

D. JESÚS MARÍA MARTÍN SEVILLANO

Propiedad

ESTUDIO DE DETALLE

C/ SAN FRANCISCO, 34-36 Y C/ SAN FRANCISCO, 32D. CARMONA.

JOSE ANTONIO GARCIA LOPEZ

Arquitecto

EJEMPLAR PARA:  PROPIEDAD  ADMINISTRACION  COA  ARQUITECTO  OTROS V 2015

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/08/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/18
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>		




## ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS EN C/ SAN FRANCISCO, 34-36 Y C/ SAN FRANCISCO, 32D. CARMONA.

### INDICE

I	MEMORIA	
	1	Objeto
	2	Ámbito
	3	Marco Legal
	4	Planeamiento Vigente
	5	Procedencia del Estudio de Detalle
	6	Justificación de la Propuesta Adoptada
	7	Continuación del Procedimiento
II	NORMAS URBANÍSTICAS	
III	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	
IV	PLANOS	
	1	Plano de Información I. Situación 1/10.000
	2	Plano de Información II. Estado actual en las NN.SS 1/500
	3	Plano de Ordenación I. Delimitación del Ámbito de Actuación 1/500
	4	Plano de Ordenación II. Reordenación de Parcelas 1/300
	5	Plano de Ordenación III. Alineaciones, rasantes. Usos propuestos 1/300
	6	Plano de Ordenación IV. Sistema de viario 1/300
	7	Parcelación Propuesta 1/300

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/08/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/18	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>			

## ESTUDIO DE DETALLE

### PARCELAS EN C/ SAN FRANCISCO, 34-36 Y C/ SAN FRANCISCO, 32D. CARMONA.

#### I MEMORIA.

##### 1. OBJETO.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de parcelas, del espacio público anexo a éstas y de las alineaciones de las parcelas resultantes.

Se desarrolla este documento por encargo del promotor particular D. Jesús María Martín Sevillano, con NIF 75.374.399-H, y domicilio social en Paseo del Estatuto nº 11 de Carmona (Sevilla) y C.P. 41410.

El presente Estudio de Detalle ha sido redactado por el arquitecto D. José Antonio García López, arquitecto Colegiado nº 6232 del COAS.

##### 2. ÁMBITO.

El ámbito físico del Estudio de Detalle es el establecido por las actuales parcelas con dirección catastral:

Parcela	Dirección	Referencia Catastral	Superficie (m2)
1	C/ San Francisco, 34-36	5907608TG6550N0001PQ	1.650,45
2	C/ San Francisco, 32D	59076A8TG6550N0001RQ	50,20
TOTAL			1.700,65

##### 3. MARCO LEGAL

Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 15. Reglamento de Planeamiento, publicado como Real Decreto 2159/1978, capítulo VI, artículos 65 y 66.

##### 4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

El planeamiento vigente de aplicación son las Normas Subsidiarias de Carmona, con aprobación definitiva de la C.P.U. del 17 de Noviembre de 1983.


Adaptación Parcial LOUA de las Normas Subsidiarias, mediante Decreto 11/2008 de fecha 4 de Marzo de 2009.

Estudio de Detalle de Huerto Ruiz (Aprobación definitiva 28/03/2008 – BOP 17/06/2008, que define la alineación y usos pormenorizados del entorno Norte y Oeste del Estudio de Detalle que nos ocupa, como se refleja en el plano de información nº 2.

##### 5. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La formulación del Estudio de Detalle procede de la necesidad de la ordenación de las parcelas que nos ocupan, para conseguir un conjunto de parcelas de mayor calidad y dotar al conjunto de nuevos frentes de

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/08/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

Código Seguro De Verificación:	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30	
Observaciones		Página	3/18	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>			

fachada hacia la plaza de la C/ Director Celestino Méndez y la regularización de la alineación de la edificación en la C/ Maestra Soledad Parra, eliminando los entrantes y salientes que presenta la alineación a fachada actual.

Se elimina la actual alineación de las 2 parcelas, la cual hace muy complejo realizar una intervención en ambas actualmente, dada su morfología y escasos frentes de fachada, sin que dichas determinaciones en ningún caso, alteren las determinaciones de volumen de la manzana.

### Estudios de Detalle

El alcance y contenido de los Estudios de Detalle, como figura de planeamiento y regulación detallada o complementaria, se establece en el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dichas determinaciones se cumplen todas en el presente Estudio de Detalle:

*1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:*

*a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*

*b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

*2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:*

*a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*

*b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*

*c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*

*d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

*Así mismo, será de aplicación de manera supletoria, en lo que no sea contradictorio con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Planeamiento, publicado como Real Decreto 2159/1978, capítulo VI, artículos 65 y 66:*


#### *Artículo 65.*

*1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:*

*- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.*

*- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes parciales.*

*- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.*

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/18	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>			

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan general, normas complementarias y subsidiarias, Plan parcial o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66.

- Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

- Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.


El Estudio de Detalle redactado se ajusta al marco legal vigente, no se va en contra de las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes.

El Estudio de Detalle, en ningún caso, puede ocasionar perjuicios o alterar las condiciones de los espacios colindantes, ya que se trata de una parcela perfectamente delimitada y rodeada por viario público ya ejecutado, incluido el acerado.

En nuestro caso se mejorarán dichos espacios públicos, retranqueando el frente de fachada hacia la plaza de la C/ Director Celestino Méndez con un viario peatonal que se cede al Ayuntamiento que permite el acceso a la parcela P1 de 3 metros de ancho, el cual será de dominio público y terminará por rodear a la plaza, mejorando las condiciones de estancia en la misma. Esta actuación no modifica de manera alguna dicha zona verde.

En el caso de las parcelas O1 y O2 dada su reducida extensión, emplazamiento y forma irregular de las superficies, que motivarían un aprovechamiento inadecuado de las mismas para el uso residencial. Esto conllevaría que estas superficies adquieran el carácter de parcelas sobrantes y por ello puedan transmitirse a los propietarios colindantes, entrando a formar parte de la Parcela P2.

En cuanto a la tipología y uso, de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias, serán edificios tradicionales, debido a la finalidad residencial de los mismos.

Código Seguro De Verificación:	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30	
Observaciones		Página	5/18	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>			

6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA.

Actualmente en las 2 parcelas que nos ocupan, se encuentran ejecutadas edificaciones que se han ido realizando en distintas etapas del siglo XX.

En la parcela P1 predominan las construcciones realizadas en los años 60, se trata de edificaciones desarrolladas en 3 franjas de 2 crujías cada una y una planta de altura, separadas entre sí por largos patios con un ancho que no alcanza los 2,50 metros de separación entre ellos, todas ellas presentan un estado ruinoso y serán demolidas previa la obtención de la licencia de obras correspondiente.

Por otro lado existen edificaciones que están alineadas a vial en C/ San Francisco, formadas por 2 locales comerciales realizados en la misma actuación anterior de los años 60, los cuales se desarrollan en una única crujía y una planta de altura y presentan un buen estado de conservación, estando actualmente en uso. También existe una nueva edificación de 2 plantas de altura realizada en los años 80, con locales comerciales en planta baja y vivienda en planta alta, la cual presenta un buen estado de conservación. Entre estas 2 edificaciones se encuentra el acceso peatonal a la parcela. Este conjunto de edificaciones no se verá alterado en el estudio de detalle, y quedará formando parte de la parcela P1.

Por último en la parcela situada en C/ San Francisco, 32D existen 2 pequeñas viviendas construidas en los años 80 de forma aleatoria sin un orden definido y con problemas de acceso, ya que el nivel de la calle ha cambiado desde la construcción de las mismas y ahora presentan escaleras de subida o de bajada a vía pública para acceder a las mismas.

Todo esto hace necesario realizar un ordenamiento de las 2 parcelas de manera que se consiga solucionar la problemática de accesos y de relación con el entorno urbano que las rodea que presentan actualmente.

Por ello se propone por una reordenación de las 2 parcelas, quedando la parcela P1 de superficie 1.545,95m<sup>2</sup> que presentará un gran frente de fachada hacia C/ San Francisco 34-36, donde se mantienen los accesos peatonales y otro frente de fachada hacia C/ Maestra Soledad Parra, por donde se podrán ejecutar nuevos accesos a la parcela.

También se modifica la Parcela P2, con una superficie de 73,50m<sup>2</sup> y frente de fachada para acceso peatonal y rodado hacia el Pasaje de San Francisco.


Se ceden al Ayuntamiento las dos parcelas que aparecen en plano nº4 denominadas S1 (con una superficie de 104,50m<sup>2</sup>) y S2 (con una superficie de 9,50m<sup>2</sup>).

En el caso de las parcelas O1 y O2 dada su reducida extensión (31,25m<sup>2</sup> y 1,55m<sup>2</sup> respectivamente), emplazamiento y forma irregular de las superficies, que motivarían un aprovechamiento inadecuado de las mismas para el uso residencial. Esto conllevaría que estas superficies adquieran el carácter de parcelas sobrantes y por ello puedan transmitirse a los propietarios colindantes, entrando a formar parte de la Parcela P2.

A continuación se adjunta el cuadro resumen de superficies por parcela:

	Superficie m <sup>2</sup>
Parcela P1	1.545,95
Parcela P2	73,50
Espacio Público AC1	104,50
Espacio Público AC2	9,50
<b>TOTAL</b>	<b>1.733,45</b>

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/08/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/18	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>			

Las condiciones relativas a las alineaciones y retranqueos de la edificación se indican en el plano de ordenación correspondiente.

## 7. CONTINUACIÓN DEL PROCEDIMIENTO


Tras la aprobación del presente Estudio de Detalle se procederá a la cesión del suelo que debe ser incorporado al espacio público, a la ejecución de sus correspondientes obras de urbanización sobre la zona que se incorpora al Espacio Público, así como a un Proyecto de Parcelación para segregar las parcelas originales en otras ajustadas a las dimensiones mínimas de parcela reguladas por el Planeamiento Pormenorizado vigente en este ámbito residencial.

Se presenta en los planos de ordenación el Plano 7 de Propuesta de Parcelación, con la nueva ordenación como muestra de viabilidad, con la nueva ordenación generada por el Estudio de Detalle y la parcelación prevista en este ámbito ordenado, aunque dicha ordenación parcelaria no es vinculante en absoluto con una futura parcelación, ya que dicha segregación no es objeto de este Estudio de Detalle.

Carmona, Mayo de 2015

José Antonio García López  
Arquitecto

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/08/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/18	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>			

## II NORMAS URBANÍSTICAS

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### Artículo 1.- Naturaleza de las presentes Normas Urbanísticas.

Las presentes Normas urbanísticas se integran en el sistema de planeamiento urbanístico vigente en el Término Municipal de Carmona, compuesto por el documento de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Carmona –aprobadas definitivamente mediante resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de 17 de noviembre de 1983-, junto con las modificaciones de las mismas y planeamiento de desarrollo de unas y otras aprobadas definitivamente durante su vigencia, adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según se expresa en el artículo 1.1 del Anexo a las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de 2009.

#### Artículo 2.- Ámbito territorial.

El ámbito territorial de las presentes Normas comprende las dos parcelas con referencias catastrales 5907608TG6550N001PQ y 59076A8TG6550N001RQ, sitas en calle San Francisco, nº 34-36 y 32-D respectivamente, así como parte del viario público de las calles Director Celestino Méndez y Maestra Soledad Parra, ámbito cuya delimitación queda recogida en el plano de Ordenación I.

#### Artículo 3.- Objeto.

El objeto del Estudio de Detalle consiste en el reajuste de las alineaciones y rasantes de los viarios correspondientes a las calles Director Celestino Méndez y Maestra Soledad Parra, colindantes con las parcelas sitas en calle San Francisco, nº 34-36 y 32-D así como las determinaciones de gestión necesarias de la nueva ordenación resultante de los reajustes anteriores.

#### Artículo 4.- Reajuste de alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes de los viarios correspondientes a las calles Director Celestino Méndez y Maestra Soledad Parra incluidos dentro del ámbito territorial del Estudio de Detalle quedan reajustadas en la forma definida en los Planos de Ordenación II, III y IV.

#### Artículo 5.- Alteración de la calificación jurídica del viario afectado por el reajuste de alineaciones.


Como resultado del reajuste de las alineaciones que provoca el Estudio de Detalle, su aprobación definitiva dará lugar de forma automática a la alteración de la calificación jurídica del viario afectado por aquél, de tal manera que:

- Las superficies definidas en el Plano de Ordenación II como S1 (de 104,5 m<sup>2</sup>) y S2 (de 9,5 m<sup>2</sup>) quedan calificadas como bienes municipales de dominio y uso público, para su destino a viario.
- Las superficies definidas en el Plano de Ordenación II como O1 (de 31,25 m<sup>2</sup>) y O2 (de 1,55 m<sup>2</sup>) quedan calificadas como bienes municipales patrimoniales con el uso de residencial manzana cerrada, con el carácter de parcelas sobrantes a causa de su reducida extensión, emplazamiento y forma irregular que no las hacen susceptibles de un aprovechamiento adecuado para aquél uso.

#### Artículo 6.- Gestión de la obtención y transmisión de nuevas fincas resultantes del reajuste de alineaciones.

1. La obtención y consiguiente afectación al uso público de viario de las superficies definidas en el Plano de Ordenación II como S1 y S2 así como la incorporación de las superficies definidas como O1 y O2 a las parcelas señaladas en aquel Plano como P1 y P2 para su destino al uso residencial manzana cerrada requerirán, tras la entrada en vigor del Estudio de Detalle y siempre con anterioridad al inicio de la ejecución de las obras complementarias de urbanización a las que se refiere el artículo 7, de un acuerdo entre los titulares registrales de las parcelas afectadas y el Ayuntamiento de Carmona, formalizado en acta administrativa de la

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/08/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

Código Seguro De Verificación:	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30	
Observaciones		Página	8/18	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>			



que se expedirá certificación en los términos previstos en el artículo 2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. A través de dicha acta se llevarán a cabo las segregaciones y modificaciones hipotecarias que procedan, con el objeto de determinar registralmente las fincas que son objeto de transmisión, aquéllas a las que se agregan así como la liberación de todo tipo de cargas de las superficies que se transmiten al Ayuntamiento de Carmona.

3. La formalización del acuerdo en la mencionada acta requerirá la recepción formal por el Ayuntamiento como bienes patrimoniales de las superficies señaladas en el artículo 5.b) así como la tramitación municipal del correspondiente expediente de adquisición y disposición.

#### **Artículo 7.- Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.**

1. Con carácter previo a la edificación de las parcelas de uso residencial, se deberán ejecutar las siguientes obras complementarias de urbanización:

- a) Modificación y Ampliación de las redes urbanas de saneamiento, suministro de agua y suministro eléctrico, telecomunicaciones y alumbrado público, en la medida en que se vean afectadas por los cambios de alineación, así como por las necesidades previstas para las nuevas parcelas residenciales.
- b) Pavimentación del nuevo espacio viario delimitado en el Plano de Ordenación II con la denominación S1 y S2, con materiales y calidades similares a las ya existentes en estos viarios públicos, en los que han de quedar integrados.
- c) Demolición de las construcciones y tratamiento de fachada sobre los cerramientos y muros medianeros de las edificaciones colindantes que se vean afectados por los cambios de alineación definidos por el Estudio de Detalle.

2. Tales obras deberán ser recogidas en un Proyecto técnico específico y distinto de los proyectos técnicos de edificación de las parcelas, y presentarse al Ayuntamiento para la obtención de la correspondiente Licencia Urbanística de Urbanización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 7.b) y 8.c) del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. En el supuesto de que se pretenda simultanear la edificación de las parcelas con la ejecución de las obras complementarias de urbanización, se estará a lo dispuesto en los artículos 55.2.B), letras b) y c) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía –por remisión del artículo 56 de la misma ley- y 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.


#### **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.**

La presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor una vez que sea publicado su texto en el Boletín Oficial correspondiente y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Carmona, Mayo de 2015

José Antonio García López  
Arquitecto

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/08/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/18	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>			


### III ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

No procede la realización de un estudio de impacto ambiental ya que el presente Estudio de Detalle consiste en una modificación del Estudio de Detalle de Sector Huerto Ruiz con fecha de Visado de 15 de mayo de 2007, que es anterior a la redacción de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Carmona, Mayo de 2015

José Antonio García López  
Arquitecto


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/08/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/18	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>			

**IV PLANOS.**

1	Plano de Información I. Situación	1/10.000
2	Plano de Información II. Estado actual en las NN.SS	1/500
3	Plano de Ordenación I. Delimitación del Ámbito de Actuación	1/500
4	Plano de Ordenación II. Reordenación de Parcelas	1/300
5	Plano de Ordenación III. Alineaciones, rasantes. Usos propuestos	1/300
6	Plano de Ordenación IV. Sistema de viario	1/300
7	Parcelación Propuesta	1/300

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/08/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	11/18	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>			



DILIGENCIA. Para haber constatado que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/09/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

<b>EL PROMOTOR:</b> D. JESUS M. MARTIN SEVILLANO NIF 75.374.599-H		<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> C/SAN FRANCISCO, 34-36 Y 32D CARMONA (SEVILLA)	
<b>PROYECTISTA:</b> JOSE ANTONIO GARCIA LOPEZ ARQUITECTO C.O.A.SEVILLA 6232		<b>PLANO DE INFORMACION I</b> SITUACION	
		MAYO 2015 1/10.000	
		<b>1</b>	

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	<b>Estado</b>	Fecha y hora
<b>Firmado Por</b>	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/18
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>		





ESTADO ACTUAL DE LAS NN.SS.

USO	TIPO
RESIDENCIAL	MANZANA CERRADA
ESPACIOS ABIERTOS	JARDINES Y PLAZAS
SUELO DE PROT. DE NEGROPOLIS Y ANFITEATRO	
YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO/EQUIP. CULTURAL	

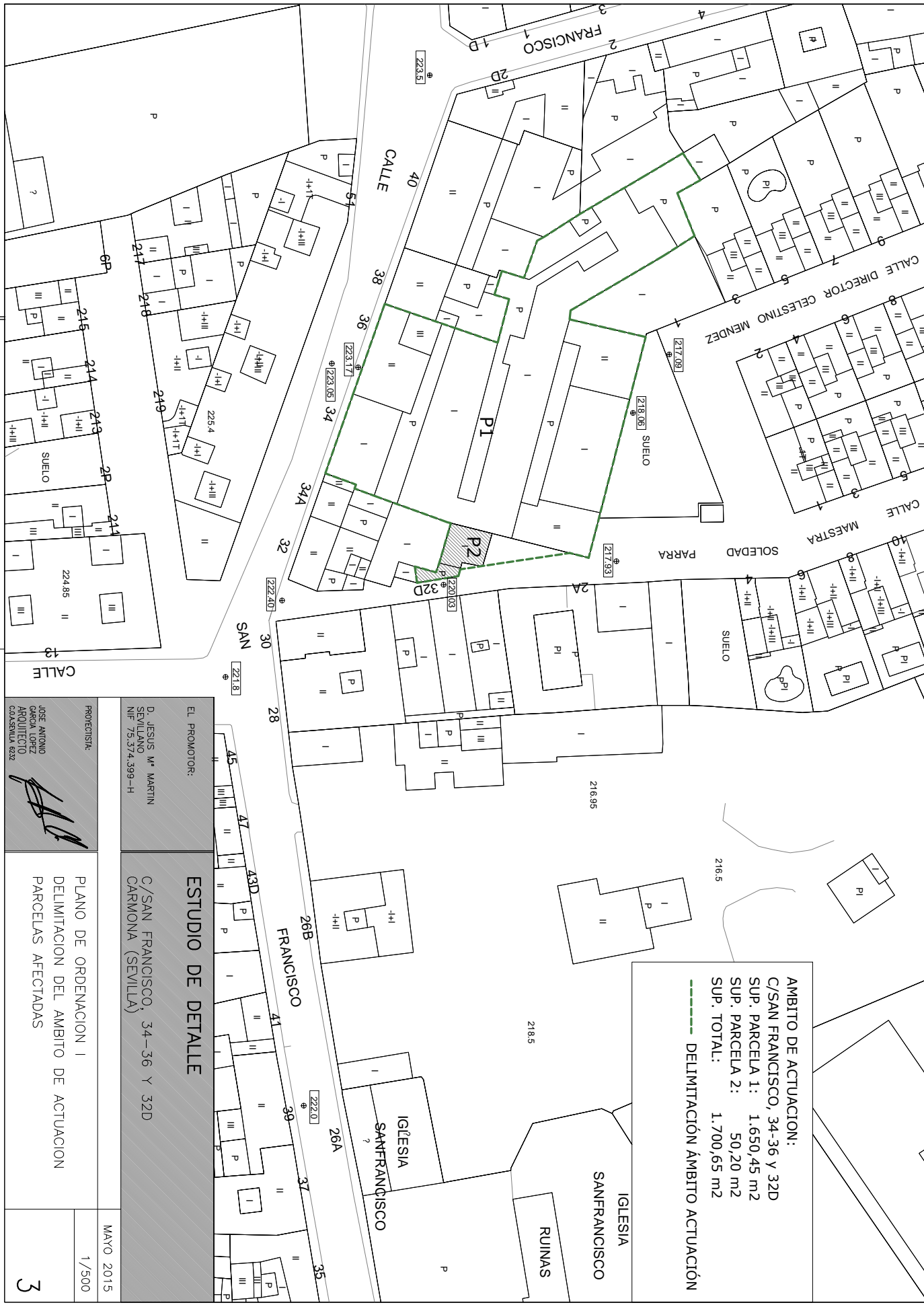
--- DELIMITACIÓN ÁMBITO ACTUACIÓN

EL PROMOTOR:		<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>	
D. JESUS M. MARTIN SEVILLANO NIF 75.374.399-H		C/SAN FRANCISCO, 34-36 Y 32D CARMONA (SEVILLA)	
PROYECTISTA:	JOSE ANTONIO CARCA LOPEZ ARQUITECTO C.O.A.S.E.V.I.L.L.A. 6232	PLANO DE INFORMACION II ESTADO ACTUAL EN LAS NN.SS. DELIMITACION DEL AMBITO DE ACTUACION	MAYO 2015
			1/500
			<b>2</b>

DILIGENCIA. Para haber constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/09/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	<b>Estado</b>	Fecha y hora
<b>Firmado Por</b>	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/18
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>		





**ÁMBITO DE ACTUACIÓN:**  
 C/SAN FRANCISCO, 34-36 Y 32D  
 SUP. PARCELA 1: 1.650,45 m<sup>2</sup>  
 SUP. PARCELA 2: 50,20 m<sup>2</sup>  
 SUP. TOTAL: 1.700,65 m<sup>2</sup>

--- DELIMITACIÓN ÁMBITO ACTUACIÓN

**EL PROMOTOR:**  
 D. JESUS M<sup>o</sup> MARTIN  
 SEVILLANO  
 NIF 75.374.399-H

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 C/SAN FRANCISCO, 34-36 Y 32D  
 CARMONA (SEVILLA)

**PROYECTISTA:**  
 JOSE ANTONIO  
 GARCIA LOPEZ  
 ARQUITECTO  
 C.O.A.SEVILLA 6232

PLANO DE ORDENACION I  
 DELIMITACION DEL AMBITO DE ACTUACION  
 PARCELAS AFECTADAS

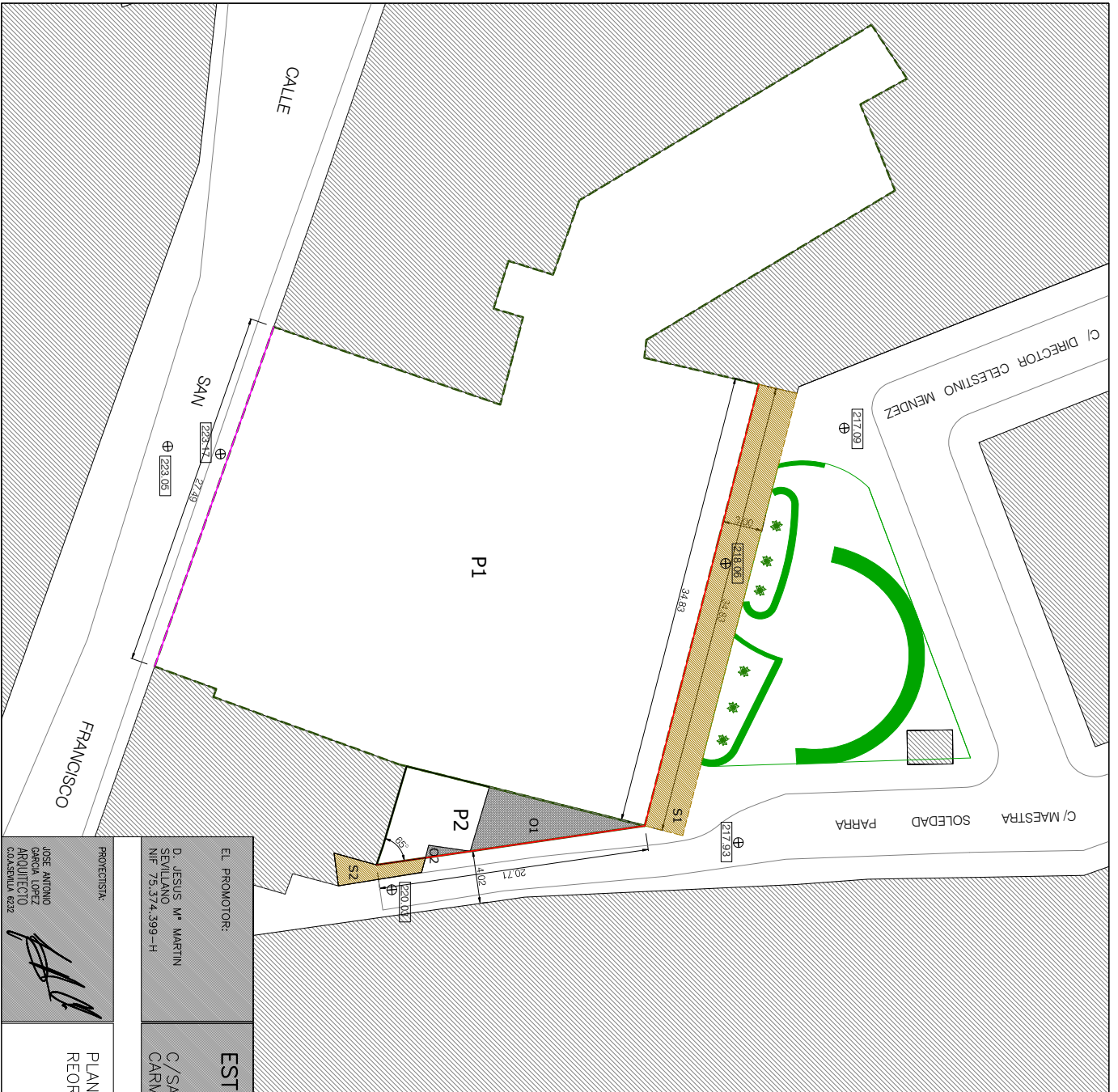
MAYO 2015  
 1/500

**3**

DILIGENCIA. Para haber constatado que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/09/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	<b>Estado</b>	Fecha y hora
<b>Firmado Por</b>	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/18
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>		





PARCELA	SUPERFICIE (m2)
PARCELA P1	1.545,95
PARCELA P2	73,50
SUP. S1	104,50
SUP. S2	9,50
SUP. O1	31,25
SUP. O2	1,55

- ALINEACION DE PARCELA
- NUEVA ALINEACION DE PARCELA
- SUPERFICIE CEDIDA AL AYUNTAMIENTO PARA DOMINIO PÚBLICO
- SUPERFICIE QUE CEDE EL AYUNTAMIENTO A LA PARCELA P2

COTAS EN METROS

**EL PROMOTOR:**  
D. JESUS M. MARTIN  
SEVILLANO  
NIF 75.374.399-H

**ESTUDIO DE DETALLE**  
C/SAN FRANCISCO, 34-36 Y 32D  
CARMONA (SEVILLA)

**PROYECTISTA:**  
JOSE ANTONIO GARCIA LOPEZ  
ARQUITECTO  
COA.SEVILLA 6232

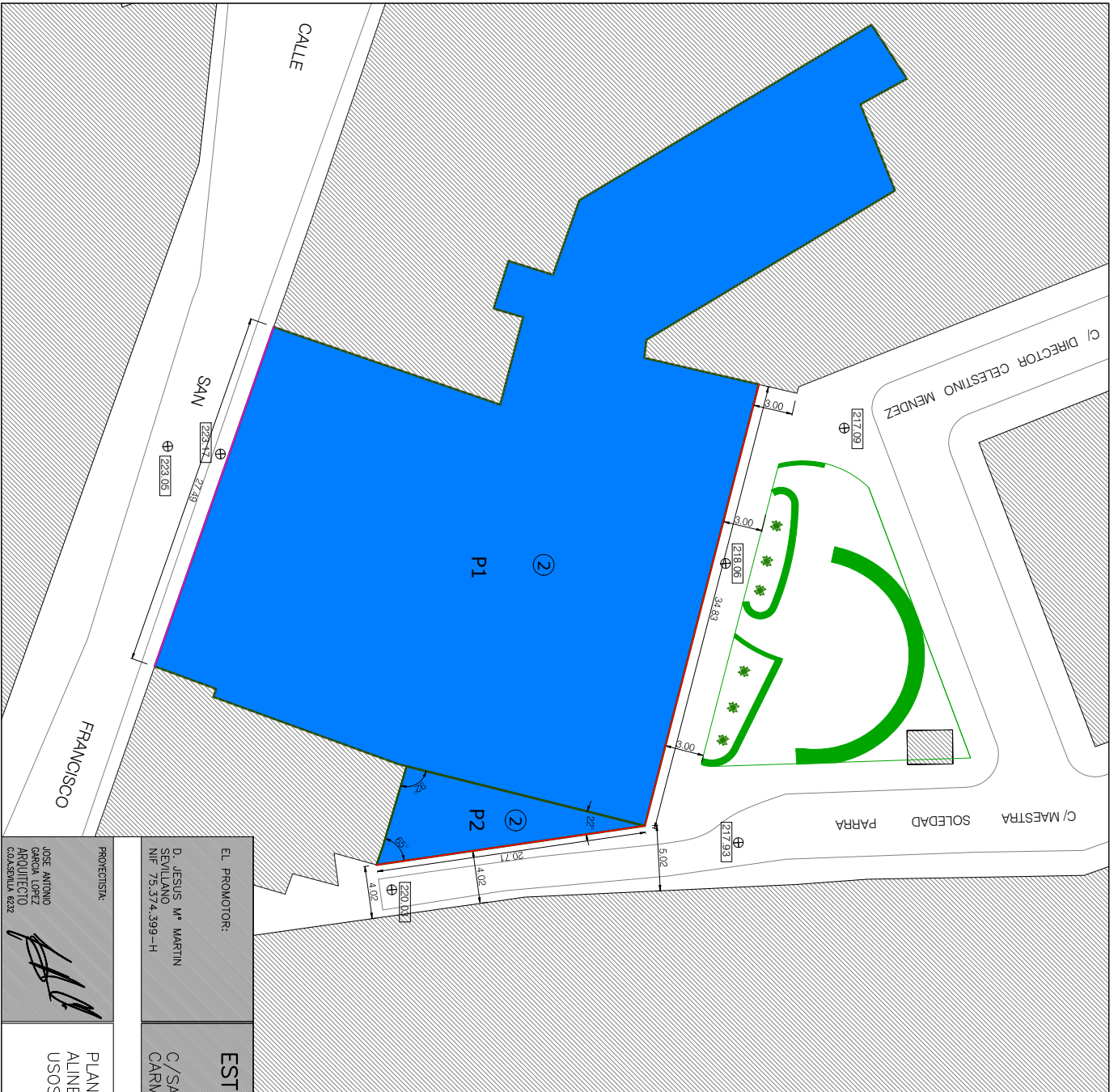
PLANO DE ORDENACION II  
REORDENACION DE PARCELAS

MAYO 2015  
1/300

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/09/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	<b>Estado</b>	Fecha y hora
<b>Firmado Por</b>	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/18
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>		





RELACION DE USOS PROPUESTOS

USO	TIPO
RESIDENCIAL	MANZANA CERRADA
②	ALTURA DE EDIFICACIÓN

— ALINEACION DE PARCELA  
— NUEVA ALINEACION DE PARCELA

SUPERFICIES (m2)

PARCELA P1	1.545,95
PARCELA P2	73,50
TOTAL	1.619,45

COTAS EN METROS

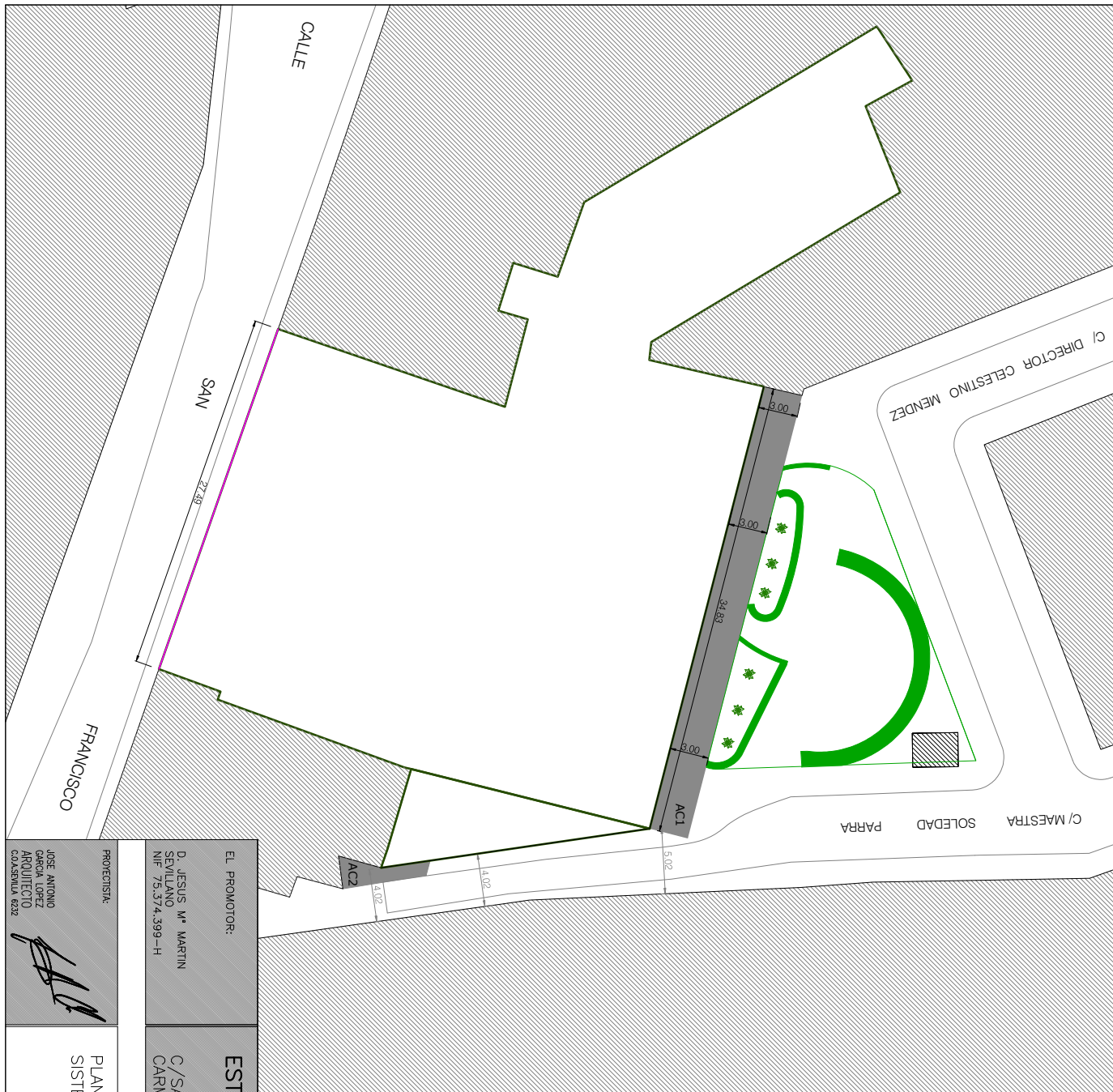
EL PROMOTOR:	D. JESUS M. MARTIN SEVILLANO NIF 75.374.599-H	ESTUDIO DE DETALLE	C/SAN FRANCISCO, 34-36 Y 32D CARMONA (SEVILLA)	MAYO 2015
PROYECTISTA:	JOSE ANTONIO GARCIA LOPEZ ARQUITECTO COA.SEVILLA 6232	PLANO DE ORDENACION III ALINEACIONES, RASANTES USOS PROPUESTOS		1/300
				5

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/09/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

Código Seguro De Verificación:	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30
Observaciones		Página	16/18
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>		








SISTEMA DE VIARIO

	USO	SUPERFICIE
AC1	ACERADO	104,50 m2
AC2	ACERADO	9,50 m2

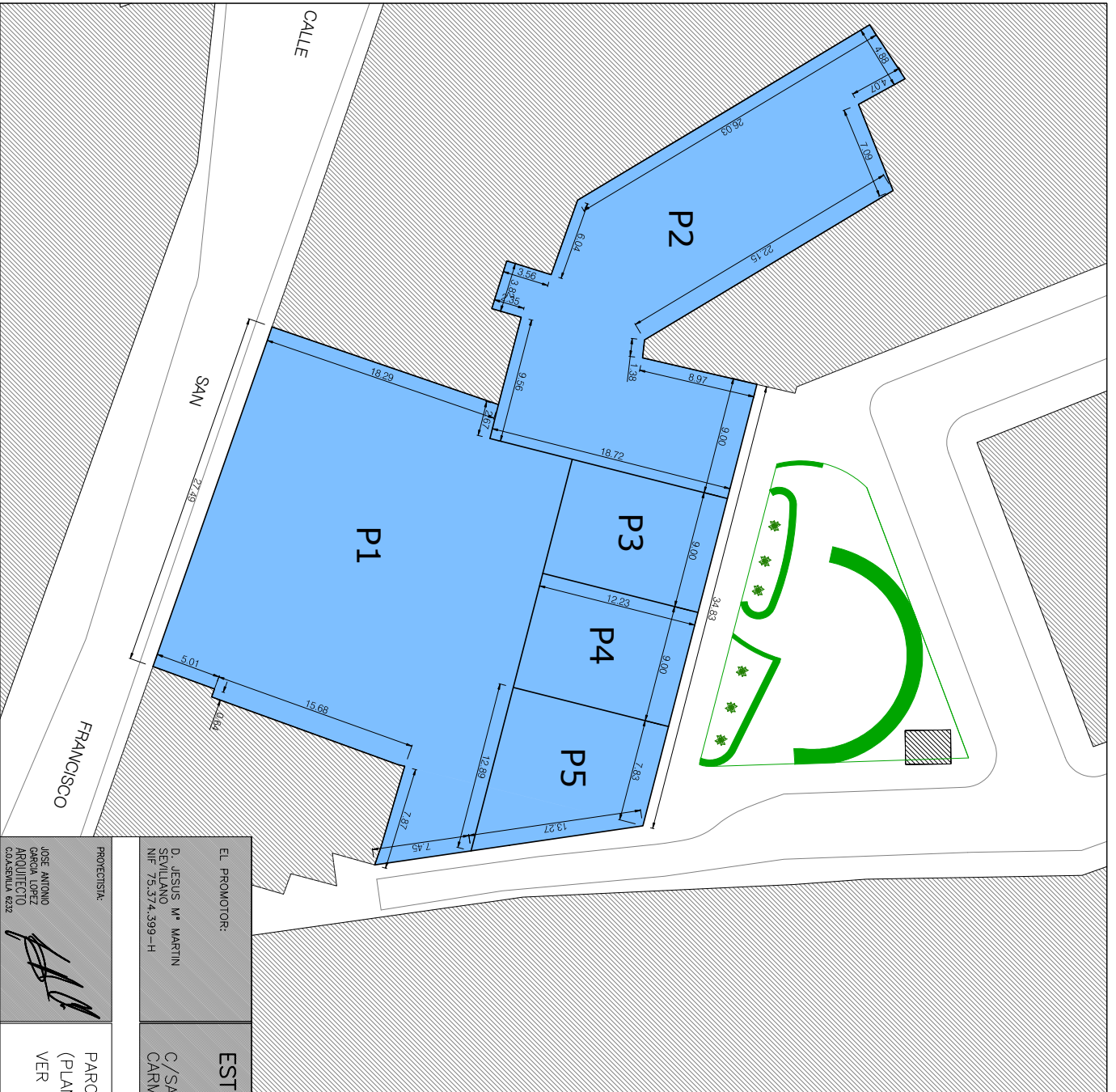
COTAS EN METROS

<p><b>EL PROMOTOR:</b></p> <p>D. JESUS M<sup>a</sup> MARTIN SEVILLANO NIF 75.374.399-H</p>	<p><b>ESTUDIO DE DETALLE</b></p> <p>C/SAN FRANCISCO, 34-36 Y 32D CARMONA (SEVILLA)</p>
<p><b>PROYECTISTA:</b></p> <p>JOSE ANTONIO GARCIA LOPEZ ARQUITECTO COA.SEVILLA 6232</p> 	<p>PLANO DE ORDENACION IV SISTEMA DE VIARIO</p>
	<p>MAYO 2015</p> <p>1/300</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">6</p>

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/09/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	<b>Estado</b>	Fecha y hora
<b>Firmado Por</b>	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	17/18
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>		





PARCELA	SUPERFICIE (m2)
PARCELA P1	759,45
PARCELA P2	513,00
PARCELA P3	110,00
PARCELA P4	110,00
PARCELA P5	127,00

COTAS EN METROS

**ESTUDIO DE DETALLE**

EL PROMOTOR:  
D. JESUS M. MARTIN  
SEVILLANO  
NIF 75.374.399-H

C/SAN FRANCISCO, 34-36 Y 32D  
CARMONA (SEVILLA)

PROYECTISTA:

JOSE ANTONIO  
CARCA LOPEZ  
ARQUITECTO  
COA.SEVILLA 6232

PARCELACION PROPUESTA  
(PLANO INFORMATIVO NO VINCULANTE,  
VER APDO. 7 DE LA MEMORIA)

MAYO 2015

1/300

7

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5/09/2015 y definitivamente por el Pleno en fecha 21/12/15

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==	<b>Estado</b>	Fecha y hora
<b>Firmado Por</b>	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	18/18
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/NRZTIHw0WcW6tLqJnF5fQw==</a>		

