

ESTUDIO DE DETALLE
DEFINICIÓN DE LÍNEAS DE EDIFICACIÓN
MANZANA D , P. P. UR-8 "CUESTA BELÉN". LEBRIJA

INDICE

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1 Objeto
- 1.2 Iniciativa y redacción del documento

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 2.1 Situación
- 2.2 Descripción física
- 2.3 Planeamiento vigente

3. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 3.1 Fundamentos legales
- 3.2 Descripción de la ordenación
- 3.3 Cuadro comparativo de ordenación vigente y propuesta

ANEXO I

- I Documentación previa a la autorización Municipal.
- II Autorización Municipal previa al Estudio de Detalle.

PLANOS

- 1. Situación
- 2. Ordenación Vigente
- 3. Nueva ordenación

1. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle que afecta a la totalidad de la manzana D, incluida dentro del Plan Parcial UR-8 "Cuesta Belén " de Lebrija, con el fin de modificar el retranqueo obligatorio de las edificaciones que se pretendan construir en las parcelas de dicha manzana con respecto a los viales, reduciendo de los 8 metros actuales de separación mínima, a 4 metros.

1.2 INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

Corresponde la iniciativa a uno de los propietarios de la manzana D.

D. , en representación de todos los propietarios de las parcelas que conforman la manzana, como más adelante se acredita en el Anexo I.

Este documento lo redacta D.

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 técnico competente, con certificado de colegiación, que se adjunta a este documento.

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

2.1 SITUACIÓN.

La delimitación del Plan Parcial es la definida por el Plan General de Ordenación Urbana, quedando su definición formal con la siguiente descripción y linderos:

Los terrenos están ubicados al sur-oeste del suelo urbano de Lebrija. Sus linderos son los siguientes:

Norte: Suelo urbano consolidado, quedando pendiente de ejecución de un viario.

Sur: Terrenos rústicos.

Este: Sector de suelo Urbanizable, UR-7.

Oeste: Suelo Urbano consolidado, antiguo Plan Parcial Polideportivo.

La forma es la de un polígono irregular y perfectamente delimitada en su borde Norte por suelo urbano consolidado y en su linderos Oeste por la antigua Carretera del Cuervo que linda con el polideportivo municipal.

La superficie total que abarca la extensión del ámbito del Plan Parcial según levantamiento topográfico efectuado es de 137.717,40 m².

La manzana, objeto de este documento, es la manzana D de dicho Plan Parcial.

2.2 DESCRIPCIÓN FÍSICA

2.2.1 SUPERFICIE

Los terrenos a ordenar forman parte de una manzana que en su conjunto, tiene una superficie, de 4.750,84 m².

2.2.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA. TOPOGRAFÍA. LINDEROS.

La parcela tiene forma trapezoidal..

Presenta un diferencia de cotas de aproximadamente entre los puntas más elevado y más bajo de 15 metros, con una pendiente variable.

Sus linderos son:

- Norte: Manzana A.
- Sur: Manzana J y K.
- Este: Manzana para Equipamiento Docente
- Oeste: Manzana C.

2.3 PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan Parcial contempla para la manzana objeto de este Estudio de Detalle, con calificación dentro de la ordenanza R-4, en el Capítulo tercero. Normas Particulares De cada zona. Sección PRIMERA: NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL, las siguientes condiciones urbanísticas:

- **Uso característico:** Residencial.
- **Uso complementario:** Terciario, siempre que se cumplan las condiciones especificadas en dichas ordenanzas, equipamiento comunitario y espacios libres.
- **Tipo de edificación permitido:** Tipología pareada-aislada.
- **Número Máximo de plantas:** Dos plantas PB + 1.
- **Altura máxima de la edificación:** 7.50 m
- **Máxima ocupación de parcela:** 50% en todas las plantas, incluidos los espacios libres interiores de manzana.
- **Edificabilidad máxima:** 1 m²/m².
- **Superficie mínima de parcela:** 300 m².
- **Ancho mínimo de fachada:** 7.50 m.

En el artículo Artículo 92.- Condiciones de parcelación, en su apartado 5. Retranqueos obligatorios, se dice:

1. Las construcciones deberán mantener la alineación que marque el plano de alineaciones y rasantes del correspondiente Plan Parcial.

2. En las manzanas con tipología pareada-aislada, la separación a linderos públicos será como mínimo de 8 metros, no obstante si se plantease tipología aislada la distancia que como

mínimo deberá respetarse a linderos privados será de 3 mts. La altura máxima de las cercas opacas será en linde del vial de 0,40 metros y en los demás lindes de 1,80 metros, medidos desde la cota natural del terreno en cada punto de la linde. Se permitirán las construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc.... sobre todo en los linderos traseros.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

3.1 FUNDAMENTOS LEGALES DE LA PROPUESTA

3.1.1 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 lo 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 estén 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.

3.1.2 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Las ordenanzas urbanísticas del Plan Parcial en su artículo 37, dice:

Para la debida aplicación del Plan Parcial, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

- a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por el mismo.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso estas superficies serán inferiores a una parcela y se corresponderán con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos.

3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Con el presente documento se pretende la modificación del retranqueo obligatorio de las edificaciones que se pretendan construir en las parcelas de la Manzana objeto de este Estudio de Detalle, con respecto a los viales, en relación al retranqueo que se contempla en las Ordenanzas Urbanísticas del Plan Parcial.

Esta modificación es pretendida ya que de no ser así, en las parcelas, por sus dimensiones y forma, solo se podrían construir edificaciones muy deformadas y en algunos casos, con un anchura útil imposible, teniendo en cuenta que dichas edificaciones deben, a su vez, separarse de las lindes con los vecinos un mínimo de 3 m. El contorno que delimita el área de edificación, además de reducirse excesivamente, cede la posibilidad de la zona libre a los viales, no disponiendo de zonas libre interiores de anchura suficiente en las zonas mas privadas de la parcela. Entienden los solicitantes y propietarios de las parcelas, así como los técnicos a los que se ha consultado, que la reducción de la separación no mermaría las condiciones urbanísticas y paisajísticas pretendidas en el Plan Parcial, sino que las enfatizaría más, al acercar la edificación a los viales, siendo por tanto configuradoras del espacio público.

Esta redefinición se propone sin suponer un aumento de superficies, volúmenes edificables ni altura máxima permitidas previstas, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél.

En ningún caso se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de los predios colindantes.

Mediante el estudio de detalle que conforma esta documentación, se propone la redefinición de la separación a linderos públicos, contempladas en las Ordenanzas del Plan Parcial, para las edificaciones construidas en la parcela de la Manzana D, considerando además que la manzana adyacente, manzana "C", proyectada con las mismas características, ha modificado recientemente el retranqueo situándolo en las mismas condiciones que los previstos para la manzana D.

Las construcciones para las que se propone la reducción de la distancia de separación a linderos, son de uso residencial.

Se propone la siguiente distancia a linderos:

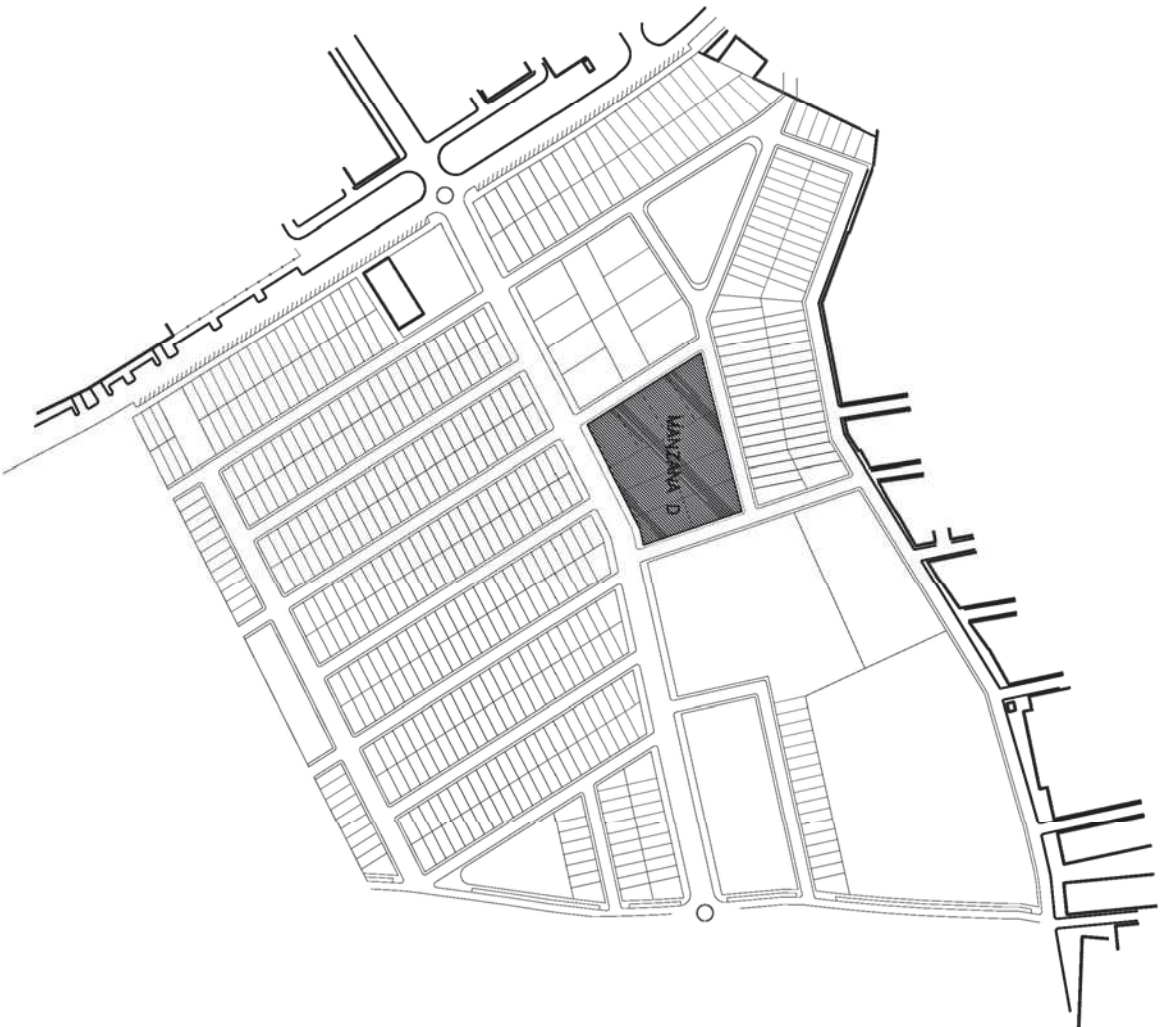
- Separación de edificación a viales: 4.00 m mínimo, según plano.

3.3 CUADRO COMPARATIVO: CONDICIONES URBANÍSTICAS CONTENIDAS EN LA NORMATIVA, Y PROPUESTAS EN ESTE DOCUMENTO:

En el siguiente cuadro se comparan las condiciones urbanísticas vigentes sobre la zona a ordenar (señalada en la documentación gráfica), y las modificadas.

	norma	propuesta	
Uso característico	Residencial		No se modifica
Uso complementario	Terciario, equipamiento comunitario y espacios libres		No se modifica
Tipo de edificación permitido	Tipología pareada aislada.		No se modifica
Número Máximo de plantas	Dos	Dos	No se modifica
Altura máxima de la edificación:	7.5 m	7.5 m	No se modifica
Máxima ocupación de parcela:	50 %	50%	No se modifica
Edificabilidad máxima:	1.00 m ² /m ²	1.00 m ² /m ²	No se modifica
Superficie mínimo de parcela:	300 m ²	300 m ²	No se modifica
Fachada mínima:	7.00 m	7.00 m	No se modifica

PLANOS



ESTUDIO de DETALLE

MANZANA D -- P.P. UR-8 "CUESTA BELEN", LEBRIJA (SEVILLA)

PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de LEBRIJA
DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL Y DEFINITIVA

PLANO: SITUACION en el Plan Parcial

REDACCION:

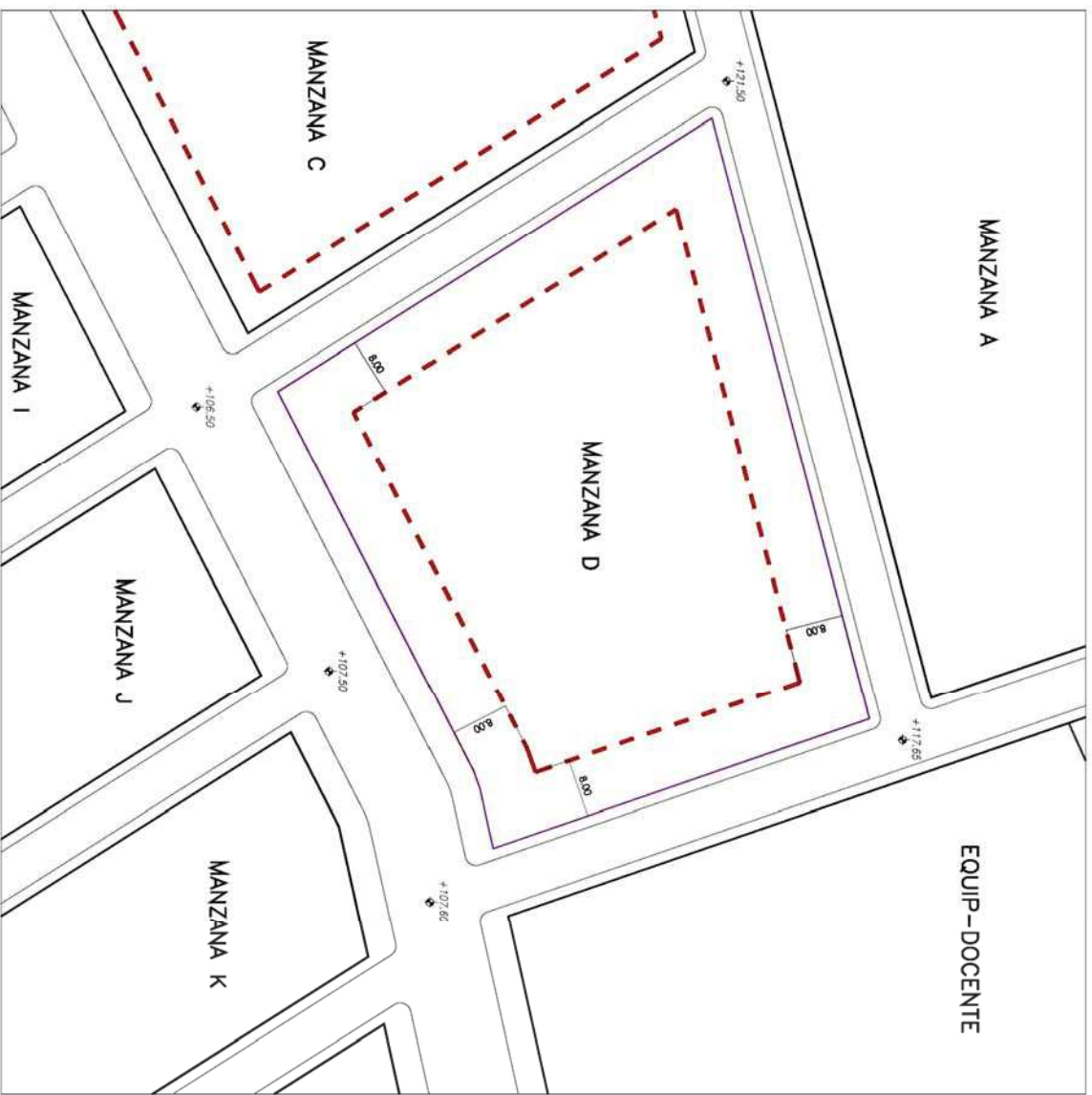


PROMOCION:



ESCALA 1/2000
PLANO N.º

1



— LINEA DE PARCELA
 - - - - - retranqueo mínimo - 8 metros

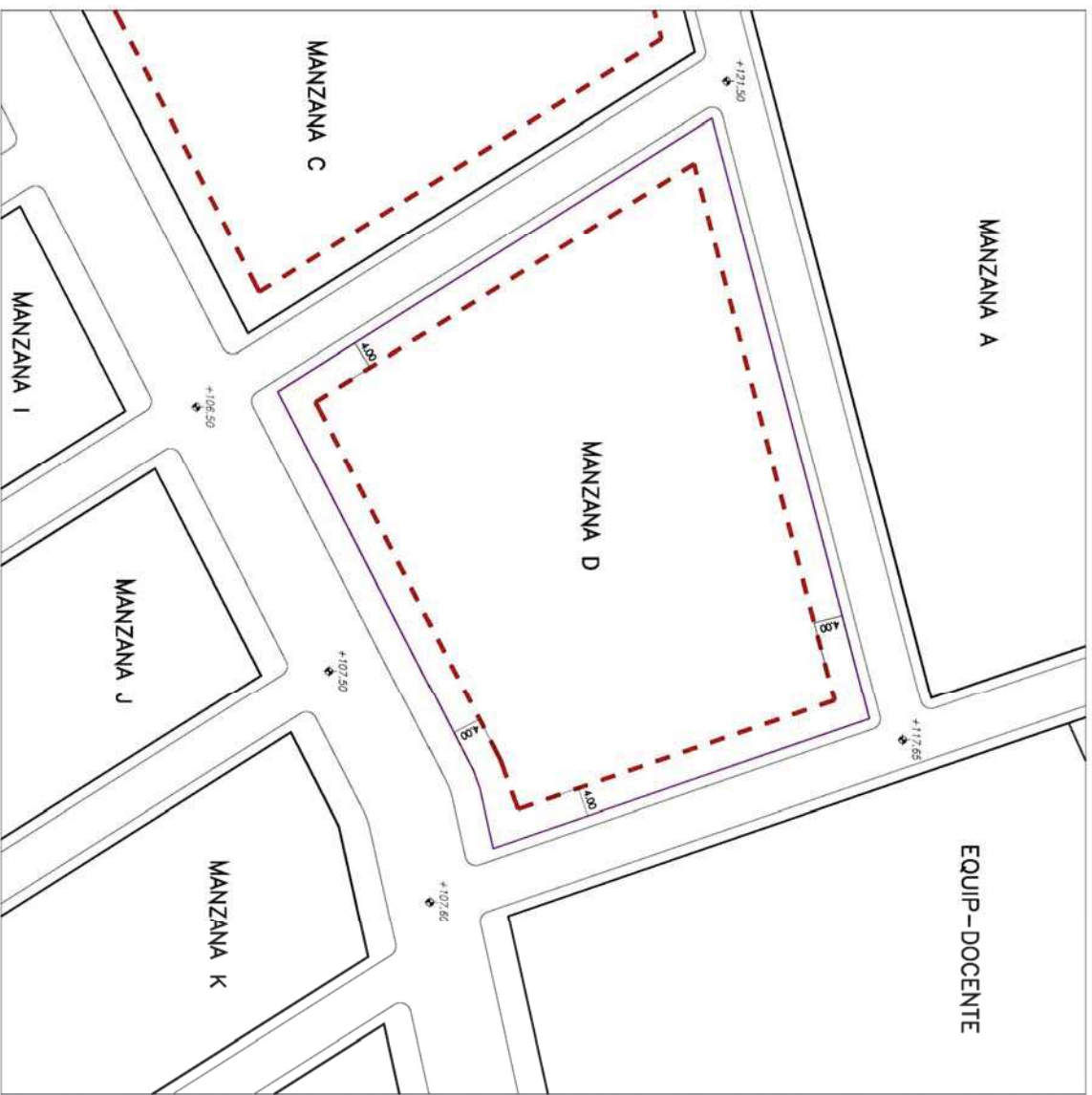
ESTUDIO de DETALLE
 MANZANA D -- P.P. UR-8 "CUESTA BELEN", LEBRILIA (SEVILLA)

PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de LEBRILIA
 DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL Y DEFINITIVA

PLANO: ORDENACIÓN VIGENTE

REDACCIÓN: [REDACTOR] ESCALA 1/500
 PROMOCIÓN: [PROMOTOR] PLANO Nº:

2



_____ LINEA DE PARCELA
 - - - - - retranqueo mínimo - 4 metros

ESTUDIO de DETALLE
 MANZANA D -- P.P. UR-8 "CUESTA BELEN", LEBRILIA (SEVILLA)

PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de LEBRILIA
 DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL Y DEFINITIVA
 PLANO: NUEVA ORDENACION

REDACCION: [REDACTOR] ESCALA 1/500
 PROMOCION: [PROMOTOR] PLANO N°:

3