



PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA UEAVE CIUDAD REAL

ALTERNATIVA TECNICA:ORDENACION DETALLADA

MODIFICACION MANZANA 2

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEAVE

MODIFICACION DE LA ORDENACION DETALLADA EN CUANTO A LA TIPOLOGIA EDIFICATORIA DE LA MANZANA 2

1.- ANTECEDENTES

En la ficha del P.G. de UEAVE se establecen las siguientes tipologías permitidas:

BLQ 2, VPO, BLQ 3, BLQ 4, UAD 3 y UAD 4.

El techo de edificabilidad de la ficha de la Unidad se calculó con los parámetros de BLQ 2.

En la Ordenación Detallada de UEAVE se propuso para todas las manzanas edificables de la unidad la tipología BLQ 4, salvo la manzana 2 con tipología **UAD 3**.

Las razones que justificaron la calificación de la manzana 2 con tipología UAD 3 fueron la existencia de una vivienda unifamiliar y los deseos de su propietario de mantenerla.

Posteriormente el propietario de la citada vivienda vendió sus derechos al Agente Urbanizador del PAU, y actualmente se ha demolido tanto la vivienda **unifamiliar** como los anexos existentes, por lo que la razón de la calificación con tipología UAD 3 ha desaparecido.

El Agente Urbanizador ha solicitado al Ayuntamiento de Ciudad Real la aprobación de un expediente de intercambio de tipología edificatoria en la manzana, pasando de **UAD3** a BLQ.

La contestación del Ayuntamiento ha sido negativa, indicando que existen en la LOTAU otros procedimientos para modificar la tipología edificatoria.

Después de distintas operaciones de compraventa, en la manzana 2 de UEAVE, actualmente solo hay tres propietarios a saber

2.- MODIFICACION PROPUESTA

En base a lo expuesto presentamos la siguiente modificación:

La modificación propuesta consiste en cambiar la tipología edificatoria de la manzana 2 de UEAVE, de **UAD 3** a **BLQ 4**.

Mantenemos el techo de edificabilidad de la manzana de **16.018,60** m²t y el coeficiente de **edificabilidad** de **1,033... m²t/m²s** ; así como el número máximo de viviendas contenido en las fincas del proyecto de reparcelación a razón de **1 vivienda** cada 100 m²t más el aumento del 10% previsto en la Disposición Adicional de las N.N.U.U. del P.G.

El resto de los **parámetros** edificatorios corresponderán a la tipología **BLQ 4**.

Parcela mínima	200 m ²
Ocupación máxima	60 %
Nº de plantas min-max	1-5
Altura máxima	17,00 m.

Igualmente será de aplicación el resto de las condiciones del uso residencial y las condiciones particulares de la tipología **BLQ**.

Ciudad Real, 21 de noviembre **de 2.005**

2.- MODIFICACION PROPUESTA

En base a lo expuesto presentamos la siguiente modificación:

La modificación propuesta consiste en cambiar la tipología edificatoria de la manzana 2 de **UEAVE**, de **UAD 3** a **BLQ 4**.

Mantenemos el techo de edificabilidad de la **manzana** de **16.018,60 m²t** y el coeficiente de **edificabilidad** de **1,033... m²t/m²s** ; así como el número máximo de viviendas contenido en las fincas del proyecto de reparcelación a razón de **1** vivienda cada **100 m²t** más el aumento del 10% previsto en la Disposición Adicional de las N.N.U.U. del P.G.

El resto de los **parámetros edificatorios** corresponderán a la tipología **BLQ 4**.

Parcela mínima	200 m ²
Ocupación máxima	60 %
Nº de plantas min-max	1-5
Altura máxima	17,00 m.

Igualmente será de aplicación el resto de las condiciones del uso residencial y las condiciones particulares de la tipología **BLQ**.

Ciudad Real, 21 de noviembre de **2.005**

CERTIFICA

Que la manzana **número 2** de UEAVE dispone de todos los servicios urbanísticos, saneamiento, abastecimiento de **agua**, gas, telefonía y red eléctrica, suficientes para soportar la **tipología edificatoria BLQ4**, con el mismo techo de **edificabilidad** y número **de** viviendas inicialmente previstos.

Ciudad **Real**, 12 de diciembre de 2.005