



**ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINIR EL
NUEVO VIARIO EN LA UNIDAD DE
EJECUCION UECCAM-3 DE CIUDAD REAL.**

ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINIR EL NUEVO VIARIO EN LA UNIDAD DE EJECUCION UECCAM-3 DE CIUDAD REAL.

1.- ENCARGO:

2.- LEGISLACION:

El presente estudio de Detalle se ajusta en todos su extremos a los artículos 12,13 y 14 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre régimen del suelo y valoraciones, así como a la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de Actividad Urbanística, Normas Urbanísticas, Zonificación, Uso y Tipología Edificatoria que el Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real fija para las parcelas objeto de Estudio de Detalle.

Según el Art. 38 de la Ley 2/1998 de 4 de Junio, los Estudios de Detalle podrán promoverse a iniciativa particular, debiendo someterse a exposición pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de mayor difusión de la localidad. En los municipios menores de 20000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico de la Consejería competente salvo en los casos en que exista equipo técnico cualificado. No obstante se comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo. Los Estudios de Detalle no requerirán la aprobación inicial previa al sometimiento al trámite de información pública. Y el plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.

Por fin a la vista de los resultados de la información pública, el Ayuntamiento lo APROBARÁ DEFINITIVAMENTE, con las modificaciones que resulten pertinentes.

3.- JUSTIFICACIÓN LEGAL Y URBANÍSTICA:

El presente Estudio de Detalle se ajusta en todos sus extremos a los artículos 12, 13 y 14 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, y Art. 28 y 38 de la Ley 2/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones, así como a las Normas Urbanísticas, Zonificación, Uso y Tipología edificatoria que el Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real fija para las parcelas objeto de Estudio de Detalle.

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA:

El Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real califican la Unidad de Ejecución como Suelo Urbano, dentro del Area de Reparto AS1. Uso predominante Residencial con Edificación Unifamiliar Aislada de Tipo 1 con los siguientes aprovechamientos:

- Parcela mínima 500,00 m²
- Ocupación máxima: 50%
- Altura máxima de cornisa 7.40 m
- Número de plantas: máximo 2
- Número de plantas: mínimo 1
- Retranqueo a Alineación Oficial: 6.5 m
- Retranqueo a Linderos Laterales: 3 m
- Separación entre edificaciones en una misma parcela: 5 m.
- Para alcanzar el derecho a edificar será preciso ejecutar las obras e infraestructuras básicas o en su defecto aportar compromiso suficiente o aval por el importe de las citadas obras, pudiendo en este caso simultanear las obras de edificación con las de urbanización.
- Ancho de Nuevo Viario: 10m.
- Fondos de Saco: <50m.

En este Estudio de Detalle se pretende dimensionar calles de Nueva Apertura, de manera que posteriormente en la Unidad se encaucen las obras que correspondan de infraestructura y la parcelación. La presente actuación trata de fijar las premisas para el desarrollo de la Unidad solar planteando la creación de un nuevo viario.

Así mismo, no se perjudica el interés general proponiéndose el presente Estudio de Detalle.

5.- ORDENACIÓN:

La ordenación que se propone sigue las apoyaturas previstas en el P.G.O.U. de Ciudad Real, y se ciñen a la realidad de la alineación y topografía de la Rotonda de la Nueva Variante de Ciudad Real (Sistema General).

No se ha modificado ningún vial marcado en la Ficha de la Unidad de Ejecución reflejada en el P.G.O.U., limitándonos, tan solo, a añadir nuevo viario dentro de la Unidad.

Estos viarios surgen por la necesidad de realizar parcelas de 500m² con una geometría que permita (respetando los retranqueos obligatorios) ubicar viviendas con margen suficiente para que haya libertad de diseño y coherencia funcional.

Las manzanas previstas por el Plan son exageradamente grandes y obligaría a hacer parcelas muy estrechas y largas, obligando a realizar casi todas las viviendas pareadas. Esto sería muy perjudicial para los intereses de los propietarios, por lo que se ha decidido introducir unas calles nuevas, de forma que no se produzcan fondos de saco y no queden parcelas sobredimensionadas en profundidad donde parcelar.

El Ancho de las Calles de Nueva Apertura es de 10m con aceras de 1,50m, cumpliendo con lo establecido con la Ley de Accesibilidad de Castilla la Mancha. No existen Fondos de Saco.

6.- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

Una vez obtenida la aprobación municipal al presente Estudio de Detalle se puede establecer la Reparcelación del solar y el reparto de cargas o costes de las obras de urbanización o servicios a dotar conforme a lo establecido en el P.G.O.U. de Ciudad Real.

TIPOLOGIA PREVISTA PARA LA UECCAM3 EN EL P.G.O.U.

En el P.G.O.U. de Ciudad Real se establecen para la UECCAM3 los siguientes parámetros:

TIPOLOGIA:	UAS1:	64888 m²	→ 70'60%
	Viario:	20063 m²	→ 21'83%
	Z. Verdes:	6952 m²	→ 7'56%
	TOTAL:	91903 m²	→ 100%

EDIFICABILIDAD PREVISTA PARA LA UECCAM3 EN EL P.G.O.U.

En el P.G.O.U. de Ciudad Real se establecen para la UECCAM3 los siguientes parámetros:

EDIFICABILIDAD MAXIMA: 32444 m². (en la ficha del P.G.O.U marca
↳ $64888 \times 0,5 = 32444 \text{ m}^2$
30890 m², pero se trata de un error, ya que $64888 \times 0,5 = 32444 \text{ m}^2$, siendo 0.5 la edificabilidad máxima por parcela de la UAS1.)

NUMERO MAXIMO DE VIV: 130 Viv.

OTROS PARAMETROS PREVISTOS PARA LA UECCAM3 EN EL P.G.O.U.

En el P.G.O.U. de Ciudad Real se establecen para la UECCAM3 otros parámetros:



APROCHAMIENTO TIPO: 0,38472
 APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 0,34625 $\rightarrow 0,38472 \times 0,9$

EDIFICABILIDAD, N° DE VIVIENDAS Y SUPERFICIES FINALES TRAS EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UECCAM3:

Se han introducido 5 Calles Nuevas que totalizan 5366,33 m2 y se ha ampliado la superficie de Zonas Verdes en 155,48 m2, resultando lo siguiente:

TIPOLOGIA:	UAS1:	59366,19 m2	$\rightarrow 64,60\%$
	Viario:	25429,33 m2	$\rightarrow 27,70\%$
	Z. Verdes:	7107,48 m2	$\rightarrow 7,73\%$
	TOTAL:	91903,00 m2	$\rightarrow 100\%$

EDIFICABILIDAD REAL MAXIMA: 29683,095 m2. = $59.366,19 \text{ m}^2 \times 0,5$
NUMERO DE VIVIENDAS REAL: 99 Viv.

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DEL ÁREA AS1, DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y LA ADMINISTRACION:

Los Derechos de la Propiedad de acuerdo con la Legislación Vigente, equivale al 90% del Aprovechamiento Tipo, lo que es igual al Aprovechamiento Patrimonializable.

At: $0,38472 \times 0,90 = 0,346248$

- El Aprovechamiento Máximo Teórico seria:

$91903 \times 0,38472 = 35356,92 \text{ m}^2$

- De estos m2 el 10% es la Cesión al Ayuntamiento y el 90% para los propietarios de los terrenos. Esto equivale a decir que el aprovechamiento máximo teórico de los propietarios es el producto del Aprovechamiento Patrimonializable por los m2 totales de la Unidad.

$91903 \text{ m}^2 \times 0,346248 = 31821,23 \text{ m}^2$ (Propietarios)
 $10\% \text{ de } 35356,92 \text{ m}^2 = 3535,69 \text{ m}^2$ (Ayuntamiento)

- Al ser la Máxima Edificabilidad Teórica de 32444 m²t, y lo máximo según el Aprovechamiento Tipo de 35356,92m²t, la Unidad es Deficitaria.

$$32444 \text{ m}^2\text{t} - 35356,92 \text{ m}^2\text{t} = -2912,92 \text{ m}^2\text{t}$$

- Por lo Tanto, la Cesión Real al Ayuntamiento será la diferencia entre el 10% de Aprovechamiento Lucrativo y el Déficit de la Unidad.

$$3535,69 \text{ m}^2\text{t} - 2912,92 \text{ m}^2\text{t} = 622,77 \text{ m}^2\text{t}$$

- Como la Edificabilidad es de 0,5 m²/m² la Superficie de Suelo a ceder al Ayuntamiento es de:

$$622,77 \text{ m}^2\text{t} / 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1245,54 \text{ m}^2 \text{ de suelo.}$$

- Por lo tanto, de los 59366,19 m² de Suelo Residencial que quedan tras el Estudio de Detalle, 1245,54 m² son para el Ayuntamiento y 58153,65 m² para los Propietarios de la Unidad.

La Reparcelación del solar queda postergada al momento en que se apruebe el presente Estudio de Detalle y el PAU correspondiente, y el derecho a edificar se adjudicará en el momento en que sea aprobado el correspondiente proyecto de Urbanización y aportado compromiso suficiente o aval bancario por un importe no inferior al valor de las obras de urbanización.

7.- CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE DISEÑO URBANO:

- Ancho mínimo de calle de Nueva Apertura:10.00 ml
- Ancho mínimo de calzada:7.00 ml
- Ancho mínimo de acerado: 1.50 ml
- Longitud máxima en fondo de saco:No se Plantean.
- Sección mínima de alcantarillado: 40 cm $\rightarrow 40 \text{ cm}$
- Sección mínima de red de agua potable: 110 mm en Polietileno $\rightarrow 110 \text{ mm}$
- Separación máxima de pozos de registro:50.00 ml
- Chaflanes en encuentros de calles mínimos: 4 ml.

8.- MEMORIA GRÁFICA:

Consta la memoria gráfica de:

1.- Plano de situación y Plano General de la Urbanización referido al viario y zonificación según lo reflejado en el P.G.O.U. de Ciudad Real.

2.- Plano General de la Urbanización referido al viario introduciendo las Calles de Nueva Apertura y la parcelación que se refleja en el PAU que desarrolla la Unidad, así como un cuadro expresivo de las superficies de Zonas Verdes, Viales y Zonas Residenciales Privadas.

3.- Plano de levantamiento geométrico del solar y su relación con el Levantamiento Topográfico, así como pendientes y cotas, demostrando su viabilidad. También se indican las secciones transversales y un detalle constructivo de la calle, donde se indica que cumple con lo establecido con el P.G.O.U.

Con esta memoria y planos que se acompañan se considera que queda perfectamente definida tanto la ordenación propuesta como el cumplimiento del P.G.O.U. de Ciudad Real.

En Ciudad Real, ~~Enero de 2001~~ _____