



HOMINEM ARQUITECTURA

# ESTUDIO DE DETALLE AMPLIACIÓN Y REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

## A. MEMORIA DESCRIPTIVA

proyecto	ED para vivienda unifamiliar entre medianeras
situación	Calle San Marcos nº18, 41410, Carmona (Sevilla)
código	22.09
versión	Documento versión 2

HOMINEM ARQUITECTURA

telf.: +34 676854620

mail: r.sollero@hominemarquitectura.es

Avda. San Francisco Javier n24, planta 8 módulo 21

CSV: 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <https://sede.carmona.org>

#### FIRMANTE - FECHA

MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 06/11/2023  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 06/11/2023 12:05:32

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.

EXPEDIENTE :: 2022763100000002  
Fecha: 03/10/2022  
Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



## INDICE

<b>1</b>	<b>AGENTES .....</b>	<b>3</b>
1.1	AGENTES INTERVINIENTES .....	3
1.1.1	Promotor: .....	3
1.1.2	Proyectista .....	3
<b>2</b>	<b>INFORMACIÓN PREVIA .....</b>	<b>3</b>
2.1	ANTECEDENTES .....	3
2.2	OBRA OBJETO .....	3
2.3	DATOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....	3
<b>3</b>	<b>MOTIVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOTADA .....</b>	<b>6</b>
4.1	ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO DEL ESTADO ACTUAL .....	6
4.2	ESTUDIO VOLUMÉTRICO .....	7
4.3	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA .....	10
4.3.1	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA .....	10
4.3.2	ADECUACIÓN VOLUMÉTRICA .....	10
4.3.3	Impacto paisajístico .....	12
4.3.4	Estudio área de reforma AR-1 .....	14
<b>5</b>	<b>GEOREFERENCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN .....</b>	<b>14</b>
5.1	COORDENADAS GML DE LA PARCELA .....	14
5.2	COORDENADAS GML DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE .....	14
5.3	COORDENADAS GML EDIFICACIÓN PROPUESTA .....	15
<b>6</b>	<b>CONCLUSIÓN .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>CONTINUACIÓN DEL PROCEDIMIENTO .....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>ÍNDICE DE PLANOS .....</b>	<b>16</b>



### FIRMANTE - FECHA

MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 06/11/2023  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 06/11/2023 12:05:32

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.

EXPEDIENTE :: 2022763100000002  
Fecha: 03/10/2022  
Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



## 1 AGENTES

### 1.1 AGENTES INTERVINIENTES

#### 1.1.1 Promotor:

Nombre Carlos Salgado Fernández  
NIF/CIF 47009990Z  
Domicilio C/ San Marcos nº18 41410 Carmona (Sevilla)  
Teléfono +34 628 71 95 62

#### 1.1.2 Proyectista

Nombre Rafael Sollero López  
NIF/CIF 15412328M  
Nº Colegiado 7412 en COA de Sevilla  
Domicilio Avda. San Francisco Javier nº24 planta 8 módulo 21, Sevilla C.P. 41018  
Teléfono +34 676854620

## 2 INFORMACIÓN PREVIA

### 2.1 ANTECEDENTES

Se recibe por parte del promotor el encargo de realizar el presente estudio de detalle para permitir la construcción de una nueva vivienda en planta primera situada en la parcela objeto, anteriormente existe la presentación ante la administración de un Estudio de Detalle con número de visado 22/000477-002 y entrega ante el Ayuntamiento de Carmona el 02/03/2022 con número de registro 2022 3875 al cual sustituye el presente documento.

### 2.2 OBRA OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de la ocupación de parcela de intervención a fin de justifica su idoneidad según las condiciones singulares de topografía y entorno en la que se ubica. Se redacta este Estudio de Detalle según lo dispuesto en el Artículo 2. 13.- Ocupación de la parcela sobre rasante del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, en adelante PPEPPHC.

### 2.3 DATOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

**Emplazamiento** C/ San Marcos nº18, 41410 Carmona (Sevilla)

**Descripción de la parcela** Se trata de una parcela de una parcela de 415m<sup>2</sup>, de forma casi rectangular, con 3 linderos medianeros y un único lindero dando a vial, y una topografía relativamente plana.

**Datos catastrales** Se trata de una parcela urbana con referencia catastral del inmueble 7209203TG6570N0001KO. Según catastro la superficie gráfica de la parcela es de 415,00m<sup>2</sup>, con un uso principal residencial, sin división horizontal y 285m<sup>2</sup> construidos.

**Normativa urbanística** Normas Subsidiarias de Carmona  
Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA  
Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona

**Otras normativas** Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.  
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.  
Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.  
Código Técnico de la Edificación.  
Reglamento contra la contaminación acústica en Andalucía.  
Ordenanzas municipales sobre calidad visual, medio ambiente, etc



HOMINEM ARQUITECTUA  
Avda. San Francisco Javier nº24 p 8 m 21 Sevilla CP 41018  
telf.: +34676854520 email: r.sollero@hominemarquitecturta.es web: homienmarquitectura.es

3


CSV: 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE ::
MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. -	06/11/2023	2022763100000002
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES -	06/11/2023	Fecha: 03/10/2022
	12:05:32	Hora: 00:00
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.		Und. reg: REGISTRO GENERAL





### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7209203TG6570N0001KO

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL SAN MARCOS 18  
41410 CARMONA (SEVILLA)

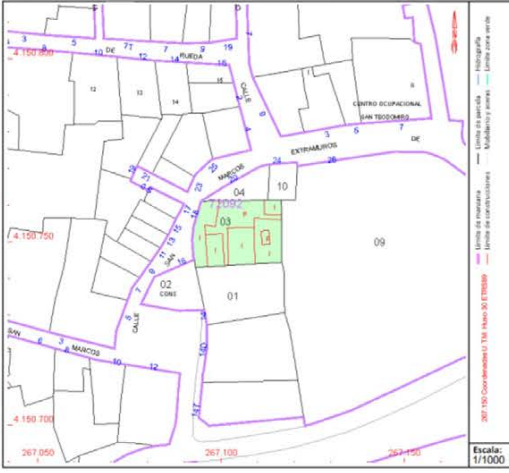
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 265 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1900

**Construcción**

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	00/01	265

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 415 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 23 de Septiembre de 2022

Ilustración 1 Ficha catastral de la parcela

La parcela se encuentra en suelo urbano según las NN.SS. de la ciudad de Carmona y está contenido dentro del ámbito del PEPPHC. El uso es el de "Residencial Histórica" (Rzh).

La edificación no se encuentra incluido en el Catálogo de edificios de la Ciudad de Carmona y su Entorno y por lo tanto no se le asigna ningún nivel de protección.

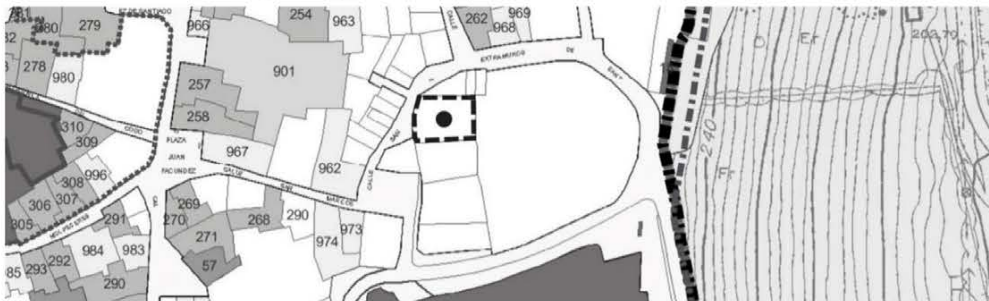


Ilustración 2 Edificaciones catalogadas del PEPPHC

### 3 MOTIVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

La formulación del Estudio de Detalle viene motivada por la necesidad de la ordenación de la ocupación de la parcela objeto de intervención para justificar el pto. 6 del artículo 2.13. del PEPPHC que dicta así:

"Las ocupaciones en planta alta (planta 2 ó 3), situadas a más de 20 metros de la fachada, requerirán un Estudio de Detalle que analice y corrija el impacto de los volúmenes de la actuación sobre el resto de las parcelas de la manzana y sobre las visuales del entorno urbano. Ello con independencia de la superficie de la parcela."



HOMINEM ARQUITECTUA  
Avda. San Francisco Javier nº24 p 8 m 21 Sevilla CP 41018  
telf.: +34676854520 email: r.sollero@hominemarquitectura.es web: hominemarquitectura.es

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <a href="https://sede.carmona.org">https://sede.carmona.org</a>	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2022763100000002
	MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 06/11/2023 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 06/11/2023 12:05:32	Fecha: 03/10/2022 Hora: 00:00
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.		Und. reg: REGISTRO GENERAL





En este caso se prevé una intervención sobre el inmueble que propone llevar a cabo obras para la ampliación y reforma de la vivienda situada al fondo de la parcela, así como la construcción de una planta alta para ubicar una nueva unidad de vivienda. Se analizará en este documento el impacto visual que pueda provocar la intervención en el ámbito patrimonial y se justificará su idoneidad en cumplimiento de la normativa urbanística vigente.

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

El Estudio de Detalle redactado se ajustará al marco legal vigente:

El alcance y contenido de los Estudios de Detalle, como figura de planeamiento y regulación detallada o complementaria, se establece en el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), dichas determinaciones se cumplen todas en el presente Estudio de Detalle:

1. *“Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
2. *Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
3. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.”*

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

*“Artículo 65. 1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:*

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

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

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

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

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

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

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



HOMINEM ARQUITECTUA  
Avda. San Francisco Javier nº24 p 8 m 21 Sevilla CP 41018  
telf.: +34676854520 email: r.sollero@hominemarquitectura.es web: hominemarquitectura.es

5

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <a href="https://sede.carmona.org">https://sede.carmona.org</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE ::</b> 2022763100000002
	MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 06/11/2023 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 06/11/2023 12:05:32	Fecha: 03/10/2022 Hora: 00:00
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.		Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6



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

Artículo 66.

- Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
- Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente."

## 4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOTADA

### 4.1 ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO DEL ESTADO ACTUAL

El edificio responde a la tipología de casa por agregación, en la que la edificación es la resultante de la adhesión secuencial y no organizada de distintas piezas o bloques. Su morfología es desordenada pero habilita espacios abiertos de uso común entre las piezas.

Después de un análisis de la morfología y la construcción se verifica que no existen elementos de interés patrimonial y que el edificio responde a una construcción contemporánea, con materiales y soluciones constructivas propias de su época.

En este caso encontramos dos unidades de viviendas. Una primera, que designaremos con la **nomenclatura "A", esta colmata la fachada en toda su longitud y se desarrolla en una única planta** con cubierta plana transitable. La vivienda tiene acceso directamente desde el exterior y habilita una entrada para acceder al interior de la parcela a través de una puerta secundaria que da acceso directo al patio común que sirve de distribuidor a las diferentes piezas. Este patio es irregular presenta una marcada pendiente propia de la configuración geográfica de la zona en la que se dispone la parcela.

Sobre la medianera sur se ubica un almacén que se configura con pilares, cubierta y cerramientos ligeros.

Al fondo de la parcela encontramos otra unidad de vivienda, que designaremos con la nomenclatura **"B", y que se desarrolla también en una única planta, con un patio central privativo y cubierta plana** no transitable. Pertenece a esta vivienda un trastero exento ubicado también al fondo de la parcela. Esta vivienda será el ámbito de intervención de la futura propuesta, la cual se pretende su ampliación y reforma y se doblará además en una planta alta para la creación de una nueva unidad de vivienda. Esta parte de la intervención es la que entra en conflicto con el pto. 6 del artículo 2.13. del PEPPHC ya que la ampliación en altura supone una ocupación en planta alta situada a más de 20 metros de la fachada.



HOMINEM ARQUITECTUA  
Avda. San Francisco Javier nº24 p 8 m 21 Sevilla CP 41018  
telf.: +34676854520 email: r.sollero@hominemarquitectura.es web: hominemarquitectura.es

6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <a href="https://sede.carmona.org">https://sede.carmona.org</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE :: 2022763100000002 Fecha: 03/10/2022 Hora: 00:00
	MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 06/11/2023 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 06/11/2023 12:05:32	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.

CSV: 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6



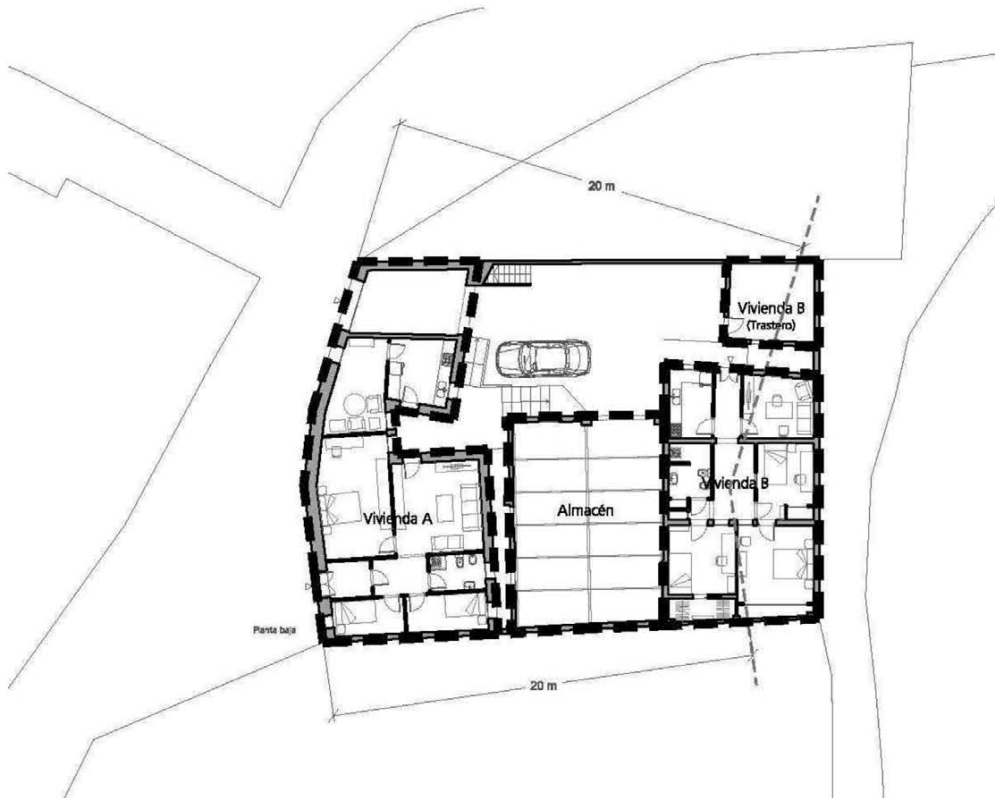


Ilustración 3 Planta parcela con indicación fondo edificable

#### 4.2 ESTUDIO VOLUMÉTRICO

Se presenta a continuación el estudio volumétrico del estado actual y de la ordenación propuesta.



HOMINEM ARQUITECTUA  
Avda. San Francisco Javier nº24 p 8 m 21 Sevilla CP 41018  
telf.: +34676854520 email: r.sollero@hominemarquitecturta.es web: hominemarquitectura.es

7

CSV: 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <https://sede.carmona.org>

#### FIRMANTE - FECHA

MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 06/11/2023  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 06/11/2023 12:05:32

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.

EXPEDIENTE :: 2022763100000002  
Fecha: 03/10/2022  
Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL





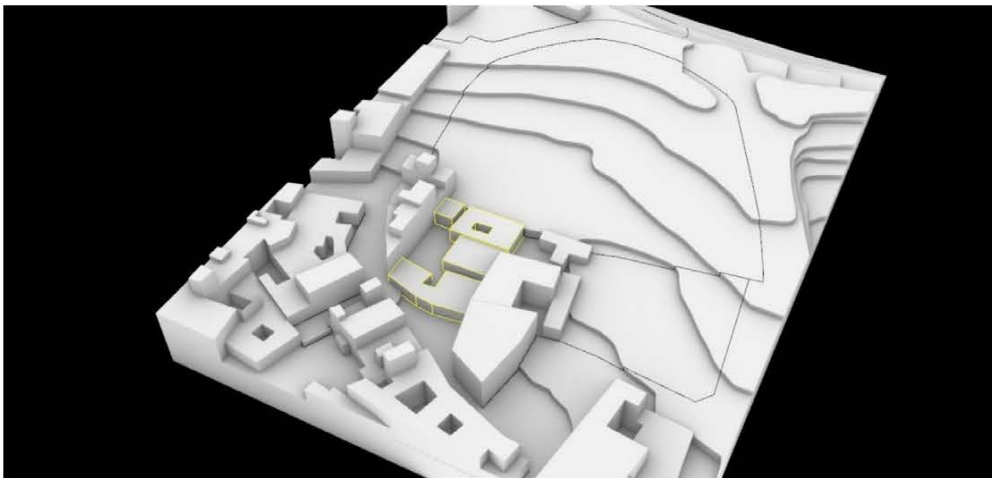
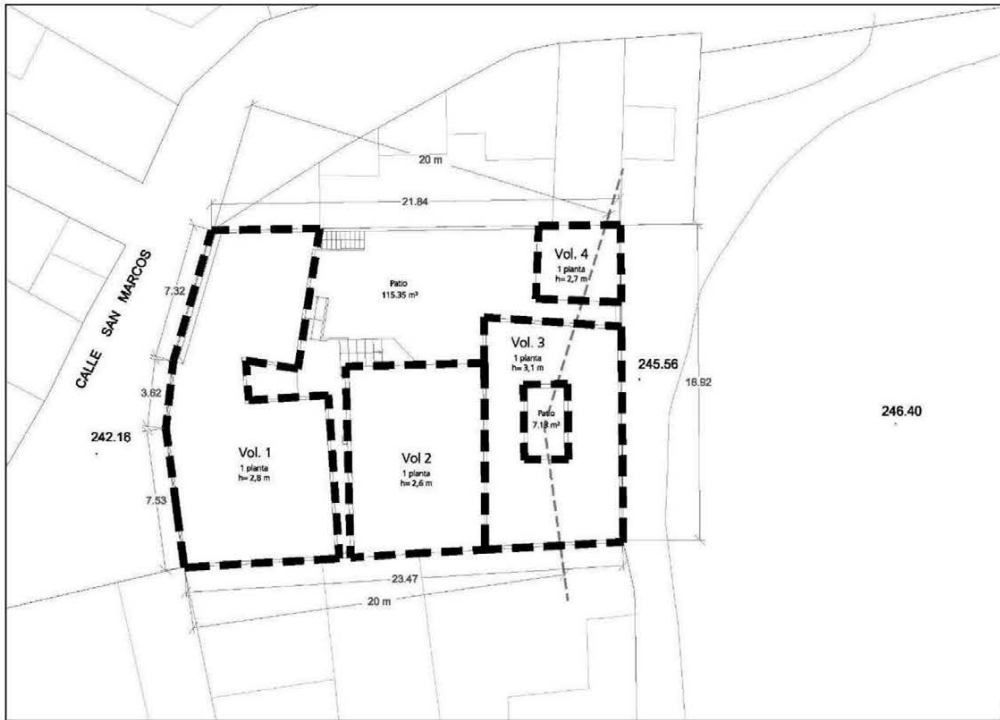


Ilustración 4 Estudio volumétrico del estado actual



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE ::
MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. -	06/11/2023	2022763100000002
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES -	06/11/2023	Fecha: 03/10/2022
	12:05:32	Hora: 00:00
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.		Und. reg: REGISTRO GENERAL





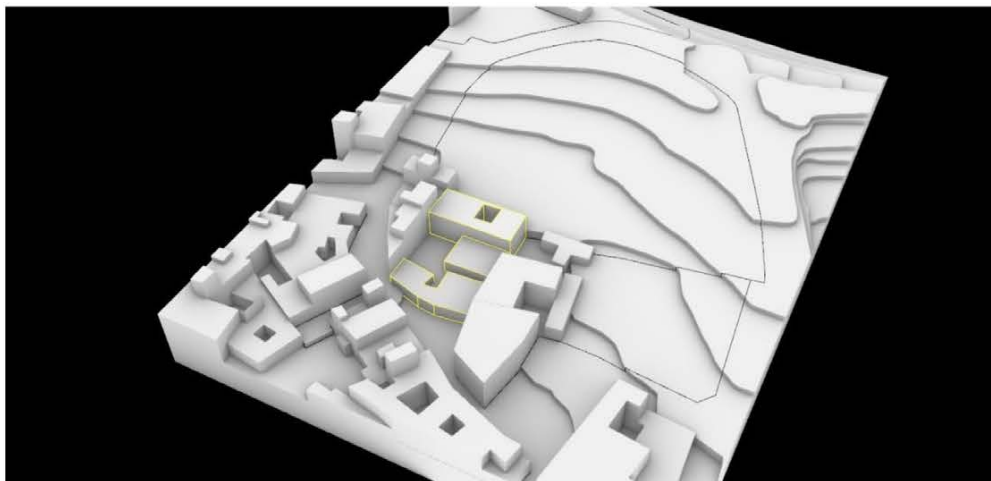
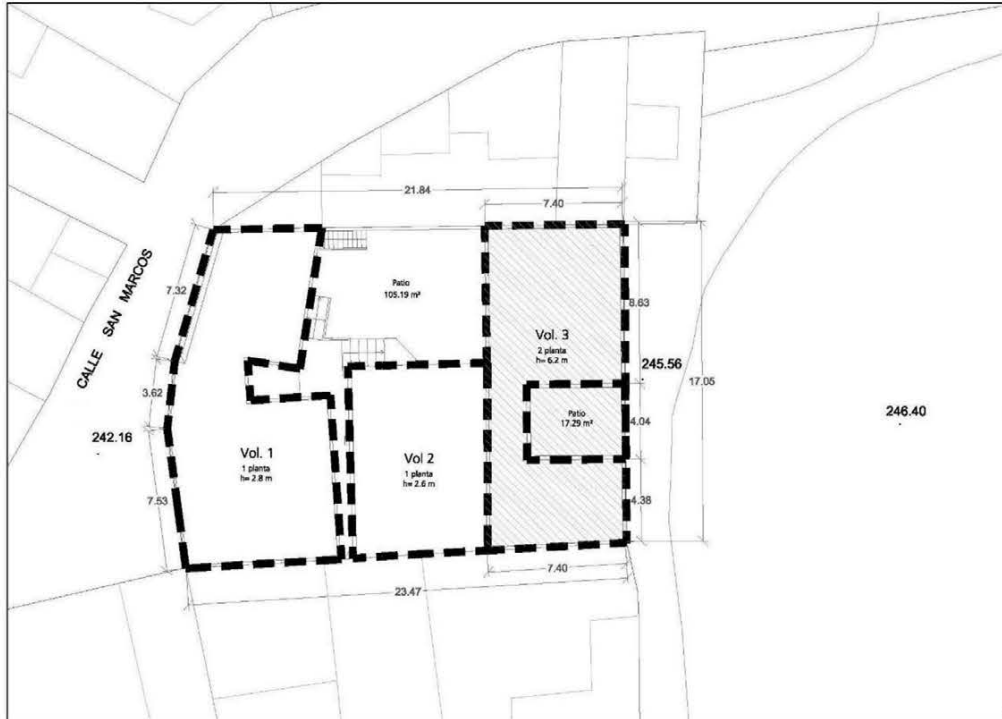


Ilustración 5 Estudio volumétrico de la propuesta



HOMINEM ARQUITECTUA  
 Avda. San Francisco Javier nº24 p 8 m 21 Sevilla CP 41018  
 telf.: +34676854520 email: r.sollero@hominemarquitecturta.es web: homienmarquitectura.es

CSV: 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE ::
MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. -	06/11/2023	2022763100000002
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES	06/11/2023 12:05:32	Fecha: 03/10/2022
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.		Hora: 00:00
		Und. reg: REGISTRO GENERAL



### 4.3 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

#### 4.3.1 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Se pasa a realizar un estudio de la ocupación, edificabilidad, y número de viviendas actuales y resultantes de la nueva ordenación de volúmenes propuesta para justificar su adecuación a los parámetros de ocupación, edificabilidad y número de viviendas del PEPPHC.

ORDENACIÓN ACTUAL						
Superficie del solar	Planta	Ocupación	Edificabilidad	Ocupación máxima	Edificabilidad máxima	Superficie construida
415.25 m <sup>2</sup>	Baja	80% (1)	1,6 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s (3)	332.20 m <sup>2</sup>	1,4 M <sup>2</sup> T/M <sup>2</sup> S	292.77 m <sup>2</sup>
	Primera	70% (2)		290.67 m <sup>2</sup>		-
	Cubierta	20 m <sup>2</sup> (4)		20 m <sup>2</sup>		-
<b>Total Superficies</b>					581.34 m <sup>2</sup>	<b>292.77 m<sup>2</sup></b>

(1) Según el art. 2.13 de las ordenanzas del PEPPHC, en parcelas con superficie 200m<sup>2</sup>< x ≤ 500 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima de PB será del 80%.

(2) Según el art. 2.13 de las ordenanzas del PEPPHC, en parcelas con superficie 200m<sup>2</sup>< x ≤ 500 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima de P1 será del 70%.

(3) Según el art. 2.12 de las ordenanzas del PEPPHC, en parcelas de 2 plantas con sup. 200m<sup>2</sup>< x ≤ 500 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima será de 1,4 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s.

(4) Según el art. 2.19 de las ordenanzas del PEPPHC, se permite la construcción de un castillete con una superficie ≤ 20m<sup>2</sup>.

ORDENACIÓN PROPUESTA						
Superficie del solar	Planta	Ocupación	Edificabilidad	Ocupación máxima	Edificabilidad máxima	Superficie construida
415.25 m <sup>2</sup>	Baja	80% (1)	1,6 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s (3)	332.20 m <sup>2</sup>	1,4 M <sup>2</sup> T/M <sup>2</sup> S	310.77 m <sup>2</sup>
	Primera	70% (2)		290.67 m <sup>2</sup>		112.83 m <sup>2</sup>
	Cubierta	20 m <sup>2</sup> (4)		20 m <sup>2</sup>		20 m <sup>2</sup>
<b>Total Superficie</b>					581.34 m <sup>2</sup>	<b>443.60 m<sup>2</sup></b>

(1) Según el art. 2.13 de las ordenanzas del PEPPHC, en parcelas con superficie 200m<sup>2</sup>< x ≤ 500 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima de PB será del 80%.

(2) Según el art. 2.13 de las ordenanzas del PEPPHC, en parcelas con superficie 200m<sup>2</sup>< x ≤ 500 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima de P1 será del 70%.

(3) Según el art. 2.12 de las ordenanzas del PEPPHC, en parcelas de 2 plantas con sup. 200m<sup>2</sup>< x ≤ 500 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima será de 1,4 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s.

(4) Según el art. 2.19 de las ordenanzas del PEPPHC, se permite la construcción de un castillete con una superficie ≤ 20m<sup>2</sup>.

JUSTIFICACIÓN DE USO PLURIFAMILIAR				
Partes	Sup. construida	Densidad de vivienda (1)	Número de viviendas	
Vivienda A	129.83 m <sup>2</sup>		Sup. construida / 80 m <sup>2</sup>	6 Viviendas
Vivienda B	97.09 m <sup>2</sup>		Superficie mínima por vivienda	
Vivienda C	143.06 m <sup>2</sup>		> 40 m <sup>2</sup>	
Almacén	73.63 m <sup>2</sup>		No superar la Edificabilidad	
<b>Total</b>	<b>443.60 m<sup>2</sup></b>		< 581.34 m <sup>2</sup>	

#### 4.3.2 ADECUACIÓN VOLUMÉTRICA

Nos remitiremos a las ordenanzas de PEPPHC en su art. Artículo 2. 17.- Número de plantas y alturas de planta.

En su punto 1 se detalla lo siguiente:



HOMINEM ARQUITECTUA  
Avda. San Francisco Javier nº24 p 8 m 21 Sevilla CP 41018  
telf.: +34676854520 email: r.sollero@hominemarquitectura.es web: hominemarquitectura.es

10

CSV: 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <https://sede.carmona.org>

#### FIRMANTE - FECHA

MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. -  
06/11/2023  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 06/11/2023  
12:05:32

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.

EXPEDIENTE ::  
2022763100000002  
Fecha: 03/10/2022  
Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



“1. En general el número máximo de plantas sobre rasante del edificio y de su fachada será de dos. El plano de Condiciones de la Edificación distingue las fachadas donde se admite, excepcionalmente, una sola planta (por razón de la preservación del paisaje urbano y sus visuales), y también otros casos donde se admiten tres plantas (por tratarse de espacios públicos singulares que se quieren potenciar).”

Según el plano 02 Ordenación urbanística de la ciudad histórica. Del PEPPHC donde se detallan pormenorizadamente de manera gráfica las alineaciones exteriores, las alineaciones interiores y la altura a las que habrán de ajustarse las edificaciones, no existe ninguna particularidad sobre la parcela de intervención.

En el punto siguiente, art. Artículo 2. 18.- Altura de la edificación se dispone:

“8. La altura de la edificación viene definida por la diferencia entre la “cota de referencia de alturas” y el plano horizontal que contiene el alero de la cubierta o la cara superior del último forjado horizontal.

Se admite una altura máxima de la edificación de:

- Edificios de 1 planta: 4'0 metros.
- Edificios de 2 plantas: 7'5 metros.
- Edificios de 3 plantas: 11'0 metros.

“10. Para edificios con fachada a una sola vía pública, la cota de referencia de altura es:

Si la diferencia de cota entre las rasantes extremas es menor a 1'5 m., la cota de referencia de altura es la media entre las cotas extremas.

Si la diferencia de cota entre las rasantes extremas es mayor a 1'5 m., debe dividirse la fachada en los tramos que sea preciso para aplicar la regla anterior.”

En este caso particular la parcela tiene una única fachada a la calle San Marcos, sin embargo su trasera linda con un área de reforma donde se prevé la ordenación del borde oriental de la ciudad. Actualmente el terreno lindero trasero está sin edificar y sin uso según el PEPPHC.

Debido a la particular topografía en la que se dispone la parcela, la cual va en ascenso desde la calle San Marcos hacia el fondo de la parcela, encontrando una diferencia de cota altimétrica de 3,40 metros desde la rasante de la calle hasta la rasante del terreno trasero y un talud de 2,20 m desde la cota superior del fondo de la parcela hasta la cota superior del lindero trasero.

La altura de la edificación existente es de 3,10 m medida a cota superior de forjado, dado que la altura máxima de la edificación para edificios de 2 plantas es de 7,50 m podemos comprobar que la ampliación de una planta superior no supera la altura límite dispuesta por el Plan Especial. También se comprueba que la ampliación en planta no afecta a la apariencia del lindero trasero, donde debido al cambio de cota altimétrica, se conservaría una altura de 4 m correspondiente a la altura de una planta. Siguiendo este razonamiento el impacto visual que causará dicha ampliación en el fondo de la parcela no afectaría al entorno o a las colindantes.

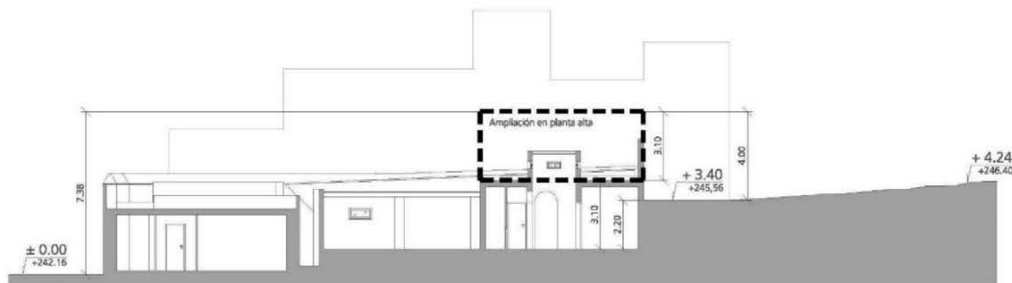


Ilustración 6 Sección con indicación de la ampliación



HOMINEM ARQUITECTUA  
Avda. San Francisco Javier nº24 p 8 m 21 Sevilla CP 41018  
telf.: +34676854520 email: r.sollero@hominemarquitecturta.es web: hominemarquitectura.es



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE ::
MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. -	06/11/2023	2022763100000002
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES -	06/11/2023	Fecha: 03/10/2022
	12:05:32	Hora: 00:00
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.		Und. reg: REGISTRO GENERAL





Haciendo un estudio pormenorizado de la volumetría de las edificaciones colindantes, podemos apreciar que las viviendas contiguas de la calle San Marcos nº 20 y 24 que configura un giro de la calle hacia el terreno trasero y que cierran la manzana en ese flanco, se construyen con edificaciones en dos plantas de altura. Debido a la subida de rasante que se produce en la calle, el impacto visual que causan estas edificaciones en el lindero trasero es mucho mayor que el que podría generar la ampliación en planta alta propuesta, ya que en apariencia la ampliación se presentaría como una sola planta construida mientras que sus contigua se elevan en dos cuerpos de altura.



Ilustración 7 Situación de la parcela

En cualquier caso la ampliación de la planta alta no supondrá un aumento en la ocupación o edificabilidad de la parcela y se cumple lo dispuesto en las ordenanzas para la ordenación estructural de la edificación, no incurriendo en modificaciones del planeamiento vigente.

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

#### 4.3.3 Impacto paisajístico

Para valorar el escaso impacto paisajístico de la intervención se adjunta un estudio fotográfico donde se aprecia la poca incidencia de los volúmenes propuestos en relación a las edificaciones colindantes y al entorno, todo ello con lo ya descrito anteriormente.



Ilustración 8 Comparación estado actual - intervención



HOMINEM ARQUITECTUA  
 Avda. San Francisco Javier nº24 p 8 m 21 Sevilla CP 41018  
 telf.: +34676854520 email: r.sollero@hominemarquitectura.es web: hominemarquitectura.es



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE ::
MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. -	06/11/2023	2022763100000002
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES	06/11/2023	Fecha: 03/10/2022
	12:05:32	Hora: 00:00
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.		Und. reg: REGISTRO GENERAL





Ilustración 9 Comparación estado actual - intervención II



Ilustración 10 Comparación estado actual intervención III



Ilustración 11 Situación de las imágenes anteriores

Como se aprecia el incremento de altura causa un mínimo impacto en el paisaje y las edificaciones colindantes. Debido a la morfología del terreno la altura total no supera los 4 m de altura medidos desde la rasante posterior lo que provoca un aumento de 1,20 m respecto de la tapia existente actualmente, causando un escaso impacto visual y no perjudicando al paisaje o al entorno patrimonial.



HOMINEM ARQUITECTUA  
 Avda. San Francisco Javier nº24 p 8 m 21 Sevilla CP 41018  
 telf.: +34676854520 email: r.sollero@hominemarquitectura.es web: homienarquitectura.es



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE ::
MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. -	06/11/2023	2022763100000002
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES -	06/11/2023 12:05:32	Fecha: 03/10/2022
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.		Hora: 00:00
		Und. reg: REGISTRO GENERAL





#### 4.3.4 Estudio área de reforma AR-1

Se realiza, aunque no es vinculante, un estudio del área de reforma AR-1 en el que se ordena el terreno trasero sin edificar, para prever el impacto que causaría una vez realizada la reforma propuesta. En el lindero trasero de la edificación se propone una parcela con uso residencial. Su edificabilidad se fijaría en 1,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y se dispondría según las ordenanzas en una o dos plantas de altura. La ampliación de planta alta de la parcela de intervención no afectará visualmente a esta nueva ordenación de parcelas residenciales ya que no superaría la altura de una planta. También por su disposición cardinal, tampoco causaría un impacto importante en su soleamiento.

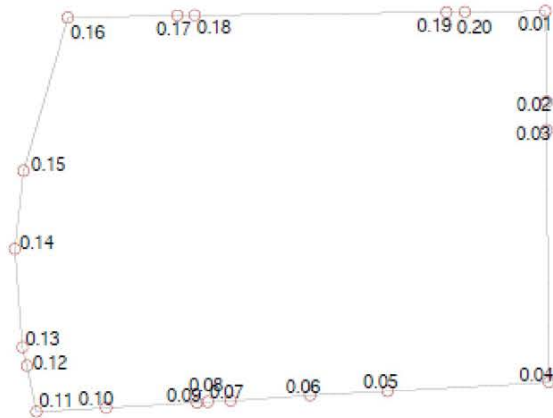
## 5 GEOREFERENCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN

### 5.1 COORDENADAS GML DE LA PARCELA

La parcela objeto del presente documento presenta la siguiente lista de coordenadas dentro de la zona UTM 30N ETRS89:

#### GML PARCELA

1	267116.32	4150761.22
2	267116.37	4150757.07
3	267116.37	4150755.77
4	267116.47	4150744.22
5	267109.07	4150743.81
6	267105.52	4150743.62
7	267101.87	4150743.37
8	267100.82	4150743.32
9	267100.32	4150743.29
10	267096.17	4150743.05
11	267092.96	4150742.87
12	267092.52	4150744.97
13	267092.32	4150745.82
14	267091.97	4150750.32
15	267092.37	4150753.92
16	267094.42	4150760.92
17	267099.42	4150761.02
18	267100.22	4150761.03
19	267111.77	4150761.17
20	267112.67	4150761.18



### 5.2 COORDENADAS GML DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

#### GML VOLUMEN 1

1.01	267095.62	4150751.77
1.02	267100.22	4150752.07
1.03	267100.82	4150743.32
1.04	267100.32	4150743.29
1.05	267096.17	4150743.05
1.06	267092.96	4150742.87
1.07	267092.52	4150744.97

#### GML VOLUMEN 2

2.01	267109.02	4150753.82
2.02	267108.97	4150756.27
2.03	267116.37	4150755.77
2.04	267116.47	4150744.22
2.05	267109.07	4150743.81
2.06	267105.52	4150743.62
2.07	267101.87	4150743.37



HOMINEM ARQUITECTUA  
Avda. San Francisco Javier nº24 p 8 m 21 Sevilla CP 41018  
telf.: +34676854520 email: r.sollero@hominemarquitectura.es web: hominemarquitectura.es

14

CSV: 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <https://sede.carmona.org>

#### FIRMANTE - FECHA

MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. -  
06/11/2023  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 06/11/2023  
12:05:32

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.

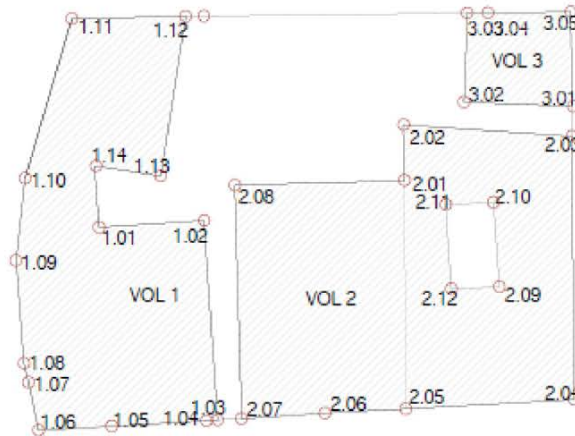
EXPEDIENTE ::  
2022763100000002  
Fecha: 03/10/2022  
Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL





1.08	267092.32	4150745.82	2.08	267101.57	4150753.62
1.09	267091.97	4150750.32			
1.10	267092.37	4150753.92	<b>GML VOLUMEN 2 PATIO</b>		
1.11	267094.42	4150760.92	2.09	267113.17	4150749.17
1.12	267099.42	4150761.02	2.10	267112.92	4150752.87
1.13	267098.32	4150754.02	2.11	267110.82	4150752.77
1.14	267095.42	4150754.47	2.12	267111.07	4150749.07



### 5.3 COORDENADAS GML EDIFICACIÓN PROPUESTA

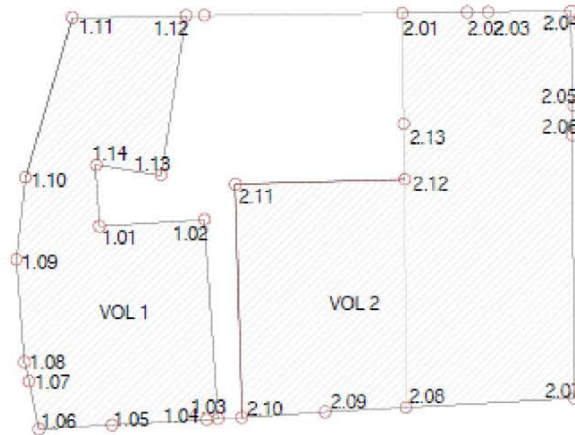
La lista de coordenadas georreferenciadas de la huella de la edificación tras la propuesta será la siguiente:

GML VOLUMEN 1			GML VOLUMEN 2		
1.01	267095.62	4150751.77	2.01	267108.91	267108.91
1.02	267100.22	4150752.07	2.02	267111.77	4150761.17
1.03	267100.82	4150743.32	2.03	267112.67	4150761.18
1.04	267100.32	4150743.29	2.04	267116.32	4150761.22
1.05	267096.17	4150743.05	2.05	267116.37	4150757.07
1.06	267092.96	4150742.87	2.06	267116.37	4150755.77
1.07	267092.52	4150744.97	2.07	267116.47	4150744.22
1.08	267092.32	4150745.82	2.08	267109.07	4150743.81
1.09	267091.97	4150750.32	2.09	267105.52	4150743.62
1.10	267092.37	4150753.92	2.10	267101.87	4150743.37
1.11	267094.42	4150760.92	2.11	267101.57	4150753.62
1.12	267099.42	4150761.02	2.12	267109.02	4150753.82
1.13	267098.32	4150754.02	2.13	267108.97	4150756.27
1.14	267095.42	4150754.47			



HOMINEM ARQUITECTUA  
Avda. San Francisco Javier nº24 p 8 m 21 Sevilla CP 41018  
telf.: +34676854520 email: r.sollero@hominemarquitecturta.es web: hominemarquitectura.es





## 6 CONCLUSIÓN

Se concluye con lo anteriormente dispuesto que la ampliación en planta alta de la edificación ubicada en el lindero trasero de la parcela y situada en parte a una distancia de más de veinte metros desde la fachada no produce un impacto visual según los requerimientos descritos en los artículos estudiados de las ordenanzas. Se propone la reordenación de la ocupación de planta alta a más de veinte metros de la fachada según lo dispuesto en el pto. 6 del artículo 2.13. del PEPPHC y se permita dicha ampliación según las condiciones dispuestas en este estudio de detalle.

## 7 CONTINUACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Tras la aprobación del presente Estudio de Detalle, se procederá a la presentación de una Propuesta de Intervención previa a la obtención de la licencia de obras, según el art. 1.11 del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, en adelante PEPPHC.

El objetivo de esta Propuesta de Intervención es definir la actuación a ejecutar con la precisión técnica necesaria para valorar, previamente a la redacción del correspondiente proyecto de ejecución, la adecuación urbanística y patrimonial de la propuesta a los contenidos del PEPPHC y del planeamiento vigente, incluso las condicionantes de la nueva reordenación propuesta en este estudio de detalle.

## 8 ÍNDICE DE PLANOS

- A.1\_ SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- A.2\_ ORDENACIÓN ACTUAL. ÁMBITO DE ORDENACIÓN
- A.3\_ ESTADO ACTUAL. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- A.4\_ ORDENACIÓN PROPUESTA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sevilla, febrero de 2023

Rafael Sollero López  
7412 COAS



HOMINEM ARQUITECTUA  
Avda. San Francisco Javier nº24 p 8 m 21 Sevilla CP 41018  
telf.: +34676854520 email: r.sollero@hominemarquitecturta.es web: hominemarquitectura.es

16

CSV: 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <a href="https://sede.carmona.org">https://sede.carmona.org</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE :: 2022763100000002 Fecha: 03/10/2022 Hora: 00:00
	MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 06/11/2023 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 06/11/2023 12:05:32	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.





HOMINEM ARQUITECTURA

# ESTUDIO DE DETALLE AMPLIACIÓN Y REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

B. PLANOS

proyecto	ED para vivienda unifamiliar entre medianeras
situación	Calle San Marcos nº18, 41410, Carmona (Sevilla)
código	22.09
versión	Documento versión 1

Firmado  
digitalmente  
por SOLLERO  
LOPEZ RAFAEL -  
15412328M  
Fecha:  
2023.02.02  
18:18:34 +01'00'

HOMINEM ARQUITECTURA

telf.: +34 676854620

mail: r.sollero@hominemarquitectura.es

Avda. San Francisco Javier n24, planta 8 módulo 21

CSV: 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <https://sede.carmona.org>

#### FIRMANTE - FECHA

MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 06/11/2023  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 06/11/2023 12:05:32

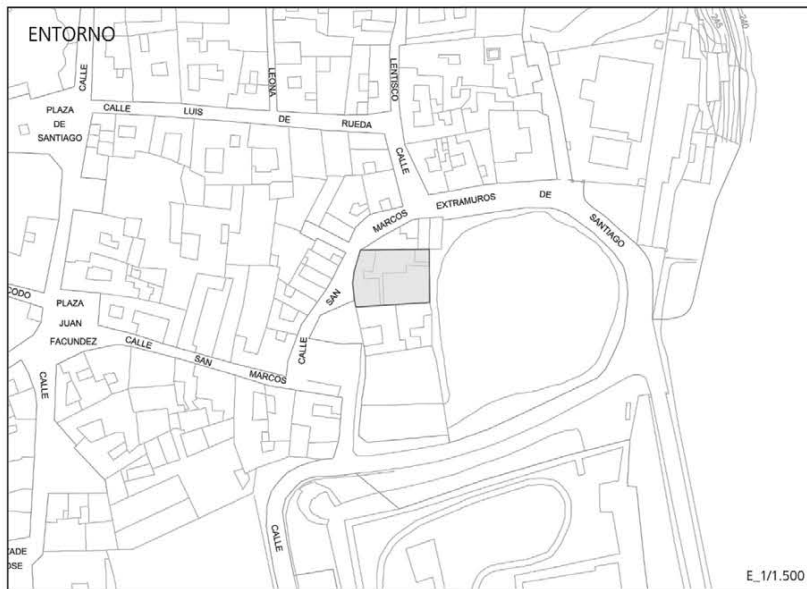
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.

EXPEDIENTE ::  
2022763100000002  
Fecha: 03/10/2022  
Hora: 00:00

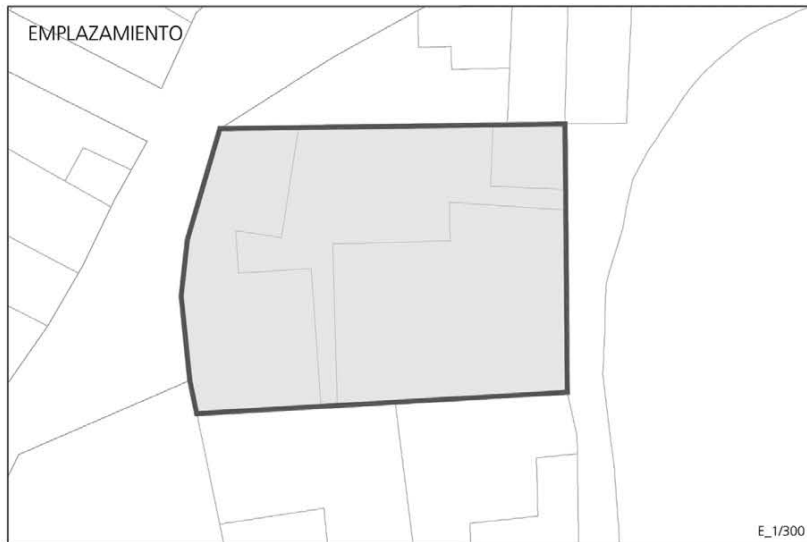
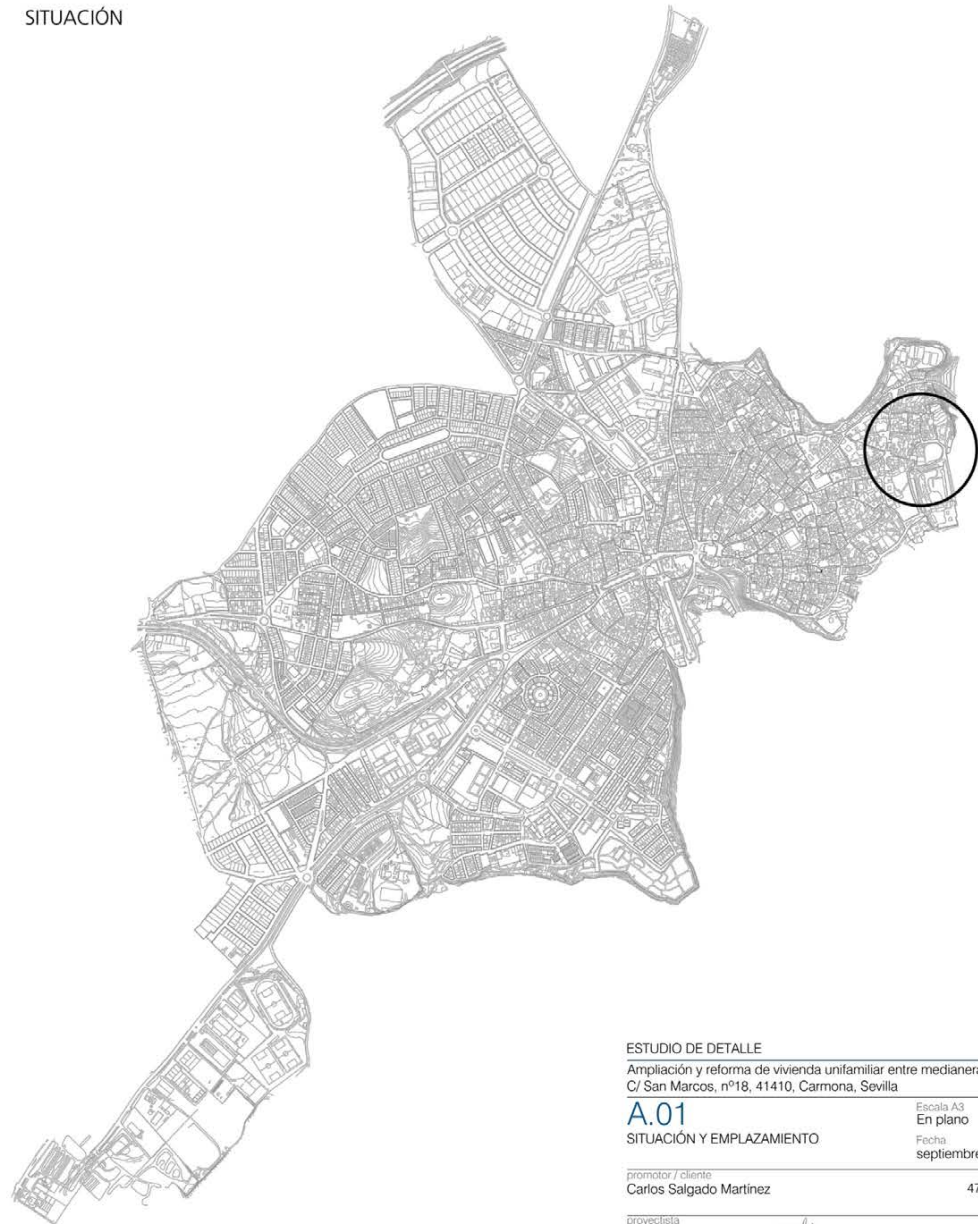
Und. reg: REGISTRO GENERAL







SITUACIÓN



Parcela catastral	7209203TG6570N0001KO	
Ficha catalogación del PEPPHC nº	No catalogada	
	Grado de catalogación	-

ESTUDIO DE DETALLE

Ampliación y reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras  
C/ San Marcos, nº18, 41410, Carmona, Sevilla

**A.01**

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Escala A3  
En plano  
Fecha:  
septiembre de 2022

promotor / cliente  
Carlos Salgado Martínez 47009990Z

proyectista  
Rafael Solleró López  
COAS 7412

HOMINEM ARQUITECTURA  
web: hominemarquitectura.es mail: r.solleror@hominemarquitectura.es  
Avda. San Francisco Javier nº 24 p 8 módulo 21, Sevilla CP:41018



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 06/11/2023  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 06/11/2023 12:05:32

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.

EXPEDIENTE ::  
2022763100000002

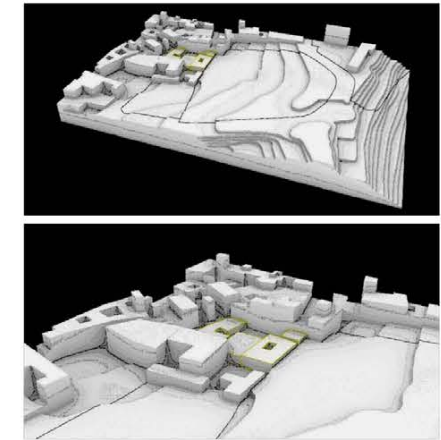
Fecha: 03/10/2022

Hora: 00:00

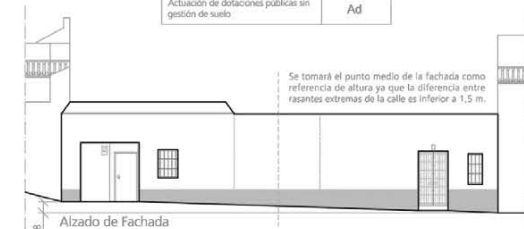
Und. reg: REGISTRO GENERAL



CSV: 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6



LEYENDA	
Uso residencial	
Equipamiento	
Zona verde	
Delimitación del suelo urbano del PEUPVC	
Zonificación de áreas dispuestas por el PEUPVC	
Condiciones particulares del escarpe	
Área de reforma sistemática	AR
Actuación de dotaciones públicas con gestión de suelo	AD
Actuación de dotaciones públicas sin gestión de suelo	Ad



**ESTUDIO DE DETALLE**

Ampliación y reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras  
C/ San Marcos, nº18, 41410, Carmona, Sevilla

**A.02**

Escala A3  
1/500

ORDENACIÓN ACTUAL  
ÁMBITO DE ORDENACIÓN

Fecha:  
septiembre de 2022

promotor / cliente  
Carlos Salgado Martínez

47009990Z

proyectista  
Rafael Solleró López  
COAS 7412

HOMINEM ARQUITECTURA  
web: hominemarquitectura.es mail: r.solleror@hominemarquitectura.es  
Avda. San Francisco Javier nº 24 p 8 módulo 21, Sevilla CP.41018



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <https://sede.carmona.org>

**FIRMANTE - FECHA**

MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. -  
06/11/2023  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 06/11/2023  
12:05:32

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.

EXPEDIENTE ::  
2022763100000002

Fecha: 03/10/2022

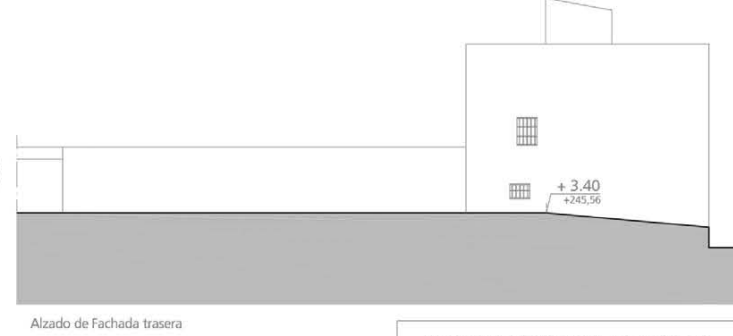
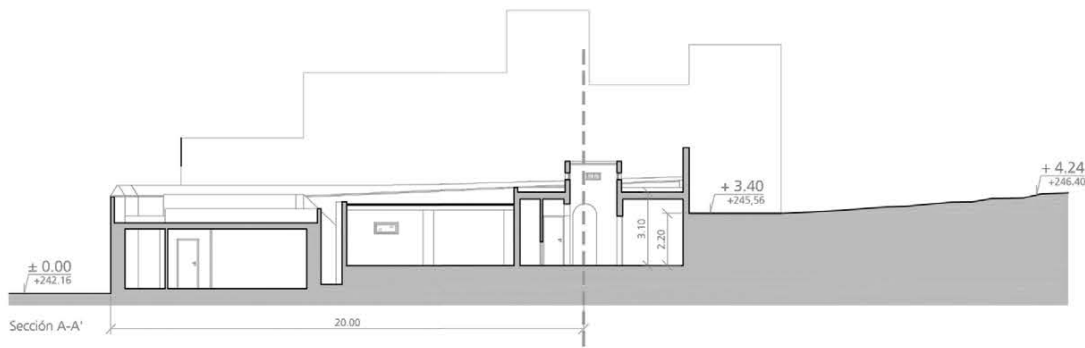
Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

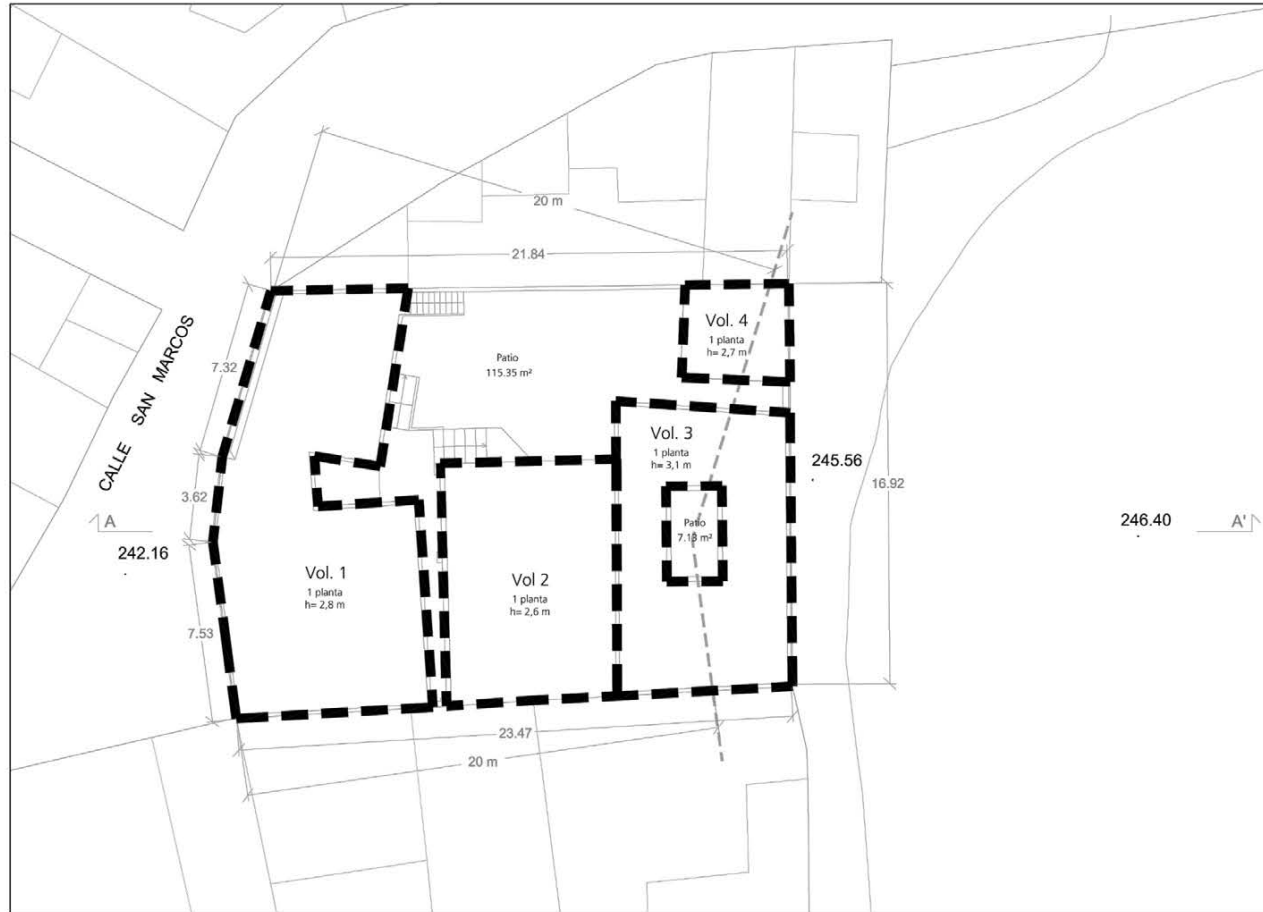


CSV: 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6





Alzado de Fachada trasera



PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA	
Superficie	415,25 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1'4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
Ocupación PB	80%
Ocupación P1	70%
Fondo edificable en P1 (1)	20 m
Número máx. de plantas	2
Altura máxima en una planta	4 m
Altura máxima en dos plantas	7,5 m

(1) Condicionado a Estudio de Detalle que analice y corrija el impacto de los volúmenes de la actuación sobre el resto de las parcelas de la manzana y sobre las visuales del entorno urbano.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN ACTUAL						
Superficie del solar	Planta	Ocupación	Edificabilidad	Ocupación máxima	Edificabilidad máxima	Superficie construida
415,25 m <sup>2</sup>	Baja	80% us		332,20 m <sup>2</sup>		292,77 m <sup>2</sup>
	Primera	70% us	1,6 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s us	290,67 m <sup>2</sup>	1'4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.	—
	Cubierta	20 m <sup>2</sup> us		20 m <sup>2</sup>		—
Total Superficie					581,34 m <sup>2</sup>	292,77 m <sup>2</sup>

(1) Según el art. 2.13 de las ordenanzas del PEPPHC, en parcelas con superficie 200m<sup>2</sup> < s < 500 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima de PB será del 80%.  
 (2) Según el art. 2.13 de las ordenanzas del PEPPHC, en parcelas con superficie 200m<sup>2</sup> < s < 500 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima de P1 será del 70%.  
 (3) Según el art. 2.12 de las ordenanzas del PEPPHC, en parcelas de 2 plantas con superficie 200m<sup>2</sup> < s < 500 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima será de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.  
 (4) Según el art. 2.19 de las ordenanzas del PEPPHC, se permite la construcción de un castillote con una superficie < 20m<sup>2</sup>.

ESTUDIO DE DETALLE

Ampliación y reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras  
 C/ San Marcos, nº18, 41410, Carmona, Sevilla

**A.03**

ESTADO ACTUAL  
 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

promotor / cliente: Carlos Salgado Martínez 47009990Z

proyektista: Rafael Solleró López  
 COAS 7412

HOMINEM ARQUITECTURA  
 web: hominemarquitectura.es mail: r.solleror@hominemarquitectura.es  
 Avda. San Francisco Javier nº 24 p 8 módulo 21, Sevilla CP: 41018

Escuela A3  
 1/200  
 Fecha:  
 septiembre de 2022



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MARGARITA ZAPATA SIERRA-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 06/11/2023  
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 06/11/2023 12:05:32

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.

EXPEDIENTE :: 2022763100000002

Fecha: 03/10/2022

Hora: 00:00

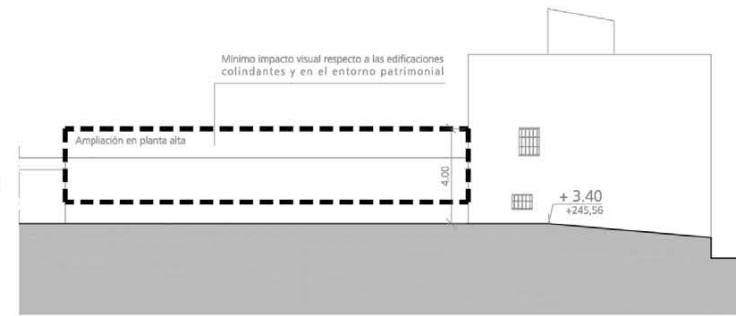
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6

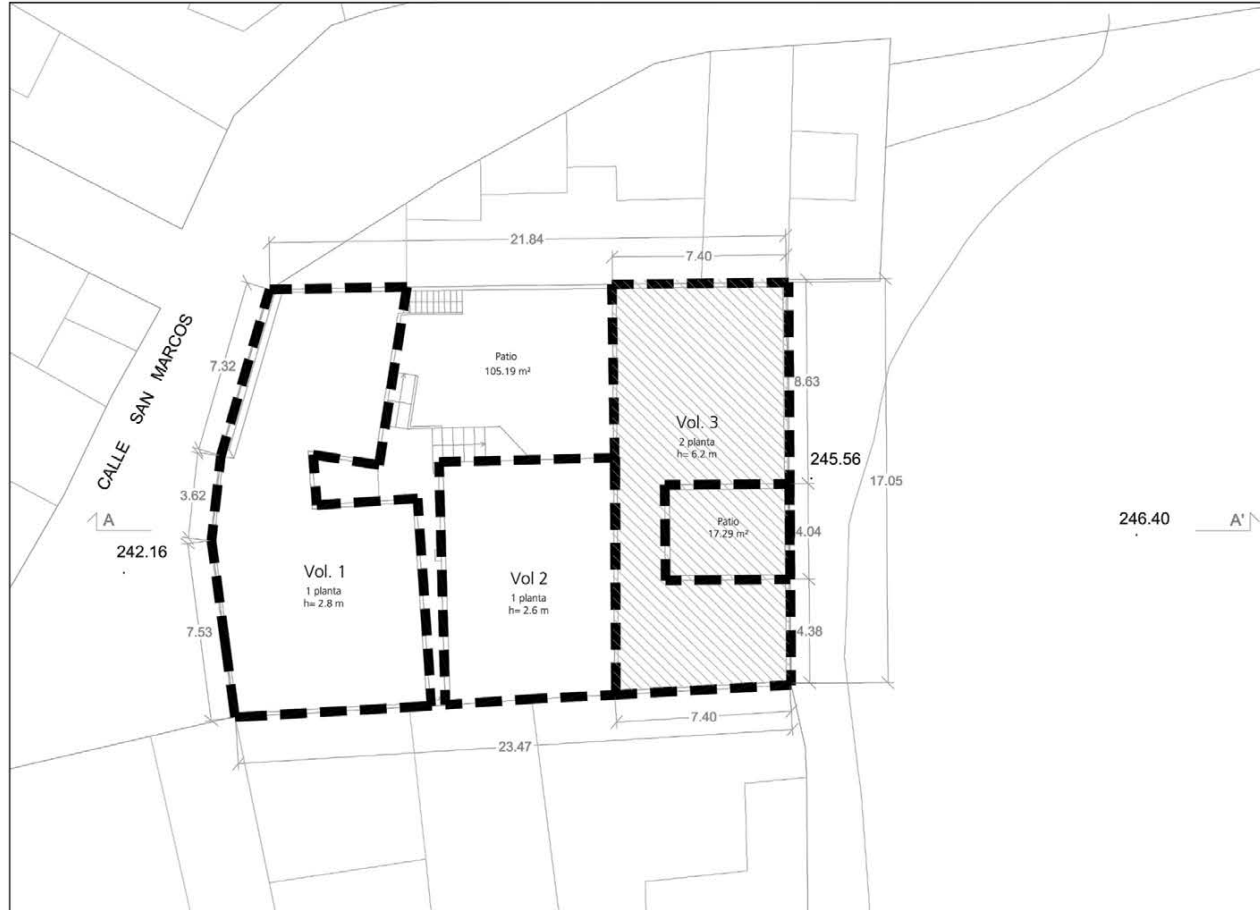




Sección A-A'



Alzado de Fachada trasera



PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA	
Superficie	415,25 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1'4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s.
Ocupación PB	80%
Ocupación P1	70%
Fondo edificable en P1	Fondo de parcela
Número máx. de plantas	2
Altura máxima en una planta	4 m
Altura máxima en dos plantas	7,5 m
Zona de ampliación en planta prevista a desarrollar en propuesta de intervención según el art. 1.11 del PEPPHC	

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA						
Superficie del solar	Planta	Ocupación	Edificabilidad	Ocupación máxima	Edificabilidad máxima	Superficie construida
415,25 m <sup>2</sup>	Baja	80% <sup>(1)</sup>	1,6 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s m	332,20 m <sup>2</sup>	1'4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s.	310,77 m <sup>2</sup>
	Primera	70% <sup>(2)</sup>		290,67 m <sup>2</sup>		112,83 m <sup>2</sup>
	Cubierta	20 m <sup>2</sup> <sup>(3)</sup>		20 m <sup>2</sup>		20 m <sup>2</sup>
Total Superficie				581,34 m <sup>2</sup>		443,60 m <sup>2</sup>

(1) Según el art. 2.13 de las ordenanzas del PEPPHC, en parcelas con superficie 200m<sup>2</sup> x x 500 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima de PB será del 80%.  
 (2) Según el art. 2.12 de las ordenanzas del PEPPHC, en parcelas con superficie 200m<sup>2</sup> x x 500 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima de P1 será del 70%.  
 (3) Según el art. 2.12 de las ordenanzas del PEPPHC, en parcelas de 2 plantas con superficie 200m<sup>2</sup> x x 500 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima será de 1,4 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> s.  
 (4) Según el art. 2.19 de las ordenanzas del PEPPHC, se permite la construcción de un castillete con una superficie de 20m<sup>2</sup>.

**ESTUDIO DE DETALLE**

Ampliación y reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras  
 C/ San Marcos, nº18, 41410, Carmona, Sevilla

**A.04**

Escala A3  
1/200

ORDENACIÓN PROPUESTA  
 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Fecha:  
septiembre de 2022

promotor / cliente  
 Carlos Salgado Martínez

47009990Z

proyectista  
 Rafael Sollerero López  
 COAS 7412

HOMINEM ARQUITECTURA  
 web: hominemarquitectura.es mail: r.sollerero@hominemarquitectura.es  
 Avda. San Francisco Javier nº 24 p 8 módulo 21, Sevilla CP. 41018



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6 en <https://sede.carmona.org>

**FIRMANTE - FECHA**

MARGARITA ZAPATA SIERRA(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL ACCTAL. - 06/11/2023  
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 06/11/2023 12:05:32

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE AGOSTO DE 2023.

EXPEDIENTE :: 2022763100000002

Fecha: 03/10/2022

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



CSV: 07E7001F474C00X7K1G7H3Z3J6