

DOCUMENTO NÚMERO: 19/002097-002
TIPO DOCUMENTO: ESTUDIO DE DETALLE
OBRA: ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA C3 DEL PLAN PARCIAL UZC5
EMPLAZAMIENTO: MZ C3 DEL PLAN PARCIAL UZC5 "CAMINO DE LA BOTIJA"
POBLACIÓN: CABEZAS DE SAN JUAN, LAS

ARQUITECTO(S): RUBIO BEATO, DOLORES

PROMOTOR(ES): COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD JARDIN FASE 5

El Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en relación con el documento referenciado, a los fines de acreditación de lo establecido en la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, en la Ley 10/2003 reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y en su Reglamento de 12 de diciembre de 2006 (Decreto 216/2006), en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo de 2010), en el Reglamento de Visado del Colegio y demás normas reguladoras de sus competencias y funciones.

INFORMA

QUE respecto al trabajo profesional referenciado y al autor/es del mismo se han realizado las comprobaciones necesarias para acreditar los aspectos indicados en el artículo 13.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales y en el artículo 14.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:

- a) La identidad y habilitación profesional actual del técnico autor del trabajo.
- b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo referenciado de acuerdo con la normativa que le es de aplicación.

QUE se ha comprobado que el/los autor/es del trabajo cumplen con el deber de aseguramiento dispuesto en el artículo 27.c) de la Ley 10/2003 de 27 de noviembre, reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y, en su caso, con el artículo 11 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales.

QUE se **CUMPLEN** y quedan acreditadas todas las circunstancias recogidas en los mencionados preceptos legales.

RESUELVE

En consecuencia **OTORGAR EL VISADO DEL DOCUMENTO** referenciado al cumplirse las condiciones exigidas en la normativa de aplicación.

Se informa que el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla asume la responsabilidad establecida en el artículo 13.3 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales. Contra la presente resolución del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, los interesados podrán interponer, recurso de alzada, en el plazo de un mes, ante el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

Sevilla a 27 de Junio de 2.019

ESTUDIO DE DETALLE

DE MANZANA C.3

DEL PLAN PARCIAL UZC.5 "CAMINO DE LA BOTIJA"

LAS CABEZAS DE SAN JUAN
SEVILLA

PROMOTOR

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD JARDÍN - FASE 5
CIF H-91.688.007

ARQUITECTA

DÑA. DOLORES RUBIO LEATO
N. COAS 28

JUN 19

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0001/0018

19/02097-T001

VISADO

27 JUNIO 2019



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

A. MEMORIA

- A.01 AGENTES
- A.02 ANTECEDENTES
- A.03 OBJETO DEL PROYECTO. RESUMEN EJECUTIVO
- A.04 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- A.05 DESCRIPCIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA MANZANA
- A.06 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- A.06 CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y REPARTO DE EDIFICABILIDAD ASIGNADA
- A.07 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ACTUAL DEL PARÁMETRO DE OCUPACIÓN MÁXIMA CON LAS ZONAS LIBRES COMUNITARIAS
- A.08 CONDICIONES ESTÉTICAS Y ACTUACIONES PERMITIDAS CON EL OBJETO DE CONSERVAR EL CONJUNTO UNITARIO DE LA EDIFICACIÓN
- A.09 CONSTRUCCIONES EN ZONAS COMUNITARIAS

B. PLANOS

- 01 SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO
- 02 ALINEACIONES
- 03 REPARTO DE EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR EL PLAN PARCIAL
- 04 ESTADO ORIGINAL. VIVIENDA TIPO
- 05 ESTADO REFORMADO TIPO 1 Y 2: CUBIERTA Y CUBIERTA CON CERRAMIENTO DE PÉRGOLA DELANTERA
- 06 ESTADO REFORMADO TIPO 3: OCUPACIÓN DE TERRAZA DELANTERA EN PLANTA PRIMERA
- 07 ESTADO REFORMADO TIPO 4: AMPLIACIÓN SOBRE PÉRGOLA EN PLANTA PRIMERA
- 08 PROPUESTA DE ESTADO REFORMADO TIPO 5: OCUPACIÓN DE VUELO TRASERO EN PLANTA BAJA
- 09 PROPUESTA DE ESTADO REFORMADO TIPO 6: COBERTURA TOTAL O PARCIAL DE PATIO TRASERO CON CUBIERTA INCLINADA

A. MEMORIA

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
19/002097 - FORIA
VISADO
27 JUNIO 2019
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
PAG 0003/0018
Documento visado electrónicamente

A.01 AGENTES

Promotor:	Comunidad de Propietarios Ciudad Jardín – Fase 5, con CIF H-91.682.807, actuando D Patricio Gómez Sanz , con DNI 47.006.025-M, domiciliado en Calle Soria, 18, del municipio de Las Cabezas de San Juan, en Sevilla, en calidad de presidenta de dicha comunidad.
Arquitecto:	Dña. Dolores Rubio Beato, Arquitecta perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, colegiado con el número 5.328 y domiciliado a efectos de notificaciones en la calle Antonio Machado, nº 21, de Las Cabezas de San Juan, provincia de Sevilla.

A.02 ANTECEDENTES

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se corresponde con la Manzana C.3 del Plan Parcial UZC.5 "Camino de la Botija", de término municipal de Las Cabezas de San Juan, en Sevilla, aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan en sesión celebrada el 29 de julio de 2007, con referencia catastral 9170501TF3997S. La parcela está clasificada como Suelo Urbano y se encuentra afectada por la Ordenanza RIIb del Plan Parcial en el que se integra y se encuentra limitada por las calles José Díaz, Bilbao, Soria y Toledo. En la manzana se contemplan un total de 24 viviendas, que se encuentran divididas en régimen de propiedad horizontal.

A.03 OBJETO DEL PROYECTO. RESUMEN EJECUTIVO

Conforme al apartado 3 del Art. 19 de la LOUA, se establece lo siguiente:

"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 art. 6.1, y que deberá expresar en todo caso:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.*
- En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27. "*

A.03.01 OBJETIVOS Y FINALIDADES

Ante la imposibilidad actual de intervenir en las edificaciones existentes debido a un defecto en el planeamiento vigente, surge la necesidad por parte de los propietarios de solventar la situación, y por iniciativa de la Comunidad de Propietarios se decide intervenir encargando la redacción del presente documento con los siguientes objetivos y finalidades:

- 1.- La distribución de la edificabilidad sobrante de la totalidad de la parcela entre los propietarios que conforman la comunidad de propietarios.
- 2.- Establecer alineaciones de la manzana
- 3.- Con el objeto de conservar el Conjunto Unitario, de conformidad con el Excmo. Ayuntamiento, el presente proyecto también se recogen las distintas posibilidades de ampliación y acabados que afecten a los alzados y volúmenes exteriores de la manzana. Se entiende que las ampliaciones que se realicen en fachadas y volúmenes interiores de la manzana, al no afectar a la estética del conjunto unitario, quedarán a libertad de sus propietarios.

El ámbito en los que la ordenación proyectada altera la vigente en los términos en los que se decide hacer un Estudio de Detalle, queda establecido en el Plano 01 del presente documento.

A.03.02 CASO DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN

Dado que no existe suspensión de la ordenación vigente, no procede la definición de los procedimientos de ejecución o intervención urbanística, así como la duración de dicha suspensión.

A.04 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Para justificar la procedencia de la redacción del presente Estudio de Detalle, nos basamos en el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley del Suelo, y en el Art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen lo siguiente:

Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

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 o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y 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 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 del 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.
6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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.

El Estudio de Detalle cumple con los requisitos establecidos por ambos artículos porque:

1. Establece alineaciones sobre vías de la red de comunicaciones que afectan a la manzana.
2. No afecta a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan Parcial.
3. La ordenación de volúmenes no supone aumento de ocupación o número de plantas.
4. No afecta a los predios colindantes, sin alterar la ordenación de sus terrenos o construcciones.
5. No modifica el uso urbanístico del suelo.
6. No incrementa aprovechamiento urbanístico, sino que establece el reparto del aprovechamiento atribuido por el Plan Parcial.

A.05 DESCRIPCIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA MANZANA

La manzana que nos ocupa, queda integrada dentro del Plan Parcial UZC.5 "Camino de la Botija". Para ella, en dicho Plan Parcial se determinan los siguientes parámetros urbanísticos.

DATOS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA MANZANA	
Superficie de Manzana	3.522,63 m ²
Instrumento de Ordenación Urbanística	PLAN PARCIAL UCZ.5
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación Urbanística del Suelo	RII-b
Edificabilidad Máxima permitida	1m ² /m ²
Ocupación Máxima permitida	75%
Nº de Plantas	2 (Baja + 1)

A.06 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela objeto del presente Estudio de Detalla está considerada registralmente una única parcela. Las viviendas de su interior se distribuyen en régimen de propiedad horizontal. La superficie de parcela se divide entre zona de uso privativo y zona de uso común.

La referencia catastral de las unidades de vivienda que conforman la parcela son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN
9170501TF3997S0002JX	CL TOLEDO 31 Es:1 Pl:00 Pt:01
9170501TF3997S0003KM	CL TOLEDO 29 Es:1 Pl:00 Pt:02
9170501TF3997S0004LQ	CL TOLEDO 27 Es:1 Pl:00 Pt:03
9170501TF3997S0005BW	CL TOLEDO 25 Es:1 Pl:00 Pt:04
9170501TF3997S0006ZE	CL TOLEDO 23 Es:1 Pl:00 Pt:05
9170501TF3997S0007XR	CL TOLEDO 21 Es:1 Pl:00 Pt:06
9170501TF3997S0008MT	CL TOLEDO 19 Es:1 Pl:00 Pt:07
9170501TF3997S0009QY	CL TOLEDO 17 Es:1 Pl:00 Pt:08
9170501TF3997S0010XR	CL BILBAO 9 Es:1 Pl:00 Pt:09
9170501TF3997S0011MT	CL BILBAO 7 Es:1 Pl:00 Pt:10
9170501TF3997S0012QY	CL BILBAO 5 Es:1 Pl:00 Pt:11
9170501TF3997S0013WU	CL BILBAO 3 Es:1 Pl:00 Pt:12
9170501TF3997S0014EI	CL SORIA 18 Es:1 Pl:00 Pt:13
9170501TF3997S0015RO	CL SORIA 20 Es:1 Pl:00 Pt:14
9170501TF3997S0016TP	CL SORIA 22 Es:1 Pl:00 Pt:15
9170501TF3997S0017YA	CL SORIA 24 Es:1 Pl:00 Pt:16
9170501TF3997S0018US	CL SORIA 26 Es:1 Pl:00 Pt:17
9170501TF3997S0019ID	CL SORIA 28 Es:1 Pl:00 Pt:18
9170501TF3997S0020YA	CL SORIA 30 Es:1 Pl:00 Pt:19
9170501TF3997S0021US	CL SORIA 32 Es:1 Pl:00 Pt:20
9170501TF3997S0022ID	CL JOSE DIAZ 52 Es:1 Pl:00 Pt:21
9170501TF3997S0023OF	CL JOSE DIAZ 54 Es:1 Pl:00 Pt:22
9170501TF3997S0024PG	CL JOSE DIAZ 56 Es:1 Pl:00 Pt:23
9170501TF3997S0025AH	CL JOSE DIAZ 58 Es:1 Pl:00 Pt:24



A.06 CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y REPARTO DE EDIFICABILIDAD ASIGNADA

CALLE	N. GOBIERNO	N. VIVIENDA	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PB	SUPERFICIE CONSTRUIDA EN P1	SUPERFICIE CONSTRUIDA EN TOTAL	COEFICIENTE DE PARTICIPACION	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE ASIGNADA A LA PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABLE SOBREPANTE
			m ²	m ²	m ²	m ²	%	m ²	m ²
Toledo	31	1	123.36	62.47	50.97	113.44	4.39%	154.64	41.20
Toledo	29	2	115.31	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Toledo	27	3	115.31	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Toledo	25	4	115.31	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Toledo	23	5	115.31	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Toledo	21	6	115.31	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Toledo	19	7	115.31	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Toledo	17	8	123.36	62.47	50.97	113.44	4.39%	154.64	41.20
Bilbao	9	9	106.74	59.56	49.03	108.59	4.21%	148.30	39.71
Bilbao	7	10	103.94	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Bilbao	5	11	103.94	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Bilbao	3	12	106.74	59.56	49.03	108.59	4.21%	148.30	39.71
Soria	18	13	123.59	62.47	50.97	113.44	4.39%	154.64	41.20
Soria	20	14	116.24	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Soria	22	15	116.83	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Soria	24	16	117.42	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Soria	26	17	118.01	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Soria	28	18	118.60	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Soria	30	19	119.19	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Soria	32	20	128.17	62.47	50.97	113.44	4.39%	154.64	41.20
José Díaz	52	21	106.74	59.56	49.03	108.59	4.21%	148.30	39.71
José Díaz	54	22	103.94	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
José Díaz	56	23	103.94	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
José Díaz	58	24	106.74	59.56	49.03	108.59	4.21%	148.30	39.71
Zonas Comunes			783.28	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00
TOTAL			3,522.63	1411.64	1164.8	2576.44	100.00%	3,522.63	946.19

Nota:(*): Todos los datos aportados en el cuadro anterior han sido tomados de las Escrituras Públicas aportadas por los diferentes propietarios. El presente documento no se redacta con el objeto de legalizar posibles construcciones que se hayan realizado al margen del planeamiento vigente, y contempla exclusivamente la construcción de la manzana en su estado original. Aquellas edificaciones realizadas con anterioridad a la aprobación del Estudio de Detalle serán objeto de legalización por los procedimientos establecidos para tales casos. La superficie de parcela ha sido actualizada según los datos aportados por la cartografía municipal.

A.07 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ACTUAL DEL PARÁMETRO DE OCUPACIÓN MÁXIMA CON LAS ZONAS LIBRES COMUNITARIAS

A continuación pasamos a justificar el cumplimiento actual del parámetro urbanístico de ocupación máxima con el objeto de garantizar que las posibles ampliaciones de las viviendas que se puedan producir en las parcelas de uso privativo de los propietarios, no provocarán un incumplimiento de dicho parámetro.

OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA	
Superficie de Manzana	3.482,8 m ²
Ocupación Máxima permitida	75%
Superficie de Zonas Comunes (Superficie Libre)	783,28 m ²
Superficie Libre consecuencia de Alineación Establecida	378,78 m ²
% Superficie ocupada por Zonas Comunes	32,90% > 25% (CUMPLE)

Por tanto, la superficie de parcela destinada a las zonas libres comunitarias ya justifica el cumplimiento del parámetro de ocupación máxima permitida, es decir, las posibles ampliaciones de viviendas en las parcela privativas que se puedan producir con posterioridad a la aprobación del presente documento, no provocarán el incumplimiento de este parámetro.

A.08 CONDICIONES ESTÉTICAS Y ACTUACIONES PERMITIDAS CON EL OBJETO DE CONSERVAR EL CONJUNTO UNITARIO DE LA EDIFICACIÓN

A.08.01 CONDICIONES ESTÉTICAS

Lo acabados permitidos en las posibles ampliaciones o intervenciones en la totalidad de la edificación en la manzana serán los siguientes:

1. Acabado exterior de cerramientos en monocapa blanco con molduras en rojo almagra
2. Carpintería de aluminio lacado en blanco
3. Cerrajería en verde carruaje
4. Cubiertas con acabado en teja cerámica curva árabe
5. Se permite la intervención en los cerramientos de patios traseros, en cualquier tipología de vivienda, tanto medianera como esquina. Esta intervención irá destinada a la protección de la privacidad de los mismos y consistirá en:
 - La sustitución de las rejas existentes por unas de mayor altura y menor superficie de hueco, siempre que su terminación sea en verde carruaje.
 - La cubrición de las rejas existentes con material vegetal.
 - La sustitución del cerramiento existente por cerramiento macizo en fábrica de ladrillo, a una altura máxima de cota inferior de forjado de planta primera, y siempre que su acabado cumpla con las condiciones estéticas definidas en el presente apartado.

A.08.02 AMPLIACIONES PERMITIDAS QUE AFECTAN A LAS FACHADAS EXTERIORES

Las ampliaciones contempladas en el presente estudio de detalle, son aquellas que afectan al aspecto exterior del conjunto unitario, dejando a libre elección de los propietarios aquellas obras de ampliación que afecten a las fachadas interiores de la manzana, siempre y cuando respeten las condiciones estéticas definidas en el apartado anterior.

Las ampliaciones consensuadas por la propiedad y permitidas por el presente documento, quedan definidas en la documentación gráfica y son las siguientes:

- TIPO 1: Cubierta de pérgolas delanteras de las viviendas (Plano 05)
 TIPO 2: Cubierta y cerramiento de pérgolas delanteras de las viviendas (Plano 05)
 TIPO 3: Ocupación de terraza delantera en Planta Primera (Plano 06)
 TIPO 4: Ampliación sobre pérgola en Planta Primera (Plano 07)

Pese a que las ampliaciones que afecten a fachadas interiores quedan a libertad de los propietarios de las viviendas, en la documentación gráfica también se recogen las siguientes obras:

- TIPO 5: Ocupación de Vuelo Trasero en Planta Baja (Plano 08)
 TIPO 6: Ocupación Total o Parcial del Patio Trasero, con Cubierta Inclinada de Teja o similar (Plano 09)

A.09 CONSTRUCCIONES EN ZONAS COMUNITARIAS

Con la aprobación del presente documento y el reparto de edificabilidades sobrantes que en él se realiza, queda expresamente prohibida la ejecución de construcciones en zonas comunitarias que computen a efectos de cálculo de edificabilidad.

Las Cabezas de San Juan, en Junio de 2.019.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD JARDÍN" FASE 5
 PROMOTOR
 CIF: H-91.682.807
 PRESIDENTE
 D. PATRICIO GÓMEZ SANZ
 DNI: 47.006.025-M

FDO. DÑA. DOLORES RUBIO BEATO
 ARQUITECTA
 N COAS: 5.328

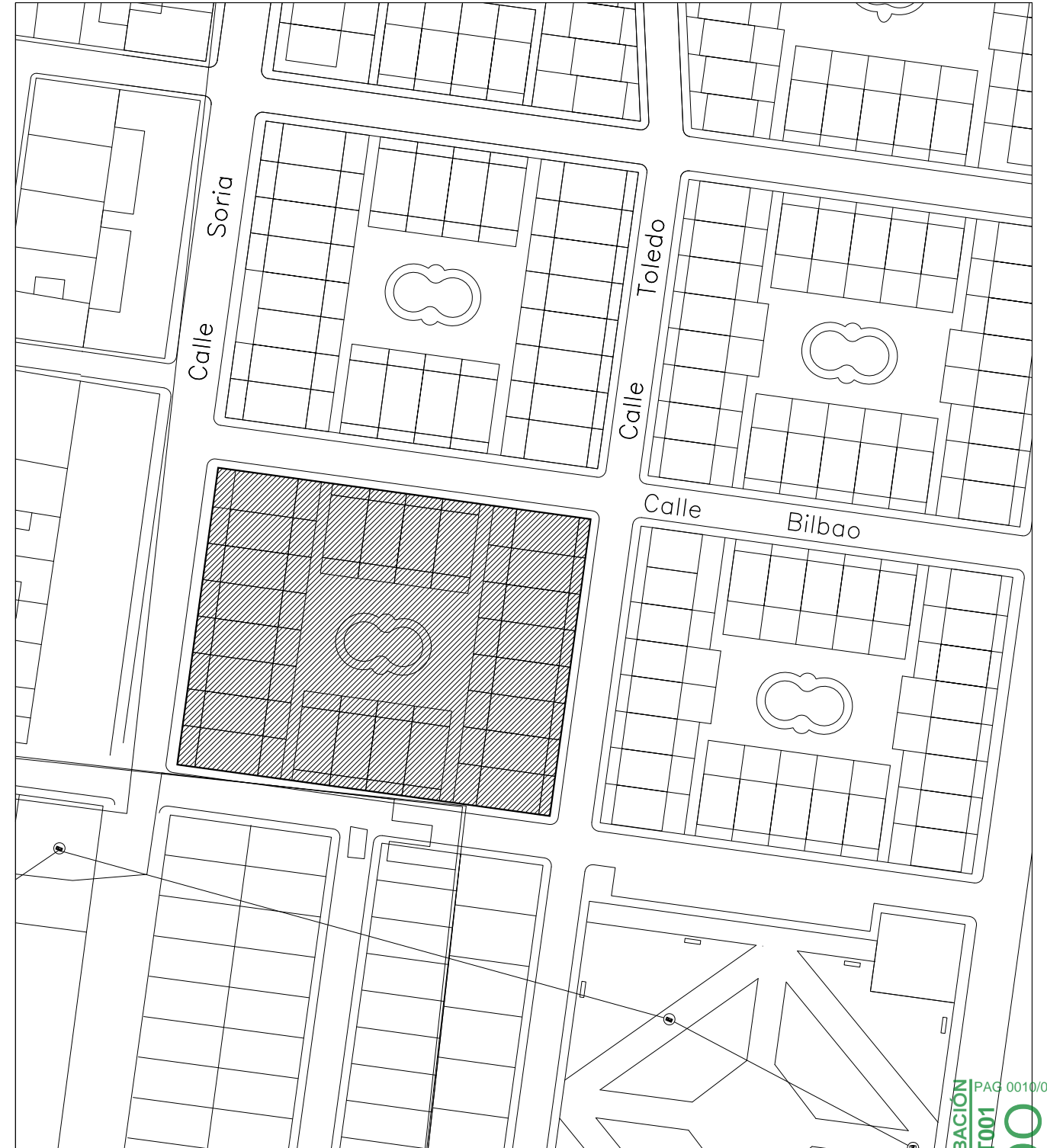


B. PLANOS

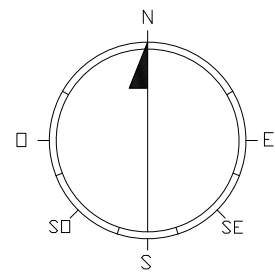




SITUACIÓN GENERAL
E 1/8.000



EMPLAZAMIENTO
E 1.000



ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA C.3 DEL PLAN PARCIAL UZC.5 "CAMINO DE LA BOTIJA"
LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA)

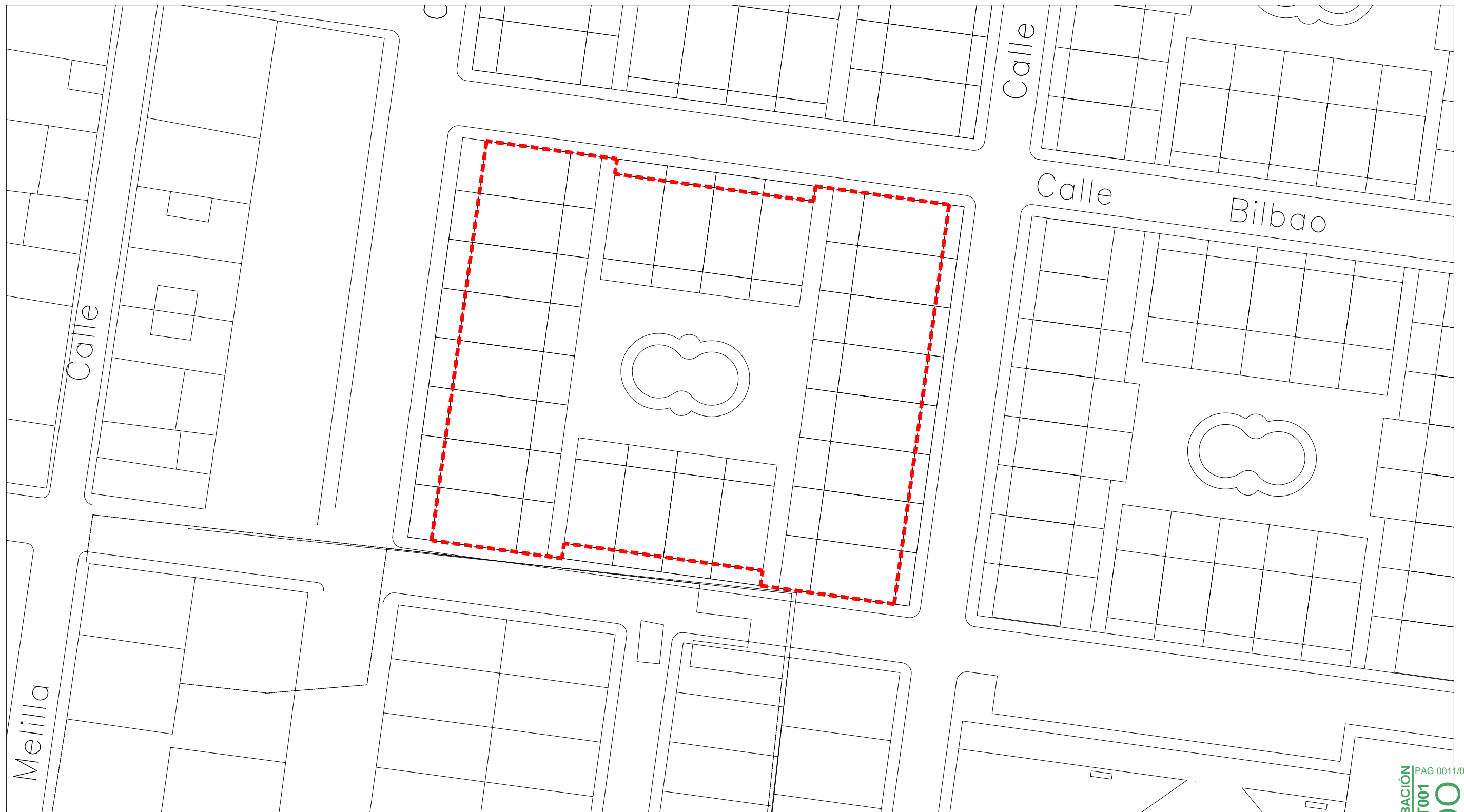
SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO

ARQUITECTA: DOLORES RUBIO BEATO
N.COAS: 5.328

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD JARDÍN

PAG 0010/0018
19/06/2019 10:01
VISADO
27 JUNIO 2019
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

PROYECTOR
Junio 2.019
CIF H-96682807



ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA C.3 DEL PLAN PARCIAL UZC.5 "CAMINO DE LA BOTIJA"
LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA)

ALINEACIONES

ARQUITECTA: DOLORES RUBIO BEATO
N.COAS: 5.328

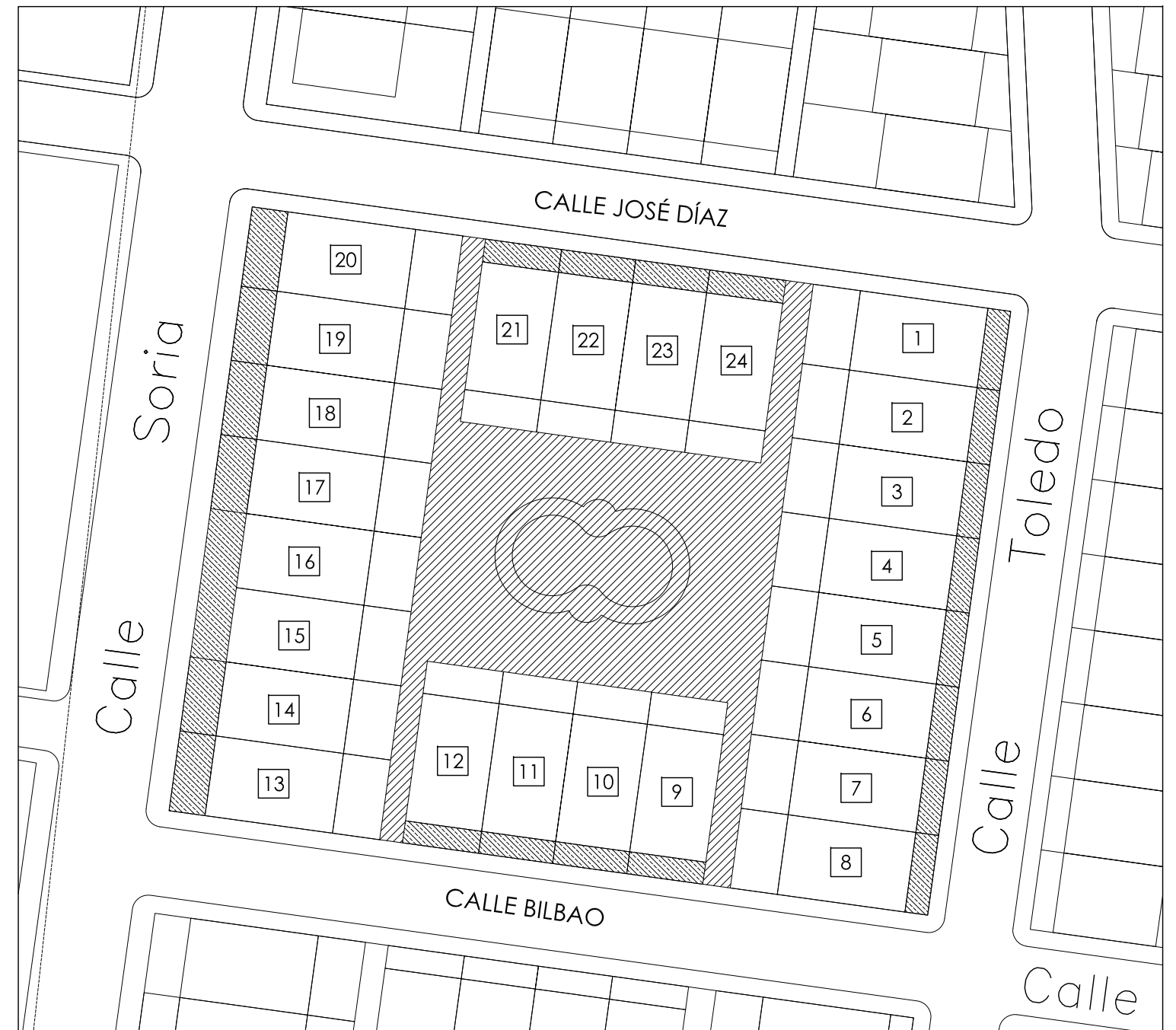
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD JARDÍN

PAG 0011/0018
027 JUNIO 2019
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
Nº 0000097 - T001
E 500
Junio 2.019
PROYECTOR
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
CIF H-90682807
Documento visado electrónicamente

DATOS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA MANZANA	
Superficie de Manzana	3.522,63m ²
Instrumento de Ordenación Urbanística	PLAN PARCIAL UZC.5
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación Urbanística del Suelo	RII-b
Edificabilidad Máxima	1m ² /m ²
Clasificación del Suelo	RII-b
Ocupación Máxima	75%
Nº de Plantas	Baja + 1

CALLE	N. GOBIERNO	N. VIVIENDA	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PB	SUPERFICIE CONSTRUIDA EN P1	SUPERFICIE CONSTRUIDA EN TOTAL	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE ASIGNADA A LA PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABLE SOBREPANTE
			m ²	m ²	m ²	m ²	%	m ²	m ²
Toledo	31	1	123.36	62.47	50.97	113.44	4.39%	154.64	41.20
Toledo	29	2	115.31	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Toledo	27	3	115.31	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Toledo	25	4	115.31	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Toledo	23	5	115.31	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Toledo	21	6	115.31	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Toledo	19	7	115.31	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Toledo	17	8	123.36	62.47	50.97	113.44	4.39%	154.64	41.20
Bilbao	9	9	106.74	59.56	49.03	108.59	4.21%	148.30	39.71
Bilbao	7	10	103.94	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Bilbao	5	11	103.94	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Bilbao	3	12	106.74	59.56	49.03	108.59	4.21%	148.30	39.71
Soria	18	13	123.59	62.47	50.97	113.44	4.39%	154.64	41.20
Soria	20	14	116.24	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Soria	22	15	116.83	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Soria	24	16	117.42	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Soria	26	17	118.01	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Soria	28	18	118.60	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Soria	30	19	119.19	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
Soria	32	20	128.17	62.47	50.97	113.44	4.39%	154.64	41.20
José Díaz	52	21	106.74	59.56	49.03	108.59	4.21%	148.30	39.71
José Díaz	54	22	103.94	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
José Díaz	56	23	103.94	57.72	47.8	105.52	4.10%	144.43	38.91
José Díaz	58	24	106.74	59.56	49.03	108.59	4.21%	148.30	39.71
Zonas Comunes			783.28	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00
TOTAL			3,522.63	1411.64	1164.8	2576.44	100.00%	3,522.63	946.19

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD	
Superficie de Manzana (Edif. máx.-1m ² /m ²)	3.522,63m ²
Ocupación máxima de manzana	75%
Superficie de Zonas Comunes (Sup. Libre)	783,28 m ²
Superficie Libre consecuencia de Alineación Establecida	375,78 m ²
Total Superficie Máx. Construida (Agotada+Por Agotar)	3.522,63 m ² (CUMPLE)
% de Total Superficie libre	32,90 > 25% (CUMPLE)



NÚMERO DE VIVIENDAS
E 1/500

Nota(*): Todos los datos aportados en el cuadro anterior han sido tomados de las Escrituras Públicas aportadas por los diferentes propietarios. El presente documento no se redacta con el objeto de legalizar posibles construcciones que se hayan realizado al margen del planeamiento vigente, y contempla exclusivamente la construcción de la manzana en su estado original. Aquellas edificaciones realizadas con anterioridad a la aprobación del Estudio de Detalle serán objeto de legalización por los procedimientos establecidos para tales casos. La superficie de parcela ha sido actualizada según los datos aportados por la cartografía municipal.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA C.3 DEL PLAN PARCIAL UZC.5 "CAMINO DE LA BOTIJA"

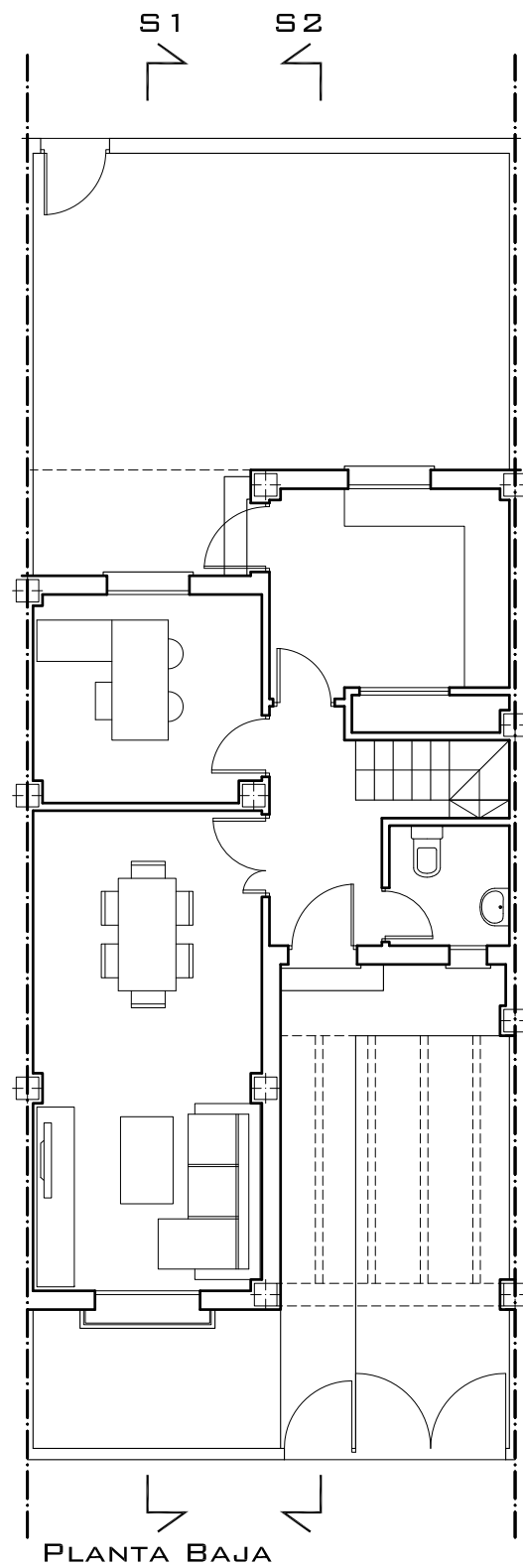
LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA)

REPARTO DE EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR EL PLAN PARCIAL

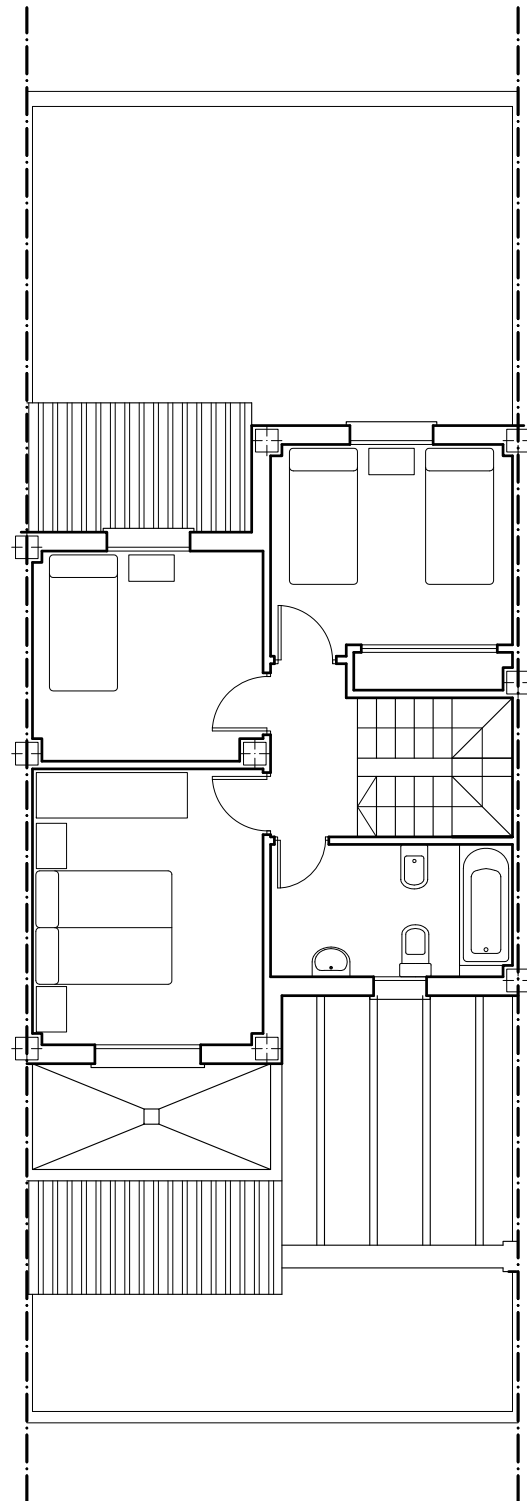
ARQUITECTA: DOLORES RUBIO BEATO
N.COAS: 5.328

PROYECTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD JARDÍN
Fase 2
CIF H-9682.807

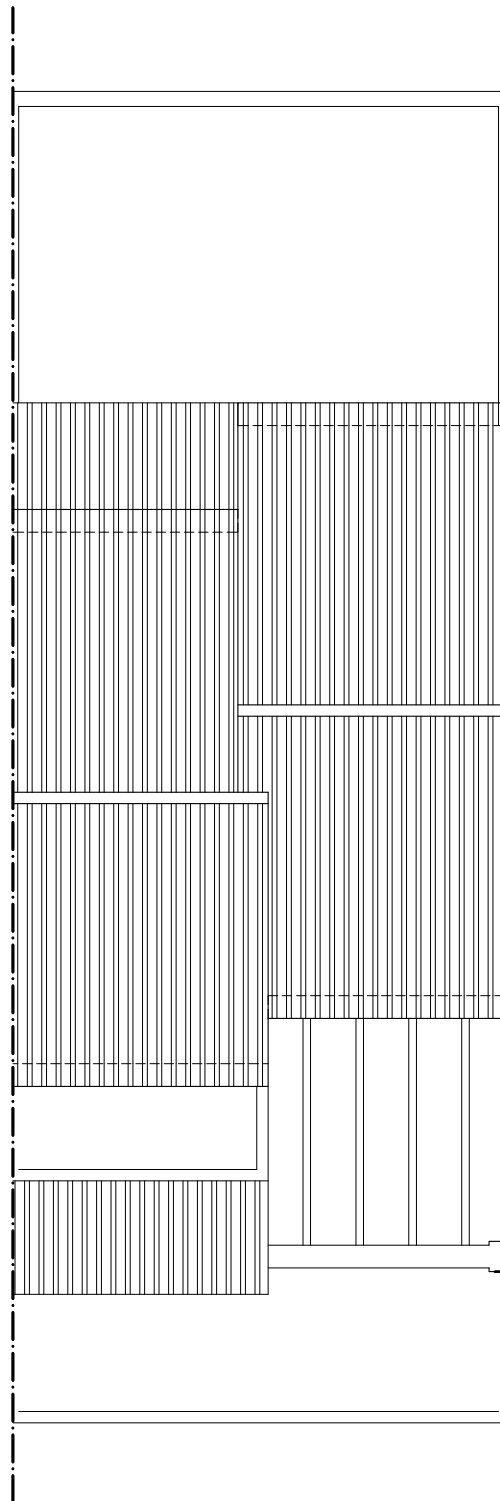




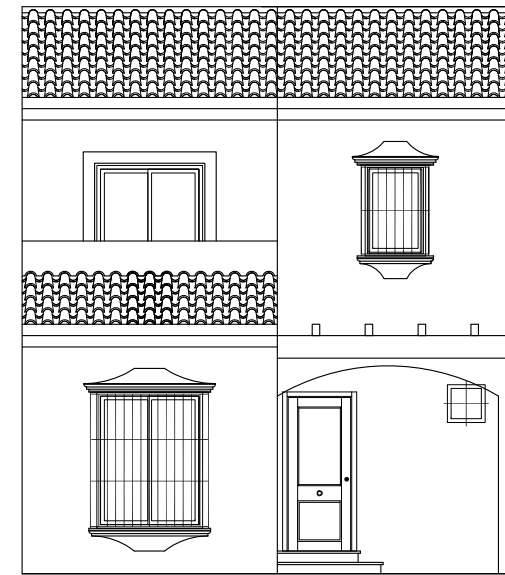
PLANTA BAJA



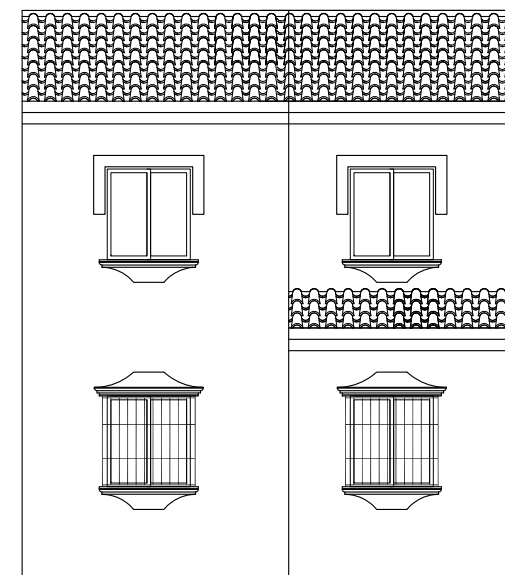
PLANTA PRIMERA



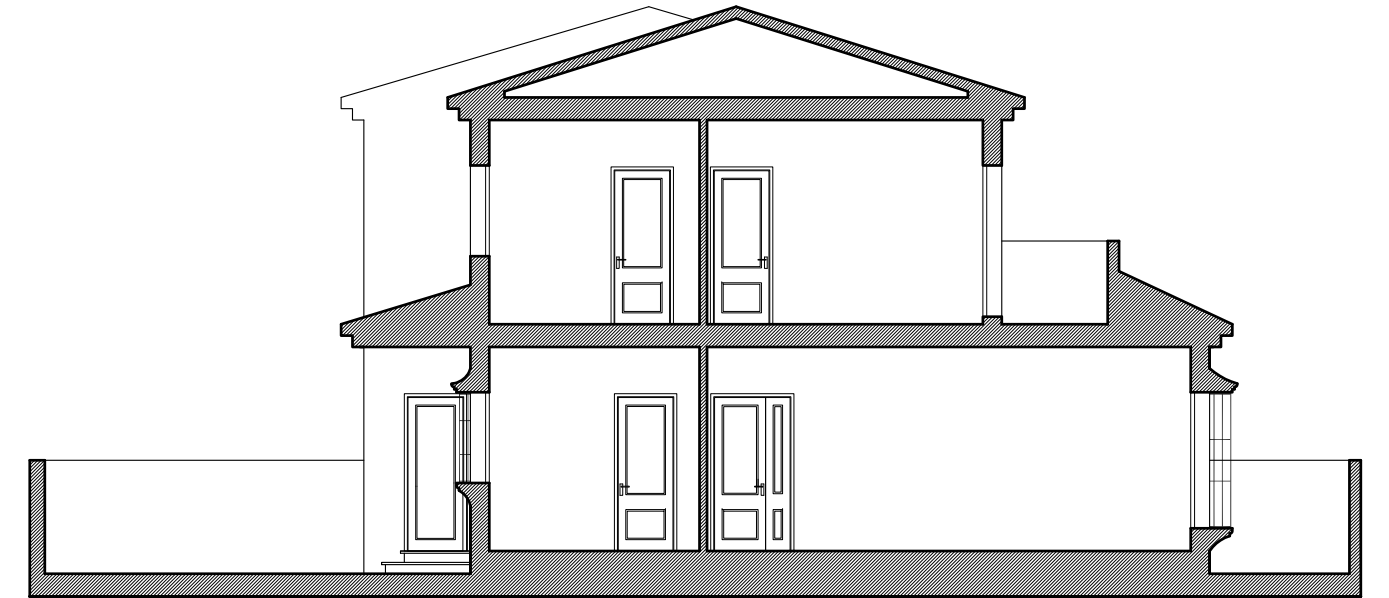
PLANTA DE CUBIERTA



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO TRASERO



SECCIÓN S2



SECCIÓN S1

ESTUDIO DE DETALLE

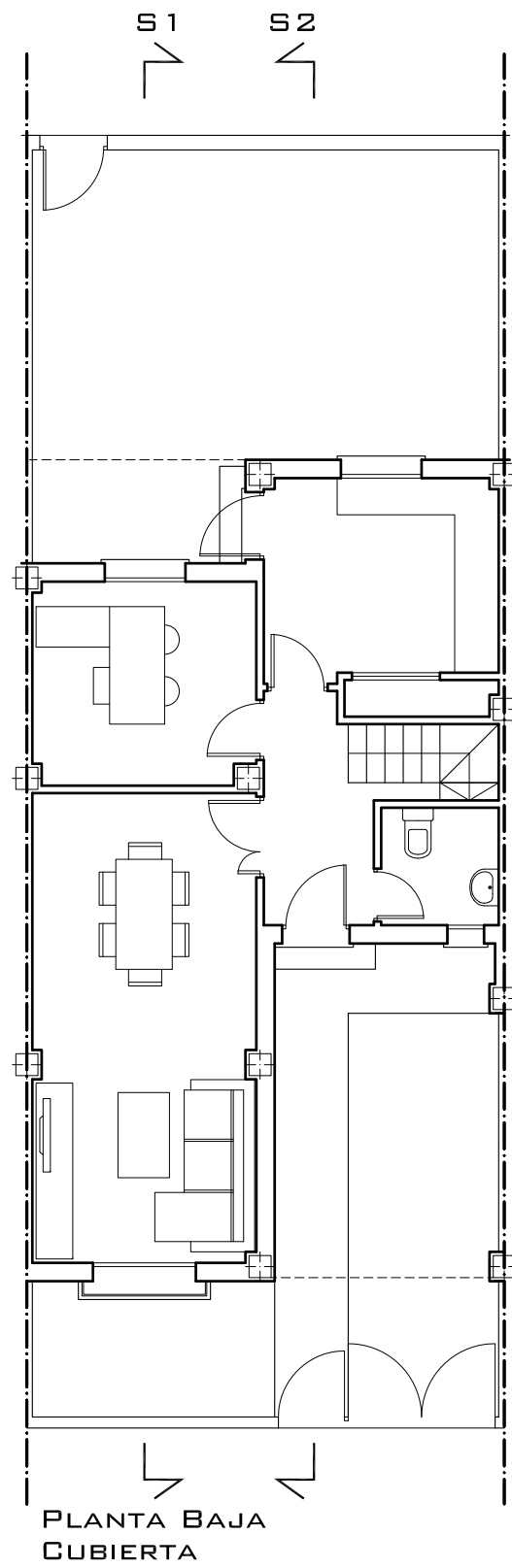
MANZANA C.3 DEL PLAN PARCIAL UZC.5 "CAMINO DE LA BOTIJA"
LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA)

ESTADO ORIGINAL. VIVIENDA TIPO

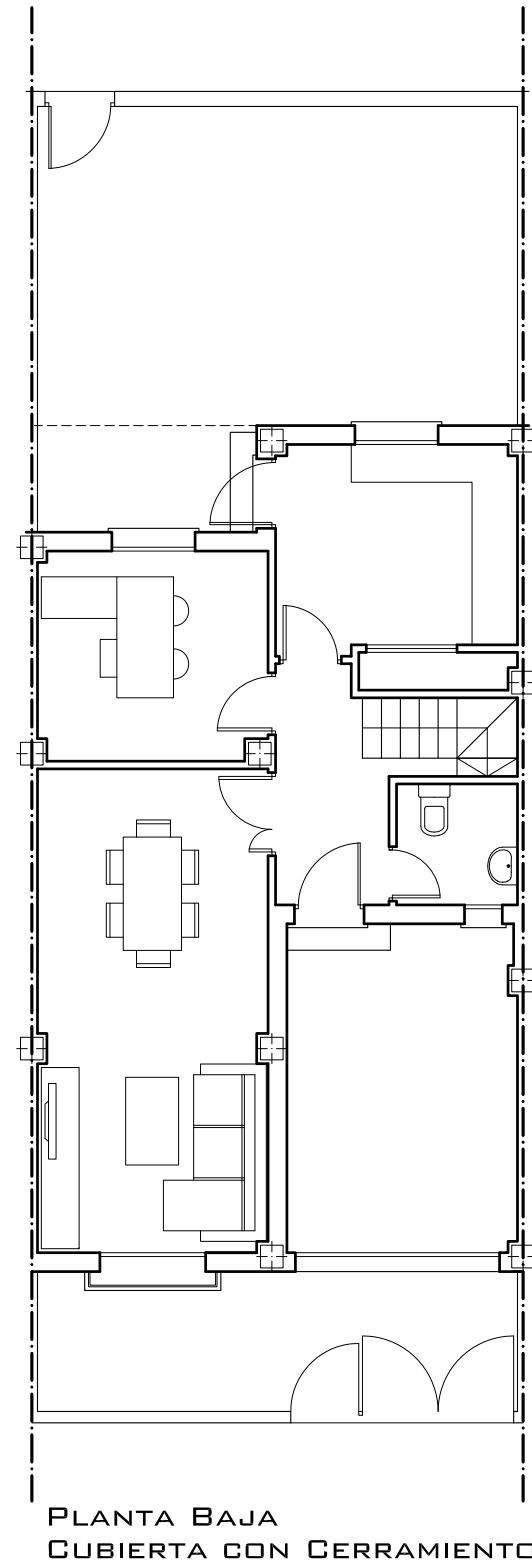
ARQUITECTA: DOLORES RUBIO BEATO
N.COAS: 5.328

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD JARDÍN - fase 5
CIF H-91.682.807

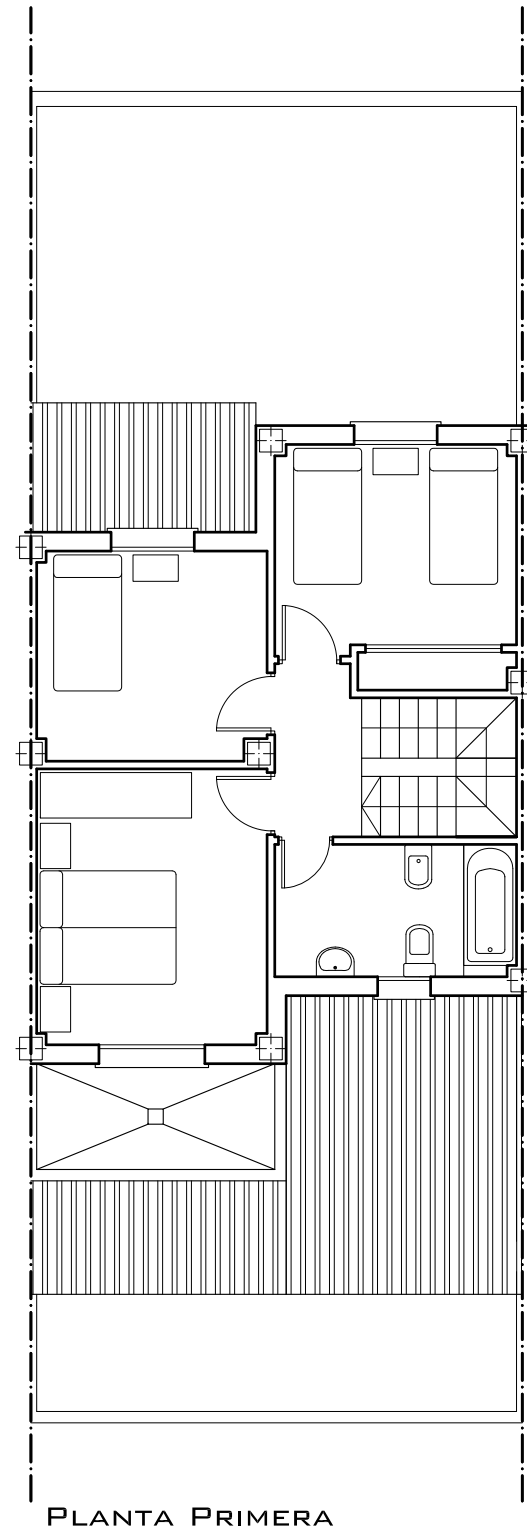
DOCUMENTO SUBMETIDO A APROBACIÓN
19/002097 - T001
04
E 1/000
Junio 2019
27 JUNIO 2019
VISADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



PLANTA BAJA
CUBIERTA



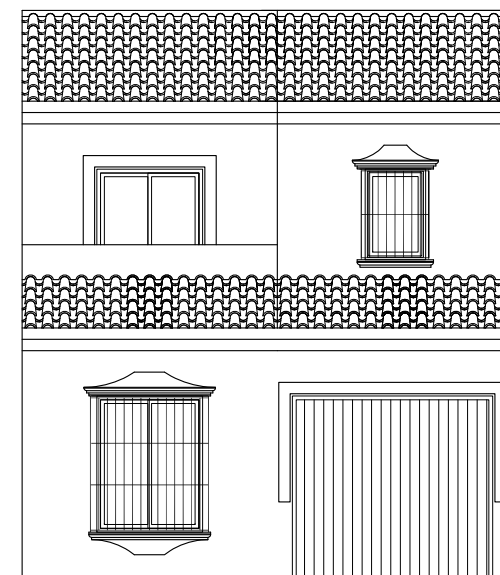
PLANTA BAJA
CUBIERTA CON CERRAMIENTO



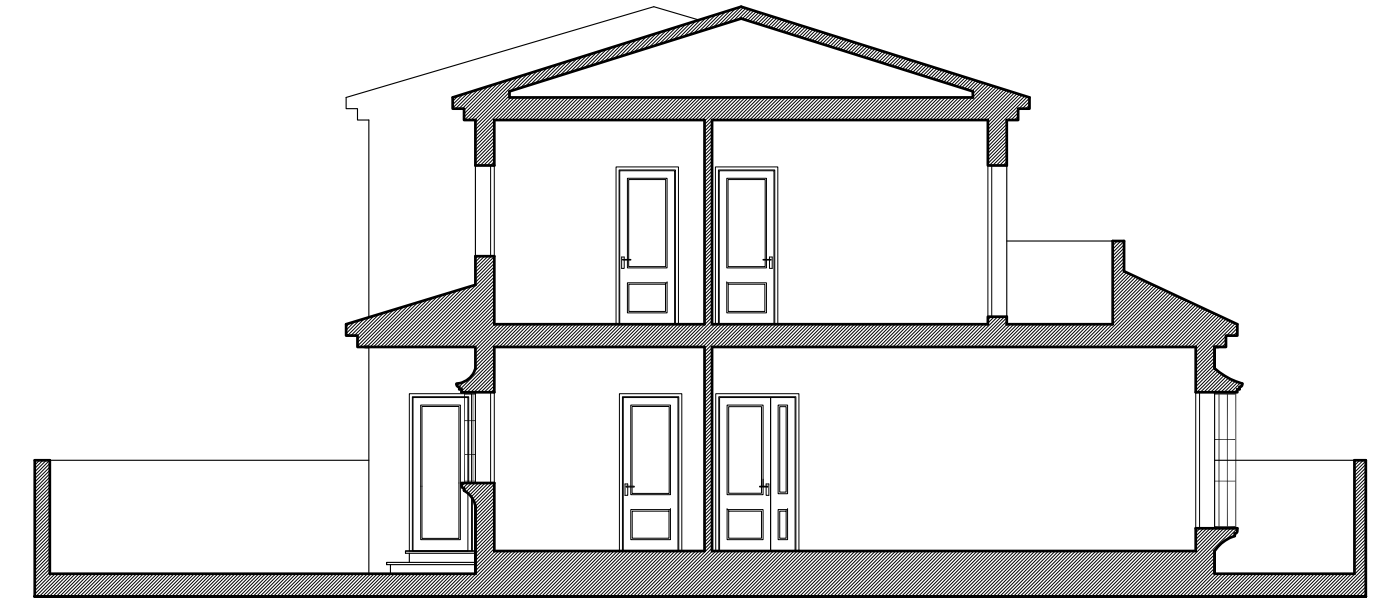
PLANTA PRIMERA



ALZADO PRINCIPAL
CUBIERTA DE PÉRGOLA



ALZADO PRINCIPAL
CUBIERTA Y CERRAMIENTO DE PÉRGOLA



SECCIÓN S2



SECCIÓN S1

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA C.3 DEL PLAN PARCIAL UZC.5 "CAMINO DE LA BOTIJA"
LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA)

ESTADO REFORMADO 1 Y 2:
CUBIERTA Y CUBIERTA CON CERRAMIENTO DE PÉRGOLA DELANTERA

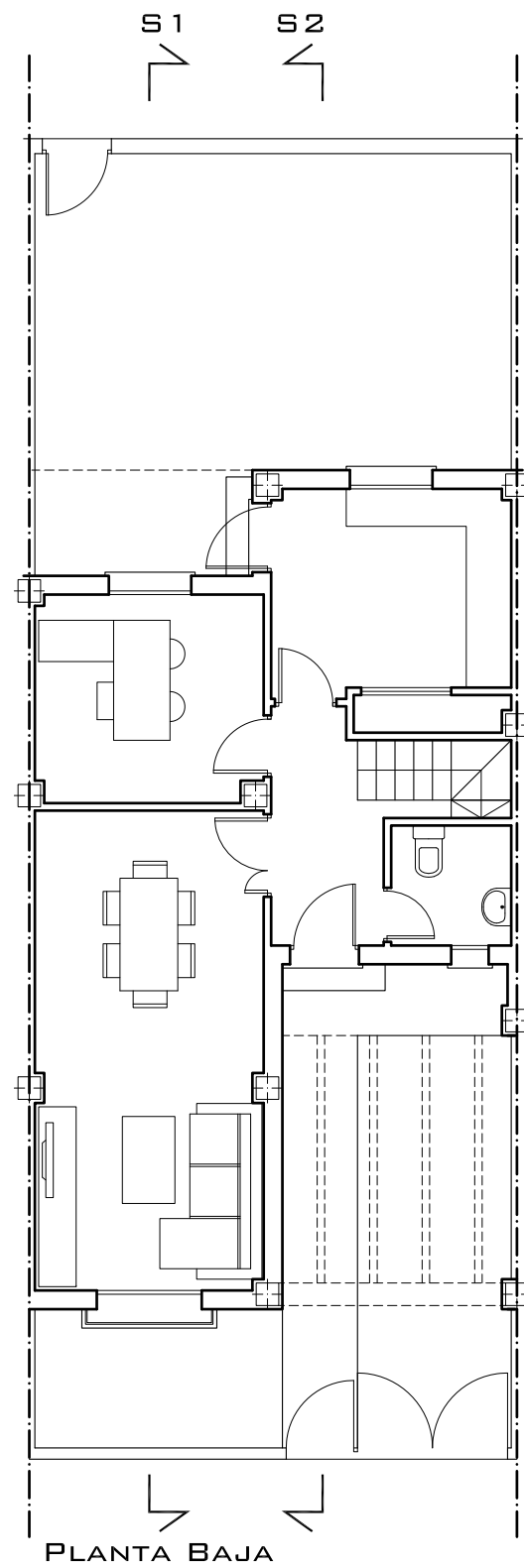
ARQUITECTA: DOLORES RUBIO BEATO
N.COAS: 5.328

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD JARDÍN - fase 5

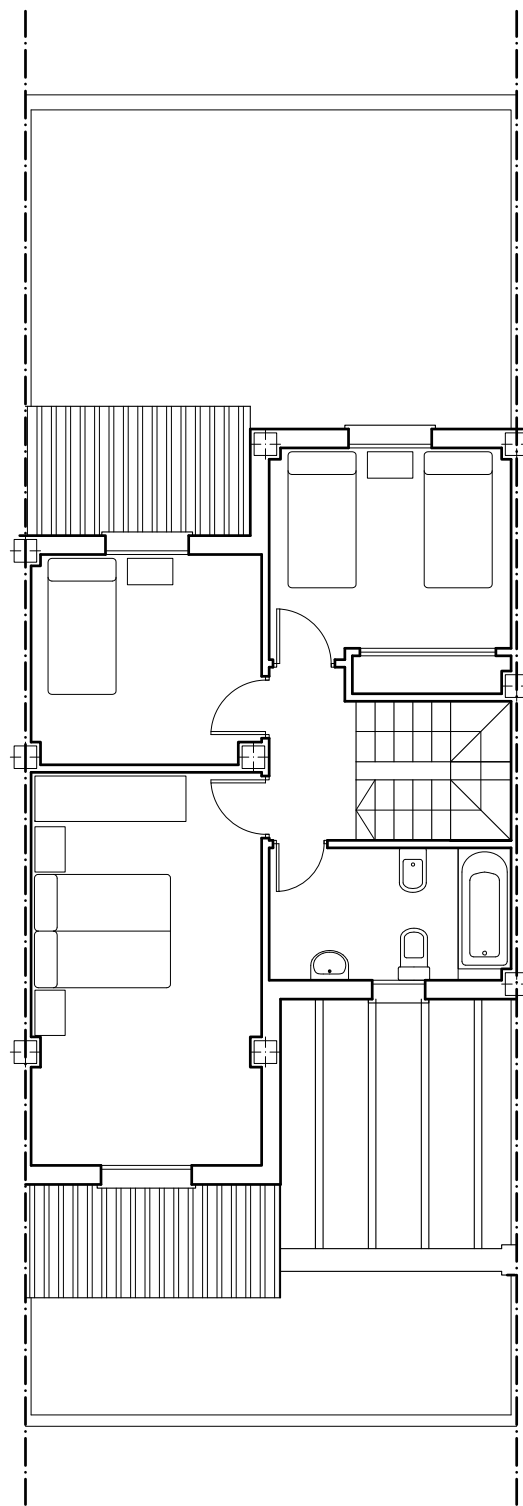


Junio 2019

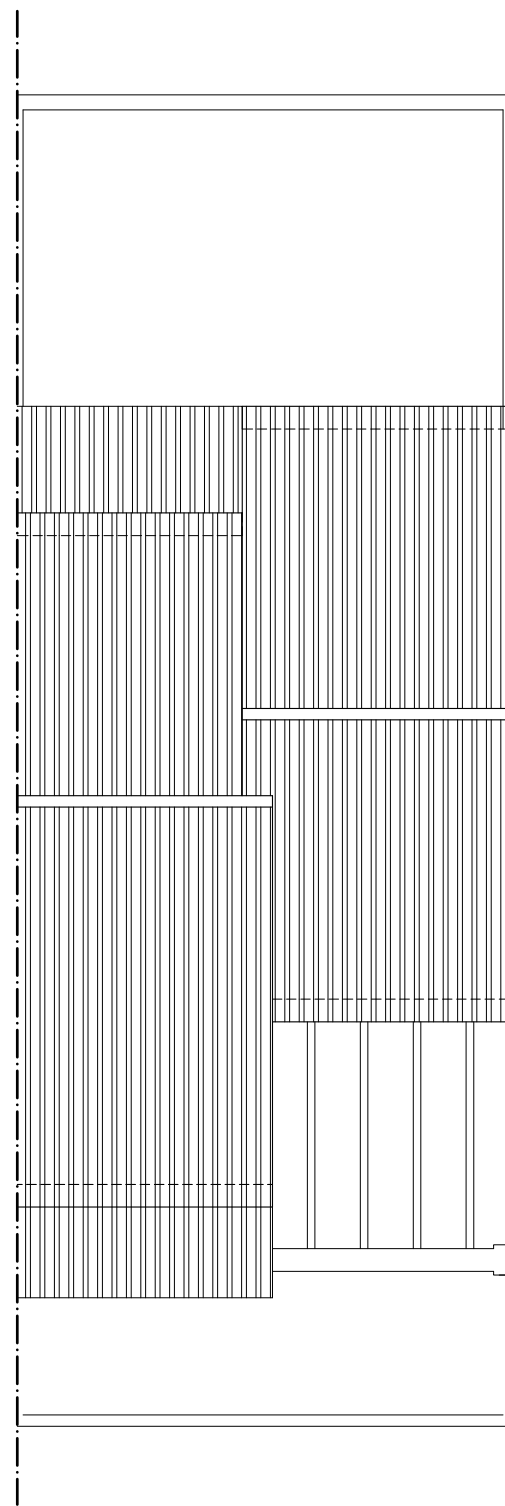
CIF H-91.682.807



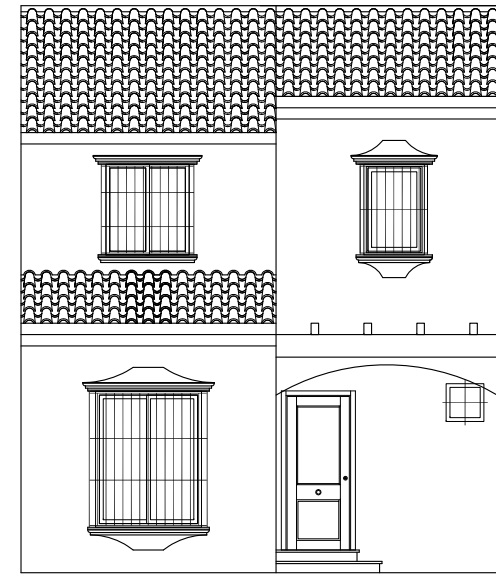
PLANTA BAJA



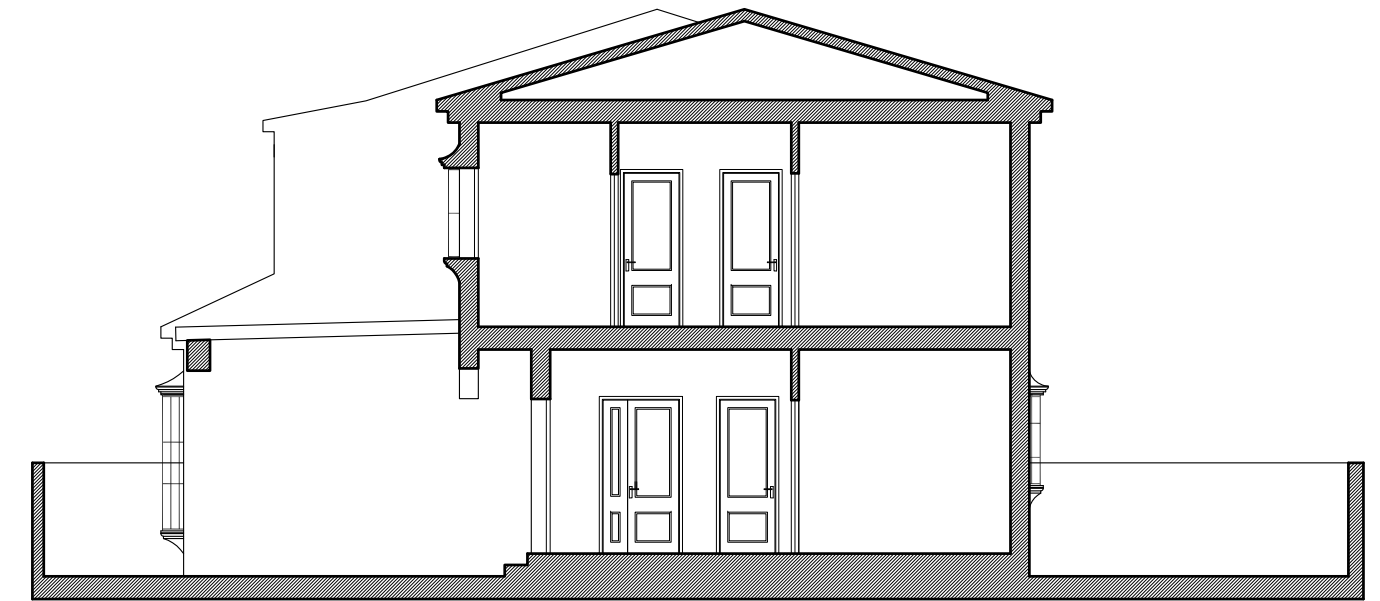
PLANTA PRIMERA



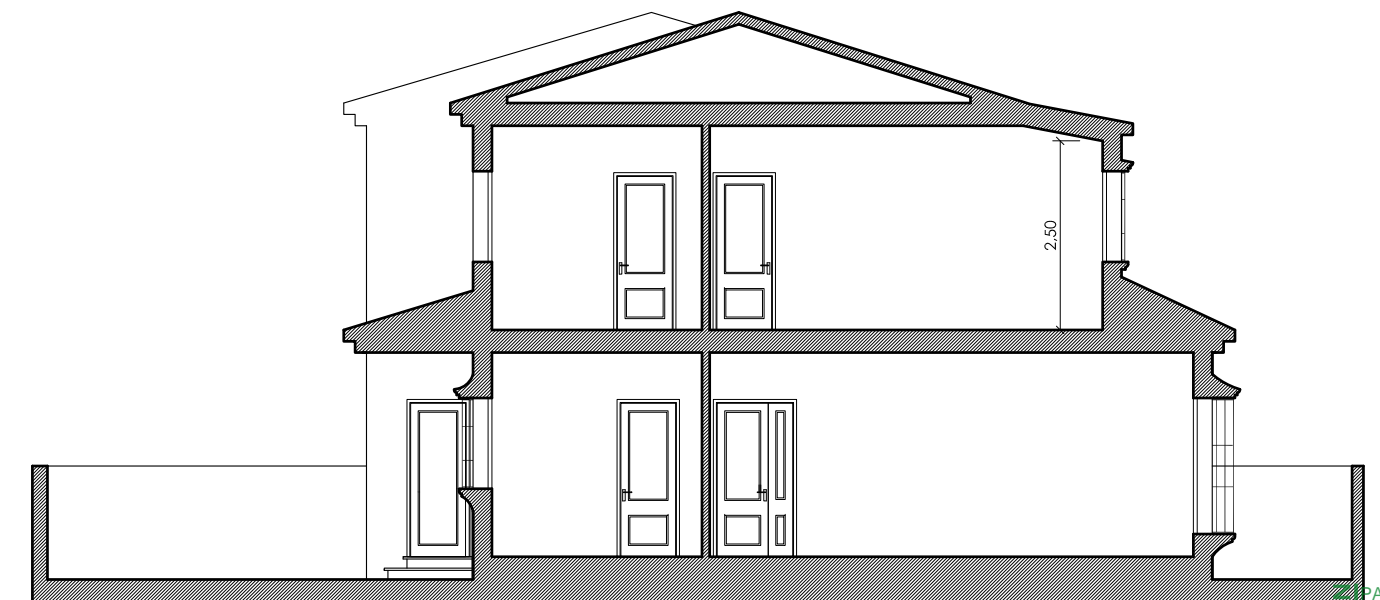
PLANTA DE CUBIERTAS



ALZADO PRINCIPAL



SECCIÓN S2



SECCIÓN S1

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA C.3 DEL PLAN PARCIAL UZC.5 "CAMINO DE LA BOTIJA"
LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA)

ESTADO REFORMADO TIPO 3:
OCUPACIÓN DE TERRAZA DELANTERA EN PLANTA PRIMERA

ARQUITECTA: DOLORES RUBIO BEATO
N.COAS: 5.328

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD JARDÍN - caso 5

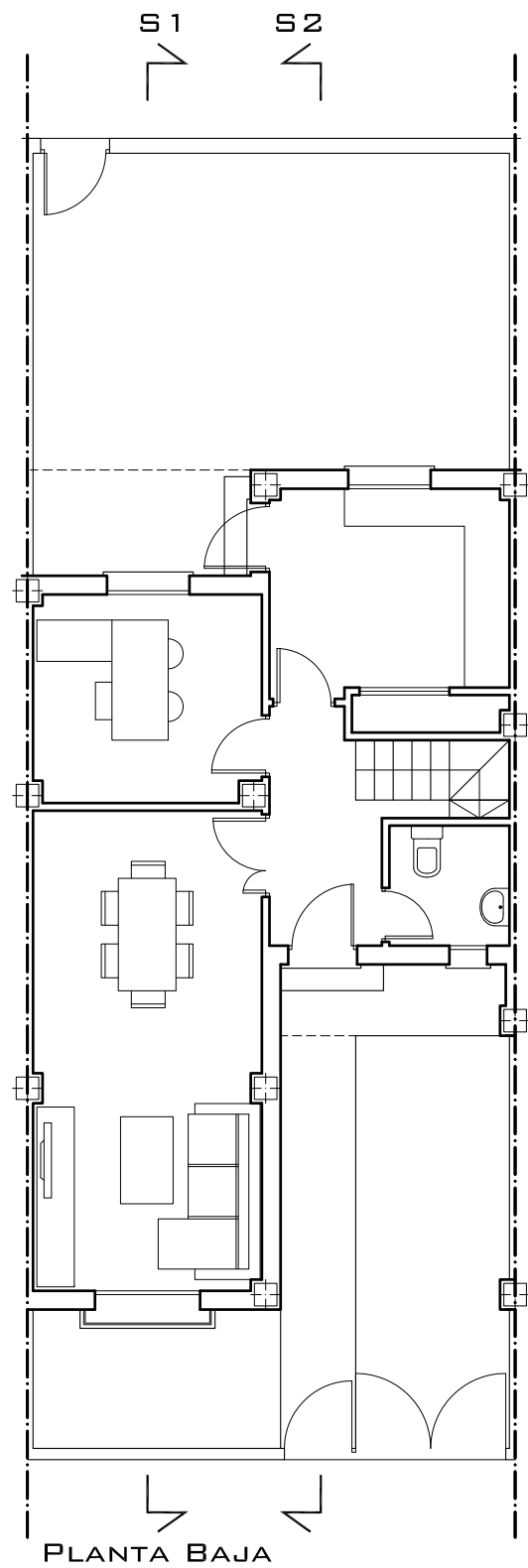
06

E 1/100

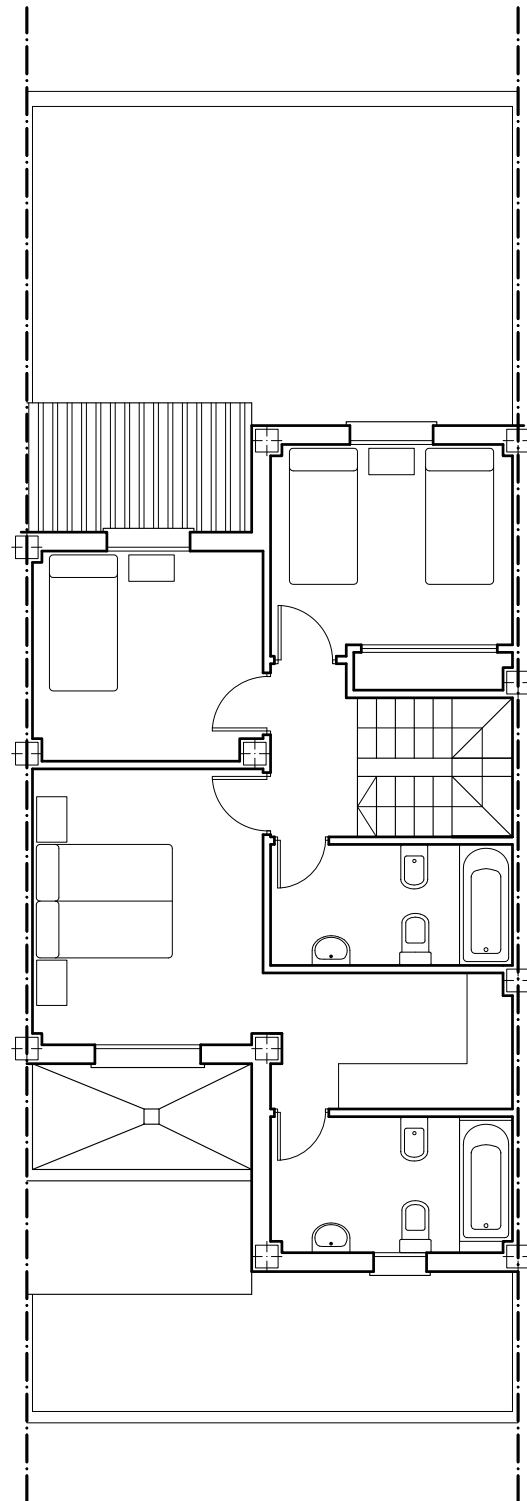
Junio 2019

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN
19/06/2017 - T001
VISADO
27 JUNIO 2019
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

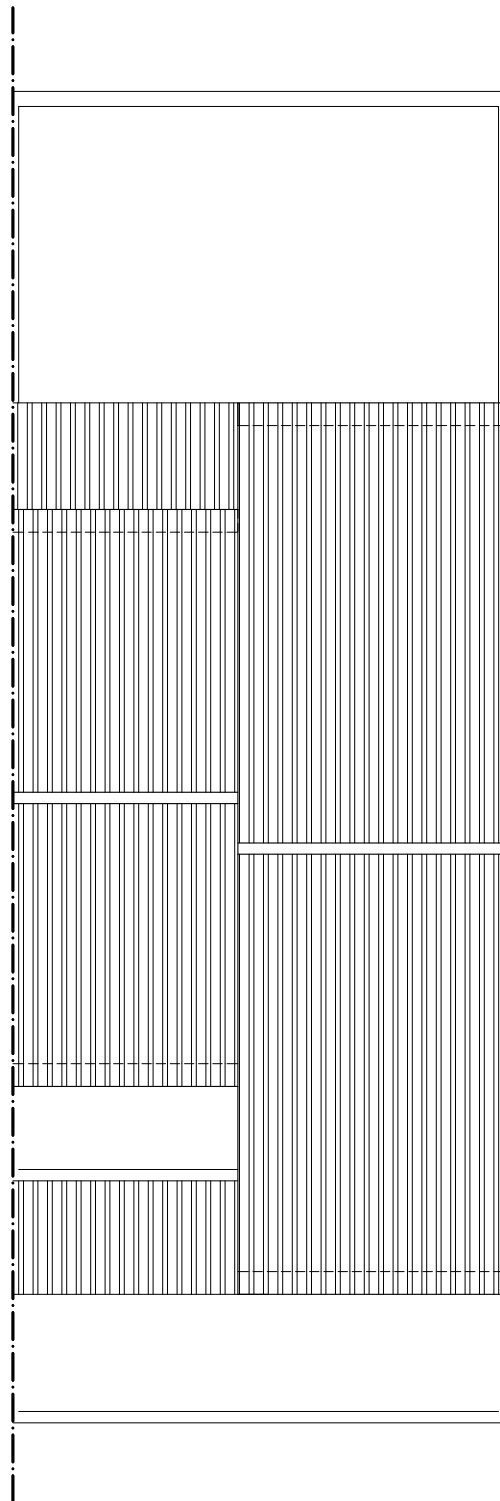
PAG 0015/0018



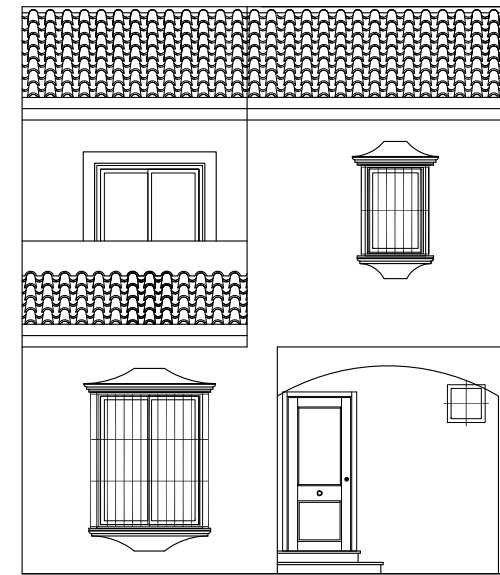
PLANTA BAJA



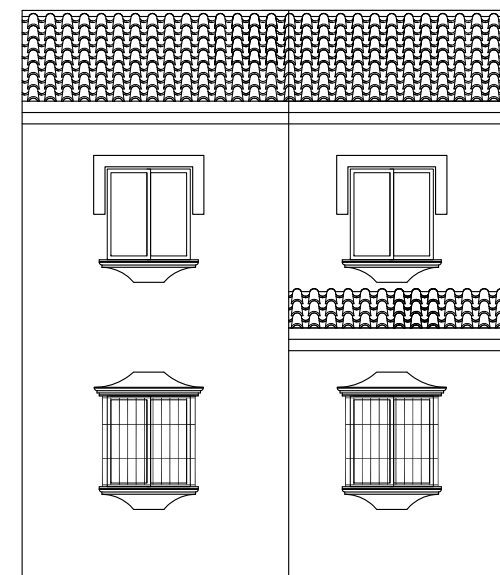
PLANTA PRIMERA



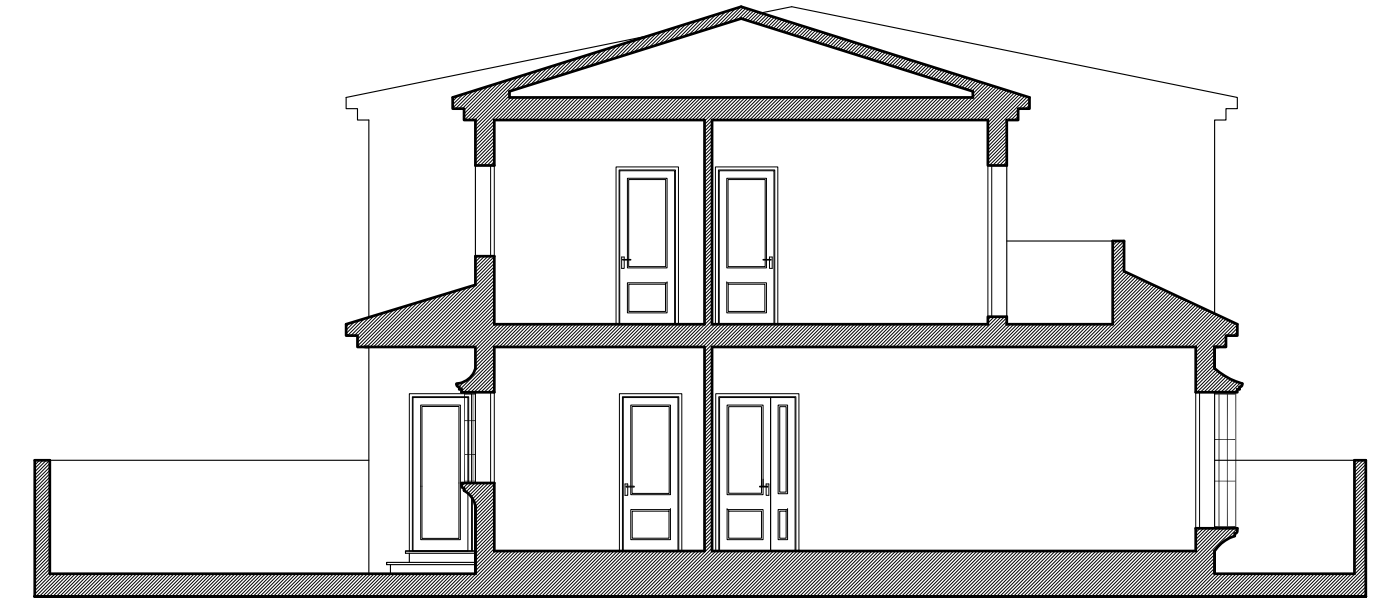
PLANTA PRIMERA



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO TRASERO



SECCIÓN S2



SECCIÓN S1

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA C.3 DEL PLAN PARCIAL UZC.5 "CAMINO DE LA BOTIJA"
LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA)

ESTADO REFORMADO 4:
AMPLIACIÓN SOBRE PÉRGOLA EN PLANTA PRIMERA

ARQUITECTA: DOLORES RUBIO BEATO
N.COAS: 5.328

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD JARDÍN

07

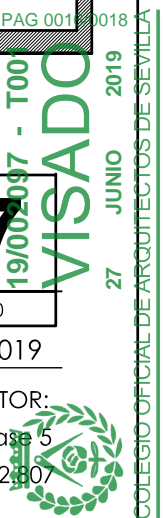
E 1/100

Junio 2019

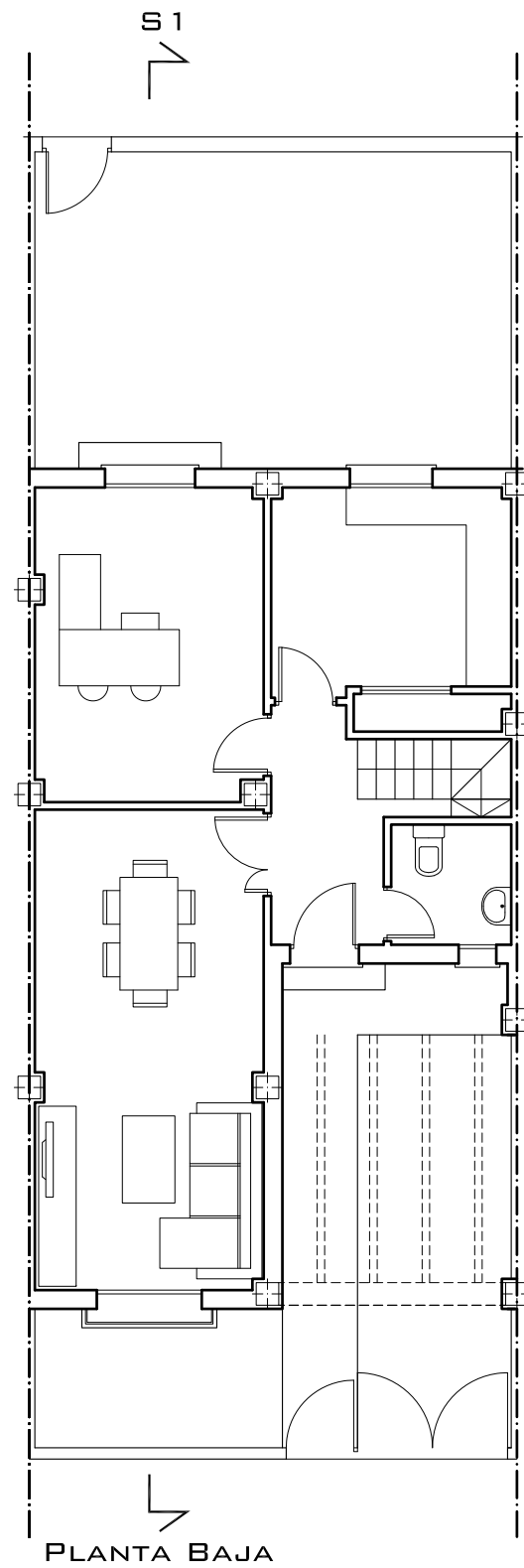
PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD JARDÍN

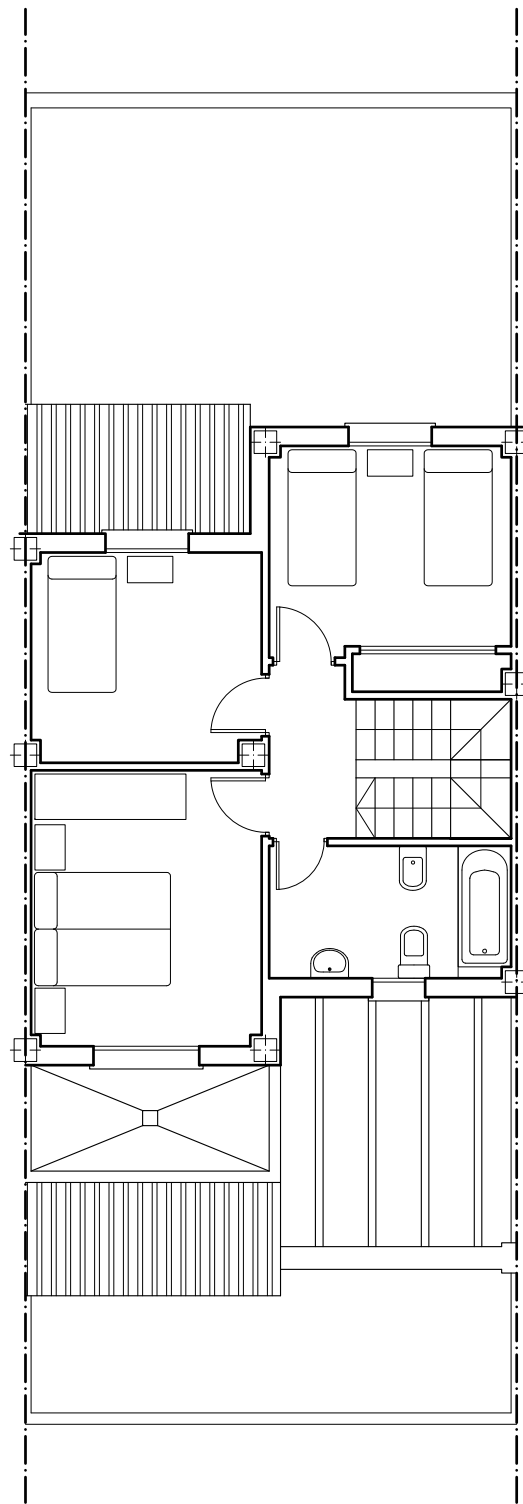
CIF H-91.682.807



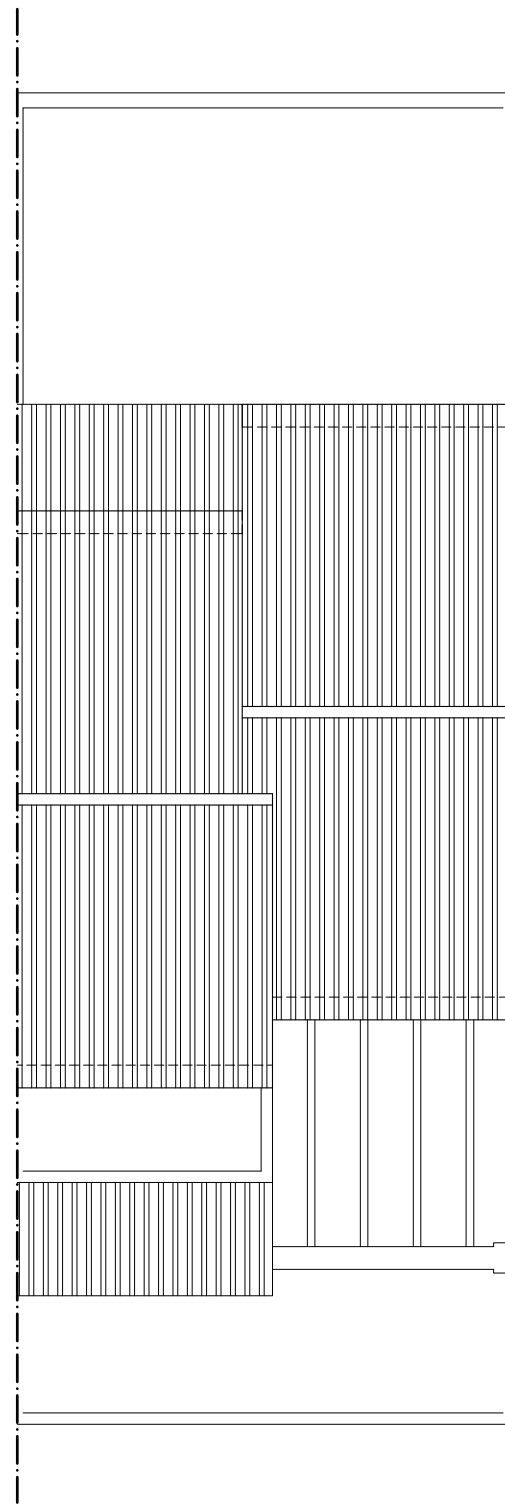
Documento visado electrónicamente



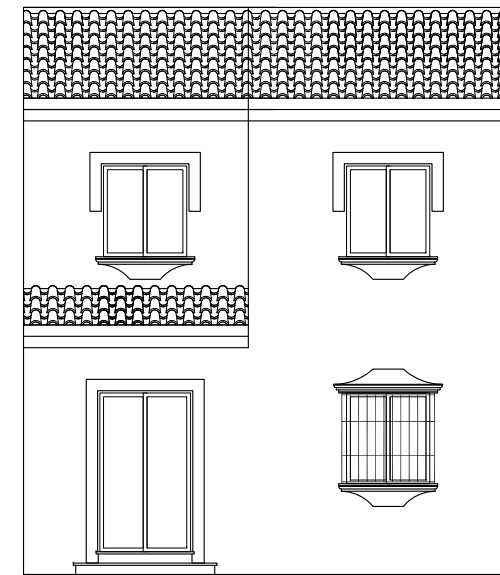
PLANTA BAJA



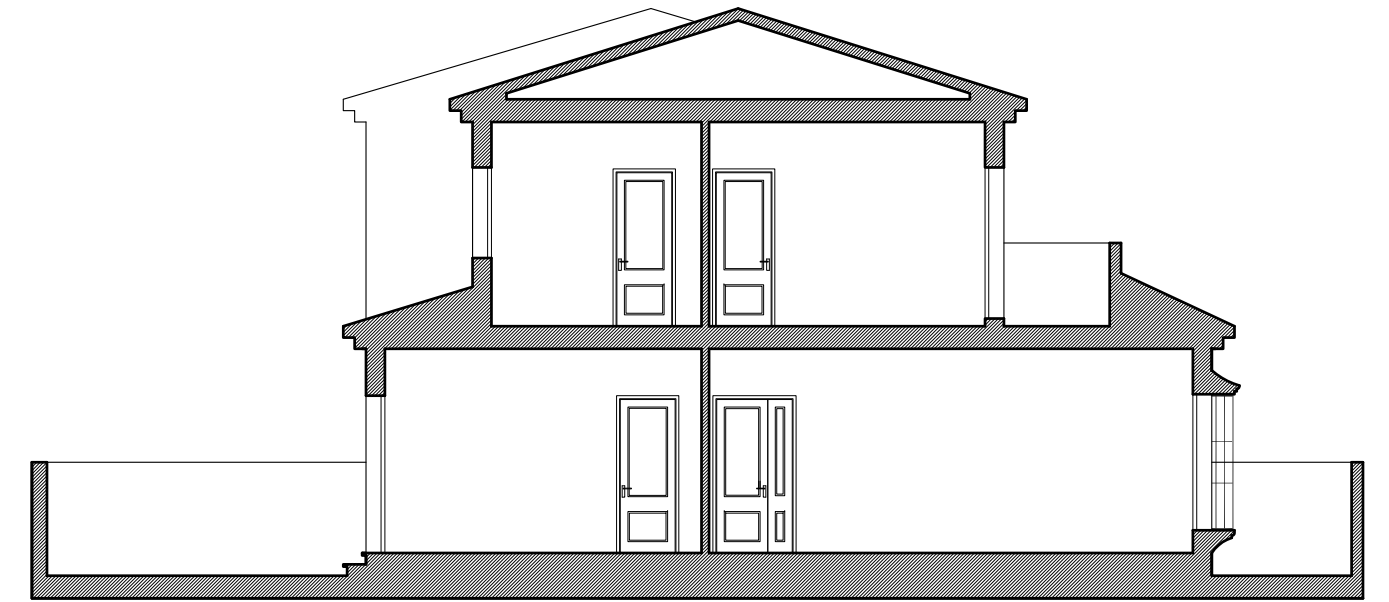
PLANTA PRIMERA



PLANTA DE CUBIERTAS



ALZADO PRINCIPAL



SECCIÓN S2

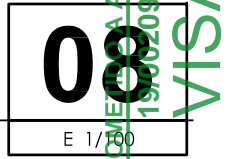
ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA C.3 DEL PLAN PARCIAL UZC.5 "CAMINO DE LA BOTIJA"
LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA)

PROPUESTA DE ESTADO REFORMADO TIPO 5:
OCUPACIÓN DE VUELO TRASERO EN PLANTA BAJA

ARQUITECTA: DOLORES RUBIO BEATO
N.COAS: 5.328

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD JARDÍN - fase 5

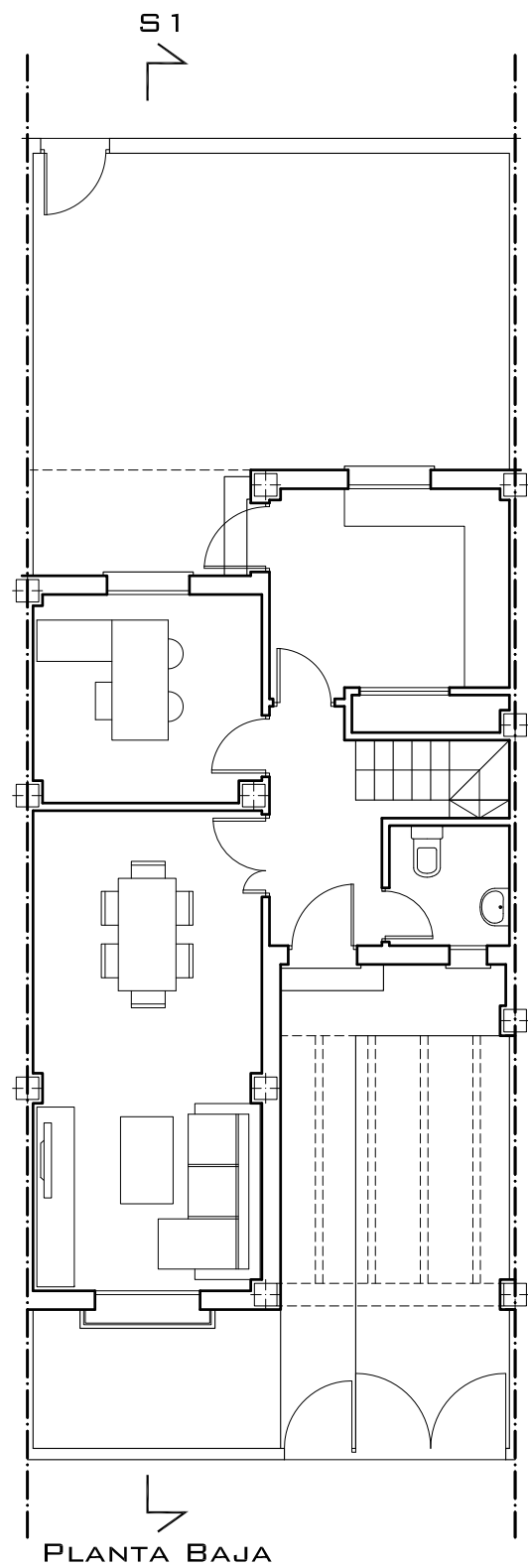


E 1/000
Junio 2019

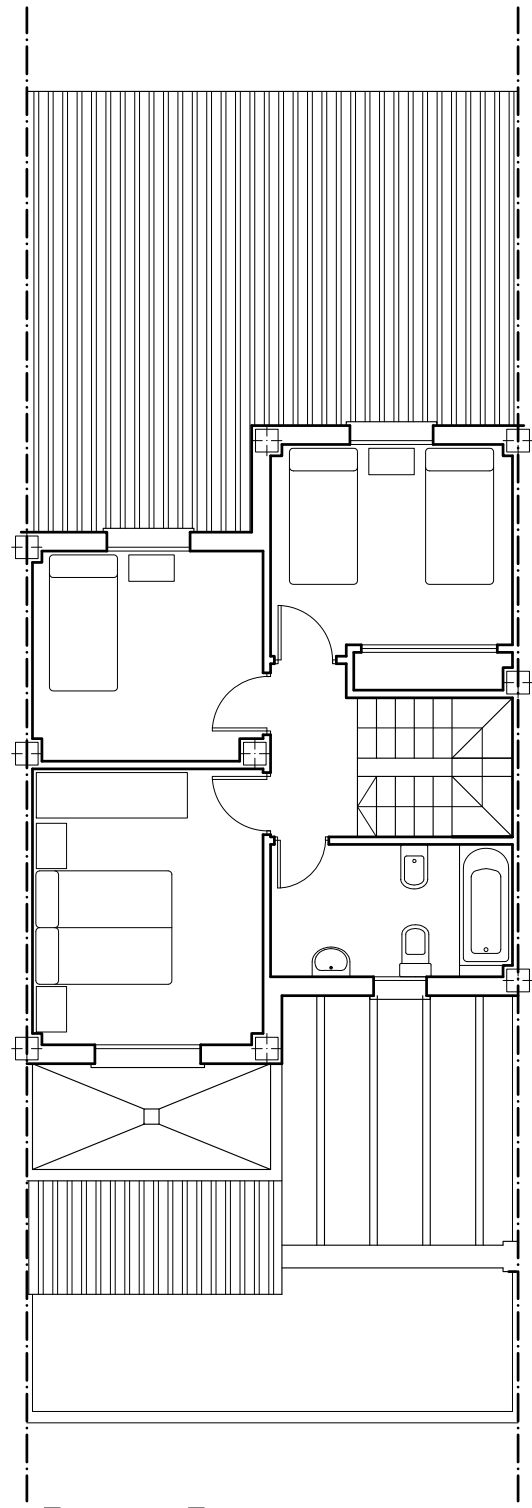
CIF H-91.682.807

DOCUMENTO SIN EFECTOS DE APROBACIÓN
 19/06/2019 - T001
VISADO
 27 JUNIO 2019
 COLEGIADO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

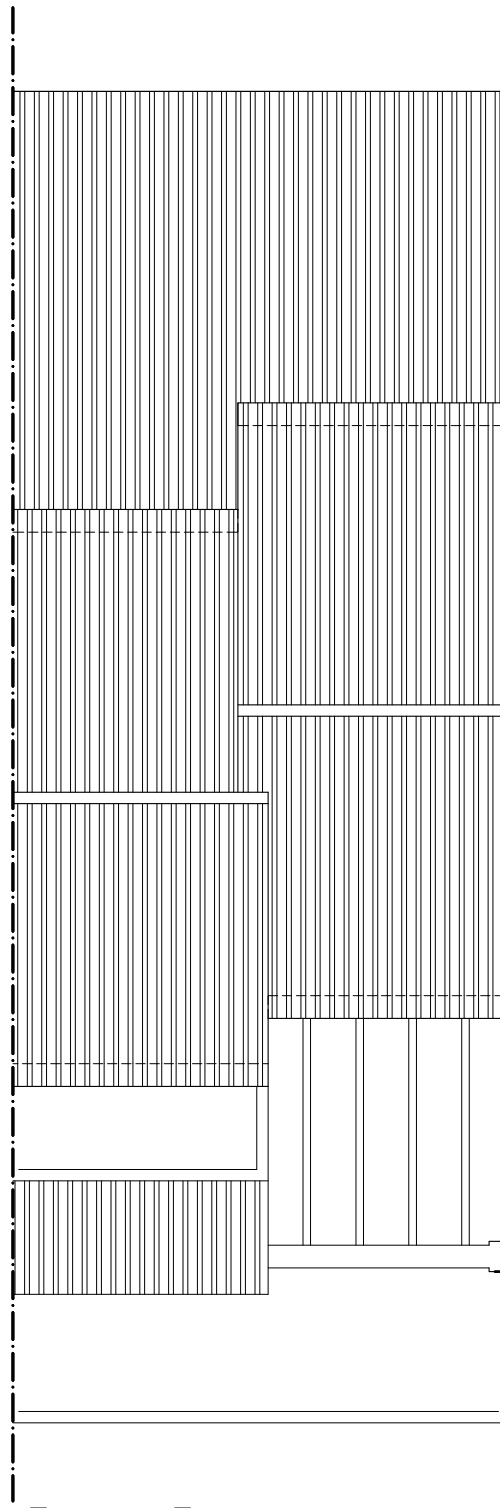
PAG 0017/0018



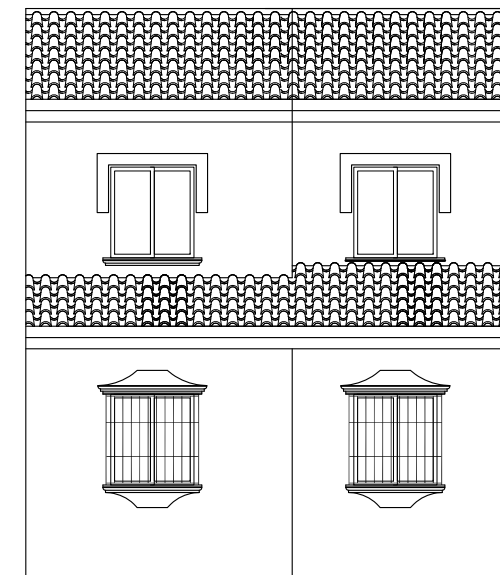
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA
ACABADO CON CUB. INCLINADA



PLANTA PRIMERA
ACABADO CON CUB. PLANA



ALZADO TRASERO
ACABADO CON CUB. INCLINADA



SECCIÓN
ACABADO CON CUB. INCLINADA

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA C.3 DEL PLAN PARCIAL UZC.5 "CAMINO DE LA BOTIJA"
LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA)

PROPUESTA DE ESTADO REFORMADO TIPO 6:
COBERTURA TOTAL O PARCIAL DE PATIO TRASERO CON CUBIERTA INCLINADA Junio 2019

ARQUITECTA: DOLORES RUBIO BEATO
N.COAS: 5.328

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD JARDÍN - fase 5

DOCUMENTO SUMILLA PARA APROBACIÓN
15/06/2019 - T001
PAG 0018/0018
27 JUNIO 2019
VISADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

09
E 1/000

CIF H-91.682.807