

**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 2 DE CIUDAD REAL
(CIUDAD REAL).**

MANZANA DE
EMPLAZAMIENTO:

Av. Parque de Cabañeros

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

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

5.3.2.- EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

5.4.- 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 mercantil

presentándose ante el M. I. 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 el 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, y la parcela 1-2, 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 y el RDL 5/96 de 7 de junio, 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.

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, se encuentra delimitada por la VIA-2, la parcela 1-3 propiedad destinada a Zona Verde y la parcela 1-2 propiedad de 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 O, de Situación respecto al P.G.O.U. y número 1, 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 la mercantil 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 M. I. 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 urbanística mente 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 m ²
Ocupación máxima de parcela	75 %
Nº de plantas mínimo-máximo.....	II-V
Altura máxima edificable.....	17,00 m
Coefficiente de techo.....	1,558 m ² t/m ² s
Techo de edificabilidad.....	10.772,86 m ² t
Retranqueos.....	½ de la altura, mínimo 5,00 m

Las determinaciones que para la parcela de la manzana ordenada contiene el Planeamiento General vigente se observan gráficamente en el plano número I.4, de Ordenación Vigente según P.G.O.U., y en el número I.5, de Perspectiva según Ordenación Vigente.

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 O.1, 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 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.

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 2, Justificación Alineaciones y Rasantes, y Separación entre Bloques y Medianeras, y número 3, 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, sauna y jacuzzi, una pista deportiva polivalente y una zona pública. Uno de los dos bloques proyectados, el 1, se sitúa junto al vial 2; y el otro bloque, el 2, se sitúa en el interior de la parcela, próximo a la medianera con la parcela 1-2 de la UE-MIG.

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

5.3.1.- 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.

5.3.2.- 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:	
PROYECCIÓN MARQUESINA ACCESO AL COMPLEJO.....	58,50 M ²
CASETA DE CONTROL ACCESO AL COMPLEJO.....	9,00 M ²
PROYECCIÓN EN PLANTA BAJA BLOQUE 1.....	1.372,42 M ²

PROYECCIÓN EN PLANTA BAJA BLOQUE 2..... 820,98 M2

TOTAL SUPERFICIE OCUPADA..... 2.260,90 M2

SUP. OCUPADA/SUP. PARC. = $2.260,90/6.914,54 = 32,698\% < 75\%$ permitida

EDIFICABILIDAD (SOBRE RASANTE):

SUP. CONST. BLOQUE 1 (plantas baja a cuarta)..... 6.862,10 M/2

SUP. CONST. BLOQUE 2 (plantas baja a cuarta)..... 3.884,42 M/2

CASETA DE CONTROL (plantas baja)..... 9,00 M/2

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA..... 10.755,52 M2

SUP. TOTAL CONSTRUIDA = 10.755,52 M/2 < 10.772,86 M/2 PERMITIDA

NÚMERO DE PLANTAS = B + IV = **V permitido**

H MÁXIMA EDIFICABLE (más desfavorable) = $1,20 + 14,50 = 15,70 < 17,00$ m

SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES:

(H bloque 1 + H bloque 2) / 2 = $(14,74 + 14,86) / 2 = 14,81 < 15,00$ m proyectados

SEPARACIÓN A MEDIANERAS:

BLOQUE 1 = **14,63 m > H bloque / 2 = 14,88 / 2 = 7,44 m permitidos**

BLOQUE 2 = **7,57 y 8,45 m > H bloque / 2 = 14,74 / 2 = 7,37 m permitidos**

NÚMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS = **100 < 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. 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA

La nueva edificación propuesta persigue conseguir una edificación con formas regulares dentro de unas dimensiones aceptables, sin necesidad de renunciar a parte alguna del 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, y un mayor enriquecimiento de sus fachadas, al introducir en todas ellas elementos compositivos variados (retranqueos, balcones, 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 (completarla); 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.

Torrent, Mayo de 2006