

ESTUDIO DE DETALLE

DE FRENTE DE MANZANA SITO EN
CALLE PLÁCIDO FERNÁNDEZ VIAGAS, Nº 2, 4, 6, 8 Y 10

LOCALIDAD:
LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA)



PROMOTOR: DOLORES GIRALDEZ PÉREZ
ARQUITECTO: EZEQUIEL MELLADO CHACÓN
COLEGIADO C.O.A.S.: 5.922



Excmo. Ayuntamiento de
Las Cabezas de San Juan
(Sevilla)

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR, QUE ESTA MEMORIA INFORMATIVA Y DE ORDENACIÓN SE CORRESPONDE CON EL DOCUMENTO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL FRENTE DE MANZANA DE CALLE PLÁCIDO FERNÁNDEZ VIAGAS, N.º 2, 4, 6, 8 Y 10, APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE 26 DE ABRIL DE 2018.

LAS CABEZAS DE SAN JUAN, A CINCO DE JUNIO DE DOS MIL DIECIOCHO.

LA SECRETARIA GENERAL



Fdo.: Elena Marcelo Ayala

INDICE DE CONTENIDOS

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. SITUACIÓN.
- 1.2. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
- 1.3. INFRAESTRUCTURAS.
- 1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 1.5. PLANEAMIENTO VIGENTE.
 - 1.5.1. Antecedentes Urbanísticos.
 - 1.5.2. Planeamiento Vigente.

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1. OBJETIVO Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
- 2.2. DESARROLLO DE LA PROPUESTA.
 - 2.2.1. DELIMITACIÓN.
 - 2.2.2. SEPARACIÓN A LINDEROS Y RETRANQUEOS.
 - 2.2.3. OCUPACIÓN.
 - 2.2.4. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.
 - 2.2.5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.
- 2.3. CONDICIONES ESTÉTICAS Y ACTUACIONES PERMITIDAS
 - 2.3.1. CONDICIONES ESTÉTICAS
 - 2.3.2. ACTUACIONES PERMITIDAS EN FACHADA

3. PLANOS

- 3.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 3.2. OCUPACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL.
- 3.3. OCUPACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN. ESTADO REFORMADO.
- 3.4. OCUPACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN ACTUAL. VIVIENDA N° 6
- 3.5. OCUPACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN REFORMADA. VIVIENDA N° 6

4. RESUMEN EJECUTIVO

- IDENTIFICACIÓN

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se corresponde con el frente de manzana de las edificaciones existentes en la calle Plácido Fernández Viagas, nº 2, 4, 6, 8 y 10, de Las Cabezas de San Juan (Sevilla). La parcela se encuentra afectada por la Ordenanza R-IV del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), encontrándose delimitadas las edificaciones afectadas por el presente Estudio de Detalle situadas por la calle Plácido Fernández Viagas, calle Federica Montseny, calle Alcalde José Luis González Rodríguez, y las edificaciones traseras que dan frente a calle Enrique Tierno Galván.

- PROPIEDAD

La presente documentación se redacta por iniciativa de Dolores Giráldez Pérez, con NIF- 52.286.110-A y domicilio a efectos de notificaciones en c/ Doctor Domingo Gallego, nº 3, 2º C, de Las Cabezas de San Juan (41730-Sevilla), como propietaria de la edificación situada en la calle Plácido Fernández Viagas, nº 6, una de las viviendas afectadas por el presente documento.

- REDACCIÓN

El presente Estudio de Detalle es redactado por D. Ezequiel Mellado Chacón, con DNI: 47.005.121-K, arquitecto colegiado nº 5922, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y domicilio en c/ Ana María Catalán, nº 24, de Las Cabezas de San Juan (Sevilla).

- DOCUMENTOS

El presente Estudio de Detalle cuenta con los siguientes documentos:

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Documento 1 | Memoria |
| Documento 2 | Documentación Gráfica (Planos) |
| Documento 3 | Resumen ejecutivo |

MEMORIA INFORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

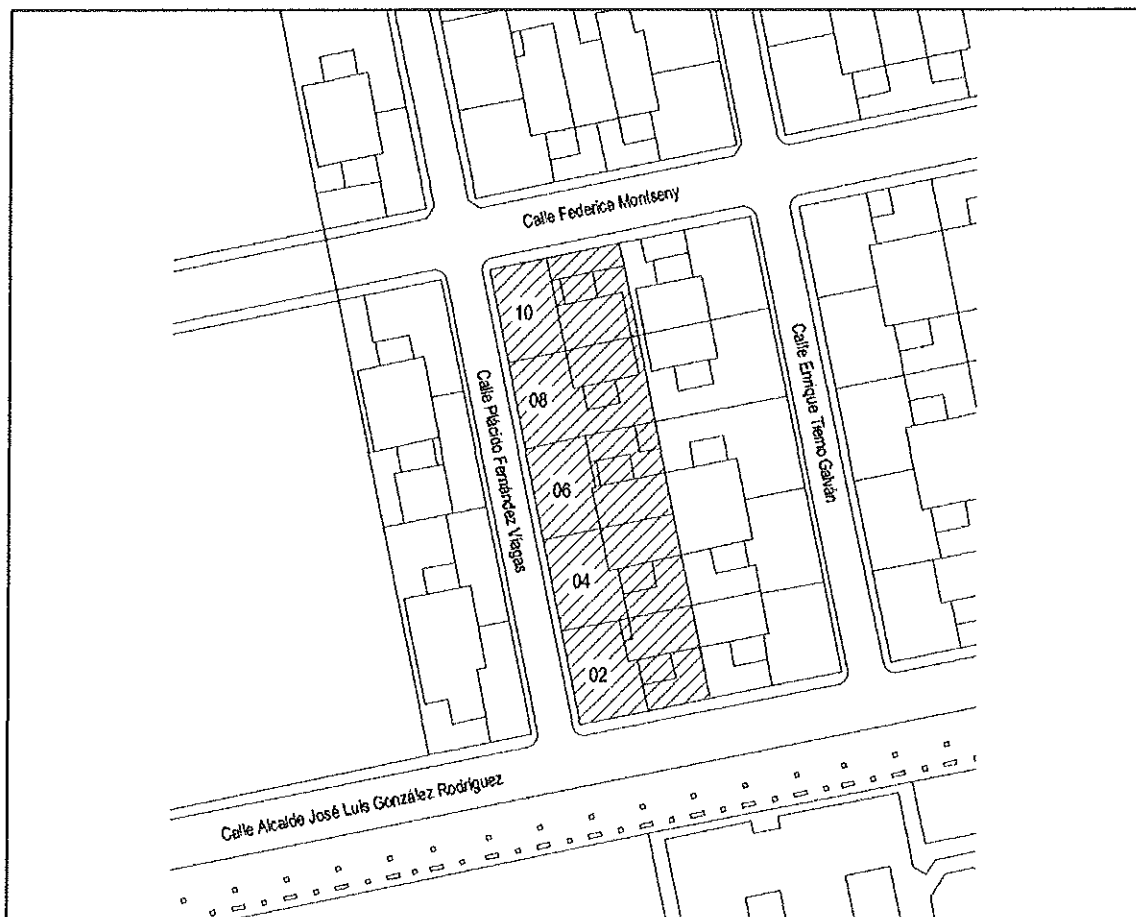
1.1. SITUACIÓN

El ámbito del Estudio de Detalle son las edificaciones del frente de manzana situadas en la calle Plácido Fernández Viagas, nº 2, 4, 6, 8 y 10, de la localidad de Las Cabezas de San Juan (Sevilla). La parcela está clasificada como Suelo Urbano y está afectada por la ordenanza R-IV, del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan.

Dicho frente de manzana se encuentra totalmente urbanizado y cuenta con 5 viviendas unifamiliares adosadas totalmente terminadas, y que según los datos catastrales se encuentran construidas desde el año 1.985.

La superficie total de las parcelas afectadas es de 1.164,63 m², según medición realizada en las mismas, siendo las mismas de forma casi rectangular, y estando delimitada por:

- Linda al Norte con c/ Federica Montseny con una longitud de 18,20 m.
- Al Sur con c/ Alcalde José Luis González Rodríguez con una longitud de 18,40 m.,
- Al Oeste con c/ Plácido Fernández Viagas con una longitud de 63,66 m.
- Al Este con trasera de viviendas que dan frente a c/ Enrique Tierno Galván con una longitud de 63,46 m.



1.2. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

La parcela cuenta con 5 viviendas unifamiliares adosadas, las cuales forman parte de una promoción de viviendas ejecutadas en el año 1985, guardando entre ellas las condiciones estéticas de la promoción inicial, salvo algunas intervenciones que se han realizado sobre las mismas de carácter menor. Dichas parcelas se encuentran afectadas por la ordenanza R-IV, del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan. En este Estudio de Detalle, se ha tenido en cuenta la alineación actual de las edificaciones existentes, y las superficies edificables que se permiten actualmente y tras la redacción del presente documento.

Las viviendas existentes se encuentran ubicadas en edificios de dos plantas de altura (Baja+1), las cuales cuentan con un retranqueo uniforme en el frente de manzana, de aproximadamente de 8,61 a 8,41 metros lineales (ver planos). Dicho retranqueo en la alineación de manzana supone la limitación en la ocupación máxima por planta en cada una de las edificaciones existentes, determinándose la superficie edificable en cada una de las parcelas afectadas.

A continuación se muestra el estado actual en cuanto a superficies de parcela, superficie edificable de planta baja, primera y edificabilidad máxima prevista en cada una de las parcelas existentes (en la actualidad):

| CUADRO DE SUPERFICIES. ESTADO ACTUAL | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---|
| Calle Plácido Fernández Viagas | Superficie de Parcela | Superficie Edificable Planta Baja | Superficie Edificable Planta Primera | Edificabilidad máxima prevista en el PGOU |
| Vivienda nº 2. | 234,79 m ² | 125,12 m ² | 125,12 m ² | 250,24 m ² |
| Vivienda nº 4. | 236,05 m ² | 126,66 m ² | 126,66 m ² | 253,32 m ² |
| Vivienda nº 6. | 231,83 m ² | 123,75 m ² | 123,75 m ² | 247,50 m ² |
| Vivienda nº 8. | 232,54 m ² | 124,37 m ² | 124,37 m ² | 248,74 m ² |
| Vivienda nº 10. | 229,42 m ² | 122,99 m ² | 122,99 m ² | 245,98 m ² |

1.3. INFRAESTRUCTURAS

El frente de manzana afectado por el presente Estudio de Detalle se encuentra urbanizado y con todos los servicios preceptivos según la LOUA. Dichas infraestructuras son las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua.
- Red de suministro de energía eléctrica.
- Red de alcantarillado o saneamiento.
- Accesos rodados y peatonales.
- Red de telefonía.
- Red de alumbrado público.

Las características de dichas redes y la situación concreta de las acometidas no son objeto de este documento, ya que las mismas se encuentran totalmente ejecutadas y en funcionamiento.

1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las 5 parcelas afectadas por el presente Estudio de Detalle son de propiedad privada, no compartiendo ningún tipo de régimen de propiedad entre ellas. Por lo que todas son fincas independientes registradas de forma individual y a nombre de cada uno de los respectivos propietarios.

La referencia catastral de cada una de las edificaciones existentes en dicha parcela son:

- c/ Plácido Fernández Viagas, nº 2..... Referencia catastral: 8478506TF3987N0001KO
- c/ Plácido Fernández Viagas, nº 4..... Referencia catastral: 8478507TF3987N0001RO
- c/ Plácido Fernández Viagas, nº 6..... Referencia catastral: 8478508TF3987N0001DO
- c/ Plácido Fernández Viagas, nº 8..... Referencia catastral: 8478509TF3987N0001XO
- c/ Plácido Fernández Viagas, nº 10..... Referencia catastral: 8478510TF3987N0001RO

1.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

1.5.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Los terrenos en los que se encuentran las viviendas afectadas por el presente documento, se encuentran afectadas por la Ordenanza R-IV, denominado así en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan (Sevilla).

1.5.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El frente de manzana en cuestión se encuentra afectado por la Ordenanza reguladora R-IV, cuyas condiciones particulares vienen expuestas en el capítulo 8 del PGOU de Las Cabezas de San Juan, el cual dice:

- **Ordenanza R-IV:**

Artículo 8.8.1: Definición y ámbito

El ámbito de aplicación de la ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-IV en los planos de Ordenación Pormenorizada que corresponden a conjuntos edificatorios como unidades compositivas cerradas que se pretende mantener.

La tipología edificatoria es la del conjunto unitario al que se aplique la ordenanza.

El uso característico es el del conjunto unitario al que se aplique la ordenanza.

Artículo 8.8.2: Condiciones particulares de parcelación

En los poblados de colonización (Marismillas, Vetaherrado, Sacramento y San Leandro) se considera como parcela mínima la que tenga como superficie ciento cincuenta metros, y como frente siete con cincuenta metros. Si la parcela existente tuviera dimensiones menores, se considerará parcela mínima la existente.

En el núcleo de población de Las Cabezas de San Juan, se considera parcela mínima la existente o la del proyecto unitario.

En los referidos poblados de colonización se permiten las segregaciones de parcela siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima recogidas en el apartado anterior, y tengan acceso a todos los servicios de urbanización exigibles (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión).

En el núcleo de población de Las Cabezas de San Juan, queda prohibida la alteración de la estructura parcelaria.

Artículo 8.8.3: Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima de cada parcela es la prevista en el PGOU para el uso exclusivo residencial en edificio de dos plantas (uno con setenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela).

Artículo 8.8.4: Condiciones de posición y forma de la edificación

-Son de aplicación las que se deriven de la ordenación original, sin que quepa ningún tipo de alteración.

-Ocupación de parcela, no mayor del 85 % ni menor de la ordenación original.

-En los poblados de colonización para el uso no residencial, la ocupación podrá ser del 100 % siempre que no supere la edificabilidad marcada en el artículo 8.3.3.

Artículo 8.8.5: Altura de la edificación

La de la ordenación original, debiendo mantener igualmente la altura de pisos.

Artículo 8.8.6: Condiciones estéticas, de composición y materiales

La composición de las fachadas deberá mantener escrupulosamente las del conjunto unitario, tanto en lo referente a la estructura compositiva, elementos ornamentales, materiales, texturas y colores del frente de manzana, dejando a salvo los supuestos de proyectos unitarios de modificación promovidos por la comunidad de propietarios o conjunto de titulares, en los que queden justificadas la uniformidad del conjunto afectado y su adecuación al entorno.

Artículo 8.8.7: Obras admisibles

Son obras admisibles las de remodelación tal y como se define en el artículo 1.4.8, en todas sus modalidades y las de ampliación definidas en el artículo 1.4.10 de las normas urbanísticas.

En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente en las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 8.3.3.

Artículo 8.8.8: Régimen de usos

USO CARACTERÍSTICO:

El que hubiese asignado el conjunto unitario original

USO COMPLEMENTARIO:

Usos productivos del grupo 2:

Taller doméstico.

Usos productivos del grupo 3:

-Uso comercial P3B1 en planta baja, las actividades incluidas en el Anejo 1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52, con excepción de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura como Anexo I al Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/96 de 20 de febrero).

-Oficinas: P3C, en situación de planta baja y/o superior a la baja.

-Recreativo: P3D2, en situación de planta baja.

-Otros servicios terciarios: P3E, en situación de planta baja.

-Usos de equipamientos comunitarios: En todas sus clases y situaciones.

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Actualmente las viviendas existentes cuentan con una alineación existente en todo su frente de manzana, tal y como se puede comprobar en los planos adjuntos, y que van desde los 8,41 a 8,61 metros, debido a la forma de las parcelas. Dicha alineación es obligatoria y ante cualquier modificación se requiere la realización de un Estudio de Detalle, como es el presente caso.

Por parte del promotor del presente documento se pretende intervenir en la edificación existente ampliando la zona destinada a salón actualmente, ampliando la misma en torno a 7,70 metros cuadrados, avanzando sobre la alineación actual de la edificación y modificando la misma.

Por ello se plantea la redacción del presente Estudio de Detalle, para la modificación de la alineación existente en el frente de manzana (en planta baja) y su adecuación a los requerimientos de los diferentes propietarios.

Los objetivos del presente Estudio de detalle son:

- 1.- La modificación de la alineación de las parcelas existentes (en planta baja), para regular las ampliaciones previstas.
- 2.- Establecer las alineaciones y volúmenes edificatorios a construir, con la modificación de la alineación pretendida.

El presente Estudio de Detalle, tiene como finalidad la modificación de la alineación existente de las edificaciones, las cuales cuentan con un retranqueo uniforme con respecto al lindero frontal, y ante las obras previstas de ampliación se encuentran limitadas por esta circunstancia. Por ello se plantea este cambio de alineación que permitirá a los propietarios de las viviendas afectadas realizar la ampliación pretendida en la planta baja, marcando la nueva alineación en planta baja; todo lo anterior constituye la justificación de su conveniencia y redacción.

LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)

Artículo 15.- Estudios de Detalle.

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, Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
 - b. *Fijar 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.*
 - c. *Suprimir o reducir el suelo dotacional 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.*

El objetivo del presente Estudio de Detalle es fijar una nueva alineación de las edificaciones, para dar respuesta a las necesidades planteadas por los propietarios de las mismas.

2.2. DESARROLLO DE LA PROPUESTA

2.2.1. DELIMITACIÓN

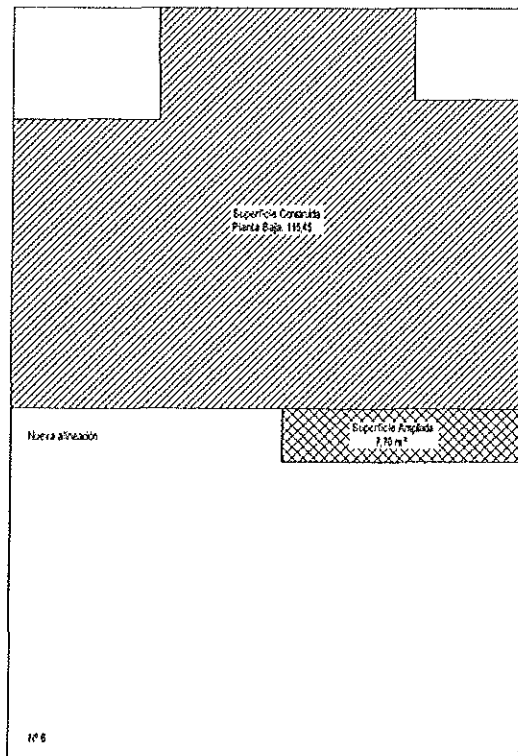
La delimitación del Estudio de Detalle es:

- Linda al Norte con c/ Federica Montseny.
- Al Sur con c/ Alcalde José Luis González Rodríguez.
- Al Oeste con c/ Plácido Fernández Viagas.
- Al Este con trasera de viviendas que dan frente a c/ Enrique Tierno Galván.

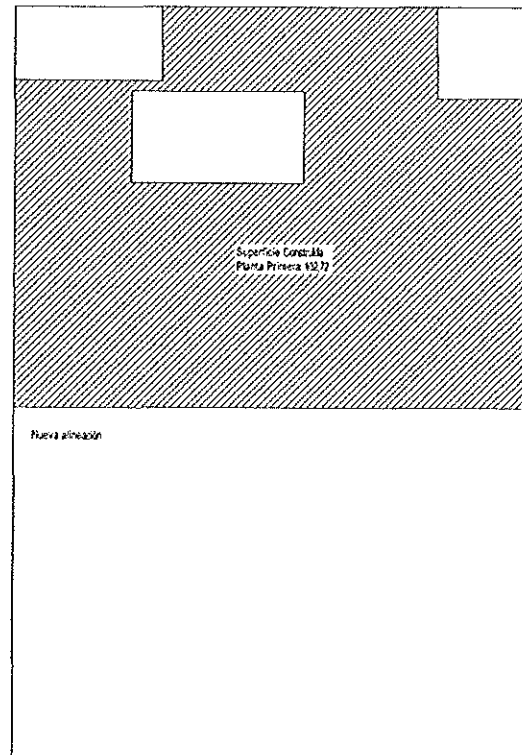
La superficie total de las parcelas afectadas es de 1.164,63 m², según medición realizada en las mismas, siendo las mismas de forma casi rectangular.

2.2.2. SEPARACIÓN A LINDEROS Y RETRANQUEOS

Actualmente el frente de manzana guarda una separación al lindero frontal homogénea, dando una imagen de conjunto unitario. Por lo que la ampliación prevista en el frente de manzana se realiza de manera homogénea y en planta baja, tal y como se establece en los planos del presente documento, para que así no se pierda el carácter unitario de la promoción. Solo se establece esta posible ampliación en planta baja, la cual se recoge en los planos de ordenación de volúmenes planteados en este documento.



ESTADO REFORMADO (VIVIENDA, Nº 6)
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA



ESTADO REFORMADO (VIVIENDA, Nº 6)
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA

2.2.3. OCUPACIÓN

La ocupación máxima de ampliación en cada una de las parcelas privadas existentes será la que establece la ordenación de volúmenes propuesta, estando recogida en los planos adjuntos la superficie edificable en cada una de las plantas. Si por el contrario se propone otro uso distinto al residencial se estará a lo dispuesto en la ordenanza R-IV del PGOU de Las Cabezas de San Juan.

2.2.4. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Con la realización de este Estudio de Detalle, no se modifican las condiciones de edificabilidad en cada una de las parcelas existentes, ya que solo se modifica la alineación oficial de dicho frente de manzana, aumentando la superficie edificable en la misma. La edificabilidad vendrá determinada por los parámetros de superficie edificable, altura de la edificación, patios mínimos y la separación a linderos propuestos.

Para la realización del cuadro siguiente se ha procedido a la medición del contorno de las edificaciones afectadas por el presente Estudio de Detalle, estableciendo a su vez la nueva alineación del frente de manzana, que en este caso afecta exclusivamente a la planta baja.

A todos los efectos con el presente documento la única modificación que se establece es la modificación en la alineación existente, permitiendo una pequeña ampliación en fachada y en planta baja, la cual se hará de manera conjunta para no perder el carácter unitario de la promoción.

Así de esta forma se obtienen los siguientes los siguientes datos:

| CUADRO DE SUPERFICIES. ESTADO REFORMADO | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---|
| Calle Plácido Fernández Viagas | Superficie de Parcela | Superficie Edificable Planta Baja | Superficie Edificable Planta Primera | Edificabilidad máxima prevista en el PGOU |
| Vivienda nº 2. | 234,79 m ² | 132,82 m ² | 125,12 m ² | 257,94 m ² |
| Vivienda nº 4. | 236,05 m ² | 133,86 m ² | 126,66 m ² | 260,52 m ² |
| Vivienda nº 6. | 231,83 m ² | 131,45 m ² | 123,75 m ² | 255,20 m ² |
| Vivienda nº 8. | 232,54 m ² | 132,08 m ² | 124,37 m ² | 256,45 m ² |
| Vivienda nº 10. | 229,42 m ² | 130,69 m ² | 122,99 m ² | 253,68 m ² |

2.2.5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Las alturas máximas permitidas serán las existentes en las edificaciones actualmente construidas en la promoción, respetando en cada caso las alturas existentes. Las alineaciones previstas en los planos adjuntos serán respetadas de manera que todo el frente de manzana se desarrolle de manera conjunta y se mantenga el conjunto unitario.

2.3. CONDICIONES ESTÉTICAS Y ACTUACIONES PERMITIDAS.

2.3.1. CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición de las fachadas deberá mantener escrupulosamente las del conjunto unitario, tanto en lo referente a la estructura compositiva, elementos ornamentales, materiales, texturas y colores del frente de manzana, dejando a salvo los supuestos de proyectos unitarios de modificación promovidos por la comunidad de propietarios o conjunto de titulares, en los que queden justificadas la uniformidad del conjunto afectado y su adecuación al entorno.

2.3.2. AMPLIACIONES PERMITIDAS EN FACHADA

Las ampliaciones que se realicen sobre las edificaciones existentes en el frente de manzana, objeto de este Estudio de Detalle, cumplirán la ordenanza R-IV establecida en el propio Plan General de Ordenación Urbanística, con las limitaciones de posición establecidas en el presente documento, así como las condiciones generales para la edificación, establecidas en el PGOU.

Se establece una ampliación en fachada de unos 7,70 metros cuadrados, dicha ampliación se realiza en planta baja y ocupa la estancia actualmente ocupada por el salón de cada una de las viviendas, se trata de ampliar dichas edificaciones en 1,30 metros hacia el lindero frontal y en toda la longitud de la zona ocupada por el salón (5,90 metros aproximadamente) sobre la fachada principal de cada una de las edificaciones, con idea de que se desarrolle la misma ampliación en cada una de las viviendas que componen dicho frente de manzana. Además se mantendrán las condiciones estéticas globales de la promoción, sin condicionar las mismas salvo por el cumplimiento de la ordenanza de aplicación (R-IV) y las condiciones generales de la edificación establecidas en el PGOU, además del cumplimiento del resto de normativa que le sea de aplicación en el momento de su construcción.

Diciembre de 2017

El Arquitecto

Fdo. Ezequiel Mellado Chacón

