

ES
TUDIO

ME

1.- M

1.1.-

El pres

nº 2 de

nº 4 de

Ju an C

nº 6 de

Isc ibel

nº 8 de

Cc italin

nº 10 d

Álvaro

nº 12 de

nº 14 de

nº 16 de

Pro piete

ene arg

916, de

Pedro Jos

av

1.2.- DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL TRABAJO.

El objeto de este trabajo es la ordenación de los volúmenes y alineaciones de las parcelas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 y 16 de la calle Mirasierra de Alora, pues los volúmenes y alineaciones que las NNSS actuales establecen para la parcela, no es coherente con la realidad del lugar ni de las edificaciones colindantes.

1.3.- DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Las parcelas sobre las que se pretenden ordenar los volúmenes se encuentran en calle Mirasierra de Alora, en su fachada izquierda conforme se accede al núcleo.

Se trata de 8 parcelas, con las siguientes superficies catastrales:

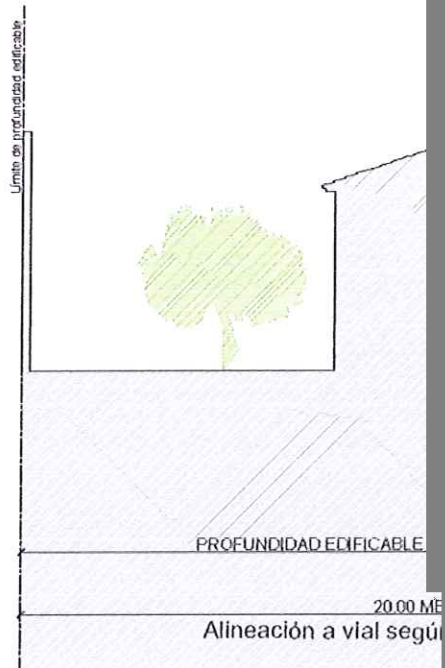
Nº 2 con ref. Catastral 8269501UF4786N0001TU	Sup: 210m ² de suelo
Nº 4 con ref. Catastral 8269502UF4786N0001FU	Sup: 194m ² de suelo
Nº 6 con ref. Catastral 8269503UF4786N0001MU	Sup: 204m ² de suelo
Nº 8 con ref. Catastral 8269504UF4786N0001OU	Sup: 210m ² de suelo
Nº 10 con ref. Catastral 8269505UF4786N0001KU	Sup: 220m ² de suelo
Nº 12 con ref. Catastral 8269506UF4786N0001RU	Sup: 206m ² de suelo
Nº 14 con ref. Catastral 8269507UF4786N0001DU	Sup: 106m ² de suelo
Nº 16 con ref. Catastral 8269508UF4786N0001XU	Sup: 112m ² de suelo

Siendo por tanto la superficie total del ámbito de actuación del presente estudio de detalle de 1462 m² de suelo.

Dichas parcelas lindan, según catastro con:

Al norte:	Calle Mirasierra
Al Sur:	Con los números 1,3,5,7,9,11 y 13 de la Calle San Juan
Al Este:	Con calle San Juan.
Al Oeste:	Con calle Mirasierra.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚ



2.2- PROPUESTA ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMENTES

Del análisis de la zona, su evolución, así como del planeamiento vigente, cabe determinar como solución más lógica, razonable y natural una **doble alineación**, a saber, una coincidente con la actualmente establecida por las NNSS de Alora, y que coincidiría con las actuales fachadas de las viviendas, en todas las parcelas esta doble edificación se ubica sobre la rasante de la calle Mirasierra un mínimo de 3m y un máximo de 4m. Y otra coincidente con el límite de la parcela con el vial, actualmente en estas alineaciones ubican cerramientos de parcela, muros de contención puertas de acceso a las parcelas y garajes.

Entre una y otra alineación se establece un área a ocupar por el garaje/aparcamiento o construcción auxiliar de fondo máximo el existente entre la alineación a vial y la alineación de la fachada de las viviendas y de altura máxima a la cara superior del forjado de 4m.

El resto del fondo de parcela se regula de conformidad con la ordenanza N1, considerando especialmente los retranqueos en edificación por encima de la altura máxima reguladora, en tanto la profundidad de las parcelas es igual o inferior a 20 metros y diferencia de rasante superior a 1.50 metros se exigirán retoques de edificación en estas plantas. Siendo los retranqueos por plantas de un mínimo de 4 metros.

Justificación del cumplimiento de la Norma

Las parcelas objeto del presente estudio de detalle, se califican como suelo urbano consolidado, con ordenanza de aplicación N1, dicha ordenanza establece los siguientes parámetros urbanísticos:

Anexo 1: Comparativo entre la propuesta planteada en el Estudio de Detalle y la ordenanza N1 de las NNSS de Alora.

Antecedentes: Como ya se ha indicado anteriormente El objeto de este trabajo es la ordenación de los volúmenes de una y alineaciones de las parcelas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 y 16 de la calle Mirasierra de Alora, pues los volúmenes y alineaciones que las NNSS actuales establecen para la parcela, no es coherente con la realidad del lugar ni de las edificaciones colindantes.

El instrumento que se utiliza para la ordenación de los volúmenes, es el estudio de detalle y las ordenanzas de edificación en ladera y retranqueos en la edificación.

De la aplicación de esta Ordenanza N1 la edificabilidad, es resultado de aplicar las alturas de planta, alturas máximas y ocupación por planta.

El volumen resultante para todas las parcelas objeto del estudio de detalle y para los fondos máximos edificables establecidos en la ordenanza se compondría de planta baja de uso local/garaje/almacén, planta primera y segunda de uso vivienda.

En tanto que los usos local/garaje/almacén en las NNSS no son computables a efectos de edificabilidad, y que el aprovechamiento del resto de plantas para uso de vivienda es el mismo que resultaría de la aplicación directa de la ordenanza, resulta pues que no se produce un incremento de aprovechamiento en las parcelas como resultado de la aplicación del presente estudio de detalle.

Pedro José Morillas López, Arquitecto

Junio de 2014