

Título: Diligencia del Secretario: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en fecha 17.06.2025. El Secretario
Identificador único: 15711414726157037213
Estado de elaboración: EE99 - Otros



ESTUDIO DE DETALLE
INSTITUTOS
Marzo 2025/124

ESTUDIO DE DETALLE "INSTITUTOS"

**Parcelas de los
IES Miguel de Cervantes Saavedra, IES Juan Bosco e
IES María Zambrano**

**Avenida de los Institutos
ALCAZAR DE SAN JUAN**

**Abril 2025
EXCMO AYUNTAMIENTO DE ALCAZAR DE SAN
JUAN**

REDACTOR ARTURO ALVAREZ LABARGA- Arquitecto col. 1.896 C.O.A.C.M.
Servicio de Asesoramiento Técnico en el Área de Urbanismo, Actividades y Medio Ambiente

Título: Diligencia del Secretario: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en fecha 17.06.2025. El Secretario
Identificador único: 15711414726157037213
Estado de elaboración: EE99 - Otros



1.	MEMORIA INFORMATIVA	3
1.1.	ANTECEDENTES.....	3
1.2.	REDACTOR.....	3
1.3.	OBJETO DEL ENCARGO	3
1.4.	PLANEAMIENTO VIGENTE.....	3
1.5.	ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
1.6.	NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR	4
2.	MEMORIA EXPOSITIVA	5
3.	PROPUESTA DE CAMBIOS. – COMPARATIVO.....	6
4.	LEGISLACIÓN APLICACIÓN	6
5.	DOCUMENTACIÓN GRAFICA	8
6.	CONCLUSIÓN	9



Título: Diligencia del Secretario: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en fecha 17.06.2025. El Secretario
Identificador único: 15711414726157037213
Estado de elaboración: EE99 - Otros



ESTUDIO DE DETALLE
INSTITUTOS
Marzo 2025/124

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente documneto por indicación de José-Javier Ortega Librado, Tercer Teniente de Alcaldía, Delegado de Obras Municipales y Urbanismo, para le gestión de las operaciones necesarias para ajustar los retranqueos que el P.G.O.U. establece para los suelos que albergan el conjunto de tres institutos de la localidad

1.2. REDACTOR

Redacta el presente documento, D Arturo Álvarez Labarga con NIF 9.359.255A arquitecto colegiado nº 1.896 del C.O.A.C.M., como integrante de la mercantil ALAU SL con domicilio en la calle de Bernardo Balbuena Portal 4B piso 1º derecha de Ciudad Real, al amparo del contrato de servicios de Asesoramiento Técnico en el Área de Urbanismo, Actividades y Medio Ambiente suscrito por ALAU S.L. con el Excmo. Alcázar de San Juan

1.3. OBJETO DEL ENCARGO

Es la redacción del ESTUDIO DE DETALLE de la tres parcelas que donde se ubican los institutos de enseñanza secundaria de la localidad, el Miguel de Cervantes Saavedra, el Juan Bosco y el María Zambrano para definir y justificar el REAJUSTE DE ALINEACIONES determinado por el P.G.O.U. vigente para la Zona de Ordenación 3.1 de aplicación al ámbito de estudio .

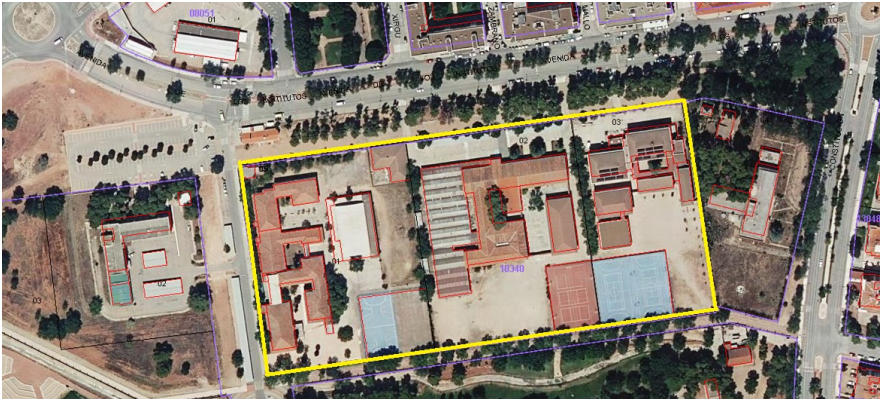
1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE

La ordenación urbanística del Municipio de Alcázar de San Juan se regulada mediante un PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real (CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha), el día 12 de marzo de 1992

1.5. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se considera como ámbito del ED las parcelas de referencia catastral 1034001VJ8613S0001PY que alberga el IES Miguel de Cervantes Saavedra, la 1034002VJ8613S0001LY que alberga el IES Juan Bosco y la 1034003VJ8613S0001TY, que alberga el IES María Zambrano, todas ellas de titularidad pública con una superficie catastrada conjunta de 40.098 metros cuadrados de suelo con acceso por la Avenida de los Institutos, lindando al norte con zona verde; al sur con calle peatonal; al este con la parcela 1034004VJ8613S0001FY y al oeste con la calle de Jesus de Haro

Título: Diligencia del Secretario: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en fecha 17.06.2025. El Secretario
Identificador único: 15711414726157037213
Estado de elaboración: EE99 - Otros



1.6. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR

Todo el suelo del ámbito del presente Estudio de Detalle I se adscriben a la ZONA DE ORDENACIÓN 3.1 establece los siguientes parámetros urbanísticos:

ZONA DE ORDENACION	3.1.
NOMBRE	EQUIPAMIENTO ESCOLAR
CLASE DE SUELO	URBANO
DESCRIPCIÓN	Suelo urbano dotacional destinado a unidades escolares.
USOS	Característico: Equipamiento escolar (1) -Compatible: equipamiento deportivo (1), espacios libres (0).
NORMATIVA	Edificabilidad: 1 m2/m2. -Altura de edificación: B+2+ATICO (mod . -Separación mínima a linderos: En alineación de fachada, en tipología de manzana cerrada; 5 m a lindero frontal en tipología de edificación abierta; 3 metros al resto de los linderos -Normativa estética: según Normativa estética PGOU.
Observaciones: El equipamiento privado no es sistema general, por tanto los aprovechamientos susceptibles de apropiación serán el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto (residencial – 1,62 – o industrial – 0,99 -) en que se encuentren.	
El equipamiento público es sistema general. No entra dentro de las áreas de reparto (coeficiente 0). El aprovechamiento susceptible de apropiación por su propietario a efectos de expropiación es el 75% del aprovechamiento tipo de los sistemas generales, calculado como media de los aprovechamientos tipo, resultando su valor 1,43.	



2. MEMORIA EXPOSITIVA

El presente Estudio de Detalle pretende la redefinición de los retranqueos de las líneas de edificación respecto a las alineaciones exteriores para mejorar las condiciones de posicionamiento de las construcciones sin alterar los aprovechamientos establecidos por el planeamiento general ni las condiciones de alturas máximas

La reciente presentación por parte del Servicio de Infraestructuras de la Secretaria General Técnica de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de una propuesta de intervención el IES Juan Bosco, puso sobre la mesa el análisis de las determinaciones del P.G.O.U. para la parcela afectada, entendiendo que prima poder ejecutar nuevas instalaciones con criterios de eficacia y economía, que no pueden verse complicados por una determinación de ordenación detallada establecida de manera genérica como es el caso.

El ámbito del presente documento esta incardinado en la parte norte del Parque Alces, lindando a una amplia franja de zona verde y espacios libre , calle y edificaciones exentas, todas ellas de titularidad pública. El P.G.O.U. establece en su contenido una zona de ordenación que regula toda la actividad edificatoria educativa, con independencia de su ubicación e iniciativa pública o privada, de manera que no puede pormenorizar el detalle de las características concretas una zona, para lo que existe la figura de planeamiento de ajustes como es este ED.

Las infraestructuras educativas citadas, datan las dos primeras de 1970 y la ultima, el IES María Zambrano de 1989, y por tanto anteriores al P.G.O.U. que ya cuenta con una vigencia importante y va precisando de ajustes puntuales en sus contenidos.

A este respecto, una de las características de las instalaciones educativas, es la continua evolución a la que se ven sometidas por razón de dar respuesta a las demandas de formación que a su vez requieren la materialización de edificaciones donde desarrollar sus actividades.

Asi pues, el hecho normativo de disponer de unas distancias a la alineacion exterior o retranqueos, se ha constatado como plenamente innecesaria, para el ámbito en estudio dada la caracterización de lo ya edificado como volúmenes exentos considerando los espacios libres públicos existentes. Por consiguiente, el establecer un retranqueo obligado incide negativamente, como se ha expuesto anteriormente, en la gestion e implementación de nuevas infraestructuras, considerando que no aporta nada al interés general el disponer de una distancia sin edificar a un lindero que son en todo el perímetro dotaciones publicas.

Se ha detectado que el varios puntos concretos del ámbito, existen edificaciones que no han respetado retranqueo alguno y por tanto habrian de ser consideradas como asimiladas a la situación jurídica de fuera de ordenación, lo cual refuerza la conveniencia y oportunidad de la promoción por el Excmo. Ayuntamiento de Alcazar de san Juan del presente Estudio de Detalle, que plantea al eliminación de los retranqueos establecidos en la Ordenanza de aplicación 3.1. para el ámbito ordenado

Título: Diligencia del Secretario: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en fecha 17.06.2025. El Secretario
Identificador único: 15711414726157037213
Estado de elaboración: EE99 - Otros



3. PROPUESTA DE CAMBIOS. – COMPARATIVO

	P.G.O.U.	ESTUDIO DE DETALLE
ZONA DE ORDENACIÓN	3.1.	3.1.
NOMBRE	EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO ESCOLAR
CLASE DE SUELO	URBANO	URBANO
DESCRIPCIÓN	Suelo urbano dotacional destinado a unidades escolares.	Suelo urbano dotacional destinado a unidades escolares.
USOS	Característico: Equipamiento escolar (1)	Característico: Equipamiento escolar (1)
	-Compatible: equipamiento deportivo (1), espacios libres (0).	-Compatible: equipamiento deportivo (1), espacios libres (0).
NORMATIVA	Edificabilidad: 1 m2/m2.	Edificabilidad: 1 m2/m2.
	-Altura de edificación: B+2+ATICO (mod .	-Altura de edificación: B+2+ATICO (mod .
	-Separación mínima a linderos: En alineación de fachada, en tipología de manzana cerrada; 5 m a lindero frontal en tipología de edificación abierta; 3 metros al resto de los linderos	-Separación mínima a linderos: No se requieren
	-Normativa estética: según Normativa estética PGOU.	-Normativa estética: según Normativa estética PGOU.
Observaciones: El equipamiento privado no es sistema general, por tanto los aprovechamientos susceptibles de apropiación serán el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto (residencial – 1,62 – o industrial – 0,99 -) en que se encuentren.		
El equipamiento público es sistema general. No entra dentro de las áreas de reparto (coeficiente 0). El aprovechamiento susceptible de apropiación por su propietario a efectos de expropiación es el 75% del aprovechamiento tipo de los sistemas generales, calculado como media de los aprovechamientos tipo, resultando su valor 1,43.		

4. LEGISLACIÓN APLICACIÓN

El Estudio de Detalle se adecúa a lo prescrito en el artículo 28 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha y los artículos 72 a 75 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

	TRLOTAU	ESTUDIO DE DETALLE
Artículo 28 Los Estudios de Detalle	1. Los Estudios de Detalle comprenderán, como máximo, una manzana o unidad urbana equivalente completa, justificarán su integración en el paisaje urbano y tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de: a) Las alineaciones y las rasantes. b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.	El presente E.D. se regula un ámbito inferior a la manzana a la que pertenece ajustando únicamente las alineaciones de la edificación

Título: Diligencia del Secretario: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en fecha 17.06.2025. El Secretario
Identificador único: 15711414726157037213
Estado de elaboración: EE99 - Otros



	2. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas que precisare la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen. Tampoco podrán ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción pudiera haber previsto dicho planeamiento.	NO se altera la calificación del suelo prevista en el planeamiento ni incrementa el aprovechamiento asignado por el P.G.O.U.
Artículo 38 La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle	1. ... No obstante, lo anterior, los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.	El apartado 3.0.1.2.1 del P.G.O.U. vigente prevé el uso de la figura del Estudio de Detalle con el objeto de: b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento en suelo urbano o urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie de viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
	b) Una vez redactados los Planes y Estudios de Detalle, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos. El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos.	

	R.P. LOTAU	ESTUDIO DE DETALLE
Artículo 73 Los Estudios de Detalle	1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.	El apartado 3.0.1.2.1 del P.G.O.U. vigente prevé el uso de la figura del Estudio de Detalle con el objeto de: b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento en suelo urbano o urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie de viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

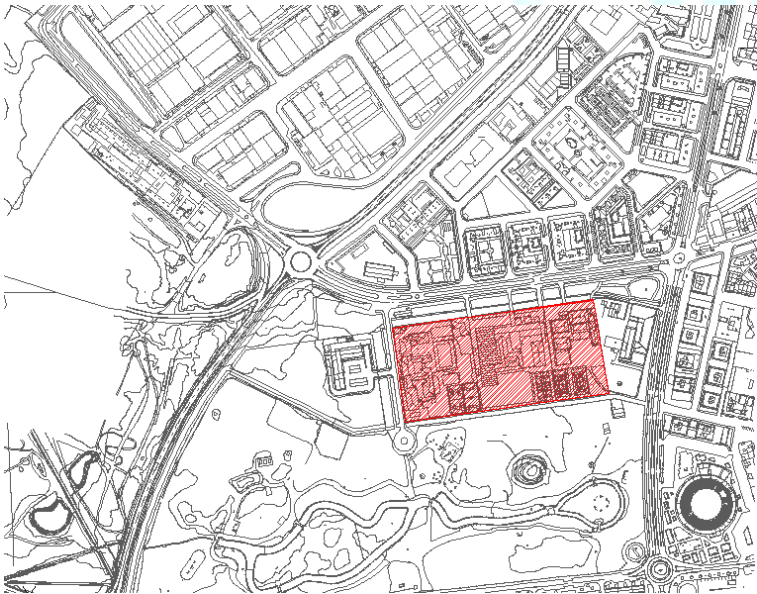
Título: Diligencia del Secretario: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en fecha 17.06.2025. El Secretario
Identificador único: 15711414726157037213
Estado de elaboración: EE99 - Otros



	2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán: a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público. b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico. c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.	NO se altera la calificación del suelo prevista en el planeamiento ni incrementa el aprovechamiento asignado a las parcelas por el P.G.O.U. ni se plantea trasvases de edificabilidad
	3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.	NO se altera la calificación del suelo prevista en el planeamiento
	Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.	El E.D no altera condiciones de ordenación de predios colindantes ni supone perjuicio de derecho de terceros
Artículo 75 Documentación de los Estudios de Detalle (ED)	a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.	Se aporta memoria justificativa

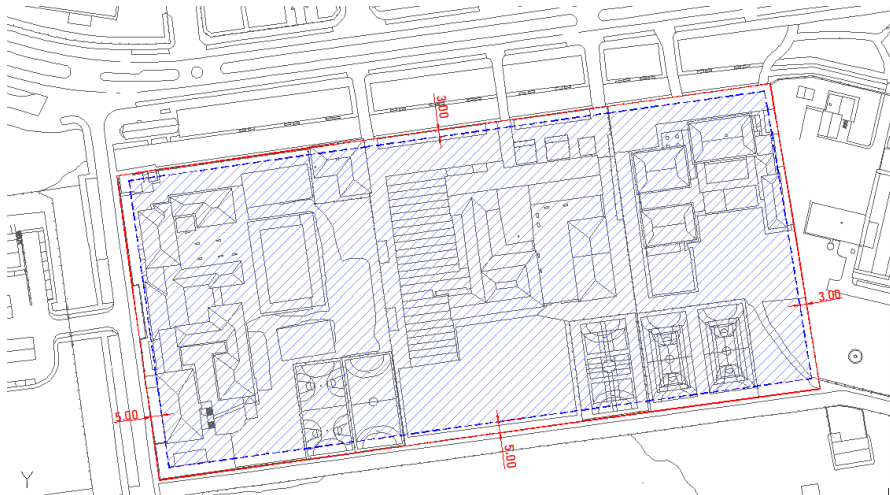
5. DOCUMENTACIÓN GRAFICA

I. SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL ED



II. AREA DE MOVIMIENTO Y RETRANQUEOS P.G.O.U. VIGENTE

Título: Diligencia del Secretario: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en fecha 17.06.2025. El Secretario
Identificador único: 15711414726157037213
Estado de elaboración: EE99 - Otros



III. AREA DE MOVIMIENTO PROPUESTO E.D.



6. CONCLUSIÓN

Título: Diligencia del Secretario: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento en fecha 17.06.2025. El Secretario
Identificador único: 15711414726157037213
Estado de elaboración: EE99 - Otros



ESTUDIO DE DETALLE
INSTITUTOS
Marzo 2025/124

Se considera que, el presente documento cumple con los requisitos formales para el inicio de la tramitación del presente estudio de Detalle

En Alcazar de San Juan a 31 de Marzo de 2025

Fdo.: Arturo Alvarez Labarga
Arquitecto col. 1896 C.O.A.C.M.
Servicios de Asesoramiento Técnico en el Área de
Urbanismo, Actividades y Medio Ambiente

