

INDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 1.1. Situación.
- 1.2. Nombre y dirección de los propietarios afectados.
- 1.3. Información urbanística.
- 1.4. Procedencia de su formulación.
- 1.5. Adecuación de la ordenación a las directrices del Planeamiento de rango superior.
- 1.6. Justificación de la conveniencia del E.D.
- 1.7. Descripción de la solución adoptada.

DOCUMENTO I

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1. Situación.

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle están situados en el término de El Saucejo (Sevilla). Las modificaciones de las alineaciones existentes se encuentran en el margen izquierdo de la C/ Alberquilla, en el margen izquierdo de C/ Hornos, en el margen derecho de C/ Córdoba y en ambos tramos a la altura de la fachada de la cooperativa de C/ Fray Antonio Martín Povea. Por otra parte, la ordenación de volúmenes afecta a los equipamientos públicos existentes.

1.2. Nombre y dirección del promotor.

La presente actuación se realiza por encargo de D^a. María Moreno Navarro, Alcaldesa-Presidenta del Ilmo. Ayuntamiento de El Saucejo, con C.I.F. nº P-4109000-B y domicilio social en Plaza de la Constitución nº 12, El Saucejo (Sevilla).

1.3. Información urbanística.

El planeamiento urbanístico en vigor en el Municipio de El Saucejo está formado por las NN.SS. aprobadas definitivamente el 28-11-2000 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y cuyo Texto Refundido fue aprobado con fecha de 17/11/2000 por la CPOTU, así como el Documento de Adaptación Parcial de las NN.SS. a las determinaciones de la LOUA aprobado en sesión plenaria de fecha 15/07/2009.

Los suelos afectados por el presente Estudio de Detalle están clasificados como suelo urbano.

En cuanto a la ordenación de volúmenes de los equipamientos, vienen reguladas en el artículo 90 de las normas urbanísticas, cuyo texto figura a continuación:

Artículo 90. Condiciones de implantación.

1. Los usos dotacionales y de servicios públicos se podrán localizar en los terrenos previstos para tal fin en los sistemas generales y locales, y en las zonas en las que lo permita su normativa específica.

2. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen en terrenos calificados como sistema, cumplirán las condiciones de volumen, programa, constructivas y otras que establezcan las normas, planes y programas de las Administraciones públicas competentes en cada caso y las normas específicas del sistema en el que se sitúen y, en su defecto, las de la zona contigua en la que se integren morfológicamente los terrenos. Las que se sitúen en zonas cumplirán la normativa específica zonal. En los casos de dotaciones de titularidad pública en que las necesidades de la actividad hicieran improcedente la aplicación de la normativa zonal, se podrá relevar de su cumplimiento mediante la redacción de un Estudio de Detalle siempre que el número de plantas no supere el que corresponda por aplicación de las condiciones particulares de la zona.

3. Ninguna dependencia que se destine a estancia de personas o atención al público se podrá situar en plantas bajo la rasante de la calle.

4. Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de la parcela en función de la normativa sectorial o, en su defecto, a razón de 1 plaza cada 100 m². de edificación.

5. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las normativas de edificación, de prevención ambiental, de protección contra incendios, y de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas en aquellos que entren en su ámbito de aplicación (auditorio, salas de reunión, espectáculos deportivos, etc.); y los cementerios a lo establecido en el "Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria" de 22 de diciembre de 1.960 o norma que lo sustituya.

1.4. Procedencia de su formulación.

El Presente Estudio de Detalle se redacta para el establecimiento de las nuevas alineaciones en las zonas indicadas anteriormente (C/ Alberquilla, C/ Hornos, C/ Córdoba y C/ Fray Antonio Martín Povea) tal como figuran en la documentación gráfica adjunta así como la necesidad de establecer un régimen específico para la implantación de los equipamientos municipales mediante la ordenación de volúmenes específicos para cada caso concreto, de conformidad con lo establecido en el artículo 156 de las normas urbanísticas para poder implantar dichos equipamientos en esta zona de manera aislada o separada de las medianerías.

Es decir, dichas edificaciones calificadas como equipamientos que, desde el punto de vista arquitectónico-urbanístico podemos denominar "singulares", se ven sometidas al mismo régimen y condiciones de implantación de la edificación que si se tratara de viviendas unifamiliares o plurifamiliares, adosadas, entre medianeras o aisladas, lo cual no parece del todo lógico, dada la diferencia tipológica y arquitectónica y de necesidades, tanto espaciales, formales como funcionales de este tipo de edificaciones, por lo que se hace necesario dotar de una cierta libertad de

implantación distinta a la de las viviendas, siempre que queden perfectamente integradas en su entorno en función de las características de la zona.

1.5. Adecuación de la Ordenación a las directrices del Planeamiento de rango superior.

La Ley 7/2.002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía regula la redacción y tramitación de los Estudios de Detalle en sus artículos nº 15, 31, 32, 33 y 34.

Asimismo, el Reglamento de Planeamiento especifica las normas que han de cumplir los Estudios de Detalle en sus artículos nº 65 y 66.

Le es de aplicación las NN.SS. aprobadas definitivamente el 28-11-2000 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y cuyo Texto Refundido fue aprobado con fecha de 17/11/2000 por la CPOTU, así como el Documento de Adaptación Parcial de las NN.SS. a las determinaciones de la LOUA aprobado en sesión plenaria de fecha 15/07/2.009.

1.6. Justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle.

La redacción del presente Estudio de Detalle encuentra su justificación en la necesidad de modificar el establecimiento de alineaciones, así como la ordenación de volúmenes para los equipamientos públicos de conformidad con lo establecido en el artículo 156 de las normas urbanísticas, determinaciones que, si bien están contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Saucejo, conforme a lo previsto en el Artº. 15 de la LOUA se permite su modificación para adaptar o reajustar lo grafiado en los planos y lo recogido en la memoria urbanística a la realidad existente o bien para una mejora de lo existente conforme a los intereses generales del Municipio.

1.7. Descripción de las soluciones adoptadas.

Los criterios que conforman la redacción del Estudio de Detalle son el estricto cumplimiento de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Reglamento de Planeamiento y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Saucejo.

En cuanto al reajuste de las alineaciones vamos a diferenciar las determinaciones por zonas:

C/ Alberquilla.-

La propuesta plantea una alineación uniforme de valla de parcela a borde de acera del vial existente. También se plantea la alineación no vinculante de la edificación, consolidando las edificaciones existentes y limitando las futuras, según se indica en la documentación gráfica adjunta (Plano nº 2), a lo largo del margen izquierdo de la calle Alberquilla, para adaptarlo tanto a la realidad física como a los futuros desarrollos y construcciones en la misma.

Es por ello que en plano nº 2 figuran dos alineaciones:

a).- en las zonas marcadas con **alineación obligatoria de valla de parcela a vial**, se garantizará en todo momento que la línea de la valla en el borde de la parcela se mantenga en toda su longitud, con las condiciones establecidas para la ejecución del vallado según las NN.SS.

b).- en las zonas marcadas con **alineación no vinculante de la edificación**, se permite la edificación retranqueada con respecto a la línea obligatoria de valla de parcela a vial, debiendo previamente a la redacción del proyecto presentarse una propuesta ante el Ayuntamiento para que estudie la viabilidad de la misma en aras a dar respuesta a la alineación planteada en relación con las edificaciones colindantes. En cualquier caso, deberá garantizarse la alineación obligatoria de valla de parcela a vial. Las edificaciones existentes mantendrán su consideración de edificaciones legales si cuentan con título habilitante y se han ejecutado conforme al mismo o fueron construidas conforme a lo dispuesto en las leyes y reglamentos en vigor en su momento, pero deberán ajustarse a dichas alineaciones en el supuesto en que se demuelan y se pretendan edificar nuevamente o sean sometidas a operaciones de reforma que tengan la consideración de obra mayor.

C/ Horno.-

La propuesta plantea una alineación uniforme de la edificación a la calle. Dado el desnivel existente en dichas parcelas entre la fachada a C/ Hornos y la posterior, así como la morfología de las edificaciones existentes, la propuesta plantea la solución de un cuerpo edificatorio a nivel de calle

alineado a la C/ Hornos para usos compatibles con el residencial de tipo aparcamiento o similares y que tendrán la consideración de planta semisótano no computando a efecto de ocupación ni de edificabilidad y el resto de las plantas con una alineación retranqueo indicado en el plano de propuesta donde tendrán que alinearse de forma obligatoria la edificación destinada a vivienda o usos compatibles, tal como figura en el plano nº 3.

Es por ello que en plano nº 3 figuran dos alineaciones:

a).- en las zonas marcadas con **alineación obligatoria de la edificación**, se garantizará en todo momento que la línea de la edificación en la planta en contacto con el vial se adosa a la línea marcada en planos, destinándose dicha planta a usos auxiliares tales como aparcamientos, trasteros o almacenes, prohibiéndose el uso residencial o aquel en el que haya presencia habitual de personas, la cual no computará a efectos del número de plantas, ni de alturas, ya que tendrá la consideración de planta sótano o semisótano.

b).- en las zonas marcadas con **alineación no vinculante de la edificación**, la edificación se alineará obligatoriamente a la línea de la edificación marcada garantizándose la alineación al menos en el 75 % de la fachada.

Las edificaciones existentes mantendrán su consideración de edificaciones legales si cuentan con título habilitante y se han ejecutado conforme al mismo o fueron construidas conforme a lo dispuesto en las leyes y reglamentos en vigor en su momento, pero deberán ajustarse a dichas alineaciones en el supuesto en que se demuelan y se pretendan edificar nuevamente o sean sometidas a operaciones de reforma que tengan la consideración de obra mayor.

C/ Fray Antonio Martín Povea.-

La propuesta plantea dos soluciones diferentes en ambos márgenes.

En el margen izquierdo, se plantea una alineación uniforme de valla de parcela a borde de acera del vial existente. También se plantea la alineación no vinculante de la edificación, consolidando las edificaciones existentes y limitando las futuras, según se indica en la documentación gráfica adjunta (Plano nº 4), para adaptarlo tanto a la realidad física como a los futuros desarrollos y construcciones en la misma, principalmente debido a las necesidades de la cooperativa teniendo en cuenta que se

trata de un entorno urbano y donde el antiguo trazado de la carretera ha dejado de tener sentido y más bien, se trata de una travesía a lo largo del casco urbano.

Es por ello que en plano nº 4 figuran tres alineaciones:

a).- en las zonas marcadas con **alineación obligatoria de valla de parcela a vial**, se garantizará en todo momento que la línea de la valla en el borde de la parcela se mantenga en toda su longitud, con las condiciones establecidas para la ejecución del vallado según las NN.SS.

b).- en las zonas marcadas con **alineación no vinculante de la edificación**, se permite la edificación retranqueada con respecto a la línea obligatoria de valla de parcela a vial, debiendo separarse un mínimo de 5 metros y debiendo previamente a la redacción del proyecto presentarse una propuesta ante el Ayuntamiento para que estudie la viabilidad de la misma en aras a dar respuesta a la alineación planteada. En cualquier caso, deberá garantizarse la alineación obligatoria de valla de parcela a vial.

c).- En el margen derecho, se plantea en un primer tramo una **alineación vinculante de la edificación**, donde la edificación se alineará obligatoriamente a la línea de la edificación marcada garantizándose la alineación al menos en el 50 % de la fachada. En cualquier caso, deberá garantizarse la alineación obligatoria de valla de parcela a vial. En un segundo tramo se plantea un retranqueo de la edificación hasta la alineación marcada en el plano nº 4 con una alineación de valla de parcela a borde de acera del vial existente y una alineación de la edificación retranqueada que guarde la alineación de las edificaciones existentes, según se indica en la documentación gráfica adjunta (Plano nº 4), para adaptarlo tanto a la realidad física como a los futuros desarrollos.

C/ Córdoba.-

La propuesta plantea una alineación uniforme de la edificación a la calle.

Lo que hace la propuesta es corregir la alineación existente para adaptarla al trazado viario realmente ejecutado y que nada tiene que ver con lo grafiado en las Normas Subsidiarias. En las Normas se plantea un vial en fondo de saco con un trazado curvo y en la realidad dicho trazado es poligonal, si bien, para no alterar la calificación del suelo se plantea una alineación paralela al bordillo existente en el plano de propuesta donde

tendrán que alinearse de forma obligatoria la edificación destinada a vivienda o usos compatibles, tal como figura en el plano nº 5.

En cuanto a la ordenación de volúmenes de los equipamientos públicos se establecen los siguientes parámetros edificatorios que permitirán, manteniendo los criterios de zona, implantar edificaciones de características singulares de forma compatible con las viviendas existentes.

Para ello se establece en la ordenación de volúmenes:

* que la implantación del volumen edificatorio en la parcela no sea la que figura en el artículo 90 de las normas urbanísticas sino que quede a criterio municipal, por lo que con la aprobación del proyecto técnico de obras se tiene de manera implícita el visto bueno a los parámetros aplicados, por tanto, la separación a linderos, tanto a linderos laterales como a lindero público, se deja a criterio municipal

* altura, según lo establecido en el artículo 106 de las normas urbanísticas, 2 plantas sin contar los castilletes para acceso a cubiertas y cuartos de instalaciones, tal como establece el artículo 110, con un máximo de 10 metros. Si bien, dicho elemento, sobre la altura máxima permitida para usos auxiliares, podrá disponerse en un volumen superior al permitido para las viviendas por necesidades de funcionamiento o de necesidad de instalaciones, dado que estos edificios demandan más instalaciones y espacios de reserva que las viviendas, pudiendo suponer una superficie comprendida entre el 10 y el 35 % de la ocupación en planta y no teniendo que retranquearse de las fachadas.

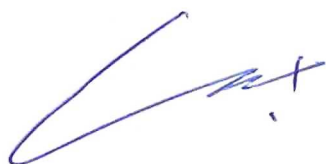
No es objeto de este estudio de detalle el alterar parámetros tales como la ocupación o la edificabilidad que mantendrán los parámetros de cada zona donde se implanta el equipamiento.

Por tanto, el contenido del apartado 2 del artículo 90 queda redactado como sigue:

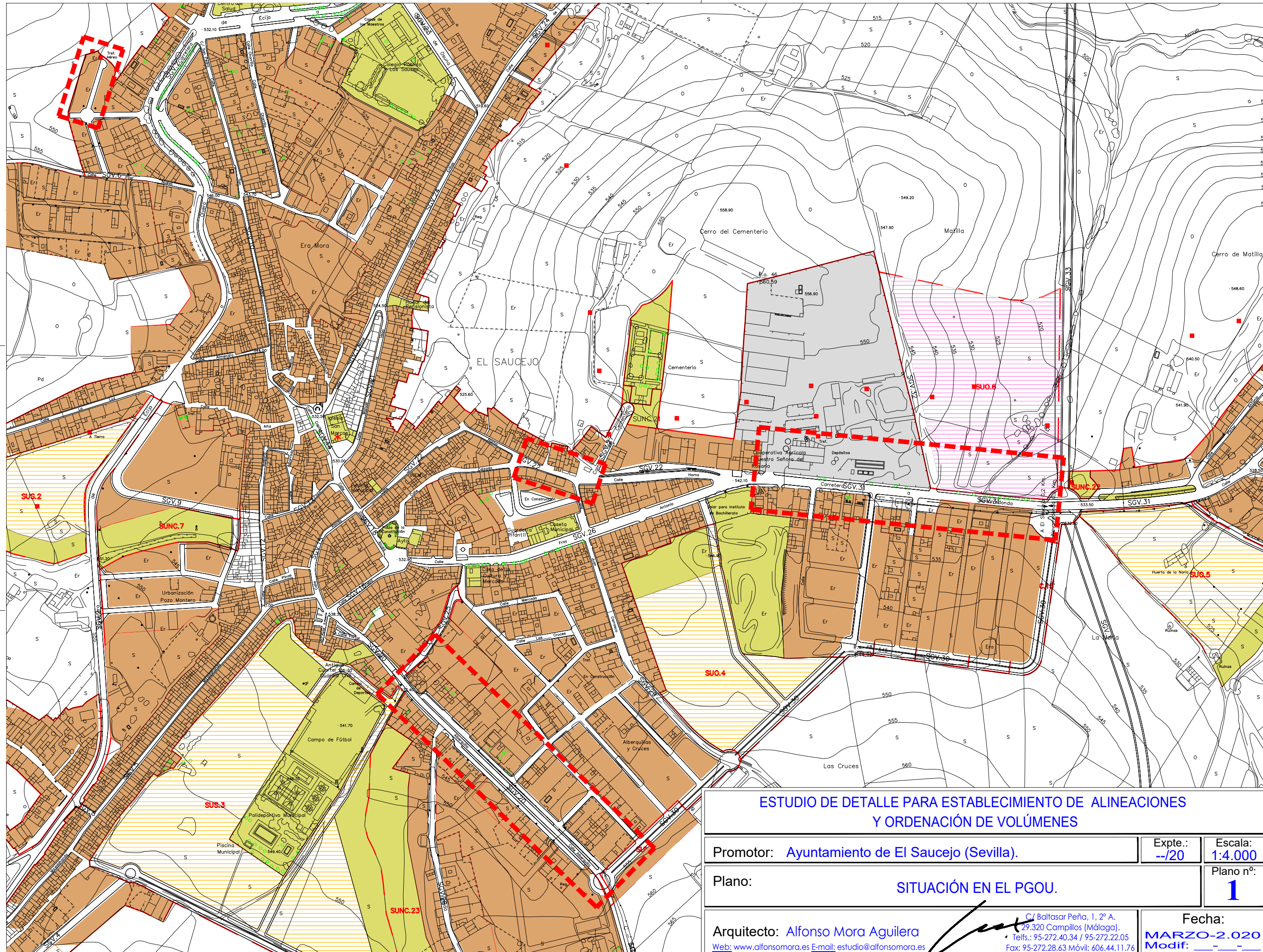
2. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen en terrenos calificados como sistema, cumplirán las condiciones de volumen, programa, constructivas y otras que establezcan las normas, planes y programas de las Administraciones públicas competentes en cada caso y las normas específicas del sistema en el que se sitúen. En los casos de dotaciones de titularidad pública la implantación de la edificación en la parcela queda a criterio municipal y sobre la altura máxima permitida para usos auxiliares, podrá disponerse en un volumen superior al permitido para las viviendas, por necesidades de funcionamiento o de necesidad

de instalaciones, pudiendo suponer una superficie comprendida entre el 10 y el 35 % de la ocupación en planta y no teniendo que retranquearse de las fachadas.

En El Saucejo (Sevilla) a marzo de 2.020



Fdo. Alfonso Mora Aguilera.
Arquitecto Superior.
Colegiado nº 472



ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES
Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Promotor: Ayuntamiento de El Saucejo (Sevilla).

Expte.:
--/20

Escala:
1:4.000

Plano:

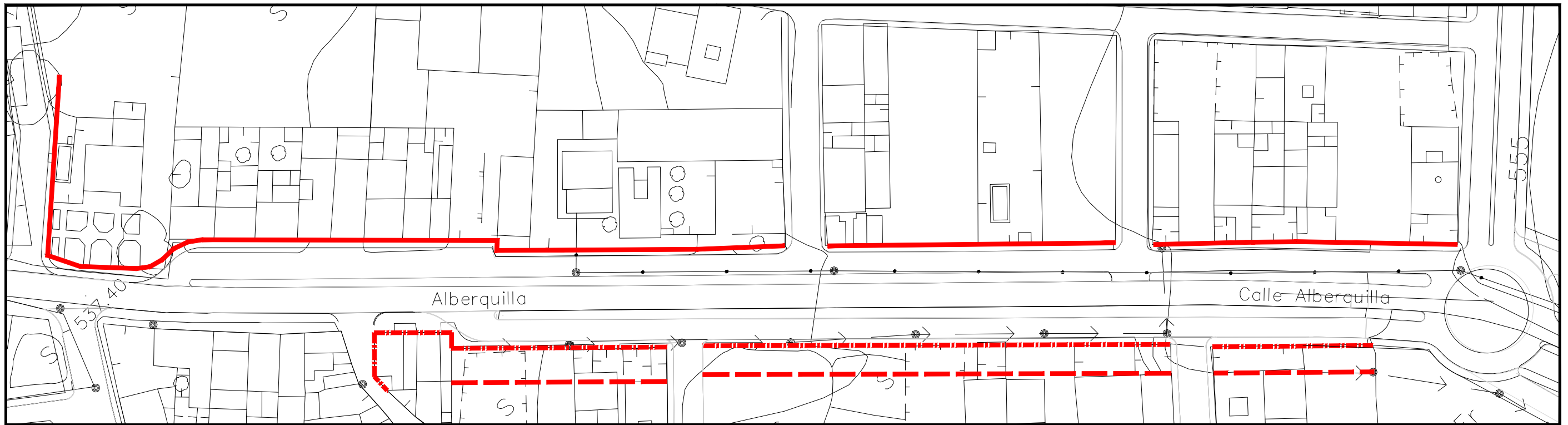
SITUACIÓN EN EL PGOU.

Plano nº:
1

Arquitecto: Alfonso Mora Aguilera
Web: www.alfonsomora.es E-mail: estudio@alfonsomora.es

C/ Baltasar Peña, 1, 2º A.
29.320 Campillos (Málaga).
Telfs.: 95-272.40.34 / 95-272.22.05
Fax: 95-272.28.63 Móvil: 606.44.11.76

Fecha:
MARZO-2.020
Modif: _ _ _



ALINEACIÓN ACTUAL



ALINEACIÓN PROPUESTA

ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN	
ALINEACIÓN NO VINCULANTE DE LA EDIFICACIÓN	
ALINEACIÓN DE VALLA DE PARCELA A VIAL	
ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN	
ALINEACIÓN NO VINCULANTE DE LA EDIFICACIÓN	
ALINEACIÓN DE VALLA DE PARCELA A VIAL	

ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Calle Alberquilla, El Saucejo (Sevilla).

Promotor: Ayuntamiento de El Saucejo (Sevilla).

Expte.:
--/20

Escala:
1:1.000

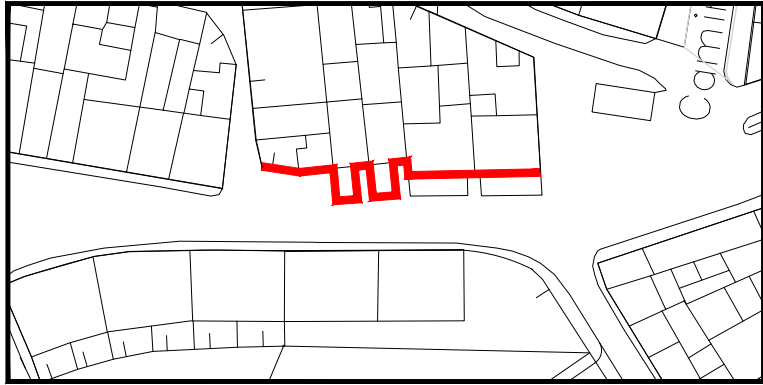
Plano: ALINEACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS.
CALLE ALBERQUILLA.

Plano nº:
2

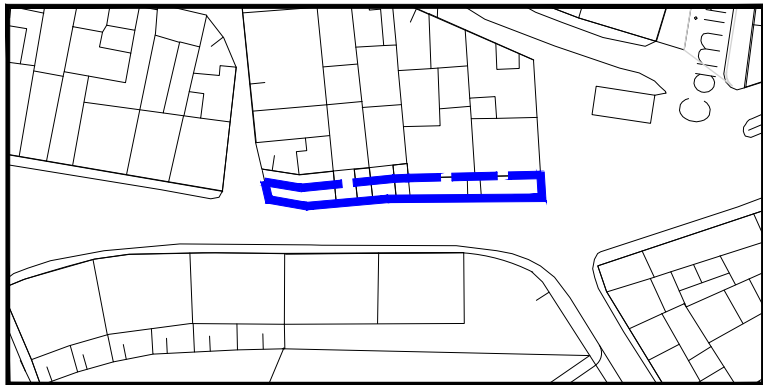
Arquitecto: Alfonso Mora Aguilera
Web: www.alfonsomora.es E-mail: estudio@alfonsomora.es

C/ Baltasar Peña, 1, 2º A.
29.320 Campillos (Málaga).
Telfs.: 95-272.40.34 / 95-272.22.05
Fax: 95-272.28.63 Móvil: 606.44.11.76

Fecha:
MARZO-2.020
Modif: -- -- --



ALINEACIÓN ACTUAL



ALINEACIÓN PROPUESTA

ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN	
ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN	
ALINEACIÓN NO VINCULANTE DE LA EDIFICACIÓN	

ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES
Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Calle Horno, El Saucejo (Sevilla).

Promotor: Ayuntamiento de El Saucejo (Sevilla).

Expte.:
--/20

Escala:
1:1.000

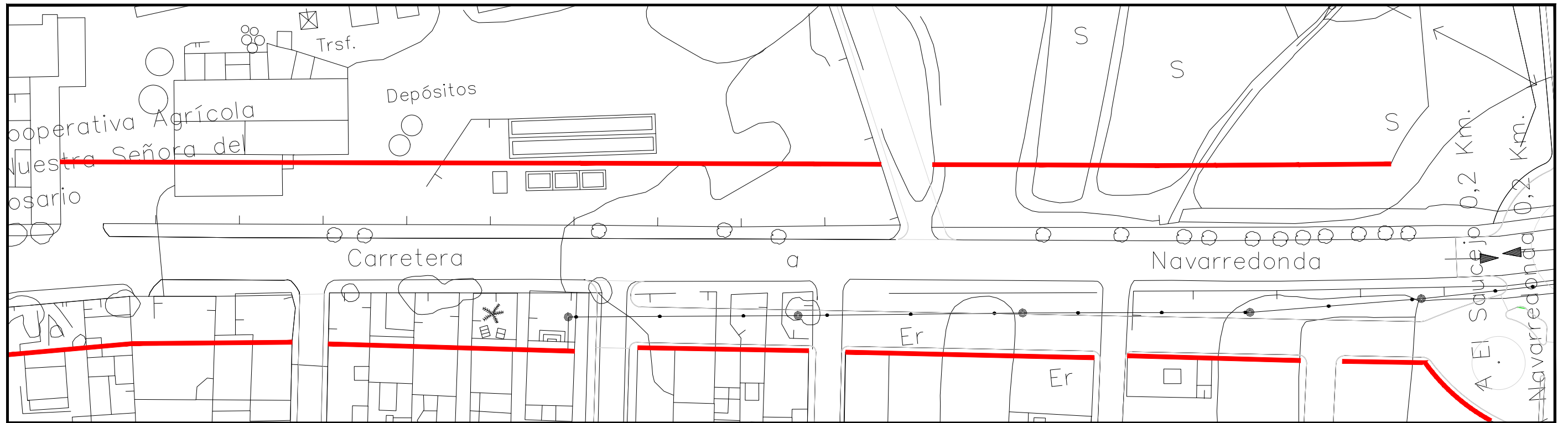
Plano: ALINEACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS.
CALLE HORNO.

Plano nº:
3

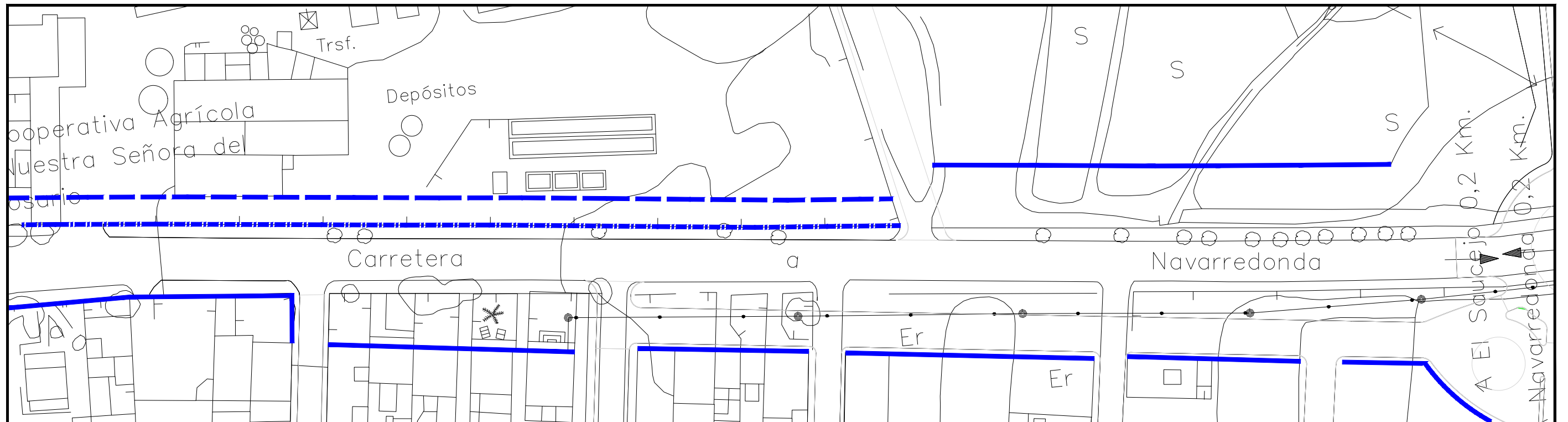
Arquitecto: Alfonso Mora Aguilera
Web: www.alfonsomora.es E-mail: estudio@alfonsomora.es

C/ Baltasar Peña, 1, 2º A.
29.320 Campillos (Málaga).
Telfs.: 95-272.40.34 / 95-272.22.05
Fax: 95-272.28.63 Móvil: 606.44.11.76

Fecha:
FEBRERO-2.020
Modif: -- -- --



ALINEACIÓN ACTUAL



ALINEACIÓN PROPUESTA

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN 
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN 
- ALINEACIÓN NO VINCULANTE DE LA EDIFICACIÓN 
- ALINEACIÓN DE VALLA DE PARCELA A VIAL 

ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES
Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Carretera Navarredonda, El Saucejo (Sevilla).

Promotor: Ayuntamiento de El Saucejo (Sevilla).

Expte.:
--/20

Escala:
1:1.000

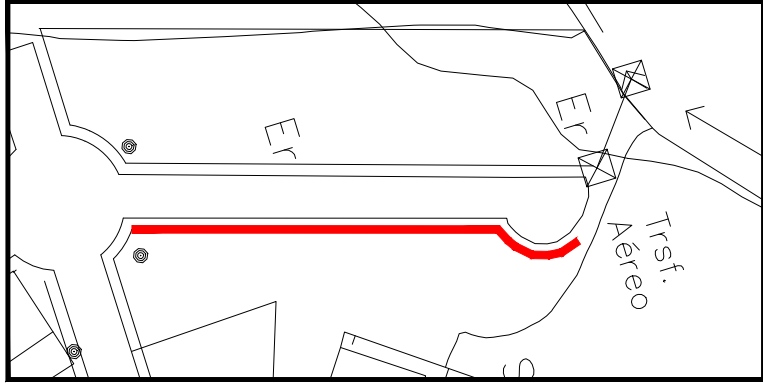
Plano: ALINEACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS.
CARRETERA NAVARREDONDA.

Plano nº:
4

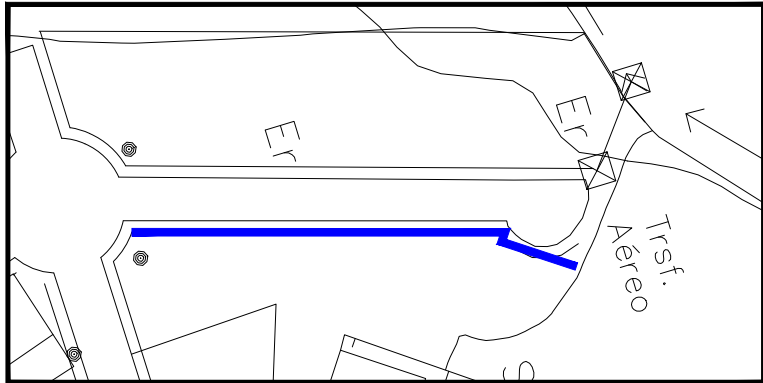
Arquitecto: Alfonso Mora Aguilera
Web: www.alfonsomora.es E-mail: estudio@alfonsomora.es

C/ Baltasar Peña, 1, 2º A.
29.320 Campillos (Málaga).
Telfs.: 95-272.40.34 / 95-272.22.05
Fax: 95-272.28.63 Móvil: 606.44.11.76

Fecha:
MARZO-2.020
Modif: -- -- --



ALINEACIÓN ACTUAL



ALINEACIÓN PROPUESTA

ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES			
Calle Córdoba, El Saucejo (Sevilla).			
Promotor:	Ayuntamiento de El Saucejo (Sevilla).	Expte.: --/20	Escala: 1:1.000
Plano:	ALINEACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS. CALLE CÓRDOBA.	Plano nº: 5	
Arquitecto:	Alfonso Mora Aguilera	Fecha: MARZO-2.020	
Web: www.alfonsomora.es E-mail: estudio@alfonsomora.es		Modif: -- -- --	