

**Informe técnico de Urbanismo:**

**Expte. n.º 2019/PAC\_02/000002 (Reg. Entrada n.º 10.122; fecha: 10/09/19). Manzana C-3 del Plan Parcial UZC-05 “Camino de la Botija”. Comunidad de Propietarios “Ciudad Jardín” Fase 5.**

Se adjunta a la solicitud estudio de detalle de la manzana C-3 del Plan Parcial UZC-05 “Camino de la Botija”, actuando como promotor la Comunidad de Propietarios de “Ciudad Jardín. Fase 5”, representado por D. Patricio Gómez Sanz, presidente de la misma.

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación de fecha del 29/07/07, apareciendo su publicación en el BOP nº 177 del 31/07/08, y la corrección de varios errores de sus ordenanzas reguladoras en el BOP nº 125 del 02/06/09. Con anterioridad ya han sido tramitados estudios de detalle de las manzanas C-5 y C-6 del mismo Plan Parcial.

La manzana que queda definida en el estudio de detalle adjunto (visado por el COA de Sevilla con fecha del 27/06/19 y nº 19/002097-T001) tiene forma rectangular, con una superficie de suelo de 3.522,63 m<sup>2</sup>, quedando delimitada por las calles Toledo, Bilbao, Soria y José Díaz. El ámbito incluye en la actualidad 24 viviendas unifamiliares adosadas entre medianeras, en régimen de propiedad horizontal, ejecutadas bajo una misma promoción. Dentro del recinto aparece un espacio libre de edificación (zonas comunes), en el que se encuentra una zona verde y piscina comunitaria. Las viviendas disponen de dos plantas (PB+1), y cuentan con retranqueo uniforme en cada uno de los frentes de manzana.


Si atendemos al plano de zonificación incluido dentro del Plan Parcial, a la manzana C-3 le sería de aplicación la Ordenanza R-II-b del citado Plan Parcial, disponiendo de una edificabilidad máxima global de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y una ocupación máxima del 75,00 %, en el caso de los usos residenciales.

Los objetivos que plantea el Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial, serían los siguientes:

- 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.*

Con la realización de este Estudio de Detalle, quedan repartidas la superficie edificable máxima para cada uno de los inmuebles, con una superficie máxima edificable total establecida para la Manzana C-3 de 3.522,63 m<sup>2</sup> (t).

Para la realización del Estudio de Detalle se toman como referencia los datos iniciales recogidos en escritura pública con respecto a las superficies construidas de cada una de las edificaciones existentes, sin tener en cuenta las posibles ampliaciones que cada propietario haya ejecutado con posterioridad en la misma, quedando los siguientes cuadros de superficies para cada una de las viviendas:

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	I1ANwSXazq/6SPAZNyyvew==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	21/10/2019 09:25:18	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/4	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/I1ANwSXazq/6SPAZNyyvew==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/I1ANwSXazq/6SPAZNyyvew==</a>			

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 SOBRENTE
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
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
<b>TOTAL</b>			<b>3,522.63</b>	<b>1411.64</b>	<b>1164.8</b>	<b>2576.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,522.63</b>	<b>946.19</b>

El Estudio de Detalle incorpora adicionalmente las condiciones estéticas que se deben tener en cuenta en las futuras ampliaciones que se efectúen en las viviendas, como consecuencia del aumento de la edificabilidad en las parcelas privativas.


A tal efecto se establecen cuatro tipos de actuaciones sobre la fachada principal de cada una de las edificaciones, no estableciéndose por el proyectista limitaciones en cuanto a la combinación de las mismas en un mismo frente de manzana. Por otro lado, se establecen dos tipos de intervención en el patio trasero de la edificación, si bien se dejan otras posibilidades en la zona trasera a la libre elección de cada propietario.

A continuación se muestran todas las posibles ampliaciones permitidas en los frentes de manzana:

**Exterior:**

- Tipo 1. Cubierta de pérgolas en la terraza delantera de las viviendas.
- Tipo 2. Cubierta y cerramiento frontal de pérgolas en la terraza delantera de las viviendas.
- Tipo 3. Ocupación de terraza delantera de planta primera (para incorporarlo al dormitorio principal).

Código Seguro De Verificación:	11ANwSXazq/6SPA2Nyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	21/10/2019 09:25:18
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11ANwSXazq/6SPA2Nyyvew==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11ANwSXazq/6SPA2Nyyvew==</a>		



- Tipo 4. Ampliación sobre pérgola en planta primera.

**Interior:**

- Tipo 5. Ocupación de vuelo trasero de planta baja.

- Tipo 6. Cobertura total o parcial del patio trasero con cubierta inclinada.

Una vez descritas las determinaciones del estudio de detalle que se presenta para la citada manzana, cabe manifestar las siguientes consideraciones urbanísticas:

- Existe un error en los planos n.º 01 y 02 del estudio de detalle, dado que la planimetría facilitada es de la manzana C-1, y no de la C-3. Esta circunstancia deberá quedar subsanada de forma previa a la aprobación definitiva del documento, siendo si cabe su corrección más importante en el plano n.º 02, pues es el que fija las alineaciones de la manzana.

- El art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), indica textualmente respecto de los Estudios de Detalle lo siguiente:

*“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, Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*

*b. Fijar 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. (...).”*


De acuerdo con lo anterior, este funcionario considera que el presente Estudio de Detalle tendría cabida en líneas generales dentro de los supuestos establecidos en el art. 15 de la LOUA, dado que se pretende establecer las nuevas alineaciones y volúmenes que puedan resultar de las futuras ampliaciones sobre los inmuebles.

- La memoria del estudio de detalle incorpora las condiciones estéticas o de composición exigibles, de tal forma estamos en condiciones de afirmar que el documento sería respetuoso con los criterios generales de armonización, que marca el Planeamiento Urbanístico vigente a través del art. 5.5.1. de las Normas Urbanísticas vigentes (NNUU).

- Las zonas comunes de la manzana, más la superficie libre consecuencia de la alineación establecida, según los datos que arroja el Estudio de Detalle, ascenderían a una superficie de 1.159,06 m<sup>2</sup>, lo cual supone un 32,90 % respecto de la ocupación total de la manzana. De tal forma si consideramos la totalidad de la parcela a efectos del cálculo de la ocupación máxima exigible por el Plan Parcial (75,00 % en el caso de los usos residenciales), las ampliaciones amparadas por el Estudio de Detalle no irían en contra del parámetro urbanístico anterior, pues incluso en el supuesto más desfavorable no se superarían estos límites (67,10 % < 75,00 %).

- Las distintas ampliaciones planteadas en la parte delantera de los inmuebles cumpliría con las condiciones mínimas de ventilación e iluminación exigibles en los art. 5.4.2. y 5.4.3. NNUU. Respecto a las ampliaciones previstas para la zona trasera, en el tipo 6 para que la cocina cumpla con el requisito anterior, al menos el cerramiento trasero del patio debe quedar abierto, no pudiendo cegarse bajo ningún supuesto.

- La edificabilidad máxima prevista por el Plan Parcial para la manzana C-3 sería de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de tal forma que la superficie edificable máxima global será de 3.522,63 m<sup>2</sup> (t), idéntica a la superficie de suelo de la manzana. Si atendemos a la tabla facilitada por el proyectista, tanto en el aptdo. A.06 de la memoria como en el plano n.º 03, se daría cumplimiento a este precepto,

Código Seguro De Verificación:	I1ANwSXazq/6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	21/10/2019 09:25:18	
Observaciones		Página	3/4	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/I1ANwSXazq/6SPAZNyyvew==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/I1ANwSXazq/6SPAZNyyvew==</a>			

*repartiéndose las edificabilidades por el proyectista, en función del coeficiente de participación de cada uno de los inmuebles incluidos en el régimen de propiedad horizontal.*

*El cálculo que efectúa el proyectista toma como base el estado original de los inmuebles, no teniendo en cuenta posibles ampliaciones anteriores que hayan podido producirse. En cualquier caso, cada caso pormenorizado deberá estudiarse en el ámbito de las solicitudes de licencias de obras que se realicen con posterioridad, debiendo cumplir obviamente con el resto de determinaciones establecidas por la normativa urbanística vigente.*

Por todo lo cual, este funcionario considera que el estudio de detalle adjunto cumpliría en líneas generales con el Planeamiento Urbanístico vigente, si bien durante la tramitación del expediente deberán corregirse por el proyectista los planos n.º 01 y 02, dado que la planimetría empleada es la de la manzana C-1, y no la C-3.

Se da traslado del presente informe urbanístico a la Asesoría Jurídica de Urbanismo, para que instruya el correspondiente expediente.

Atentamente.

En Las Cabezas de San Juan a 21 de octubre de 2019.


El Arquitecto Técnico Municipal.

Pablo Pedrosa Aguilar.

**Destinatarios:**

**SR. DELEGADO DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.**

**SR. ASESOR JURÍDICO DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	I1ANwSXazq/6SPAZNyyvew==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	21/10/2019 09:25:18	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/4	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/I1ANwSXazq/6SPAZNyyvew==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/I1ANwSXazq/6SPAZNyyvew==</a>			