

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: Manzana M-3 de la UE-2 del SUP-1 del "El Muro de Defensa"
del PGOU de Camas

LOCALIDAD: CAMAS (SEVILLA)

PROMOTOR: IMPULSA CIUDAD DE CAMAS S.L.

ARQUITECTO: FRANCISCO JESÚS ARIZA GRAU

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0001/0031

Recibido 16-03-2018 / 12:50 h.
Nº registro R18/00013
19 MARZO 2018

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



SITUACIÓN: Manzana M-3 de la UE-2 del SUP-1 del "Muro de Defensa".
LOCALIDAD: CAMAS (SEVILLA)
PROMOTOR: IMPULSA CIUDAD DE CAMAS S.L.
ARQUITECTO: FRANCISCO JESÚS ARIZA GRAU

. - MEMORIA:

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1.- Datos Identificativos del ámbito de actuación.
- 1.2.- Iniciativa y Objeto.
- 1.3.- Procedencia, Conveniencia y Oportunidad.
- 1.4.- Datos Identificativos del Promotor.
- 1.5.- Datos del Equipo redactor.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 2.1.- Usos, Edificaciones e Infraestructura existentes.
- 2.2.- Estructura de la propiedad del suelo.
- 2.3.- Marco Urbanístico de Referencia (Determinaciones del Planeamiento Superior).
- 2.4.- Cumplimiento del Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía (LOUA).
- 2.5.- Cumplimiento de los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1.- Determinaciones del Plan Parcial Muro de Defensa o en su defecto de PGOU de Camas.
- 3.2.- Justificación y descripción del Estudio de Detalle.
- 3.3.- Descripción y justificación de la propuesta de ordenación.
- 3.4.- Justificación Ambiental.
- 3.5.- Resumen Ejecutivo (Artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)).

4.- CONCLUSIÓN.

. - PLANOS:

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- Inf-01 Situación y emplazamiento.
- Inf-02 Plan Parcial "El Muro de Defensa"
- Inf-03 Topográfico – Estado actual

2.- PLANOS DE PROYECTO.

- P-01 Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes
- P-02 Avance de la propuesta (I).
- P-03 Avance de la propuesta (II).

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 000270031

Recibido 16-03-2018/11:50 h.

Nº registro R18/0013

19 MARZO 2018

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



MEMORIA

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE.
SITUACIÓN: Manzana M-3 de la U.E.-2 del SUP-1 del "Muro de Defensa" del PGOU de Camas.
LOCALIDAD: CAMAS (SEVILLA)
PROMOTOR: IMPULSA CIUDAD DE CAMAS S.L.
ARQUITECTO: FRANCISCO JESÚS ARIZA GRAU

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0003/0031

Recibido 16-03-2018 / 12:50 h.
Nº registro R18/00013
19 MARZO 2018

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



. - MEMORIA:

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1.- Datos Identificativos del ámbito de actuación.
- 1.2.- Iniciativa y Objeto.
- 1.3.- Procedencia, Conveniencia y Oportunidad.
- 1.4.- Datos Identificativos del Promotor.
- 1.5.- Datos del Equipo redactor.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 2.1.- Usos, Edificaciones e Infraestructura existentes.
- 2.2.- Estructura de la propiedad del suelo.
- 2.3.- Marco Urbanístico de Referencia (Determinaciones del Planeamiento Superior).
- 2.4.- Cumplimiento del Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía (LOUA).
- 2.5.- Cumplimiento de los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1.- Determinaciones del Plan Parcial Muro de Defensa o en su defecto de PGOU de Camas.
- 3.2.- Justificación y descripción del Estudio de Detalle.
- 3.3.- Descripción y justificación de la propuesta de ordenación.
- 3.4.- Justificación Ambiental.
- 3.5.- Resumen Ejecutivo (Artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)).

4.- CONCLUSIÓN.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0004/0031

Recibido 16-03-2018 / 12:50 h.
Nº registro R18/00013
19 MARZO 2018

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

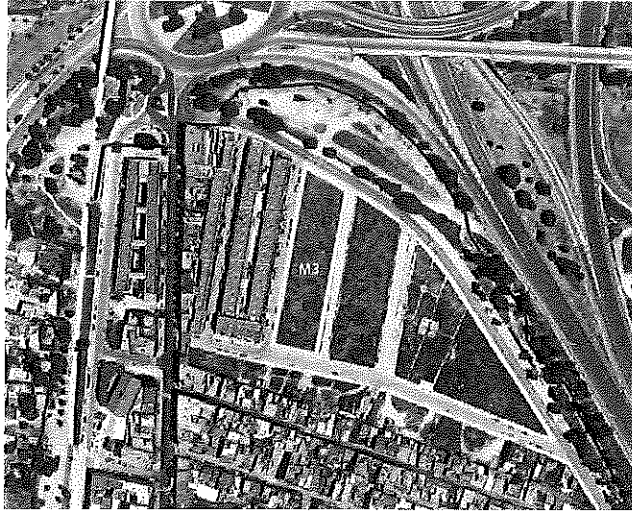


1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Datos Identificativos del Ámbito de Actuación.

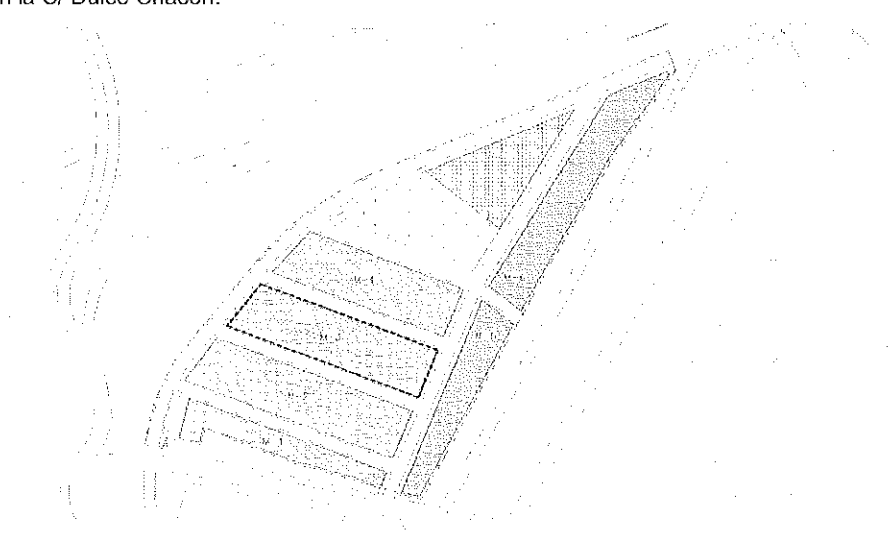
- Situación y Ámbito.

El suelo del presente Estudio de Detalle se encuentra situado al norte de Camas, perteneciente a la UE-2 del SUP-1 sector del "Muro de Defensa" del PGOU de Camas, colindante con la SE-30 y próximo al término municipal de Sevilla.



La manzana M-3, objeto de la Unidad de Ejecución constituye una superficie delimitada por un polígono regular con conexiones a las calles colindantes ya existentes en la zona, los linderos que delimitan dicha unidad son los siguientes:

- Al Norte: con la Ctra. Ronda Este.
- Al Sur: con la C/ Juan Antonio González Caraballo.
- Al Este: con la manzana M-4 y calle sin designar.
- Al Oeste: con la C/ Dulce Chacón.

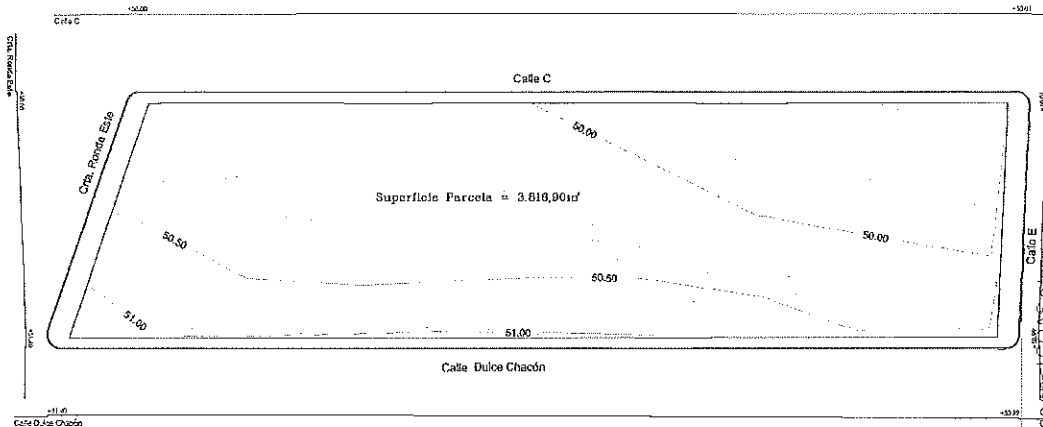


Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

Recibido 16-03-2018 / 12:50 h.
 Nº registro R18/00013
 19 MARZO 2018
REGISTRADO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Su topografía es prácticamente plana, según se puede apreciar en la documentación gráfica que se acompaña, desde la cota +50'50 en el extremo Norte a la cota +50'52 en el extremo Sur, y desde la cota +51'35 en el extremo Oeste a la cota +50'03 en el extremo Este.

La superficie total de la manzana M-3 es de 3.816'90 m², coincidente con la indicada en el Plan Parcial del Muro de Defensa del PGOU de Camas.



1.2.- Iniciativa y objeto.

Se redacta el presente Estudio de Detalle según iniciativa de la empresa Impulsa Ciudad de Camas, teniendo por objeto redefinir las alineaciones y rasantes, así como la ordenación de volúmenes de la manzana M-3 de la Unidad de Ejecución U.E.-2 del SUP-1 del Muro de Defensa del PGOU de Camas, según la definición y delimitación recogidas en el Plan Parcial "Muro de Defensa" del SUP-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Camas, publicado en el BOP la aprobación definitiva con fecha 22 de marzo de 1996.

1.3.- Procedencia, Conveniencia y Oportunidad.

Constituye el objeto del presente Estudio de Detalle la modificación de la ordenación de volúmenes establecida en el Plan Parcial Muro de Defensa SUP-1.

Su finalidad será definir unas nuevas condiciones de ocupación que permitan:

- Cambios de las alineaciones marcadas en el plano, P-5 ALINEACIONES Y RASANTES POLIGONO 1 del Plan Parcial "Muro de Defensa" del PGOU de Camas sobre la manzana M-3.
- Nueva ordenación de volúmenes a las marcadas en el plano, P-5 ALINEACIONES Y RASANTES POLIGONO 1 del Plan Parcial "Muro de Defensa" del PGOU de Camas sobre la m M-3.

Al querer modificar las alineaciones marcadas para la parcela M-3 del Plan Parcial "Muro de Defensa" del SUP-1 del PGOU de Camas, nos vemos obligados a la redacción de dicho Estudio de Detalle con el fin de cumplir con el siguiente artículo de dicho Plan Parcial, del que copiamos su literalidad.

Este documento ha sido registrado en el COAAS a los 16 días de su expedición, con la asistencia documental y acreditación de los interesados en el mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo. ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0006/0031


Expedido 16-03-2018 / 12:50 h.

Registrador R18/00013

19 MARZO 2018

REGISTRADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Capítulo Octavo: NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA.

.../...

Artículo 33. Alineaciones, Salientes y Vuelos.

Sobre la alineación fijada, se permiten los retranqueos de la línea de fachada, dejando un patio delantero a la edificación, siempre que este retranqueo de la línea de edificación se defina mediante el correspondiente Estudio de Detalle, cuyo ámbito debe ser la manzana completa. Las líneas de edificación así generadas permanecerán como obligatorias en caso de sustitución de alguna de las edificaciones.

.../...

1.4.- Datos Identificativos del Promotor.

Se redacta el presente documento según iniciativa de la empresa promotora Impulsa Ciudad de Camas, S.L., propietaria del terreno, con CIF: B-90.330.556 y con domicilio social a efectos de notificaciones en Avda. Pueblo Saharauí, 13 Acc, 41008, Sevilla, actuando como representante de la misma D. Diego Fernández-Pedraza Masotto, con DNI: 51.385.650-Q.

1.5.- Datos del Equipo redactor.

La redacción del presente documento ha sido encomendada a D. Francisco Jesús Ariza Grau, arquitecto colegiado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla (COAS) con el nº 4.295, con N.I.F: 33.369.220 domicilio a estos efectos en Avd. Alcalde Luis Uruñuela, 6. Edificio Congreso. Módulo 310. 41020. Sevilla.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Usos, Edificaciones e Infraestructura existente.

La manzana M-3 objeto del Estudio de Detalle, según el Plan Parcial citado, presenta los siguientes usos:

Residencial: En las tipologías Unifamiliar Adosada.
Aparcamiento: Uso complementario en P. Baja.

En la actualidad la parcela no presenta ningún tipo de construcción, es un solar sin vegetación y con el encintado de aceras terminado.

Las infraestructuras existentes en la zona son las siguientes:

Este documento ha sido registrado en el COAS de Sevilla a efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0007/0031

Recibido 16-03-2018 / 12:50 h.
Nº registro R18/00013
19 MARZO 2018



2.1.1.- Pavimentación

La manzana actualmente se encuentra urbanizada, rodeada de viales completamente terminados y con el acerado de sus cuatro linderos acabados.

2.1.2.- Abastecimiento de Agua.

En consulta realizadas a la compañía de suministro EMASESA la parcela cuenta con abastecimiento de agua. Habrán de ejecutarse, por tanto, las acometidas de las viviendas a proyectar en la manzana cuando se realice el proyecto definitivo de la manzana.

2.1.3.- Red de Saneamiento.

La parcela objeto del presente documento cuenta actualmente con de red de saneamiento, por lo que se deberán de ejecutar las acometidas y redes necesarias de acuerdo con las directrices de la empresa suministradora una vez realizado el proyecto inmobiliario.

2.1.4.- Red de Electricidad.

Consultada a la empresa suministradora ENDESA, no habrá de ejecutar un centro de transformación para suministro en Baja Tensión a las viviendas de la manzana. Directamente se ejecutará la acometida a la manzana existente de cada una de las viviendas que se proyecten en la manzana.

2.2.- Estructura de la propiedad del suelo:

La propiedad total y exclusiva de la manzana M-3 objeto del presente Estudio de Detalle, es de la empresa Impulsa Ciudad de Camas S.L. y al no haber inquilinos ni moradores en este suelo, no existe persona física ni jurídica alguna a quien pudiera afectar directamente este Estudio de Detalle.

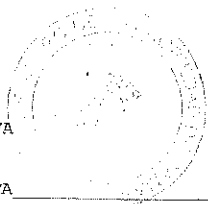
En la Nota Simple de la parcela podemos ver la estructura de la propiedad de la misma;

Este documento ha sido registrado en el COAS, no tiene efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0008/0031

Recibido 16-03-2018 / 11:00
Nº registro R18/00018
19 MARZO 2018
REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CAMAS
 CALLE JUDERÍA, 2 EDIFICIO VEGA 2, PLANTA 1ª
 VEGA DEL REY 41900 CAMAS (SEVILLA)
 Teléfono: 954587748



NOTA SIMPLE INFORMATIVA
 Artículo 175-1 R.N.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CAMAS N°: 28227
 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 41030000927424

URBANA: Parcela de terreno denominada M-3, en el término municipal de Camas, Unidad de Ejecución dos del S.U.P.-uno "El Muro de Defensa", de planta irregular que linda al Norte, con vía de servicio de la SE-30, a la que tiene fachada de treinta y tres con diecinueve metros aproximadamente; al Sur, con vial, calle E, al que tiene fachada de treinta y uno con cincuenta y tres metros aproximadamente; al Este, con vial, calle C, al que tienen fachada de ciento dieciséis con cuarenta y seis metros aproximadamente; y al Oeste, con vial, calle B, al que tiene fachada de ciento veinticinco con sesenta metros aproximadamente. Superficie de parcela aproximada: Tres mil ochocientos dieciséis con noventa metros cuadrados. SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL: cuatro mil quinientos ochenta con veinte metros cuadrados. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÍNIMA: cuatro mil seiscientos con setenta metros cuadrados. EDIFICABILIDAD OTROS USOS: quinientos setenta y dos con cincuenta metros cuadrados. USO URBANÍSTICO: Residencial unifamiliar.-

NO COORDINADA con el Catastro Inmobiliario.

TITULARIDADES

TITULAR/ES	TOMO	LIBRO	POLIO	ALTA
IMPULSA CIUDAD DE CAMAS SL 100,000000% del pleno dominio.	B90330556	2621	361	129 4

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA TELEMÁTICA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario/a DON ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, en SEVILLA, el día 07/07/17

CARGAS

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 29 de Julio de 2015.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 18 Diciembre de 2015.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 23 de Junio de 2016.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 31 de Julio de 2017.

CONDICIÓN RESOLUTORIA

CONDICIÓN RESOLUTORIA, pactada a favor de la entidad CHIVAL PROMOCIONES INMOBILIARIAS S. L., en garantía del pago del precio aplazado de 99.225 euros con fecha de vencimiento 30 de septiembre de 2017 y en garantía del precio aplazado de 472.500 euros, con fecha de vencimiento del 15 de Noviembre de 2017. Formalizada escritura autorizada por el/la Notario DON ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, de SEVILLA, el día siete de Julio del año dos mil diecisiete. Constituida en la inscripción 4ª de fecha treinta y uno de Julio del año dos mil diecisiete.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 31 de Julio de 2017.

Este documento ha sido registrado en el CO.2 de Sevilla, en el tomo B90330556, libro 2621, folio 361, número 129, en virtud de la autoridad del mismo.
 El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0009:0031

Registrado Nº registro R1800013
 19 MARZO 2018
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 31 de Julio de 2017.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

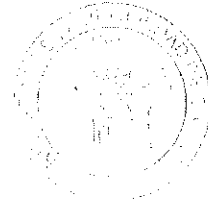
AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TREINTA Y UNO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, antes de la apertura del diario.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

ADVERTENCIAS

- I. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
- II. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
- III. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
- IV. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- V. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
- A. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- B. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Este documento no ha sido registrado en el COA de Sevilla. El registro del documento no supone el visado del mismo. ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.



Recibido 16-03-2018/12:50 h.
 N° registro R18/00013
 19 MARZO 2018
REGISTRADO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

2.3.- Marco Urbanístico de Referencia; Determinaciones del Planeamiento Superior.

2.3.1.- Antecedentes y Planeamiento Vigente

En el presente Estudio de Detalle se ha cumplido estrictamente la reglamentación urbanística vigente, que enmarca las limitaciones y posibilidades de este documento:

- . - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- . - Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, RD 1492/2011, de 24 de octubre.
- . - Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus modificaciones.
- . - Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- . - Plan Parcial "Muro de Defensa" SUP-1 del PGOU de Camas aprobado definitivamente y con fecha de publicación en el BOP de 31/03/1.996.
- . - Revisión del P.G.O.U. de Camas aprobado definitivamente el 31/03/2.000 y publicado en el BOP de 20/07/2.000.

2.3.2.- Clasificación del Suelo.

De acuerdo con el citado Plan General de Ordenación Urbana de Camas, la Calificación del suelo objeto del presente documento es de Suelo Urbano.

2.4.- Cumplimiento del Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Según la LOUA con respecto al Estudio de Detalle debemos cumplir con las siguientes determinaciones:

SECCIÓN SEGUNDA. – Planes de Desarrollo.

Artículo 15. Estudios de Detalle.


1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones de planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:
 - a. Establecer, en desarrollo de los objetos 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.

Este documento ha sido registrado en el C.A.S. a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0011/0031

RECIBIDO 15/03/2018 / 12:50 h.
REGISTRO R18/00013
19 MARZO 2018

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Este Estudio de Detalle plasma lo redactado en el punto 1 del artículo 15 de la LOUA, ya que únicamente se ha definido una ordenación de volúmenes y se ha tratado de fijar unas alineaciones interiores de parcela.

Por otro lado, como se puede apreciar en los datos aportados tanto por el Plan Parcial como por el PGOU de Camas, con respecto al presente Estudio de Detalle, no se incumple ninguno de los aspectos señalados en el punto 2 del artículo 15 de la LOUA, y por consiguiente no se incrementa el aprovechamiento urbanístico de la manzana M-3.

2.4.- Cumplimiento de los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Según el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se establecen las Normas de Desarrollo para el Planeamiento.

TÍTULO I. CAPÍTULO VI. De los estudios de detalle.

Artículo 65.

1. *Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:*
 - a. *Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, 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.*
 - b. *Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.*
 - c. *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.*
2. *La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas 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 ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

Este documento ha sido registrado en el COAS de Sevilla el día 11 de marzo de 2018 a las 11:00 horas. El registro de este documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0012/0031

RECIBIDO
Nº registro 110070
19 MARZO 2018

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



- 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 las anteriormente existente.

El Estudio de Detalle redactado, en relación a su contenido, cumple con los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Determinaciones del Plan Parcial "Muro de Defensa" o en su defecto del PGOU de Camas.

Según el Plan Parcial Muro de Defensa SUP-1 del PGOU de Camas tenemos las siguientes determinaciones

.../...

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

- POLIGONO I.

MANZANA	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	Nº VIV	EDIFICAB	SUP.CONST	OTROS USOS	RESIDENCIALES
M-1 **	1.774	2	18'	1.20	2.128,80	266,00	1.862,80
M-2 *	4.190,05	2	42	1.20	5.028,00	628,50	4.399,50
M-3 *	3.816,90	2	38	1.20	4.580,20	572,50	4.007,70
M-4 *	3.397,75	2	34	1.20	4.077,20	509,60	3.567,60
M-5 **	2.192,75	3	22	1.75	3.837,30	1.534,90	2.302,40
M-6 **	3.586,70	3	35	1.75	6.276,70	2.510,70	3.766,00
TOTAL	18.958,15		189		25.928,20	6.022,20	19.906,00

.../...

Este documento ha sido registrado en COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

Recibido 16-03-2018 / 12:50 h.
 Nº registro: R18/00013
 19 MARZO 2018
REGISTRADO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

CAPÍTULO CUARTO. - NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 12. Criterios de aplicación.

En lo no previsto en el presente capítulo serán aplicables las condiciones generales de edificación que se establecen en las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

Artículo 13. Número de plantas.

1.- El número de plantas fijadas se establece en las correspondientes Ordenanzas de zona. Se podrán realizar menos plantas de las máximas autorizadas, justificando arquitectónicamente la solución propuesta.

2.- Por encima de la altura máxima señalada se permitirá un volumen retranqueado de fachada a vía o espacio público un mínimo de 3 m. y cuya superficie útil no excederá de 5 m² por vivienda. La altura máxima de estos cuerpos respecto a la cara superior del forjado de la planta inferior no excederá de 2,7 m.

En este volumen máximo se deberá incluir los castilletes de escaleras y ascensores, trasteros y los espacios destinados a servicios generales e instalaciones de la edificación.

Artículo 14. Altura de la edificación.

1.- La altura desde la rasante de la calle, en cada punto de la fachada, a la solería de planta baja no será superior a 1,2 m.

2.- La altura desde la rasante de la calle, en cada punto de la fachada a la cota superior del forjado que cubre la planta baja no será superior a 4,5 m.

3.- La altura de pisos, medida de suelo a suelo, incluso el bajo, oscilará entre la altura mínima de 2,80 m y la máxima de 3,50 m, salvo en el caso de bajo comercial que dicha altura máxima podrá llegar a ser de 4,00 m.

4.- La altura total de la edificación se fijará dentro de los anteriores márgenes, justificando debidamente la solución adoptada, a la vista de las edificaciones colindantes y del entorno urbano circundante. El Ayuntamiento denegará la licencia, si la altura de la edificación, aun cumpliendo las limitaciones anteriores, perjudica el carácter general del conjunto urbano.

5.- Será de cuenta del propietario de la casa más elevada el tratamiento adecuado de las medianeras vistas.

Artículo 15. Cómputo de la superficie edificada.

No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante, soportales, pasajes de acceso a zonas comunes, patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo el perímetro y las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora de acuerdo con apartado 2 del artículo 13.

Artículo 16. Condiciones generales de estética.

1.- Las construcciones deberán adecuarse en su diseño y composición al ambiente urbano en el que se sitúen. A tales efectos el Ayuntamiento podrá exigir como documentación complementaria de proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentación gráfica del conjunto de los Espacios Públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieran su vista.

2.- La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas y cubiertas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de criterios de composición y estéticos adecuados al entorno.

RECIBIDO
16-03-2018 / 12:50 h.
Nº registro R18/00013
19 MARZO 2018
REGISTRO DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

3.- La composición y materiales de fachadas laterales, traseras y medianeras, se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

4.- Cuando existan espacios libres de parcela con fachada a vía pública se construirán los correspondientes cerramientos de parcela con las mismas características de calidad que las fachadas de edificación. Los cerramientos serán ciegos hasta una altura mínima de un metro y máxima de dos metros.

.../...

CAPÍTULO OCTAVO. - NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA.

Artículo 30. Definición.

Corresponde a las zonas urbanas de nueva creación basadas en agrupaciones de viviendas unifamiliares en hilera, en algunos casos de promoción unitaria, de dos plantas con patio trasero y en ocasiones pequeños patios a fachada.

El ámbito de la zona de Edificación Unifamiliar Adosada queda delimitado en planos de zonificación.

El uso dominante es el residencial unifamiliar, autorizándose como uso complementario el de garaje.

Artículo 31. Unidad de actuación edificatoria.

En estas zonas, aunque la unidad edificatoria a efectos constructivos puede llegar a ser la manzana completa, cada vivienda deberá tener asignada su parcela catastral correspondiente, de forma que los parámetros de edificabilidad y forma se apliquen sobre cada parcela individual. Mediante los correspondientes Estudios de Detalle u otro instrumento de planeamiento se podrán definir para cada manzana las unidades mínimas edificatorias, que pueden ser las parcelas individuales, o agrupaciones de parcelas, ordenando cada manzana con uno u otro criterio, pero nunca la mezcla indeterminada de ambos. Las dimensiones mínimas de las parcelas a efectos de parcelación serán de 90 m² de superficie y un ancho de 6,00 metros.

Artículo 32. Aprovechamiento edificatorio.

A los efectos de la determinación de la edificabilidad máxima de una parcela catastral, se establecen las siguientes normas:

- Número máximo de planta: Dos (2).
- Ocupación máxima de parcela: Equivalente al 60% de la superficie del solar.

La edificabilidad neta de cada parcela no excederá de 1,05 m²c/m²s de uso residencial y de 0,15 m²c/m²s de uso complementario destinado a garaje, tal y como se define en el cuadro de aprovechamiento correspondiente. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 33. Alineaciones, Salientes y Vuelos.

Sobre la alineación fijada, se permiten los retranqueos de la línea de fachada, dejando un patio delantero a la edificación, siempre que este retranqueo de la línea de edificación se defina mediante el correspondiente Estudio de Detalle, cuyo ámbito mínimo debe ser la manzana completa. Las líneas de edificación así generadas permanecerán como obligatorias en caso de sustitución de alguna de las edificaciones.

Las líneas de edificación deberán adosarse a los linderos laterales, salvo en circunstancias especiales como las de esquina en que podrá separarse como mínimo tres metros del lindero lateral. Las edificaciones deberán separarse como mínimo cuatro metros del lindero trasero, salvo que mediante estudio de detalle se definan otros parámetros.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de su inscripción y acreditación de la autenticidad de su contenido. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0015/0031

Recibido 16-03-2018 / 11:50 h.
Nº Registro R18/0013
19 MARZO 2018



Sobre la alineación fijada se permitirán vuelos con arreglo a las determinaciones establecidas al respecto para la zona de Ensanche.

Tal y como dice en su articulado el Plan Parcial, todo lo que no esté previsto en estas ordenanzas habrá que atenderlas en las ordenanzas generales y particulares del PGOU de Camas.

3.2.- Justificación y descripción del Estudio de Detalle.

En la redacción del presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta los parámetros indicados en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Camas, así como los del Plan Parcial de "El Muro de Defensa" del SUP-1 de Camas.

El objetivo del presente Estudio de Detalle es la redefinición de las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, de acuerdo con las determinaciones de la citada Revisión del P.G.O.U y del Plan Parcial "El Muro de Defensa".

3.1.1. Justificación para poder realizar un Estudio de Detalle.

Según el Plan Parcial Muro de Defensa en el CAPITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN en su artículo 4 nos habla de la posibilidad de realizar un Estudio de Detalles dentro del ámbito de dicho Plan Parcial. Así la literalidad de dicho artículo es:

.../...

Artículo 4. Instrumentos complementarios de ordenación"

1.- Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa Urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de poder redactar Estudios de Detalles con las finalidades especificadas por los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

2.- Los Estudios de Detalle que en su caso se puedan redactar cumplirán las siguientes determinaciones:

- a) El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa.
- b) No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado o peatonales de dominio público. Solamente podrán prever vías o itinerarios peatonales que tengan su principio y fin en espacios de dominio privado.
- c) No podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

.../...

Por lo tanto, todas las determinaciones que marque este Estudio de Detalle deberá cumplir lo expuesto en este artículo.

3.1.2. Descripción del Estudio de Detalle.

El presente documento pretende modificar las alineaciones, rasantes y volúmenes que sobre la manzana M-3 marca el Plan Parcial "El Muro de Defensa". Mediante estos cambios, se pretende adaptar la parcela para la realización de una promoción inmobiliaria acorde a las demandas actuales de tipologías de viviendas. Fundamentalmente, se pretende crear en los linderos frontales de la manzana, unas nuevas alineaciones interiores mínimas o retranqueo de la edificación (según Art. 6.14.- Retranqueo o Separación a Linderos del Título VI. - Condiciones Generales de la Edificación del PGOU de Camas) con una mayor profundidad a las actuales (4,50 m), con el fin de que se puedan utilizar dichos espacios como aparcamientos de vehículos

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0016/0031

Recibido: 16-03-2018 a las 12:50 h.
 Nº registro: P1100013
 19 MARZO 2018

REGISTRADO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



privados y así, cumplir con la dotación mínima de aparcamiento por vivienda. Además de cumplir con la ocupación máxima de la edificación en cada parcela.

Copiando la literalidad del artículo anteriormente citado tenemos:

.../...

Artículo 6.14.- Retranqueo o Separación a Linderos

1.- Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2.- En función de la posición de lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero o fondo de parcela y retranqueo a lateral o medianera.

3.- El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

4.- El retranqueo puede ser:

a) En todo el frente de alineación de una manzana.

b) En las plantas de pisos de una edificación.

c) En planta baja para formación de soportales.

5.- Las separaciones de la edificación al lindero frontal, al testero, o a sus linderos laterales serán las establecidas en cada caso en las Condiciones particulares de zona.

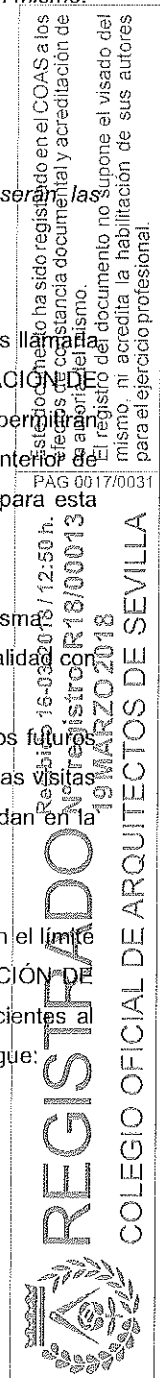
.../...

La nueva alineación fijada en este Estudio de Detalle es dada como valor mínimo, por lo que podemos llamarla a retranqueo mínimo interior y será de 5,30 m. (Ver plano P-01 ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES del Estudio de Detalle). Por lo tanto, al ser esta una alineación interior mínima, se permitirán retranqueos hacia el interior de la misma. Dichos retranqueos no serán superiores a 1 m. Será en el interior de estas dos alineaciones donde deberá moverse la edificación que resulte del proyecto arquitectónico para esta manzana.

De esta manera se consigue actuar en toda la manzana de forma unitaria sin crear distorsiones en la misma. Estos nuevos retranqueos a la vez permitirán una ordenación de volúmenes creando una mayor espacialidad entre los edificios colindantes y los futuros, al estar estos más separados unos de otro.

Creemos importante este aumento del retranqueo de 4,50 m a 5,30 m., ya que así se consigue que los futuros propietarios de las viviendas puedan aparcar el coche en este lugar con facilidad. Actualmente, y tras las visitas al solar, se ha detectado como los coches de los propietarios de las promociones colindantes se quedan en la calle y creemos que es por la incomodidad para su aparcamiento.

Por otro lado, para los linderos norte y sur de la parcela (linderos laterales) la alineación la marcamos en el límite de la parcela o alineación exterior a vial (Ver plano P-01 ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES del Estudio de Detalle). Para ello nos apoyamos en los artículos 6.12 y 6.13 pertenecientes al Título VI. – Condiciones Generales de la Edificación del PGOU de Camas. En ellos se expresa lo que sigue:



.../...

Artículo 6.12.- Posición de la Edificación Respecto a la Parcela

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) *Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.*
- b) *Fachada: Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.*
- c) *Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio del terreno.*
- d) *Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de separación entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aun cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.*

Artículo 6.13.- Posición de la Edificación Respecto a la Alineación

1.- Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) *En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.*
- b) *Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son exteriores a la alineación.*

2.- *Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.*

.../...

Se deberá conformar un cerramiento o elemento masivo a modo de fachada a vial en dichos linderos (Edificio en Línea), para dar cumplimiento a las alineaciones marcadas en el plano P-01 ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES del Estudio de Detalle. Este cerramiento se realizará al menos en la porción del lindero comprendido en el área de movimiento de la edificación.

Conformados estos elementos en ambos linderos, la edificación se podrá alinear a vial o retranquearse en su interior libremente, pudiéndose crear de este modo zonas de patios y jardines tras ellos.

También es objeto de este Estudio de Detalle la eliminación de los fondos edificables o separaciones a linderos traseros marcados en el P.P. del Muro de Defensa, SUP-1 del PGOU de Camas.

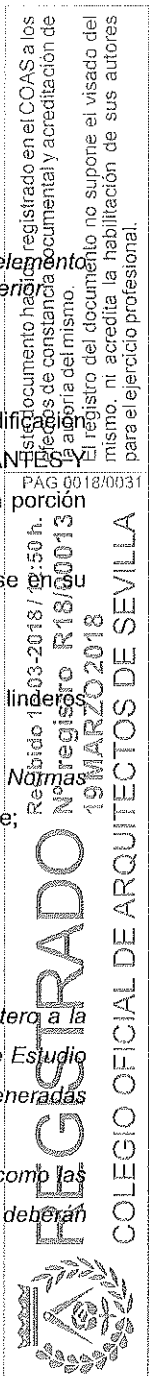
Esto es posible por la aplicación del, *Artículo 33. Alineaciones, Salientes y Vuelos del Capítulo Octavo. - Normas Específicas para la Zona de Edificación Unifamiliar Adosada*, en el que se dice expresamente lo que sigue;

.../...

Artículo 33. Alineaciones, Salientes y Vuelos.

Sobre la alineación fijada, se permiten los retranqueos de la línea de fachada, dejando un patio delantero a la edificación, siempre que este retranqueo de la línea de edificación se defina mediante el correspondiente Estudio de Detalle, cuyo ámbito mínimo debe ser la manzana completa. Las líneas de edificación así generadas permanecerán como obligatorias en caso de sustitución de alguna de las edificaciones.

Las líneas de edificación deberán adosarse a los linderos laterales, salvo en circunstancias especiales como las de esquina en que podrá separarse como mínimo tres metros del lindero lateral. Las edificaciones deberán



separarse como mínimo cuatro metros del lindero trasero, salvo que mediante estudio de detalle se definan otros parámetros.

Sobre la alineación fijada se permitirán vuelos con arreglo a las determinaciones establecidas al respecto para la zona de Ensanche.

.../...

De esta forma se eliminan los fondos edificables, y por lo tanto las separaciones obligatorias a los fondos traseros de las edificaciones. Será el proyecto arquitectónico el que deba ajustar y ponderar la colocación de patios en los fondos de las parcelas, con el fin de cumplir con la ocupación máxima de cada parcela y con las condiciones de ventilación de las estancias. Estos patios cumplirán con las dimensiones que marque el PGOU de Camas en función de su uso.

Las alturas permitidas serán las descritas en el Plan Parcial que, para este caso, serán de dos (B+1) más un castillete retranqueado 3 m. sobre la línea de fachada y que no podrá sobrepasar los 5 m² útiles.



Como he comentado anteriormente, el plano P-01 ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES de este Estudio de Detalle, resume todo lo indicado anteriormente. En dicho plano queda marcada gráficamente el Área de Movimiento de la Edificación. Dentro de ésta, deberán cumplirse todas y cada una de las ordenanzas pertenecientes a la tipología de Unifamiliar Adosada especificadas en el Plan Parcial y en lo no previsto se atenderá a las especificaciones que dicte el PGOU para dicha tipología, así como lo indicado en dicho Estudio de Detalle.

3.3.- Descripción y Justificación de la propuesta de ordenación.

El avance de la propuesta que se presenta en el Estudio de Detalle, es fiel reflejo de lo definido en el plano P-01 ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES y de las ordenanzas del Plan Parcial y PGOU de Camas en su defecto.

En principio se divide la manzana M-3 en 38 parcelas, aunque la actuación será conjunta en toda la manzana. Cada una de estas parcelas deberá cumplir:

- Dimensiones mínimas:

Este documento ha sido registrado en el COAES por los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0019/0031

Registrado en el COAES el 19 MARZO 2018 a las 12:50 h. N.º de inscripción: 000013

REGISTRADO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



- Superficie mínima:* 90 m².
Ancho de fachada: 6 m.
- Ocupación máxima:
60%
 - Edificabilidad:
Uso Residencial: 1,05 m²/m²s
Uso complementario: 0,15 m²/m²s (Garaje)
 - Altura:
2 plantas (B+1) + Castillete (no mayor de 5,00 m² útiles).

Se crean dos frentes principales de fachada, coincidentes con los linderos Este y Oeste de la parcela. Estos frentes quedan retranqueados de la alineación a vía una separación mínima de 5,30 m para la entrada peatonal, produciéndose un pequeño retranqueo dentro del área de movimiento de la edificación de 0,50 m en la zona destinada al aparcamiento de los vehículos con el fin de tener más espacio para este uso y cumplir con el parámetro de ocupación por parcela.

Esta disposición nos permite tener una tipología de vivienda igual para los dos linderos, simétricas con respecto al eje longitudinal de la parcela. Esta tipología se repetirá en las 34 viviendas centrales, dejando para las cuatro viviendas de la esquina una alineación libre con respecto al linde Norte y Sur. De todas formas, se pretende crear o materializar fachada de estas lindes en el tramo coincidente con el área de movimiento de la edificación, con el fin de marcar más con la propuesta una actuación unitaria de la manzana.

En la medianera longitudinal se irán alternado partes construidas con patios que irán agrupados de 4 en 4, con el fin de dar cumplimiento a la ocupación máxima y las ventilaciones de las estancias traseras.

El volumen de la edificación tendrá dos plantas (PB+1) más un castillete retranqueado 3,00 m. de fachada. A través de este castillete se sale a la cubierta de cada una de las viviendas donde se proyectan unas plantas individuales que servirán de esparcimiento de las mismas.

3.4.- Justificación ambiental.

Según las determinaciones de la Consejería de Medio Ambiente, al tratarse de un suelo urbano, en transformación, no es necesario someter este instrumento a la Evaluación Ambiental, ya que no se trata de un instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de proyectos de urbanización en zonas naturales o seminaturales.

3.5.- Resumen Ejecutivo (Artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA).

Copiando la literalidad del artículo tenemos:

.../...

SECCIÓN QUINTA. – Documentación.



Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.


1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:
 - a. Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:
 - 1ª) En los Planes generales de ordenación urbanística se modularán sus contenidos en función de la caracterización del municipio por la ordenación del territorio y del nivel de desarrollo de sus determinaciones, conforme a las previsiones de esta Ley, e incluirá, por tanto, en su caso y entre otros, los estudios complementarios de suelo y vivienda, y de tráfico, aparcamiento y transportes.
 - 2ª) Deberá justificar las soluciones del Plan General de Ordenación Urbanística con relación a los criterios señalados en el artículo 9 A) de esta Ley.
 - 3ª) En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administrativas Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de servicios necesarios.
 - 4ª) Deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.
 - 5ª) Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su viabilidad técnica y económica.
 - 6ª) Cuando proceda la notificación individualizada en el trámite de información pública, esta deberá incluir los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios.
 - b. Normas Urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de programación de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Podrán tener carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. Las Normas urbanísticas serán vinculantes y de aplicación directa pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.
 - c. Planos y demás documentación gráfica, que deberán definir, sobre base cartográfica idónea con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.
2. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir, además, cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta.
3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.
 PAG 0021/0031
 REGISTRO DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 16-3-2018 12:50
 Nº de este R110013
 19 MARZO 2018

- a. *La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
 - b. *En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.*
4. *Reglamentariamente se precisarán los documentos de los diferentes instrumentos de planeamiento y su contenido. Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística contendrán, con carácter de recomendaciones, prescripciones técnicas para la elaboración de dichos documentos.*

.../...

El presente Estudio de Detalle cuenta con todos los documentos que exige el artículo 19 de las Sección Quinta de la LOUA. Así mismo, en cumplimiento del punto 3 del mismo artículo, se expone a continuación, un resumen ejecutivo para visualizar de forma sencilla y comprensible los datos generados de la parcela M-3.



REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Recibido 16-03-2018 / 12:50 h.
Nº registro R18/00013
19 MARZO 2018

Este documento ha sido registrado en el COAS con los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado de mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

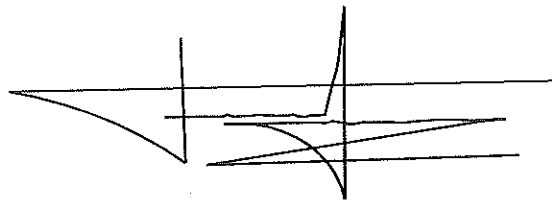
PAG 00227/0031

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M-3:

Determinaciones	Normativas de Aplicación (PGOU / PP "Muro de Defensa")	Estudio de Detalle
Tipología Edificatoria	Residencial Unifamiliar Adosada	Residencial Unifamiliar Adosada
Superficie de Actuación	Manzana completa	Manzana completa (3816,90 m ²)
Nº de Viviendas	38	38
Régimen	Libre	Libre
Edificabilidad	Residencial 1,05 m ² /m ² /s	4007,70 m ²
	Otros usos 0,15 m ² /m ² /s	572,50 m ²
Altura de edificación	B+1+Cast	B+1+Cast
Ancho Mínimo Parcela	6,00 m	6,00 m
Retranqueo mínimo	3,00 m	3,00 m
Superficie Parcela Mínima	90 m ²	90 m ²
Ocupación	60 %	60 %
Patio	Superficie Mínima	9,00 m ²
	Dimensión Mínima	2,50 m
Dotación de Plazas de Aparcamiento	1ud/vivienda	1ud/vivienda

4.- CONCLUSIÓN.

La documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle incluye la definición suficiente para la comprensión de la nueva ordenación, por lo que se solicita su tramitación por el Ayuntamiento de Camas.



Sevilla, enero de 2.018

El Arquitecto: Francisco Jesús Ariza Grau.

Este documento no tiene efectos de constatación ni de fe pública. El registro de la misma, en el mismo, no acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

Recibido 16-03-2018 / 2:50 h. Nº registro R1800013 19 MARZO 2018

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



PLANOS	
PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE.
SITUACIÓN:	Manzana M-3 de la U.E.-2 del SUP-1 del "Muro de Defensa" PGOU de Camas.
LOCALIDAD:	CAMAS (SEVILLA)
PROMOTOR:	IMPULSA CIUDAD DE CAMAS S.L.
ARQUITECTO:	FRANCISCO JESÚS ARIZA GRAU

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0024/0031

Recibido 16-03-2018 / 12:50 h
Nº de Registro R18/00013
19 MARZO 2018



. - PLANOS:

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Inf-01 Situación y emplazamiento.Inf-02 Plan Parcial "El Muro de Defensa"Inf-03 Topográfico – Estado actual

2.- PLANOS DE PROYECTO.

P-01 Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenesP-02 Avance de la propuesta (I).P-03 Avance de la propuesta (II).

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0025/0031

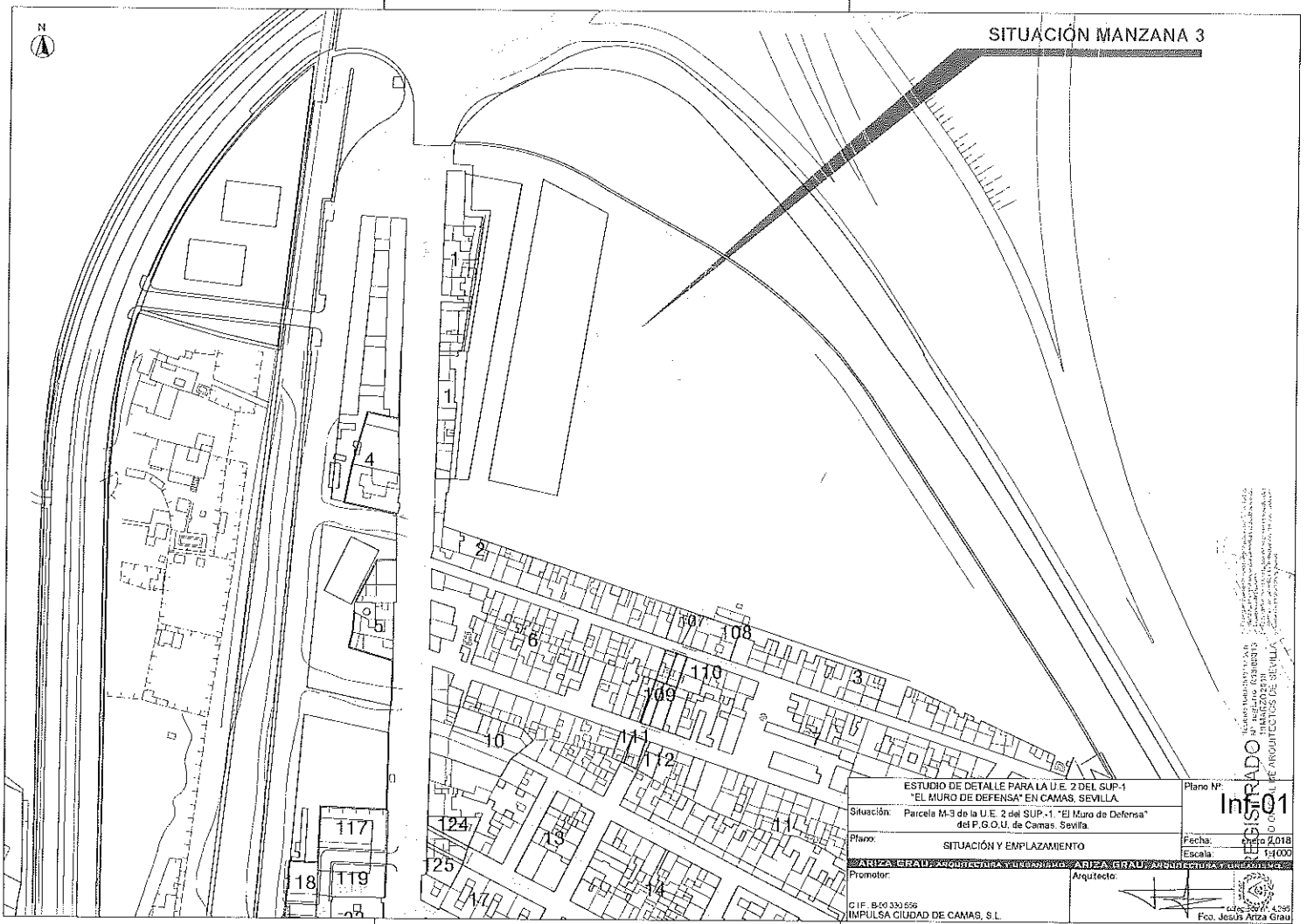
Recibido 16-03-2018 / 12:50 h.
Nº registro R18/00013
19 MARZO 2018

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA





SITUACIÓN MANZANA 3



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA U.E. 2 DEL SUP.-1 "EL MURO DE DEFENSA" EN CAMAS, SEVILLA.		Plano N.º
Situación: Parcela M-3 de la U.E. 2 del SUP.-1. "El Muro de Defensa" del P.G.O.U. de Camas, Sevilla.		Fecha: Mayo 2018
Plano: SITUACIÓN Y ENPLAZAMIENTO		Escala: 1:4000
Promotor:		Arquitecto:
C.I.F. B20330556 IMPULSA CIUDAD DE CAMAS, S.L.		 Fco. Josu Arza Grau

IMPULSA CIUDAD DE CAMAS, S.L. C/O DE LOS ARQUITECTOS DE SEVILLA

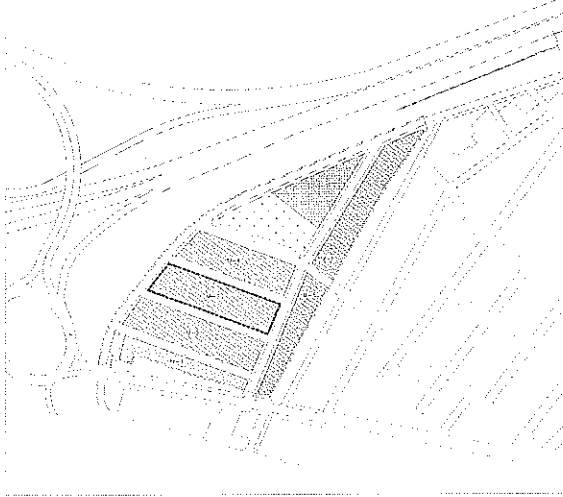
Situación en la ciudad. Ámbitos de actuación del Plan Parcial "El Muro de Defensa".



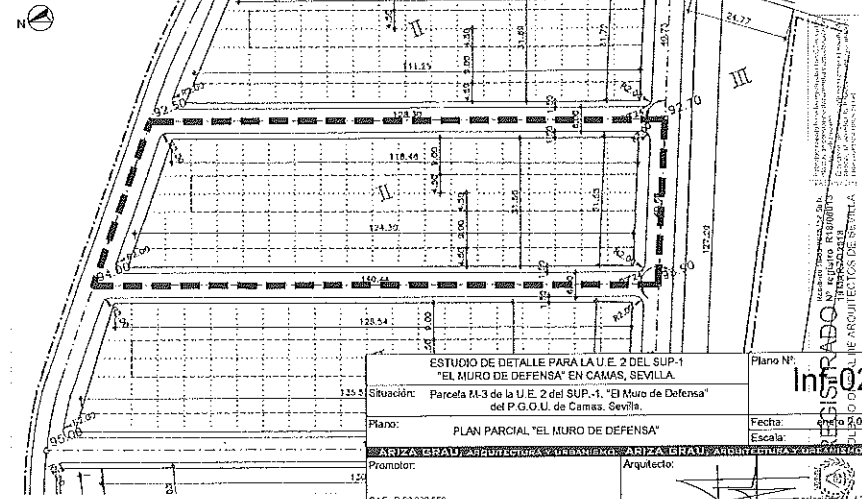
Ordenación actual propuesta por el Plan Parcial "El Muro de Defensa" - Polígono 1.

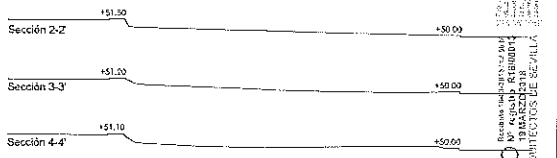
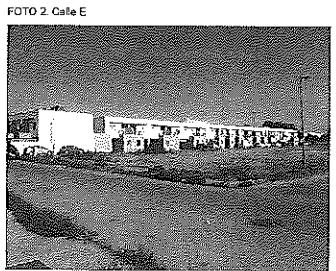
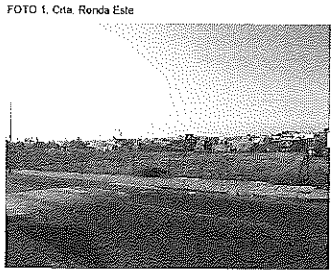
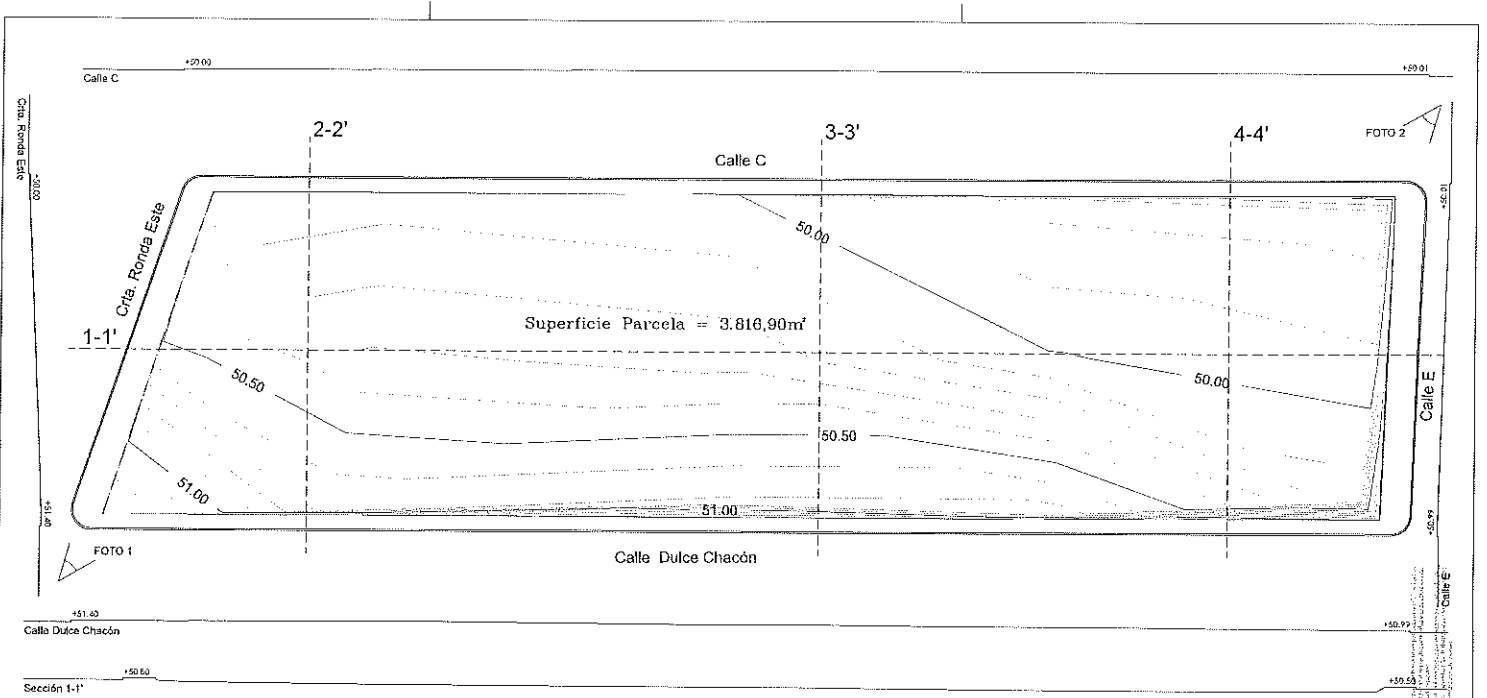


Zonificación propuesta por el Plan Parcial "El Muro de Defensa" - Polígono 1, Manzana M-3.



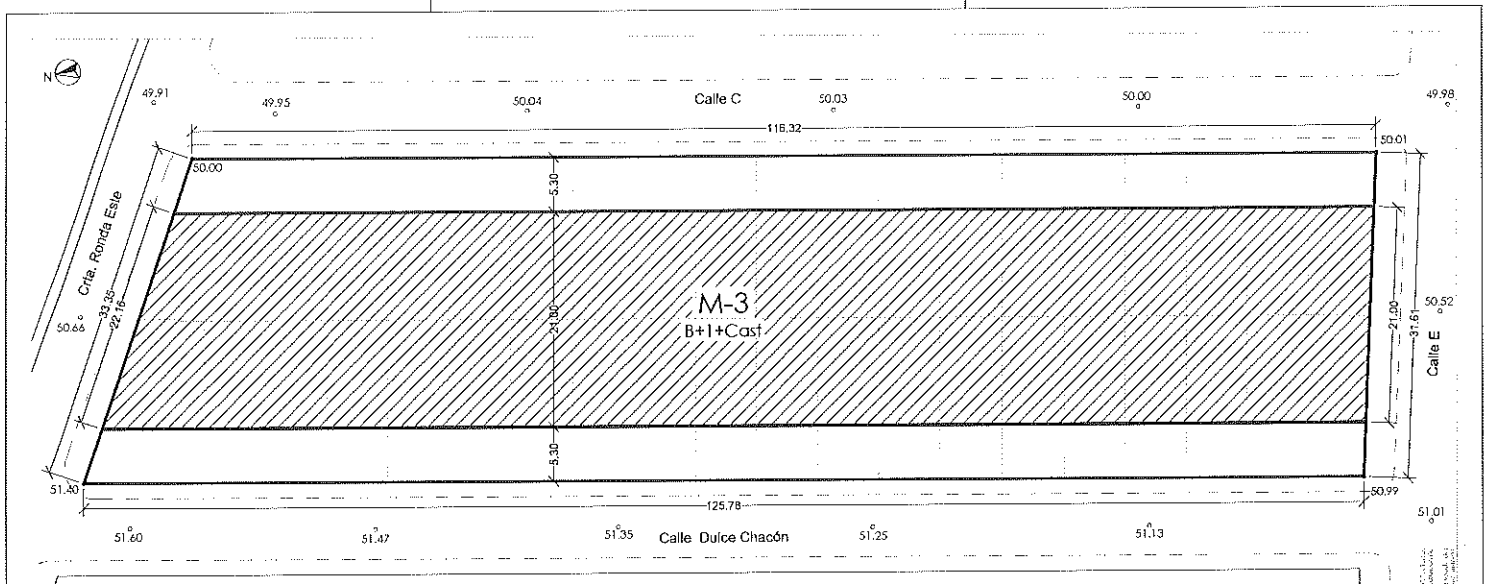
Alineaciones y Rasantes propuestas por el Plan Parcial "El Muro de Defensa" - Polígono 1, Manzana M-3.





ESTUDIO DE DETALLE PARA LA U.E. 2 DEL SUP-1 "EL MURO DE DEFENSA" EN CAMAS, SEVILLA		Plano N.º
Situación: Parcela M-3 de la U.E. 2 del SUP-1. "El Muro de Defensa" del P.G.O.U. de Camas Sevilla.		Inf 03
Plano:	TOPOGRÁFICO - ESTADO ACTUAL	Fecha: enero 2010
Promotor:		Escala: 1:250
C.I.F. B40330558 IMPULSA CIUDAD DE CAMAS, S.L.		Arquitecto: Fco. Jesús Ariza Grau

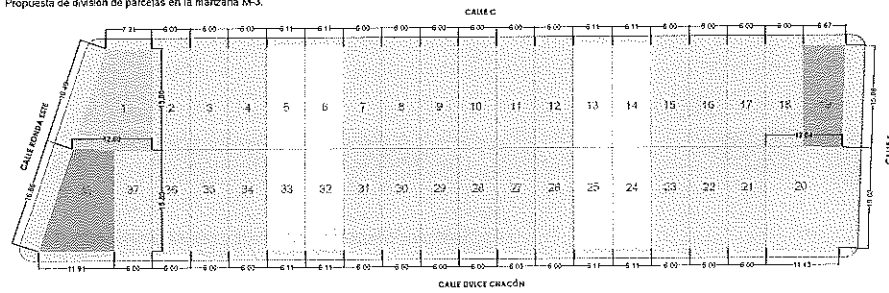
INSTITUTO REGISTRADO DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Colección de planos de urbanismo
 Colección de planos de urbanismo
 Colección de planos de urbanismo



SUP. DE PARCELAS

[Pattern]	24.76 m ²
[Pattern]	15.50 m ²
[Pattern]	154.03 m ²
[Pattern]	170.02 m ²
[Pattern]	124.80 m ²
[Pattern]	145.24 m ²

Propuesta de división de parcelas en la manzana M-3.



LEYENDA

- Área de uso público (h. en azul)
- Lin. de parcelas (h. en rojo)
- Alimentación de parcelas (h. en verde)
- Reducción de altura de parcela (h. en negro)

RESUMEN EJECUTIVO DE LA MANZANA M-3

Parcela	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	
Superficie	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50
Altura	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

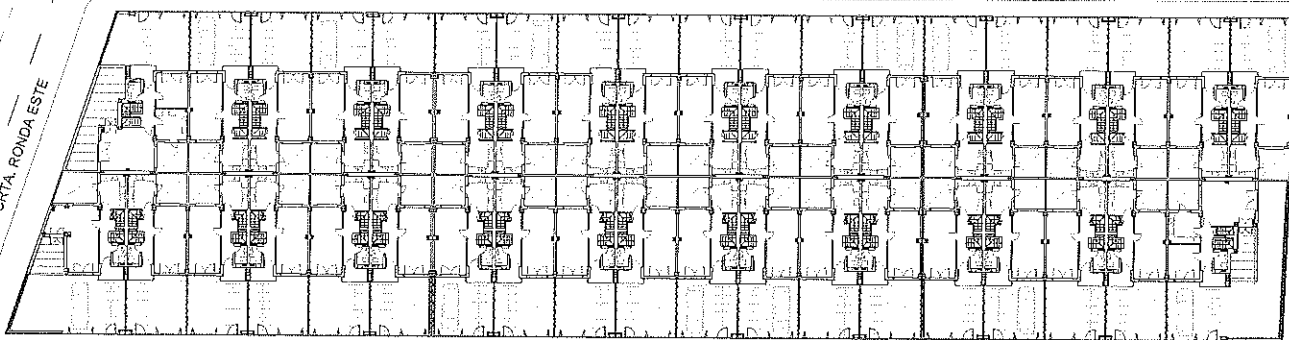
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA U.E. 2 DEL SUP-1 "EL MURO DE DEFENSA" EN CAMAS, SEVILLA		Plano N.º: 01
Situación: Parcela M-3 de la U.E. 2 del SUP-1. "El Muro de Defensa" del P.G.O.U. de Camas, Sevilla.		Fecha: Enero 2018
Plano: ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES		Escala: 1:1500
Promotor: ARIZABRAU ARQUITECTURA Y URBANISMO		Arquitecto: ARIZABRAU ARQUITECTURA Y URBANISMO
C.I.F. B-50 330 555 IMPULSA CIUDAD DE CAMAS, S.L.		Fco. Jesús Ariza Grau



CALLE C

CRTA. RONDA ESTE

CALLE E

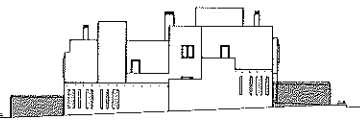


CALLE DULCE CHACÓN

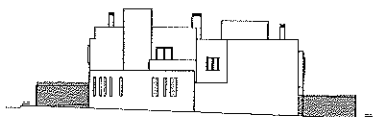


Calle Dulce Chacón

CALLE DULCE CHACÓN



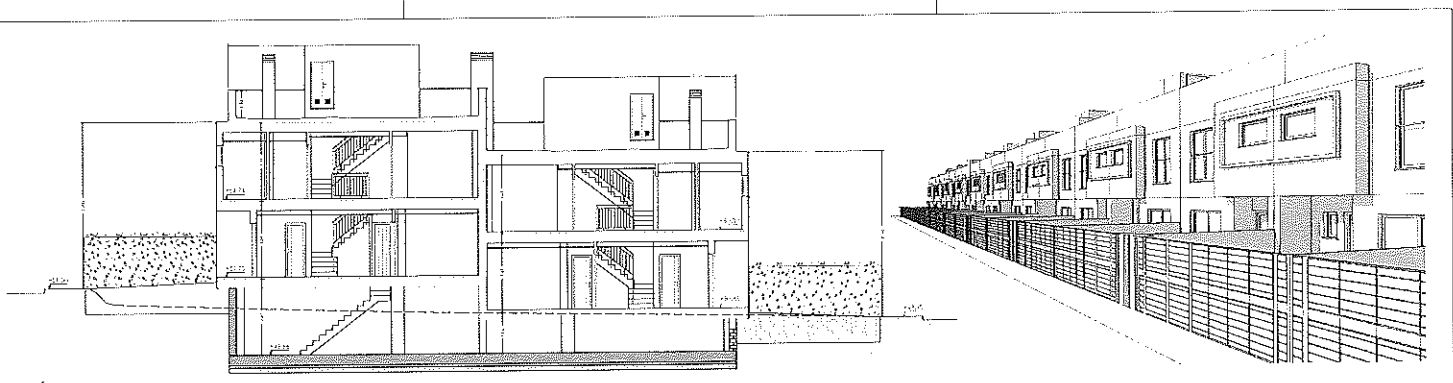
C/ta. Ronda Este



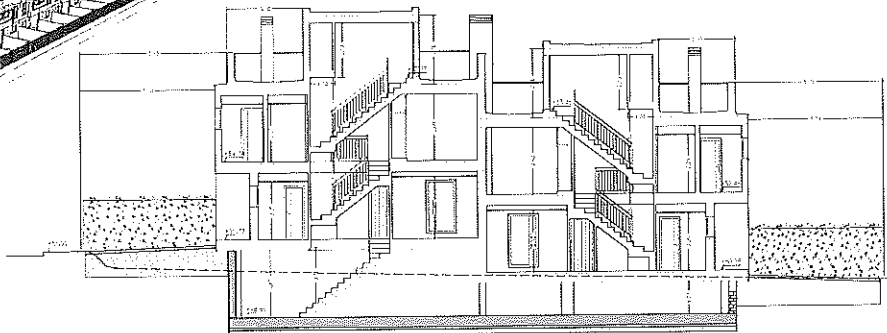
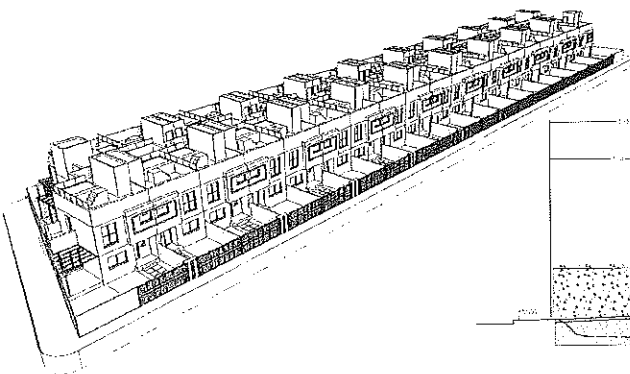
Calle E

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA U.E. 2 DEL SUP-1 "EL MURO DE DEFENSA" EN CAMAS, SEVILLA		Plano N.º:
Situación: Parcela M-3 de la U.E. 2 del SUP-1. "El Muro de Defensa" del P.G.O.U. de Camas, Sevilla.		Fecha: Enero 2018
Plano: AVANCE DE LA PROPUUESTA (i)		Escala: 1:250
Promotor: IMPULSA CIUDAD DE CAMAS, S.L.		Arquitecto:

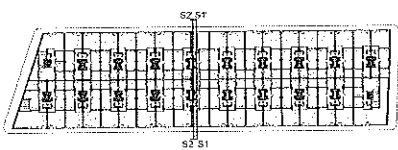
IMPULSA CIUDAD DE CAMAS, S.L.
 ARIZA GRAU ARQUITECTOS DE SEVILLA
 C/ta. Ronda Este, 10
 41011 CAMAS (SE)
 T. 954 60 30 55
 F. 954 60 30 56
 www.arizagrau.com




SECCIÓN 1-1'



SECCIÓN 2-2'



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA U.E. 2 DEL SUP-1 "EL MURO DE DEFENSA" EN CAMAS, SEVILLA.		Plano Nº:	F-03
Situación: Parcela M-3 de la U.E. 2 del SUP-1, "El Muro de Defensa" del P.G.O.U. de Camas, Sevilla.		Fecha:	enero 2018
Plano: AVANCE DE LA PROPUESTA (II)		Escala:	1:1100
Promotor: ALIENZA GRAU, ARGURECINA Y HAMBROS PARA ALIENZA GRAU ARGURECINA Y HAMBROS		Arquitecto:	
C.I.F. B-90 330 556 IMPULSA CIUDAD DE CAMAS, S.L.		Fco. Jesús Aiza Grau	

Colección de planos de la U.E. 2 del SUP-1 "El Muro de Defensa" del P.G.O.U. de Camas, Sevilla.
 N.º expediente: REM0003
 Colección de planos de la U.E. 2 del SUP-1 "El Muro de Defensa" del P.G.O.U. de Camas, Sevilla.