

RESUMEN EJECUTIVO

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

II PLANOS

- | | | |
|---|--|-------|
| 3 | Plano de Ordenación I. Delimitación del Ámbito de Actuación | 1/500 |
| 5 | Plano de Ordenación III. Alineaciones, rasantes. Usos propuestos | 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

Código Seguro De Verificación:	K8ypQ6uJj1JtAmvZJGW8Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:25	
Observaciones		Página	1/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/K8ypQ6uJj1JtAmvZJGW8Lw==			

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:	K8ypQ6uJj1JtAmvZJGW8Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:25	
Observaciones		Página	2/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/K8ypQ6uJj1JtAmvZJGW8Lw==			

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

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

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 1.545,95m² 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 73,50m² 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 104,50m²) y S2 (con una superficie de 9,50m²).

En el caso de las parcelas O1 y O2 dada su reducida extensión (31,25m² y 1,55m² 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.

Código Seguro De Verificación:	K8ypQ6uJj1JtAmvZJGW8Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:25	
Observaciones		Página	3/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/K8ypQ6uJj1JtAmvZJGW8Lw==			

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

	Superficie m2
Parcela P1	1.545,95
Parcela P2	73,50
Espacio Público AC1	104,50
Espacio Público AC2	9,50
TOTAL	1.733,45

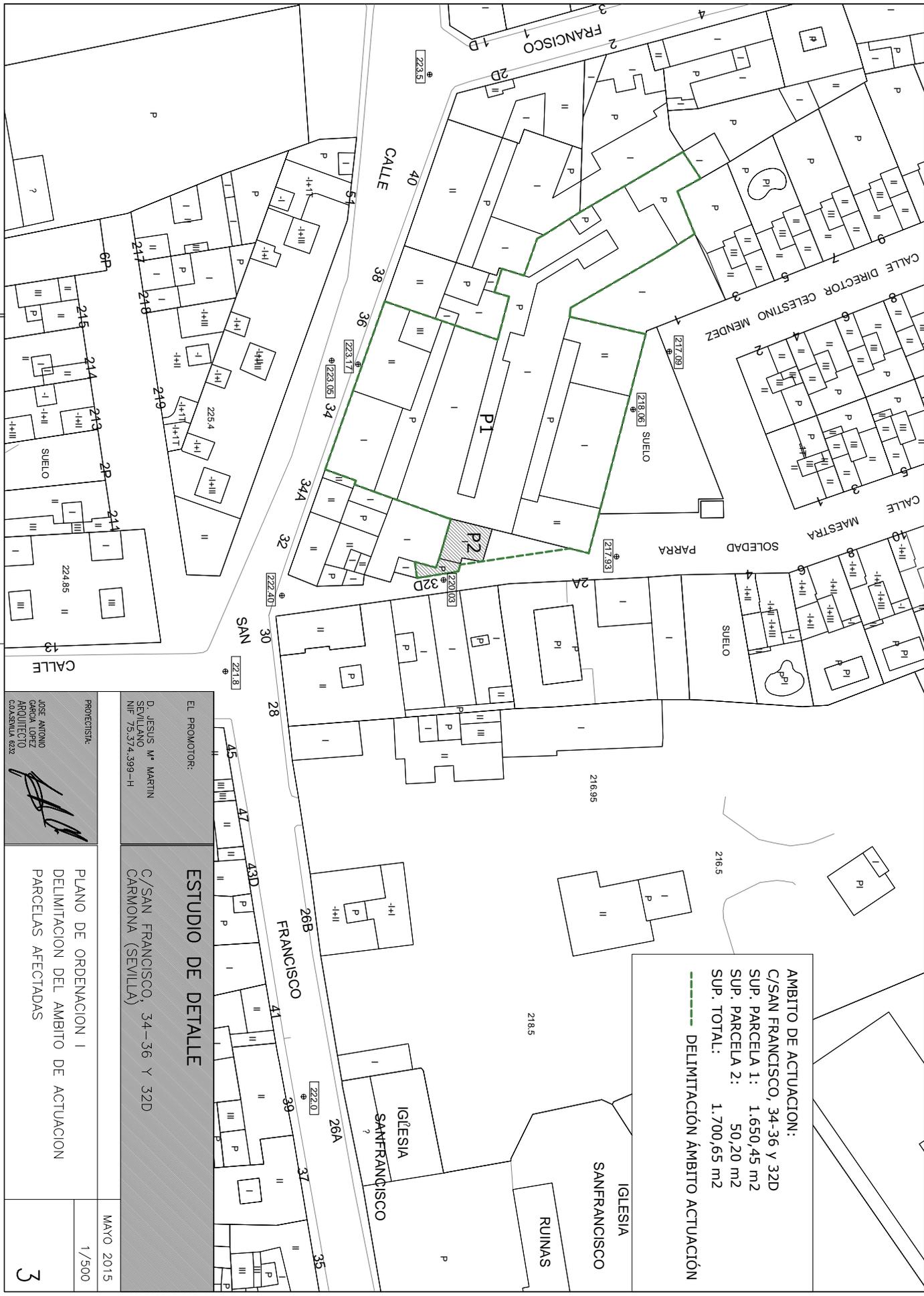
Las condiciones relativas a las alineaciones y retranqueos de la edificación se indican en el plano de ordenación correspondiente.

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

Código Seguro De Verificación:	K8ypQ6uJj1JtAmvZJGW8Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:25	
Observaciones		Página	4/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/K8ypQ6uJj1JtAmvZJGW8Lw==			



ÁMBITO DE ACTUACION:
 C/SAN FRANCISCO, 34-36 y 32D
 SUP. PARCELA 1: 1.650,45 m²
 SUP. PARCELA 2: 50,20 m²
 SUP. TOTAL: 1.700,65 m²

--- DELIMITACIÓN ÁMBITO ACTUACIÓN

EL PROMOTOR:
 D. JESUS M^º 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

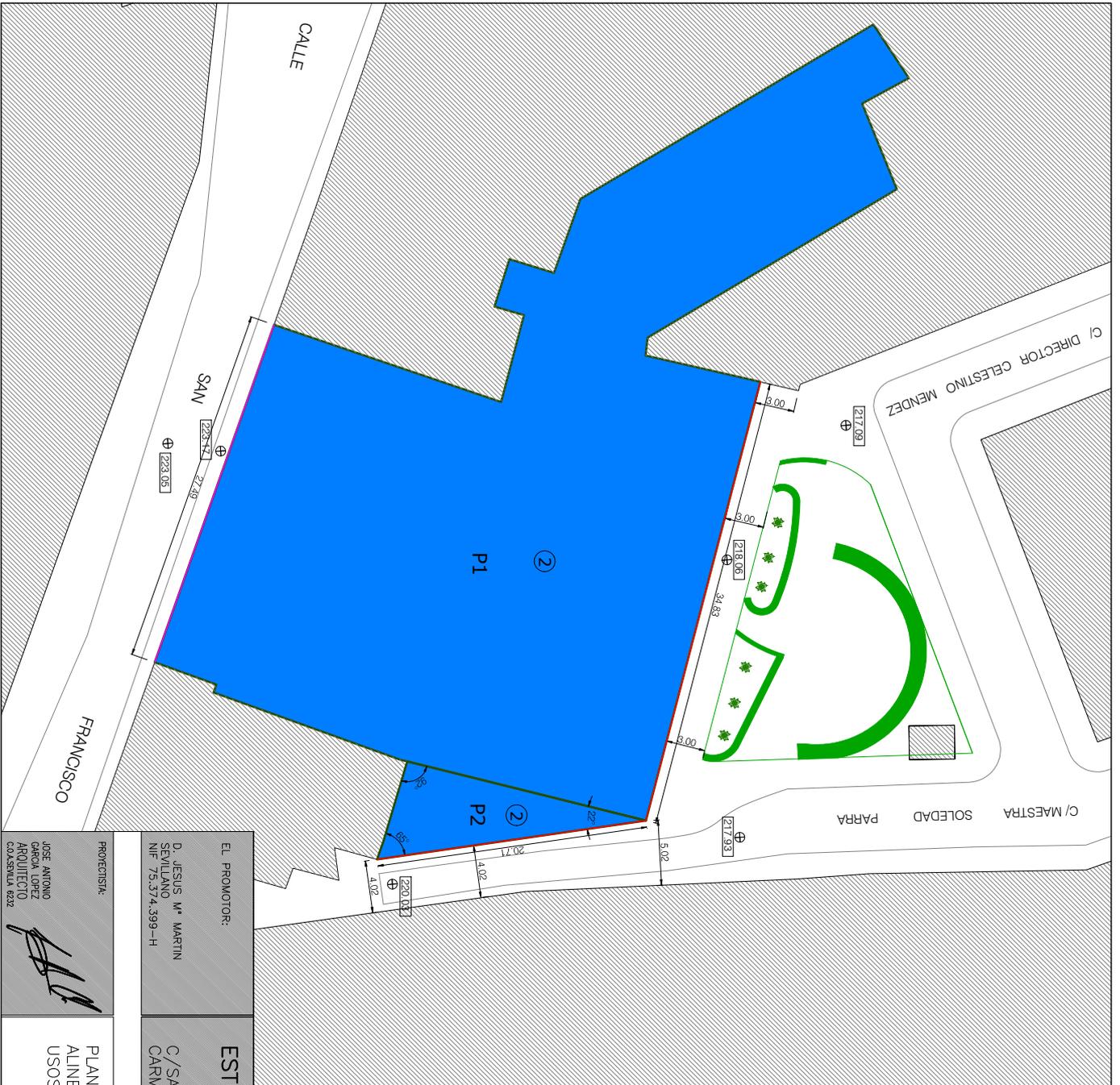
MAYO 2015
 1/500

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

Código Seguro De Verificación:	K8ypQ6uJj1JtAmvZJGW8Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:25
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/K8ypQ6uJj1JtAmvZJGW8Lw==		





USO	TIPO
RESIDENCIAL	MANZANA CERRADA
②	ALTIMA 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)	
PROYECTISTA: JOSE ANTONIO GARCIA LOPEZ ARQUITECTO COA.SEVILLA 6232		PLANO DE ORDENACION III ALINEACIONES, RASANTES USOS PROPUESTOS	
		MAYO 2015	
		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:	K8ypQ6uJj1JtAmvZJGW8Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Antonio Bonilla Ruiz	Firmado	15/02/2016 13:11:25
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/K8ypQ6uJj1JtAmvZJGW8Lw==		

