

ESTUDIO DE DETALLE DE UEG1. CIUDAD REAL
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CIUDAD REAL



MEMORIA



ESTUDIO DE DETALLE DE UEG1. P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.

1.- ENCARGO

El presente Estudio de Detalle de UEG1 ha sido encargado por

2.- SITUACION

La citada unidad de ejecución se encuentra situada al noroeste de la ciudad, entre la calle Camino de la Guija, la 2ª Ronda de circunvalación y el cementerio de Ciudad Real.

3.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

La unidad de ejecución se compone, entre otras, de dos manzanas edificables de uso lucrativo, una de forma rectangular, y otra de forma más cuadrada y de mayor superficie. El estudio de detalle afecta solamente a esta última en cuanto que propone la apertura de tres nuevas calles, en dirección este-oeste, para facilitar el acceso a las edificaciones que se construyan en el futuro. Al mismo tiempo establece las alineaciones y rasantes de estas tres calles y las rasantes del resto de las calles alineadas por el P.G.

Este estudio de detalle no ordena los volúmenes edificables; estos se regirán por las determinaciones del Plan General para las tipologías compatibles establecidas por la ficha del área de reparto G. La edificabilidad seguirá siendo la que corresponde a las tipologías BLQ3 y BLQ4 establecidas por el Plan.

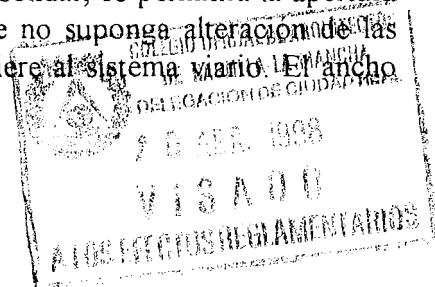
La especialidad VPO establecida por el Plan, con una superficie de 9.500 m². de suelo destinado a este uso, pero sin ubicar expresamente su situación, a través del estudio de detalle queda perfectamente delimitada.

4.- EL ESTUDIO DE DETALLE EN LA LEGISLACION.

El estudio de detalle está regulado en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

El artículo 65 señala en su apartado 1,a) que podrán formularse estudios de detalle con la exclusiva finalidad de establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el P.G.

El artículo 3 2 4 de las normas urbanísticas del P G O U de Ciudad Real, apartado 3), señala que en los estudios de detalle que desarrollen las determinaciones del planeamiento en unidades de ejecución de suelos por consolidar, se permitirá la apertura de viario que de acceso a las edificaciones, siempre que no suponga alteración de las determinaciones básicas del propio plan en lo que se refiere al sistema viario. El ancho mínimo de estas vías no será inferior a 10,00 m



El contenido del estudio de detalle está regulado por el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, comporiéndose 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 complementen, adapten o reajusten.

El contenido genérico establecido por la Legislación Urbanística se complementa para Ciudad Real con lo señalado en el artículo 8.3.1 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Por medio de este estudio de detalle se pretende determinar tres aspectos que no están definidos por el Plan

A) Apertura de tres nuevas calles de 10,00 m. de perfil transversal para acceder a las futuras edificaciones.

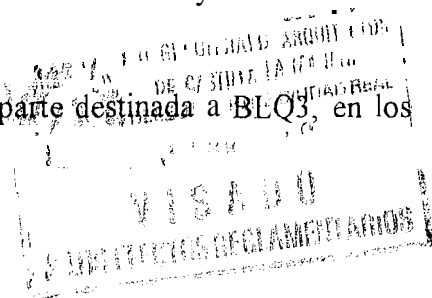
El Plan General es extremadamente flexible en cuanto que permite compatibilizar, dentro de la unidad de ejecución, seis tipologías edificatorias distintas, tres en bloque abierto (BLQ1, BLQ3 Y BLQ4), dos en unifamiliar adosada (UAD3 Y UAD4) y otra VPO, que establece el carácter de protección oficial de las tipologías anteriores.

La apertura de las nuevas calles se justifica en complementar la flexibilidad antes señalada, facilitando el acceso a cualquiera de las tipologías que en un futuro se decidan construir en la manzana destinada por el Plan, inicialmente, a BLQ3. No se podría construir en esta manzana viviendas unifamiliares sin disponer de calles de acceso interiores. Incluso facilita el acceso a los bloques interiores que podrían construirse.

En la otra manzana destinada a BLQ4, debido a sus menores dimensiones, no es necesario abrir nuevas calles de acceso a su interior, permitiendo directamente construir cualquiera de las tipologías edificatorias permitidas.

No se ordenan los volúmenes edificatorios ya que no se desea, en este momento, determinar las tipologías edificatorias que se utilicen en el futuro, reservándose el derecho a elegir en cada momento la tipología más adecuada, dentro de las limitaciones establecidas por el Plan. Presuntamente todas las viviendas que se construyan en la unidad de ejecución serán de la tipología unifamiliar adosada, ya que los propietarios del suelo consideran que es la más adecuada por la ubicación de la unidad y a las demandas del mercado inmobiliario

Las zonas destinadas a VPO se reflejan, dentro de la parte destinada a BLQ3, en los planos adjuntos



La superficie ocupada por las tres nuevas calles asciende a 4.357,26 m². (1.452,24 m²., 1.452,42 m², y 1.452,60 m².). Al estar situadas en la manzana destinada a BLQ3 que dispone de una edificabilidad de 1,00 m²t/m²., se pierden 4.357,26 m² edificables, lo que supone 43 viviendas menos de las 380 previstas por el Plan General

B) Establecer las alineaciones de las tres nuevas calle

Estas quedan definidas por un perfil transversal de 10,00 m. de ancho, compuesto por dos aceras de 1,50 m. y una calzada de 7,00 m. de ancho. La situación de las calles quedan definidas en los planos de alineaciones.

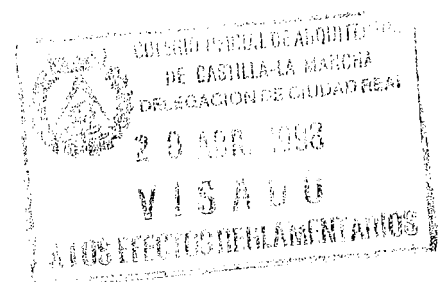
C) Establecer las rasantes de las tres nuevas calles y del resto del viario.

Las rasantes se han fijado a partir de las que tiene la calle Camino de la Guija, parcialmente urbanizada, con el criterio de adaptarse en lo posible al perfil natural del terreno, manteniendo una pendiente uniforme en cada calle.

Las rasantes de todas las calles se reflejan en los planos adjuntos.

Con la Memoria y los planos adjuntos consideramos definido el estudio de detalle.

Ciudad Real, Abril de 1.998





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

Descripción
 Area que coincide en parte con la delimitación del antiguo PERI 2, junto al cementerio, en el denominado canino de La Guija.

Datos

Superficie del terreno	164.526 m2	Aprov. Tipo:	0,59744
Superf. edificable	107.964 m2 t	Aprov. Patrimonial:	0,53770
Aprov. Urbanística	103.050 uautc	<u>Tipolog permitidas:</u>	
Total Cesiones	81.371 m2	BLQ4	VPO
Total Dotaciones	m2	BLQ3	BLQ1
Total Viales	662 m2	UAD3	UAD4
Coefficiente de aprovechamiento	0,95		

Coefficientes de aprovechamiento

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

Resid. manzanas	RAIS	Comercial/Oficinas	C	Almacén/Exposición	AE
Resid. Bloque aislado	RBLQ	Comercial (grandes s.)	CGS	Dotacional privado	EQP
Resid. viv. unif. adosada	VPO	Industrial	I	Libre de Uso y Dominio Privado	LUDP

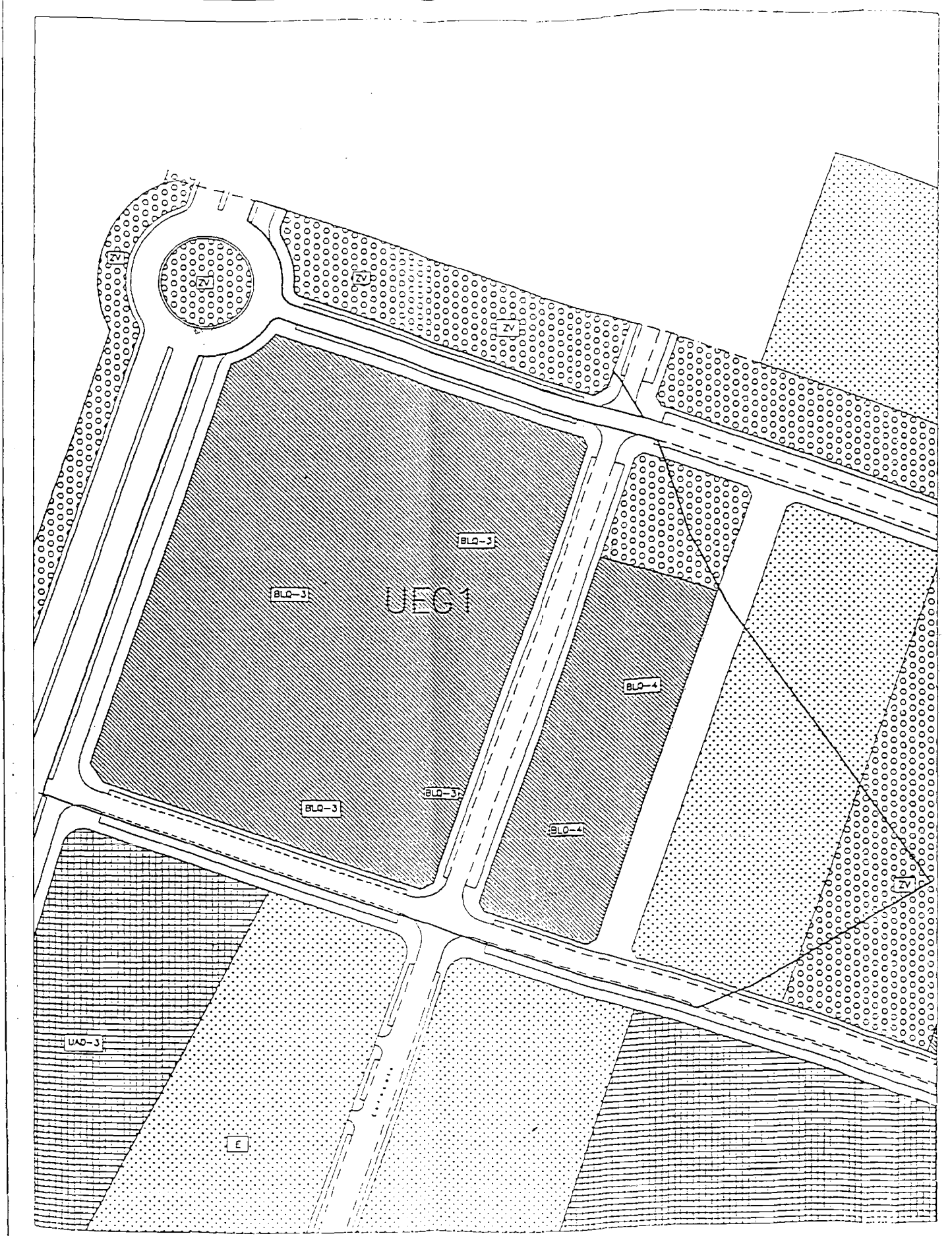
UNIDADES DE PLANIFICACION

UEG1: Entorno de la plaza de la Ronda
 UEG2: Entorno de la plaza de la Ronda en la parte central y el este del área
 UEG3: Entorno de la plaza de la Ronda de Toledo.

20 ABR. 1988
 VISADO
 LOS REGISTROS REGISTRARIOS

* 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

Observaciones
 Terrenos vacantes junto al cementerio, que por diversas razones y estando clasificado como urbano no ha podido desarrollarse



UNIDAD DE EJECUCIÓN: UEG1

Tipo Suelo: urbano

Descripción

Unidad de ejecución que ocupa la parte oeste hasta la futura ronda del área G

PARAMETROS DE ORDENACION

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	USO CARACTER.	EDIFIC. MAX. m ²	Nº MAX. VIVIENDAS
BLQ4	7.491 m ²	RBLQ	37.995 m ²	
BLQ3	18.532 m ²			
BLQ3 (VPO)	9.500 m ²			
EQ	7.438 m ²			
Zona Verde	2.838 m ²			
Viario	14.182 m ²			
	59.981 m ²			380 VIV

SUELOS DE CESION

Espacios Libres:	2.838 m ²
Equipamiento:	7.438 m ²
Viario:	14.182 m ²
Infraestructuras:	
RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS	24.458 m ²
PARCELAS LUCRATIVAS	
TOTAL CESIONES	24.458 m ²

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	Arovecham. Tipo	Aprovech. Patrimonializable
G	0,59744	0,53770

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		3 AÑOS (APROBACION)
DE REPARTO: PROY. DE COMPENSACION	AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	4 AÑOS (INSCRIPCION)
DE URBANIZACION: OBRAS		5 AÑOS (RECEPCION PROVIS.)
DE EDIFICACION: PROY. EDIFIC. LICENCIA	A EDIFICAR	6 AÑOS (SOLICITUD DE LICENCIA)

Observaciones

Esta unidad tiene como objeto la ordenación de esta zona incorporándola al suelo urbano.

