

**ESTUDIO DE DETALLE para
ordenación de volúmenes en Parcela
E-F de la U.E. CORR en Ciudad Real
2007**

Hoja resumen de los datos generales:

Fase de proyecto:	Estudio de Detalle
Título del Proyecto:	Ordenación de Volúmenes
Emplazamiento:	Parcela E - F de la UE-CORR en Ciudad Real

Control de contenido del Estudio de Detalle:

I. MEMORIA

1. Memoria descriptiva	MI 1.1	Datos del encargo	<input checked="" type="checkbox"/>
	ME 1.2	Información urbanística	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Memoria justificativa	MC 2.1	Conveniencia de su redacción y procedencia de la solución adoptada	<input checked="" type="checkbox"/>
	MC 2.2	Objeto y finalidad del estudio de detalle	<input checked="" type="checkbox"/>
	MC 2.3	Justificación de las determinaciones y previsiones del planeamiento de rango superior que desarrolla	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Estudio comparativo de la edificabilidad resultante			<input checked="" type="checkbox"/>

II. PLANOS

1 Planos de información	ED 01	Plano de situación, ordenación y estado actual	<input checked="" type="checkbox"/>
	ED 02	Plano de catastro y parcelación	<input checked="" type="checkbox"/>
2 Planos de ordenación	ED 03	Plano de ordenación de volúmenes. Planta	<input checked="" type="checkbox"/>
	ED 04	Plano de ordenación de volúmenes. Secciones	<input checked="" type="checkbox"/>

1.1 Agentes

Promotor:

Arquitecto:

1.2 Información previa

Antecedentes y condicionantes de partida: Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de un estudio de detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios dentro de la superficie ocupada por la parcela, E-F de la UE CORR de Ciudad Real

Emplazamiento: Parcela E-F de la UE CORR en Ciudad Real

Entorno físico: La parcela de referencia conforma una superficie de forma irregular con dos frentes a viarios opuestos.

Normativa urbanística: Normas Técnicas según Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real y pertenece al área de reparto B4N.

Marco Normativo:	Obl	Rec
Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de Julio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Normativa Sectorial de aplicación	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I. MEMORIA

1 - MEMORIA INFORMATIVA

1.1 - DATOS DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle es la propuesta que como arquitecto presentan, según el artículo 11.34 de las Normas Urbanísticas de la actual Revisión y Adaptación del Plan General de Ciudad Real, como solución para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela E-F, situada en la Unidad de Ejecución Corredera (UE-CORR) - Ciudad Real, previamente adjudicada mediante concurso para la construcción de 106 viviendas de protección oficial (VPO) y garajes.

1.2 - INFORMACIÓN URBANÍSTICA

DATOS DEL ÁMBITO:

El ámbito del Estudio de Detalle comprende la parcela E-F, que proviene de la agrupación de las parcelas E y F, en la Manzana II de la Unidad de Ejecución Corredera (UE CORR), en el Subárea 3 de suelo urbano a consolidar del Área de Reparto B4N del Plan General de Ciudad Real.

CARACTERÍSTICAS

La parcela E-F adopta forma de polígono irregular de 14 lados, con una superficie de 7.365,50 m². Los linderos de la parcela E son: al norte parcela E1 y Avda. del Parque de Cabañeros, sur parcelas G, H e I, este Vial 3 y parcelas G, H e I y oeste Vial 2 y parcela E1.

SERVICIOS URBANÍSTICOS.

En la actualidad el suelo está sin urbanizar. El Proyecto de Urbanización de la UE-CORR está en fase de redacción.

ORDENANZAS.

El uso y tipología de la parcela objeto de este Estudio de Detalle está calificada como BLQ-4 VPO según PAU y Proyecto de Reparcelación. En cumplimiento de la Normativa Municipal, se adjunta el siguiente cuadro:

Parcela	E-F
Tipología edificatoria	Edificación Bloque Aislado en Grado 4 (BLQ – 4) VPO
Edificabilidad Máxima (PAU y PR)	9.796,10 m ²
Parcela mínima (PAU y PR)	200 m ²
Ocupación (PAU y PR)	60 %
Altura Máxima (PAU y PR)	17 m
Nº Plantas (PAU y PR)	I-V
Separación a linderos (PGOU)	H/2, mín. 5m
Separación entre bloques (PGOU)	(Ha+Hb)/2
Anchura de Bloque (PGOU)	18m
Dimensión Longitudinal Bloque (PGOU)	40 m / figura < Ø55 m en línea quebrada
Nº Viviendas (PAU)	98 (+10%)
Dotación Aparcamiento (PP y PGOU)	1 Plaza / 100 m ² c.

RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD

2 - MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 - CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La conveniencia del presente estudio de detalle se debe a la obligatoriedad, según art. 3.2.4 de realizar dicho estudio para cualquier ordenación de volúmenes interiores a la parcela (en cualquier tipología).

Además, según art. 11.3.4, En cualquier caso será necesaria la tramitación del correspondiente estudio de detalle cuando existan dos o más bloques y su situación no se ajuste a la alineación oficial definida en el correspondiente plano. Todo ello además de lo dispuesto en las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución.

2.2 - OBJETO Y FINALIDAD

Así pues, el objeto de este estudio es fijar áreas de movimiento para los volúmenes interiores, que cumpliendo con la altura máxima permitida y respetando la distancia entre bloques, la separación a linderos y las condiciones de edificabilidad, número de viviendas y ocupación permitidas, consiga el máximo aprovechamiento de la parcela.

2.4 - JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR QUE DESARROLLA

Al no existir alineaciones previstas ni áreas de movimiento, se trata de organizar la distribución de volúmenes en el interior de la parcela procurando el máximo soleamiento y ventilación mediante la disposición de los cuerpos edificatorios y liberando el máximo de superficie para usos comunes y recreativos, yodo ello sin cambiar las determinaciones y parámetros regulados en el planeamiento; Plan General, PAU y Proyecto de Reparcelación, según los planos de la ordenación propuesta por el ED, manteniendo las características de la parcela, como refleja el siguiente cuadro:

	Planeamiento anterior (PGOU, PAU y PR)	Estudio de Detalle
Tipología edificatoria	Edificación Bloque Aislado en Grado 4 (BLQ – 4) VPO	Edificación Bloque Aislado en Grado 4 (BLQ – 4) VPO
Edificabilidad Máxima	9.796,10 m ²	9.796,10 m ²
Parcela mínima	200 m ²	200 m ²
Ocupación	60 %	60 %
Altura Máxima	17 m	17 m
Nº Plantas	I-V	I-V
Separación a linderos	H/2, mín. 5m	H/2, mín. 5m
Separación entre bloques	(Ha+Hb)/2	(Ha+Hb)/2
Anchura de Bloque	18m	18 m
Dimensión Longitudinal Bloque	40 m / figura < Ø55 m en línea quebrada	40 m / figura < Ø55 m en línea quebrada
Nº Viviendas	98 (+10%)	98 (+10%)
Dotación Aparcamiento	1 Plaza / 100 m ² c.	1 Plaza / 100 m ² c.

3 - ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE

PARCELA SEGÚN POM				PARCELA SEGÚN ED			TECHO MÁXIMO	ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA
PARCELA	USO	SUPERFICIE	le	USO	SUPERFICIE	le			
E-F	Resid. VPO	7.365,50 m ²	1,33	Resid. VPO	7.365,50 m ²	1,33	9.796,10 m ²	BLQ-4	5