

13/CAPT/2006

APROB. DEFINITIVA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno de esta Corporación Municipal en sesión celebrada el día **20 SET 2006**
Alcalá de Guadaira a **9 OCT. 2006**
El Secretario,



ESTUDIO DE DETALLE
MANZANAS A Y B DEL P.P SUP R3B SUR ALCALA DE GUADAIRA, SEVILLA.

promotor:
BUHAIRA CORPORATE S.L.

arquitectos:
JAVIER CHOZA SOTELO, SAMUEL ESCAÑO MAESTRO Y J. IGNACIO CHOZA SOTELO

ÍNDICE

MEMORIA 2

1.	INTRODUCCIÓN	
1.1.	OBJETO, EMPLAZAMIENTO Y PROPIETARIO	3
1.2.	DESCRIPCION DE LAS MANZANAS	3
2.	CONDICIONES URBANISTICAS	
2.1.	INFORMACION URBANISTICA	3
2.2.	NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
3.	JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA	4
4.	USOS Y SUPERFICIES	5
5.	SERVICIOS URBANOS Y OBRAS COMPRENDIDAS	5
6.	ORDENANZAS REGULADORAS	5

PLANOS 6

1.	SITUACION
2.	SOLAR
3.	ALINEACIONES Y RASANTES

MEMORIA

0. ANTECEDENTES

Los arquitectos Samuel Escaño Maestro, Javier Choza Sotelo y José Ignacio Choza Sotelo, con encargo de la sociedad BUHAIRA CORPORATE S.L, resultan ganadores de un concurso para la adjudicación de las Parcelas A y B del SUP R3B, en Alcalá de Guadaíra, Sevilla, y la realización en ellas de 22 Viviendas de Protección Oficial.

En Enero de 2006 se presenta a visado el Proyecto Básico resultante del desarrollo del anteproyecto de este concurso. Posteriormente, Marzo 2006, se visa el Proyecto de Ejecución y se solicita Licencia Municipal de Obras.

1. INTRODUCCIÓN

1.1.- OBJETO, EMPLAZAMIENTO Y PROPIETARIO.-

El presente Estudio de Detalle se realiza en las Parcelas A y B de la Urbanización del P.P. SUP R3B SUR de Alcalá de Guadaíra, Sevilla y se redacta por encargo de la sociedad BUHAIRA CORPORATE S.L, con CIF B-91208819 con domicilio en Avda. Luis de Morales nº 32 41018 Sevilla, propietaria del solar.

El Estudio lo redactan los arquitectos Samuel Escaño Maestro, Javier Choza Sotelo y José Ignacio Choza Sotelo, colegiados nº 1.361, 1.486 y 3.131 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

1.2.- DESCRIPCION DE LAS PARCELAS.-

El solar lo forman las parcelas:

- Parcela A:

Superficie: 2133 m²

Uso: Residencial tipo "Núcleo andaluz protegido".

Es compatible la tipología Unifamiliar en régimen protegido, que equivale a Unifamiliar agrupada protegida según la terminología del Plan Parcial.

Parcela B:

Superficie: 2019 m²

Uso: Residencial tipo " Unifamiliar agrupada protegida".

2. CONDICIONES URBANISTICAS

2.1 NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Para optimizar los espacios libres resultantes del proyecto de las 22 viviendas previstas por el Plan Parcial para éstas dos parcelas y dado que se puede resolver en una única tipología edificatoria, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra considera necesario la redacción de éste Estudio de Detalle para ordenar tanto los espacios libres como la edificación que de cabida al aprovechamiento urbanístico que el Plan Parcial asigna a ésta agrupación de las dos parcelas, dando cumplimiento así a los apartados a) y b) del artículo 15.1 de la LOUA. Y al punto 3 del artículo 4.2.2 de las ordenanzas del Plan Parcial.

2.2 INFORMACION URBANISTICA

La Parcela A, de 2.133,00 m², presenta el uso "Núcleo Andalúz Protegido", con los siguientes parámetros:

- 1.- Parcela mínima S = 100,00 m²
 - 2.- Edificabilidad máxima 106,10 m²/vivi.
 - 3.- Ocupación máxima 50%.
 - 4.- Altura máxima y nº de plantas 9,50 m. y 3 plantas.
 - 5.- Nº de viviendas 11
- Uso compatible Unifamiliar agrupada protegida.

La parcela B, de 2.019,00 m², tiene uso de "Unifamiliar agrupada protegida" con los siguientes parámetros:

- 1.- Parcela mínima S= 100,00m²
- 2.- Edificabilidad máxima 106,10 m²/viv.
- 3.- Ocupación 60%
- 4.- Altura máxima y nº de plantas 7,00 m. y 2 plantas.
- 5.- Nº de viviendas 11

Dado que la parcela A tiene como uso compatible el de "Unifamiliar agrupada protegida", adoptamos los parámetros de esta para la parcela resultante de la agregación de las A y B.

Así pues la parcela objeto de este Estudio de Detalle, de 4.152,00 m², tiene como parámetros los siguientes:

- 1.- Parcela mínima 100 m²
- 2.- Edificabilidad máxima 106,10 m²/vivi.
- 3.- Ocupación máxima 50%
- 4 - Altura y nº de plantas 7,00 m y 2 plantas
- 5.- Nº de viviendas 22
- 6.- Separación entre edificios de una misma parcela 3,00 m.
- 7.- Dimensión máxima de la edificación 50,00 m.

La edificabilidad máxima total para la parcela que nos ocupa es:
22 viviendas x 106,10 m²/viviendas = 2.334,20 m²

2.3 MANTENIMIENTO DE PARAMETROS URBANISTICOS.

Con el presente Estudio de Detalle no se alteran los parámetros urbanísticos de las parcelas, modificando únicamente las alineaciones y rasantes interiores como se justifica a continuación:

Estudio de Detalle	Edificabilidad.	Sup.suelo neto	nº viviendas
Edificio 1	321,10 m2c	221,20 m2s	3
Edificio 2	846,00 m2c	611,65 m2s	8
Edificio 3	741,00 m2c	535,35 m2s	7
Edificio 4	426,10 m2c	306,25 m2s	4
TOTAL E.DETALLE.	2.334,20 M2C	1.674,45 m2s	22 VIV.
Plan Parcial	Edificabilidad.	Ocupación	nº viviendas
Parcela A	1.167,10 m2c	1.066,50 m2s	11
Parcela B	1.167,10 m2c	1.211,40 m2s	11
TOTAL P. PARCIAL	2.334,20 M2C	2.277,90 m2s	22 VIV.

Se mantienen por tanto los parámetros urbanísticos recogidos en el Plan Parcial.

3. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

La ordenación se establece con la creación de cuatro edificios, dando cabida cada uno de ellos a una serie de viviendas de la tipología " Unifamiliar agrupada protegida " de manera que entre todos absorben la edificabilidad y el nº de viviendas máximos permitidos como se ha justificado en el apartado 2.3.

En cuanto a las alineaciones, la interior se plantea paralela a determinados linderos, con un fondo de 16,50m, 3m de retranqueo a fachada y 13,50m de edificación, y con tramos escalonados en la zona curva de la parcela. Estos determinados linderos son la fachada exterior (lindero Norte), y el lindero interior de mayor longitud (lindero Este).

En el interior planteamos un conjunto de 13,50m de fondo, partiendo desde el lindero Sur y en perpendicular al lindero Norte.

Proponemos un paso de 7m de ancho, interrumpiendo la edificación a 21,45m del vértice Este de la fachada Norte, que comunica con los espacios libres entre la alineación del lindero Este, el conjunto interior y el espacio libre en el extremo Oeste.

Estas alineaciones, **que tienen un carácter obligatorio**, generan espacios libres, con una dimensión mínima de 10,70m para prestar primeras luces a las viviendas.

Los vehículos acceden por el único existente en el solar, discurriendo por la calle reflejada en planos. y ubicando los aparcamientos en el interior de todas y cada una de las viviendas.

4. USOS Y SUPERFICIES

El uso previsto será vivienda unifamiliar entre medianeras de dos plantas.

Las superficies del Estudio de Detalles son:

Superficie ocupable: 1795,95 m²

Superficie esp. libres: 2133+2019 =4152m²- 1795,95m² = 2356,05 m²

5. SERVICIOS URBANOS Y OBRAS COMPRENDIDAS

Se dotará a los nuevos viales de:

- Abastecimiento de agua
- Alcantarillado
- Red de Energía eléctrica de baja tensión
- Solado de aceras y viales.

6. ORDENANZAS REGULADORAS

Todas las recogidas en el PGOU de Alcalá de Guadaíra que sean de aplicación, así como las del Plan Parcial de uso específico de " vivienda unifamiliar agrupada protegida".

Sevilla, julio de 2006

LOS ARQUITECTOS,



Fdo.: Samuel Escaño Maestro. Javier Choza Sotelo. Jose Ignacio Choza Sotelo

PLANOS

1. SITUACION
2. SOLAR
3. ALINEACIONES Y RASANTES
4. ENTORNO Y VIARIO INTERIOR