

**PROYECTO DE AGRUPACIÓN, SEGREGACION
Y ESTUDIO DE DETALLE
DE LAS FINCAS 9,10 Y 11 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
UE-LARA. CIUDAD REAL.**

SITUACIÓN: AV. DE LOS DESCUBRIENTOS c/v C/ "A" – UE-LARA

ÍNDICE DE PLANOS

<u>PLANO</u>	<u>ESCALA</u>
00 PLANO DE SITUACION	1:2.000
01 FINCAS APORTADAS 9, 10 Y 11	1:500
02 FINCA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN	1:500
03 REPARCELACIÓN FINAL. FINCAS A Y B	1:500
04 ORDENACIÓN DE NUEVA EDIFICACIÓN. COTAS	1:500
05 PERFIL, POR CALLE "A". RASANTES Y VOLÚMENES	1:500
06 PERFIL POR LIMITE DE LA UNIDAD. RASANTES Y VOLÚMENES	1:500
07 PERFIL, TRANSVERSAL JNTERIOR. RASANTES Y VOLÚMENES	1:500

PROYECTO DE AGRUPACIÓN, SEGREGACION Y ESTUDIO DE DETALLE
DE LAS FINCAS 9,10 Y 11 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
UE-LARA. CIUDAD REAL.

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ANTECEDENTES

El presente Proyecto de Agrupación y Estudio de Detalle es el documento técnico necesario para efectuar la agrupación de las fincas nº 9, 10 y 11 y definir la ordenación de volúmenes de las edificaciones propuestas.

El presente documento tiene como precedente el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real el día 11 de Marzo de 1999, y el Proyecto de Reparcelación presentado ante dicho Ayuntamiento el 16 de Abril de 1999, con el número 05573 de registro de entrada, para su aprobación.

PROYECTO: Proyecto de Agrupación, Segregación y Estudio de Detalle de las Fincas nº 9, 10 y 11 de la Unidad de Ejecución UE-LARA del P.G.O.U. de Ciudad Real

2. DOCUMENTACION

La propiedad ha facilitado los siguientes documentos.

- Programa de Actuación Urbanizadora aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real el día 11 de Marzo de 1999
- Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-LARA aprobado por el Excmo. Ayuntamiento el 27 de Mayo de 1999.

- Copia de la Escritura de Protocolización del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-LARA del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Se presenta copia en el anexo de este documento.

3. JUSTIFICACION DE LA AGRUPACIÓN Y POSTERIOR SEGREGACIÓN

El objeto de la presente agrupación de las fincas 9, 10 y 11, es la obtención de dos fincas acordes a las nuevas edificaciones proyectadas para formar un conjunto unitario y que promoverá en dos fases

De esta forma se podría proceder a la elevación a público del documento de agrupación de las fincas 9,10 y 11 del Proyecto de Reparcelación de la UE-LARA del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, y a su posterior segregación en dos parcelas finales y así Dorado 2.000, S.L., podría adjudicarse una o las dos parcelas resultantes, en un plazo menor a los dos años estipulados como plazo máximo para el otorgamiento de la escritura pública, siempre que se cumplan las condiciones económicas establecidas con CICM e IJER y de este modo se podría dividir la promoción y por tanto la inversión inicial en dos fases y así poder tener un mejor control del resultado final, habida cuenta que Dorado 2000, S.L. (ó Promotora de Construcciones Aguilar, S.A.), es una empresa familiar que aunque lleva 30 años construyendo en Ciudad Real, es de tamaño medio y hace promociones de menor embergadura.

4.CONDICIONES URBANÍSTICAS

Condicionantes de carácter urbanístico y edificatorio que afectan a las parcelas, según los parámetros contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real actualmente en vigor:

4.1.TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

	Parc. mín.	Ocupación %	nº plantas Min./máx.	Altura máxima m.	Intensidad m2t/m2s
BLQ 1	1.000	75	2-5	17	2.2
BLQ 4	200	60	1-5	17	1.33

4.2.CONDICIONES PARTICULARES

- Retranqueos a linderos

- Retranqueos a linderos y ejes de vía de acceso, limitado por la alineación oficial, no menor que la mitad de la altura, con mínimo de 5 m.

- Separación entre bloques

- Separación entre fachadas de bloques dentro de la misma parcela o en diferentes, no menor que la mitad de la suma de las alturas de edificación respectivas, con mínimo de 5 m.
- Separación entre testeros de bloques, igual a la altura del bloque más bajo, con mínimo de 5 m.

- Dimensiones de los bloques

- Anchura máxima: 18 m.
- Longitud máxima: 40 m.
- Podrán unirse varios cuerpos, quebrando la directriz longitudinal siempre que la figura que formen quede inscrita en un círculo de diámetro no mayor de 55 m. y la longitud de cada cuerpo no duplique su altura.

- Tolerancias

- Se permite un semisótano y uno o varios sótanos.
- Se podrán ocupar los espacios de retranqueos en semisótanos y sótanos, hasta la alineación oficial, sin que compute a efectos de aprovechamiento edificatorio.
- Se permite una planta bajo cubierta, no computable a efectos de aprovechamiento edificatorio máximo de parcela. Sólo podrá destinarse a trasteros o instalaciones.

- Vuelos sobre fachada

- Sobre el plano de fachada, máx. de 1 m., a partir de la planta 1ª y con una altura libre mínima de 350 cm., desde la rasante del terreno. No se consideran a efectos de medición de retranqueos.

4.3.EDIFICABILIDAD

Núm. parcela	Tipo de bloque	Sup. parcela	Ocupación %	Coefic. edific.	Edificabil.	
9	BLQ 1	3,204	(75%)	2.403	(2,2)	7.049
10	BLQ 4	2.994	(60%)	1.796	(1,33)	3.982
11	BLQ 1	1.934	(75%)	2.798	(2,2)	4.255
Totales		8.132		6.997		15.286

5.PROCESO DE PARCELACIÓN

5.1. DESCRIPCION DE LAS FINCAS APORTADAS

Finca n° 9

Porción de terreno de forma trapezoidal, con una extensión superficial de 3.204,00 m², una anchura de 38,10 metros, y una edificabilidad de 7.049,00 m², cuyos linderos son los siguientes:

- Al Noreste, en línea recta de 71,16 metros con la finca resultante n° 10
- Al Suroeste, en línea recta de 97,04 metros con la finca resultante n° 8
- Al Este, en línea recta de 46,06 metros con la zona límite de la Unidad
- Al Noroeste, en línea recta de 38,10 metros, con la calle A

Uso residencial privado, BLQ-1 (vivienda en bloque)

Finca n° 10

Porción de terreno de forma irregular, con una extensión superficial de 2.994,00 m² y una edificabilidad de 3.982,00 m², cuyos linderos son los siguientes:

- Al Norte, en línea recta de 52,28 metros con la finca resultante n° 11
- Al Suroeste, en línea recta de 71,16 metros con la finca resultante n° 9
- Al Este, en línea quebrada de 37,14 y 33,86 metros con la zona límite de la Unidad
- Al Oeste, en línea quebrada de 13,75 y 25,57 metros, con la calle A

Uso residencial privado, BLQ-4 (vivienda en bloque)

Finca n° 11

Porción de terreno de forma trapezoidal, con una extensión superficial de 1.934,00 m² y una edificabilidad de 4.255,00 m², cuyos linderos son los siguientes:

- Al Norte, en línea recta de 53,04 metros con la finca resultante n° 12 (zona verde)
- Al Sur, en línea recta de 52,28 metros con la finca resultante n° 10
- Al Este, en línea recta de 42,05 metros con la zona límite de la Unidad
- Al Oeste, en línea recta de 32,04 metros, con la calle A

Uso residencial privado, BLQ-1 (vivienda en bloque)

5.2. DESCRIPCION DE LA FINCA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN

Porción de terreno de forma irregular, con una extensión superficial de 8 132,00 m² y una edificabilidad de 15.286,00 m², cuyos linderos son los siguientes:

- Al Norte, en línea recta de 53,04 metros con la finca resultante n° 12(zona verde)
- Al Suroeste, en línea recta de 97,04 metros con la finca resultante n° 8
- Al Este, en línea quebrada de 83,20 y 75,90 metros con la zona límite de la Unidad
- Al Oeste, en línea quebrada de 51,85 y 57,61 metros, con la calle A

Uso residencial privado, (vivienda en bloque)

5.2. DESCRIPCIÓN DE LA REPARCELACIÓN FINAL: FINCAS A Y B

Finca A

Se segrega de la nueva finca. Porción de terreno de forma trapezoidal, con una extensión superficial de 3.139,00 m² y una edificabilidad de 6.818,00 m², cuyos linderos son los siguientes:

- Al Norte, en línea recta de 53,04 metros con la finca resultante n° 12 (zona verde)
- Al Sur, en línea recta de 52,44 metros con la finca segregada B
- Al Este, en línea recta de 66,34 metros con la zona limítrofe de la Unidad
- Al Oeste, en línea recta de 53,84 metros, con la calle A

Uso residencial privado, (vivienda en bloque)

Finca B

Se segrega de la nueva finca. Porción de terreno de forma irregular, con una extensión superficial de 4.993,00 m² y una edificabilidad de 8.468,00 m², cuyos linderos son los siguientes:

- Al Norte, en línea recta de 52,44 metros con la finca segregada A
- Al Sur, en línea recta de 97,04 metros con la finca resultante n° 8
- Al Este, en línea quebrada de 83,20 y 9,57 metros con la zona limítrofe de la Unidad
- Al Oeste, en línea quebrada de 51,85 y 3,77 metros, con la calle A

Uso residencial privado, (vivienda en bloque)

6. CUMPLIMIENTO URBANÍSTICO DE LAS PARCELAS RESULTANTES:

Parcela	Bloque	Sup. parcela	Ocupación %	Edificabil.
A	A	3.139	(75%)	6.818
B	B+C	4.993	(75%)	8.468
Totales		8.132	6.997	15.286

- Tipologías:

- Tres bloques separados, formados cada uno de ellos por varios cuerpos, quebrando la directriz longitudinal.
- Altura: en los tres casos, 5 plantas, con altura total de 15 m.
- Retranqueos: 7.5 m.
- Separación mínima entre bloques: 15 m.
- Vuelos: 1 m., a partir de la 1ª planta, según normativa.

- Edificabilidad:

Superficie construida Bloque A:

		<u>Sup. const.</u>	
Sup. const. p/planta	P. B. _____	1.310	m ²
	P. Tipo _____	1.377	m ²
Sup. const.	P. B. _____	1.310	m ²
	1ª a 4ª	5.508	m ²
Total Bloque A		6.818	m²

Superficie construida Bloque B:

		<u>Sup. const.</u>	
Sup. const. p/planta	P. B. _____	864	m ²
	P. Tipo _____	933	m ²
Sup. const.	P. B. _____	867	m ²
	1ª a 4ª	3.732	m ²
Total Bloque B		4.599	m²

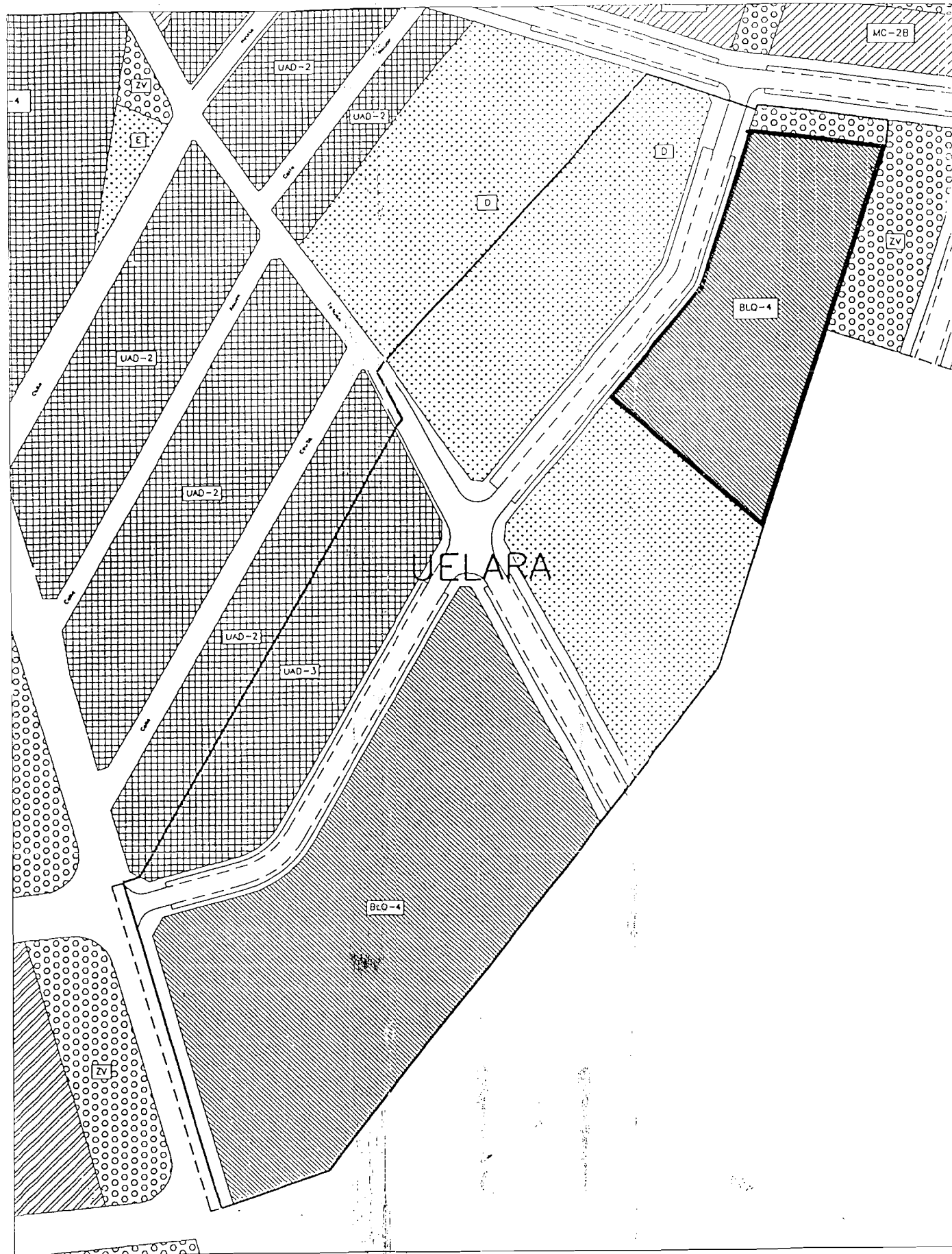
Superficie construida Bloque C:

		<u>Sup. const.</u>	
Sup. const. p/planta	P. B. _____	729	m ²
	P. Tipo _____	785	m ²
Sup. const.	P. B. _____	729	m ²
	1ª a 4ª	3.140	m ²
Total Bloque C		3.869	m²

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA:

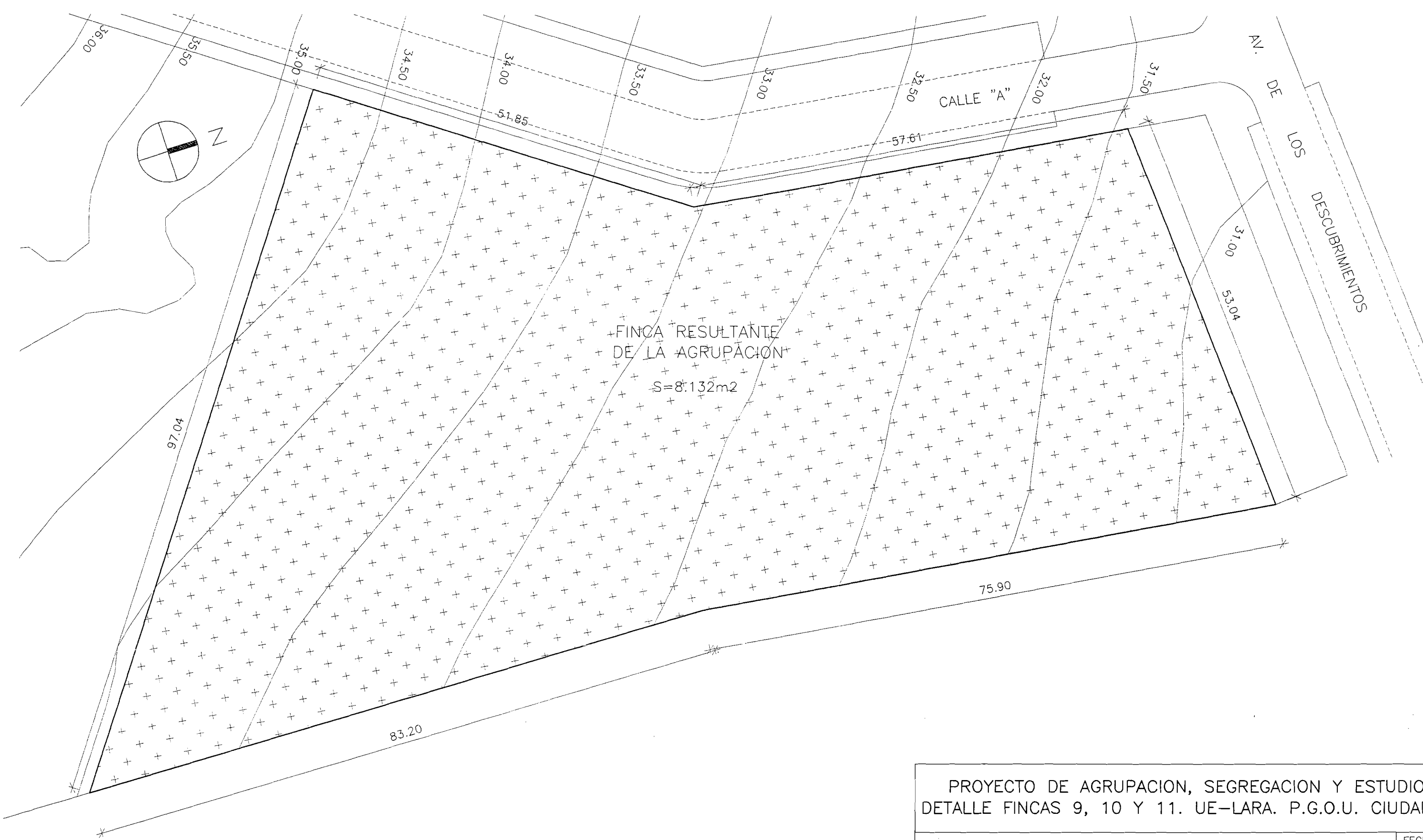
	<u>Sup. const.</u>	
Bloque A _____	6.818	m ²
Bloque B _____	4.599	m ²
Bloque C _____	3.869	m ²
Total _____	15.286	m²

En Ciudad Real, a treinta de Junio de 1.999

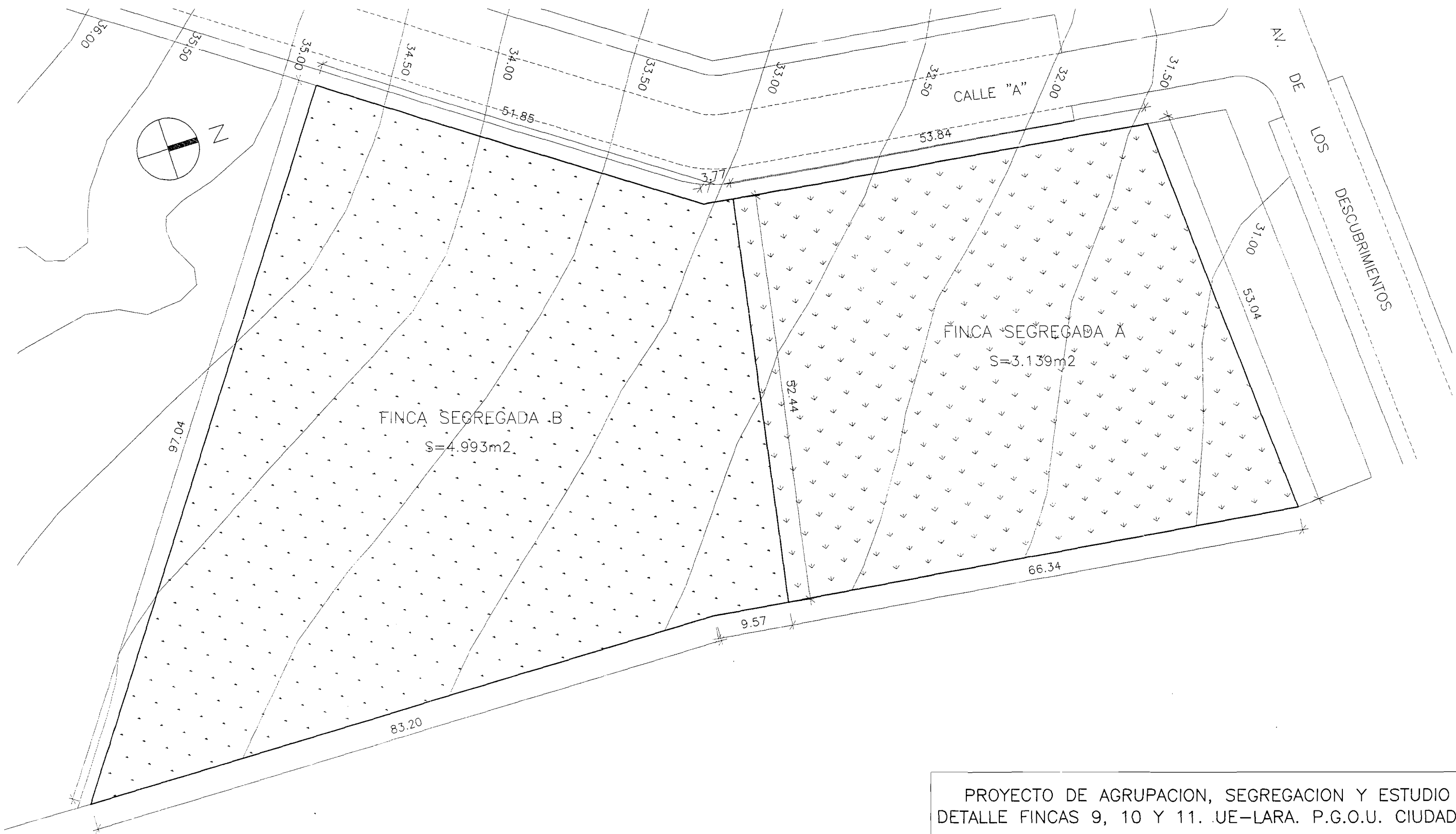


PROYECTO DE AGRUPACION, SEGREGACION Y ESTUDIO DE
 DETALLE FINCAS 9, 10 Y 11. UE-LARA. P.G.O.U. CIUDAD REAL

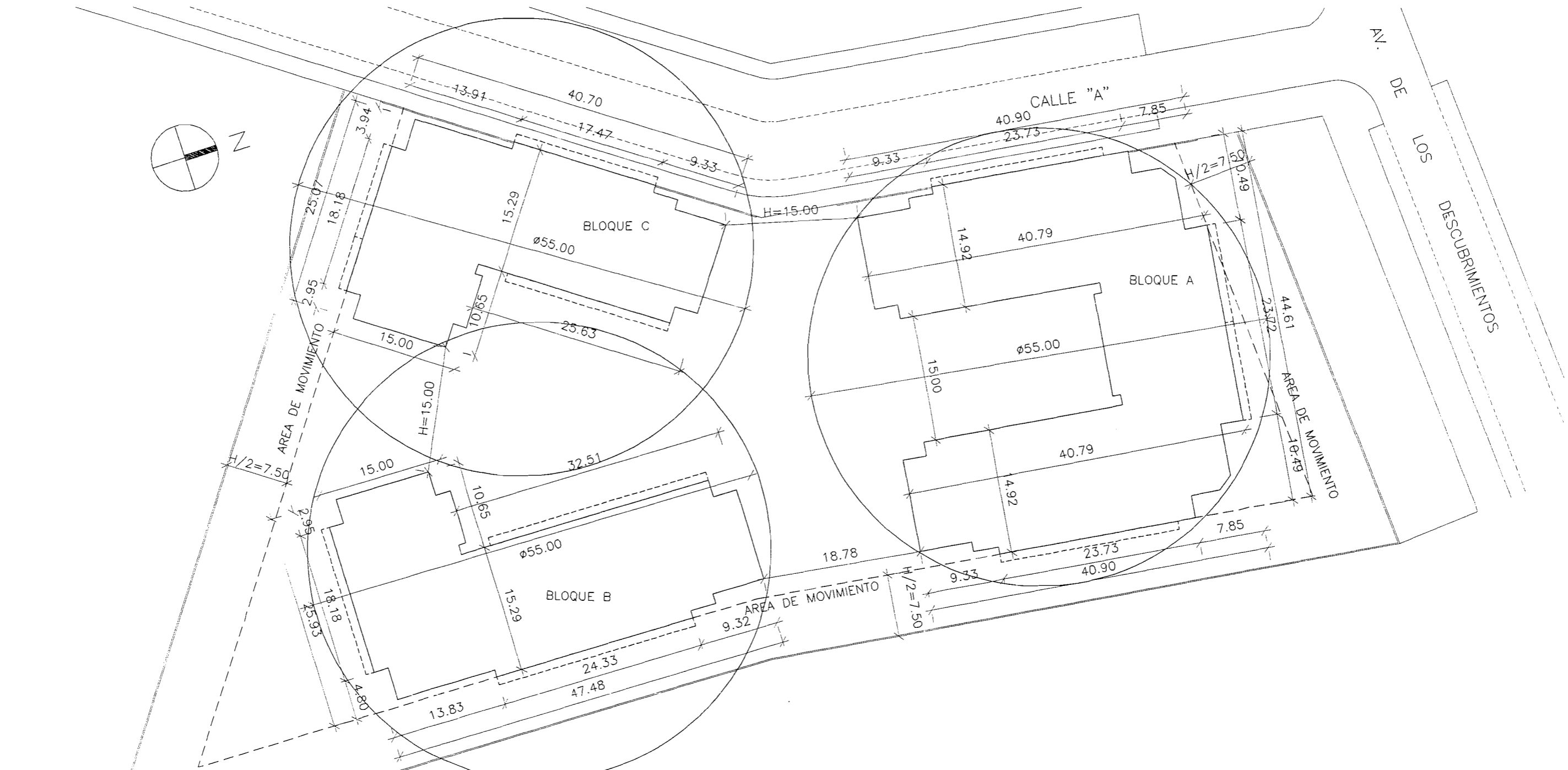
SITUACION:	AV. DE LOS DESCUBRIMIENTOS c/v C/ 'A' - UE-LARA	FECHA: JUNIO 1.999
PLANO DE:	SITUACION	Nº DE PLANO: 00
		ESCALA: 1/2.000



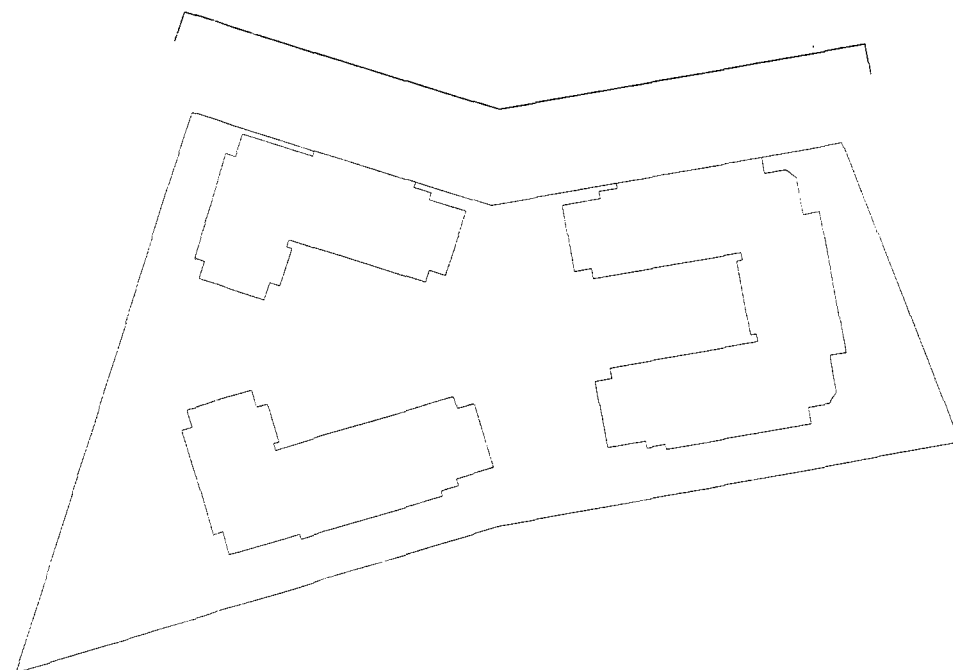
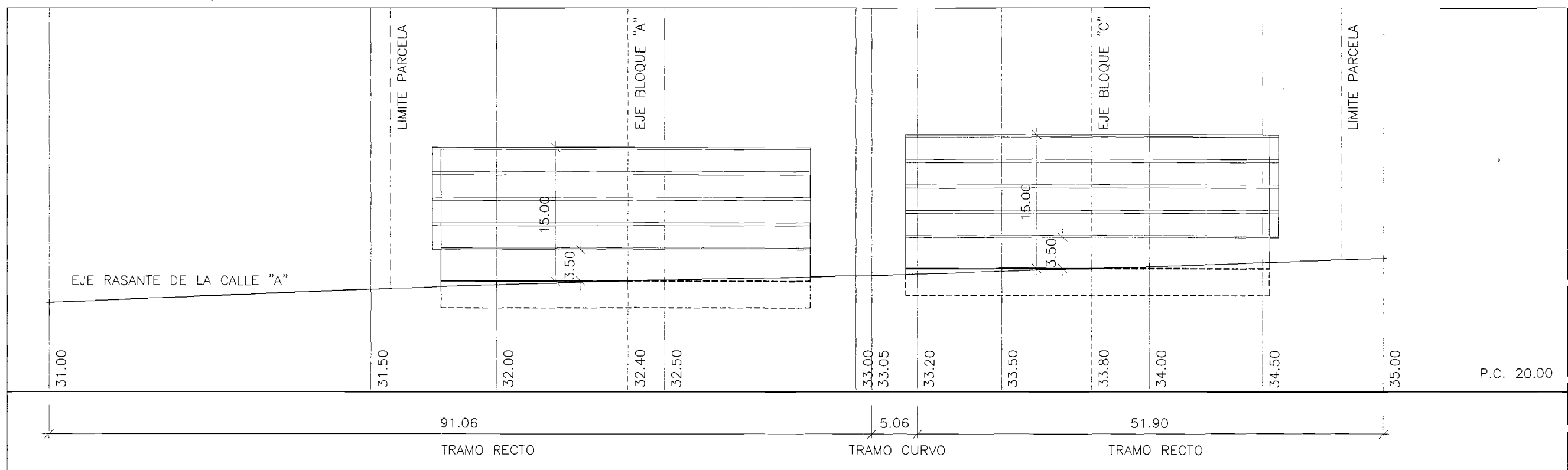
PROYECTO DE AGRUPACION, SEGREGACION Y ESTUDIO DE DETALLE FINCAS 9, 10 Y 11. UE-LARA. P.G.O.U. CIUDAD REAL		
SITUACION:	AV. DE LOS DESCUBRIMIENTOS c/v C/ 'A' - UE-LARA	FECHA: JUNIO 1.999
PLANO DE:	FINCA RESULTANTE DE LA AGRUPACION	N° DE PLANO: 02
		ESCALA: 1/500



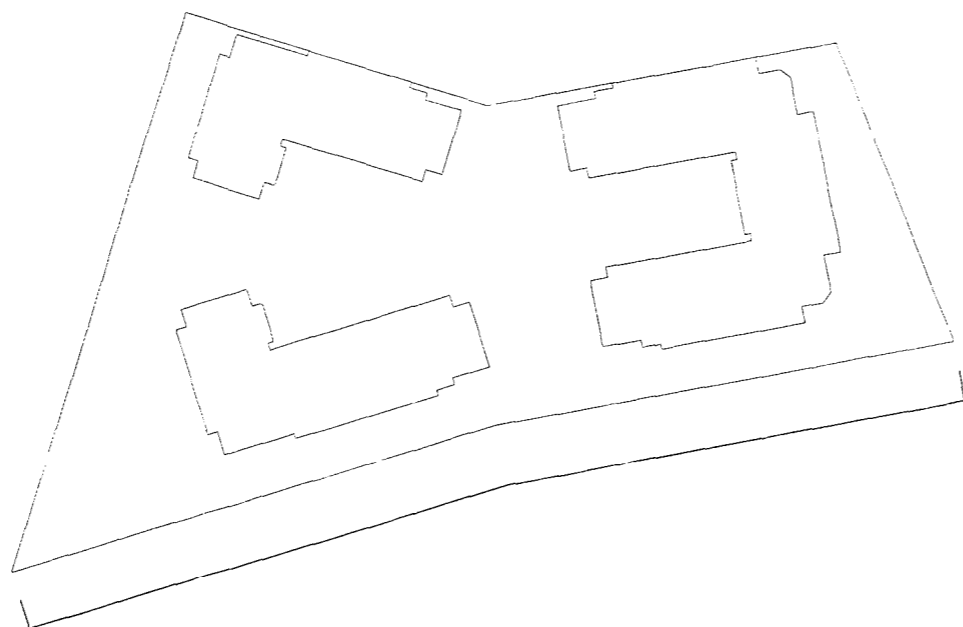
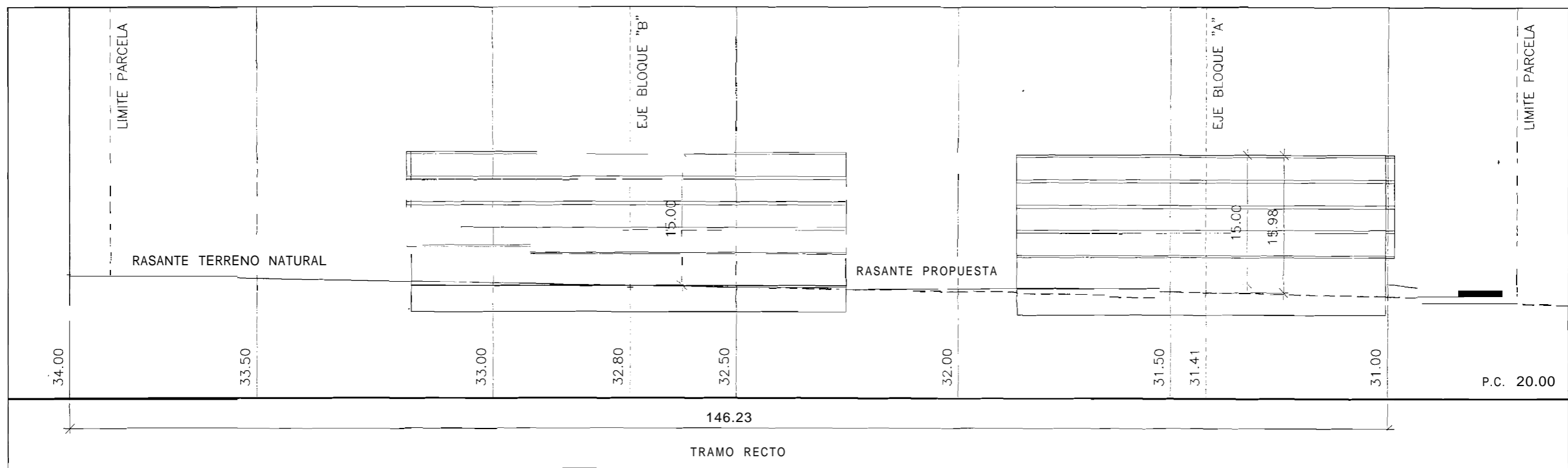
PROYECTO DE AGRUPACION, SEGREGACION Y ESTUDIO DE DETALLE FINCAS 9, 10 Y 11. UE-LARA. P.G.O.U. CIUDAD REAL		
SITUACION:	AV. DE LOS DESCUBRIMIENTOS c/v C/ 'A' - UE-LARA	FECHA: JUNIO 1.999
PLANO DE:	REPARCELACION FINAL. FINCAS A Y B	N° DE PLANO: 03
		ESCALA: 1/500



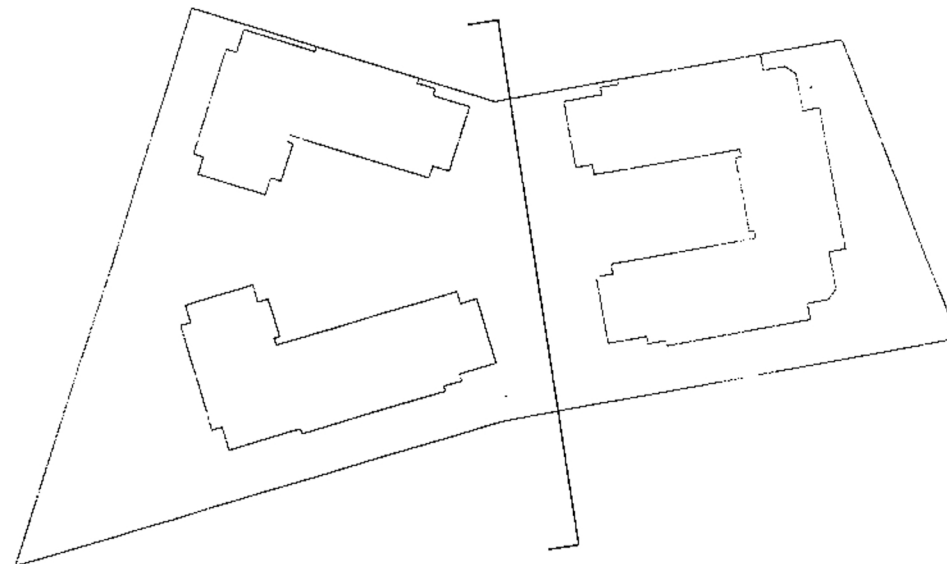
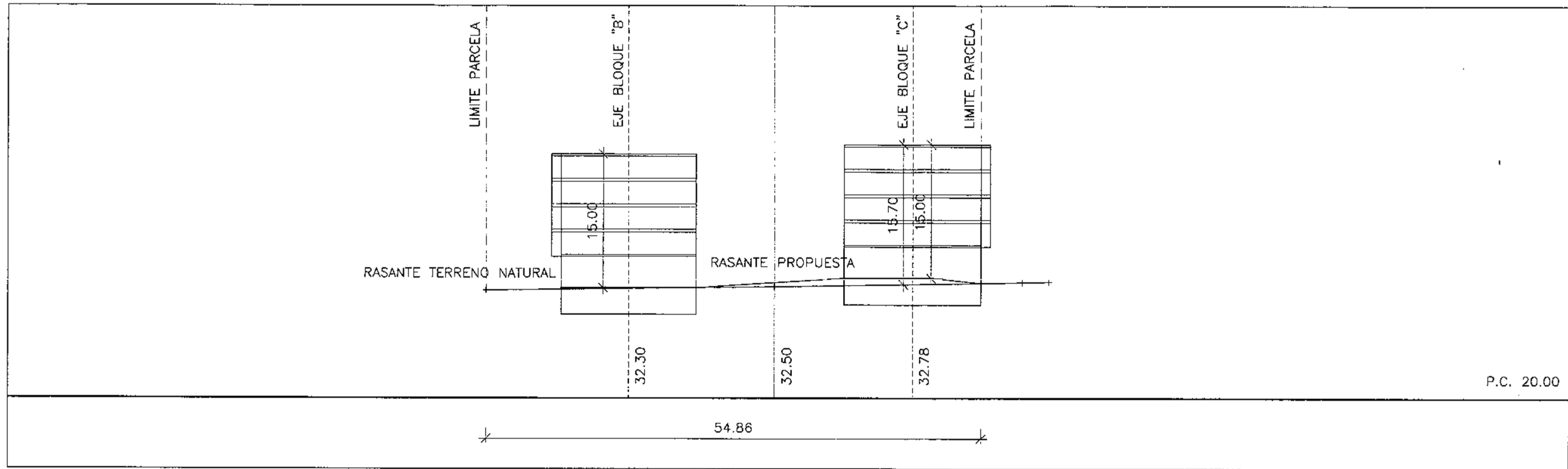
PROYECTO DE AGRUPACION, SEGREGACION Y ESTUDIO DE DETALLE FINCAS 9, 10 Y 11. UE-LARA. P.G.O.U. CIUDAD REAL		
SITUACION:	AV. DE LOS DESCUBRIMIENTOS c/v C/ 'A' - UE-LARA	FECHA: JUNIO 1.999
PLANO DE:	ORDENACION DE NUEVA EDIFICACION. COTAS	Nº DE 04
		ESCALA: 1/500



PROYECTO DE AGRUPACION, SEGREGACION Y ESTUDIO DE DETALLE FINCAS 9, 10 Y 11. UE-LARA. P.G.O.U. CIUDAD REAL		
SITUACION:	AV. DE LOS DESCUBRIMIENTOS c/v C/ 'A' - UE-LARA	FECHA: JUNIO 1.999
PLANO DE:	PERFIL POR C/ 'A' RASANTES Y VOLUMENES	Nº DE PLANO: 05
		ESCALA: 1/500



PROYECTO DE AGRUPACION, SEGREGACION Y ESTUDIO DE DETALLE FINCAS 9, 10 Y 11. UE-LARA. P.G.O.U. CIUDAD REAL	
SITUACION: AV. DE LOS DESCUBRIMIENTOS c/v C/ 'A' - UE-LARA	FECHA: JUNIO 1999
PLANO DE: PERFIL POR LIMITE DE LA UNIDAD RASANTES Y VOLUMENES	N° DE PLANO: 06
	ESCALA: 1/500



PROYECTO DE AGRUPACION, SEGREGACION Y ESTUDIO DE DETALLE FINCAS 9, 10 Y 11. UE-LARA. P.G.O.U. CIUDAD REAL		
SITUACION:	AV. DE LOS DESCUBRIMIENTOS c/v C/ 'A' - UE-LARA	FECHA: JUNIO 1.999
PLANO DE:	PERFIL TRANSVERSAL INTERIOR RASANTES Y VOLUMENES	N° DE PLANO: 07
		ESCALA: 1/500