



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES

SITUACION: PARCELA 1-2. UEMIG. CIUDAD REAL

OCTUBRE-2004

DE ARQUITECTOS
 CLAYTONA
 I DE C. REAL
 2004
 ARQUITECTOS
 COLABORADORES

A. Dal. 21-02-2004

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1-2 DE UEMIG CIUDAD REAL.

1.- ENCARGO

El presente Estudio de Detalle de la PARCELA 1-2 de UEMIG de Ciudad Real, ha sido encargado por

2.- SITUACION

La parcela se encuentra situada en UEMIG, entre la zona verde del Sistema Local paralela a la carretera de Miguelturra, y las Vías 2 y 5 del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad.

3.- MORFOLOGIA, SUPERFICIES Y TOPOGRAFIA

La parcela tiene forma irregular, semejante a un trapecio. La superficie total asciende a 19.251,13 m².

La fachada a la zona verde de la carretera de Miguelturra, tiene una longitud de 109,86 m. y otra curva de 30,26 m.

La fachada a la Vía 2 tiene una longitud de 178,48 m.

La fachada a la Vía 5 tiene una longitud de 125,99 m

La topografía del perímetro de la parcela se ajusta a los perfiles longitudinales de las calles de borde recogidos en el Proyecto de Urbanización de UEMIG.

4.- AREA DE REPARTO Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA.

UEMIG se encuentra situada en el área de reparto B4N. La tipología edificatoria y sus parámetros quedan recogidos en la Ordenación Detallada del Programa de Actuación Urbanizadora de UEMIG.

Al tratarse de una unidad donde se ha realizado y aprobado un Proyecto de Reparcelación, no hay transferencia de aprovechamiento, ya que el Ayuntamiento de Ciudad Real ha obtenido sus derechos reglamentarios de aprovechamiento.

La tipología edificatoria es BLQ-1 Libre, que tiene los siguientes parámetros de aprovechamiento:

Parcela mínima	1.000 m ² .
Ocupación máxima	75 %
Nº. plantas máx-mín.	1-5
Altura máxima	17,00 m.
Intensidad	1,558 m ² /m ² s.
Techo de Edificabilidad	29.999,25 m ² .

Número máximo viviendas	300 viviendas
Retranqueos	Linderos y eje vía de acceso ½ altura, mínimo 5 m.
Separación entre bloques	½ suma de altura, mínimo 5 m.

5.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo del Estudio de Detalle es ordenar la edificación que se pretende construir en la parcela de referencia, definiendo la dimensión de los bloques, la separación entre ellos, el tratamiento topográfico interior y los espacios libres interiores.

6.- EL ESTUDIO DE DETALLE EN LA LEGISLACION.

Los Estudios de Detalle están regulados por el artículo 28 de L.O.T.A.U., que establece lo siguiente:

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.
2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:
 - a) Las alineaciones y rasantes
 - b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan correspondiente.
3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento.

El artículo 38 de L.O.T.A.U. legitima a los particulares para promover Estudios de Detalle en suelo urbano.

El artículo 3.2.4, Estudios de Detalle, de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Ciudad Real, en el apartado 1), señala que, los Estudios de Detalle deberán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el P.G. para el suelo urbano y en los Planes Parciales para el suelo urbanizable programado. Asimismo deberán formularse estudios de detalle para cualquier ordenación de volúmenes interiores a la parcela, en los casos que sea necesaria la definición de nuevas alineaciones no definidas en el Plano de alineaciones de suelo urbano, y en todos aquellos casos previstos en las correspondientes fichas de las Unidades de Ejecución anexas a estas Normas.

El apartado 2) establece la finalidad, según los casos:

- a) Establecer alineaciones y rasantes
- b) Reajustar o adaptar alineaciones y rasantes

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo en su caso, el viario interior, respetando las determinaciones que en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y altura máxima, densidad de población y usos permitidos y prohibidos fueran señalados por el planeamiento de rango superior.

El apartado 4) establece el contenido de los estudios de detalle, que será el previsto en el artículo 66 del R.P., con las especificaciones señaladas en el artículo 8.3.1 de estas Normas.

El contenido del estudio de detalle de acuerdo con el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, se compone de:

- 1.- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- 2.- Estudio comparativo de la edificabilidad, cuando se modifique la disposición de volúmenes.
- 3.- Planos a escala adecuada a las determinaciones que se complementen, adapten o reajusten.

7.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

El techo de edificabilidad de la parcela la agotamos con la ordenación de 5 bloques de edificación destinados a viviendas y locales comerciales, en su caso, y otra edificación destinada a aseos y sala social del conjunto residencial.

La ordenación propuesta sitúa los cinco bloques en el perímetro de la parcela con las vías de acceso, Vía 2 y 5, y la zona verde del Sistema Local. En el espacio libre interior proyectamos espacios ajardinados y de circulación y acceso a cada bloque, así como, una piscina, pistas de padel y pista polideportiva.

Proyectamos tres accesos peatonales al conjunto residencial, dos por la Vía 5, a ambos lados del acceso al garaje, y un tercero en la Vía 2.

El acceso al garaje-aparcamiento de la urbanización situado en la planta sótano de los bloques, se realizará por la Vía 5, por medio de dos rampas inclinadas, una de entrada y otra de salida.

Los bloques 1 y 2 serán iguales. Los situamos a lo largo del borde de la parcela con la zona verde paralela a la carretera de Miguelturra.

Los bloques 3, 4 y 5 serán iguales. El bloque 3 está situado en la confluencia de la Vía 2 y 5. Los bloques 4 y 5 los situamos a lo largo del borde de la Vía 2.

Resolvemos la implantación de los bloques sobre el terreno, en referencia con los perfiles longitudinales del viario perimetral, con varias plataformas horizontales comunicadas entre sí por medio de rampas, que satisfarán el Código de Accesibilidad de

Castilla La Mancha. En el plano de Ordenación quedan reflejadas las cotas de cada plataforma horizontal y las rampas que facilitan la circulación interior. Igualmente, indicamos los retranqueos de los bloques a linderos y eje de las vías de acceso, así como, la separación entre los bloques de edificación.

En los esquemas de implantación de los bloques con referencia al viario, establecemos la altura de edificación en relación con la distancia de separación entre bloques.

El presente Estudio de Detalle se justifica por la situación del bloque número 1 en el interior de la parcela, dando a zona verde del sistema local, sin disponer de viario de acceso.

8.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EDIFICABILIDAD, OCUPACION Y NUMERO DE PLANTAS.

El coeficiente de edificabilidad es 1,558 m²/m²., y el techo de edificabilidad 29.999,25 m².

Todos los bloques se componen de planta baja + 4 plantas sobre rasante, salvo la edificación destinada a aseos, sala social, que se desarrollará en planta baja.

La superficie construida por bloque y planta, así como la superficie total construida sobre la parcela, será la siguiente:

EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE CONSTRUIDA POR BLOQUES

Bloque 1 y 2 (son iguales)		x 2
Planta Baja.	1.258,25	2.516,50
Planta Tipo 1.260,31 x 4	5.045,24	10.090,48
TOTAL	6.303,49	12.606,98

Bloque 3,4 y 5		x 3
Planta baja.	1.158,68	3.476,04
Planta tipo. 1.146,29 x 4	4.585,16	13.755,48
TOTAL	5.743,84	17.231,52

SUPERFICIE TOTAL BLOQUES 29.838,50

Aseos y salón social 160,75

SUPERFICIE TOTAL PROMOCION 29.999,25

OCUPACION MAXIMA

La ocupación máxima es el 75 % del total de la parcela.

La parcela tiene una superficie de 19.251,13 m². Por tanto la ocupación máxima permitida asciende a $19.251,13 \times 75/100 = 14.438,35$ m² de suelo.

La superficie ocupada por los distintos bloques es la siguiente (m²):

Bloque 1 y 2	2.516,50
Bloque 3, 4 y 5	3.476,04
Aseos y salón social	160,75
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA	6.153,29

Lo que implica una ocupación total del 31,96 %.

NUMERO DE PLANTAS

La ordenanza establece número de plantas máximo 5 y mínimo 1.

Todos los bloques tendrán 5 plantas, baja + 4, salvo la edificación destinada a aseos y salón social, que tendrá una sola planta.

ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima edificable, de acuerdo con la ordenanza, asciende a 17,00 m.

Los bloques tendrán una altura, sobre rasante de acera, que oscila entre 14,51 y 15,71 m.
Los aseos y sala social tendrán una altura de 3,00 m.

La altura de los bloques, cotas de rasante y distancia entre bloques quedan reflejadas en los esquemas de los planos.

RETRANQUEOS A LINDEROS

Los retranqueos de la edificación a linderos, incluido el de la zona verde paralela a la carretera de Miguelterra, serán mayores que la mitad de la altura de la edificación y mayor de 5,00 m.

Los retranqueos de la edificación al eje de la vía de acceso, Vía 2 y 5, serán mayores a la mitad de la altura y mayor de 5,00 m.

Todos los retranqueos están reflejados en el plano de ordenación.

SEPARACION ENTRE EDIFICIOS

De acuerdo con la Ordenanza Municipal, la separación entre los planos de fachada de bloques, que estén situados dentro de una misma parcela o en parcelas diferentes, no será menor que la mitad de la suma de las alturas respectivas.

La separación entre cada bloque y con el edificio de aseos y sala social será mayor que la mitad de la suma de las alturas respectivas.

NOB. 2014

La separación entre bloques está reflejada en los esquemas de implantación de bloques y en la ordenación.

DIMENSIONES DE LOS BLOQUES

De acuerdo con la Ordenanza Municipal, (artículo 11.3.4) las dimensiones de los bloques serán:

- a) La anchura máxima no será superior a dieciocho (18) metros
- b) En sentido longitudinal, la edificación tendrá una longitud máxima de cuarenta (40) metros.
- c) Podrán unirse varios cuerpos de edificación, quebrando la directriz longitudinal siempre que la figura que formen quede inscrita en un círculo de diámetro no mayor que cincuenta y cinco (55) metros, y la longitud de cada cuerpo no duplique su anchura.

Los bloques 1 y 2 tienen 52,44 m. de largo. Los bloques 3, 4 y 5 tienen 46,80 m. de largo.

Los bloques está formado por tres cuerpos de edificación adosados. Todos ellos quedan inscritos en un círculo de 55 m de diámetro, como queda reflejado en el plano de ordenación.

CONDICION DE VIVIENDA EXTERIOR

Todas las viviendas tendrán, al menos, una pieza cuya superficie útil no sea inferior a un tercio ($1/3$) de la superficie útil de la vivienda con huecos a un espacio público, o privado capaz de inscribir un círculo de diámetro no menor a dos tercios ($2/3$) de la altura de la edificación más alta que lo limite y como mínimo diez (10) metros.

Dadas las distancias de separación entre los distintos bloques y los espacios interiores privados, todas las viviendas proyectadas tienen la condición de vivienda exterior. Para 17 m de altura máxima, el círculo referido por la ordenanza tendría un diámetro de 11,33 m. Los espacios libres interiores son mayores.

DIMENSIONES DE LOS PATIOS INTERIORES

La dimensión de los patios interiores, de acuerdo con la Ordenanza Municipal (9.7.12), será como mínimo $1/4$ y $1/6$ de la altura del mismo si dan a él piezas habitables o no, respectivamente.

Los patios interiores, de forma rectangular, tiene 8,00 m de ancho en la dimensión menor de forma que cumple sobradamente con la ordenanza.

Los espacios de acceso a los bloques 1 y 2 tienen 5,20 m. de ancho; y en los bloques 3, 4 y 5 tienen 8,00 m. de ancho. La altura máxima de 17,00 m. implica un ancho mínimo de 4,45 m., por lo que cumple sobradamente la normativa.

9.- CUADRO RESUMEN

	Ordenanza Municipal	Estudio de Detalle
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	BLQ1	BLQ1
PARCELA MINIMA	1.000 m2	19.251,13 m2
TECHO EDIFICABILIDAD	29.999,25 m2t.	29.999,25 m2t.
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	1,558 m2t/m2s	1,588 m2t/m2s
OCUPACION MAXIMA	75 %	31,96 %
NUMERO PLANTAS MAX-MIN	1-5	1 y 5
ALTURA MAXIMA	17,00 m.	14,74 a 15,71 m
USO PREDOMINANTE	Residencial	Residencial

Con la Memoria y los Planos adjuntos consideramos definido el Estudio de Detalle.

Ciudad Real, octubre de 2.004

