

ALTERNATIVA TÉCNICA:

ESTUDIO DE DETALLE:

PARCELA "L" MANZANA 3 DE LA UECORR

PROPIETARIO: ***A.I.U. (Agrupación de Interés Urbanístico.)***

EMPLAZAMIENTO ***C/ Sitio de la Corredera, s/n***

CIUDAD IZEAL

FECHA: Mayo-2000

Expediente: 06/00

**ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA L, MANZANA 3, UE-CORR
AVDA. PARQUE CABAÑEROS, S/N
CIUDAD REAL**

Agentes:

De acuerdo con el Plan General Municipal de Ciudad Real, en el artículo 11.3.4- Dimensión de los bloques, apartado 2, es necesaria la tramitación del presente Estudio de Detalle con el objetivo de determinar la ordenación de volúmenes propuestos y alineaciones en la parcela.

Según el Decreto Legislativo 1/2004., de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su Artículo 28, apartado 2, el presente Estudio de Detalle, tiene por objeto la previsión y el reajuste de las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de acuerdo con el Plan Vigente.

La documentación del presente Estudio de Detalle de acuerdo con la LOTAU, artículo 75 es la siguiente:

Memoria justificativa, que desarrolla los siguientes extremos:

- Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan General.
- Justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

Planos de Información:

Plano de situación y emplazamiento. Plano nº 01

Delimitación de la parcela. Plano nº 02

Planos de Ordenación

Ordenación de alineaciones. Plano nº 03

Ordenación de volúmenes. Plano nº 04

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Antecedentes y condicionantes de partida:	Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción del Estudio de Detalle para la edificación de 81 viviendas en tres bloques aislados.
Emplazamiento:	Avda. Parque Cabañeros, s/n – UE-CORR - Manzana 3 – Parcela L - Ciudad Real La parcela adopta la forma de polígono irregular de 8 lados y sus linderos son: Norte: Parcela J y K. Sur: Parcela M y Sector S-CORR. Este: Parcela ZV-4. Oeste: Vial 3.
Entorno físico:	La parcela de referencia, de forma poligonal irregular de 8 lados, está situada entre medianeras y viales en la unidad de ejecución UE-CORR.
Normativa urbanística:	Es de aplicación el Plan General Municipal de Ciudad Real.

Marco Normativo:

Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, LOTAU.

Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.

PLANEAMIENTO
Plan General Municipal de Ciudad Real.
UE-CORR
USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL
EDIFICACIÓN EN BLOQUE AISLADO BLQ-4

Artículo 2.2.3 Calificación del Suelo en función de la intensidad de uso.

Adecuación a la Normativa Urbanística:

	planeamiento		proyecto
	Referencia	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Superficie de parcela mínima	Artículo 2.2.3.b	200 m ²	6.050,86 m ²
Ocupación	Artículo 2.2.3.b	60 %	30%
Nº de plantas	Artículo 2.2.3.b	1-5	5 (baja+4)
Altura máxima	Artículo 2.2.3.b	17 m	15.40 m
Intensidad m²/m²s	Artículo 2.2.3.b	1,33	1,33
Nº máximo de viviendas	UE-CORR	81	81
Edificabilidad máxima adjudicada	UE-CORR	8.047,64 m ²	8.046 m ²
Posición de la edificación en la parcela.	Capítulo 3. Artículo 11.3.2.	Retranqueos a linderos: Mitad de altura de la edificación Retranqueos a alineaciones: : 5 m.	Bloque 1: 7.70 m. Bloque 2: 6.20 m. Bloque 3 :7.70 m. Retranqueos a alineaciones: : 5 m.
Posición de la edificación en la parcela.	Capítulo 3. Artículo 11.3.3.	Separación entre bloques: Mitad de la suma de la altura de las edificaciones .	Bloque 1 y 2: 13.90 m. Bloque 2 y 3: 13.90 m.

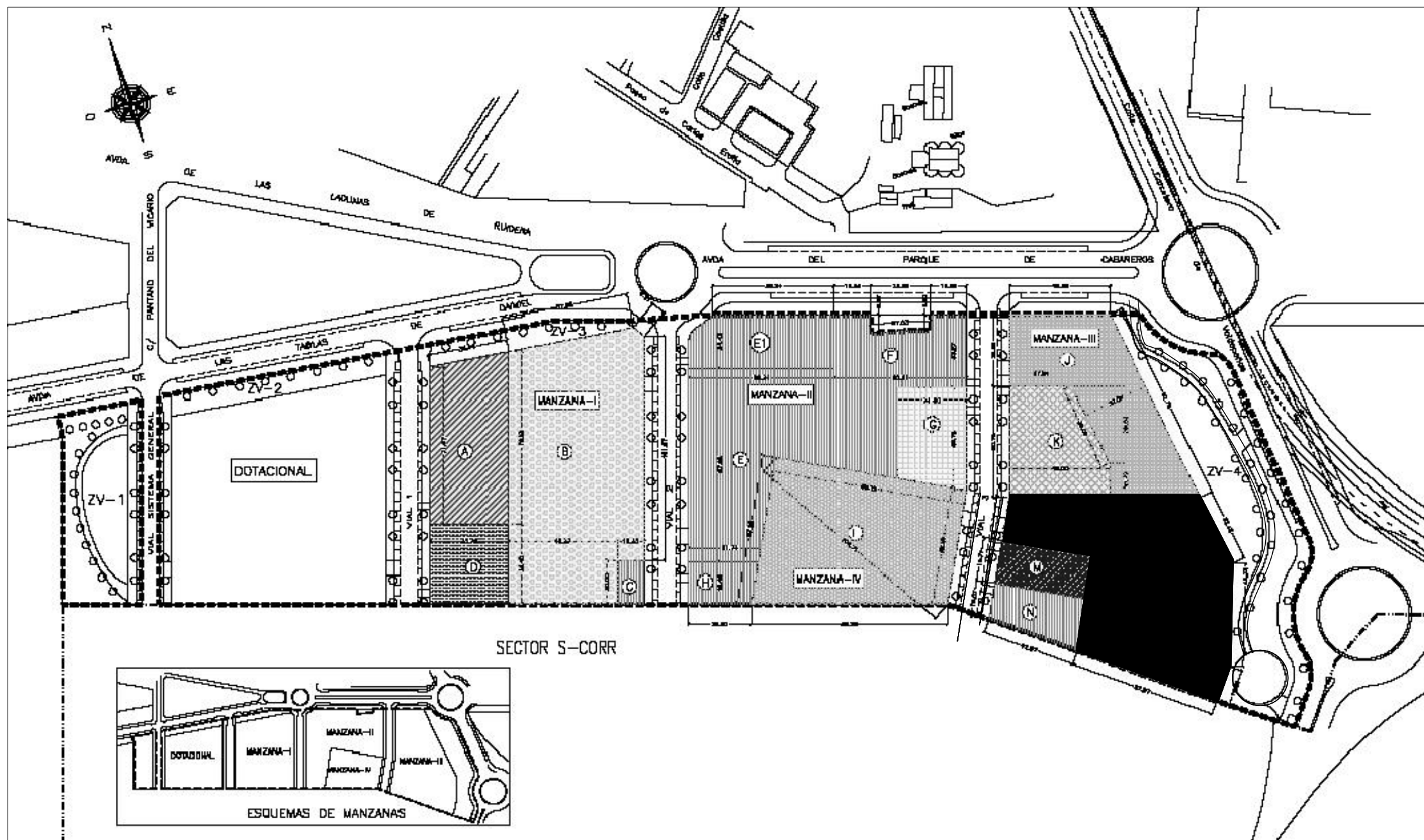
Dimensión de los bloques	Artículo 11.3.4.	Anchura máxima: 18 m.	16 m
Dimensión de los bloques	Artículo 11.3.4.	Longitud máxima sin quiebro de la directriz longitudinal: 40 m.	m < 40
Dimensión de los bloques	Artículo 11.3.4.	Unión de diferentes cuerpos de la edificación si se inscriben en un círculo de $\varnothing \leq 55$ m.	$\varnothing \leq 55$ m.
Vuelos sobre fachada	Artículo 11.3.6.	Ancho máximo: 1 m	Ancho máximo: 1 m

Parámetros de uso:

	planeamiento		proyecto
	Referencia a	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Compatibilidad y localización de los usos	Artículo 2.2.2.3.A.	Uso predominante : Residencial. Uso: Residencial en Bloque BLQ-4. Uso Compatible: En plantas bajo rasante: Automóvil 1 y 2	Residencial en Bloque BLQ-4. Vivienda colectiva en planta baja, tipo y ático. Garaje en plantas bajo rasante. Aparcamiento y trasteros.

El presente Estudio de Detalle no altera el aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela.

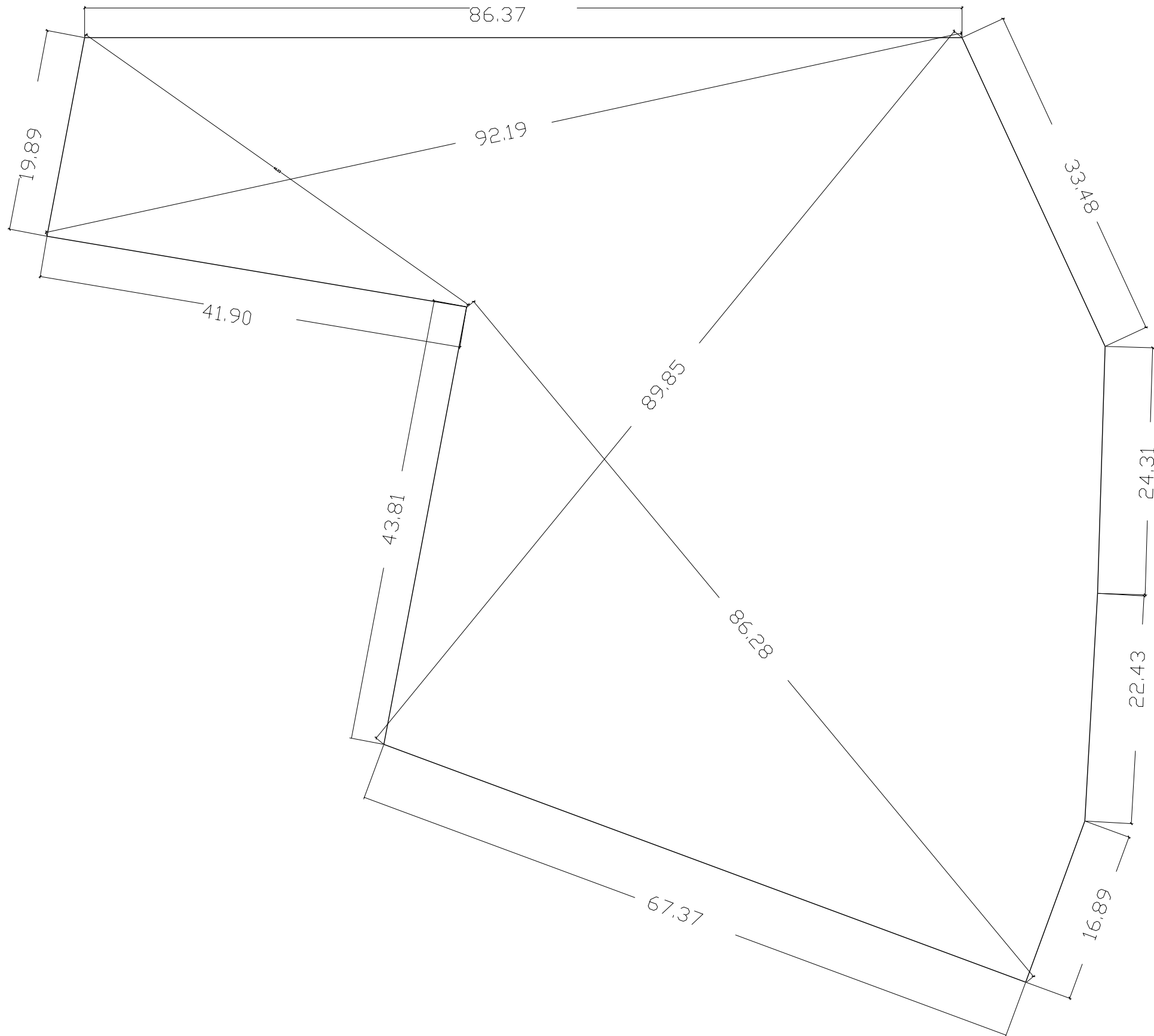
Ciudad Real a 2 de Marzo de 2007



ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELA L, MANZANA 3,
 UE-CORR,
 AVDA. P. DE CABAÑEROS,
 CIUDAD REAL

FECHA: MAYO 2007

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
 Nº DE PLANO: 01 E 1/ 1000



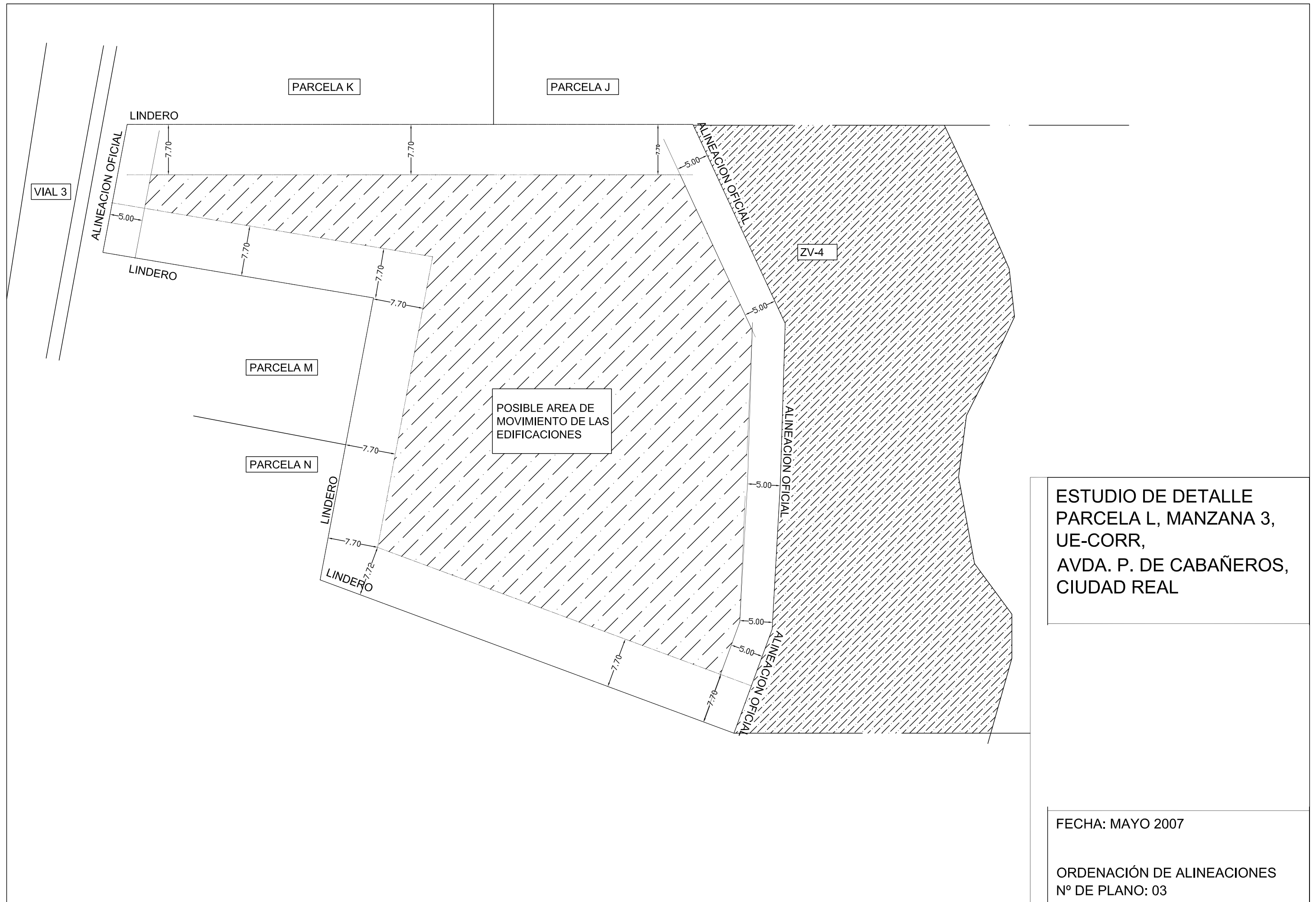
SUPERFICIE PARCELA: 6.050,86 M2

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA L, MANZANA 3,
UE-CORR,
AVDA. P. DE CABAÑEROS,
CIUDAD REAL

FECHA: MAYO 2007

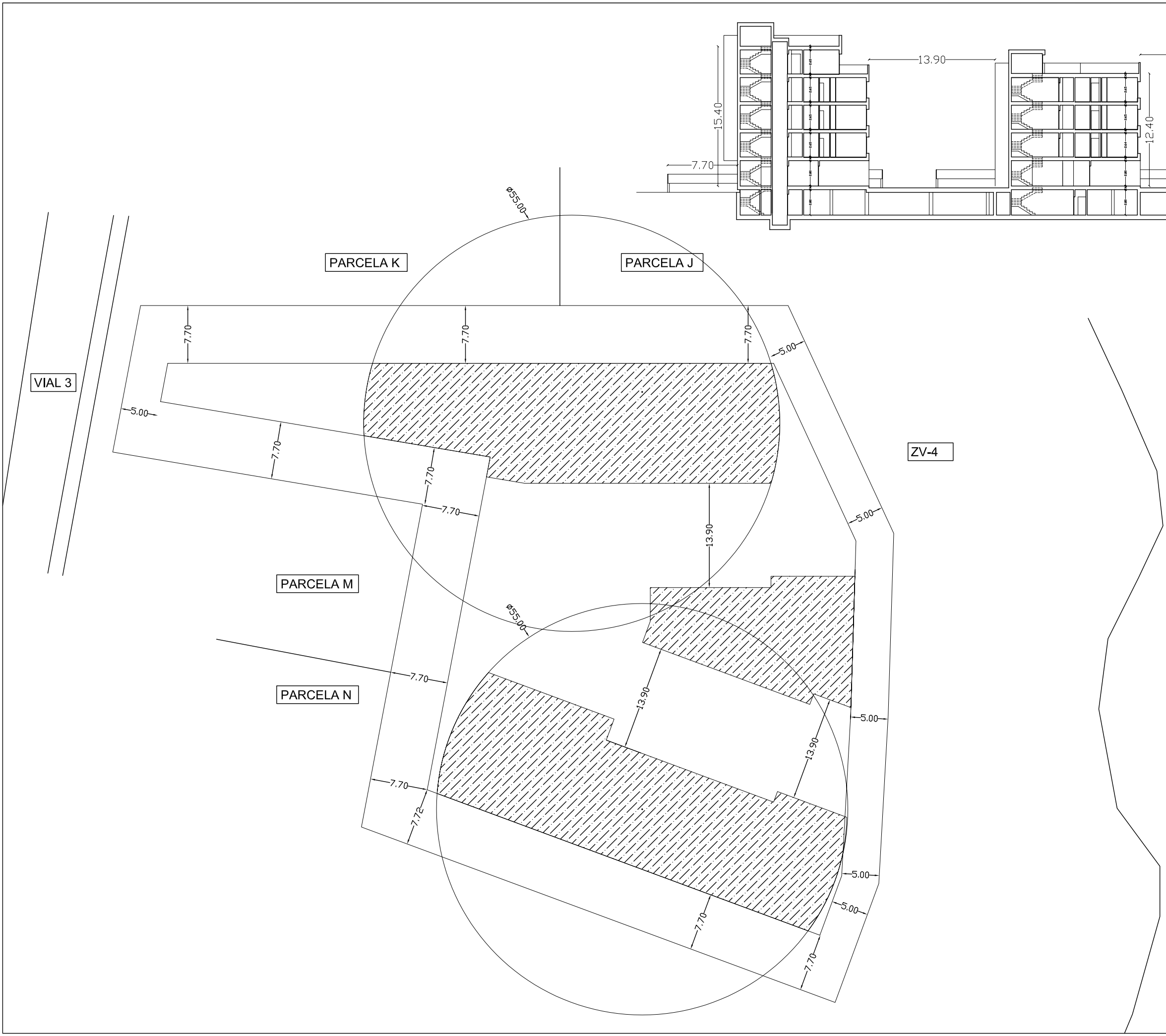
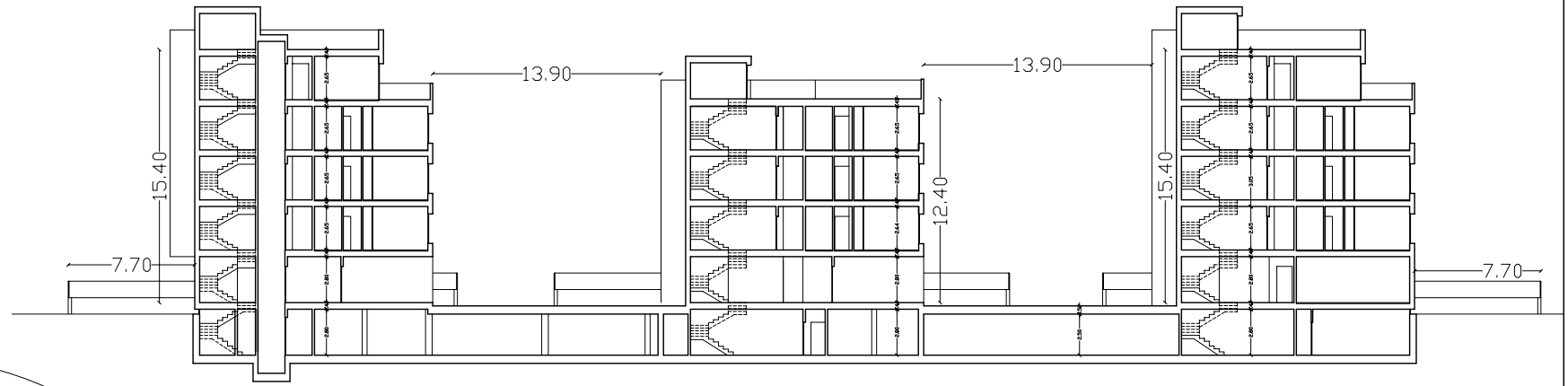
DIMENSIONES PARCELA
Nº DE PLANO: 02

E 1/ 1000



ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA L, MANZANA 3,
UE-CORR,
AVDA. P. DE CABAÑEROS,
CIUDAD REAL

FECHA: MAYO 2007
ORDENACIÓN DE ALINEACIONES
Nº DE PLANO: 03



ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELA L, MANZANA 3,
 UE-CORR,
 AVDA. P. DE CABAÑEROS,
 CIUDAD REAL

FECHA: MAYO 2007

ORDENACIÓN DE VOLUMENES
 Nº DE PLANO: 04