

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Av. de Sevilla nº50
Chipiona (Cádiz)

PROMOTOR
GARCIA & GUAJARDO-F GESTION Y DESARROLLO SL

ARQUITECTO
PABLO GARCÍA LÁZARO
33 ESCALONES ARQUITECTURA



INDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Agentes
Información previa
Documentación complementaria

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1 AGENTES

1.1 PROMOTOR

García & Guajardo-F Gestión y Desarrollo S.L.
CIF: B-90187832
C/ Luis Montoto nº 61. Oficina 10
41018 - Sevilla

Representante:
Daniel García Lázaro
NIF: 28.796.009-D

1.1.2. Redactores del Proyecto

TÉCNICO REDACTOR DEL PROYECTO:

Pablo García Lázaro, colegiado nº 6.114 del COA de Sevilla.
C/ Don Juan nº63 Bajo C. 41007. Sevilla
Tel. 679771529

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

Antecedentes y condicionantes de partida.

Se ha recibido el encargo por parte de Daniel García Lázaro, representante de la empresa García & Guajardo-F Gestión y Desarrollo S.L., en su condición de propietario del edificio situado en la Avenida de Sevilla nº50 de Chipiona (Cádiz) de realizar un Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes.

Por parte del técnico que suscribe, se ha presentado la siguiente documentación técnica:
- Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes con fecha 1 de febrero de 2021.

El **número de expediente** asignado es el 1574/2021.

Emplazamiento.

Edificación sita en Avenida de Sevilla nº50 de Chipiona (Cádiz).

1.3 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

La presente documentación complementaria se presenta con el fin de dar respuesta al requerimiento por parte del Servicio de Gestión Urbanística y Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Chipiona dónde se solicitaba la **subsanción de deficiencias**.

Se espera que el contenido de la presente documentación complementaria sea suficiente para dar respuesta al requerimiento.

En Sevilla, abril de 2021



Pablo García Lázaro

2. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Se da respuesta a los 4 puntos de la providencia de subsanación de deficiencias.

2.1. Parámetros urbanísticos de la edificación existente.

Superficie de Parcela:	459 m ²
Longitud de fachada:	10,75 m
Uso:	Residencial Vivienda
Densidad:	1 vivienda
Superficie construida:	238,93 m ²
Edificabilidad:	0,52 m ² techo / m ² suelo
Ocupación:	52,05 %
Altura:	1 planta (3,00 m - 4,40 m - 5,40 m)
Tipología edificatoria:	Entremedianeras
Separación a lindero público:	4,86 m

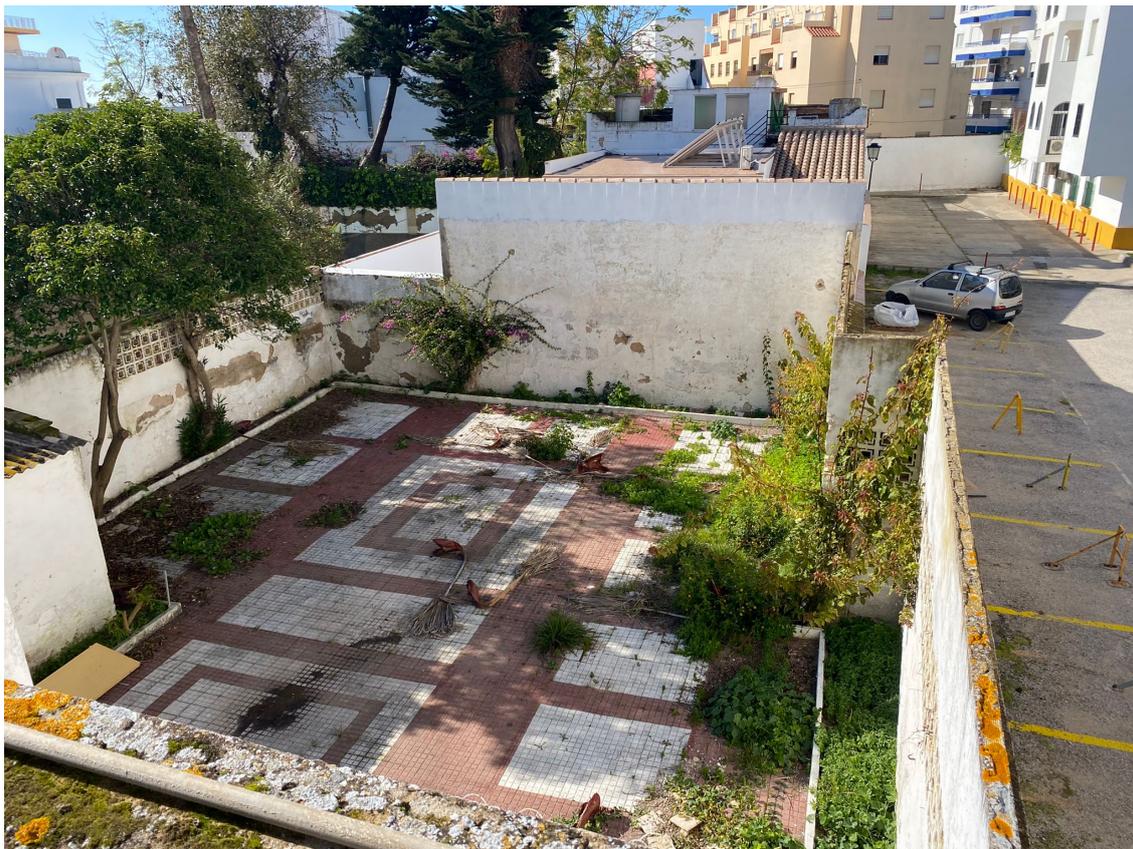
2.2. Cuadro comparativo de las determinaciones del PGOU y del ED

DETERMINACIONES ORDENACIÓN USO Y APROVECHAMIENTO.	PGOU	ESTUDIO DETALLE
Uso	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Zona	10	10
Edificabilidad	0,52 m ² techo/ m ² suelo actual	0,52 m ² techo/ m ² suelo actual
Ocupación máxima	52,05 % superficie parcela actual	52,05 % superficie parcela actual
Altura	1 planta	1 planta
Posición	Retranqueo de la fachada de 4,86 metros Volumen del edificio existente.	Retranqueo de la fachada de 4,86 metros Volumen del edificio propuesto.

2.3. Características de la nueva ordenación

La nueva ordenación propuesta modifica el volumen del edificio existente. Principalmente se libera edificabilidad ampliando los patios interiores existente y eliminando el volumen saliente del edificio en la fachada trasera al patio. Esa edificabilidad que se libera se utiliza, sin superar la edificabilidad actual, para edificar un nuevo volumen en la medianera posterior de la parcela, la colindante con la parcela de Av. de Jerez nº22A.

Se ha visto conveniente esta nueva ordenación de volúmenes, ya que cierra las medianeras vistas actuales de las parcelas de Av. de Jerez nº22A y la parcela de Av. de Jerez nº18, ya que ambas parcelas se adosan a nuestra medianera con edificaciones auxiliares al edificio principal. De modo que nuestro volumen edificatorio propuesto, colmata las medianeras con dichas parcelas.



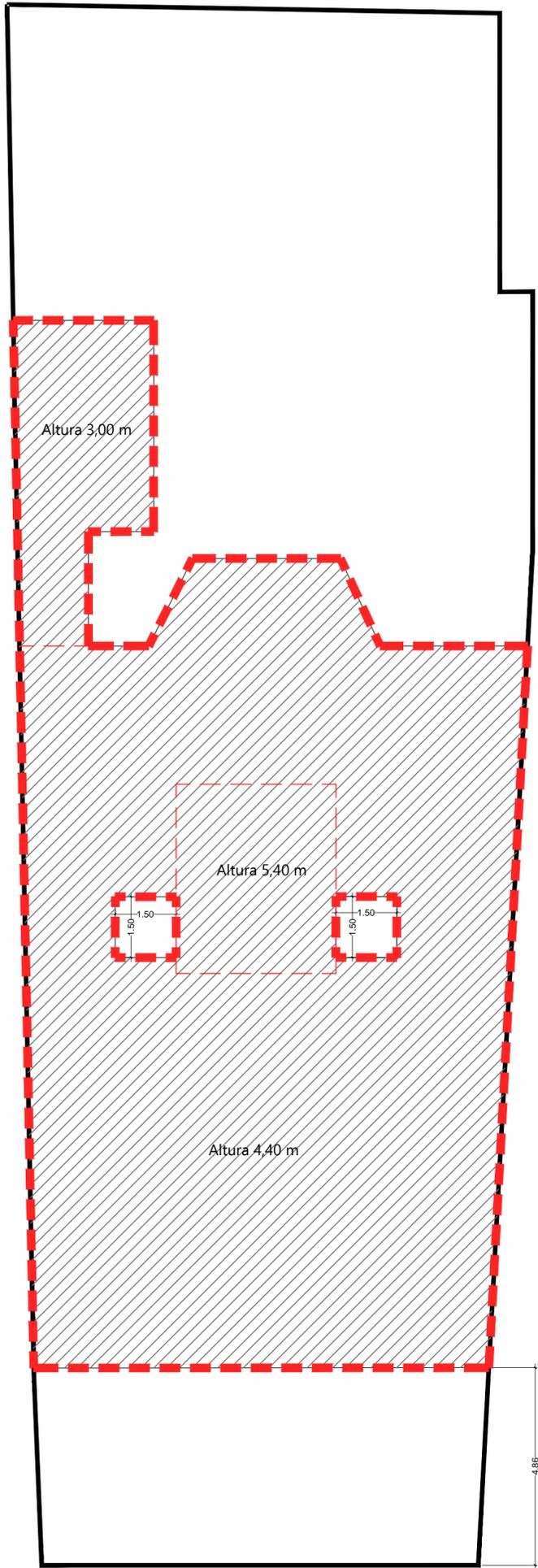
El volumen edificatorio propuesto posee una altura de 3m, acorde a la altura dominante de la medianera de la edificación de Av. de Jerez nº18, y por debajo de la altura de la edificación medianera de Av. de Jerez nº22A.

2.4. Volúmenes de la ordenación vigente y propuesta.

Volumen actual = $(22,6 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ m}) + (18,34 \text{ m}^2 \times 5,40 \text{ m}) + (197,99 \text{ m}^2 \times 4,40 \text{ m}) = 1037,99$

Volumen propuesto = $(196,45 \text{ m}^2 \times 4,40 \text{ m}) + (42,40 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ m}) = 989,60 \text{ m}^3$.

Se adjunta plano 2 modificado.

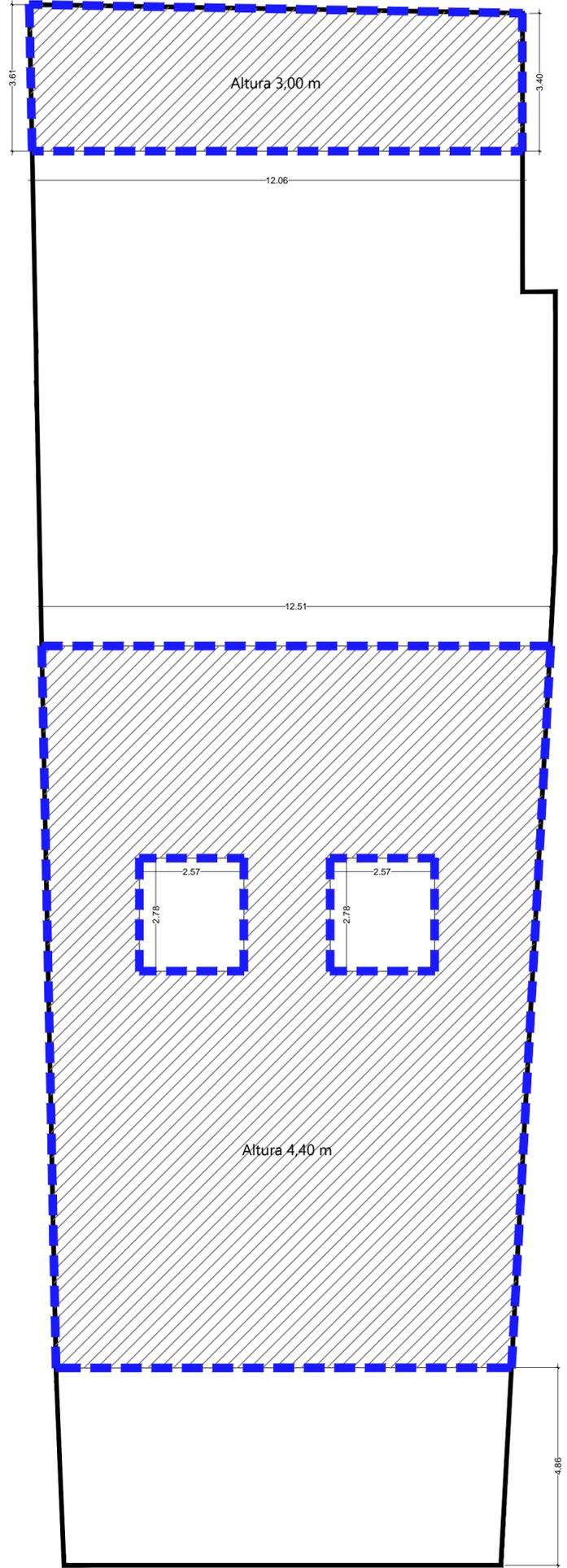


Superficie actual = 238,93 m²



Alineación actual

Volúmen total actual = 1037,99 m³



Superficie propuesta = 238,85 m²



Alineación propuesta

Superficie propuesta = 989,60 m³



DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

**ESTUDIO DE DETALLE
PARA ORDENACIÓN
DE VOLÚMENES**

ORDENACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA

Plano 02 Enero 2021
Escala 1/100

Av. de Sevilla, 50. Chipiona (Cádiz)

Propiedad
GARCIA & GUAJARDO-F
GESTION Y DESARROLLO SL

Arquitecto
Pablo García Lázaro
pabloarquitecturas@gmail.com
679771529