

ÁNGEL MASCAGNI CLEMENTE

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Caldereros nº 7 1ª A.

02003 - Albacete

Tf y Fax: 967.244397

ESTUDIO DE DETALLE

Memoria

PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA CONSTRUCCION
5 VIVIENDAS ADOSADAS Y GARAJES

EMPLAZAMIENTO:
(ALBACETE)

Sector11-Manzana U12-Parcela nº 43

Rosado

AV. Dr.Jose Maria Sanchez Ibañez y C/ Matrona Luisa

PROMOTOR:

DOGALNO SL.

MEMORIA

DATOS PRÉVIOS.

Proyecto: Estudio de Detalle para la realización de 5 viviendas unifamiliares adosadas.

Emplazamiento: Sector 11 MANZANA U12, Parcela nº 43

Av. Dr. José María Sánchez Ibáñez y C/ Matrona Luisa Rosado - Albacete.

Promotor: DOGALNO SL.

1.1- ANTECEDENTES.

Se redacta el presente Estudio de Detalle como instrumento de desarrollo urbanístico para dar cumplimiento a lo establecido en el PLAN PARCIAL del SECTOR 11, de acuerdo con las determinaciones del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBACETE.

En concreto la parcela objeto del presente Estudio de Detalle es la parcela nº 43 con una superficie de suelo de 842,72 m² y una Edificabilidad máxima de 842,72 m².

Este Documento lo Solicita D. Eduardo Campayo García con DNI nº 05155087M en representación de la Mercantil DOGALNO SL. con CIF: B02520401 y domicilio en la calle Arquitecto Vandelvira nº 20 de Albacete .

1.2.- JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

T.R.I.L.O.T.A.U

La ley de 1/2010 de 18 de Mayo de 2010 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA, en su artículo 28, determina entre otras cuestiones, los ESTUDIOS DE DETALLE, se formularan con el objetivo de Ordenar volúmenes de acuerdo con el Plan correspondiente.

PLAN GENERAL DE ALBACETE.

El Plan General De Ordenación Urbana de Albacete (PGOU) aprobado el 24 de Mayo de 1999, dentro de sus Ordenanzas y Normas Urbanísticas, y en concreto en el artículo 8.17, establece que los Estudios de Detalle tienen una doble función:

- a) Completar las Determinaciones del Plan General en Suelo Urbano y en Planes Parciales.
- b) Adaptar dichas determinaciones.

PLAN PARCIAL SECTOR-11.

El Plan Parcial del Sector 11, establece en su articulado que se permitirá la realización de Estudios de Detalle según lo establecido en el Plan General De Ordenación Urbana de Albacete (PGOU).

Mas concretamente, en su Capitulo 8 y dentro de lo establecido para la NORMA ZONAL S11-8.1 ZONAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR "U", establece que "la ordenación de viviendas unifamiliares conjuntas, con espacios interiores o

MEMORIA

exteriores, se permiten previo Estudio de Detalle, cumpliendo lo establecido en el artículo 28 de la LOTAU sin superar en ningún caso, ni la superficie construida por manzana, ni el número de viviendas previstas la edificabilidad máxima para ella.

Con lo establecido tanto en la LOTAU, como en el Plan General De Ordenación Urbana de Albacete (PGOU), como en el Plan Parcial del Sector 11, queda claro que el objetivo que se pretende entra dentro del ámbito de un ESTUDIO DE DETALLE y queda justificado el mismo.

1.3.- OBJETIVOS PRETENDIDOS CON EL ESTUDIO DE DETALLE.

El ESTUDIO DE DETALLE pretende, en adecuación a lo establecido en el propio Plan General De Ordenación Urbana de Albacete (PGOU), como en el Plan Parcial del Sector 11, LA ORDENACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN CONJUNTOS AGRUPADOS.

1.4.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCION ADOPTADA.

La solución adoptada de ORDENAR LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN CONJUNTOS AGRUPADOS, es acorde con las determinaciones y normativa establecidas en el propio Plan General De Ordenación Urbana de Albacete (PGOU), como en el Plan Parcial del Sector 11, particularmente en la NORMA ZONAL S11-8.1 ZONAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR "U", así como lo establecido en el artículo 28 de la LOTAU, por no alterar el mismo la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento ni el número de viviendas.

La distribución de aprovechamiento se justifica en los planos específicos que se adjuntan.

1.5.- DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. SOBRE LABJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.5.1. Norma Zonal que le afecta.

La Norma Zonal que le afecta es la NORMA ZONAL S11-8.1 ZONAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR "U"

1.5.2. Altura máxima permitida.

La altura máxima permitida es de dos plantas. Se permitirá una tercera planta de composición libre que no ocupará más del 50% de la inferior, que en cualquier caso computará edificabilidad

1.5.3. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida es de 1.00m² por cada metro cuadrado de suelo, que en concreto para esta parcela con una superficie de 842,72 m² es una EDIFICABILIDAD MAXIMA DE 842,72 m².

1.5.4. Ocupación.

La Ocupación máxima permitida es del 60% de la superficie de suelo sobre rasante.

Así pues la ocupación de la edificación según proyecto es de 427,80 m² inferior a la permitida (60% de 842,72m²) =505,63 m².

MEMORIA

1.5.5. Uso cualificado.

El uso cualificado es el de Residencial, vivienda en categorías 1, 2 y 3.

1.6.- REFERENCIA EXPRESA A LAS ORDENANZAS GENERALES DEL P.G.O.U.

En lo referente a la ordenación de volúmenes y demás parámetros, regirá lo establecido en la NORMA ZONAL S11.8.1, que regula la edificación en las zonas de tipología edificatoria de EDIFICACION EN VIVIENDA UNIFAMILIAR Y SE ASUME EXPRESAMENTE las ordenanzas del Plan General De Ordenación Urbana de Albacete (PGOU), aprobado en 24 de Mayo de 1999, así como lo establecido en el PLAN PARCIAL SECTOR 11.

CAPITULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONAS.-

8.1. ZONAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR "U"

8.1.1 Definición.-

Se define como zona de vivienda unifamiliar las manzanas y parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, pudiéndose situar bien agrupadas en sus modalidades diversas de, en hilera adosadas lateral y posteriormente o conjuntadas con espacios libres comunitarios, bien pareadas compartiendo un lateral de la parcela, bien aisladas
El uso exclusivo para estas parcelas es el de residencial, no contemplándose ningún otro uso posible.

8.1.2. Condiciones de la Edificación:

a) Parcela Mínima:

La parcela mínima a efectos de promoción de vivienda unifamiliar, se fija en 120 m² excepto para las que hacen chaflán que se fija en 116 m².

b) Fachada Mínima:

La fachada mínima a efectos de promoción de vivienda unifamiliar, se fija en 6 metros lineales.

c) Altura Máxima:

La altura máxima se establece en 2 plantas sobre rasante con una altura de cornisa de 7 metros.

Se permite una tercera planta, de composición libre que no ocupará más del 50% de la inferior, que en cualquier caso computará volumen edificable.

El nivel de la planta baja podrá situarse, la parte inferior del primer forjado, 1 m. sobre la rasante oficial, a partir de cuyo nivel se entiende edificación sobre rasante.

d) Ocupación Máxima de Parcela:

La edificación no podrá ocupar, en las y plantas sobre rasante, una superficie superior al 60% de la parcela, debiendo el resto destinarse a espacios libres de uso privado de la vivienda o el conjunto de la promoción.

e) Edificabilidad Máxima:

La edificabilidad máxima por parcelas sobre rasante, para parcelas y manzanas unifamiliares, se cifra en 1 m²/m². No obstante, dentro de la misma manzana y con objeto de equilibrar posibles desfases, según las tipologías, se permite trasvasar edificabilidad entre parcelas de distintas tipologías dentro de las mismas manzanas, siempre que no se supere, ni

MEMORIA

el volumen total edificable por manzana, ni el número de viviendas que se señala en cada una de las Cédulas Urbanísticas anejas, todo ello mediante el oportuno Estudio de Detalle.

f) Construcciones por encima de la Altura Máxima:

Por encima del techo de la tercera planta, solo se permiten remates de escalera, chimeneas y elementos de instalaciones de la vivienda no permitiéndose ningún tipo de aprovechamiento bajo cubierta.

g) Aparcamientos:

Será obligatoria la reserva en la parcela de una plaza de garaje o aparcamiento interior por vivienda.

El acceso podrá hacerse a través de la fachada de la parcela o en el caso de viviendas agrupadas, en hilera o conjuntadas, se procurará la construcción de un semisótano colectivo con acceso Único, que dé servicio a los semisótanos de las viviendas, en evitación de la abusiva existencia de vados, especialmente por las calle peatonales.

h) Espacios Libres Privados:

Los espacios libres de la parcela deberán ajardinarse o arbolarse en una superficie mínima del 50% de la superficie no ocupada por la edificación.

i) Retranqueos:

- Retranqueo Frontal: La línea exterior de la edificación deberá retranquearse de la alineación oficial, un mínimo de 3,00 m. En el caso de las parcela de esquina, este retranqueo se entiende para una de las dos calles a que aquella esté abocada.

Sobre este retranqueo solo podrá autorizarse los voladizos correspondientes a aleros de cubierta o elementos de carpintería, que en ningún caso sobrepasarán 1 m de vuelo.

Este retranqueo frontal es obligatorio igualmente para las planta de sótano y semisótano.

- Retranqueo lateral:

Los retranqueos laterales no son obligatorios, como norma general.

Las promociones que deseen establecer retranqueos a los linderos laterales con o sin vistas, serán de 3 00 metros como mínimo en la planta en donde se dispongan.

Estos retranqueos así definidos, no afectan a las plantas de sótano o semisótano.

Las edificaciones que en su construcción provoquen paredes limítrofes sobre las parcelas colindantes, deberán ser tratadas de forma similar al conjunto de las fachadas de la edificación.

Cuando alguna promoción pretenda incluir, dentro de la misma manzana, tipologías diferentes de las definidas en hilera, las denominadas pareadas o aisladas deberán redactar un Estudio de Detalle que solvante los problemas de encuentro con aquellas.

* Retranqueo Posterior:

El retranqueo posterior, para las viviendas unifamiliares de distintas promociones o sin previo acuerdo entre ellas, se establece en un mínimo de 3,00 metros a partir de la Planta Baja, la cual podrá adosarse al lindero posterior, siempre que su altura no supere en ningún punto los 4,5 metros sobre la rasante de la calle.

En promociones conjuntas o previo acuerdo entre las partes implicadas, las viviendas unifamiliares, adosadas, pareadas o aisladas, podrán adosarse posteriormente en cualquier altura, cumpliendo el resto de determinaciones que les afecten.

La ordenación de viviendas unifamiliares conjuntas, con espacios interiores o exteriores comunes, se permiten previo Estudio de Detalle del conjunto de la manzana en que se pretenden ubicar, con los requisitos establecidos en el Artículo 28 de la LOTAU, sin superar en ningún caso, ni la superficie construida por manzana, ni el número de viviendas previstas para ella.

MEMORIA

1.7.- REFERENCIA EXPRESA A LAS ORDENANZAS GENERALES DEL P.G.O.U.

A continuación, y de acuerdo con los criterios de edificabilidad establecidos en el propio Plan General De Ordenación Urbana de Albacete, así como con los aclaratorios del B.O.P de viernes de 7 de Julio de 2000, la Edificabilidad resultante en el ESTUDIO DE DETALLE es la siguiente:

EDIFICABILIDAD PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE DEDUCIBLE	EDIFICABILIDAD
PLANTA BAJA	427.80	46.50	384.50
PLANTA PRIMERA	400.40	3.00	397.40
PLANTA BAJO CUBIERTA	58.50	27.50	31.00
TOTAL EDIFICABILIDAD	899.70	77.00	812.70

Edificabilidad maxima permitida según Plan Parcial : 842,72 m2

Edificabilidad según Estudio de Detalle : 812,70 m2

Como se puede apreciar no han variado los parámetros inicialmente previstos en el Plan Parcial Sector 11.

El resto de determinaciones son exactamente iguales a las especificadas en el apartado anterior, ya que se ASUME EXPRESAMENTE la normativa zonal como las determinaciones de carácter general del Plan General De Ordenación Urbana de Albacete (PGOU), aprobado en 24 de Mayo de 1999 ,así como lo establecido en el PLAN PARCIAL SECTOR 11.

1.8.- CONCLUSIONES.

Con lo especificado en la presente memoria así como en los planos específicos que se adjuntan, queda justificado el objetivo que se pretende ORDENAR LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN CONJUNTOS AGRUPADOS en el solar objeto de presente ESTUDIO DE DETALLE.

Albacete, Marzo de 2014

El Arquitecto

Ángel Mascagni Clemente