



**ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN
DE VOLÚMENES DE LA PARCELA 1-1 EN LA
MANZANA 1 DE LA UE-MIG DEL P. G. O. U. DE
CIUDAD REAL. REAL).**

AV. PARQUE DE CABAÑEROS S/N DE CIUDAD REAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA PARCELA 1-1 EN LA MANZANA 1 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-MIG DEL P. G. O. U. DE CIUDAD REAL, EN LA AV. PARQUE DE CABAÑEROS S/N DE CIUDAD REAL (CIUDAD REAL).

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

2. 1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO.

2.2.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

3.- TRAMITACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO.

4.- MEMORIA INFORMATIVA.

4. 1.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

4. 2.- ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO EN LA
MANZANA AFECTADA.

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

5. 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE
DETALLE PROPUESTO.

5. 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA.

5.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO TECNICO
DE LA EDIFICACIÓN EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

5. 4- ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS EDIFICABILIDADES SEGÚN LA ORDENACIÓN VIGENTE Y SEGÚN LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

5.4.1.-EDIFICABILIDAD ESTABLECIDA EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL.

5.4.2.-EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

5. 5.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA

1.- INTRODUCCIÓN.

La presente documentación constituida por Memoria y Planos tiene por objeto desarrollar un Estudio de Detalle que afecta a la Parcela 1-1 de la Manzana 1 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE – MIG del PGOU de Ciudad Real.

El presente documento, es autónomo en sí mismo, promovido por la empresa

presentándose ante el
Ayuntamiento de Ciudad Real para su tramitación y aprobación simultánea.

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

2.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto remodelar el volumen edificable en el interior de la parcela ordenando los volúmenes edificatorios dentro de las alineaciones definidas en el Plano de Alineación del Suelo Urbano, previamente ordenado por la UE – MIG del PGOU de Ciudad Real vigente, dentro de la parcela 1-1 de la manzana 1 delimitada por la VIA-2, la parcela 1-3, Zona Verde de protección de la carretera, y la parcela 1-2 de la misma manzana, del casco urbano del municipio de Ciudad Real, sin alterar las alineaciones definidas en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE – MIG del PGOU de Ciudad Real, aprobado definitivamente el 25 de Junio de 2004 por el Ayuntamiento de Ciudad Real.

Cumpliendo lo dispuesto en el artículo 3.2.4 del PGOU de Ciudad Real en vigor, redactado de conformidad con el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, los Reglamentos que la desarrollan, el RDL 5/96 de 7 de junio, y el Decreto Legislativo 1/2010 del 18/05/2010 del Texto refundido de la L:O:T:A:U: 2010/8490 , el presente Estudio de Detalle reordena el volumen de edificación establecido por las alineaciones previstas en la UE – MIG del Plan General municipal vigente para la manzana de emplazamiento, de una superficie total de 6.914,54 m.², sin aumentar el aprovechamiento urbanístico de la misma, en concordancia con la remodelación morfológica del volumen ordenado, modificando el Estudio de Detalle aprobado en Pleno con fecha 5 de Marzo de 2007.

2.2.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

La parcela de la manzana del casco urbano del municipio de Ciudad Real afectada por el presente Estudio de Detalle, de Referencia Catastral 0846301VJ2114N0001DP, y de forma irregular, se encuentra delimitada por la VIA-2, la parcela 1-3, propiedad del Ayuntamiento destinada a Zona Verde y que la separa de la carretera de Valdepeñas, y la parcela 1-2, de propiedad privada, presentando una superficie total edificable de 6.914,54 m.², según las alineaciones facilitadas por la Propiedad, resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado por el Ayuntamiento.

Con ello se cumple con lo preceptuado en el art. 2.2.4 de las Ordenanzas del PGOU de Ciudad Real. En nuestro caso presentamos a estudio de detalle la parcela 1-1 de la manzana 1 descrita cumpliendo con los puntos 1, 2, 4 y 5 de su articulado.

El emplazamiento de la manzana afectada se observa en los planos número 1, de Situación respecto al P.G.O.U. y número 2, Catastral, integrantes del presente Estudio de Detalle.

3.- TRAMITACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO.

A tenor de lo establecido en los artículos 66 Y 140 del Reglamento de Planeamiento el presente Estudio de Detalle de iniciativa particular, promovido por
deberá seguir el trámite
de aprobación previsto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento, atendido que el Estudio de Detalle se propone a iniciativa de un particular.

Es competente el Ayuntamiento de Ciudad Real para la aprobación definitiva del mismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento, dado que el ámbito de actuación afectado corresponde a Suelo Urbano de su Término Municipal; sin que se modifiquen los parámetros establecidos por el Plan General para parcela de la manzana reordenada, ni los viales previstos por el mismo.

4.- MEMORIA INFORMATIVA.

4. 1.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

El municipio de Ciudad Real está ordenado urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, el 4 de Junio de 1.997.

La manzana objeto del Presente Estudio de Detalle está clasificada como Suelo Urbano en el Plan General y calificada según sus ordenanzas como **Residencial, vivienda colectiva libre**; siéndole de aplicación las siguientes determinaciones urbanísticas:

Tipología de edificación.....	BLQ-1 Libre
Uso predominante.....	Residencial, vivienda colectiva
Parcela mínima.....	1.000 m2

Ocupación máxima de parcela	75 %
Nº de plantas mínimo-máximo.....	II-V
Altura máxima edificable.....	17,00 m
Coefficiente de techo.....	1,558 m2t/m2s
Techo de edificabilidad.....	10.772,86 m2t
Retranqueos.....	½ altura, mínimo 5,00 m

4. 2.- ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO EN LA MANZANA AFECTADA.

Seguidamente se describe la única parcela afectada por el presente Estudio de Detalle, con su propietario y la superficie de la misma incluida dentro de la manzana de emplazamiento según reciente medición practicada, tal y como se observa en el plano número 4, de Estructura de la Propiedad Actual, integrante del Estudio de Detalle:

Parcela 1-1

Superficie: 6.914'54 m2

TOTAL SUPERFICIE AFECTADA 6.914'54 m2

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

5.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO.

El presente Estudio de Detalle se considera procedente, puesto que los terrenos afectados están clasificados como suelo urbano en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

El estudio de Detalle, que modifica el Estudio de Detalle anteriormente presentado, aprobado en Pleno con fecha 5 de Marzo de 2007, con una nueva volumetría y adecuándose al C.T.E., se adapta en sus fines y contenido a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, artículo 28, apartados 2. a) y b), apartado 3 y en el PGOU, artículo 3.2.4, apartados a, b y c, puesto que propone la reordenación del volumen de edificación establecido por las alineaciones de la Unidad de Ejecución UE-MIG, sin suprimir ni reducir los allí previstos, y sin que se incremente la edificabilidad.

Del mismo modo se cumple lo especificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, manteniendo alineaciones y rasantes, respetando las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo y edificabilidad, y manteniendo el resto de parámetros urbanísticos de aplicación.

Además, teniendo en cuenta el planeamiento en vigor, adapta los parámetros urbanísticos del solar al entorno, determinando con sus volúmenes, alineaciones y rasantes su integración y coherencia con las edificaciones colindantes. De esta forma se consigue la continuidad de las alineaciones y volumetría del conjunto residencial y manzanas colindantes.

5. 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

En los terrenos afectados, se mantienen las alineaciones y ordenación existentes.

En la edificación propuesta, que se contempla gráficamente en los planos número 5, Justificación Alineaciones y Rasantes, y Separación entre Bloques y Medianeras, y número 6, de Ordenación Propuesta, podemos observar que:

- No se aumenta el número de alturas, puesto que no se modifican las Ordenanzas.
- Se mantiene la edificabilidad.
- No se altera la disposición de la red viaria ni los espacios libres anteriores existentes, dado que se respetan los límites generales sin variación.
- No se modifican los usos previstos ni el resto de las determinaciones del Plan General vigente.
- Se diseña la construcción de dos bloques de viviendas plurifamiliares con elementos comunes tales como el garaje, una caseta de control de acceso al complejo residencial, una piscina al aire libre con aseos, una pista de padel, así como espacio libre y ajardinado común. Uno de los dos bloques proyectados, el 2, se sitúa junto al vial 2; y el otro bloque, el 1, se sitúa en el interior de la parcela, próximo a la medianera con la parcela 1-2 de la UE-MIG.

5. 3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACIÓN EN LA ORDENACION PROPUESTA.

El desarrollo de la mayoría del articulado corresponde a la edificación que se desarrollará y justificará adecuadamente en el proyecto de ejecución de las edificaciones. No obstante se hace constar en este estudio de detalle, los elementos y diseño que afecta a esta ordenación de volúmenes, como se refleja en el plano nº 6 de este ED.

Seguridad en caso de incendio.

-Dotación de instalaciones de protección contra incendios:

Hidrantes exteriores: Uno si la superficie construida está comprendida entre 5.000 y 10.000 m² ,y uno más por cada 10.000 m² adicionales o fracción. Para el cómputo de la dotación que se establece, se pueden considerar los hidrantes que se encuentran en la vía pública a menos de 100 m de la fachada accesible del edificio.

-Condiciones de aproximación y entorno:

Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor de 9 m dispondrán de un espacio de maniobra a lo largo de las fachadas en las que se encuentren situados los accesos principales que cumplan las siguientes condiciones:

- Anchura mínima libre 5 m, libres de obstáculos

- altura libre la del edificio

- separación máx. del vehículo al edificio de hasta 15m de altura de evacuación 23 m

-
- distancia máx. hasta acceso principal al edificio 30 m
 - pendiente máx. 10%
 - resistencia al punzonamiento del suelo 10 t sobre 20 cm Φ

El espacio de maniobras debe mantenerse libre de mobiliario urbano u otros obstáculos.

En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para el equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.

En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

Seguridad de utilización y accesibilidad.

Accesibilidad en el exterior del edificio

La parcela dispondrá al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

Art.4.3 Los itinerarios cuya pendiente exceda del 4% se consideran rampa a efectos de este DB-SUA. Excepto los de uso restringido y los de circulación de vehículos que también estén previstas para la circulación de personas.

5. 4- ESTUDIO DE LAS EDIFICABILIDADES SEGÚN LA ORDENACIÓN VIGENTE Y SEGÚN LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

5.4.1.-EDIFICABILIDAD ESTABLECIDA EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL.

El plan vigente, fija con precisión las alineaciones que determinan la parcela dentro de la Manzana.

La superficie parcelable de la misma es de 6.914,54 m.²

La altura máxima permitida es de 5 plantas con una altura máxima edificable de 17,00 m, un coeficiente de techo de 1,558 m²t/m²s y una ocupación máxima de la parcela del 75%.

Con estos parámetros, la ocupación total de la parcela, es de 5.185,91 m², y la edificabilidad total, de 10.772,86 m².

En este caso se cuentan las superficies de voladizos, que tienen cierta importancia por la magnitud lineal de los paramentos de fachadas, y para la ocupación, se consideran así mismo las edificaciones secundarias.

5.4.2.-EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Las alineaciones propuestas respetan la Manzana Original, es decir, se mantiene la parcela de 6.914,54 m² de suelo edificable.

Se mantiene las alturas establecidas por el Plan.

Los parámetros de edificación, ocupación, alturas y distancias en la parcela estudiada, aplicando los mismos criterios expuestos anteriormente será:

MANZANA 1, PARCELA 1-1:

Superficie de parcela.....	6.914,54 m ²
Ocupación.....	75% =5.185,91 m ²
Edificación.....	10.772,86 m ²
Nº Plantas (mínimo/máximo).....	II/V
Altura máxima edificable.....	17,00 m
Separación entre bloques.....	Semisuma de su altura
Separación a medianeras.....	½ H bloque (mínimo 5 m)
Nº máximo de viviendas.....	108

Con el Estudio de Detalle, los parámetros anteriores quedan:

SUPERFICIE DE PARCELA.....	6.914,54 m ²
OCUPACIÓN:	
Caseta control	9,00 m ²
Proyección en planta bloque 1.....	1.111,33 m ²
Proyección en planta bloque 2.....	1.111,33 m ²
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA.....	2.231,66 m ²
SUP. OCUPADA/SUP. PARC. = 2.231,66 / 6.914,54 =	32,27 % < 75 %
permitida	
EDIFICABILIDAD (SOBRE RASANTE):	
Sup. const. bloque 1 (plantas baja a cuarta).....	5.377,70 m ²
Sup. const. bloque 2 (plantas baja a cuarta).....	5.377,70 m ²
Caseta de control (plantas baja).....	9,00 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA.....	10.764,40 m ²

SUP. TOTAL CONSTRUIDA = 10.764,40 M2 < 10.772,86 M2 PERMITIDA

NÚMERO DE PLANTAS = B + IV = V permitido

H máx EDIFICABLE (más desfavorable) = 1,20 + 15,00 = 16,20 < 17,00 m

SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES:

(H bloque 1 + H bloque 2) / 2 = (15,00 + 15,00) / 2 = 15,00 = 15,00 m

proyectados

SEPARACIÓN A MEDIANERAS:

Bloque 1 = 8,10 m = H bloque / 2 = 16,20 / 2 = 8,10 m permitidos

NÚMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS = 80 < 108 permitidas

Es decir, se obtiene una cantidad de techo edificable y una ocupación, por debajo respecto de la edificabilidad prevista para la parcela en la ordenación vigente.

Como conclusión, queda demostrado que no se aumenta la superficie de aprovechamiento urbanístico lucrativo.

5. 5.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA

La nueva edificación propuesta persigue conseguir una edificación con formas regulares dentro de unas dimensiones aceptables, utilizando el aprovechamiento lucrativo adjudicado.

También se pretende, con la volumetría propuesta, que la edificación que se ejecute tenga mayores posibilidades compositivas al disponer de dimensiones que permiten mayor libertad creativa en su organización y disposición, evitando patios interiores, y un mayor enriquecimiento de sus fachadas, al introducir en todas ellas elementos compositivos variados (retranqueos, terrazas, etc.).

En definitiva, con la volumetría proyectada, se pretende mejorar las cualidades urbanísticas del conjunto, las posibilidades proyectivas y las condiciones de habitabilidad de las nuevas viviendas que pretenden ejecutarse; cumpliéndose con los requisitos que para todo Estudio de Detalle determina el art. 28 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio L.R.A.U. y el art. 3.2.5 del PGOU; no incremento de la edificabilidad ni del número de alturas; ámbito de manzana completa (o completándola); no supresión de viales establecidos por el P.G.O.U. y no ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Ciudad Real, Octubre de 2010