

II. RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO. MEMORIA

1. Objeto y finalidad del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle se redacta con objeto de completar las determinaciones de la ordenación detallada establecidas en la “Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Félix a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía” (AP del PDSU, en adelante), con objeto de fijar nuevas alineaciones en el ámbito de un vial en fondo de saco, dentro de la trama de suelo urbano.

El Ámbito del Estudio de Detalle se encuentra en la zona sur del núcleo urbano de Félix, en vial en fondo de saco que parte de la C/ Atajillo, y se describe en la documentación gráfica. Este ámbito está clasificado dentro del Suelo Urbano según la AP del PDSU de Félix.



Imagen 1: Ámbito de la actuación

El ámbito de este Estudio de Detalle forma parte de la parcela con referencia catastral 0704607WF3800S0001YG, con una superficie gráfica de 1.202,00 m², en Suelo Urbano.

De esta parcela catastral, una superficie de **948,24 m²** se encuentra incluida dentro del límite de Suelo Urbano recogido en la AP del PDSU de Félix.

El Estudio de Detalle se limita a la parte de suelo incluido dentro del Límite de Suelo Urbano, de superficie 948,24 m².

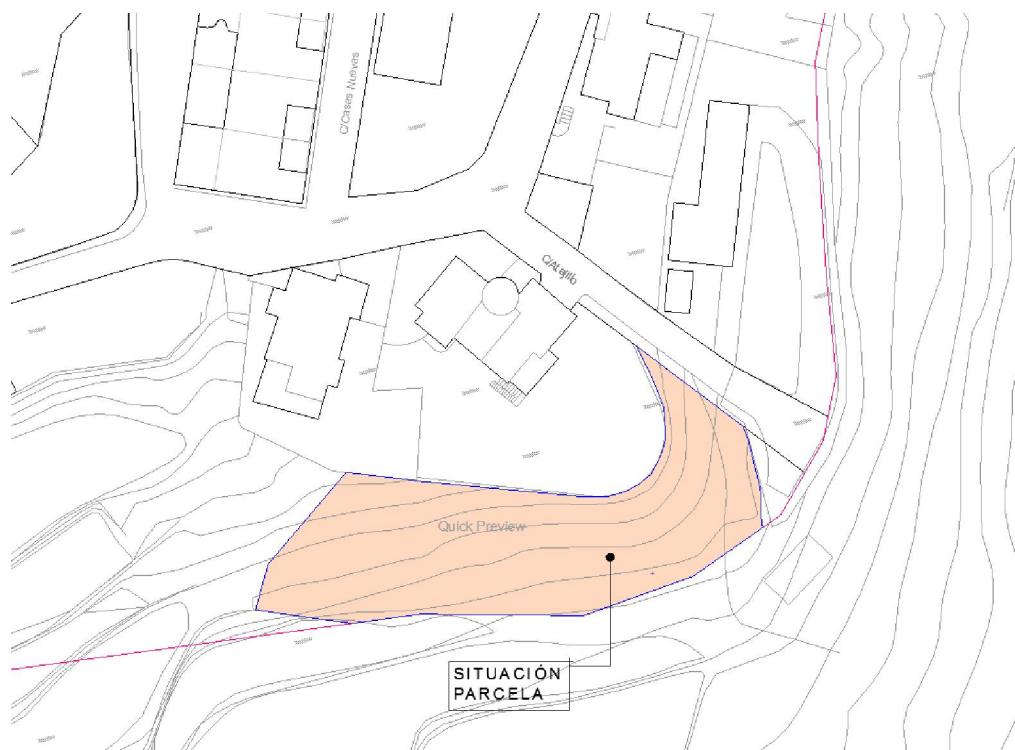


Imagen 2: Situación de la parcela

La finalidad de este Estudio de Detalle, es realizar una ampliación del viario para mejorar el tránsito de vehículos tanto en el fondo de saco como en el camino que lleva hacia la Era.

Por ello, se propone una nueva alineación a vial, que se consigue cediendo terreno de la parcela privada al viario público, para crear un espacio al final de la calle en fondo de saco, de forma que se favorezca no sólo la maniobrabilidad de los vehículos que accedan a esta calle, sino que también se contribuye a dar continuidad al camino de servidumbre que lleva a la Era, ampliando así el viario y rompiendo con la continuidad de la manzana. El viario así ampliado permite la inscripción de un círculo de 8,00 m de diámetro, adecuado para las maniobras de los vehículos.

Al romper con la continuidad de la manzana, y según las ordenanzas de aplicación (apartado 2.4 Alineaciones), es posible ordenar en la parcela objeto de este estudio, un retranqueo mayor al establecido en ese artículo para la alineación a vial.

Las **rasantes del vial** al que da fachada la parcela, ya consolidado por las edificaciones existentes y sus accesos a viviendas, así como por el camino de servidumbre, **no se ven modificadas** por esta propuesta.

Este Estudio de Detalle no implica por tanto, modificar ni el uso ni la edificabilidad ni incrementar el aprovechamiento urbanístico de la parcela.

Desde la C/ Atajillo se accede a un Camino que lleva a la Era, cuya servidumbre de paso se mantiene.

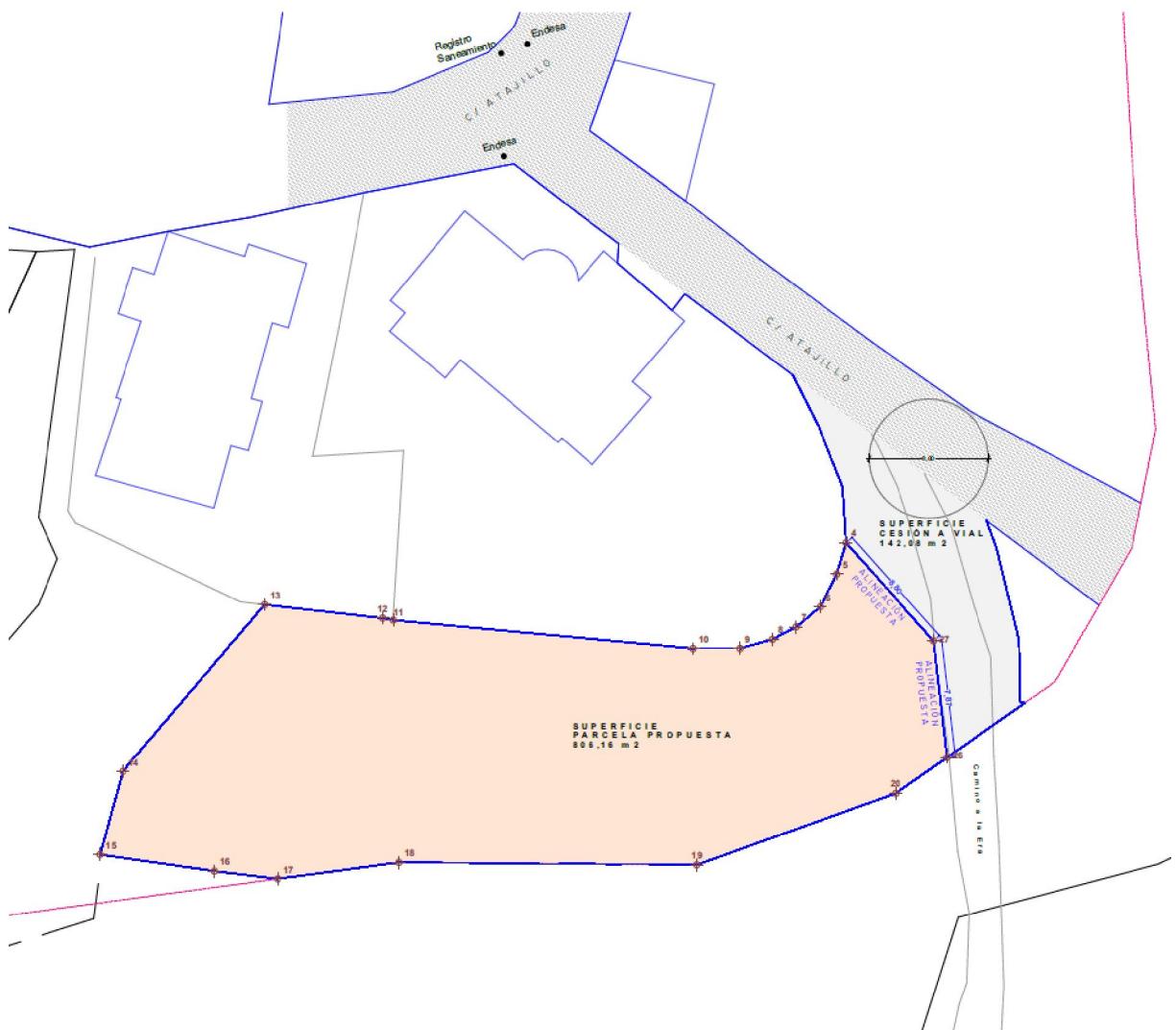


Imagen 3: Estado propuesto. Alineaciones y continuidad del camino a la Era.

2. Delimitación del ámbito de ordenación

El ámbito de ordenación del presente Estudio de Detalle es el indicado en los planos de información urbanística del presente documento, plano 01.01 Situación.

3. Ordenación de ámbito de actuación

Este Estudio de Detalle **incorpora como propias las Ordenanzas generales** de la edificación y las **Ordenanzas particulares de Zona Unifamiliar Adosada (AD)** recogidas en la AP del PDSU, aprobado por el Ayuntamiento de Felix, y actualmente en vigor, a excepción del apartado 2.4 – Alineaciones, punto 1, de la Ordenanza Unifamiliar Adosada (AD), que con objeto de **fijar un retranqueo mayor a la alineación a vial**, se plantea con la siguiente redacción, reflejado también en la documentación gráfica aportada:

2.4.- Alineaciones.

1. La edificación se situará dentro de la parcela, en la línea de retranqueo a vial obtenida tras la unión de dos puntos A y B, que distan de la alineación a vial, las siguientes distancias:

Punto A:

- *Desde punto medio 1 de alineación: 23,44 m*
- *Desde punto medio 2 de alineación: 26,41 m*

Punto B:

- *Desde punto medio 1 de alineación: 28,09 m*
- *Desde punto medio 2 de alineación: 27,81 m*

En los planos 02.01, 02.02 y 02.03 se detalla el estado actual de la parcela, sus superficies y coordenadas en UTM, las alineaciones y rasantes actuales, así como las condiciones urbanísticas actuales.

En planos 03.01, 03.02 y 03.03 se describe el estado propuesto, sus superficies y coordenadas en UTM, las alineaciones y rasantes propuestas, así como las condiciones urbanísticas de estado propuesto.

En plano 03.04, se describe la materialidad del suelo en la superficie de cesión, así como una propuesta orientativa de la instalación de alumbrado en viario público.