

Ejemplar Colegiado

A



1 Ineami:
2 PA.10.10-86.

[Handwritten signature]

ESTUDIO

DE DETALLE

*S. Juan
852559*

dr. arquitecto
R. HUETE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº11

INDICE GENERAL

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- Objeto del proyecto
- 2.- Promotor
- 3.- Características de la parcela

11.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- Justificación de la procedencia de la actuación
- 2.- 1.1.- Definición y aplicación de los estudios de detalle
 - 1.2.- Justificación de la actuación
- 2.- Cumplimiento de las condiciones que marca el Plan
- 3.- Justificación de las cesiones efectuadas
- 4.- Justificación de volúmenes y alineaciones

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.- Objeto del proyecto

El objeto del proyecto es la redacción de un estudio de detalle sobre la unidad de actuación U.A.-11 situados en el Barrio Alto, c/Juan Ramón Jiménez de S. Juan de Aznalfarache (Sevilla).

2.- Promotor

El promotor y propietario de los citados terrenos es D. Manuel Ereza Bolea con domicilio en C/Eduardo Dato nº22 de Sevilla.

3.- Características de la parcela

De forma sensiblemente rectangular, presenta una fachada a la c/J.R. Jiménez de 50m y un fondo de 84,50m; orientada con su eje principal según la dirección N-NW su topografía es prácticamente horizontal, con máxima pendiente en dirección W-E y diferencia de cotas extremas de 1,50m.

La calificación es de suelo urbano con tipología y uso residencial unifamiliar con áreas libres; la superficie de la parcela es de 4.225,00m².

11.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- Justificación de la procedencia de la actuación

1.1.- Definición y aplicación de los estudios de detalle

Según el vigente Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo, y siguiendo las Instrucciones 1-12 de la Dirección General de Urbanismo como metodología de aplicación, el estudio de detalle es "la figura del planeamiento que define la actuación comprendida entre el plan parcial y la licencia de edificación".

Su aplicación se limita al suelo urbano, ordenando los volúmenes asignados sin aumentar la ocupación del suelo ni las alturas máximas, sin alterar el uso previsto y respetando todas las determinaciones de rango superior que afecten al terreno sobre el que se actúa.

La justificación del presente proyecto no sólo viene manifestada por la propia consideración como unidad de actuación dentro del Plan General de S. Juan sino que por estar enclavada en un sector de marcado carácter residencial abierto a un previsible desarrollo que exige la previsión de suelo disponible para urbanizar.

1.2.- Justificación de la actuación

Los terrenos sobre los que se actúa están considerados como UNIDAD DE ACTUACION nº 11 del

Plan General de S. Juan de Aznalfarache, situados en el llamado Barrio Alto están considerados como suelo urbano según se indica en el plano nº4 del citado Plan.

De acuerdo con el art.117, apartado 4, es preceptiva la aprobación de la parcelación y licencia de urbanización para el desarrollo de éste suelo.

El uso permitido es el residencial con tipología de viviendas unifamiliares y áreas libres ajardinadas.

2.- Cumplimiento de las condiciones que marca el Plan

Según el art.117, ya citado, el aprovechamiento de los terrenos incluidos en la unidad de actuación será el siguiente:

uso	residencial
tipología	unifamiliar abierta
nº máximo de viviendas	18
m2 máximos edificables	2.520m2

Las cesiones a realizar obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento son las siguientes:

zona verde ajardinada	684,00m2
equipamiento colectivo	564,00m2
total de cesiones	1.248,00m2

El cumplimiento de éstas condiciones es total de acuerdo con los datos que se adjuntan y con las referencias de los planos correspondientes.

a.- uso: se limita al residencial abierto con viviendas adosadas que manteniendo su total independencia constituyan un núcleo habitacional individualizado y con un caracter propio.

b.- nº de viviendas: el total de parcelas ordenadas(ver plano nº2) es de 18 lo que supone un total de 18 viviendas con la siguiente distribución de parcelas en número y superficie neta:

7 parcelas de 104m ²	728,00 m ²
7 parcelas de 120m ²	840,00 m ²
3 parcelas de 190m ²	570,00 m ²
1 parcela de 247,5m ²	247,50 m ²
TOTAL2.385,50 m ²	

c.- m² máximos edificables: el máximo de construcción en el total de las parcelas se ajusta a la prevista en el plan que es de 2.520 m² ,lo que supone un aprovechamiento medio de 1,0563 m²/m² con la distribución por parcela que se adjunta.

d.- cesiones: las cesiones a realizar se dividen en dos grandes grupos, la que comprende las zonas verdes y de equipamiento y, en segundo lugar, los viales; los valores que se alcanzan son los siguientes:

zona verde y equipamiento	1.248,00 m ²
viales	591,50 m ²

3.- Justificación de las cesiones efectuadas

El desarrollo de ésta justificación ha quedado suficientemente explicitada en el apartado d del punto 2º.

4.- Justificación de volúmenes y alineaciones

Dado que sobre el terreno en el que se actúa existe una ordenanza específica de aprovechamiento y condiciones de edificación (U.A 11), nos limitamos a marcar en el proyecto las alineaciones que quedan reflejadas en el plano nº2

La altura máxima a edificar será la fijada para la zona residencial unifamiliar abierta, con un máximo de dos plantas y un aprovechamiento de 1,2m²/m². La ocupación máxima permitida en planta baja será del 60% de la superficie neta de parcela.

SEVILLA Noviembre de 1985

La Propiedad
M. Ereza Bolea

El Arquitecto
R. Huete Fuertes