

ESTUDIO DE DETALLE Y ORDENACION DE VOLUMENES DE LA UEVAL-2

CRTA. DE VALDEPENAS-AVENIDA DE LOS DESCUBRIMIENTOS CIUDAD REAL



ESTUDIO DE DETALLE Y ORDENACION DE VOLUMENES DE LA UEVAL.2

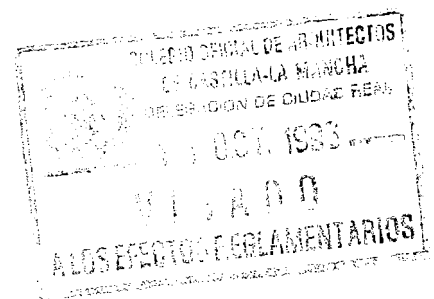
FICHA DEL AREA DE REPARTO B4
FICHA DE LA UEVAL. 2

INDICE DOCUMENTACION ESCRITA

- 1.- ENCARGO
- 2.- UEVAL. 2
- 3.- PROCEDENCIA PARA INICIAR LOS TRAMITES DE APROBACION
- 4.- EL ESTUDIO DE DETALLE EN LA LEGISLACION URBANISTICA
- 5.- MEMORIA
 - 5.1.-Límites, superficie, altimetría y parametros urbanísticos
 - 5.2.-Descripción de la propuesta de ordenación
 - 5.3.-Justificación de la procedencia y conveniencia de la solución adoptada
 - 5.4.-Justificación del cumplimiento de los parámetros del P.G.O.U.
 - 5.5.-Alineación y rasantes
 - 5.6.-Cuadro resumen

INDICE DE LOS PLANOS

- 1 SITUACION Y DELIMITACION DE LA UEVAL. 2
- 2 PLANO TOPOGRAFICO
- 3 ORDENACION GENERAL
- 4 PLANTA DE CUBIERTAS
- 5 ESQUEMAS DE ALZADOS



1. - ENCARGO.

El encargo del presente estudio de detalle y ordenación de volumen ha sido realizado.

2. - UEVAL. 2.

La unidad de ejecución UEVAL. 2, pertenece al área de reparto B4 del suelo urbano del P.G.O.U. de Ciudad Real, y se corresponde con unos terrenos situados entre la ctra. de Valdepeñas y el Parque del Pilar. Tiene por objeto la "reordenación de esta zona de tolerancia industrial poco consolidada, recalificándola de residencial, al tiempo que se abre una calle que bordea el Parque del Pilar".

Los terrenos de esta unidad son en su totalidad propiedad de URBADESA como se justifica con la escritura adjunta.

El aprovechamiento tipo del área de reparto es ^{1'21404}1,27794 y el aprovechamiento patrimonializable es ^{1'03264}1,08625.

Los parámetros de ordenación, así como condiciones de ejecución y gestión se definen en las fichas del área de reparto y la unidad de ejecución que se acompañan.

3. - PROCEDENCIA PARA INICIAR LOS TRAMITES DE APROBACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La revisión del P.G.O.U. de Ciudad Real fue aprobada provisionalmente por la Corporación Municipal en el pasado mes de Agosto, con lo que concluye la competencia municipal en el proceso, que finalizará cuando se produzca la aprobación definitiva por parte del órgano competente de la Junta de Comunidades de C.L.M.

Durante este espacio de tiempo, entre las aprobaciones provisionales y definitiva, se pretende cumplimentar dos de las tres etapas que conlleva la aprobación de un estudio de detalle, esto es, la aprobación inicial y el periodo de exposición al público, resolviendo en su caso, las posibles modificaciones que resultasen pertinentes, para remitir su aprobación definitiva a la aprobación definitiva del P.G.O.U.

Después de revisar la Legislación Urbanística vigente, no se ha encontrado ninguna disposición que impida iniciar, en el periodo en que nos encontramos, la tramitación de las figuras de planeamiento diferidas y que además se señalan como obligatorias en la ficha de la propia unidad de ejecución.

Es un procedimiento usual en la gestión urbanística que reduce los plazos de tramitación, referidos a la fecha de aprobación definitiva del P.G.O.U., ya que se inician antes de que se produzca aquella.

4. - EL ESTUDIO DE DETALLE EN LA LEGISLACION URBANISTICA

La finalidad y contenido de los estudios de detalle está regulada en los artículos 91 del TR / 92 y 65 y 66 del R.P.

En el caso concreto de la UEVAL 2, donde el P.G.O.U. define claramente las alineaciones, y la anterior ejecución del viario y Acerados de borde define las rasantes, la finalidad de este estudio de detalle se reduce a la ordenación de los volúmenes edificatorios y las rasantes del tramo de viario que bordea el Parque de Pilar.

El contenido del estudio de detalle de acuerdo con el art. 66 del R.P. consiste en:

A) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de la solución adoptada, satisfaciendo los parámetros urbanísticos y tipo de edificación señalados por el plan General.

B) Planos a escala adecuada y como mínimo a 1 / 500, que expresen las determinaciones que se completan, con referencias precisas a la ordenación propuesta.

5.- MEMORIAL

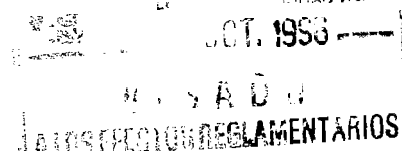
5.-1 LIMITES, SUPERFICIE, ALTIMETRIA Y PARAMETROS URBANISTICOS.

LIMITES.

La UEVAL 2 está delimitada por la Ctra. de Valdepeñas, Avda. de los Descubrimientos, nueva calle de borde del Parque del Pilar, y zona verde del Sistema General que penetra desde la ctra. de Valdepeñas hasta el Parque del Pilar.

SUPERFICIE

La superficie, medida topográficamente, coincide con la que figura en la ficha y asciende a 10.983 m². No obstante existen terrenos dentro de la misma propiedad, que se encuentran en el interior del Parque del Pilar. Por otro lado, se ocuparon sin mediar compensación alguna, otros terrenos pertenecientes a



la misma unidad registral cuando se realizó la urbanización en la unión de la Ctra. de Valdepeñas y Avda. de las-Descubrimientos.

La superficie, de la zona edificable asciende a 9.875 m².

La superficie destinada a viario asciende a 1.108 m².

ALTIMETRIA.

10,983

Se acompaña un plano altimétrico donde se puede comprobar las pendientes de las calles confluyentes, y del borde e interior de la UEVAL 2

En el tramo de la Ctra. de Valdepeñas existe un desnivel de 1,73 ascendente hacia el exterior de la ciudad.

En el tramo curvo del cruce entre la Ctra. y la Avda. de los Descubrimientos existe un desnivel de 0,98 m. descendente hacia el parque del Pilar aunque inicialmente asciende 0,16 m.

En el tramo recto de la Avda. de los Descubrimientos existe un desnivel de 2,21 m. , descendente hacia el parque del Pilar.

La nueva calle peatonal tendrá que unir la Avda. de los Descubrimientos y la zona verde con un desnivel de 1,43 m. ascendente a lo largo del borde del parque.

Entre el borde del parque y la Ctra. de Valdepeñas existe un desnivel de 0,47 m. ascendente hacia el parque.

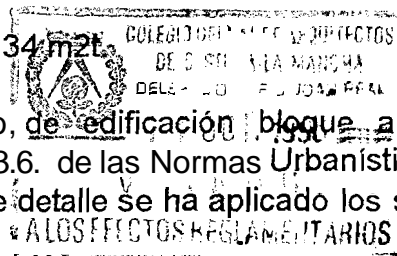
PARAMETROS URBANISTICOS.

La UEVAL 2. tiene las siguientes condiciones urbanísticas :

Suelo urbano, uso residencial, tipología edificatoria BLQ 4. con los siguientes parámetros :

Parcela mfñima	200 m ²
Ocupación	60 %
Nº de plantas (min-max)	1 - 5
Altura máxima	16,80
Edificabilidad	1,33 m ² t / m ² s

Edificabilidad máxima 13.134 m²



Las condiciones particulares del tipo, de edificación bloque aislado se determinan en los artículos 11.3.1. a 11.3.6. de las Normas Urbanísticas. A los efectos del contenido de este estudio de detalle se ha aplicado los siguientes artículos :

Art. 11.3.2. Retranqueo a linderos.

1. Los retranqueos a linderos y eje de la vía de acceso, limitado por la alineación oficial, no será menor que la mitad de la altura de la edificación y como mínimo cinco (5) metros.

Art. 11.3.3. Separación entre bloques.

La separación entre bloque, ... , no será menor que la mitad de la suma de las alturas de edificación respectivas y como mínimo cinco (5) metros.

Art. 11. 3. 4. Dimensiones de los bloques.

A) Anchura máxima dieciocho (18) metros.

B) En sentido longitudinal, la edificación tendrá una longitud máxima de cuarenta (40) metros.

C) Podrán unirse varios cuerpos de la edificación quebrando la directriz longitudinal siempre que la figura que formen quede inscrita en un círculo de diámetro no mayor que cincuenta y cinco (55) metros y la longitud de cada cuerpo no duplique su anchura.

5.2.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION

Se pretende agotar la edificabilidad otorgada por el P.G.O.U. con la ordenación de cuatro bloques de cinco plantas sobre rasante.

El Bloque número 1 se sitúa en la zona próxima a la confluencia de la Ctra. de Valdepeñas con la Avda. de los Descubrimientos. Se compone de dos edificios de cinco plantas unidos por la planta baja. En la planta baja, de forma irregular, se instalará un supermercado de alimentación. Las cuatro plantas restantes de los dos edificios se destinarán a viviendas. Junto a este bloque se proyecta una zona de aparcamiento en superficie con capacidad para 44 plazas en el interior del área edificable.

Los Bloques 1 y 2 serán de las mismas dimensiones. En el bloque situado frente a la Avda. de los Descubrimientos, la planta baja se destinará a uso comercial y para facilitar su acceso con vehículos, se proyecta un aparcamiento en batería con capacidad para 14 plazas en el interior del área edificable. En el otro bloque todas las plantas se destinan a uso residencial.

El Bloque 4 se sitúa al norte de la unidad, perpendicular a la Ctra. de Valdepeñas y paralelo a la zona verde del Sistema General. Se proyecta uso residencial en todas las plantas.

Para cada bloque se proyectan de una manera aproximada las rampas de acceso a las plantas sótano o semisótano, donde se ubicarán los garajes de las viviendas. Las plazas de aparcamiento situadas en superficie, en el interior del área edificable, serán computables para satisfacer la dotación establecida por la ordenanza en función de cada uso que albergen los bloques.

En el interior de la unidad se proyecta la construcción de unas zonas ajardinadas con una piscina común y una pista polideportiva.

En el margen de la Ctra. de Valdepeñas, en el espacio entre el bordillo actual y la alineación propuesta por el P.G.O.U., se propone la construcción de unas plazas de aparcamiento públicas en cordón y a continuación la nueva acera.

5.3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCCION ADOPTADA.

La ordenación de volúmenes obedece a la intención de crear un conjunto residencial con espacios libres en el interior, protegido de las zonas más agresivas, como son las dos calles de borde, por medio de las edificaciones, abriendo, por el contrario, las vistas hacia la zona más tranquila y agradable como es el parque del Pilar.

Debido al acuerdo firme alcanzado entre la propiedad y una multinacional del ramo de alimentación para la implantación de un supermercado en la U.E., se proyecta su ubicación en la confluencia de las dos calles, retranqueando la edificación 35 m. con respecto a aquella, donde se situará un aparcamiento en superficie con acceso por la Ctra. de Valdepeñas.

Se completa el bloque con dos edificios semejantes, que arrancan de la planta baja común, utilizada para el supermercado, conformando un volumen que acota las vistas desde el exterior.

5.4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARAMETROS DEL P.G.B.U.

La ubicación y dimensiones de los bloques 1 y 4 se proponen con mayor fijeza que en el caso de los bloques 2 y 3, por las siguientes razones:

El Bloque 1, el primero que se pretende construir, tanto en su situación relativa como su forma, está en la actualidad en la fase de estudio más avanzada.

El Bloque número 4 tendrá 40 x 18 metros de dimensiones básicas, aparte de posibles elementos volados, con el objeto de agotar las dimensiones máximas y obtener dos portales, con sendas escaleras y ascensor, y cuatro viviendas por portal.

Los Bloques 2 y 3, paralelos a cada una de las dos calles, agotarán la edificabilidad restante, para ello sus dimensiones aproximadas serán 30 x 18 metros, por lo que su situación es holgada, ya que pueden situarse sin problemas a mayor distancia de los bloques 1 y 4 que la señalada por las N.U.. En base a ello pretendemos definir el área donde se pueden ubicar, limitada por las distancias mínimas a los otros bloques y decidir su ubicación exacta dentro de aquella más adelante. Su ubicación relativa dentro de la citada área puede variar 5 ó 6 metros en el sentido paralelo a cada calle, definidas en los planos adjuntos como zona de tolerancia de ubicación.

En cualquier caso, la dimensión exacta de los bloques 2 y 3, con el objetivo de agotar la edificabilidad, no podrá conocerse hasta que estén todos ellos totalmente diseñados, computando los posibles vuelos y los patios interiores.

A los efectos de la ordenación consideramos los siguientes parámetros:

- Altura del edificación : 16,80 metros, la máxima permitida por la ordenanza
- Retranqueos a linderos : $16,80 / 2 = 8,40$ metros
- Separación entre bloques : 16,80 metros.

Estos parámetros podrán modificarse ligeramente en función de la altura definitiva de los bloques, siempre inferior o igual a la máxima permitida.

El retranqueo respecto a las dos calles de acceso deberá ser $16,80 / 2 = 8,40$ metros, pero referido al eje de cada calle y limitado por la alineación oficial. Dado que la calle más estrecha tiene 20,00 m. de ancho, los bloques se pueden situar sobre la alineación oficial.

Sólo se sitúa sobre la alineación oficial gran parte de la planta baja comercial del Bloque 1. Los Bloques 2 y 3 se sitúan a 5,00 m. En uno se ocupa este espacio para aparcamiento en batería y en el otro para zona libre privada.

El Bloque 4 se retranquea 2,50 m. de la Ctra. de Valdepeñas y en principio, 8,40 m. del borde de la zona verde del Sistema General. Igualmente el retranqueo de la edificación respecto al eje de la calle de borde del parque del Pilar del Bloque 2 será 8,40 m.

El Bloque 1 como se demuestra gráficamente estará inscrito en un círculo de 55 m. de diámetro como señala la ordenanza. La separación mínima entre los dos edificios en altura será 9,09 m., a pesar de esta dimensión mínima, todas las viviendas de cada edificio cumplirán la condición de vivienda exterior ya que cada una de ellas ocupa un cuadrante de la planta con dos fachadas.

Las dimensiones de estos dos edificios serán 18,20 m. en la parte más estrecha y 20.60 m. en la parte más ancha, por 17,75 m. en la otra dimensión.

EDIFICABILIDAD

Edificabilidad máxima según P.G.O.U. 13.134 m^{2t}

Bloque 1

Planta baja	1.400 m ^{2t}
Planta de pisos 4x350	1.400 m ^{2t}
4x350	<u>1.400 m^{2t}</u>
	4.200 m ^{2t}

Bloque 4

Dimensiones 40x18x5 (plantas) = 3.600 m^{2t}

Total bloques 1 y 4 7.800 m^{2t}

Edificabilidad restante para los bloques 2 y 3
13.134 m^{2t} - 7.800 m^{2t}. = 5.334 m^{2t}

Bloque 2 y 3

5.334 / 2 = 2.667 m^{2t}

nº de plantas 5, ancho 18 m; 5x18 = 90

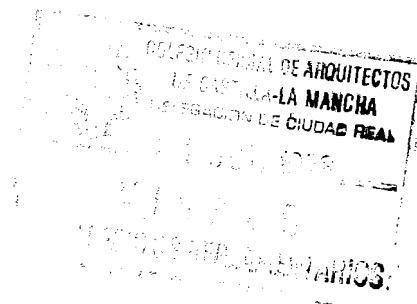
Longitud 2.667 / 90 = 29,633 m.

Consideramos a efectos de ordenación las dimensiones de los bloques 2 y 3 como 30 x18 m. (no se han considerado patios y otros elementos que no consumen edificabilidad).

En cualquier caso el proyecto de cada uno de los bloques definirá la edificabilidad consumida y la que aún quede disponible. hasta que se agote por el último de los bloques.

OCUPACION

Bloque 1		1.400 m ²
Bloque 2	30x18	540 m ²
Bloque 3	30x18	540 m ²
Bloque 4	40x18	<u>720 m²</u>
TOTAL		3.200 m ²



Superficie del area edificable	9.875 m2
Ocupación proyectada	32,40 %
Ocupación máxima	60,00 %

5.5.- ALINEACION Y RASANTES

Como ya se ha indicado anteriormente las alineaciones y rasantes están definidas en su totalidad, a excepción de las rasantes de la zona verde y de la calle de borde del parque del Pilar.

En base al plano topográfico adjunto se propone que la rasante de la calle citada , se trace con pendiente uniforme entre los dos puntos de entronque, situados en el borde de la zona verde y en la Avda. de los Descubrimientos. Las cotas relativas son 49,32 y 48,07 respectivamente. La longitud de ese tramo es de <>60,00 m. por lo que la pendiente será del 2,083%.

5.6.-CUADRO RESUMEN

	<u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>PLTA. BAJA</u>	<u>Nº PLANTAS</u>	<u>DIMENSIONES</u>
BLOQUE 1	4.200	1.400	5	IRREGULAR
BLOQUE 2	2.667	540	5	30X18
BLOQUE 3	2.667	540	5	30X18
BLOQUE 4	3.600	720	5	40X18
TOTAL	13.134	3.200		

NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SUPERFICIE EN EL INTERIOR DEL AREA EDIFICABLE 58

Con esta MEMORIA y los PLANOS adjuntos se considera perfectamente definido este ESTUDIO DE DETALLE.

Ciudad Real, Octubre de 1.996

**ESTUDIO DE DETALLE Y ORDENACION DE
VOLUMENES DE LA UEVAL-2**

**CTRA. DE VALDEPEÑAS-AVDA. DE EUROPA
CIUDAD REAL**

MEMORIA MODIFICADA EN JUNIO DE 1.997

1. - ENCARGO.

El encargo del presente estudio de detalle y ordenación de volumen ha sido

2. - UEVAL. 2.

La unidad de ejecución UEVAL. 2, pertenece al área de reparto B4 del suelo urbano del P.G.O.U. de Ciudad Real, y se corresponde con unos terrenos situados entre la ctra. de Valdepeñas y el Parque del Pilar. Tiene por objeto la "reordenación de esta zona de tolerancia industrial poco consolidada, recalificándola de residencial, al tiempo que se abre una calle que bordea el Parque del Pilar".

Los terrenos de esta unidad son en su totalidad propiedad como se justifica con la escritura adjunta.

El aprovechamiento tipo del área de reparto es 1,21404 y el aprovechamiento patrimonializable es 1,09264.

Los parámetros de ordenación, así como condiciones de ejecución y gestión se definen en las fichas del área de reparto y la unidad de ejecución que se acompañan.

3. - PROCEDENCIA PARA INICIAR LOS TRAMITES DE APROBACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La revisión del P.G.O.U. de Ciudad Real fue aprobada provisionalmente por la Corporación Municipal en el pasado mes de Agosto, con lo que concluye la competencia municipal en el proceso, que finalizará cuando se produzca la aprobación definitiva por parte del órgano competente de la Junta de Comunidades de C.L.M.

Durante este espacio de tiempo, entre las aprobaciones provisionales y definitiva, se pretende cumplimentar dos de las tres etapas que conlleva la aprobación de un estudio de detalle, esto es, la aprobación inicial y el periodo de exposición al público, resolviendo en su caso, las posibles modificaciones que resultasen pertinentes, para remitir su aprobación definitiva a la aprobación definitiva del P.G.O.U.

Después de revisar la Legislación Urbanística vigente, no se ha encontrado ninguna disposición que impida iniciar, en el periodo en que nos encontramos, la tramitación de las figuras de planeamiento diferidas y que además se señalan como obligatorias en la ficha de la propia unidad de ejecución.

Es un procedimiento usual en la gestión urbanística que reduce los plazos de tramitación, referidos a la fecha de aprobación definitiva del P.G.O.U., ya que se inician antes de que se produzca aquella.

4. - EL ESTUDIO DE DETALLE EN LA LEGISLACION URBANISTICA

La finalidad y contenido de los estudios de detalle está regulada en los artículos 91 del TR 192 y 65 y 66 del R.P.

En el caso concreto de la UEVAL 2, donde el P.G.O.U. define claramente las alineaciones, y la anterior ejecución del viario y acerados de borde define las rasantes, la finalidad de este estudio de detalle se reduce a la ordenación de los volúmenes edificatorios y las rasantes del tramo de viario que bordea el Parque de Pilar.

El contenido del estudio de detalle de acuerdo con el art. 66 del R.P. consiste en:

A) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de la solución adoptada, satisfaciendo los parámetros urbanísticos y tipo de edificación señalados por el plan General.

B) Planos a escala adecuada y como mínimo a 1 / 500, que expresen las determinaciones que se completan, con referencias precisas a la ordenación propuesta.

5.- MEMORIA.

5.1 LIMITES, SUPERFICIE, ALTIMETRIA Y PARAMETROS URBANISTICOS.

LIMITES.

La UEVAL 2 está delimitada por la Ctra. de Valdepeñas, Avda. de Europa, nueva calle de borde del Parque del Pilar y zona verde del Sistema General que penetra desde la ctra. de Valdepeñas hasta el Parque del Pilar.

SUPERFICIE

La superficie, medida topográficamente, coincide con la que figura en la ficha y asciende a 10.983 m². No obstante existen terrenos dentro de la misma propiedad, que se encuentran en el interior del Parque del Pilar. Por otro lado, se ocuparon sin mediar compensación alguna, otros terrenos pertenecientes a la misma unidad registral cuando se realizó la urbanización en la unión de la Ctra. de Valdepeñas y Avda. de Europa.

La superficie de la zona edificable asciende a 9.875 m².
La superficie destinada a viario asciende a 1.108 m².

ALTIMETRIA.

Se acompaña un plano altimétrico donde se puede comprobar las pendientes de las calles corifluentes, y del borde e interior de la UEVAL 2

En el tramo de la Ctra. de Valdepeñas existe un desnivel de 1,73 ascendente hacia el exterior de la ciudad.

En el tramo curvo del cruce entre la Ctra. y la Avda. de Europa existe un desnivel de 0,98 m. descendente hacia el parque del Pilar aunque inicialmente asciende 0,16 m.

En el tramo recto de la Avda. de Europa existe un desnivel de 2,21 m. , descendente hacia el parque del Pilar.

La nueva calle peatonal tendrá que unir la Avda. de Europa y la zona verde con un desnivel de 1,43 m. ascendente a lo largo del borde del parque.

Entre el borde del parque y la Ctra. de Valdepeñas existe un desnivel de 0,47 m. ascendente hacia el parque.

PARAMETROS URBANISTICOS.

La UEVAL 2. tiene las siguientes condiciones urbanísticas :

Suelo urbano, uso residencial, tipología edificatoria BLQ 4. con los siguientes parámetros :

Parcela mínima	200 m ²
Ocupación	60 %
Nº de plantas (min-max)	1 - 5
Altura máxima	17,00
Edificabilidad	1,33 m ² t / m ² s.

Edificabilidad máxima 13.134 m²t.

Las condiciones particulares del tipo de edificación bloque aislado se determinan en los artículos 11.3.1. a 11.3.6. de las Normas Urbanísticas. A los efectos del contenido de este estudio de detalle se ha aplicado los siguientes artículos :

Art. 11.3.2. Retranqueo a linderos.

1. Los retranqueos a linderos y eje de la vía de acceso, limitado por la alineación oficial, no será menor que la mitad de la altura de la edificación y como mínimo cinco (5) metros.

Art. 11.3.3. Separación entre bloques.

La separación entre bloque, ... , no será menor que la mitad de la suma de las alturas de edificación respectivas y como mínimo cinco (5) metros.

Art. 11.3.4. Dimensiones de los bloques.

A) Anchura máxima dieciocho (18) metros.

B) En sentido longitudinal, la edificación tendrá una longitud máxima de cuarenta (40) metros.

C) Podrán unirse varios cuerpos de la edificación quebrando la directriz longitudinal siempre que la figura que formen quede inscrita en un círculo de diámetro no mayor que cincuenta y cinco (55) metros y la longitud de cada cuerpo no duplique su anchura.

5.2.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION

Se pretende agotar la edificabilidad otorgada por el P.G.O.U. con la ordenación de cuatro bloques de cinco plantas sobre rasante.

El Bloque número 1 se sitúa en la zona próxima a la confluencia de la Ctra. de Valdepeñas con la Avda. de Europa. Se compone de dos edificios de cinco plantas unidos por la planta baja. En la planta baja de forma irregular se instalará un supermercado de alimentación. Las cuatro plantas restantes de los dos edificios se destinarán a viviendas. Junto a este bloque se proyecta una zona de aparcamiento en superficie con capacidad para 44 plazas en el interior del área edificable.

Los Bloques 1 y 2 serán de los mismas dimensiones. En el bloque situado frente a la Avda. de Europa, la planta baja se destinará a uso comercial y para facilitar su acceso con vehículos, se proyecta un aparcamiento en batería con capacidad para 14 plazas en el interior del área edificable. En el otro bloque todas las plantas de destinan a uso residencial.

El Bloque 4 se sitúa al norte de la unidad, perpendicular a la Ctra. de Valdepeñas y paralelo a la zona verde del Sistema General. Se proyecta uso residencial en todas las plantas.

Para cada bloque se proyectan de una manera aproximada las rampas de acceso a las plantas sótano o semisótano, donde se ubicarán los garajes de las viviendas. Las plazas de aparcamiento situadas en superficie, en el interior del área edificable, serán computables para satisfacer la dotación establecida por la ordenanza en función de cada uso que albergen los bloques.

En el interior de la unidad se proyecta la construcción de unas zonas ajardinadas con una piscina común y una pista polideportiva.

En el margen de la Ctra. de Valdepeñas, en el espacio entre el bordillo actual y la alineación propuesta por el P.G.O.U., se propone la construcción de unas plazas de aparcamiento públicas en cordón y a continuación la nueva acera.

5.3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCION ADOPTADA.

La ordenación de volúmenes obedece a la intención de crear un conjunto residencial con espacios libres en el interior, protegido de las zonas más agresivas, como son las dos calles de borde, por medio de las edificaciones, abriendo, por el contrario, las vistas hacia la zona más tranquila y agradable como es el parque del Pilar.

Debido al acuerdo firme alcanzado entre la propiedad y una multinacional del ramo de alimentación para la implantación de un supermercado en la U.E., se proyecta su ubicación en la confluencia de las dos calles, retranqueando la edificación 35 m. con respecto a aquella, donde se situará un aparcamiento en superficie con acceso por la Ctra. de Valdepeñas.

Se completa el bloque con dos edificios semejantes, que arrancan de la planta baja común, utilizada para el supermercado, conformando un volumen que acota las vistas desde el exterior.

5.4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARAMETROS DEL P.G.O.U.

La ubicación y dimensiones de los bloques 1 y 4 se proponen con mayor fijeza que en el caso de los bloques 2 y 3, por las siguientes razones:

El Bloque 1, el primero que se pretende construir, tanto en su situación relativa como su forma, está en la actualidad en la fase de estudio más avanzada.

El Bloque número 4 tendrá 40 x 18 metros de dimensiones básicas, aparte de posibles elementos volados, con el objeto de agotar las dimensiones máximas y obtener dos portales, con sendas escaleras y ascensor, y cuatro viviendas por portal.

Los Bloques 2 y 3, paralelos a cada una de las dos calles, agotarán la edificabilidad restante, para ello sus dimensiones aproximadas serán 30 x 18 metros, por lo que su situación es holgada, ya que pueden situarse sin problemas a mayor distancia de los bloques 1 y 4 que la señalada por las N.U.. En base a ello pretendemos definir el área donde se pueden ubicar, limitada por las distancias mínimas a los otros bloques y decidir su ubicación exacta dentro de aquella más adelante. Su ubicación relativa dentro de la citada área puede variar 5 ó 6 metros en el sentido paralelo a cada calle, definidas en los planos adjuntos como zona de tolerancia de ubicación.

En cualquier caso, la dimensión exacta de los bloques 2 y 3, con el objetivo de agotar la edificabilidad, no podrá conocerse hasta que estén todos ellos totalmente diseñados, computando los posibles vuelos y los patios interiores.

A los efectos de la ordenación consideramos los siguientes parámetros:

- Altura del edificación : 16,80 metros, aunque la máxima permitida por la ordenanza sea 17,00 m., incluso la altura real podría ser inferior a 16,80 m.
- Retranqueos a linderos : $16,80 / 2 = 8,40$ metros
- Separación entre bloques : 16,80 metros.

Estos parámetros podrán modificarse ligeramente en función de la altura definitiva de los bloques, siempre inferior o igual a la máxima permitida.

El retranqueo respecto a las dos calles de acceso deberá ser $16,80 / 2 = 8,40$ metros, pero referido al eje de cada calle y limitado por la alineación oficial. Dado que la calle más estrecha tiene 20,00 m. de ancho, los bloques se pueden situar sobre la alineación oficial.

Sólo se sitúa sobre la alineación oficial gran parte de la planta baja comercial del Bloque 1. Los Bloques 2 y 3 se sitúan a 5,00 m. En uno se ocupa este espacio para aparcamiento en batería y en el otro para zona libre privada.

El Bloque 4 se retranquea 2,50 m. de la Ctra. de Valdepeñas y en principio, 8,40 m. del borde de la zona verde del Sistema General. Igualmente el retranqueo de la edificación respecto al eje de la calle de borde del parque del Pilar del Bloque 2 será 8,40 m.

El Bloque 1 como se demuestra gráficamente estará inscrito en un círculo de 55 m. de diámetro como señala la ordenanza. La separación mínima entre los dos edificios en altura será 9,09 m., a pesar de esta dimensión mínima, todas las viviendas de cada edificio cumplirán la condición de vivienda exterior ya que cada una de ellas ocupa un cuadrante de la planta con dos fachadas.

Las dimensiones de estos dos edificios serán 18,20 m. en la parte más estrecha y 20,60 m. en la parte más ancha, por 17,75 m. en la otra dimensión.

EDIFICABILIDAD

Edificabilidad máxima según P.G.O.U. 13.134 m²t

Bloque 1

Planta baja	1.400 m ² t
Planta de pisos 4x350	1.400 m ² t
4x356	<u>1.400 m²t</u>
	4.200 m ² t

Bloque 4

Dimensiones 40x18x5 (plantas) = 3.600 m²t

Total bloques 1 y 4 7.800 m²t

Edificabilidad restante para los bloques 2 y 3
13.134 m²t - 7.800 m²t. = 5.334 m²t

Bloque 2 y 3

5.334 / 2 = 2.667 m²t

nº de plantas 5, ancho 18 m; 5x18 = 90

Longitud 2.667 / 90 = 29,633 m.

Consideramos a efectos de ordenación las dimensiones de los bloques 2 y 3 como 30 x18 m. (no se han considerado patios y otros elementos que no consumen edificabilidad).

En cualquier caso el proyecto de cada uno de los bloques definirá la edificabilidad consumida y la que aún quede disponible, hasta que se agote por el último de los bloques.

OCUPACION

Bloque 1		1.400 m ²
Bloque 2	30x18	540 m ²
Bloque 3	30x18	540 m ²
Bloque 4	40x18	<u>720 m²</u>
	TOTAL	3.200 m ²

Superficie del area edificable	9.875 m2
Ocupación proyectada	32,40 %
Ocupación máxima	60,00 %

5.5.- ALINEACION Y RASANTES

Como ya se ha indicado anteriormente las alineaciones y rasantes están definidas en su totalidad, a excepción de las rasantes de la zona verde y de la calle de borde del parque del Pilar.

En base al plano topográfico adjunto se propone que la rasante de la calle citada , se trace con pendiente uniforme entre los dos puntos de entronque, situados en el borde de la zona verde y en la Avda. de Europa. Las cotas relativas son 49,32 y 48,07 respectivamente. La longitud de ese tramo es de <>60,00 m. por lo que la pendiente será del 2,083%.

5.6.-CUADRO RESUMEN

	<u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>PLTA. BAJA</u>	<u>Nº PLANTAS</u>	<u>DIMENSIONES</u>
BLOQUE 1	4.200	1.400	5	IRREGULAR
BLOQUE 2	2.667	540	5	30X18
BLOQUE 3	2.667	540	5	30X18
BLOQUE 4	3.600	720	5	40X18
TOTAL	13.134	3.200		

NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SUPERFICIE EN EL INTERIOR DEL AREA EDIFICABLE **58**

Con esta MEMORIA y los MISMOS PLANOS DEL E.D. DE OCTUBRE DE 1.996 se considera perfectamente definido este ESTUDIO DE DETALLE.

Ciudad Real, Junio de 1.997



AREA:	Uso Dominante:	Residencial RBLQ	Tipo Suelo: URBANO
--------------	-----------------------	-------------------------	---------------------------

Descripción
 Area discontinua compuesta por tres subáreas (ctra. Toledo; ctra. de Valdepeñas; Res. Bécares).

Datos		Aprov. Tipo: 1,21404
Superficie del Area	: 194.628 m2	Aprov. Patrimonial: 1,09264
Superf. edificable	: 185.097 m2 t	
Aprov. Urbanístico Lucrativo	: 185.097 uautc	Tipolog. permitidas: BLQ4
Total Cesiones	: 5.669 m2	
Total Dotaciones existentes	: 15.177 m2	
Total Viales existentes	: 34.611 m2	
Coefficiente de localización	: 0.95	

Coefficientes de homogenización

USOS DOMINANTES	R	RBLQ	RAD	RAIS	VPO	CV	C	CGS	I	AE	EQP	LUDP
R												
RBLQ		1,000										
RAD												
RAIS												
VPO												
CV												
C												
CGS												
I												
AE												
EQP												
LUDP												

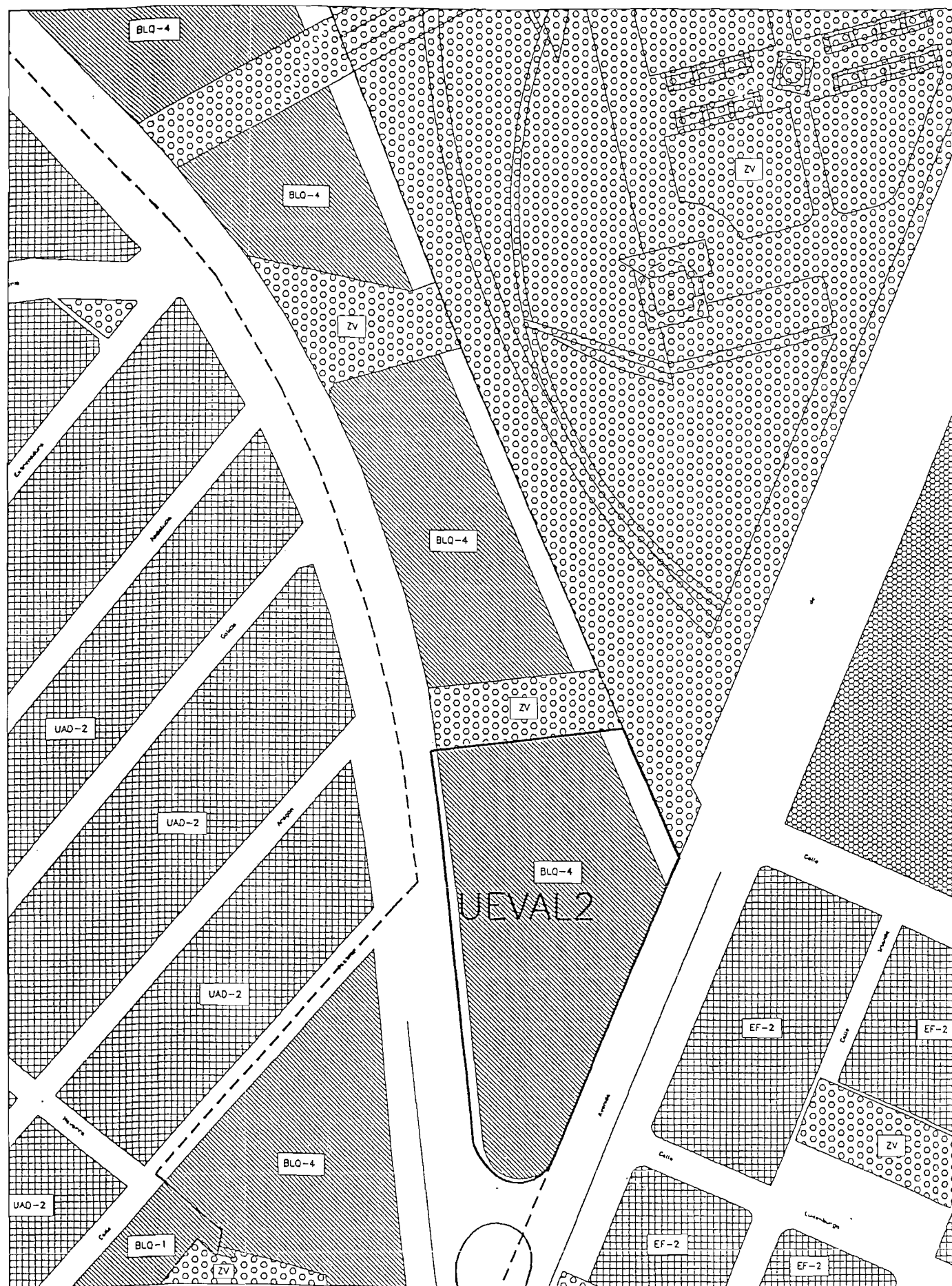
Resid. manzana cerrada R Resid. Aislada RAIS Comercial/Oficinas C Almacén/Exposición AE
 Resid. Bloque aislado RBLQ Residencial VPO VPO Comercial (grandes s.) CGS Dotacional privado EQP
 Resid. viv. unif. adosada RAD Complem. a la viv. CV Industrial I Libre de Uso y LU DP
 Dominio Privado

UNIDADES DE EJECUCION

UEIND	Suelo de tolerancia industrial de la ctra. de Toledo
UECAT	Ctra. de la Atalaya
UEVAL1	Ctra. de Valdepeñas 1
UEVAL2	Ctra. de Valdepeñas 2

Observaciones
 Area poco consolidadas, con tipologías de tolerancia industrial y residencial; usos mezclados que se trata de erradicar.

* Los Sistemas Generales en el ámbito de la delimitación gráfica del área, se consideran adscritos a la misma. Quedan, no obstante excluidos de esta a efectos de cálculo de aprovechamientos.
 * Los equipamientos privados en el ámbito de la delimitación gráfica del área, quedan excluidos de la misma a efectos de cálculo de aprovechamientos, al constituir en sí mismos un área de reparto independiente.



UNIDAD DE EJECUCION: UEVAL2

Tipo Suelo: urbano

Descripción

Unidad de ejecución que ocupa unos terrenos situados entre la ctra. de Valdepeñas y el Parque del Pilar.

PARAMETROS DE ORDENACION

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	USO CARACTER.	EDIFIC. MAX. m²t	Nº MAX. VIVIENDAS	SUELOS DE CESION	
BLQ4 Viario	9.875 m2	RBLQ	13.134 m²t		Espacios Libres: Equipamiento Viario:	1.108 m2
	1.108 m2				Infraestructuras: RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS	1.108 m2
	10.983 m2			131 VIV	PARCELAS LUCRATIVAS	
					TOTAL CESIONES	1.108 m2

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO B4	Arovecham. Tipo 1,21404	Aprovech. Patrimonializable 1,09264
-----------------------	----------------------------	--

CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION	INICIATIVA PRIVADA	PROGRAMACION 1er. CUATRIENIO
ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE	DERECHOS QUE SE ADQUIEREN	PLAZOS (desde entrada en vigor del Plan General)
DE ORDENACION: ESTUDIO DE DETALLE PROY. DE URBANIZACION	A URBANIZAR	1 AÑOS (APROBACION)
DE REPARTO: PROY. DE COMPENSACION	AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	2 AÑOS (INSCRIPCIÓN)
DE URBANIZACION: OBRAS		3 AÑOS (RECEPCIÓN PROVIS.)
DE EDIFICACION: PROY. EDIFIC./LICENCIA	A EDIFICAR	3 AÑOS (SOLICITUD DE LICENCIA)

Observaciones

Esta unidad tiene como objeto la reordenación de esta zona de tolerancia industrial poco consolidada, recalificándola de residencial, al tiempo que se abre una calle que bordea el Parque del Pilar.