
REFORMADO N°1. ENERO 2007

**ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINIR EL NUEVO
VIARIO EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
"UENTRE" DE CIUDAD REAL**



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA-LA MANCHA
DEMARCAION DE CIUDAD REAL

**ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINIR EL NUEVO VIARIO EN LA UNIDAD DE EJECUCION
"UEMRE" DE CIUDAD REAL. (REFORMADO N°1).**

1.- ENCARGO:

2.- LEGISLACION:

El presente estudio de Detalle se ajusta en todos sus extremos a los artículos 12,13 y 14 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre régimen del suelo y valoraciones, así como a la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de Actividad Urbanística, Normas Urbanísticas, Zonificación, Uso y Tipología Edificatoria que el Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real fija para las parcelas objeto de Estudio de Detalle.

Según el Art. 38 de la Ley 2/1998 de 4 de Junio, los Estudios de Detalle podrán promoverse a iniciativa particular, debiendo someterse a exposición pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de mayor difusión de la localidad. En los municipios menores de 20000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico de la Consejería competente salvo en los casos en que exista equipo técnico cualificado. No obstante se comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo. Los Estudios de Detalle no requerirán la aprobación inicial previa al sometimiento al trámite de información pública. Y el plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.

Por fin a la vista de los resultados de la información pública, el Ayuntamiento lo APROBARÁ DEFINITIVAMENTE, con las modificaciones que resulten pertinentes.



Tal y como establece el Artículo 28 de la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla la Mancha (en adelante LOTAU), los Estudios de Detalle deben circunscribirse a las siguientes prescripciones:

Artículo 28. Los Estudios de Detalle.

1.- Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

2.- Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:

- a) Las alineaciones y las rasantes.
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

3.- Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

Podrán crear nuevos viales y dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

3.- NORMATIVA URBANÍSTICA:

El Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real califica la UNIDAD DE ACTUACIÓN como Suelo Urbano, dentro del Área de Reparto MC2. El Uso predominante es Residencial con Edificación en Manzana Cerrada Tipo MC-2 con las siguientes características:

Edificación en Manzana Cerrada (MC).

Es aquella que ocupando toda la alineación exterior tiene su fachada posterior paralela a aquella y a una distancia máxima que se establece en:

MC-2 Veinte (20) metros de fondo.



El cálculo del aprovechamiento real total sobre la parcela vendrá definido por el resultado de multiplicar el número máximo de plantas permitido por el área comprendida entre las dos alineaciones, exterior e interior, situada a veinte (20) metros de distancia en el grado MC-2 y/o medianerías o colindantes,

habiéndose añadido en esta medición los vuelos permitidos en las alineaciones exterior e interior. Sobre esta superficie se permiten los descuentos indicados en el apartado 2 del artículo 11.2.3.

GRADOS	Parcela mín. m ²	Ocupación		Nº plantas
		Frente en m		
MC-2	80	El de la parcela (min.4 m)	20	1-2

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap.II. de las Normas del Plan General de Ciudad real.

Esta tipología se entiende incluida en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda.

- Para alcanzar el derecho a edificar será preciso ejecutar las obras e infraestructuras básicas o en su defecto aportar compromiso suficiente o aval por el importe de las citadas obras, pudiendo en este caso simultanear las obras de edificación con las de urbanización.
- Ancho de Nuevo Viario: 10 metros, 12 metros y 12,40 metros.
- Fondos de Saco: <50m.

En este Estudio de Detalle se pretende dimensionar calles de Nueva Apertura, de manera que posteriormente en la Unidad se encaucen las obras que correspondan de infraestructura y la parcelación. La presente actuación trata de fijar las premisas para el desarrollo de la Unidad solar planteando la creación de un nuevo viario.

Así mismo, no se perjudica el interés general proponiéndose el presente Estudio de Detalle.

4.- ORDENACIÓN:

La ordenación que se propone sigue las apoyaturas previstas en el P.G.O.U. de Ciudad Real, y se ciñen a la realidad de la alineación y topografía de la Calle Marqués de Treviño de las Casas, así como de las Calles Nº 1, Nº 5 y Nº 6 de la UECRUZ (que se tramita en paralelo y que comparten las calles citadas).




Se ha respetado totalmente el trazado y diseño de las calles y manzanas residenciales planteadas por la ficha del Plan General, de forma que se respetan las Calles N° 1, N° 5 y N° 6 que se comparten con la Unidad de Actuación UECRUZ, así como la Calle Peatonal con acceso restringido a vehículos (salvo para accesos a Garajes de Viviendas) que separa las 2 Manzanas que configura la UEMTRE y que conecta con una calle ya existente en fondo de saco perpendicular a la calle Marqués de Treviño.

Del mismo modo, también se asume el trazado y disposición de las 2 Manzanas de Uso predominante residencial que se plantea en la ficha del Plan general.

No obstante, Tras realizar el Levantamiento Topográfico real y exacto, recogiendo las circunstancias de lindes de construcciones existentes, de propiedad, aparece una diferencia en la superficie real de las manzanas de la Unidad, de forma que salen ligeramente más pequeñas, es decir, que hay más proporción de viario que la marcada en la ficha del Plan General.

Por lo tanto, se ha adoptado la situación Real, por ser la que con posterioridad se va a materializar. Las diferencias son las siguientes:

ESTADO INICIAL (FICHA URBANISTICA)		
TOTAL MANZANAS	7.605,00	m2s
TOTAL	7.605,00	m2s
VIARIO	1.689,00	m2s
TOTAL UEMTRE	9.294,00	m2s
EDIFICABILIDAD MAX (M2t)	13.782,00	m2t
Adjudicado a Ayuntamiento	1.378,39	m2t
Adjudicado a Propietarios de Suelo	12.403,61	m2t



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA-LA MANCHA
DEMARCACION DE CIUDAD REAL

17.01.2007 - 200700631

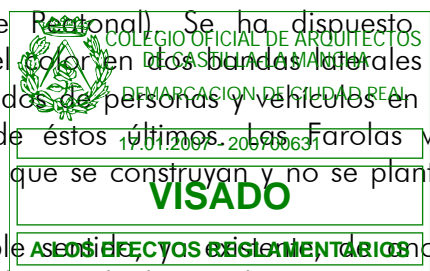
VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

ESTADO REAL TRAS LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO		
MANZANA 1	3.267,05	m2s
MANZANA 2	4.215,78	m2s
TOTAL MANZANAS	7.482,83	m2s
VIARIO	1.811,17	m2s
TOTAL UEMTRE	9.294,00	m2s
EDIFICABILIDAD MAX. (M2t)	13.500,68	m2t
Adjudicado a Ayuntamiento	1.378,39	m2t
Adjudicado a Propietarios de Suelo	12.122,29	m2t

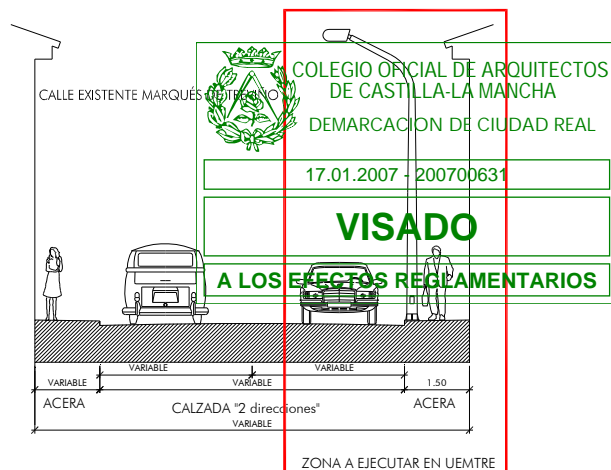
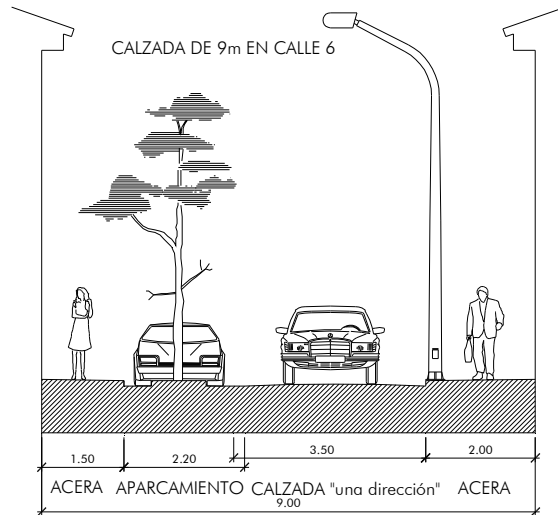
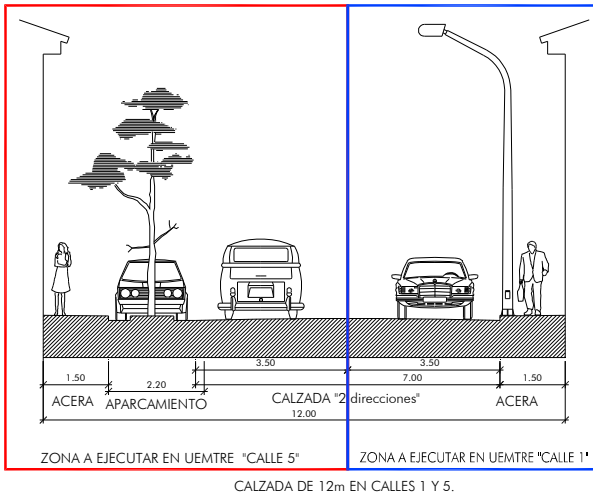
El Ancho de las Calles de Nueva Apertura es de varios tipos:

- 9,00 metros de Un solo sentido (Calle N° 6). Acera en un lateral de 1,50m, banda de aparcamiento de 2,20 metros en un lateral con arbolado, calzada de 3,50 metros y acerado de enfrente de 2,00 metros. Las Farolas van ubicadas en el acerado de enfrente al arbolado. En este caso hay parte de la calle que pertenece al casco urbano consolidado, aunque se va a ejecutar completamente.
- 12 metros de doble sentido (Calles N° 1 y 5). Aceras de 1,50m, banda de aparcamiento de 2,20 metros en un lateral con arbolado y calzada de 7,00 metros. Las Farolas van ubicadas en el acerado de enfrente al arbolado. En este caso hay parte de las calles que pertenecen a la UECRUZ, pero se ejecutarán conjuntamente ya que se van a realizar las dos urbanizaciones a la vez.
- 5,94 metros de Un Solo sentido (Calle ~~Perdonal~~ **Perdonal**). Se ha dispuesto un pavimento de adoquines que diferencian el color en los ~~bandos laterales~~ **bandos laterales** de 1,50 metros de ancho para marcar recorridos de personas y vehículos en los casos de accesos a garajes por parte de éstos últimos. Las Farolas van ubicadas en las Fachadas de los edificios que se construyan y no se plantea arbolado debido a la estrechez de la calle.
- Calle de Marqués de Treviño, es de doble ~~sentido~~ **sentido** con ancho variable, donde se va a ejecutar el acerado que linda con la UEMTRE. Este acerado es de 1,50 metros de ancho y tiene ubicado el alumbrado público (farolas).



Todas cumplen con lo establecido con la Ley de Accesibilidad de Castilla la Mancha. No existen Fondos de Saco.

NO SE HA REALIZADO NINGUNA MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL EN EL PAU QUE NOS LLEVE A MODIFICAR LAS CESIONES A REALIZAR.



5.- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

Los Propietarios de los terrenos son:

PROPIETARIOS	NUMERACION PARCELAS ADJUDICADAS	M2 SUELO APORTADOS		% Propiedad	DATOS CATASTRALES (Polígono y Parcela)	
	1,--	3.287,50	m2s	35,3723%	205	5001
	2,--	872,30	m2s	9,3856%	URBANO	
	3,--	135,20	m2s	1,4547%	205	5001
	4,--	404,20	m2s	4,3490%	URBANO	
	5,--	874,90	m2s	9,4136%	URBANO	
	6,--	368,20	m2s	3,9617%	205	5002
	7,--	485,40	m2s	5,2227%	205	5002
	8,--	34,30	m2s	0,3691%	205	5003
	9,--	1.416,00	m2s	15,2356%	URBANO	
	10,--	1.416,00	m2s	15,2356%	URBANO	
	11,--	0,00	m2s	0,0000%	-----	-----
TOTAL UEMTRE		9.294,00	m2s	100,0000%		



Estas Superficies son las incluidas en la zona de la Unidad de Actuación que se va a desarrollar.

Una vez obtenida la aprobación municipal al presente Estudio de Detalle se puede establecer la Reparcelación del solar y el reparto de cargas o costes de las obras de urbanización o servicios a dotar conforme a lo establecido en el P.G.O.U. de Ciudad Real.

TIPOLOGIA PREVISTA PARA LA UEMTRE EN EL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.

En el P.G.O.U. de Ciudad Real se establecen para la "UEMTRE" los siguientes parámetros:

TIPOLOGIA:	MC2:	7.605,00 m2s
	Viario:	1.689,00 m2s
	TOTAL:	9.294,00 m2s

EDIFICABILIDAD PREVISTA PARA LA "UEMTRE" EN EL P.G.O.U.

En el P.G.O.U. de Ciudad Real se establecen para la "UEMTRE" los siguientes parámetros:

EDIFICABILIDAD MAXIMA: 13.782 m2t.

NUMERO MAXIMO DE VIV: 138 Viv.

OTROS PARAMETROS PREVISTOS PARA LA "UEMTRE" EN EL P.G.O.U.

En el P.G.O.U. de Ciudad Real se establecen para la "UEMTRE" otros parámetros:

APROCHAMIENTO TIPO: 1,48287
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 1,334583 (en la ficha aparece un coeficiente de 1,33458, es decir, falta el sexto decimal).

EDIFICABILIDAD, N° DE VIVIENDAS Y SUPERFICIES FINALES TRAS LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (ESTADO REAL DE LA "UEMTRE"):

Tras el Levantamiento topográfico realizado por D. Francisco Fontes no ha resultado lo siguiente.

TIPOLOGIA:	MC2:	7.482,83 m2s
	Viario:	1.811,17 m2s
	TOTAL:	9.294,00 m2s



EDIFICABILIDAD REAL MAXIMA: 13.500,68 m2t.
NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMAS REAL: 138 Viv.

Por lo tanto, hay una reducción de 122,17 m2 de suelo, lo que traducido a m2 de techo es una reducción de 281,32 m2t. Por otro lado, aumenta la superficie de viario en 122,17 m2s. El número máximo de viviendas no se modifica. En la Ficha del Plan General hay 138 viviendas, adjudicándose el 10% al ayuntamiento de Ciudad Real (14 viviendas) y el resto (90%) a los propietarios de las Parcelas (124 viviendas).

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DEL AREA MC2AA, DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y LA ADMINISTRACION:

- Los Derechos de la Propiedad de acuerdo con la Legislación Vigente, equivale al 90% del Aprovechamiento Tipo, lo que es igual al Aprovechamiento Patrimonializable.

$$\text{At: } 1,48287 \times 0,90 = 1,334583 \text{ m2t/m2s.}$$

- El Aprovechamiento Máximo Teórico sería:

$$9.294,00 \text{ m2s} \times 1,48287 \text{ m2t/m2s} = 13.781,79 \text{ m2t.}$$

- De estos m2 el 10% es la Cesión al Ayuntamiento y el 90% para los propietarios de los terrenos. Esto equivale a decir que el aprovechamiento máximo teórico de los propietarios es el producto del Aprovechamiento Patrimonializable por los m2 totales de la Unidad.

$$\begin{array}{ll} 9.294,00 \text{ m2s} \times 1,334583 = & 12.403,61 \text{ m2t. (Propietarios)} \\ 10\% \text{ de } 13.781,79 \text{ m2t} = & 1.378,18 \text{ m2t (Ayuntamiento)} \end{array}$$

- Al ser la Máxima Edificabilidad Teórica de 13.782 m2t, y lo máximo según el Aprovechamiento Tipo de 13.781,79 m2t, hay que calcular si la Unidad es Deficitaria o Excedentaria.

$$13.782,00 \text{ m2t} - 13.781,79 \text{ m2t} = -0,21 \text{ m2t.}$$

- Por lo Tanto, la Cesión Real al Ayuntamiento será la diferencia entre el 10% de Aprovechamiento Lucrativo y el Déficit de la Unidad.

$$1.378,18 \text{ m2t} - (-0,21 \text{ m2t}) = 1.378,39 \text{ m2t.}$$

- Se ha tomado como criterio de Materialización de dicho aprovechamiento en suelo neto de la siguiente manera:

- 100% de ocupación en Planta Baja
- En Planta Primera la huella de la Manzana de 20 metros de fondo (MC2) computando vuelos por patios.



De este modo se materializa la cesión al Ayuntamiento en la Manzana 1 con 928,22 m2s. De la misma forma se realiza con el resto de propietarios. No obstante, toda esta equidistribución será objeto de desarrollo en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

- **Por lo tanto, se puede decir que la UEMTRE ES UNA UNIDAD EXCEDENTARIA.**
- Por lo tanto, de los 7.482,83 m2 de Suelo Residencial que quedan, 928,22 m2s son para el ayuntamiento de Ciudad Real y el resto son para los Propietarios de la Unidad. Del mismo modo, de los 13.500,68 m2t que hay en la realidad, 1.378,39 m2t son para el Ayuntamiento de Ciudad Real y el resto (12.122,29 m2t) son para los Propietarios de la Unidad.

CALCULO DEL NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO:

Según el Artículo 21 del reglamento de Planeamiento, la reserva de Plazas de Aparcamiento de titularidad pública se dispondrá en proporción mínima de 1 plaza por cada 100m2 de techo potencialmente edificable. Por lo tanto:

$$13.782,00 \text{ m}^2\text{t} / 100 \text{ m}^2\text{t/plaza} = 138 \text{ Plazas.}$$

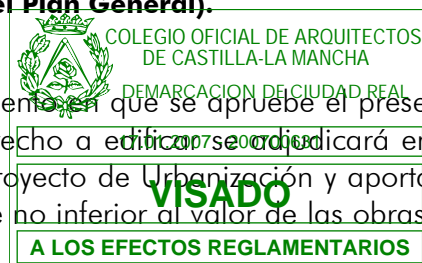
**En el PAU se han previsto un Total de 34 Plazas.
El desglose de las mismas es de la siguiente forma:**

Calle nº1:	0 Plazas
Calle nº 5:	27 Plazas
Calle nº 6:	7 Plazas
Calle Peatonal:	0 Plazas
TOTAL:	34 PLAZAS

Si bien en el Estudio de Detalle inicial se habían previsto 44 plazas de aparcamiento, con motivo de la adaptación del Proyecto de Urbanización a los requisitos técnicos marcados por el Excmo. Ayto, de Ciudad Real, las plazas de aparcamiento pasan a ser un total de 34.

Al estar la Unidad de Actuación definida y aprobada con anterioridad a la aprobación del reglamento de Planeamiento, donde se definen las plazas de aparcamiento e viario público, se dan por válidas las 34 plazas, ya que físicamente no caben más (puesto que se respeta el trazado de calles previstos en la ficha del Plan General).

La Reparcelación del solar queda postergada al momento en que se apruebe el presente Estudio de Detalle y el PAU correspondiente, y el derecho a edificar se otorgará en el momento en que sea aprobado el correspondiente proyecto de Urbanización y aportado compromiso suficiente o aval bancario por un importe no inferior al valor de las obras de urbanización.



6.- CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE DISEÑO URBANO:

- Ancho mínimo de calle de Nueva Apertura:10.00 ml
- Ancho mínimo de calzada (2 direcciones):7.00 ml
- Ancho mínimo de calzada (1 dirección):3,50 ml
- Ancho mínimo de acerado: 1.50 ml
- Longitud máxima en fondo de saco:No se Plantean.
- Sección mínima de alcantarillado: 40 cm
- Sección mínima de red de agua potable:63 mm en Polietileno
- Separación máxima de pozos de registro:50.00 ml
- Chaflanes en encuentros de calles mínimos: 4 ml.

7.- ANEXO ACCESIBILIDAD URBANISTICA

7.1.- ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES.

Para ser considerados accesibles los itinerarios peatonales, deben tener una anchura mínima de 1,50 metros y una altura libre de obstáculos de 2,10 metros.

En nuestro caso tenemos Acerados Mínimos de 1,50 metros y altura libre superior a los 2,10 metros, luego CUMPLE. (Ver Planos).

Las pendientes Longitudinales de las calles no superan en ningún caso el 6%, por lo que CUMPLE los porcentajes máximos (fijados en un 6%).

Los pavimentos son DUROS, antideslizantes y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía su textura y color en las esquinas, siendo rugosos para los espacios con obstáculos, luego CUMPLE.

Las rejas y registros están enrasados con el pavimento circundante, luego CUMPLE.

Los árboles situados en estos itinerario, están cubiertos por arcos con rejas enrasados con el pavimento circundante, luego CUMPLE.

La pendiente Trasversal es del 2% como máximo, luego CUMPLE.



7.2.- ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN ACCESIBLES.

7.2.1.- Vados Accesibles.

La anchura libre mínima debe ser de 1,80m, y en el proyecto es de 2,00 metros, luego CUMPLE.

El Bordillo del Vado no supera los 2cm de altura respecto a la calzada y los cantos están redondeados, luego CUMPLE.

La pendiente longitudinal del vado es inferior al 8%, luego CUMPLE.

La señalización se realiza con pavimento de textura diferenciada, luego CUMPLE.

7.2.2.- Pasos de Peatones Accesibles.

Son accesibles ya que salvan el desnivel entre el bordillo y la calzada con un vado de peatones accesible, luego CUMPLE.

7.2.3.- Escaleras Accesibles.

No se plantean en la urbanización.

7.2.4.- Rampas Accesibles.

No se plantean en la urbanización.

7.2.5.- Ascensores Accesibles.

No se plantean en la urbanización.

7.2.6.- Aparcamientos Accesibles.

Las dimensiones Mínimas deben ser de 2,20 x 5 metros. En el Proyecto se han planteado de las mismas medidas, luego CUMPLE.



A los efectos de calcular en numero de Plazas para minusválidos hay que colocar 1/50 plazas normales. En nuestro caso se ha colocado 1 plaza, luego CUMPLE.

7.- TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Tal y como establece el Artículo 38 de la LOTAU, una vez formulado y presentado el Estudio de Detalle por el Propietario del solar, la Administración Actuante, es decir, el Ayuntamiento de Ciudad Real lo someterá a información pública durante el plazo de 20 días, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de mayor difusión de la ciudad, debiendo procederse a su aprobación definitiva en plazo máximo de tres meses contados desde la entrada del expediente en el Registro Municipal.

8.- MEMORIA GRÁFICA:

Consta la memoria gráfica de:

1.- Plano de situación y Plano General de la Urbanización referido al viario y zonificación según lo reflejado en el P.G.O.U. de Ciudad Real.

2.- Plano General de la Urbanización referido al viario introduciendo las Calles de Nueva Apertura y la parcelación que se refleja en el PAU que desarrolla la Unidad, así como un cuadro expresivo de las superficies de Zonas Verdes, Viales y Zonas Residenciales Privadas. También se indican las secciones transversales y un detalle constructivo de la calle, donde se indica que cumple con lo establecido con el P.G.O.U.

Con esta memoria y planos que se acompañan se considera que queda perfectamente definida el Reformado N°1 del Estudio de Detalle de la UEMTRE, tanto la ordenación propuesta como el cumplimiento del P.G.O.U. de Ciudad Real.

En Ciudad Real, Enero de 2007

