

# ESTUDIO DE DETALLE

*Parcelas 309 a 320 del polígono 7*

## **CORELLA**

JUNIO 2021

### **2. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

El presente Estudio de Detalle propone modificar la alineación exterior de las parcelas, unificando la alineación a una distancia de 3 metros de la limitación de la parcela privada.

La rectificación de las alineaciones se define en el plano nº 3 de la documentación gráfica.

La ordenación propuesta define, la alineación exterior y el volumen del edificio con carácter de máximo, de forma tal que el promotor pueda consolidar sus derechos, diseñándose su edificio dentro de dicha envolvente.

Además se propone aumentar el porcentaje de ocupación de planta baja un 10 %, para aumentar las tipologías y posibilidades edificatorias en las parcelas.

Y por último, suprimir la obligatoriedad de realizar el cierre exterior de la parcela, para tener la posibilidad de realizar unos diseños de viviendas más permeables, y conectados con la vía pública.

## 2.1 ORDENACIÓN PROPUESTA

El principal objetivo de la presente modificación no es otro que el ordenar las posibilidades edificatorias que corresponden a las parcelas, sin incrementar la superficie ni los volúmenes máximos que a las mismas les corresponden.

La ordenación propuesta es la siguiente:

La Unidad U.3.7 está dividida en 12 parcelas, a las que se les asigna una edificabilidad máxima en base a su superficie.

Sin superar dicho máximo cada propietario podrá desarrollar la edificación de la siguiente forma: vivienda exenta separada de medianiles, adosada a un medianil o a ambos y/o pareada. Su construcción podrá ser en PB+P1+PA o únicamente en PB+PI, cumpliendo en cualquier caso con las condiciones particulares de Ordenación que se plantean y en su defecto con las generales del Plan Parcial AR-1 de Corella.

Coeficientes de homogeneización:

Vivienda Unifamiliar Adosada = 1,00 Ua/m<sup>2</sup>

Suelo libre Privado= 0,10 Ua/m<sup>2</sup>

<b>TOTAL</b>	Superficie Parcela M2	Superficie Suelo libre privado M2	Superficie Máxima Ocupación P.Baja M2	Superficie Máxima Total Construida M2 PB+P1+Pa	Aprovechamiento Total UAs	Núm. Viviendas
<b>1</b>	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
<b>2</b>	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
<b>3</b>	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
<b>4</b>	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
<b>5</b>	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
<b>6</b>	346,00	138,40	207,60	415,00	429,00	2
<b>7</b>	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
<b>8</b>	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
<b>9</b>	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
<b>10</b>	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
<b>11</b>	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
<b>12</b>	284,00	113,60	170,40	340,00	353,00	2
<b>TOTAL</b>	<b>3.530,00</b>	<b>1.412,00</b>	<b>2.118,00</b>	<b>4.215,00</b>	<b>4.392,00</b>	<b>24</b>

Dichas parcelas, en un momento determinado podrían ser objeto de segregaciones o agrupaciones parciales por un mismo promotor, constituyendo una única parcela y siendo sus condiciones de edificabilidad la suma de las agrupadas, o la división de las segregadas.

#### 2.1.1 CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA ENVOLVENTE DE LA EDIFICACIÓN

La superficie de ocupación de la Planta Sótano (PS), será libre, pero deberá quedar comprendida dentro de las alineaciones máximas y medianiles.

- A) En caso de que la misma trascienda de la superficie de la Planta Baja (PB), su construcción quedará en todo caso por debajo de la rasante del terreno.
- B) La superficie de construcción de la Planta Baja (PB), podrá ocupar como máximo el 60% de la superficie total de la parcela.
- C) La construcción de la superficie de la Planta Primera (PI), deberá ser igual o superior al 50% de la Planta Baja (PB).

- D) La superficie de construcción de la Planta Ático (PA), que no es obligatoria, será libre, pero deberá en todo caso retranquearse respecto a la alineación máxima de la fachada principal, un mínimo de 3 metros.
- E) Se permitirá un vuelo de 1 metro sobre la alineación máxima de la fachada principal.

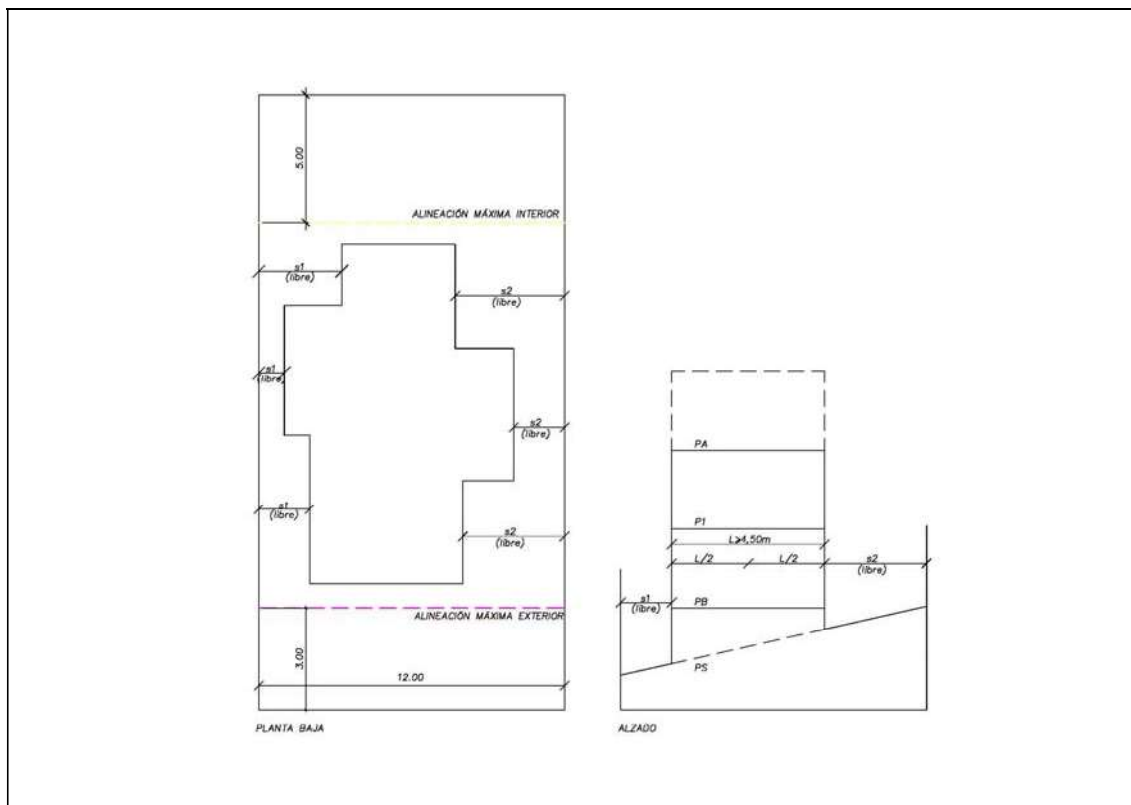
#### 2.1.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN CUANTO A LA ORDENACIÓN MÍNIMA DE FACHADA Y SEPARACIÓN A COLINDANTES

- A) La anchura mínima de fachada (L) que deberá coincidir con la alineación máxima exterior, será igual o superior a 4,50 metros.
- B) La separación a colindantes (s1 y s2), es decir a ambos lados, será libre.
- C) Si la separación a colindantes (s1 y/o s2) es igual o superior a 3 metros, se podrán abrir huecos para luces y vistas. Si la misma es inferior a 3 metros, la fachada será ciega, sin apertura de huecos.
- D) Si la edificación se adosa al medianil o medianiles, su tratamiento será idéntico, en cuanto a materiales, al resto de fachadas de la vivienda.

#### 2.1.3 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN CUANTO A LAS ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN Y CIERRES EXTERIORES

- A) La altura de la edificación en cada parcela, estará conformada en PB+P1, y como máximo en PB+ P1+PA.
- B) La altura de la edificación se medirá en el centro de la fachada construida sobre la alineación máxima, referida a la rasante de la acera de la urbanización exterior, contada a cara inferior de forjado.
- C) El cierre de medianiles que separan las parcelas, se realizará con malla metálica hasta una altura máxima de 2,50 m.

El cierre del exterior de la parcela en contacto con la vía pública no será obligatorio, y cuando se realizara incluirá las puertas de acceso peatonal y de vehículos, incorporando a la misma el diseño de dichos elementos. Su altura no sobrepasará en ningún momento los 2 m. de altura y podrá escalonarse para salvar la pendiente de la acera.

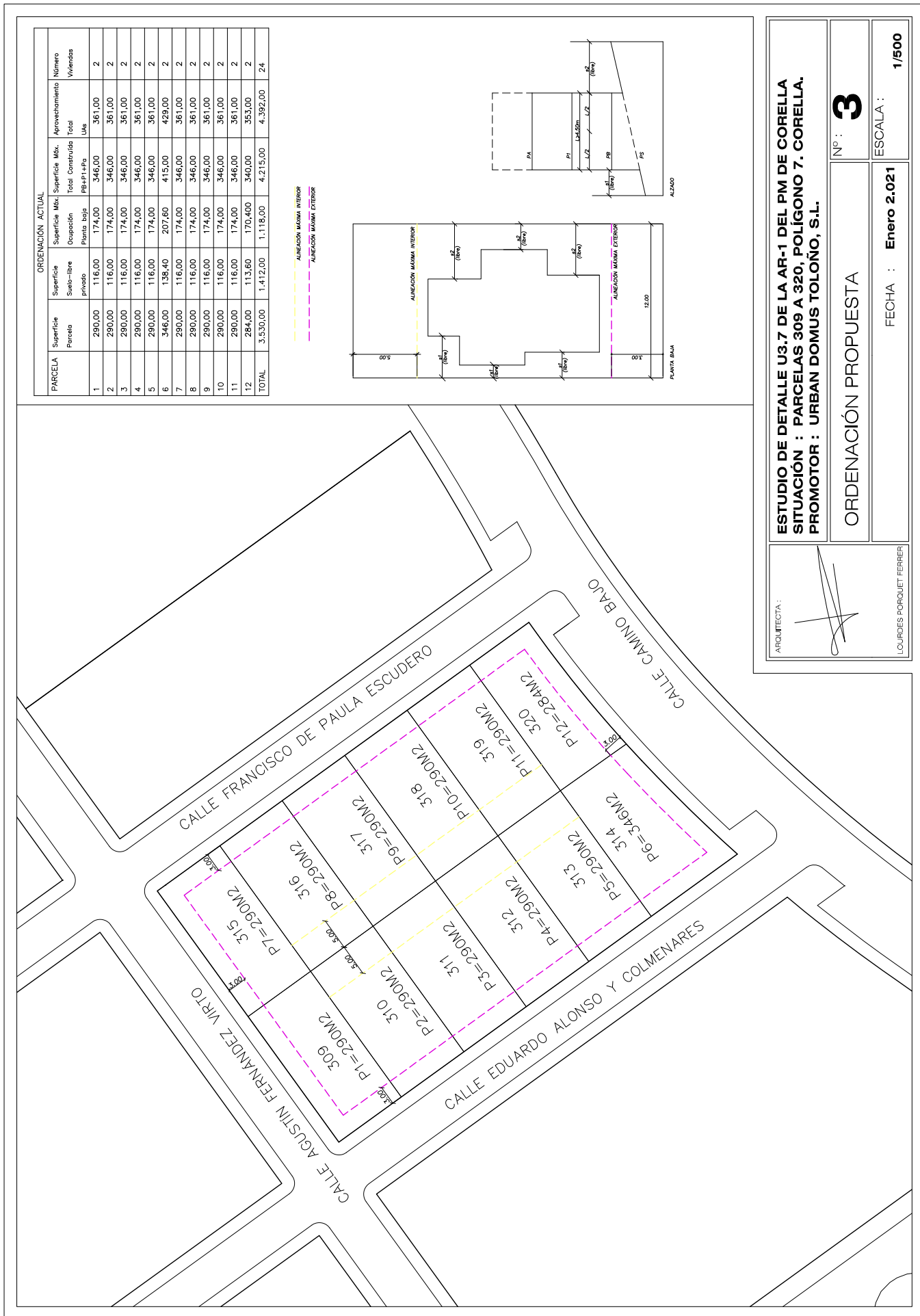


Tudela, Enero de 2021

**PORQUET FERRER**  
**MARIA LOURDES**  
16023441P

Firmado digitalmente por PORQUET FERRER MARIA LOURDES - 16023441P  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=DICES-16023441P, givenName=MARIA LOURDES, sn=PORQUET FERRER, cn=PORQUET FERRER MARIA LOURDES - 16023441P  
Fecha: 2021.01.26 09:56:55 +01'00'

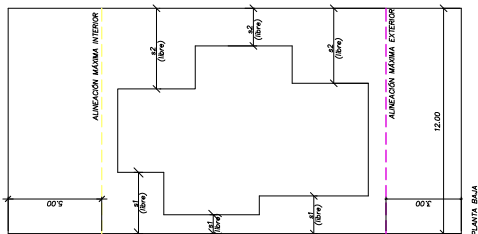
Fdo. La Arquitecta  
Lourdes Porquet Ferrer



ORDENACION ACTUAL

PARCELA	Superficie Forciosa	Superficie Suelo-libre privado	Superficie Máx. Ocupación Planta baja	Superficie Máx. Total Construida P1a-P14a	Aprovechamiento Total UMa	Número Viviendas
1	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
2	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
3	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
4	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
5	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
6	346,00	138,40	207,60	415,00	429,00	2
7	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
8	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
9	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
10	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
11	290,00	116,00	174,00	346,00	361,00	2
12	284,00	113,60	170,40	346,00	353,00	2
TOTAL	3.530,00	1.412,00	1.118,00	4.215,00	4.392,00	24

ALINEACION MAXIMA INTERIOR  
ALINEACION MAXIMA EXTERIOR



ARQUITECTA:  
  
LOURDES PORQUIET FERRER

ESTUDIO DE DETALLE U3.7 DE LA AR-1 DEL PM DE CORELLA  
SITUACION : PARCELAS 309 A 320, POLIGONO 7. CORELLA.  
PROMOTOR : URBAN DOMUS TOLOÑO, S.L.

ORDENACION PROPUESTA

Nº : **3**

FECHA : **Enero 2.021**

ESCALA : **1/500**