

AYUNTAMIENTO DE GERENA

REGISTRO DE ENTRADA

19/11/2020 09:51

ENTRADA NÚMERO: 3866

# ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICIÓN DE LÍNEAS DE EDIFICACIÓN EN MANZANA M2-16-2 DEL SECTOR SUO-1 DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PGOU DE GERENA

noviembre 2.020

maría lópez vidal | luisa lópez vidal, **promotores**

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



## 1. MEMORIA

### M1. MEMORIA INFORMATIVA.

- M1.1. OBJETO, EMPLAZAMIENTO, PROMOTORES.
- M1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- M1.3. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.

### M2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- M2.1. FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ACTUACIÓN.
- M2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- M2.3. CONSIDERACIONES FINALES.

## 2. PLANOS

### P1. INFORMACIÓN.

- 01. SITUACIÓN.
- 02. ORDENACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

### P2. ORDENACIÓN.

- 03. ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES Y RASANTES.

## 1. MEMORIA

## M1. MEMORIA INFORMATIVA.

### M1.1 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 L  mbreras**, 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 **2.031,20m<sup>2</sup>**. 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:

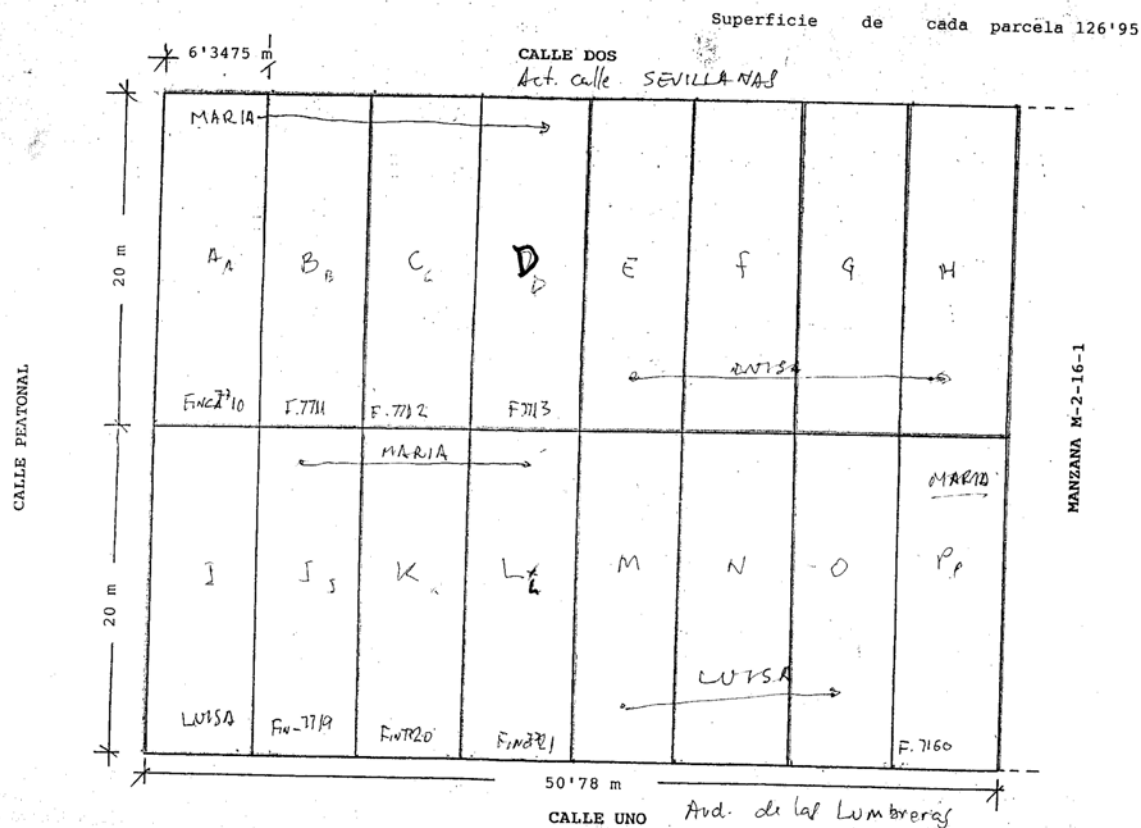
Arquitectos: **D. Francisco de Asís Fernández Estepa**  
 Colegiado 5.245 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

**D. José   ngel 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.

## M1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La manzana **M2-16-2** se encuentra en la actualidad dividida en 16 parcelas de idénticas dimensiones entre sí.



**GRÁFICO 2.** Planimetría aportada en las escrituras de segregación de las parcelas en manzana M2-16-2



**GRÁFICO 3.** Vista actual del parcelario catastral de la manzana M2-16-2

Encargan el presente documento los propietarios del terreno afectado, D  .María López Vidal, con NIF: 27.895.607-B, y D  .Luisa López Vidal, con NIF: 28.405.390-E, y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Alonso Vicedo n  3-B, 41.860 Gerena (Sevilla).

Los particulares asumen la firma de este documento así como las facultades y deberes que le confiere la Ley del Suelo y el planeamiento vigente, en orden a la ejecución del mismo.

Los datos y características de cada una de ellas se resumen a continuación:

#### **PARCELA A:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra a**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco dec  metros cuadrados. Su frente lo tiene a calle Sevillanas, y linda, por la derecha, con calle peatonal, a la que hace esquina; por la izquierda, con parcela letra b; por el fondo, con parcela i.

**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381203QB5518S0001AE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n   2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N  : 7710
- TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N   PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 26 FECHA: 24/08/07

#### **PARCELA B:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra b**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco dec  metros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra a; por la izquierda, con parcela letra c; por el fondo, con parcela letra j.

**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381204QB5518S0001BE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n   2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N  : 7711
- TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N   PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 30 FECHA: 24/08/07

#### **PARCELA C:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra c**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco dec  metros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y

linda, por la derecha, con parcela letra b; por la izquierda, con parcela letra d; por el fondo, con parcela letra k.

**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381205QB5518S0001YE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n   2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N  : 7712
- TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N   PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 34 FECHA: 24/08/07

#### **PARCELA D:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra d**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco dec  metros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra c; por la izquierda, con parcela letra e; por el fondo, con parcela letra l.

**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381206QB5518S0001GE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n   2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N  : 7713
- TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N   PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 38 FECHA: 24/08/07

#### **PARCELA E:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra e**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco dec  metros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra d; por la izquierda, con parcela letra f; por el fondo, con parcela letra m.

**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381207QB5518S0001QE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n   2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N  : 7714
- TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N   PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 42 FECHA: 24/08/07

#### **PARCELA F:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra f**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco dec  metros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra e; por la izquierda, con parcela letra g; por el fondo, con parcela letra n.

**REFERENCIA CATASTRAL:**..... 1381208QB5518S0001PE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**..... Registro de la Propiedad n   2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N  : 7715
- TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:..... DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N   PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 46 FECHA: 24/08/07

#### **PARCELA G:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra g**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco dec  metros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra f; por la izquierda, con parcela letra h; por el fondo, con parcela letra o.

**REFERENCIA CATASTRAL:**..... 1381209QB5518S0001LE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**..... Registro de la Propiedad n   2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N  : 7716
- TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:..... DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N   PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 50 FECHA: 24/08/07

#### **PARCELA H:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra h**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco dec  metros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra g; por la izquierda, con casas de la manzana M2-16-1; por el fondo, con parcela letra p.

**REFERENCIA CATASTRAL:**..... 1381210QB5518S0001QE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**..... Registro de la Propiedad n   2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N  : 7717
- TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.

- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N   PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 54 FECHA: 24/08/07

**PARCELA I:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra i** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco décímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra j; por la izquierda, con calle Peatonal, a la que hace esquina; por el fondo, con parcela letra a.

**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381217QB5518S0001KE

**INSCRIPC  N REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n   2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N  : 7718
- TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N   PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 58 FECHA: 24/08/07

**PARCELA J:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra j** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco décímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra k; por la izquierda, con parcela letra i; por el fondo, con parcela letra b.

**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381216QB5518S0001OE

**INSCRIPC  N REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n   2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N  : 7719
- TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N   PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 62 FECHA: 24/08/07

**PARCELA K:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra k** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco décímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra l; por la izquierda, con parcela letra j; por el fondo, con parcela letra c.

**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381215QB5518S0001ME

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad nº 2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA Nº: 7720
- TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- Nº PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 66 FECHA: 24/08/07

**PARCELA L:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra l** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco décímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra m; por la izquierda, con parcela letra k; por el fondo, con parcela letra d.

**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381214QB5518S0001FE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad nº 2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA Nº: 7721
- TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- Nº PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 70 FECHA: 24/08/07

**PARCELA M:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra m** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco décímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra n; por la izquierda, con parcela letra l; por el fondo, con parcela letra e.

**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381213QB5518S0001TE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad nº 2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA Nº: 7722
- TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- Nº PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 74 FECHA: 24/08/07

**PARCELA N:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra n** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco décímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su

situación, y linda, por la derecha, con parcela letra o; por la izquierda, con parcela letra m; por el fondo, con parcela letra f.

**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381212QB5518S0001LE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n   2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N  : 7723
- TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N   PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 78 FECHA: 24/08/07

#### **PARCELA O:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparceldaci  n de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra o** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco décímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra p; por la izquierda, con parcela letra n; por el fondo, con parcela letra g.

**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381211QB5518S0001PE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n   2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N  : 7724
- TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N   PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 82 FECHA: 24/08/07

#### **PARCELA P:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparceldaci  n de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra p** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco décímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcelas de la manzana M2-16-1; por la izquierda, con parcela letra o; por el fondo, con parcela letra h.

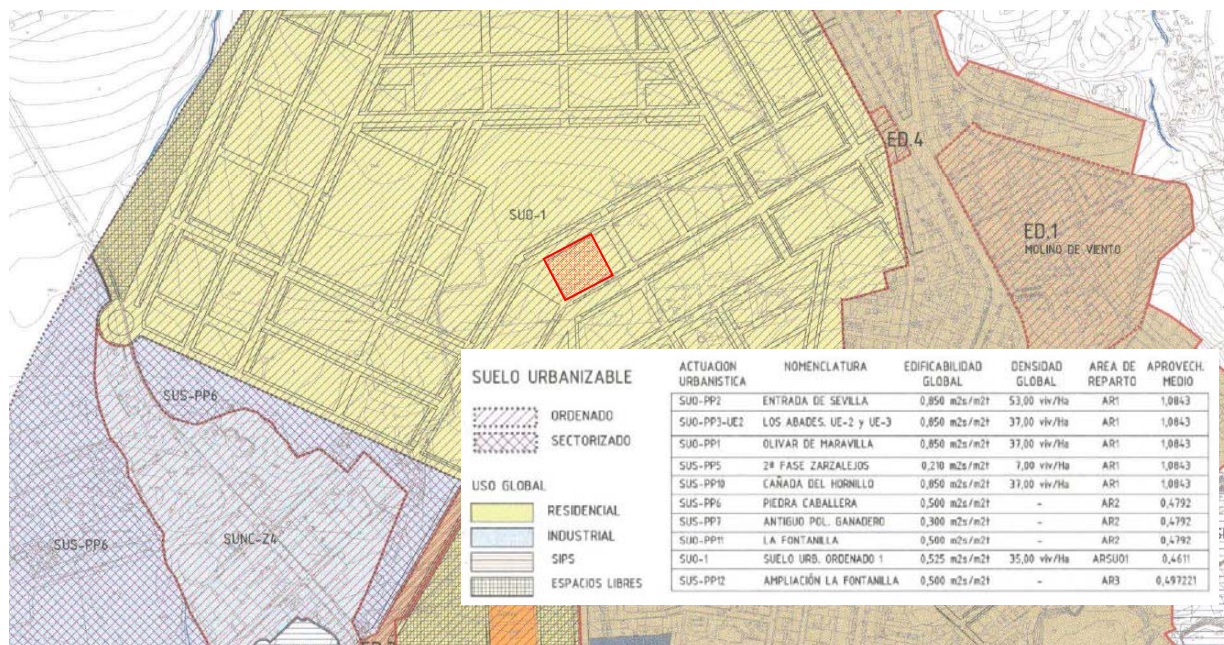
**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381201QB5518S0001HE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n   2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N  : 7160
- TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N   PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:\_\_\_1.538 LIBRO: 149 FOLIO: 155 FECHA: 24/08/07

La reglamentación urbanística vigente que enmarca y delimita el presente documento es:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- El vigente Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto (RGU).
- Plan General de Ordenación Urbanística -Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Gerena.



**GRÁFICO 4.** Documento de Adaptación del PGOU de Gerena – Clasificación de Suelo

- Normas Subsidiarias Municipales – Excmo. Ayuntamiento de Gerena
- Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena – Ordenación Suelo Urbanizable Ordenado 1 (SUO 1)
- Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución nº2 del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO1) de la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena.

Se transcriben a continuación los parámetros urbanísticos recogidos para todo el Sector SUO1, siguiendo las directrices y cumpliendo con las condiciones establecidas en el siguiente artículo:

**Art. 5.4.2. Condiciones de uso y edificación: Zona residencial tipo 3:**

1. Corresponde a usos residencial y terciario complementario de la vivienda, en edificios de una o dos plantas integrando ambos usos o bien, en edificios residenciales y terciarios específicos, con densidades y aprovechamientos de valores medios.
2. El ámbito de la zona residencial tipo 3 coincide con el del suelo urbanizable ordenado.
3. El aprovechamiento urbanístico máximo, referido a la superficie de la zona es:
  - a) Densidad, 35 viv/h, de las cuales, el 20 % se destinará a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
  - b) Edificabilidad, 0,525 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s con destino a residencial y terciario complementario de la vivienda.
4. Las nuevas parcelas resultantes de segregaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Para usos residencial o residencial y terciario integrados, tendrán unas dimensiones mínimas de seis metros de ancho y quince de fondo.
- b) Para uso terciario en edificios específicos, la superficie mínima de la parcela será de doscientos metros cuadrados.
- c) En aquellas actuaciones en las que los actos de edificación precedan a los de parcelación, por tratarse de actuaciones unitarias de conjuntos de edificios, las dimensiones de las parcelas podrán justificarse a partir del proyecto de arquitectura.

5. La configuración de los espacios libres de la parcela y la ubicación de los edificios respecto a los l  nderos de fachada y medianeros laterales y de fondo se establecer   mediante Estudios de Detalle por manzanas completas, incorporando los siguientes criterios:

- a) En edificios residencial y residencial y terciario integrados:
  - a1) El espacio libre de la parcela no será menor del 30% de su superficie.
  - a1) Respecto a los l  nderos de fachada y laterales, la edificación se situará sobre estos, o se separar   de los mismos una distancia mínima de tres metros.
  - b2) En la parte de la parcela situada a menos de cuatro metros del lindero de fondo, la altura máxima de la edificación será de una planta y tres metros.
- b) En edificios terciarios específicos y separados de las viviendas, podrá ocuparse la parcela completa.

6. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros.



**GRÁFICO 5.** Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución n  2 del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO1)

## M2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### M2.1 FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ACTUACIÓN

#### 2.1.1 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.

#### 2.1.2 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.

### M2.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 2.2.1 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.

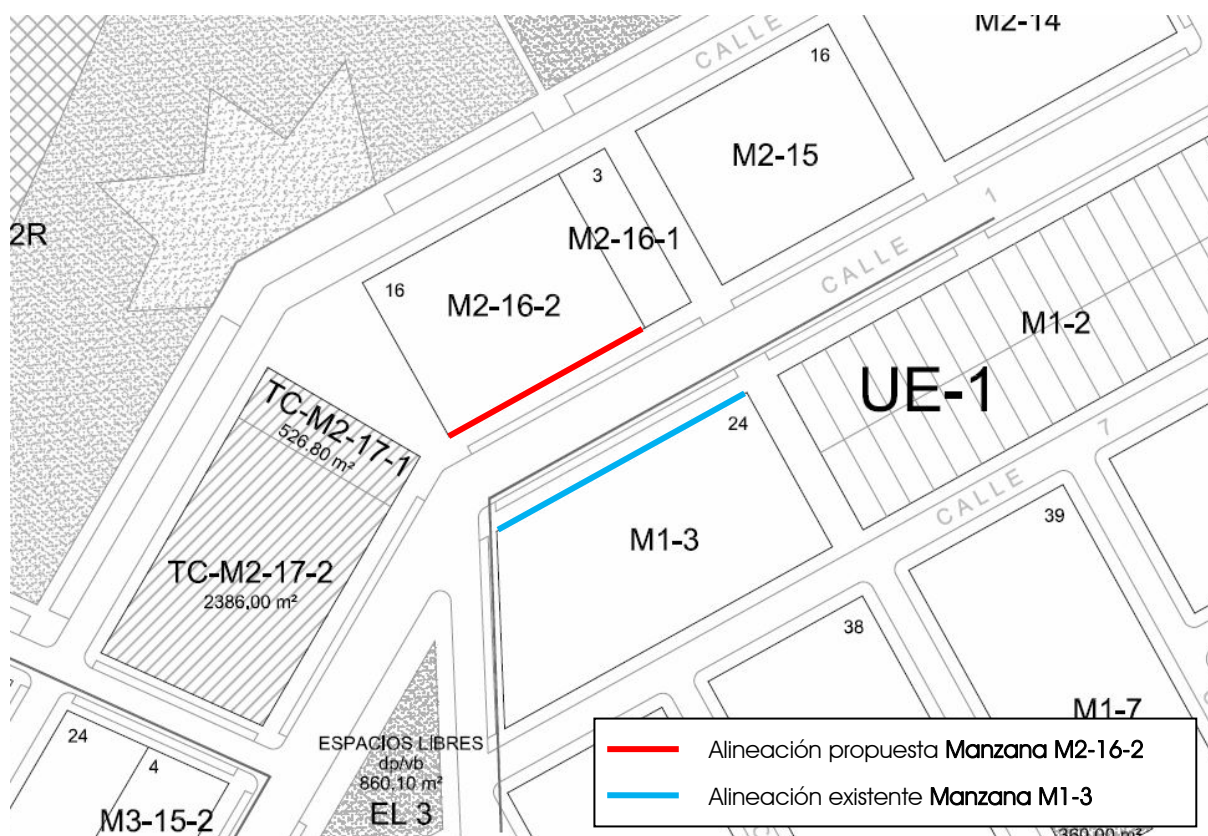
La propuesta mantiene el número de plantas previsto en la normativa del sector (Baja+1), y permite agotar la edificabilidad de **1,2631 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s** establecida para la manzana M2-16-2 en el documento de Modificación n   2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena (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 est  tica 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:

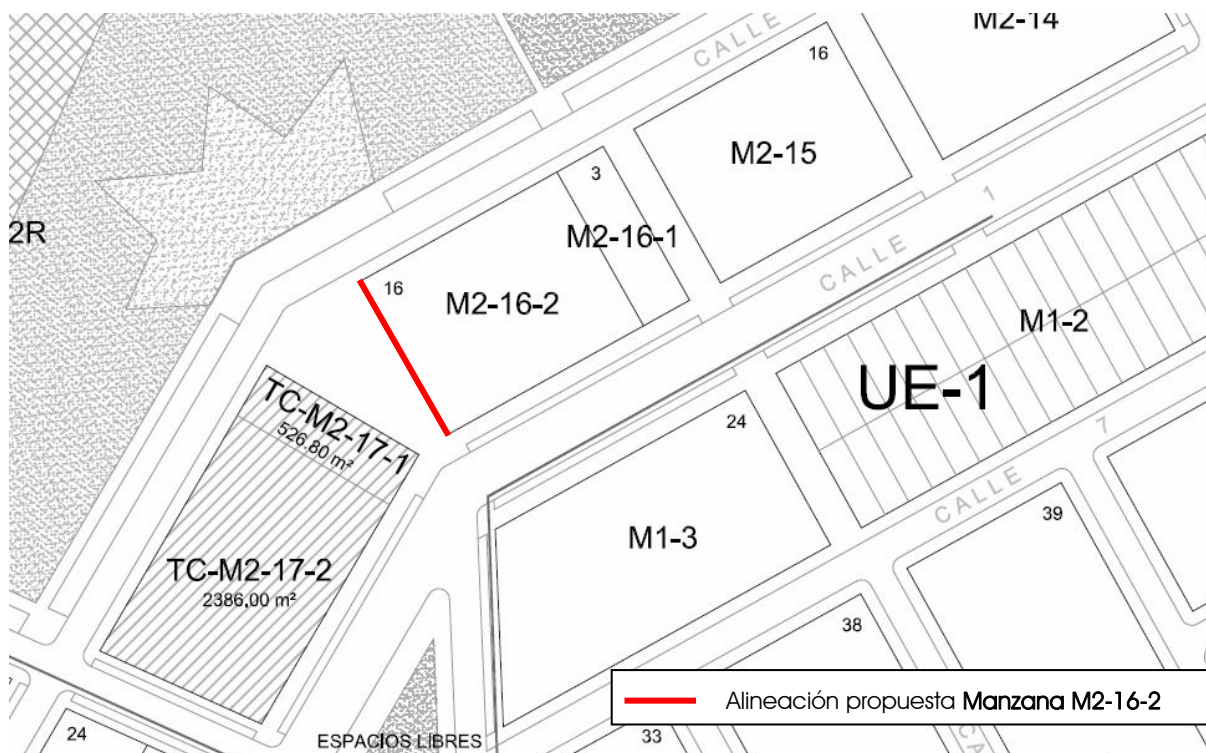
Este viario posee características propias de una calzada secundaria con menor intensidad de uso. Limita en uno de sus costados con un equipamiento de espacios libres diáfano que carece de un frente de fachada en su alineación. Con estos condicionantes, la propuesta establece un retranqueo de toda la 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 Sevillanas – 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

### 2.2.2 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 l  nderos 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 l  nderos 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 l  nderos medianeros laterales:  
 Se permitirá **alinearse sobre los mismos** o bien establecer un **retranqueo mínimo de tres (3) metros**.
- e) Respecto a los l  nderos 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   VIVIENDAS                       | 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 L  NDERO DE FONDO | - 1 PLANTA<br>- TRES (3) METROS   | - 1 PLANTA<br>- TRES (3) METROS |
| ALTURA MÁXIMA                      | - 2 PLANTAS<br>- SIETE (7) METROS | - 2 PLANTAS<br>SIETE (7) METROS |

### M2.3 CONSIDERACIONES FINALES

El presente Estudio de Detalle satisface los requisitos establecidos para que el Excmo. Ayuntamiento de Gerena, previo los trámites de rigor, proceda a su aprobación esperando que sea lo suficientemente precisa para que el personal técnico verifique el cumplimiento de las condiciones expresadas. Los propietarios como promotores del documento dan por notificado el procedimiento a efectos de acortar los plazos establecidos para su tramitación.

Para que así conste a los efectos oportunos, se emite y se firma en Gerena a 5 de noviembre de 2.020.

LOS PROMOTORES:

**D  . MARÍA LÓPEZ VIDAL**  
NIF: 27.895.607-B

**D  . LUISA LÓPEZ VIDAL**  
NIF: 28.405.390-E



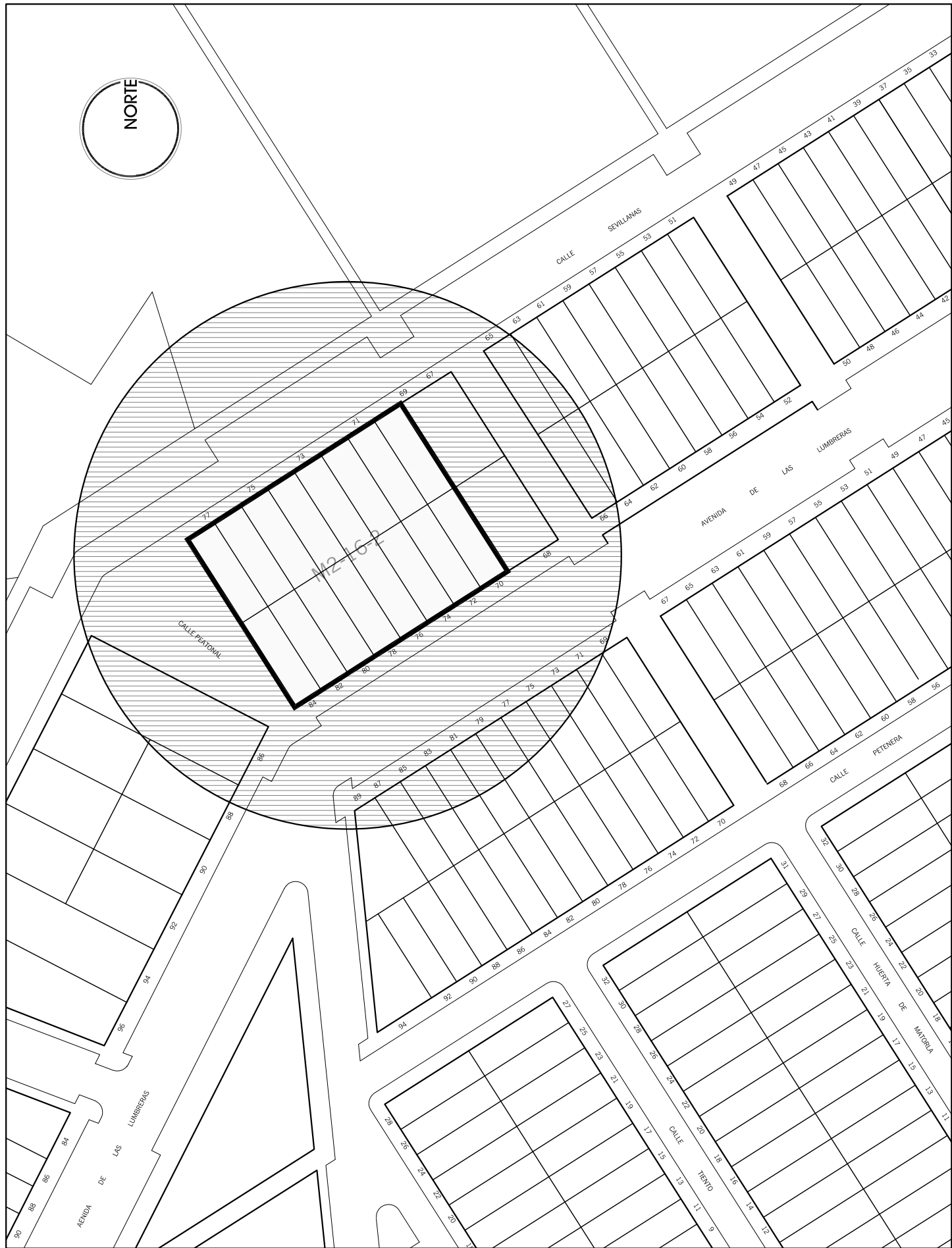
LOS ARQUITECTOS:

Francisco de As  s Fernández Estepa | José Ángel Pérez Molina, **arquitectos**

## 2. PLANIMETRÍA

## P2.1 ÍNDICE DE PLANOS

01. SITUACIÓN.....E: 1/1000  
02. ORDENACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.....E: 1/200  
03. 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

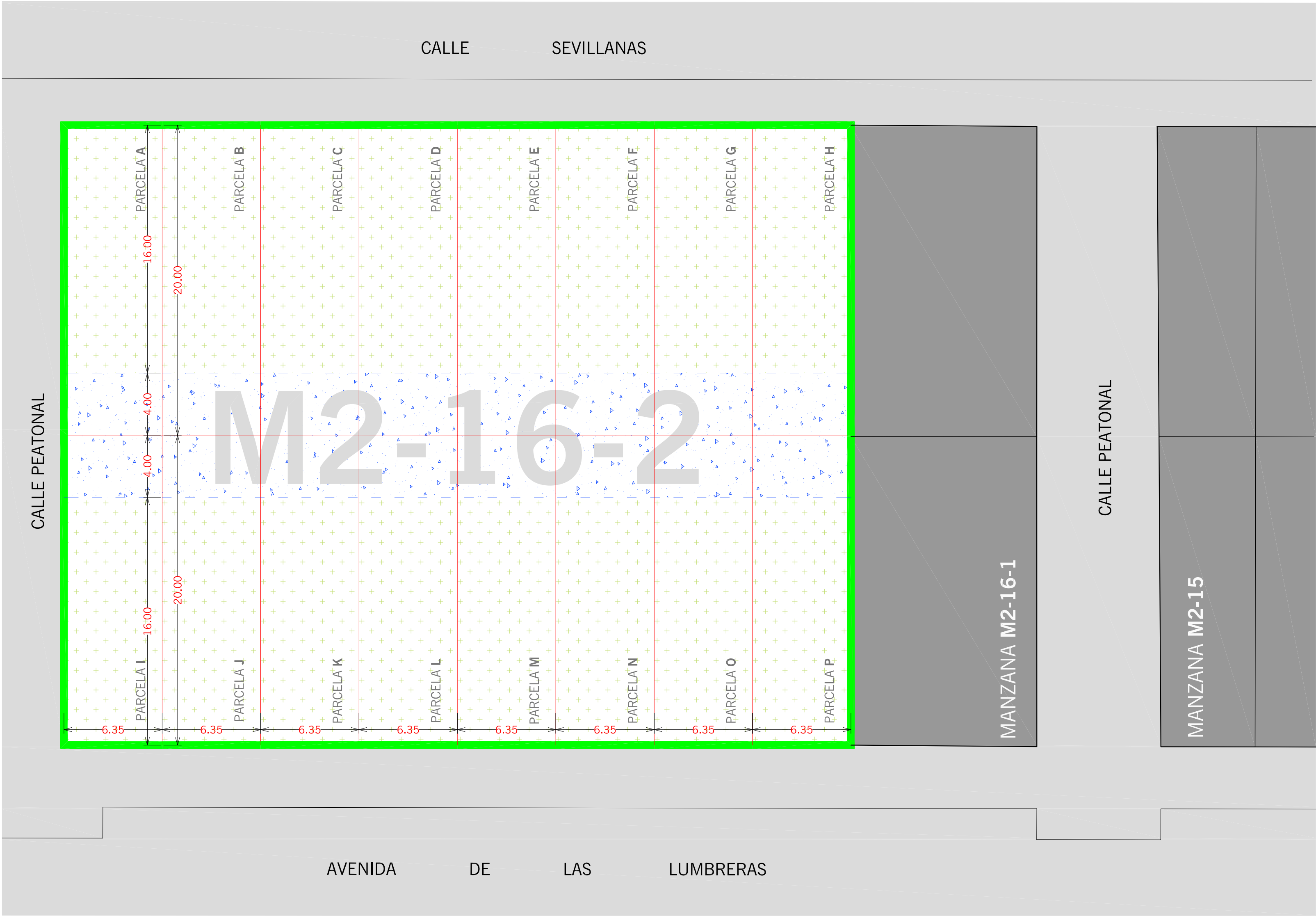
Promueve: D<sup>a</sup>. María López Vidal - NIF: 27.895.607-B | D<sup>a</sup>. Luisa López Vidal - NIF: 28.405.390-E

SITUACIÓN

ESCALA:1/ 1.000

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



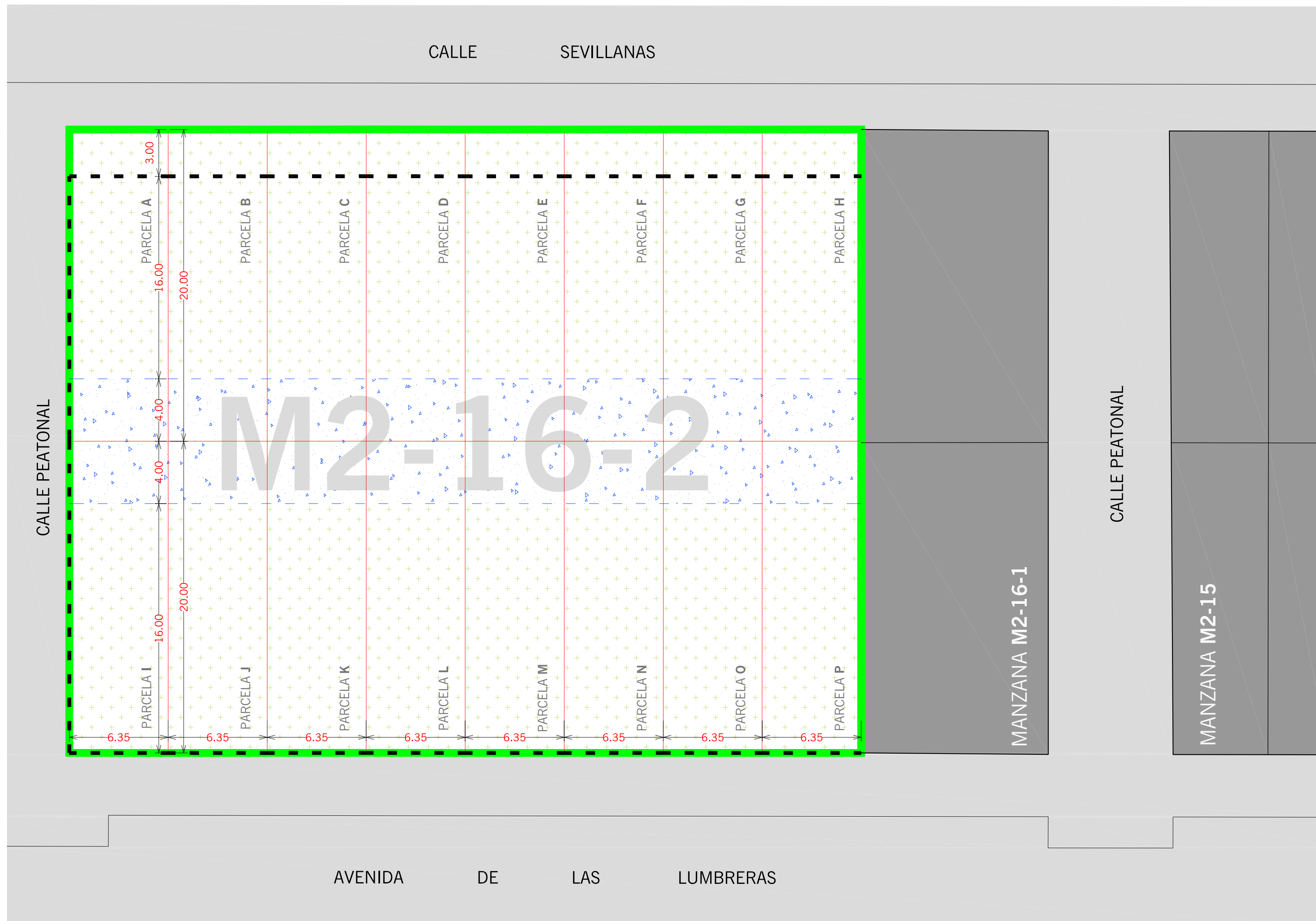


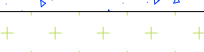
| REGULACIÓN SUO 1 - PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GERENA |                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | 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%                                   |

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<sup>a</sup>. María López Vidal - NIF: 27.895.607-B | D<sup>a</sup>. Luísa López Vidal - NIF: 28.405.390-E

ORDENACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS ESCALA: 1/200

FRANCISCO DE ASÍS FERNÁNDEZ ESTEPA |   
arquitecto arquitecto



| REGULACIÓN SUO 1 - PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GERENA                    |                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|  | LÍNEA DE MANZANA <b>M2-16-2</b>                                         |
|  | PARCELARIO ACTUAL MANZANA <b>M2-16-2</b>                                |
|  | ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: <b>UNA (1) PLANTA Y TRES (3) METROS</b>   |
|  | ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: <b>DOS (2) PLANTAS Y SIETE (7) METROS</b> |
|                                                                                     | ESPACIO LIBRE DE PARCELA > <b>30%</b>                                   |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>PROPUESTA DE ORDENACIÓN - ALINEACIONES Y RASANTES</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>— — —</p>                                                    | <p>ALINEACIÓN DE EDIFICACIONES EN <b>PLANTA BAJA</b></p>                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                 | <p>ALINEACIÓN DE EDIFICACIONES EN <b>PLANTA PRIMERA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podrán separarse total o parcialmente del plano de fachada de la planta baja</li> <li>- Será de aplicación lo establecido para cuerpos volados en el Art. 4.4.5. NNSS</li> </ul> |
|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

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<sup>a</sup>. María López Vidal - NIF: 27.895.607-B | D<sup>a</sup>. Luisa López Vidal - NIF: 28.405.390-E

ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES Y RASANTES

FRANCISCO DE ASÍS FERNÁNDEZ ESTEPA arquitecto

