

ESTUDIO DE VOLUMENES

ESTUDIO DE DETALLE Y VOLUMENES EN
PARCELA AVD. LEPANTO ESQUINA C/ BLAS
INFANTE DE SERON

DIRECCIÓN: ESQUINA AVD. LEPANTO- C/ BLAS INFANTE
SERON (ALMERÍA)

PROMOTOR: LOAISA DISEÑO Y OBRAS S.L.

ARQUITECTO: ESTUDIO ALONSO CANDAU S.L.P.
(RAFAEL ALONSO CONCHILLO)

INDICE

1.- MEMORIA

- 1.1.- ANTECEDENTES.**
- 1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO.**
- 1.3.- AMBITO DEL ESTUDIO**
- 1.4.- JUSTIFICACION DEL ESTUDIO**
- 1.5.- DETERMINACIONES LEGALES**
- 1.6.- SOLUCION PLANTEADA**
- 1.7.- COLINDANTES**

2.- PLANOS

- 1.- SITUACION**
- 2.1.-VOLUMENES SEGÚN EL PGOU**
- 2.2.-EDIFICABILIDAD SEGÚN EL PGOU**
- 3.1.-VOLUMENES PROPUESTOS**
- 3.2.-EDIFICABILIDAD PROPUESTA**

1.- MEMORIA:

1.1.- ANTECEDENTES:

Estudio Alonso Candau, S. L. P. (Arquitecto: Rafael Alonso Conchillo) con nº de colegiado S0015 del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería y domicilio en Avda. Chafarinas nº 7 de Puerto Rey, Vera.

Y por encargo de Loaisa Diseño y obras, S. L. con C.I.F. B-04417796 y con domicilio en Paseo del Malecón, nº 18-Bajo, Garrucha, Almería.

Se Redacta el presente estudio de Detalle y volúmenes, para la definición de los parámetros urbanísticos de la parcela en cuestión.

Dicha parcela se encuentra en una calle con un fuerte desnivel. Que linda, además, con una parcela de equipamiento y cercana, a una calle que tiene una diferencia de altura considerable con respecto a la parcela estudiada. Ante la dificultad de definición de los parámetros urbanísticos, y buscando un proyecto coherente y ordenada, es por lo que redactamos el siguiente estudio.

Dicha parcela, no formaba parte de la unidad de ejecución colindante, en las anteriores NN.SS. de Serón. Dicha parcela era una parcela normal de la Avd. Lepanto, antes de resolverse la unidad de ejecución y trazarse la calle Blas Infante.

1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Tiene los siguientes objetos:

- .- Definición del volumen edificable sobre la parcela
- .- Consideraciones sobre el cómputo de edificabilidad.

1.3.- ÁMBITO DEL ESTUDIO:

Los terrenos objeto del estudio son el solar delimitado en los planos.

1.4.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO:

El estudio se justifica por:

- Ajustar la edificabilidad a la marcada en PGOU de Seron, manteniendo los 2,4 m²/m²
- Crear un escalonamiento ordenado en la parcela en cuestión
- No crear medianeras que las edificaciones posteriores de los solares colindantes no puedan tapar
- Resolver los fuertes desniveles de las calles colindantes

1.5.- DETERMINACIONES LEGALES:

Este estudio de volúmenes cumple con los requisitos del art. 15 de la ley 7/2002 de 17 de diciembre de ordenación urbanística de Andalucía.

- Pudiéndose según el apartado a de dicho artículo establecer ordenación de volúmenes en los Planes Generales de Ordenación Urbana
- No modifica el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites de los apartados anteriores
- No incrementa el aprovechamiento urbanístico
- No suprime o reduce el suelo dotacional público, y no afecta negativamente a la funcionalidad del mismo.
- No altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes

Dando cumplimiento al art. 11 del PGOU de Serón, comentar lo siguiente:

- Se completa o adapta determinaciones de planeamiento un ámbito reducido.
- Según el art. 11.2 se podrán ordenar volúmenes, desarrollando los objetivos definidos en PGOU de Serón.
- Se cumplirá con el art. 15.2 de la LOUA, que ya hemos comentado que se cumple.
- La aprobación definitiva corresponde a los ayuntamientos según art. 31.1.B de la LOUA

1.6.- SOLUCIÓN PLANTEADA:

La solución planteada reordena volúmenes desde una planta 4 a una planta 3, suavizando la envolvente del edificio.

El escalonamiento que se produce es más racional y homogéneo

Se garantiza que no se producen medianeras vistas pues los retranqueos, no dan esa posibilidad.

La construcción de los inmuebles vecinos no generará medianeras vistas tampoco.

Los planos detallan todos estos aspectos.

En los planos se recogen los aspectos determinados en el art. 53 del PGOU donde se determina que la altura máxima y el número de plantas regirá hasta la bisectriz o eje longitudinal medio de la manzana, para este caso, los dos ejes de las manzanas de las distintas calles.

Para las distintas calles las plantas de altura son 2, 2+A y 3 plantas de altura y se producen las envolventes determinadas, pues existe un fuerte desnivel entre las calles.

1.7.- COLINDANTES:

A los efectos de la LOUA y para su comunicación, los propietarios colindantes son los siguientes:

- 1.- AYUNTAMIENTO DE SERON
- 2.- CIMENTA2 GESTION E INVERSIONES S.A.U.
CIF A04764767
Plaza de Barcelona, 5
04006 Almeria

Vera a 17 de Septiembre de 2018