

**INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE
LORA DE ESTEPA (MODIFICACION).**

A P R O B A C I Ó N I N I C I A L

INICIATIVA Ayuntamiento de Lora de Estepa.

REDACTOR Pedro Gragera Recio, arquitecto.

INDICE

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION.**
- 1.2.- INICIATIVA DE LA MODIFICACION.**
- 1.3.- ANTECEDENTES.**
- 1.4.- ALCANCE DE LA MODIFICACION.**
- 1.5.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION**

INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LORA DE ESTEPA
(MODIFICACION).

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

B O R R A D O R

APROBACIÓN INICIAL

1.- OBJETO DE LA MODIFIACION

Se redacta el presente documento de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Lora de Estepa, a fin de modificar parcialmente el artículo 11.3.3 de las normas urbanísticas del citado PGOU sobre las condiciones particulares de la edificación en la zona de ordenanza (ZO-2) “manzana con edificación aislada”

2.- INICIATIVA DE LA MODIFIACION

La presente modificación se plantea por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Lora de Estepa.

3.- ANTECEDENTES

Con fecha 17 de marzo de 2.016, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Lora de Estepa;

El punto 1 del artículo 11.3.3 (Capítulo 3, Título XI de las Normas Urbanísticas), sobre la Posición de la edificación en la parcela de las ordenanzas (ZO-2) “manzana con edificación aislada”, establece la obligatoriedad de un retranqueo mínimo de la edificación de 3m a todos los linderos, si bien se permite adosar la construcción al lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con la colindante (viviendas pareadas).

En el mismo punto se establece la posibilidad de realizar construcciones auxiliares adosadas a los linderos medianeros siempre que cuenten con la autorización de la propiedad colindante, sin que se permita adosarse a fachada ni se defina su altura máxima.

En el punto 5 del artículo 11.3.3 (Capítulo 3, Título XI de las Normas Urbanísticas) sobre las condiciones particulares de la edificación de las ordenanzas (ZO-2) “manzana con edificación aislada”, establece la obligatoriedad del vallado de las parcelas con cerramientos que podrán resolverse con elementos ciegos de 120 cm. de altura máxima completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos

estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.

4.- ALCANCE DE LA MODIFICACION

La presente modificación plantea la variación del artículo citado sobre:

- La disminución del retranqueo mínimo para las parcelas con un frente de fachada inferior a 12 m
- La autorización de una edificación auxiliar alineada a vial para el uso de garaje ligado a vivienda.
- Definir la altura máxima total de las construcciones auxiliares adosadas a los linderos en 3,00 m
- Modificar la altura máxima contemplada en los cerramientos de los 2,50 m establecidos a los 3,00 m, y eliminando la obligatoriedad del uso de elementos diáfanos

Todo ello sin que se altere por el presente documento el resto de las determinaciones establecidas en el PGOU en vigor.

Por lo que, el artículo 11.3.3 de las Normas Urbanísticas queda como sigue:

Artículo 11.3.3. Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación en la parcela.

La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 3m a todos los linderos, si bien se permite adosar la construcción al lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con la colindante (viviendas pareadas).

En aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General a las que se refiere el artículo anterior, con un frente de fachada inferior a 12 (doce) metros, este retranqueo podrá reducirse a 2 (dos) metros.

Se permitirá una edificación de una sola planta y altura total de 3 (tres) metros alineada a vial para uso de garaje ligado a la vivienda, con una anchura máxima de fachada de 3,50 (tres con cincuenta) metros para fachadas de parcela de menos de 17,50 metros de anchura y una anchura máxima de

fachada del 20% del total de la fachada de parcela para fachadas de parcela iguales o mayores a 17,50 metros.

Las construcciones auxiliares, que cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 7.3.15 de las presentes Normas, podrán adosarse a los linderos medianeros siempre que cuenten con la autorización de la propiedad colindante. **Estas construcciones auxiliares podrán resolverse una altura total máxima de 3 (tres) metros.**

2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 35 % de la superficie de la parcela. Excepcionalmente se admitirá una ocupación de hasta un máximo del 50% de la parcela en el supuesto previsto en el apartado 2 del artículo anterior.

Los espacios libres de parcela en actuaciones de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.

3. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de "Ordenación Completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Cuando no aparezca regulada en planos se considerará como altura máxima permitida dos plantas. La altura máxima de las construcciones auxiliares será de una planta. Con carácter general se establece en dos plantas como altura máxima.

La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un único cuerpo construido, cuya superficie no podrá exceder del 20% de la construida en la planta inmediatamente inferior, que podrá destinarse a uso residencial y/o instalaciones y usos auxiliares. La altura total de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar en 3,50 metros la altura de cornisa.

c. Patios.

Se permiten patios de parcela con las condiciones dimensionales y superficiales establecidas en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

e. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas del 30%.

4. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar los parámetros de ocupación por la altura máxima permitida.

5. Condiciones estéticas.

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.

Se permiten los pórticos, porches, y similares, así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualesquiera que sean sus dimensiones.

*Será obligatorio vallar las parcelas con **cerramientos que podrán resolverse con elementos ciegos o diáfanos de 3 (tres) metros de altura máxima**, estéticamente acordes con el lugar, En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.*

5.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

Disminución del retranqueo mínimo para las parcelas con un frente de fachada inferior a 12 m.

En la actualidad, existen varias parcelas en el núcleo urbano con una anchura de fachada tal que, al aplicarle el retranqueo establecido, la construcción resultante quedaría con unas dimensiones que complican su distribución.

Estas parcelas son edificables ya que el PGOU las define como tal siempre que tengan al menos 150 metros cuadrados y dispongan de un frente mínimo de 8 metros y fondo de 15 metros.

La reducción del retranqueo obligatorio de los 3,00 m. a 2,00 m. propuestos, resolvería esta situación sin desvirtuar la imagen urbana de la zona, objeto de las condiciones estéticas a que se refiere el artículo cuya modificación se propone.

Autorización de una edificación auxiliar alineada a vial para el uso de garaje ligado a vivienda.

Desde la entrada en vigor del PGOU de Lora de Estepa y tras analizar varios casos afectados por este precepto, se ha visto conveniente el autorizar una edificación auxiliar alineada a vial.

Esta edificación auxiliar alineada a vial favorecería en gran medida la construcción de garajes ligados a vivienda, liberando plazas de aparcamiento públicas. Siendo esto beneficioso para el municipio.

La alineación a vial tendría un impacto visual reducido al limitarse su altura total a 3,00 m.

Al no quedar en ningún caso por encima del cerramiento de parcela no tendría gran repercusión en la estética de la zona resultante.

Definir la altura máxima total de las construcciones auxiliares adosadas a los linderos en 3,00 m

El PGOU de Lora de Estepa no define claramente la altura máxima que deberían tener las construcciones auxiliares adosadas a linderos.

Para no desvirtuar la imagen urbana de la zona, objeto de las condiciones estéticas a que se refiere el artículo cuya modificación se propone, planteamos establecer la altura máxima total en 3,00 m., con intención de que estas construcciones auxiliares no sobresalgan del cerramiento, dejando a los volúmenes principales cómo las únicas construcciones visibles desde la vía pública.

Modificar la altura máxima contemplada en los cerramientos de los 2,50 m establecidos a los 3,00 m, y eliminando la obligatoriedad del uso de elementos diáfanos

Durante los años de aplicación del PGOU se han detectado problemas de seguridad y privacidad en la zona de ordenanza ZO-2.

En esta zona de ordenanza del municipio, existe un gran porcentaje de segundas residencias, que al pasar deshabitadas la mayor parte del año, suponen de un problema de seguridad.

Esta modificación de la configuración de los cerramientos y aumento de su altura supondrían un incremento de la seguridad y la privacidad, paliando notablemente esta situación.

Pedro Gragera Recio

Lora de Estepa a noviembre de 2.021.