

AYUNTAMIENTO DE GERENA

REGISTRO DE ENTRADA

19/11/2020 09:51

ENTRADA NÚMERO: 3866

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA
DEFINICIÓN DE LÍNEAS DE EDIFICACIÓN EN MANZANA
M2-16-2 DEL SECTOR SUO-1 DEL PGOU DE GERENA

noviembre 2.020

maría lópez vidal | luisa lópez vidal, *promotor*

francisco de asís fernández estepa | josé ángel pérez molina, *arquitectos*



ÍNDICE

- M1.** OBJETO, EMPLAZAMIENTO, PROMOTORES.
- M2.** FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ACTUACIÓN.
- M3.** DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- M4.** ÍNDICE DE PLANOS.

M1 OBJETO, EMPLAZAMIENTO, PROMOTORES.

OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle que afecta a la manzana **M2-16-2** del **SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO-1)**, incluida dentro de la Modificación de las Normas Subsidiarias del Documento de Adaptación del PGOU de Gerena, con el fin de establecer la alineación de las edificaciones en relación a los viarios circundantes.

EMPLAZAMIENTO

El ámbito territorial de este Estudio de Detalle se corresponde con la delimitación establecida para la manzana **M2-16-2** en la Modificación de las Normas Subsidiarias del Documento de Adaptación del PGOU de Gerena. Este ámbito se encuentra delimitado al norte por **Calle Sevillanas**, al sur por la **Avenida de las Lumberas**, al este por manzana contigua **M2-16-1** y al oeste por un **viario peatonal**.

La superficie total de los terrenos que corresponden a la manzana M2-16-2 es de **2.031,20m²**. Posee forma rectangular y una pendiente suave que proporciona una diferencia de cota entre los distintos puntos del terreno.



GRÁFICO 1. Vista  rea de parcela (Google maps 2018)

PROMOTORES

Son promotores del presente documento los dos titulares que poseen el 100% de las parcelas que forman la manzana: **D[ ] MARÍA LÓPEZ VIDAL**, con NIF: 27.895.607B y **D[ ] LUISA LÓPEZ VIDAL**, con NIF: 28.405.390E. La redacción se ha llevado a cabo por el siguiente equipo de Técnicos:

Arquitectos: **D. Francisco de Asís Fernández Estepa**
Colegiado 5.245 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

D. José Angel Pérez Molina
Colegiado 6.046 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

De acuerdo con el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, este documento no requiere visado por lo que se presenta suscrito por los técnicos competentes.

M2 FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ACTUACIÓN.

2.1 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

El **art. 5.4.4. Desarrollo del suelo urbanizable ordenado** correspondiente a la **Modificación n  2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena - SUO 1**, establece en su apartado 4 las siguientes consideraciones:

"4. Además de los Estudios de Detalle especificados en los apartados anteriores, el Ayuntamiento podrá prescribir la redacción Estudio de Detalle en el ámbito definido por las manzanas de edificación con frente a la calle central, pertenecientes a las unidades de ejecución UE. 1 y 2, con el fin de garantizar la unidad en la ordenación de volúmenes de la edificación con frente al vial."

Dado que el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución n 2 del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO1), no establece las alineaciones correspondientes a la manzana M2-16-2 se pretende dotar de las mismas a las parcelas que la forman con objeto de establecer una ordenación coherente y armónica con el resto de manzanas pertenecientes a este sector.

Del mismo modo, se pretende proporcionar una flexibilidad en el diseño de cada parcela que eviten composiciones miméticas dada las diferencias existentes entre los viarios circundantes. En cualquier caso, el resultado de la volumetría y estructura urbana proyectada será acorde a las manzanas pertenecientes al SUO1, generando en la medida de lo posible áreas de movimiento que posibiliten una mejor y variada imagen edificatoria.

Por tanto, la finalidad de este Estudio de Detalle es la regulación de las edificaciones en la Manzana M2-16-2, permitiendo que se pueda obtener la materialización de la edificabilidad en las mismas, no alterando ningún parámetro urbanístico o espacio público, ni viario.

2.2 LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Define las funciones, capacidades y limitaciones de los estudios de detalle entre las figuras del planeamiento. En su artículo 15, dice:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto, completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:
 - a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo rotacional público.
 - b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que est n establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.
2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:
 - a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
 - c) Suprimir o reducir el suelo rotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
 - d) Alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

M3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.1 JUSTIFICACIÓN

El presente documento se redacta con el único objeto de fijar los parámetros urbanísticos necesarios para establecer las alineaciones de las edificaciones de cada una de las parcelas que forman la manzana M2-16-2 del SUO1.

La propuesta mantiene el número de plantas previsto en la normativa del sector (Baja+1), y permite agotar la edificabilidad de **1,2631 m²/m²s** establecida para la manzana M2-16-2 en el documento

de Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena (SUO 1), sin suponer en modo alguno un aumento de ocupación, edificabilidad, altura máxima permitida ni alterar el uso asignado por ésta.

En ningún caso se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de los predios colindantes, únicamente se definen las separaciones a los linderos públicos de las edificaciones.

Se proponen las siguientes distancias a linderos:

- AVENIDA DE LAS LUMBRERAS:

Se trata de un viario central de máxima importancia en el sector que posee una anchura total de 24,00m. Con objeto de evitar ensanchar esta vía, se ha considerado apropiado generar un frente de fachada alineado sobre esta rasante de la manzana que evite retranqueos sobre las parcelas. En este sentido, la manzana M1-3, situada al otro lado del viario, presenta su frente alineado a vial armonizando igualmente la estética de esta avenida.

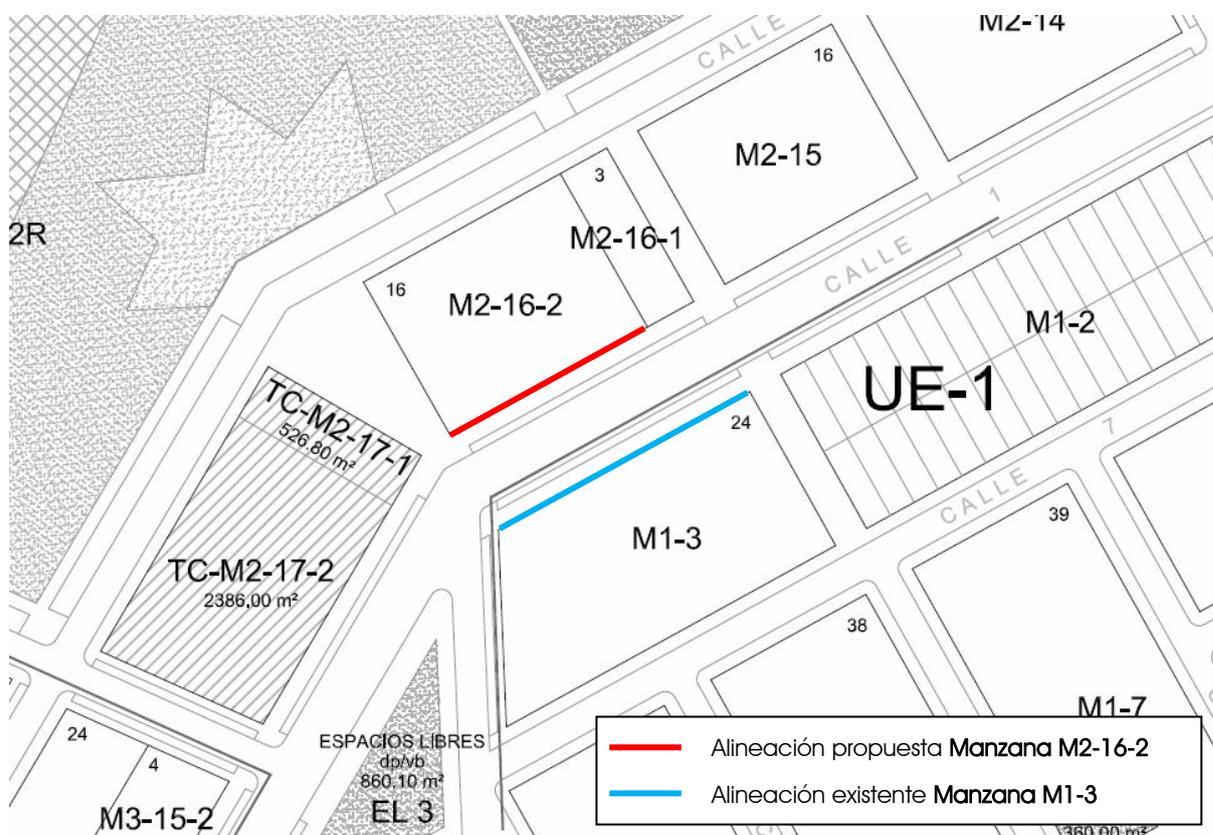


GRÁFICO 6. Alineación propuesta hacia Avenida de Las Lumbreras - Documento refundido de los Estudios de Detalle SUO1

No obstante, la edificación podrá no ocupar la totalidad del frente de la parcela en cuyo caso el resto deberá cerrarse con elementos opacos al menos hasta la altura de la planta baja, en los que podrán practicarse huecos de las mismas proporciones que los del cuerpo edificado.

- CALLE SEVILLANAS:

Este viario posee características propias de una calzada secundaria con menor intensidad de uso. Limita en uno de sus costados con un equipamiento de espacios libres diáfano que carece de un frente de fachada en su alineación. Con estos condicionantes, la propuesta establece un retranqueo de toda la manzana hacia este viario de tres (3) metros, de forma que se concilia la formación de una zona residencial con jardines delanteros así como la posibilidad de agotar la edificabilidad asignada a cada parcela.



GRÁFICO 7. Alineación propuesta hacia Calle Sevillañas – Vista aérea general Google Maps (2.018)

- CALLE PEATONAL:

Dadas las condiciones dimensionales de las parcelas es completamente necesario que las edificaciones se alineen a fachada con objeto de garantizar el aprovechamiento asignado. De este modo, se propone alinear al vial todas las construcciones de este lindero.

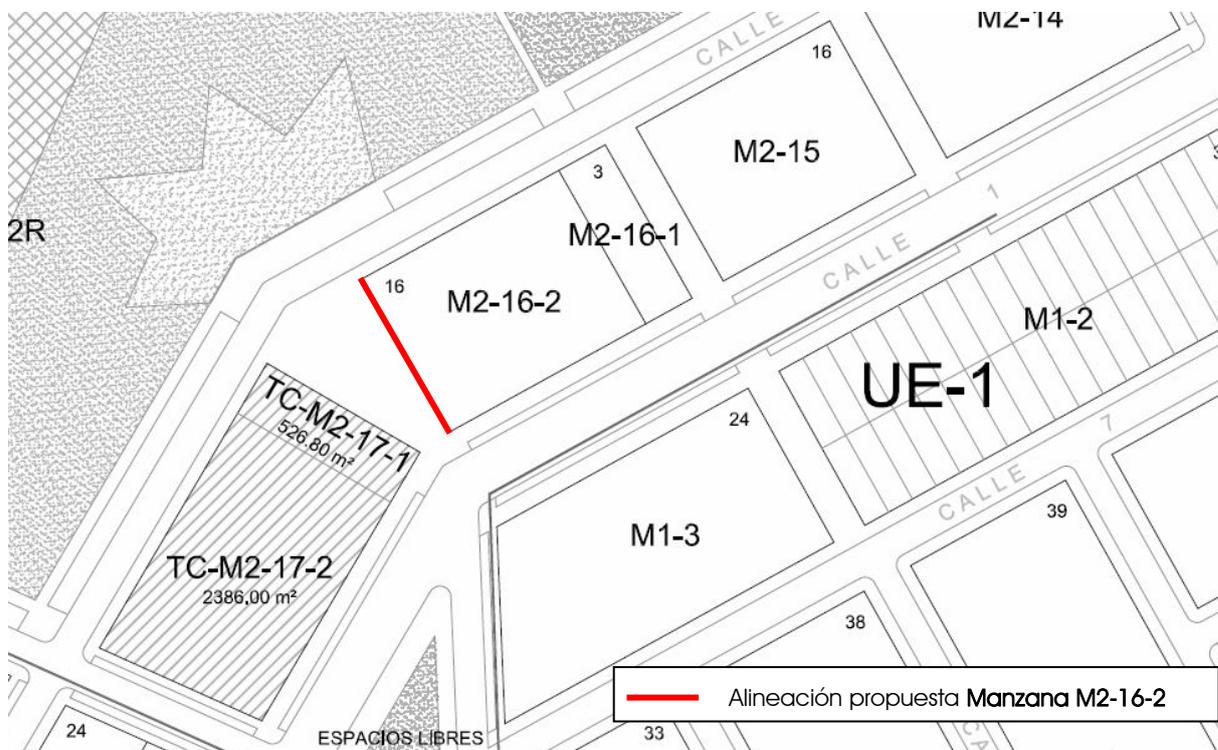


GRÁFICO 8. Alineación propuesta hacia Calle Peatonal - Documento refundido de los Estudios de Detalle SUO1

3.2 PROPUESTA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Conforme se justifica en el apartado anterior, para la configuración de los espacios libres de parcela y la ubicación de los edificios respecto a los linderos de la fachada y medianeros, se atenderá a los siguientes criterios:

- a) El espacio libre de la parcela no será inferior al 30% de su superficie.
- b) Los paramentos de fachada se situarán conforme a la alineación establecida para cada viario en los siguientes apartados. No serán autorizables retranqueos totales o parciales en la planta baja si bien la edificación podrá no ocupar la totalidad del frente de la parcela en aquellos casos que se encuentre alineada a vial, en cuyo caso el resto deberá cerrarse con elementos opacos al menos hasta la altura de la planta baja, en los que podrán practicarse huecos de las mismas proporciones que los del cuerpo edificado.
En la planta alta la edificación podrá separarse total o parcialmente del plano de fachada de la planta baja conforme a lo establecido para cuerpos volados en el **Art. 4.4.5.** de las **Normas Urbanísticas** en vigor.
- c) Respecto a los linderos de fachada:
 - Avenida de las Lumbreras: **Alineado a vial**
 - Calle Sevillanas: **Retranqueo una distancia de tres (3) metros**
 - Calle Peatonal: **Alineado a vial**
- d) Respecto a los linderos medianeros laterales:
Se permitirá **alinearse sobre los mismos** o bien establecer un **retranqueo mínimo de tres (3) metros**.
- e) Respecto a los linderos de fondo:
Se permitirá **alinearse sobre los mismos** o bien establecer un **retranqueo mínimo de tres (3) metros**.
- f) En la parte de la parcela situada a menos de **cuatro (4) metros del lindero de fondo** la altura máxima de la edificación será de **una planta y tres (3) metros**, medidos conforme a lo establecido en el **Art. 2.3.1 Altura de la Edificación** de las **Normas Urbanísticas** en vigor.

Para el resto de parámetros no regulados en el presente Estudio de Detalle, se tendrán en consideración con carácter subsidiario los documentos urbanísticos recogidos en el apartado M1.3 de esta memoria, en particular:

- Normas Subsidiarias Municipales – Excmo. Ayuntamiento de Gerena
- Modificación n  2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena – Ordenación Suelo Urbanizable Ordenado 1 (SUO 1)

2.2.3 CUADRO COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

Se definen a continuación las condiciones urbanísticas vigentes sobre la manzana M2-16-2 y su comparativa con los parámetros aplicados en el presente Estudio de Detalle:

	SUO 1	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
CALIFICACIÓN	Residencial tipo 3	Residencial tipo 3
N� VIVENDAS	16	16
PARCELA MÍNIMA	6,00m (ancho) x 15,00m (fondo)	6,00m (ancho) x 15,00m (fondo)
ESPACIO LIBRE PARCELA	30%	30%
EDIFICACIONES >4m	- 1 PLANTA	- 1 PLANTA
LINDERO DE FONDO	- TRES (3) METROS	- TRES (3) METROS
ALTURA MÁXIMA	- 2 PLANTAS - SIETE (7) METROS	- 2 PLANTAS SIETE (7) METROS

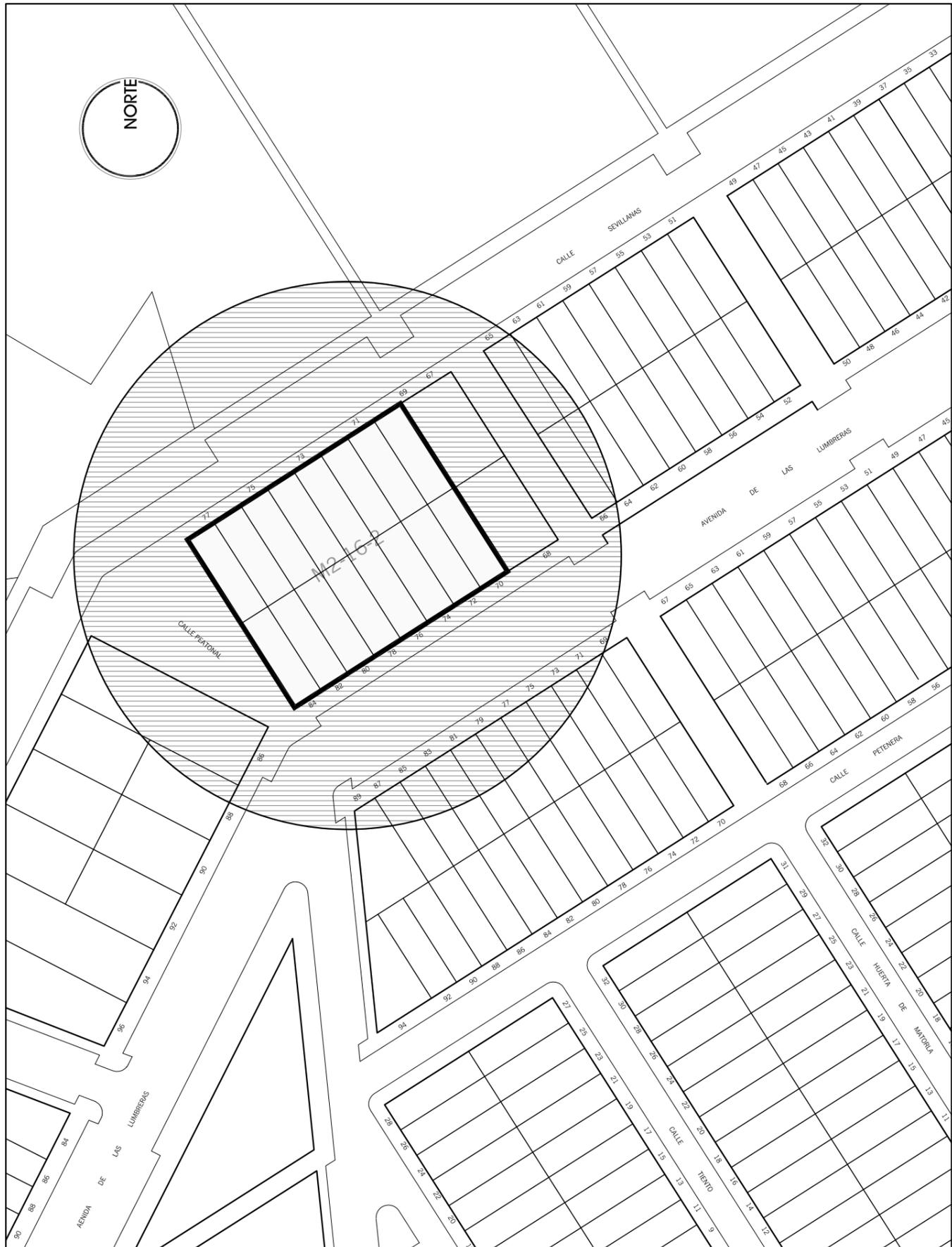
Gerena, a 5 de noviembre de 2.020.

LOS ARQUITECTOS:

Francisco de Asís Fernández Estepa | José Angel Pérez Molina, **arquitectos**

M4 ÍNDICE DE PLANOS

01. SITUACIÓN.....E: 1/1000
02. ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES Y RASANTES.....E: 1/200



SITUACIÓN (e: 1/ 1.000)

ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICIÓN DE ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN EN MANZANA M2-16-2
 SECTOR SUO-1. Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena (Sevilla)

NOVIEMBRE 2.020

Promueve: D^a. María López Vidal - NIF: 27.895.607-B | D^a. Luisa López Vidal - NIF: 28.405.390-E

SITUACIÓN

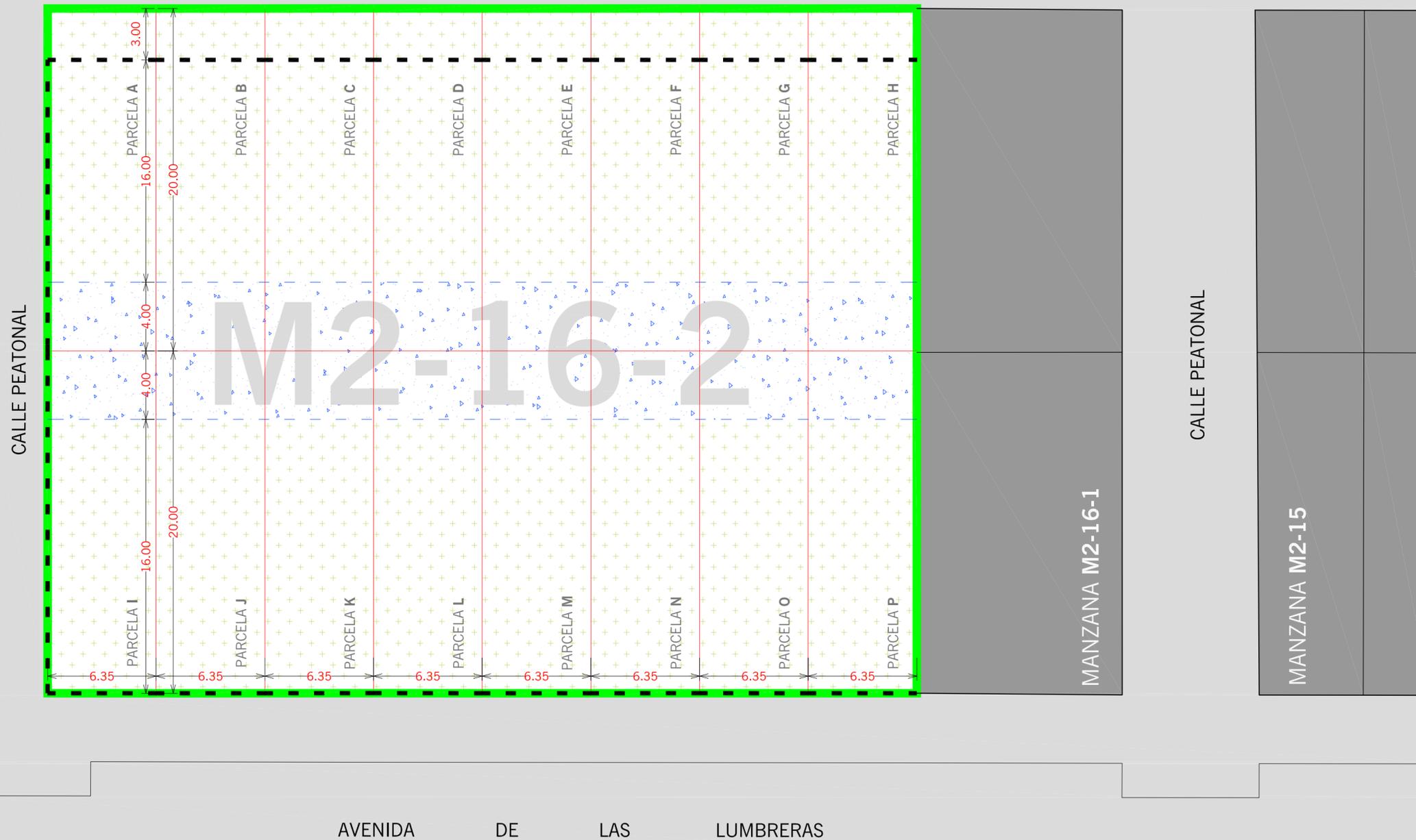
ESCALA:1/ 1.000

Francisco de Asís Fernández Estepa
 FRANCISCO DE ASÍS FERNÁNDEZ ESTEPA | arquitecto

José Ángel Pérez Molina
 JOSÉ ÁNGEL PÉREZ MOLINA
 arquitecto



CALLE SEVILLANAS



REGULACIÓN SUO 1 - PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GERENA

	LÍNEA DE MANZANA M2-16-2
	PARCELARIO ACTUAL MANZANA M2-16-2
	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: UNA (1) PLANTA Y TRES (3) METROS
	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: DOS (2) PLANTAS Y SIETE (7) METROS
	ESPACIO LIBRE DE PARCELA > 30%

PROPUESTA DE ORDENACIÓN - ALINEACIONES Y RASANTES

	ALINEACIÓN DE EDIFICACIONES EN PLANTA BAJA
	ALINEACIÓN DE EDIFICACIONES EN PLANTA PRIMERA: - Podrán separarse total o parcialmente del plano de fachada de la planta baja - Será de aplicación lo establecido para cuerpos volados en el Art. 4.4.5. NNSS

ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICIÓN DE ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN EN MANZANA M2-16-2

SECTOR SUO-1. Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena (Sevilla) NOVIEMBRE 2.020

Promueve: D^a. María López Vidal - NIF: 27.895.607-B | D^a. Luísa López Vidal - NIF: 28.405.390-E

ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA: 1/200

FRANCISCO DE ASÍS FERNÁNDEZ ESTEPA | JOSÉ ÁNGEL PÉREZ MOLINA
arquitecto arquitecto

