

DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE	JUNIO 06
VISADO SITUACION A LOS EFECTOS REGULAMIENTARIOS	P. P. SECTOR 5 "MORISCO ALTO" MANZ. E AVDA. DE LA LIBERTAD, C/ RAFAEL ALBERTI Y C/ ERNESTO CHE-GUEVARA	TREBUJENA
PROPIETARIO 0208060302706	INMOBILIARIA TENURASA S.L.	
ARQUITECTO COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz	JERONIMO GARCIA MUÑOZ CAROLINA PÉREZ RENDÓN	
ARQUITECTOS AUTORES: JERONIMO GARCIA MUÑOZ CAROLINA PÉREZ RENDÓN		
REF. AV:	F.J.V.M.	

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. OBJETO DEL TRABAJO, PROMOTOR Y SITUACIÓN.

El presente trabajo tiene por objeto la redacción del Estudio de Detalle de la Manzana "E" del Plan Parcial del Sector 5, "Morisco Alto", delimitada por la Avenida de la Libertad, calle Rafael Alberti y calle Ernesto Che Guevara de Trebujena.

Este Estudio de Detalle propone una nueva parcelación y define una volumetría para la actuación conjunta de parcelas.

El presente Estudio de Detalle lo promueve INMOBILIARIA TENURASA S.L., con C.I.F. B 11597135 y domicilio social en calle Larga nº 15 B de Trebujena. Dicha sociedad está representada por D. Antonio Tejero Ruiz, con D.N.I. 34.063.896 E, como Administrador Único.

1.2. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

La manzana "E", objeto de este Estudio de Detalle, es de forma irregular y está delimitada por tres viarios públicos:

- Avenida de la Libertad
- Calle Rafael Alberti
- Calle Ernesto Che Guevara

La topografía accidentada, ya que existe gran desniveles entre el viario público provocando fuertes pendientes:

- Avenida de la Libertad cotas desde +55,09 m. hasta +52,96 m.
- Calle Rafael Alberti cotas desde +55,09 m. hasta +60,23 m.
- Calle Ernesto Che Guevara cotas desde +52,96 m. hasta +60,23 m.

El proyecto de REPARCELACION de este Plan Parcial divide esta manzana en 15 parcelas con las siguientes superficies:

PARCELAS	SUPERFICIES	PARCELAS	SUPERFICIES
E 1	142,50 m2	E 9	142,50 m2
E 2	142,50 m2	E 10	142,50 m2
E 3	142,50 m2	E 11	142,50 m2
E 4	142,50 m2	E 12	142,50 m2
E 5	142,50 m2	E 13	142,50 m2
E 6	142,50 m2	E 14	142,50 m2
E 7	142,50 m2	E 15	145,00 m2
E 8	142,50 m2	TOTAL	2.140,00 m2

VISADO
A LOS EFECTOS REQUERIDOS
02080603522916
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

ARQUITECTO: JERONIMO GARCIA MUÑOZ Y CAROLINA PEREZ RENDON
Plaza de la Paz, Edificio Plaza Arriba, Local 7, Sanlúcar de Barrameda.

Inmobiliaria Tenurasa S.L. es propietaria de la manzana “E”, excepto de las parcelas E 3 y E 4. Las parcelas E 3 y E 4 no sufrirán modificación alguna en cuanto a su forma y superficie ni se variarán las condiciones urbanísticas en este Estudio de Detalle.

1.3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.

El Plan Parcial del Sector 5, “Morisco Alto” establece las siguientes condiciones en las Normas Particulares de Edificación:

Art. 5.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Se definen en este capítulo las determinaciones particulares que son de aplicación a la edificación en cada zona definida dentro del ámbito del presente Plan Parcial, sin perjuicio de las condiciones generales definidas en el Capítulo 4 anterior.

Art. 5.2 EDIFICACION RESIDENCIAL

1.- La edificación residencial definida en el Plan Parcial responde a la tipología de vivienda unifamiliar, aislada, pareada o en hilera.

Se definen dos subzonas dentro de estas tipologías:

- Unifamiliar 1. (U-1), correspondiente a viviendas acogidas a algún régimen de promoción pública.
- Unifamiliar 2. (U-2), correspondiente a viviendas de promoción libre.

Dado que esta sociedad no va a desarrollar proyectos para viviendas de promoción pública, solo haremos constar las especificaciones de viviendas de promoción libre.

2.- Condiciones de parcela:

- Superficie mínima de parcela (U-2) 120,00 m²
- Frente mínimo (U-2) 7,00 m.
- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

3.- Condiciones de edificación.

- Ocupación máxima (U-2) 70%
- Edificabilidad máxima (U-2) 1,10 m²t/m²s
- La superficie edificada en planta sótano o semisótano situado a menos de 1,20 m. sobre la rasante, no computa a efectos de edificabilidad.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0208060302706

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

ARQUITECTO AUTOR:
JERONIMO GARCIA MUÑOZ Y CAROLINA PEREZ RENDON
Plaza de la Paz, Edificio Plaza Arriba, Local 7, Sanlúcar de Barrameda.

4.- Posición de la edificación

- La edificación se sitúa en general alineada a vial.
- En la subzona U-2 se podrá retranquear la edificación respecto del lindero frontal un mínimo de tres (3) metros, siempre que se realice en todo el frente de manzana, en actuación conjunta o con acuerdo de todos los propietarios y siempre con previa autorización municipal.
- En el caso de parcelas en esquina, en la subzona U-2, podrá autorizarse el retranqueo en todo el frente de calle, aunque no exista retranqueo en el resto de la manzana, siempre que se traten adecuadamente las medianeras colindantes que resulten vistas. El cerramiento de parcela armonizará con el resto de la manzana.
- El retranqueo mínimo a lindero testero será en todos los casos de tres (3) metros.

5.- Altura

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (Baja + 1) y seis con sesenta (6,60) metros.

6.- Usos.

El uso característico es el residencial

Son usos compatibles:

- Garaje en planta sótano y semisótano.
- Comercial y talleres artesanales en planta baja.
- Equipamiento.

Son usos incompatibles todos los demás.

7.- Aparcamientos

En la zona de ordenanza U2 se establece la obligatoriedad de disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Art. 5.3 EDIFICACIÓN CONJUNTA DE PARCELAS.

Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas cuando su ámbito de actuación sea el de una o varias manzanas completas, y hasta un máximo de dos manzanas, pudiendo concentrar la superficie edificable correspondiente a varias unidades de viviendas siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Será necesario la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que defina la ordenación de la totalidad del ámbito de actuación.
- El número de viviendas ejecutadas no podrán sobrepasar el asignado por el Plan Parcial al ámbito de actuación correspondiente.
- Cada vivienda tendrá una parcela mínima de ochenta (80) m² con un frente mínimo de seis (6) metros
- La edificación y ocupación de suelos totales que resulten del conjunto de la ordenación no podrán superar el sumatorio de los valores que resultarían de aplicar a cada parcela inicial los índices que le corresponden.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0208060302706

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

ARQUITECTO: JERÓNIMO GARCÍA MUÑOZ Y CAROLINA PEREZ RENDÓN
Plaza de la Paz, Edificio Plaza Arriba, Local 7, Sanlúcar de Barrameda.

La aplicación de esta ordenanza a la Manzana "E" del Plan Parcial del Sector 5 con la parcelación inicial del PROYECTO DE REPARCELACIÓN es:

Parcelas	Superficies	Coeficiente edificabilidad	Edificabilidad máxima	Ocupación	Ocupación máxima
	m2s	m2t/m2s	m2t	%	m2s
E 1	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 2	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 3	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 4	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 5	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 6	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 7	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 8	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 9	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 10	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 11	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 12	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 13	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 14	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 15	145,00	1,10	159,50	70	101,50
TOTAL	2.140,00		2.354,00		1.498,00

El número de viviendas establecidas en el Plan parcial del Sector 5 para esta manzana es de 15 viviendas.

NUMEROS GLOBALES DEL PLAN PARCIAL PARA LA MANZANA "E"

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS	2.140,00 m2s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2.354,00 m2t
OCCUPACIÓN MÁXIMA	1.498,00 m2s
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS	15
NUMERO DE PLANTAS	DOS (B+1)



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Tal y como se establece en el CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN del Plan Parcial del Sector 5, en su Artículo 5.3 crea la necesidad de redactar el Estudio de Detalle para la edificación conjunta de parcelas.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE POR UN PARTICULAR.

De acuerdo con lo dispuesto en la LEY 7/2.002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece que:

- en el art. 5.3.: "Los titulares de derecho de propiedad y , en su caso, de cualesquiera otros derechos sobre el suelo o bienes inmuebles **intervienen en la actividad urbanística** en la forma y en los términos de la legislación general aplicable y de la presente Ley".
- en el art. 6.1.: "Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de **elaboración**, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, en las formas que se habiliten al efecto, y en todo caso, mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el período de información pública a que preceptivamente deban ser sometidos..."
- en el art. 26.2.: "En el acuerdo de formulación del correspondiente instrumento de planeamiento o, en su caso, **en el trámite de admisión del presentado ante la Administración competente para su tramitación**,...,

En base a lo dispuesto en la Unidad de Actuación que exige la presentación de un Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes y bajo el amparo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se presenta este documento por INMOBILIARIA TENURASA S.L. en el Ayuntamiento instándolo para que proceda a tramitarlo oportunamente.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

0208060302706

La solución que se propone tiene como base las siguientes premisas:

- Nueva parcelación en base al Artículo 5.3 Edificación conjunta de parcelas. Tal como se establece en el CAPITULO 5 del Plan Parcial del Sector 5.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

ARQUITECTO AUTOR:
JERONIMO GARCIA MUÑOZ Y CAROLINA PEREZ RENDÓN
Plaza de la Paz, Edificio Plaza Arriba, Local 7, Sanlúcar de Barrameda.

- Redistribuir la ocupación y el volumen edificatorio de las parcelas de la Manzana "E".
- Dado que las parcelas E 3 y E 4 son de otra propiedad, no sufrirán modificación alguna en cuanto a su forma y superficie ni se variarán las condiciones urbanísticas en este Estudio de Detalle.

La nueva parcelación que se propone es:

PARCELAS	SUPERFICIES	PARCELAS	SUPERFICIES
E 1	110,42 m ²	E 9	102,36 m ²
E 2	114,72 m ²	E 10	115,78 m ²
E 3	142,50 m ²	E 11	112,25 m ²
E 4	142,50 m ²	E 12	251,07 m ²
E 5	108,69 m ²	E 13	210,19 m ²
E 6	102,56 m ²	E 14	176,61 m ²
E 7	108,28 m ²	E 15	252,00 m ²
E 8	90,07 m ²	TOTAL	2.140,00 m²

Todas las parcelas tienen un lindero frontal igual o superior a seis (6) metros.

Redistribución del volumen edificatorio y de la ocupación de parcelas:

Parcelas	Superficies	Coeficiente edificabilidad	Edificabilidad máxima	Ocupación	Ocupación máxima
	m ² s	m ² t/m ² s	m ² t	%	m ² s
E 1	110,42	1,00	110,42	60	66,25
E 2	114,72	1,00	114,72	60	68,83
E 3	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 4	142,50	1,10	156,75	70	99,75
E 5	108,69	1,00	108,69	60	65,21
E 6	102,56	1,00	102,56	60	61,53
E 7	108,28	1,00	108,28	60	64,97
E 8	90,07	1,10	99,08	70	63,05
E 9	102,36	1,00	102,36	60	61,42
E 10	115,78	1,00	115,78	60	69,47
E 11	112,25	1,00	112,25	60	67,35
E 12	251,07	1,00	251,07	60	150,64
E 13	210,19	1,45	304,77	100	210,19
E 14	176,61	1,45	256,08	100	176,61
E 15	252,00	1,00	252,00	60	151,20
TOTAL	2.140,00		2.351,56		1.476,22

VISADO
A LOS EFECTOS REGULAMIENTARIOS

02080605007706

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

ARQUITECTO AUTOR:
JERONIMO GARCIA MUÑOZ Y CAROLINA PEREZ RENDON
Plaza de la Paz, Edificio Plaza Arriba, Local 7, Sanlúcar de Barrameda.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LOS PREDIOS COLINDANTES.

La Manzana "E" del Plan Parcial del Sector 5, es totalmente aislada, flanqueada por tres viarios públicos, Avenida de la Libertad, calle Rafael Alberti y calle Ernesto Che Guevara. Las parcelas E 3 y E 4, que son de otra propiedad, no se alteran ni su forma ni su superficie, ni variarán las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan Parcial.

Por lo que es evidente que no se deriva ningún perjuicio sobre los predios colindantes con nuestra ordenación.

2.5. CONCLUSIONES.

Las conclusiones a que llegamos en la redacción de este Estudio de Detalles son:

1.- El parcelario propuesto modifican las formas y las superficies de las parcelas, cumpliendo las condiciones mínimas establecidas en el Artículo 5.3. del Plan Parcial, excepto las parcelas E 3 y E 4 que no se alteran ni su morfología ni su superficie.

2.- La suma total de las superficies de las parcelas son las mismas que las propuestas en el Plan Parcial.

3.- Se redistribuyen la edificabilidad y la ocupación de las parcelas, no superándose la edificabilidad total ni la ocupación total definida en el Plan Parcial de Sector 5.

4.- La altura máxima de las edificaciones no se alteran.

5.- No se modifican ni alineaciones ni rasantes del viario público.

2.6. PROPIETARIOS PARCELAS E3 Y E 4.

1.- La parcela E3 pertenece a D. Manuel Gatica García, con domicilio en C/ Juan Ramón Jiménez nº 3 de Trebujena.



2.- La parcela E4 pertenece a Dña. Isabel Oliveros Gatica, con domicilio en C/ Alcaide Regia nº 8, Edificio Zafiro 2º C, de Trebujena.

Trebujena, 15 junio de 2006.

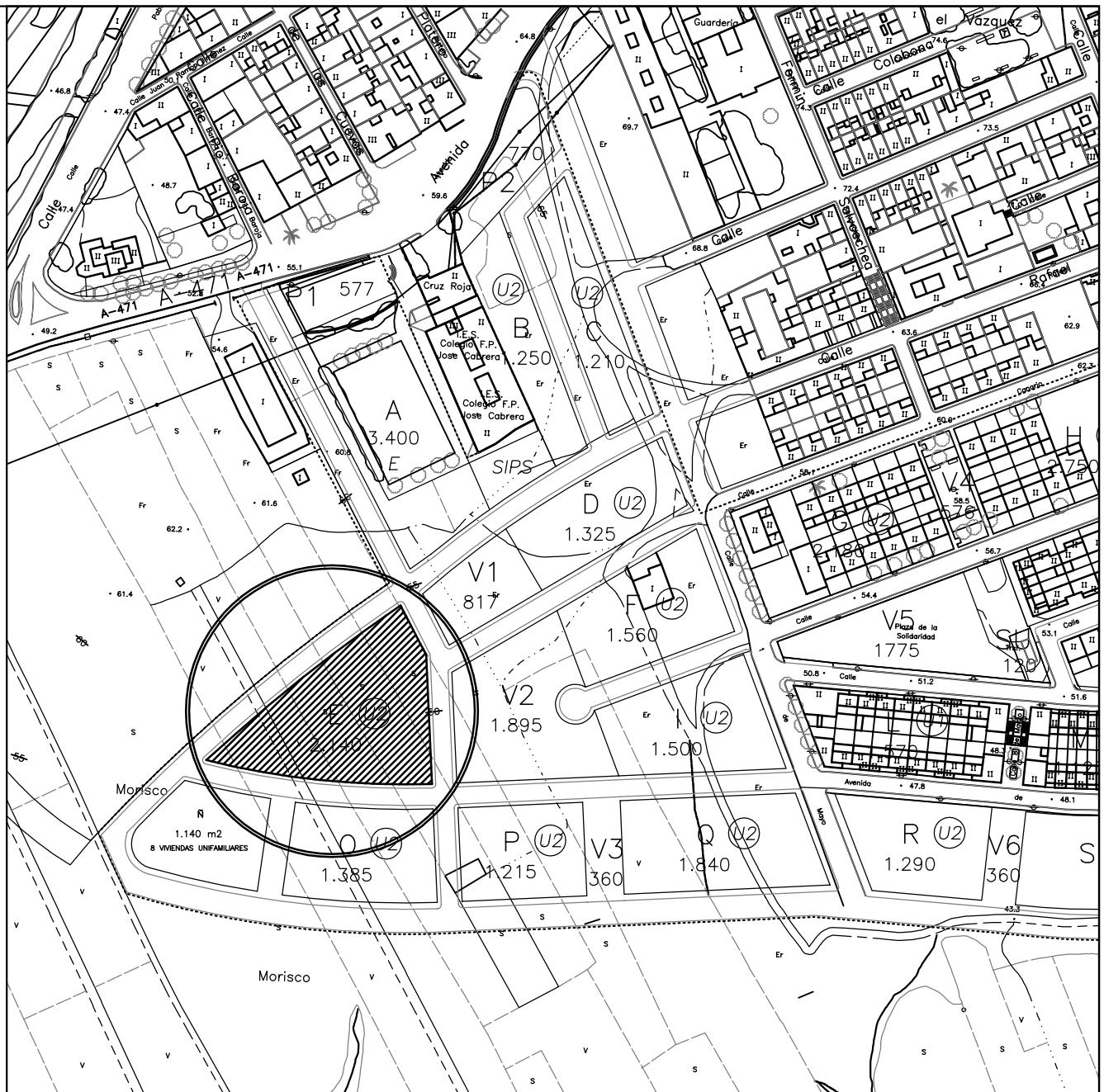
0208060302706

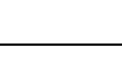
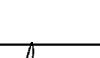
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

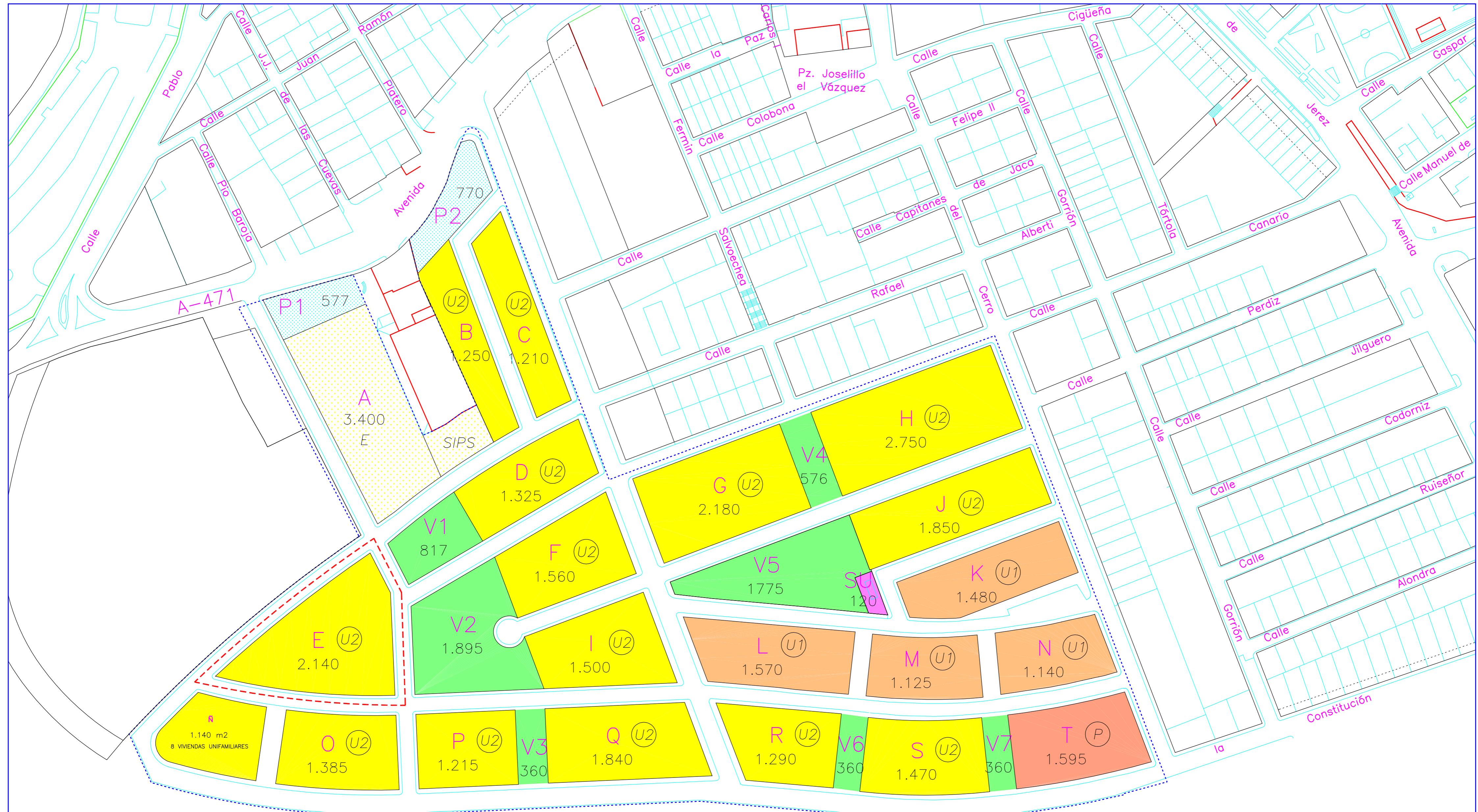
ARQUITECTO: JERÓNIMO GARCÍA MUÑOZ Y CAROLINA PEREZ RENDÓN
Plaza de la Paz, Edificio Plaza Arriba, Local 7, Sanlúcar de Barrameda.

REF. AV:

F.J.V.M.



DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE	JUNIO 06
VISADO SITUACION A LOS EFECTOS REGULAMENTARIOS	P. P. SECTOR 5 "MORISCO ALTO" MANZ. E AVDA. DE LA LIBERTAD, C/ RAFAEL ALBERTI Y C/ ERNESTO CHE-GUEVARA	TREBUJENA
PROPIETARIO 0208060302706	INMOBILIARIA TENURASA S.L.	
ARQUITECTO COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz	JERONIMO GARCIA MUÑOZ CAROLINA PÉREZ RENDÓN	 
ARQUITECTOS AUTORES: JERONIMO GARCIA MUÑOZ CAROLINA PÉREZ RENDÓN	PLANO N° 1	SITUACION
REF. AV:	F.J.V.M.	ESCALA 1/2000 COTAS EN: M



Edificabilidad 1,10 m² t/m² s
Ocupacion 70%

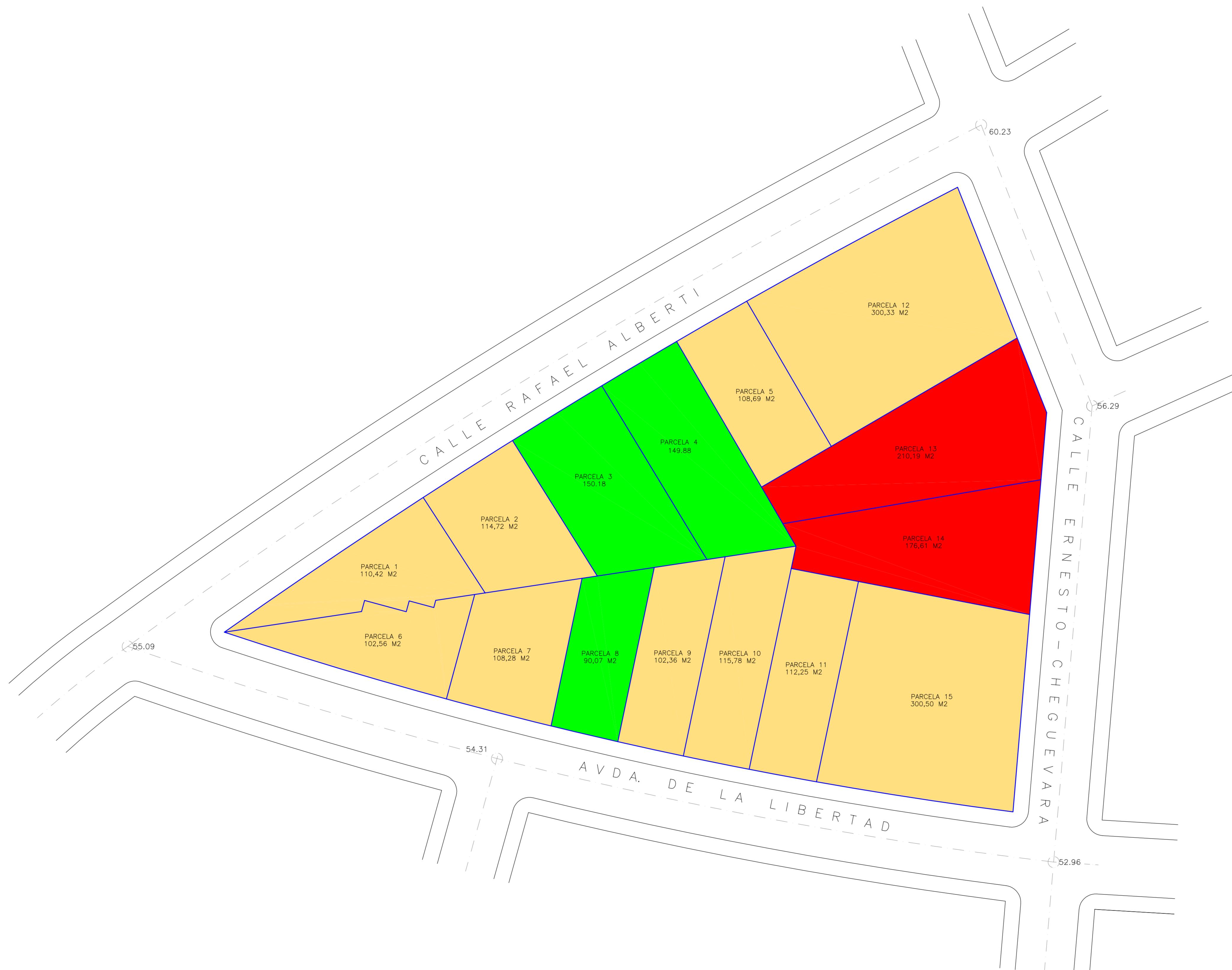
DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE	JUNIO 06
SITUACION	P. P. SECTOR 5 "MORISCO ALTO" MANZ. E AVDA. DE LA LIBERTAD, C/ RAFAEL ALBERTI Y C/ ERNESTO CHE-GUEVARA	TREBUJENA
VISADO	INMOBILIARIA TENURASA S.L.	
PROPIETARIO	JERONIMO GARCIA MUÑOZ CAROLINA PÉREZ RENDÓN	<i>Ramón</i> <i>Luisa</i>
ARQUITECTO	0208060302706	
COLEGIO OFICIAL de los ARQUITECTOS de Cádiz	PLANO N° 1 EMPLAZAMIENTO MANZANA "E"	REF. AV. 1/1000 COTAS EN: M



DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE	JUNIO 06
VISADO	P. SECTOR 5 "MORISCO ALTO" MANZ. E SITUACION: AVDA. DE LA LIBERTAD, C/ RAFAEL ALBERTI Y C/ ERNESTO CHE-GUEVARA	TREBUJENA
PROPIETARIO	INMOBILIARIA TENURASA S.L.	
ARQUITECTO	JERONIMO GARCIA MUÑOZ CAROLINA PÉREZ RENDÓN	<i>luisa</i>
PLANO N° 3	PARCELACION DEL PLAN PARCIAL	ESCALA 1/200 COTAS EN: M



DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE	JUNIO 06
VISADO	P. SECTOR 5 "MORISCO ALTO" MANZ. E SITUACION AVDA. DE LA LIBERTAD, C/ RAFAEL ALBERTI Y C/ ERNESTO CHE-GUEVARA	TREBUJENA
PROPIETARIO	INMOBILIARIA TENURASA S.L.	
ARQUITECTO	JERONIMO GARCIA MUÑOZ CAROLINA PÉREZ RENDÓN	<i>luisa</i>
PLANO N° 4	PROPUESTA DE NUEVA PARCELACION	ESCALA 1/200 COTAS EN: M



Edificabilidad Ocupacion	1,00 m ² t/m ² s	60%
Edificabilidad Ocupacion	1,10 m ² t/m ² s	70%
Edificabilidad Ocupacion P. Baja 100% P. Alta 70%	1,45 m ² t/m ² s	

DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE	JUNIO 06
VISADO	P. SECTOR 5 "MORISCO ALTO" MANZ. E SITUACION: AVDA. DE LA LIBERTAD, C/ RAFAEL ALBERTI Y C/ ERNESTO CHE-GUEVARA	TREBUJENA
PROPIETARIO	INMOBILIARIA TENURASA S.L.	
ARQUITECTO	JERONIMO GARCIA MUÑOZ CAROLINA PÉREZ RENDÓN	<i>[Signature]</i>
PLANO N° 5	EDIFICABILIDAD Y OCUPACION	ESCALA 1/200 COTAS EN: M