

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Lucena

Núm. 1.591/2011

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebra el día veintisiete de octubre de dos mil nueve, adoptó el siguiente acuerdo:

Aprobar definitivamente la modificación del Estudio de Detalle de la unidad de ejecución S-4, sita en la calle Tras La Parra, al sur del Casco Histórico de Lucena, según proyecto redactado por el arquitecto D. Juan González Prieto.

NORMAS URBANÍSTICAS

1.- Necesidad de la modificación del Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

La presente modificación del Estudio de Detalle de la UE-S4, aprobado definitivamente en el Consejo de Gerencia de fecha 16 de febrero de 2.006, surge por motivo de la aparición de la Necrópolis Judía durante las obras de la Ronda Sur del P.G.O.U. de Lucena, circunstancia que han dado lugar a sustituir las obras exteriores de conexión de la UE-S4 y la calle Calvario, así como la transformación de la calle La Parra del Estudio de Detalle aprobado, calle que se ha modificado con una pequeña curvatura, y se conecta directamente con la Ronda Sur.

Como consecuencia de las variaciones indicadas, la modificación que se redacta, tiene por objeto, reflejar las transformaciones indicadas así como los cambios a que han dado lugar, que básicamente han sido:

La división de la Dotación Comunitaria en dos parcelas, esta circunstancia ha supuesto un aumento en 63,23 m² del total de la superficie destinada a este uso, superficie que se ha disminuido del viario.

La eliminación de la obra exterior del vial que conecta la UE-S4 con la calle Calvario.

La creación de dos nuevas obras exteriores, una la de el vial que une la UE-S4 con La Carretera del Santuario, y la otra los carriles de acceso y salida de la calle La Parra que se conecta directamente con la Ronda Sur.

Como durante el tiempo transcurrido desde la aprobación del Estudio de Detalle se ha producido un cambio de titularidad en la parcela aportada denominada con la letra E, también se ha introducido esta modificación.

Por tanto, el resto del Estudio de Detalle sigue igual al aprobado en su día en todos sus parámetros.

1.- Justificación de la procedencia de su redacción.

El presente Estudio de Detalle, se redacta por encargo de La Junta de Compensación de la UE-S4, que estará constituida por los propietarios reales de las parcelas que son: Monviluc S.L., Promociones e Inversiones El Coso S.L., Dña. Araceli Álvarez Ramírez y D. Antonio Romero Jiménez, D. Juan Manuel Montero Macho, Rafranje S.L, D. Pedro Pérez Ruiz y el Excmo. Ayuntamiento de Lucena, para el establecimiento de Alineaciones y ordenación de Volúmenes en la UE-S4 de Lucena definida en el Plan General de Ordenación Urbana.

La Unidad de Ejecución se sitúa al sur de Lucena, está limitada por el norte por las traseras de las viviendas que presentan sus fachadas a calle Tras la Parra, al sur por la línea del casco urbano definida en los planos del Plan General de Ordenación Urbana, por el este con el camino vecinal y por el oeste con la pro-

longación de la calle La Parra.

Tiene una superficie real de 24.785'18 m² cuya titularidad como se ha dicho a 7 propietarios, quedando estas circunstancias debidamente especificadas en el anexo nº 4.

La necesidad del Estudio de Detalle nace de la conveniencia de consolidar el borde sur de Lucena, mediante la ordenación del sector existente entre las traseras de las viviendas y la Ronda sur, estando contemplado en el P.G.O.U. como un Sistema General actualmente en fase de proyecto, y al que el Plan de una importancia absoluta.

2.- Justificación de la solución adoptada.

A la hora de redactar el Estudio de Detalle, se han tenido en cuenta una serie de cuestiones.

En primer lugar se trata de ajustar en la medida de lo posible, la superficie, el trazado viario, dotacional, etc. a lo que prescribe el Plan General de Ordenación Urbana de Lucena para la UE-S4. La superficie de la Unidad queda definitivamente establecida en 24.785'18 m², sensiblemente parecida a los veinte mil noventa y cuatro metros cuadrados que recoge la ficha de la UE-S4. La situación de las dotaciones, se aumenta en 63,23 m² con respecto a lo indicado en la ficha de planeamiento, también se aumenta en la cantidad de 120'24 m² la superficie, que se destinada a compensar el equipamiento social situado en la Bodega del Carmen (AA-C2) y que por tanto servirá como aportación de los propietarios de parcela sito en acera Alta del Carmen para su compensación por la disminución que se ha efectuado en la parcela calificada como Social Privado por el P.G.O.U.

El trazado de las calles trata de respetar el indicado en el Plan General, adaptándose a la topografía del terreno y a las conexiones con las calles existentes, siendo esta circunstancia la que condiciona fuertemente el desarrollo de la Unidad de Ejecución, habida cuenta que el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana es una cuestión de obligado cumplimiento.

Para la realización del Estudio de Detalle se han mantenido conversaciones con la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lucena, de resultados de las mismas se llega al trazado que se refleja en planos, y que trata de compatibilizar el desarrollo de la Unidad de Ejecución con el nuevo trazado de la Ronda Sur.

La modificación del trazado definido en el P.G.O.U. de la Ronda Sur, no afecta prácticamente el desarrollo de la Unidad de Ejecución, puesto que por haberse desplazado en dirección sur una longitud importante la citada Ronda, el espacio comprendido entre la calle 1-2-3 del Estudio de Detalle y la Ronda Sur, queda como suelo no urbanizable, siendo el límite sur del Estudio de Detalle prácticamente el definido en el P.G.O.U. para la Unidad de Ejecución UE-S4.

3.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el P.G.O.U. de Lucena.

Partiendo de las parcelas originales y siguiendo los criterios definidos en el P.G.O.U. de Lucena, se llega a la ordenación de la UE-S4 en cuatro manzanas bien delimitadas cuyo fin son dos de ellas uso Dotacional, junto a los depósitos municipales de agua que corresponden a las denominadas en el Estudio de Detalle como Manzanas 1 y 1', la manzana denominada en el Estudio de Detalle como Manzana-2, que se destina a vivienda unifamiliar popular entre medianeras y que se define para completar una manzana que da su fachada a calle Tras la Parra, regularizando de esta manera las traseras de los edificios de dichas manzana. La denominada Manzana-3 de forma regular, se destina a viviendas unifamiliares aisladas y surge como consecuencia del traza-

do viario propuesto.

El aprovechamiento lucrativo de la UE-S4 es el resultante de aplicar el aprovechamiento tipo a los metros cuadrados de superficie ordenada, de este aprovechamiento el 90% corresponde a los propietarios y constituye el A.S.A. de la Unidad de Ejecución, el resto del techo máximo edificable, es el 10% del aprovechamiento, de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

3.1.- Red Viaria

Está constituida por un entramado de calles que completan la trama existente y que obedecen a la tipología V-3 definida en el Plan General de Ordenación Urbana.

La calle que conecta la urbanización resultante con la calle La Parra, situada entre el espacio destinado a dotacional y los depósitos municipales de agua, se proyecta para tráfico rodado, y se ha conectado directamente con la Ronda Sur. La calle que sitúa al este del Estudio de Detalle, se proyecta para tráfico rodado, y se desarrolla a lo largo de un camino existente y conecta la calle Tras la Parra con la calle sur paralela a la Ronda Sur, esta calle se sitúa entre los jardines existentes y las nuevas manzanas destinadas a viviendas.

El resto de las calles se crean para dar acceso a las manzanas de viviendas siendo una de ellas sensiblemente paralela a la Ronda Sur y la otra perpendicular a ésta, que acota y define perfectamente uno de los Espacio Rotacionales.

3.2.- Espacios Libres - Dotacionales

Una la definida por la prolongación de la calle La Parra, calle paralela a la Ronda Sur y una perpendicular a ésta última, calle que va desde la prolongación de la calle La Parra hasta la paralela a la Ronda Sur, de esta manera se define una parcela triangular que se destina a un espacio dotacional sin uso específico. La otra sensiblemente menor en superficie, es también de forma triangular y esta definida por la prolongación de la calle La Parra, los depósitos reguladores de agua, el yacimiento arqueológico y parte del límite sur de la UE. Tiene por objeto la posible ampliación del yacimiento.

La primera manzana tiene una superficie de 2.659'48 m², y la segunda de 788'20 m² lo que hace un total de 3.447'68 m², cuando en realidad según las determinaciones del P.G.O.U. debería tener una superficie de 3.264'21 m² que representa un 13'17% de la superficie real de la UE-S4, habiéndose aumentado su superficie en la cantidad de 3.447'68 m², de los que 63'23 m² han salido de mas como consecuencia de la modificación de prolongación de la calle La Parra, y el resto, esto es 120'24 m², que vienen a suplir como ya se ha dicho en las justificación de la solución adoptada el defecto existente en la AA-C2 del Carmen. Este aumento se ha provocado deliberadamente para esta circunstancia, pues con la modificación de la calle, denominada en el plano número 5, calle 2, se hubiese adaptado la manzana dotacional a la superficie que le corresponde habiéndose aumentado el resto en la Manzana-2 y Manzana-3 donde se sitúan las viviendas y por tanto los aprovechamientos de la Unidad de Ejecución.

3.4.- Edificabilidad y aprovechamiento.

Los aprovechamientos de la Unidad de Ejecución se sitúan completando la manzana existente recayente a calle La Parra y una de nueva creación de forma rectangular sensiblemente paralela a la Ronda Sur.

Por concordancia con el Plan General los aprovechamientos y edificabilidad de la Unidad de Ejecución son:

Aprovechamiento tipo 0'69 m²/m²s lo que significa en valor absoluto 17.101'77 m² de techo para la totalidad de la Unidad de Ejecución que se distribuyen como siguen:

Propiedad	Sup.Bruta	A.S.A.	Cesión.
Prop. Del sector	24.785'18 m ²	15.235'37 m ²	
Ayuntamiento			1.692'82 m ²

Los A.S.A. de acuerdo con la actual L.O.U.A. y Reglamentos vigentes, se sitúan en lo posible para cada uno de los propietarios sobre o próximo a las parcelas originales.

Para los aprovechamientos definidos es de aplicación las ordenanzas correspondientes a la UPE-2 y UAS-1 los siguientes parámetros:

Condiciones de ordenación de la UPE-1.

1.- Alineaciones y rasantes.

a) Serán las consolidadas por la edificación existente a excepción de las indicadas en los planos como alineaciones de nuevo trazado, o las establecidas en su caso por el Plan en las Unidades de Ejecución.

b) Se prohíben todo tipo de retranqueos, debiendo mantenerse el plano de fachada en toda su superficie. Quedan exceptuadas las edificaciones existentes retranqueadas todo el frente de manzana y que conformen unidades completas, debiendo en estos casos ajustarse la edificación a dicho retranqueo.

2. Parcelación.

a) La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral incluida en suelo urbano.

b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:

- Dimensiones mínimas de parcela edificable
- Superficie mínima: 100 m²
- Longitud mínima de fachada a vial: 6 m.
- Fondo mínimo de parcela: 12 m.
- Agrupación de parcelas.

Se permitirá agregar a lo máximo 3 parcelas siempre que una de ellas no cumpla las dimensiones mínimas de parcela del apartado anterior. Será necesario informe Urbanístico y su resolución favorable.

- Segregación de parcelas.

Se permitirá la segregación de parcelas en varias y será autorizada por el Ayuntamiento previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Cumplan cada una con las condiciones mínimas anteriormente señaladas de parcela mínima.
- En parcelas de superficie superior a 500 m² será potestativa la exigencia por el Ayuntamiento de un Estudio Previo que se acompañará a la solicitud del ámbito delimitado.

3.- Ocupación máxima de parcela y profundidad máxima edificable.

a) La ocupación máxima por parcela será la siguiente:

UPE-1: 90% de ocupación.

En caso de que la planta baja se destine a uso de local comercial u otro uso no residencial específicamente compatible podrá ocuparse el 100 %.

b) La profundidad máxima edificable será libre.

4.- Edificabilidad.

La edificabilidad neta por parcela será:

UPE-1: 1'80.

5.- Altura máxima y número máximo de plantas.

a) El número máximo de plantas será de 2 plantas, es decir, planta baja más una planta alta.

b) La altura máxima de la edificación será de 7 metros.

6.- Salientes

a) Se prohíbe todo tipo de "saliente ocupable cerrado" en fachadas a viales de menor de 12 metros de ancho.

b) El vuelo máximo de elementos y cuerpos salientes no ocupa-

ble, medido normalmente al plano de fachada, no podrá exceder en cualquier caso de 0'5 metros.

c) Para el resto de las condiciones se estará a lo dispuesto en los art. 122 y 123 de las presentes Normas.

Condiciones de uso.

1.- Uso característico

El uso característico será el residencial / vivienda unifamiliar en sus dos categorías.

2.- Uso complementario.

- Garaje Tipo I en 1ª Categoría.

3.- Uso compatible.

- Comercial en 1ª Categoría.
- Oficinas en 1ª Categoría.
- Relación en 1ª Categoría solo en planta baja de la edificación.
- Docente en 1ª Categoría.
- Social en 1ª Categoría solo en la planta baja de la edificación.

4.- Uso alternativo.

- Oficina en 2ª y 3ª Categoría.
- Docente en 2ª Categoría.
- Social en 2ª Categoría.

Condiciones de ordenación de la UAS-1.

1.- Alineaciones y separación a linderos.

a) La separación mínima de la edificación a la alineación a vial será la siguiente:

UAS-1: 3 metros.

b) La separación mínima a linderos privados y públicos que no sean viales será de 3,00 metros y conforme a la edificación existente podrán adosarse a uno de sus linderos laterales.

c) Las parcelas superiores a 500 metros podrán adosarse lateralmente en un tercio de su perímetro por cuerpos destinados a cocheras o similares.

d) Las parcelas inferiores a 500 metros podrán adosarse por uno de sus laterales, creando una configuración de casas pareadas.

Será preceptivo previo a todo acto edificatorio la obtención del consiguiente informe urbanístico emitido por la Gerencia de Urbanismo de Lucena, donde se explicitará la situación de la edificación en el interior de la parcela.

2.- Parcelación.

Parcela mínima edificable 250 m².

Longitud mínima de alineación a vial 12 metros.

3.- Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta máxima es de 1'00 m²/m²s.

4.- Porcentaje de ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida es del 60%.

5.- Altura máxima y número máximo de plantas.

a) El número máximo de plantas será de dos plantas, es decir, planta baja más una planta alta.

b) La altura máxima de la edificación será de 7'00 m. conforme al criterio de medición de alturas definido en el capítulo 2 del título 2 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana.

6.- Cerramientos de parcela.

a) A vial. Se realizará mediante valla con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 1'20 m. y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura máxima de 2'20 m. dicha valla

coincidirá con la alineación a vial.

b) A medianera: se podrá cerrar mediante valle con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2'20 m.

7.- Salientes.

Se prohíben todo tipo de salientes respecto a la separación mínima de linderos privados y públicos a excepción de los salientes no ocupables que tendrán un máximo de 0,80 mts.

Condiciones de Uso.

1.- Uso característico

Residencial vivienda unifamiliar.

2.- Uso complementario

Garaje tipo I.

3.- Usos compatibles

Comercial en primera categoría.

Oficinas primera categoría.

4.- Usos alternativos

Docente en segunda categoría.

Social en segunda categoría.

Deportivo en segunda categoría.

4.- Cargas y plazos de ejecución

Las cargas que se deriven del presente E.D. se concretan en:

Las cargas urbanizadoras propias de la Unidad de Ejecución que son los viales y aparcamientos, pues al no tener un uso determinado el Equipamiento Dotacional, esta manzana se dará completamente nivelada.

El desvío de las líneas eléctricas que atraviesan el Estudio de Detalle, así como su conexión con el resto de las infraestructuras eléctricas.

Como obras exteriores habrá que realizar:

- Ejecución de calles laterales Este y Oeste que no estén incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

- Obras de saneamiento para recoger las aguas de escorrentías.

Vial de conexión de al UE con la Carretera del Santuario.

Carriles de acceso y salida de calle La Parra a la Ronda Sur.

La cuantificación de estas cargas así como su prorrateo entre los propietarios afectados, en proporción a las fincas originales aportadas, se concretarán en el obligado Proyecto de Compensación o en su caso en el documento de Reparcelación Voluntaria.

Los plazos de ejecución para las obras de urbanización de la presente Unidad de Ejecución se definirán por la Junta de Compensación o en el documento de Reparcelación Voluntaria en el Primer Cuatrienio establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Lucena.

5.- Observaciones

Como se ha dicho repetidamente en el presente documento existen una superficie de 120'24 m² de exceso en la parcela destinada a uso dotacional que es la Manzana-1', dichos excesos se han dejado para compensar la falta de superficie en la actuación aislada (AA C-2) que según conversaciones establecidas con la Gerencia Municipal de Urbanismo se ha creído conveniente por su cercanía y homologación de usos situarlas en esta Unidad de Ejecución que se define en el presente proyecto.

Lucena, 14 de febrero de 2011.- El Vicepresidente, Francisco de Paula Algar Torres.