

ESTUDIO DE DETALLE

<p>MODIFICACION EN LA CONFLUENCIA DE DOS CALLES Y CAMBIO DE CHAFLAN CURVO POR CHAFLAN RECTO</p>
--

MEMORIA

1.- Objeto del Estudio de Detalle.

Es objeto de la presente memoria la elaboración de la documentación necesaria para la redacción del Estudio de Detalle, con el fin de modificar aspectos de la Normativa, referente a alineaciones, y de los instrumentos de desarrollo y gestión del mismo.

La modificación propuesta es : sustituir en la confluencia de las calles Tomillo y Lentisco la alineación prevista en el P.G.O.U., un encuentro en curva, con una longitud del radio de giro en la confluencia de ambas de 10 m., por un chaflán recto de las mismas dimensiones, 10 m.

2.- Justificación de la propuesta.

En el solar afectado por ésta esquina se está construyendo una urbanización de cuatro bloques, estando uno de ellos situado junto a la esquina de las calles Tomillo y Lentisco.

Dadas las características de la zona en que está situada la urbanización y las calles que la rodean, no se ve necesario un radio de giro tan amplio, desproporcionado si consideramos los existentes en ésta zona e innecesario por el volumen de tráfico que las calles soportan, y al sustituirlo por un chaflán recto conseguimos una colocación del bloque con mejor disposición para los vecinos así como una cesión al Ayuntamiento para zona verde de 135,40 m2.

3.- Calificación del suelo y parámetros urbanísticos.

La modificación propuesta no supone alteración tanto de la clase y calificación del suelo como de la normativa urbanística actual, no alterandose por tanto la edificabilidad, alturas, ocupación, etc., manteniendo el mismo tipo y numero de bloques.

Como puede apreciarse en los planos que se acompañan, se cedería parte del terreno para realizar un pequeño jardín como ampliación del acerado en esa zona.

4.- Conclusión.

Con la memoria y planos aportados se considera suficiente para obtener la modificación que se solicita.

También se acompaña como Anexo la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística.

Ciudad Real, julio de 2003

ANEXO A LA MEMORIA

JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA URBANISTICA

*** Parcela mínima de 130 m2.**

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle tiene una superficie aproximada de 6.563,11 m2.

La superficie a ceder al Excmo. Ayuntamiento con la nueva alineación sería de 135,40 m2 , que al deducirlos de la superficie anterior haría que resultara una parcela con una superficie final de 6.427,71 m2.

*** Ocupación máxima del 60%.**

La superficie ocupada en planta por la edificación es de 2.858,22 m2., que equivale al 43,54%, inferior a la ocupación máxima permitida.

Al reducir la superficie de la parcela a 6.427,71 m2 , la ocupación sería de 44,46%, que sigue siendo inferior a la ocupación máxima permitida.

*** Altura máxima 7,40 m.**

Según se indica en los planos del Proyecto de Ejecución la altura medida en el punto medio de la longitud de fachada, hasta la cara superior del último forjado, no alcanza dicha altura.

En el Estudio de Detalle no se modifica la altura prevista.

*** Número de plantas máximo: 2.**

El número de plantas de la edificación es de 2 mas b/cubierta.

En el Estudio de Detalle no se modifica el número de plantas previsto.

*** Edificabilidad de 1,00 m2/m2.**

En función de la superficie total de la parcela, la superficie edificable máxima sería de 6.563,11 m2, llegándose en el Proyecto de Ejecución a una superficie total construida computable sobre rasante de 5.970,36 m2, inferior a la superficie máxima edificable, y que supone una edificabilidad de 0,91 m2/m2.

Con la nueva superficie de parcela de 6.427,71 m2, y como la superficie total construida sobre rasante sigue siendo de 5.970,36 m2, tendríamos una edificabilidad de 0,928 m2/m2, aún inferior a la permitida.

Ciudad Real, julio de 2003