

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Dos Torres

Núm. 6.336/2012

Por acuerdo del Ayuntamiento de Dos Torres en sesión celebrada el 26 de Junio de 2012, con carácter ordinario, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de "Apertura de Vial Secundario en el Sector Suot-Ur-1 de Dos Torres" promovido por D. Antonio Corredera Montes y redactado por D. Manuel Moreno López, el cual se publica íntegramente (Según anexo)

Por lo que se hace público para general conocimiento.

Dos Torres a 25 de septiembre de 2012.- El Alcalde, Fdo. Manuel Torres Fernández.

Estudio de Detalle de Apertura de Vial Secundario en Sector UR-1 de Dos Torres

1. Memoria Informativa

1.1. Objeto, Promotor y Redactor

1.1.1. Objeto.

La apertura de un vial secundario, en la manzana NE del Sector SUOT-UR-1 que comunica las calles Madre Teresa de Calcuta y Ronda de Cañete, indicando alineación y rasantes.

1.1.2. Promotor.

Se promueve por iniciativa de D. Antonio Corredera Montés, en su calidad de propietario de terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle.

1.1.3. Redactor.

Manuel Moreno López, Arquitecto.

1.1.4. Contenido documental.

De acuerdo con el Art. 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Art. 66 del R.P.U.

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa
- Normativa Urbanística
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

1.2. Planeamiento Vigente.- Determinaciones

1.2.1. Planeamiento Vigente.

* El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Torres, aprobado definitivamente el 23-Abril-2004.

* La manzana objeto del Estudio de Detalle se encuentra en un sector de suelo urbanizable ordenado denominado SUOT-UR-1 (según plano de Ordenación Completa: Calificación, Usos y Sistemas).

1.2.2. Determinaciones.

Las determinaciones del P.G.O.U. en el ámbito de actuación se recogen en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector SUO-UR-1 (Sur del Recinto Ferial) y en las condiciones de particulares de la calificación "Residencial Unifamiliar Intensiva" (Capítulo séptimo. Título octavo).

1.3. Características del Ámbito de Actuación.

1.3.1. Encuadre Urbano.

Los terrenos, objeto del Estudio de Detalle, están situados al Norte del núcleo urbano de Dos Torres, la manzana esta delimitada por c/ Madre Teresa de Calcuta (Oeste), c/ San José (Sur), Ronda de Cañete (Este) y Recinto Ferial (Norte).

Dada su situación periférica el tejido urbano que configura su entorno es heterogéneo, los equipamientos alternan con edificaciones residenciales.

1.3.2. Características Físicas.

La manzana original presenta forma irregular, con frentes de fachada de 68'32 mts a c/ Madre Teresa de Calcuta, 52'70 mts a c/ San José, 78'99 mts a Ronda de Cañete y 25'17 mts la fachada Norte, el área delimitada es de 2.947.14 m2.

Su topografía es prácticamente llana, la pendientes de las vías perimetrales oscilan entre 1'4 % y 2'3 %.

1.3.3. Usos y Edificaciones.

No existen

1.3.4. Infraestructura y Servicios Urbanísticos.

Cuenta con viales pavimentados en los frentes Oeste, Sur y Este, no así el Norte que se encuentra terrizo, dispone de red de alcantarillado en todo el perímetro y abastecimiento de agua, red eléctrica (subterránea) y de telefonía (subterránea).

1.3.5. Estructura de Propiedad.

La contenida en el Proyecto de Reparcelación y que se refleja en el plano nº 3.

2. Memoria Justificativa

2.1. Justificación

El presente Estudio de Detalle tiene por finalidad recoger la apertura de una calle no incluida en el P.G.O.U. y por tanto no calificada como tal y se justifica su formulación por la necesidad de su calificación como viario secundario, al tratarse de una calle de carácter local (no tiene continuidad mas allá de la manzana) y por tanto secundaria, manteniendo como viario principal el recogido en el P.G.O.U.

La LOUA, en su artículo 15.1.a), habilita a los Estudios de Detalle, para el trazado local de viario secundario y no solo en suelo urbano (párrafo 1º), también en Planes Generales (que ordenan suelo urbanizable sectorizado), Planes Parciales (que desarrollan suelo urbanizable), como recoge el propio artículo 15.1.a), por lo que se concluye que los Estudios de Detalle pueden actuar en el suelo urbanizable.

La introducción del vial no supone un incremento del aprovechamiento (art. 15.2.b), sino todo lo contrario, supone una reducción considerable del suelo edificable que no mitiga la ampliación de la longitud de fachada, excesiva para la exigua superficie de las manzanas resultantes, en concreto y por aplicación de los artículos 8.78.1.a, 8.80 y 8.84 del P.G.O.U., la manzana original podía dar cabida a un máximo de 29 parcelas con aprovechamiento de 4.420'71 m², mientras que las manzanas resultantes pueden contener un máximo de 7 y 18 parcelas y su aprovechamiento no puede superar los 1.071'63 y 2.845'09 m². respectivamente.

El vial objeto del Estudio de Detalle cumple con las dimensiones mínimas previstas en el artículo 6.32.9 del P.G.O.U.

2.2. Alineaciones

La alineación se realiza mediante trazado perpendicular a la calle Madre Teresa de Calcuta, con frentes de fachada a dicha calle con las longitudes que figuran en el plano nº 3 (Manzanas Resultantes).

2.3. Rasantes

Las cotas altimétricas son las existentes en los puntos de cruce del eje del vial con el eje de las calles que lo delimitan y se recogen en el plano correspondiente.

2.4. Volúmenes

Al no fijarse el fondo máximo edificable en la Normativa del P.G.O.U., la volumetría se generará por aplicación de las Normas Generales y Condiciones Particulares de edificación.

2.5. Conveniencia y Oportunidad

La calificación como vial secundario de la calle no recogida por el P.G.O.U. es necesaria por lo expuesto en el apartado 2.1.

2.6. Viabilidad Técnica y Jurídica

El vial dispone de todos los servicios e instalaciones urbanas.

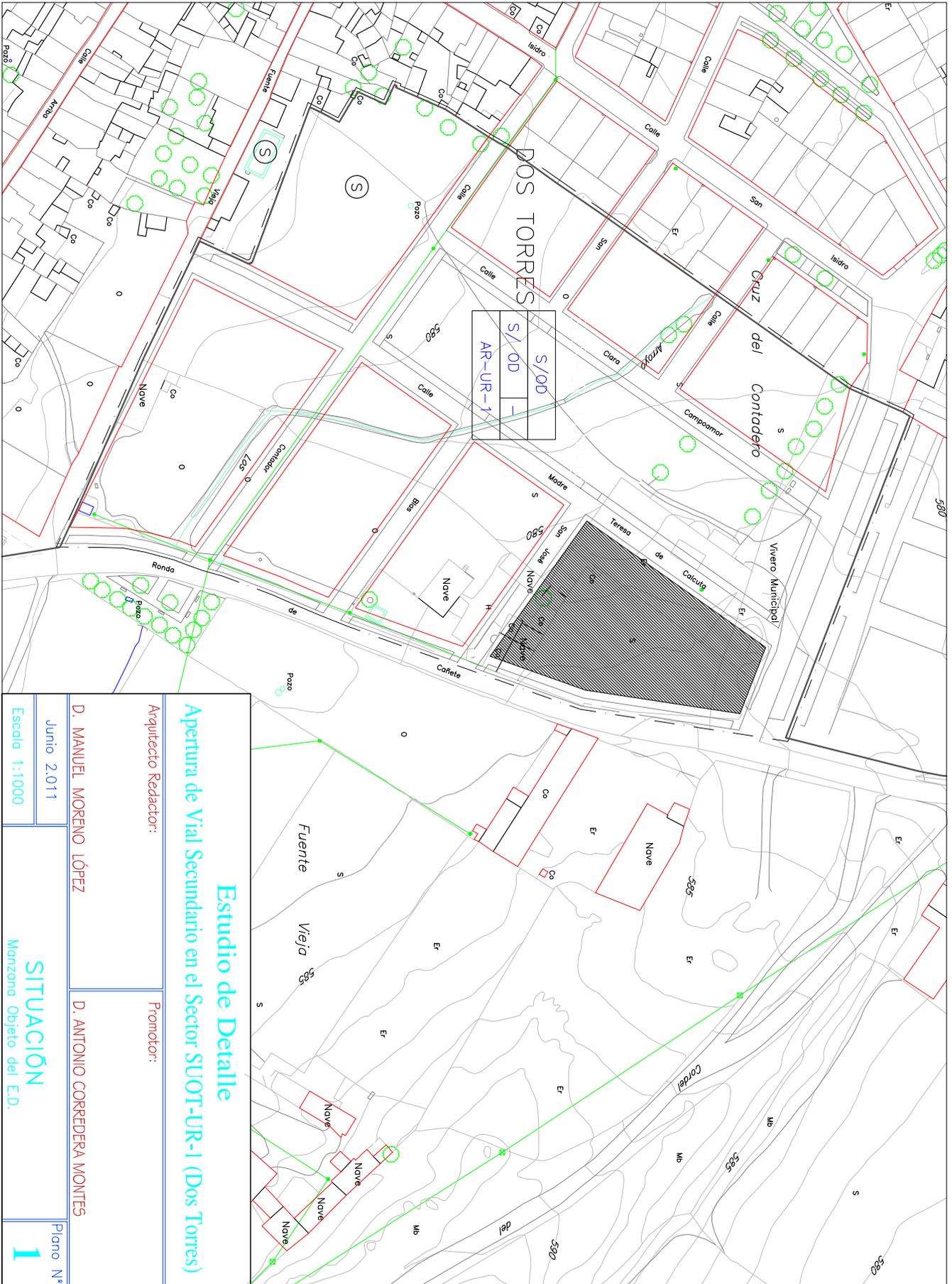
La viabilidad jurídica se argumenta en el apartado 2.1

3. Normativa Urbanística.

Es de aplicación la Normativa que rige en el sector SUOT-AR-1, contenida en el Título Octavo, Capítulo Séptimo. Condiciones

particulares de la Calificación "Residencial unifamiliar intensiva" del P.G.O.U de Dos Torres.

Junio de 2001. El Arquitecto Redactor, Fdo. Manuel Moreno López.



Estudio de Detalle
Apertura de Vial Secundario en el Sector: SUOT-UR-1 (Dos Torres)

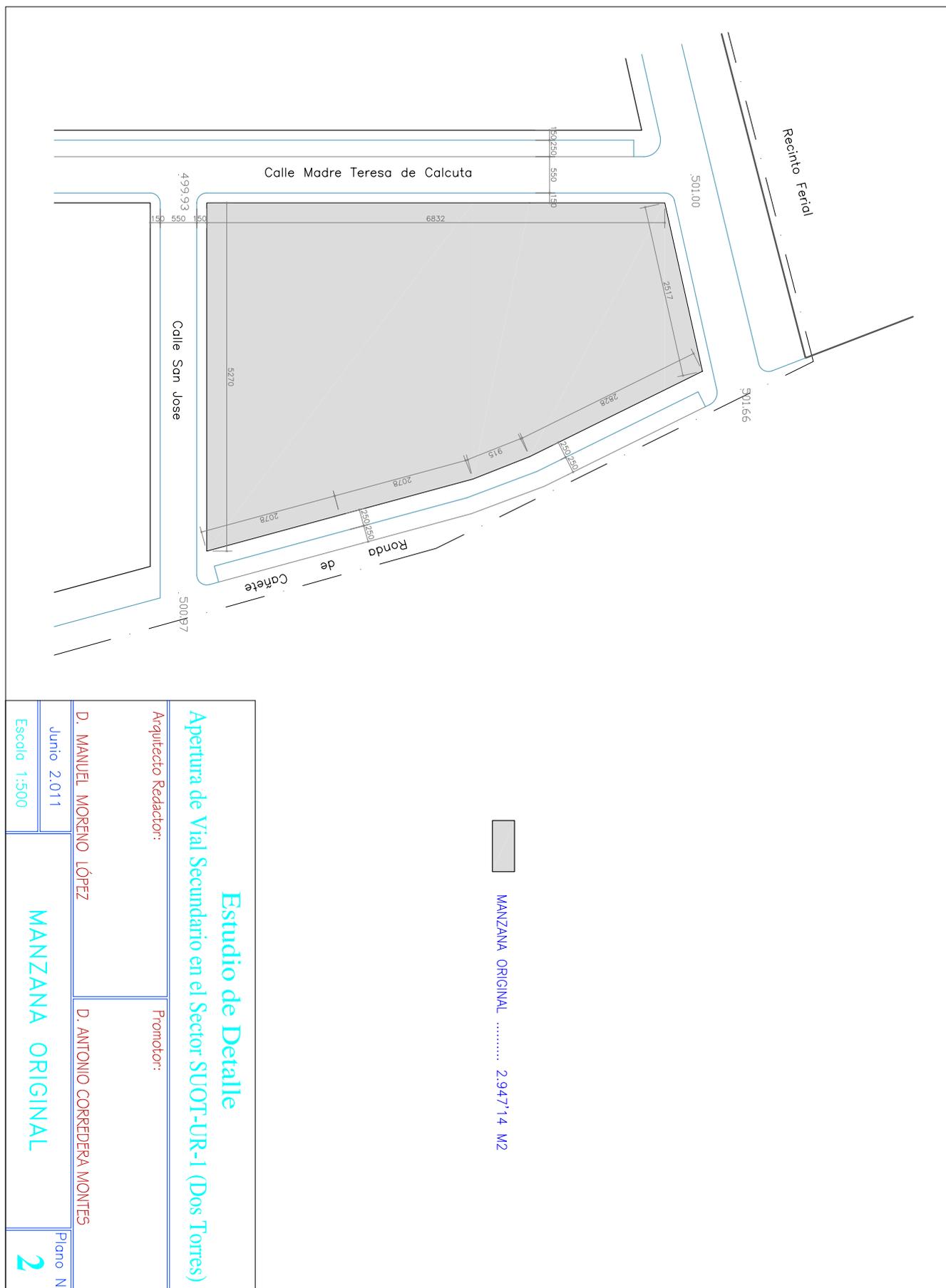
Arquitecto Redactor: D. MANUEL MORENO LÓPEZ
Promotor: D. ANTONIO CORREDEIRA MONTES

Junio 2.011
 Escala 1:1000

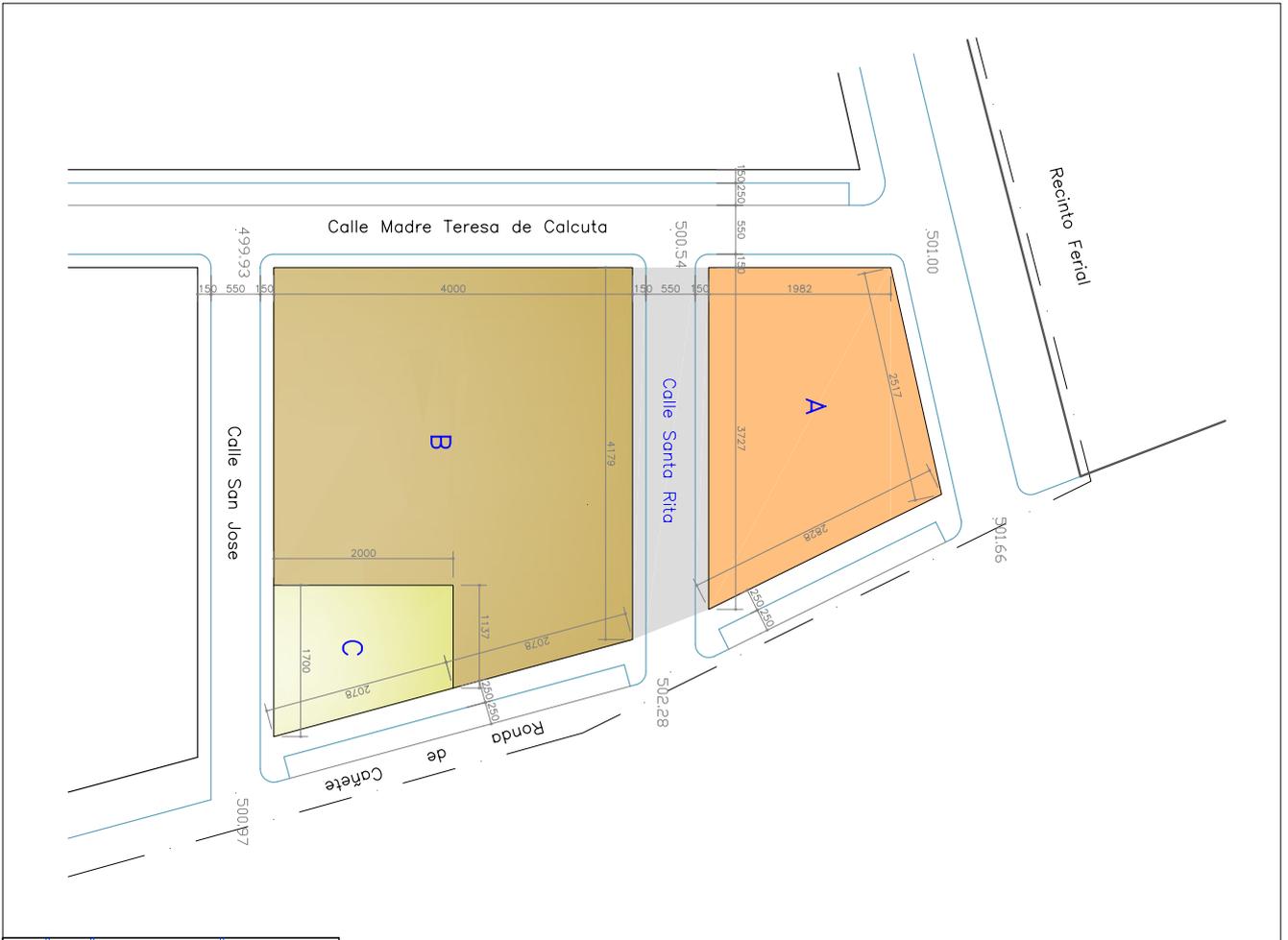
SITUACIÓN
 Manzana Objeto del E.D.

Pano N° **1**

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>



El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>



PROPIETARIOS	SUPERFICIE
A.- ANTONIO CORREDERA MONTES	714'42
B.- ZONANOBLE	1.613'02
C.- EULOGIA BUCIEGAS	283'71
CALLE SANTA RITA	335'99
TOTAL	2.947'14

Estudio de Detalle
Apertura de Vial Secundario en el Sector SUOT-UR-1 (Dos Torres)

Arquitecto Redactor: **D. MANUEL MORENO LÓPEZ** Promotor: **D. ANTONIO CORREDERA MONTES**

Junio 2.011

Escola 1:500

MANZANAS RESULTANTES

Piano N.º **3**

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

