

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1-6 UEG-2-3. CIUDAD REAL

SITUACION: PARCELA 1.6 (MANZANA 6). UEG 2-3

FEBRERO-2003



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1.6 DE UEG2-3 CIUDAD REAL.



1.- ENCARGO

El presente Estudio de Detalle de la PARCELA 1.6 de UEG2-3 de Ciudad Real, ha sido encargado por

2.- SITUACION

La parcela se encuentra situada en UEG2-3, entre la zona verde del Sistema Local de la Ronda del Carmen y la Vía 1 (calle del Sol), la Vía 5 y las parcelas 2.6 y 3.6 y la Vía 6, del Programa de Actuación Urbanizadora de UEG2-3.

3.- MORFOLOGIA, SUPERFICIES Y TOPOGRAFIA

La parcela tiene forma irregular. La superficie total asciende a 13.758,17 m².
La fachada a la Vía. 1 (calle del Sol) tiene una longitud de 151,01 m. y 12,85 m.
La fachada a la Vía. 5 tiene una longitud de 76,63 m.
La fachada a la Vía. 6 tiene una longitud de 34,19 m
La fachada a la Ronda del Carmen tiene una longitud de 118,19 m.

La topografía del perímetro de la parcela se ajusta a los perfiles longitudinales de las calles de borde recogidos en el Proyecto de Urbanización de UEG2-3.
La parcela en su interior dispone de una topografía con una pendiente ascendente desde la Ronda del Carmen hasta la Vía 5, con una vertiente hacia la Vía 6. La cota más alta es 631,50 y la más baja 627,50.

Adjuntamos plano de parcela con todos los datos topográficos, tanto de los perfiles longitudinales del viario de borde, de acuerdo con el Proyecto de Urbanización de UEG2-3, como del terreno actual del interior de la parcela.

4.- AREA DE REPARTO Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA.

En el área de reparto G se encuentra la parcela. La tipología edificatoria y sus parámetros quedan recogidos en el Programa de Actuación Urbanizadora de UEG2-3. Al tratarse de una zona donde se ha aprobado Proyecto de Reparcelación, ya se han realizado las cesiones de aprovechamiento correspondientes al Ayuntamiento de Ciudad Real.

La tipología edificatoria es BLQ1, que tiene los siguientes parámetros de aprovechamiento en UEG2-3:

Parcela mínima 1.000 m².



Ocupación máxima	75 %
Nº. plantas máx-rnín.	1-5
Altura máxima	17,00 m.
Intensidad	1,823 m2t/m2s.
Techo de Edificabilidad	25.212,40 m2t.
Retranqueos	Linderos y eje vía de acceso ½ altura, mínimo 5 m.
Separación entre bloques	½ suma de altura, mínimo 5 m.

5.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo del Estudio de Detalle es ordenar la edificación que se pretende construir en la parcela de referencia, definiendo la dimensión de los bloques, la separación entre ellos, el tratamiento topográfico interior y los espacios libres interiores.

6.- EL ESTUDIO DE DETALLE EN LA LEGISLACION.

Los Estudios de Detalle están regulados por el artículo 28 de L.O.T.A.U., que establece lo siguiente:

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 rasantes
 - b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con 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 o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento.

El artículo 38 de L.O.T.A.U. legitima a los particulares para promover Estudios de Detalle en suelo urbano.

El artículo 3.2.4, Estudios de Detalle, de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Ciudad Real, en el apartado 1), señala que, los Estudios de Detalle deberán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el P.G. para el suelo urbano y en los Planes Parciales para el suelo urbanizable programado. Asimismo deberán formularse estudios de detalle para cualquier ordenación de volúmenes interiores a la parcela, en los casos que sea necesaria la definición de nuevas alineaciones no definidas en el Plano de alineaciones de suelo



urbano, y en todos aquellos casos previstos en las correspondientes fichas de las Unidades de Ejecución anexas a estas Normas.

El apartado 2) establece la finalidad, según los casos:

- a) Establecer alineaciones y rasantes
- b) Reajustar o adaptar alineaciones y rasantes
- c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo en su caso, el viario interior, respetando las determinaciones que en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y altura máxima, densidad de población y usos permitidos y prohibidos fueran señalados por el planeamiento de rango superior.

El apartado 4) establece el contenido de los estudios de detalle, que será el previsto en el artículo 66 del R.P., con las especificaciones señaladas en el artículo 8.3.1 de estas Normas.

El contenido del estudio de detalle de acuerdo con el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, se compone de:

- 1.- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- 2.- Estudio comparativo de la edificabilidad, cuando se modifique la disposición de volúmenes.
- 2.- Planos a escala adecuada a las determinaciones que se complemeriten, adapten o reajusten.

7.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

El techo de edificabilidad de la parcela la agotamos con la ordenación de 6 bloques de edificación destinados a viviendas y locales, y otra edificación destinada a aseos y sala social, así como garita de control de acceso del conjunto de la urbanización.

La ordenación propuesta sitúa cinco bloques en el perímetro de la parcela con las vías de acceso y zonas verdes del Sistema Local. El bloque restante lo situamos en el interior de la parcela.

Los bloques 1 y 2 son iguales. Los situamos a lo largo del borde de la parcela con la zona verde paralela a la Vía 1, calle del Sol.

El bloque 3 está situado dando fachada a la Vía 5.

El bloque 4 está en el interior de la parcela.

Los bloques 5 y 6 dan fachada a la zona verde de la Ronda del Carmen, y este último, también a la Vía 6..Proyectamos la construcción de un soportal, de 3,00 m. de ancho, a lo largo de la fachada a la Ronda del Carmen, de carácter privado sin limitación para el



uso público, por donde se podrá acceder al interior de la urbanización y edificación a conectar ambos extremos con la acera de la Vía 6 y los paseos peatoriales de la zona verde.

Proyectamos la construcción de viviendas en todos los bloques y plantas, salvo en los bloques 5 y 6, con fachada a la Ronda del Carmen, donde destinamos la mitad exterior de cada bloque a uso comercial. A ambos lados de los bloques 5 y 6, a lo largo de la Ronda hasta los linderos de la parcela, y como edificación de fondo del soportal citado anteriormente, proyectamos sendos cuerpos de edificación de una sola planta y destinado a uso comercial.

Resolvemos los desniveles de la parcela con cuatro plataformas horizontales. Los bloques 1 y 3 están en la misma plataforma, cota 632,50.
Los bloques 2 y 4 están en la plataforma de cota 631,50.
El bloque 6 lo situamos en la plataforma de cota 630,50.
El bloque 5 está situado en la plataforma de cota 629,50.
La comunicación interior entre plataformas se resuelve con rampas y rampas y escaleras.

Los espacios interiores entre bloques se destinan a zona de comunicación interior y de estancia al aire libre. Entre los bloques 2, 4 y 5 y 6, proyectamos la ubicación de una pista de padel, una piscina, una pista polideportiva y la edificación que albergará los aseos y sala social. Entre los bloques 5 y 6 situamos la garita de control de acceso.

La pista polideportiva estará en la cota 628,50, y la pista de padel en la cota 627,50, para que sus cerramientos y la práctica de deporte perturbe lo menos posible a las viviendas.

El aparcamiento del conjunto lo resolvemos en planta sótano. Proyectamos una planta de garaje bajo los bloques 1, 3, 2 y 4, con entrada y salida independiente por la Vía 5. Proyectamos otra planta de garaje, separada de la anterior, bajo los bloques 5 y 6, con entrada y salida independiente por la Vía 6.
En ambas planta de garaje resolvemos los desniveles de las plataformas donde se encuentran con rampas de pendiente igual o inferior al 16%.

Proyectamos tres accesos peatonales a la urbanización, por la Vía 5, Vía 6 y por la zona verde de la Ronda del Carmen a través del soportal antes citado. Proyectamos un acceso de vehículos al interior de la urbanización desde la Vía 5. Todos los accesos peatonales y rodados de superficie, así como la circulación interior tienen 3,00 m. de ancho mínimo.

En el perímetro de la parcela con la zona verde, tanto de la Ronda conio de la Vía 1, calle del Sol, definimos la cota de altimetría que obtendremos con la ejecución de la urbanización de UEG2-3, de forma que sus vertientes recaigan hacia el viario.

El Estudio de Detalle se justifica por la situación de un edificio en el interior de la parcela



8.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EDIFICABILIDAD, OCUPACION Y N°. DE PLANTAS.

El coeficiente de edificabilidad es 1,823 m²/m²., y el techo de edificabilidad 25.212,40 m².

Todos los bloques se componen de baja + 4 plantas sobre rasante, salvo la edificación destinada a aseos, sala social y garita de control de acceso, que se desarrollan en planta baja.

La superficie construida por bloque y planta, así como la superficie total construida sobre la parcela, será la siguiente:

EDIFICABILIDAD SUPERFICIE CONSTRUIDA POR BLOQUES

Bloque 1 y 2 (son iguales)		x 2
Planta Baja. Viviendas	350,58	701,16
Planta 1ª. Viviendas	315,11	630,22
Planta 2ª. Viviendas	360,03	720,06
Planta 3ª. Viviendas	315,11	630,22
Planta 4ª. Viviendas	357,97	715,94
TOTAL	1.698,80	3.397,60
Bloque 3		
Planta baja. Viviendas		965,31
Planta tipo. Viviendas	(979,64 x 4)	3.918,56
TOTAL		4.883,87
Bloque 4		
Planta baja. Viviendas		1.204,86
Planta tipo. Vivieridas (1.223,69 x 4)		4.894,76
TOTAL		6.099,62
Bloque 5		
Planta baja		1.119,59
Viviendas	617,96	
Local comercial	501,63	
Planta tipo. Viviendas (1.154,57 x 4)		4.618,28
TOTAL		5.737,87
Bloque 6		
Planta Baja		1.050,94
Viviendas	519,54	
Local comercial	531,40	
Planta tipo. Viviendas (979,64 x 4)		3.918,56
TOTAL		4.969,50



Aseos, salón social y control

123,94

SUPERFICIE TOTAL VIVIENDAS	24.055,43
SUPERFICIE TOTAL LOCAL COMERCIAL	1.033,03
SUPERFICIE ASEOS, SALON Y CONTROL	123,94
TOTAL SOBRE RASANTE	25.212,40

OCUPACION MAXIMA

La ocupación máxima es el 75 % del total de la parcela.

La parcela tiene una superficie de 13.758,17 m². Por tanto la ocupación máxima permitida asciende a $13.758,17 \times 751100 = 10.318,627$ m² de suelo.

La superficie ocupada por los distintos bloques es la siguiente (m²):

Bloque 1 y 2	350,58 (x2)	701,16
Bloque 3		965,31
Bloque 4		1.204,86
Bloque 5		1.119,59
Bloque 6		1.050,94
Aseos, salón social y control		123,94
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA		5.165,58

Lo que implica una ocupación total del 37,545 %.

NUMERO DE PLANTAS

La ordenanza establece número de plantas máximo 5 y mínimo 1.

Todos los bloques tendrán 5 plantas, baja + 4, salvo la edificación destinada a aseos, salón social y control, que tendrá una sola planta, así como la edificación situada a ambos lados de los bloques 5 y 6.

ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima edificable, de acuerdo con la ordenanza, asciende a 17,00 m.

El bloque más alto desde su rasante es el número 6, que tiene una altura de cornisa de 16,45 m. El bloque número 5 tiene una altura máxima de cornisa de 16,07 m.

Los demás bloques, que no disponen de uso comercial en planta, baja tienen una altura de cornisa de 14,90 m. sobre su rasante.

Todos los vuelos de edificación que dan al exterior de la parcela, tienen una altura mínima de 3,50 m.



La altura de los bloques, cotas de rasante y distancia entre bloques quedan reflejadas en los planos de secciones generales.

RETRANQUEOS A LINDEROS

Aplicamos el artículo 11.3.2 de las Normas Urbanísticas con la inclusión del nuevo apartado 4, recogido en el Plan Especial de Reforma Interior de Aprobación Municipal de la parcela 1-7 de UEG2-3.

Según el citado artículo, apartado 1, los retranqueos de los edificios a linderos y al eje de la Vía de acceso, limitado por la alineación oficial, serán como mínimo, igual a la mitad de la altura y como mínimo 5,00 m.

El nuevo apartado 4 del artículo 11.3.2, establece:

4.- Los bloques de edificios podrán situar su plano de fachada sobre el lindero de separación con las zonas verdes colindantes, **con** las siguientes **condiciones**:

- a) No **se** permitirá ningún tipo de elemento volado, balcones, miradores o terrazas, cuerpos cerrados, etc., sobre la zona verde.
- b) **Podrá** construirse un soportal en el interior del solar a lo largo de la fachada de los bloques de edificios, manteniendo su carácter privado sin **limitación** para el uso público, por donde se podrá acceder al interior siempre que conecte con el acerado de la vía pública correspondiente.

Los vuelos se considerarán a los efectos de la medición de retranqueos. (artículo 11.3.6). En cualquier caso los bloques 5 y 6 no tendrán vuelos sobre la zona verde de la Ronda del Carmen.

Los bloques 1 y 2, están situados sobre el lindero de separación de la zona verde (núcleo de escaleras). La distancia del bloque 1 al eje de la vía de acceso, Vía 5, asciende a $10,00 + 3,00 = 13,00$ m. $> 14,90 / 2$. El Bloque 1 está retranqueado de la Vía 5, 3,00 m.

El bloque 3 está retranqueado de la alineación oficial 3,50 m. La distancia al eje de la Vía 5, asciende a $10,00 + 3,50 = 13,50$ m. $> 14,90 / 2$.

La distancia a la parcela 3-6, contigua, asciende a 9,05 m $> 14,90 / 2$

El Bloque 4, está situado en el interior de la parcela. La distancia a la parcela 3-6 y 2-6, asciende a 7,50 y 7,55 m, respectivamente. En cualquier caso es superior a $14,90 / 2$.

Los bloques 5 y 6 están situados sobre la alineación oficial de la Ronda del Carmen y Vía 6. La distancia al eje de la Ronda del Carmen es superior a 20,00 m. (ancho de la zona verde). La distancia al eje de la Vía 6 asciende a 10,00 m.



La distancia del bloque 6 a la parcela 2-6 asciende a 8,60 m. La distancia del bloque 5 al borde de parcela, con la zona verde de la calle del Sol, asciende a 5,20 m.; al tratarse de alineación oficial, comprobamos que la distancia al eje de la Vía 1, calle del Sol, es muy superior a la mitad de su altura.

SEPARACION ENTRE EDIFICIOS

De acuerdo con la Ordenanza Municipal, la separación entre los planos de fachada de bloques, que estén situados dentro de una misma parcela o en parcelas diferentes, no será menor que la mitad de la suma de las alturas respectivas (11.3.3)

Los vuelos se considerarán a los efectos de la medición de la separación. (11.3.6)

La separación entre los bloques 1 y 3, asciende a 15,00 m.

La separación entre los bloques 1 y 2, asciende a 16,00 m.

La separación entre los bloques 3 y 4, asciende a 16,44 m.

La separación entre los bloques 2 y 4, asciende a 16,65 m.

La separación entre los bloques 2 y 5, asciende a 30,02 m.

La separación entre los bloques 4 y 6, asciende a 32,58 m.

La separación entre los bloques 5 y 6, asciende a 16,83 m.

Todas las distancias entre bloques son superiores a la mitad de la suma de los bloques respectivos.

DIMENSIONES DE LOS BLOQUES

De acuerdo con la Ordenanza Municipal, (artículo 11.3.4) las dimensiones de los bloques serán:

- La anchura máxima no será superior a dieciocho (18) metros
- En sentido longitudinal, la edificación tendrá una longitud máxima de cuarenta (40) metros.
- Podrán unirse varios cuerpos de 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.

Los bloques 1 y 2 tienen 40,00 m de largo por 9,80 y 12,65 m de ancho.

El resto de los bloques está formado por varios cuerpos de edificación adosados. Todos ellos quedan inscritos en un círculo de 55 m de diámetro, como queda reflejado en el plano nº5.

Para justificar la dimensión de los bloques 5 y 6, así como el conjunto formado por los cuerpos de edificación de una planta situados a ambos lados, solicitamos la aplicación del acuerdo de Comisión de Gobierno de 5 de Agosto de 2.002, punto vigésimo tercero, donde se "admite el uso de tipología de BLQ-SE para los usos compatibles con el uso

por razón de los caracteres de la



Residencial (que no sean residenciales) siempre que respete las demás determinaciones de la tipología asignada a la finca concreta"

En el mismo Acto se toma acuerdo de poder aplicar este criterio hasta incluirlo en la próxima modificación del P.G.O.U.

Por si fuera necesario, para agotar la edificabilidad disponible, reservamos la posibilidad de edificar, con una sola planta, un nuevo cuerpo de edificación, situado en la Vía 6, junto a la entrada del bloque 6, tanto para uso residencial como comercial, ya que el citado bloque, en sí mismo, no supera la dimensión máxima permitida al estar inscrito en una circunferencia de 55 m. de diámetro.

CONDICION DE VIVIENDA EXTERIOR

Todas las viviendas tendrán, al menos, una pieza cuya superficie útil no sea inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda con huecos a un espacio público, o privado capaz de inscribir un círculo de diámetro no menor a dos tercios (2/3) de la altura de la edificación más alta que lo limite y como mínimo diez (10) metros.

Dadas las distancias de separación entre los distintos bloques y los espacios interiores privados, todas las viviendas proyectadas tienen la condición de vivienda exterior. Para 17 m de altura máxima, el círculo referido por la ordenanza tendría un diámetro de 11,33 m. Los espacios libres interiores son mayores.

DIMENSIONES DE LOS PATIOS INTERIORES

La dimensión de los patios interiores, de acuerdo con la Ordenanza Municipal (9.7.12), será como mínimo 1/4 y 1/6 de la altura del mismo si dan a él piezas habitables o no, respectivamente.

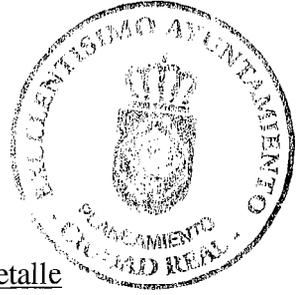
Los patios interiores, de forma rectangular, tiene 7,20 m de ancho en la dimensión menor de forma que cumple sobradamente con la ordenanza.

Los espacios de acceso a los bloques 3, 4, 5 y 6 tienen 3,90 m. de ancho. La altura en esa zona asciende a 14,90 m. $14,90 / 4 = 3,725$ m. En cualquier caso a estos espacios solo dan huecos de cocinas.

PLANTAS TIPO

Las plantas tipo presentadas tienen carácter orientativo y explicativo del conjunto de la ordenación proyectada. El número de viviendas proyectadas asciende a 220.

Los bloques 1 y 2 se componen de viviendas duplex en las plantas bajo-primer y segunda y tercera.



9.- CUADRO RESUMEN

	Ordenanza Municipal	Estudio de Detalle
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	BLQ1	BLQ1
PARCELA MINIMA	1.000 m2	13.758,17 m2
TECHO EDIFICABILIDAD	25.212,40 m2t.	25.212,40 m2t.
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	1,823 m2t/m2s	1,823 m2t/m2s
OCUPACION MAXIMA	75 %	37,649 %
NUMERO PLANTAS MAX-MIN	1-5	1 y 5
ALTURA MAXIMA	17,00 m.	14,90 a 16,45 m
USO PREDOMINANTE	Residencial	Residencial

Con la Memoria y los Planos adjuntos consideramos definido el Estudio de Detalle.

Ciudad Real, Febrero de 2.003