Ayuntamiento de Los Barrios
03/05/2021 11:38
E2021005242

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS P-126 Y P-127 SITAS EN LA C/JORGE LUIS BORGES DE LA URBANIZACIÓN "LOS CUARTILLOS".SECTOR 7

LOS BARRIOS-CÁDIZ

Promotor: HACIENDA EL CATALÁN S.L.

Arquitecto: ERNESTO LUIS MERELLO VILAR

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7EUSZM3UWS7PEJ2NVUPZZEOQ	Fecha	03/05/2021 11:38:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7EUSZM3UWS7PEJ2NVUPZZEOQ	Página	1/5

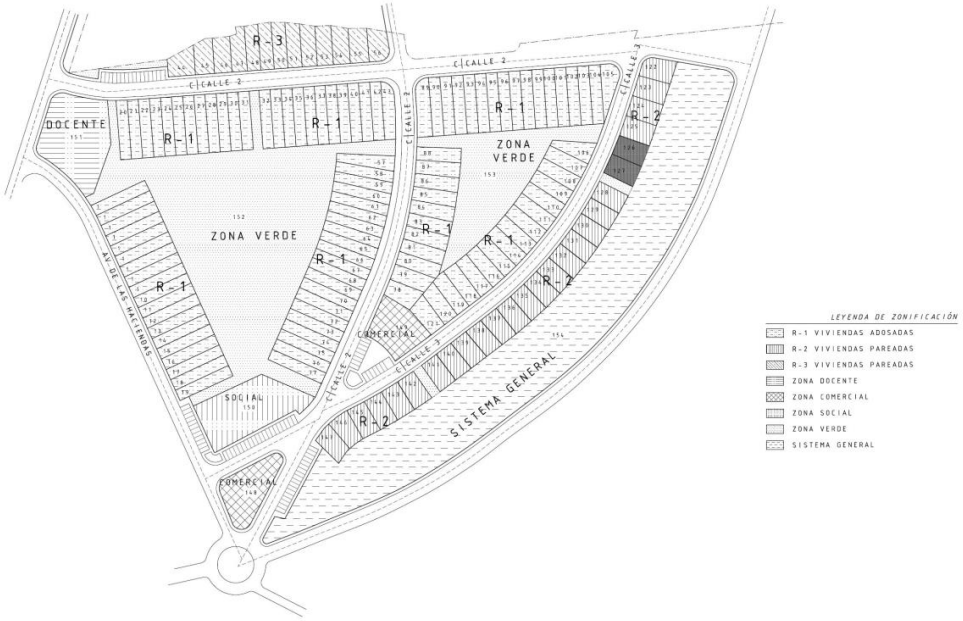
Ayuntamiento de Los Barrios
03/05/2021 11:38
E2021005242

RESUMEN EJECUTIVO

(Cumplimiento del art. 11.2 de la Ley 8/2007 del suelo y del art. 19.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía modificada)

1. Ámbito del Estudio de Detalle

El ámbito del estudio de detalle son las parcelas P-126 P-127 de la manzana R-2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector 7 "Los Cuartillos" en el término municipal de Los Barrios, Cádiz, pertenecientes a Áreas de Planeamiento Incorporado API-10 en el Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios.



2. Objetivos y finalidades

Con el Estudio de Detalle que se redacta, se pretende definir la unificación de las parcelas P-126 y P-127 pertenecientes a la manzana R-2, del Plan Parcial de Ordenación del Sector 7 "Los Cuartillos", para su desarrollo como parcela única y tipología residencial de vivienda unifamiliar aislada, adoptando las ordenanzas reguladoras de la zona residencial R-2 de dicho plan parcial.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7EUSZM3UWS7PEJ2NVUPZZEOQ	Fecha	03/05/2021 11:38:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7EUSZM3UWS7PEJ2NVUPZZEOQ	Página	2/5

3. Justificación

Este Estudio de Detalle justifica su realización en el punto 1.5 Agrupación de parcelas, de las ordenanzas reguladoras del Plan parcial de Ordenación del Sector 7 "Los Cuartillos", por el que se permite la agrupación de varias parcelas para formar parte de otra mayor o una distribución de viviendas distintas, siempre que dichas parcelas pertenezcan a la misma zona de ordenación (R-2 viviendas pareadas) y se garanticen los requisitos expuestos de retranqueos de fachadas y laterales.

4. Parámetros Urbanísticos de aplicación

CONDICIONES DE PARCELA:

La parcela resultante garantiza los mínimos exigidos de superficies y frente de fachada para la zona Residencial R-2.

El frente de parcela es de 20,141 m. y la superficie de parcela es de 335,52 m^2, superiores a los mínimos de 9 m. de frente y los 150 m2 de superficie respectivamente.

SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones de retranqueo de la edificación serán las siguientes para la parcela unificada por el presente Estudio de Detalle:

La distancia a frente, fondo y laterales serán de 3,00 m. Tendrán tratamiento de fachada todos los laterales de la vivienda.

Habrá de dejarse una franja libre de construcción al menos 3,00 m. de fachada por 5,00 m. de profundidad en la zona de acceso por vial pública, para aparcamiento de vehículos.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

La tipología edificatoria será la de vivienda unifamiliar aislada.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7,00 m. sobre la rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación, y tomando como la parte más alta la cara inferior del último forjado.

La altura libre mínima interior de cada planta será de 2,50 m., medida de pavimento terminado a techo. La altura máxima libre interior será de 4,00 m. en planta baja y de 3,00 en planta alta.

No se permitirán sobre la altura máxima construcciones de ningún tipo excepto

vertientes de las cubiertas con una altura máxima de cumbrera de 2,50 m. sobre el último forjado y/o antepechos, barandillas o remates ornamentales con una altura inferior en todo caso a 1,50 m.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán chimeneas de ventilación, calefacción o acondicionamiento de aire con altura que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de edificación del M.O.P.U., y en su defecto el bien hacer constructivo.

SEGREGACIÓN DE PARCELAS

Se permite la división de parcelas, siempre que la superficie resultante y la longitud de fachada de las parcelas resultantes sean superiores a las mínimas establecidas para la zona, y siempre que tenga fachada a vial público. En cualquier caso será preceptivo el correspondiente PROYECTO DE PARCELACIÓN.

AGREGACIÓN DE PARCELAS

Se permite la agrupación de varias parcelas para formar parte de otra mayor o una distribución de viviendas distintas, siempre que sean de la misma zona y que cumplan con los requisitos de retranqueos de fachadas y laterales. Para ello será preceptivo el ESTUDIO DE DETALLE de la zona abarcada.

SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie edificable será la siguiente para la parcela unificada por el presente Estudio de Detalle:

El coeficiente de edificabilidad máximo para la parcela es de 0,66 m^2/m^2.

OCUPACIÓN

La ocupación máxima permitida para la parcela unificada por el presente Estudio de Detalle, será del 50%.

CERRAMIENTOS DE ESQUINA

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito de vehículos en los encuentros de las viales que se cruzan, las edificaciones que constituyen la esquina estarán obligadas a alinearse según la curva de enlace entre las dos viales, tanto si es edificación como si es cerramiento de parcela.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo a las

necesidades, aunque toda superficie cuyo nivel inferior del forjado de planta baja supere un metro sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación, contabilizará como el resto de la misma.

Se permiten sótanos siempre que sean para garajes, o servicios de la edificación, no permitiéndose habitaciones vivideras en los mismos. Las plantas de sótano no contabilizan, siembre que la altura de la cara inferior del forjado de techo se mantenga por debajo de 1,00 m. de la rasante del terreno. En caso contrario será considerado semisótano y contabilizarán como el resto de la vivienda.

CONDICIONES DE USO

Se permitirán el uso exclusivo de vivienda y de garaje para vehículos que estén vinculados a la misma vivienda, así como pequeñas tiendas de elementos artesanales o similar y estén vinculados al propietario de la misma.

No se permiten otros usos comerciales o industriales y menos de industrias consideradas molestas o insalubres.

CONSIDERACIONES ESTÉTICAS

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos, siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posteriores ampliaciones, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Para que así conste a los efectos oportunos, se expide y firma el presente Resumen Ejecutivo en:

Los Barrios. Noviembre 2020

EL ARQUITECTO.