

INDICE

I. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN
2. ANTECEDENTES
 - 2.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 2.2. AUTOR DEL ENCARGO
3. MEMORIA INFORMATIVA
 - 3.1. DATOS DE LA FINCA
 - 3.2. INFRAESTRUCTURAS
 - 3.3. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE
 - 3.4. INFORMACION VECINAL
4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
 - 4.1. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION
 - 4.2. SUPERFICIES
5. ADECUACIÓN DEL E.D. A LA NORMATIVA URBANÍSTICA
 - 5.1. JUSTIFICACION DEL ART. 15 DE LA LOUA
 - 5.2. JUSTIFICACION DEL ART. 65 DEL RPU
 - 5.3. JUSTIFICACION DEL ART. 66 DEL RPU
6. ANEXOS
 - 6.1. APROBACION INICIAL
 - 6.2. REQUERIMIENTO

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	2/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

II. PLANOS

1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
2. PLANEAMIENTO VIGENTE: CALIFICACION, USOS DEL SUELO Y ZONAS
3. PLANEAMIENTO VIGENTE: ALINEACIONES Y RASANTES. SOLAR ACOTADO Y SUPERFICIE
4. ORDENACION PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES. COMPARATIVA ESTADO ACTUAL / ESTUDIO DE DETALLE

III. RESUMEN EJECUTIVO

1. MEMORIA
2. PLANOS

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	3/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

I. MEMORIA

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	4/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Estudio de Detalle en sustitución del redactado en julio de 2020 con el fin de subsanar las deficiencias detectadas por los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Marchena en virtud del requerimiento recibido a tal efecto, el cual consta en el presente documento como Anexo 2.

En este nuevo documento se mantiene íntegro el contenido del Estudio de Detalle arriba mencionado y se añade en el punto 5 bajo el epígrafe "ADECUACIÓN DEL ED A LA NORMATIVA URBANÍSTICA" la justificación requerida del cumplimiento de lo establecido en el art. 65 del RPU y en el art. 15 de la LOUA, así como la documentación técnica adecuada para su finalidad y objetivos según lo dispuesto en el art. 66 del RPU y en el art. 19 de la LOUA. Por último, se incorpora también un resumen ejecutivo para cumplimentar lo dispuesto en el art. 19.3 de la LOUA.

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	5/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

2. ANTECEDENTES

Se redacta en Julio de 2020 un Estudio de Detalle en sustitución del aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Marchena el 27 septiembre de 2005. En este nuevo documento se propone el ajuste de sus determinaciones, al detectarse el cambio de un lindero en la parcela colindante izquierda, que también afecta al espacio público. Según reciente medición la superficie de la finca coincide con la de catastro. S= 380,00m². Además, se ha producido un cambio en la delimitación de suelo quedando todo dentro del tipo B. Arrabales Históricos.

Se propone un Cambio de las dimensiones del Espacio Libre Interior, con más metros libres y definiendo nuevas alineaciones interiores que cumplen sobradamente los requisitos urbanísticos.

Al ser una finca independiente ahora cuenta con número de gobierno propio (Julio Romero de Torres 38) ya que antes no tenía, nombrándola como finca segregada de calle Cruz 24.

Se adjunta copia de la Aprobación del Estudio de Detalle en Anejos.

2.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento es la redacción del Estudio de Detalle necesario para el desarrollo, de una parcela mediante espacio libre interior. Se pretende realizar una intervención donde aparecen viviendas interiores y según lo recogido en el Art. 127 de las Normas Subsidiarias Municipales de Marchena, previamente a acometer la edificación, es preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes edificables con fachada a espacio libre interior y establecer las alineaciones y rasantes, que sirvan de base para la ubicación de la futura edificación.

Se realiza el Estudio de Detalle sobre la finca sita en C/ Julio Romero de Torres 38 de Marchena, en la cual se conforma un espacio libre interior, al servicio de las viviendas interiores, comunicado directamente con la calle mediante un pasaje en planta baja.

2.2. AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente documento por encargo de la empresa PROHIDALGO S.L. CIF B-91.470.468, con domicilio en C/ Las Torres nº36. 41620. Marchena (Sevilla), actuando como representantes legales: D. Francisco Gabriel Hidalgo Díaz con NIF. 52.295.856-C y D. Angel Alberto Hidalgo Díaz NIF. 47.200.275-C.

ESTUDIO DE DETALLE – C/JULIO ROMERO DE TORRES, 38. MARCHENA (SEVILLA)

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	6/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

3. MEMORIA INFORMATIVA

3.1. DATOS DE LA FINCA

Situación y emplazamiento:

La finca objeto de la actuación está situada en C/ Julio Romero de Torres 38 de Marchena. Su ubicación queda recogida en el plano de situación.

El perímetro de la finca viene definido por una geometría irregular, con fachadas de 17,17m, siendo los demás linderos medianeros con los propietarios colindantes.

Superficie:

La superficie total afectada por el Estudio de Detalle es de 380,0 m².

Topografía:

La topografía se considera sensiblemente llana, según aparece en su plano topográfico.

Constitución geológica:

Por las características de la zona, el suelo a una profundidad de 2 m sobre la rasante actual, se presenta homogéneo y de naturaleza coherente, asimilable a un terreno arcilloso semiduro con una tensión admisible de 1,0 kg/cm².

Servidumbres:

No posee servidumbre alguna aparente.

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	7/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

3.2. INFRAESTRUCTURA

La finca dispone de redes de infraestructura, tales como alcantarillado, agua y electricidad, a las que se podrán efectuar las conexiones necesarias. Se cuenta además con alumbrado público y acerado.

3.3. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE

Planeamiento vigente:

Las normativas que actualmente enmarcan las posibilidades y otras limitaciones del presente documento son las siguientes:

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA
- Reglamento de Planeamiento
- El Planeamiento Municipal vigente de Marchena, constituido por el PGOU Marchena Adaptación Parcial a la LOUA, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 30/04/2009 y publicado en BOP 232 del 6/10/2009.

Clasificación:

La zona de actuación se encuentra clasificada como Suelo Urbano Zona B (Residencial Arrabales Históricos), siéndole de aplicación toda la normativa de referencia.

En la finca objeto del presente documento se pretende construir una edificación con viviendas interiores; según el planeamiento vigente podrían autorizarse viviendas sin luces directas a la calle, cuando al menos dos de sus estancias, que no sean cocinas o baños, den a un Espacio Libre Interior de las características contenidas en el art. 45 y desarrollado urbanísticamente según el procedimiento previsto en el art. 127 de estas Normas, en cualquier intervención que aparezcan viviendas interiores.

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	8/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

Artículo 45 - Espacios Libres. Condiciones.

- a) Su superficie mínima será igual al 40% de la superficie ocupada en planta por las viviendas con luces a él y nunca inferior a 50 m².
- b) Podrá inscribirse un círculo de diámetro no menor a 6 metros.
- c) Estará comunicado directamente con la calle a través de edificación con galería de ámbito y altura no menor de 3.00 x 3.25 m.

Artículo 127 - Desarrollo Urbanístico de Espacios Libres Interiores.

Para el desarrollo, en su caso, de parcelas existentes en cualquier zona, mediante espacios libres interiores, manteniendo la necesaria cualificación del resultado, será preciso:

- a) Estudio de Detalle de ordenación de los volúmenes edificables con fachada al Espacio Libre Interior.
- b) Proyecto de Edificación conjunto sobre toda la ordenación, así como el proyecto de urbanización correspondiente.

3.4. INFORMACION VECINAL

Atendiendo a lo preceptuado en el art. 140.3 del Reglamento de Planeamiento, referente a la información pública del Estudio de Detalle, se manifiesta que no se conocen interesados directamente afectados comprendidos en el ámbito territorial del mismo.

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	9/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

4.1. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION

La solución propuesta se ajusta en todo momento a las directrices y limitaciones impuestas por las Normas vigentes.

La ordenación contempla la creación de un espacio libre interior, de tránsito peatonal, con una superficie de 101,1 m², al que se accede a través de un pasaje en planta baja, comunicado con C/ Julio Romero de Torres.

La fachada al exterior sigue la alineación oficial, habiéndose definido alineaciones interiores según se indica en plano específico.

La alineación interior planteada se considera como mínima, pudiendo ser retranqueada la fachada de la edificación que se proponga en su momento respecto a esa alineación.

El uso previsto es el residencial y otros compatibles con una altura máxima de dos plantas.

Cumplimiento de las Condiciones para Espacios Libres Interiores (Art. 45) de las NN.SS. Municipales:

- La superficie del espacio libre (101,1 m²) permitirá a las viviendas interiores una ocupación en planta de 252,7 m², de modo que se verifique: $252,7 \times 0,40 = 101,1 \text{ m}^2$.
- El espacio libre es superior a 50 m².
- Es posible inscribir un círculo de diámetro no menor de 6 m.
- Está comunicado con la calle mediante un pasaje de 3,00 m. de ancho por 3,25 m. de altura.

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	10/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

4.2. SUPERFICIES

Las superficies resultantes de la ordenación descrita anteriormente se resumen del siguiente modo:

- Superficie total de la actuación 380,0 m²
- Espacio libre interior peatonal..... 101,1 m²
- Superficie neta residencial 278,9 m²

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle se reducen a lo descrito en esta memoria y a lo reflejado en los planos de ordenación adjuntos. En lo referente a uso, altura, ocupación, estética... se regirá por lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales de Marchena.

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	11/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

5. ADECUACIÓN DEL ED A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

5.1. JUSTIFICACION DEL ART. 15 DE LA LOUA

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento desarrollando los objetivos en él definidos y en ningún caso incumple lo establecido en el art. 15 de la LOUA ya que:

-No modifica el uso urbanístico del suelo ya que se aplican las determinaciones que le corresponden según el planeamiento vigente (Suelo Urbano, Zona B (Residencial Arrabales Históricos)) según lo expuesto en los puntos 3.2, 3.3 y 4.1 del presente documento.

-No incrementa el aprovechamiento urbanístico, tal y como se explica en el siguiente apartado donde se justifica el art. 65 del RPU .

-No se suprime o reduce el suelo dotacional público ya que este uso no está previsto en el área de actuación que nos compete.

-No se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes ya que tanto la alineación de fachada como las medianerías así como la altura máxima no sufren ninguna modificación.

5.2. JUSTIFICACION DEL ART. 65 DEL RPU

Según se expone en el apartado 2.1, el objeto del presente documento es la redacción del Estudio de Detalle necesario para el desarrollo de una parcela mediante espacio libre interior ordenando los volúmenes edificables con fachada a dicho espacio libre y estableciendo las alineaciones y rasantes interiores, que sirvan de base para la ubicación de la futura edificación. Se cumple así lo estipulado en el art. 65 del RPU en el que se detalla la finalidad de los Estudios de Detalle.

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyntCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	12/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyntCGgUwFfTQ==			

Los volúmenes de las edificaciones se ordenan de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente no produciéndose aumento de los mismos en la ordenación propuesta ya que tampoco se produce aumento en la altura máxima ni en la ocupación como puede comprobarse en la siguiente comparativa:

-Ocupación máxima según NNSS:

-Crujía a fachada de 5 m: $88,00 \text{ m}^2 \times 1,00 = 88,00 \text{ m}^2$

-Resto de parcela: $292,00 \text{ m}^2 \times 0,75 = 219,00 \text{ m}^2$

-Ocupación máxima: $88,00 + 219,00 = \mathbf{307,00 \text{ m}^2}$

-Ocupación máxima según ED:

- Superficie total de la actuación: $380,0 \text{ m}^2$

- Espacio libre interior peatonal: $101,1 \text{ m}^2$

- Ocupación máxima: **278,9 m²**

Como consecuencia de todo ello, no se producen alteraciones en los predios colindantes ni se emplean determinaciones que no estuvieran previamente establecidas en el Plan General o en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento.

5.3. JUSTIFICACION DEL ART. 66 DEL RPU

En cumplimiento del art. 66 del RPU el presente documento consta de una memoria justificada ya que quedan de manifiesto los objetivos y procedimientos del mismo así como la necesidad de su redacción. A modo de resumen, y tomando lo escrito en apartados anteriores, podemos decir que el objeto del presente documento es la redacción del Estudio de Detalle necesario para el desarrollo, de una parcela mediante espacio libre interior. Se pretende realizar una intervención donde aparecen viviendas interiores y según lo recogido en el Art. 127 de las Normas Subsidiarias Municipales de Marchena, previamente a acometer la edificación, es preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes edificables con fachada a espacio libre interior y establecer las

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	13/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

alineaciones y rasantes, que sirvan de base para la ubicación de la futura edificación. La solución propuesta se ajusta en todo momento a las directrices y limitaciones impuestas por las Normas vigentes. Las determinaciones del presente Estudio de Detalle se reducen a lo descrito en esta memoria y a lo reflejado en los planos de ordenación adjuntos. En lo referente a uso, altura, ocupación, estética... se regirá por lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales de Marchena.

Por otra parte, el estudio comparativo de la edificabilidad resultante, se puede deducir de la comparativa efectuada en el punto anterior (5.2) en cuanto a la ocupación ya que el número de plantas y la posibilidad de añadir un cuerpo de edificación por encima de la última planta autorizada (25% de la planta inferior) se rigen por las NNSS:

-Edificabilidad máxima según NNSS:

-Plantas Baja + 1: $307,00 \text{ m}^2 \times 2 = 614,00 \text{ m}^2$

-Planta Cubiertas: $307,00 \times 0,25 = 76.75 \text{ m}^2$

- Edificabilidad máxima: $(614,00 + 76.75) / 380 = \mathbf{1,82 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}}$

-Edificabilidad máxima según ED:

-Plantas Baja + 1: $278,90 \text{ m}^2 \times 2 = 557,80 \text{ m}^2$

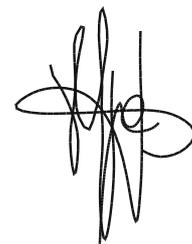
-Planta Cubiertas: $278,90 \times 0,25 = 69.72 \text{ m}^2$

- Edificabilidad máxima: $(557,80 + 69.72) / 380 = \mathbf{1,65 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}}$

Sevilla, Noviembre de 2020

**PEREA
LOPEZ
ANTONIO -
28850499N**

Firmado digitalmente por PEREA LOPEZ ANTONIO - 28850499N
Fecha: 2020.11.28 10:44:15 +01'00'



Fdo: Antonio Perea López
Arquitecto. Col. 3415

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	14/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

6. ANEXOS

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	15/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			



CERTIFICACION DE ACUERDO

NEGOCIADO: Secretaría.

REGISTRO:

DESTINATARIO:

D. FRANCISCO JAVIER FERNANDEZ TERNERO, OFICIAL MAYOR LETRADO Y SECRETARIO GENERAL ACCTAL. DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARCHENA.

CERTIFICO: Que la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de este Ayuntamiento. en Sesión celebrada el día 27 de Septiembre de 2.005. adoptó. entre otros. el siguiente ACUERDO:

SEXTO.- APROBACIÓN INICIAL, SI PROCEDE, DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA SITA ENTRE CALLE JULIO ROMERO DE TORRES S/N, SEGREGADA DE LA FINCA SITA EN CALLE CRUZ Nº 24, PROMOVIDO POR D. GABRIEL HIDALGO BARRANCO, EN REPRESENTACIÓN DE CONSTRUCCIONES HIDALGO BARRANCO, S.L.

Visto el referido Estudio de Detalle promovido por D. Gabriel Hidalgo Barranco. en representación de Construcciones Hidalgo Barranco. S.L.. referido a la finca sita en calle Julio Romero de Torres s n. segregada de la finca sita en calle Cruz nº 24.

Visto que el Estudio de Detalle ha sido redactado por el Arquitecto D. Antonio Perea López. visado por su Colegio Oficial con el nº 08049.

Visto que sobre el solar de 389.70 m2. que en su día se segregó de la finca nº 24 de calle Cruz. conforme al planeamiento vigente está en zona de suelo urbano tipo B. se pretende asentar edificación residencial mediante espacios libres interiores.

Visto que el objeto del Estudio de Detalle es definir las alineaciones interiores del referido espacio libre interior. donde se pueda inscribir círculo de 6 metros de diámetro.

Visto que en base al Artº. 45. las viviendas interiores con luces al espacio libre interior no podrán superar los 126.10 m2. de planta de superficie residencial.

Vistos los informes emitidos por el Arquitecto Municipal y Secretario de la Corporación. la Junta por unanimidad de los miembros asistentes. acuerda:

1º.- Aprobar inicialmente en la forma en que aparece redactado el referido Estudio de Detalle. dado que se cumplimentan las determinaciones del Artº. 45 de las NN.SS.MM.. y se desarrolla en base al procedimiento previsto en el Art.127 de las mismas.

Tels. 95 584 64 57 / 58 / 59 - Fax 95 584 51 21 - Plaza del Ayuntamiento, nº 1 - 41620 - MARCHENA (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyntCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	16/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/scltADrnxyntCGgUwFfTQ==			

2º.- Someter a información pública el Estudio de Detalle referido, mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, y en uno de los Diarios de mayor circulación de la misma, por plazo de veinte días, y a efectos de que puedan deducirse las alegaciones procedentes, y notificándose, asimismo, personalmente, a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle, mediante traslado de la presente Resolución.

Y para que así conste, expido la presente certificación, con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Marchena a veintinueve de Septiembre de dos mil cinco.

Vº.Bº.
El Alcalde



Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	17/37
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==		





CERTIFICACION DE ACUERDO

NEGOCIADO: Secretaría.
REGISTRO :
DESTINATARIO:

D. FRANCISCO JAVIER FERNANDEZ TERNERO, OFICIAL MAYOR LETRADO Y SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARCHENA.

CERTIFICO: Que el **AYUNTAMIENTO PLENO**, en Sesión Ordinaria celebrada el día 26 de Enero de 2.006, adoptó acuerdo, cuya parte dispositiva es la siguiente:

TERCERO.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DE ESTUDIO DE DETALLE DE FINCA SITA EN C/ JULIO ROMERO DE TORRES, S/N, SEGREGADA DE C/ CRUZ, 24, PROMOVIDO POR CONSTRUCCIONES GABRIEL HIDALGO BARRANCO, S.L.

La Comisión de Urbanismo y Servicios, en sesión del día 19-1-06, acordó:

“Se da cuenta del referido expediente, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en Sesión celebrada el día 27 de Septiembre de 2.005, y contra cuya aprobación, tras la información pública practicada, no se han presentado reclamaciones y alegaciones de clase alguna, dado que se cumplimentan las determinaciones de las NN.SS.MM.

A la vista de ello, la Comisión por cuatro votos a favor (PSOE) y cinco abstenciones (3 P.A., 1 P.P. y 1 IULV-CA), dictamina proponer al Ayuntamiento Pleno, la adopción de los siguientes acuerdos:

2.- Remitir a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, certificación del presente acuerdo y un proyecto debidamente diligenciado, debiendo inscribirse en el Registro Municipal de Planeamiento.

3.- Que se de publicidad de esta aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia”.

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyntCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	18/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyntCGgUwFfTQ==			

Finalizada la lectura del referido dictamen, la Corporación por unanimidad de los señores asistentes aprueba definitivamente el referido Estudio de Detalle, con las demás propuestas de acuerdo de la Comisión referida.

Y para que así conste, expido la presente certificación con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Marchena a tres de Febrero dos mil seis.

Vº.Bº.
El Alcalde



Código Seguro De Verificación:	scltADrnxynmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	19/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxynmTCGgUwFfTQ==			



EXP:27/20

FRANCISCO MORENO CUBERO, Arquitecto de los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Marchena.

1. ASUNTO:

Requerido por la Señora Alcaldesa mediante Providencia de fecha 22/10/2020 DISPONIENDO que por parte de los Servicios Técnicos Municipales se informe, con carácter de urgencia, el Estudio de Detalle sobre la parcela urbana sita en C/ Julio Romero de Torres, 38, presentado por D. Antonio Perea López mediante solicitud con RE 7252 del 24/07/2020, por parte del arquitecto municipal se emite el siguiente informe:

2. DATOS QUE CONTIENE LA SOLICITUD:

2.1. Situación del Estudio de Detalle: Parcela sita en C/ Julio Romero de Torres, 38. Superficie según Estudio de Detalle: 380 m².

2.2. Solicitante: D. Antonio Perea López, con DNI 28.850.499-N. No aporta documentos justificativos de representación.

2.3. Promotor: PROHIDALGO, S.L. con CIF B-91.470.468 y domicilio en C/ Las Torres, 36 de Marchena. Representada por D. Francisco Gabriel Hidalgo Díaz, con DNI 52.295.856-C y D. Ángel Alberto Hidalgo Díaz, con DNI 47.200.275-C. No aportan documentos justificativos de representación.

2.4. Autor del Estudio Detalle: D. Antonio Perea López, arquitecto colegiado 3.415 COA Sevilla. Adjunta declaración responsable.

2.5. Estructura de la propiedad: No se acredita la titularidad catastral y ni registral.

3. DOCUMENTACIÓN QUE OBRA EN EL EXPEDIENTE:

3.1. Solicitud con RE 7252 del 24/07/2020, presentada por D. Antonio Perea López, con DNI 28.850.499-N, para la tramitación Estudio de Detalle. Se acompaña de documento digital sin visar, firmado digitalmente en julio de 2020 por el Arquitecto D. Antonio Perea López, arquitecto colegiado 3.415 COA Sevilla.

3.2. Solicitud con RE 9592 del 29/09/2020, presentada por D. Antonio Perea López, con DNI 28.850.499-N, aportando documentación complementaria.

3.3. Solicitud con RE 9585 del 29/09/2020, presentada por D. Angel Alberto Hidalgo Díaz, con DNI 47.200.275-C, para la aplicación de trámite de urgencia al expediente.

4. NORMATIVA DE APLICACIÓN:

4.1. Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU)

4.2. Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. (LOUA)

4.3. RD 3288/1978 Reglamento de Gestión Urbanística (RGU)

4.4. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC)

Código Seguro De Verificación:	JA6yzzxkwQMBzHKdYzPqTKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Moreno Cubero	Firmado	26/10/2020 10:58:18
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JA6yzzxkwQMBzHKdYzPqTKg==		



Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyntTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	20/37
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyntTCGgUwFfTQ==		



	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JAgYzKxkQMBzHKdYzPqTKg==		Un De Verificación
	Página	Firmado	Observaciones
Fecha y hora	Estado	Firmado Por	Código Seguro De Verificación:
2/3	26/10/2020 10:58:18	Francisco Moreno Cubero	JAgYzKxkQMBzHKdYzPqTKg==

ciudadanía (art. 19.3 LOUA).
 dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la
 anterior (art. 66.2 RPU); un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de
 justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo
 determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle,
 incluir: un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las
 finalidades y objetivos, según lo dispuesto en el art. 66 del RPU y el art. 19 de la LOUA. Deberá

5.3.3. El Estudio de Detalle **no contiene** la documentación técnica adecuada para su
 que se incorpore al documento una justificación expresa al respecto.
5.3.2. **No se justifica** debidamente que las determinaciones del Estudio de Detalle se
 encuentren dentro de lo establecido en el art. 65 del RPU y el art. 15 de la LOUA. **Es necesario**

el, que se deberá comprobar posteriormente con el otorgamiento de licencia de edificación.
 Libre Interior será igual al 40% de la superficie ocupada en planta por las viviendas con luces a
 de Detalle impone la limitación indicada en el art. 45.a) sobre que la superficie del Espacio
 IV. El Estudio de Detalle presentado cumple con esta normativa. Cabe señalar que el Estudio
 el Título II de las NNS: Sección 1ª y 2ª del Capítulo I, así como las Secciones 1ª y 3ª del Capítulo
 vigentes que resultan de aplicación en función de su clasificación y calificación, contenidos en

5.3.1. Le son de aplicación los preceptos concretos de las Normas Urbanísticas

5.3. Adecuación del Estudio de Detalle a la Normativa Urbanística:
 Marchena.
 del 29/12/10, la parcela queda incluida en la zona de respeto del Conjunto Histórico de
 Arrabales Históricos conforme al Decreto 56/2010 Marchena (Sevilla) publicado en BOP 299
 Puntual 23 del PGOU de Marchena Adaptación Parcial a la LOUA para concretar la zona B
 del Patrimonio Histórico Andaluz y publicado en BOJA 44 del 5/03/10 y la Modificación
 (Sevilla), aprobado por Decreto 651/1966, de 10 de marzo, e inscrito en el Catálogo General
 por el que se concreta la delimitación del Conjunto Histórico de la Ciudad de Marchena
 suelo Urbano Consolidado Tipo B Arrabales Históricos. Tras Decreto 56/2010, de 2 de marzo,
5.2. Clasificación y calificación Urbanística de los terrenos: La parcela está situada en

Romero de Torres, 38, cumpliendo lo establecido en el art. 127 de las NNS de Marchena.
5.1. Objeto de la solicitud: A instancias de persona interesada se solicita la aprobación
 inicial del Estudio de Detalle que se acompaña para poder establecer la ordenación de los
 volúmenes edificables con fachada al Espacio Libre Interior sobre la parcela en C/ Julio

5. ESTUDIO DE LA SOLICITUD:

4.8. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)
 BOP Nº 232 del 06/10/2009. Así como todas sus modificaciones vigentes (NNS).
4.7. La vigente Revisión de las Normas Subsidiarias de Marchena aprobada
 definitivamente el 27 de septiembre de 1995 por C.P.O.T.U. y publicado en BOP nº 294 del 22
 de diciembre de 1995, y el PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias
 Municipales aprobadas de forma definitiva por el Pleno el 30 de abril de 2009 y publicadas en
 Disposición Transitoria Novena.
4.6. Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio
 (RPU), de forma supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA según lo dispuesto en su
4.5. Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de
 las Corporaciones Locales (RSCL).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
 MARCHENA



Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyntmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	21/37
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyntmTCGgUwFfTQ==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA



5.3.4. De acuerdo con lo previsto en el artículo 40.4.a) de la Ley GICA, los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica.

6. INFORME:

Estudiada la documentación se concluye que deberá requerirse al interesado para que subsane las deficiencias detectadas (subrayadas) en los puntos 2 y 5 de este Informe.

Lo que se informa a los efectos oportunos

En Marchena, el Arquitecto Municipal
(documento firmado digitalmente)

Código Seguro De Verificación:	JA6yzxkwQMBzHKdYzPqTKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Moreno Cubero	Firmado	26/10/2020 10:58:18
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JA6yzxkwQMBzHKdYzPqTKg==		



Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	22/37
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==		



II. PLANOS

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	23/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

INDICE DE PLANOS

1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
2. PLANEAMIENTO VIGENTE: CALIFICACION, USOS DEL SUELO Y ZONAS
3. PLANEAMIENTO VIGENTE: ALINEACIONES Y RASANTES. SOLAR ACOTADO Y SUPERFICIE
4. ORDENACION PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES. COMPARATIVA ESTADO ACTUAL / ESTUDIO DE DETALLE

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	24/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			



SITUACIÓN
E: 1/2000



EMPLAZAMIENTO
E: 1/1000

ESTUDIO DE DETALLE DE FINCA SITA C/ JULIO ROMERO DE TORRES 38 MARCHENA (SEVILLA)		PLANO N° 1
	SITUACION, EMPLAZAMIENTO	
	ARQUITECTO ANTONIO PEREA LOPEZ	PROMOTOR PROHIDALGO S.L.
		DIBUJADO FM FECHA NOVIEMBRE 2020

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyntCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	25/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyntCGgUwFfTQ==			

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA ESPACIOS LIBRES INTERIORES (ART. 45)

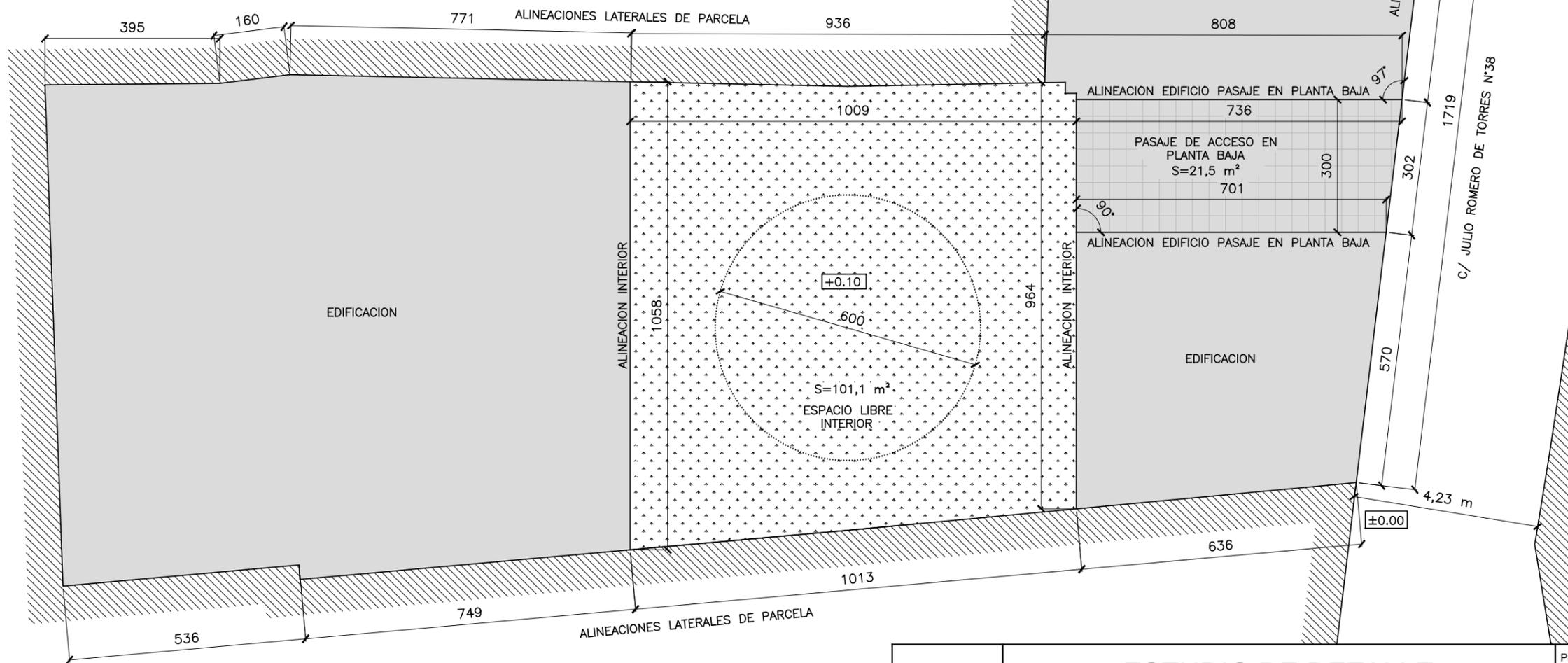
- * EL ESPACIO LIBRE ES SUPERIOR A 50 m²
- * ES POSIBLE INSCRIBIR UN CIRCULO DE DIAMETRO NO MENOR DE 6 m.
- * ESTA COMUNICADO CON LA CALLE MEDIANTE UN PASAJE DE 3,00 m. DE ANCHO POR 3,25 m. DE ALTURA.
- * LA SUPERFICIE DEL ESPACIO LIBRE (101,1 m²) PERMITIRA A LAS VIVIENDAS INTERIORES UNA OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE 252,7 m², DE MODO QUE SE VERIFIQUE: 252,7 x 0,40 = 101,1 m²

SUELO TIPO B. ARRABALES HISTORICOS

COMPARATIVA ESTADO ACTUAL / ORDENACION PROPUESTA

	PLANEAMIENTO ACTUAL	ESTUDIO DE DETALLE	
SUPERFICIE DE PARCELA	380,0 m ²	380,0 m ²	NO HAY CAMBIOS
SUPERFICIE OCUPABLE	307,0 m ²	278,9 m ²	NO HAY AUMENTO
EDIFICABILIDAD	1,82 m ² /m ² s	1,65 m ² /m ² s	NO HAY AUMENTO
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2 (BAJA + 1)	2 (BAJA + 1)	NO HAY CAMBIOS
ALTURA MÁXIMA	7,50 m	7,50 m	NO HAY CAMBIOS

ALINEACIONES LAS ALINEACIONES EXTERIORES DE FACHADA Y MEDIANERIAS NO SUFREN CAMBIOS



CUADRO DE SUPERFICIES

	SUPERFICIE NETA EDIFICABLE	278,9 m ²
	ESPACIO LIBRE INTERIOR	101,1 m ²
	SUPERFICIE TOTAL	380,0 m ²

Cotas en cm

ESTUDIO DE DETALLE DE FINCA SITA C/ JULIO ROMERO DE TORRES 38 MARCHENA (SEVILLA)		PLANO N° 4
ORDENACION PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES COMPARATIVA ESTADO ACTUAL / ESTUDIO DE DETALLE		ESCALA 1/100
ARQUITECTO 	PROMOTOR PROHIDALGO S.L.	DIBUJADO FM
ANTONIO PEREA LOPEZ	PROHIDALGO S.L.	FECHA NOVIEMBRE 2020

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyntCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	28/37
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyntCGgUwFfTQ==		



III. RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	29/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

INDICE

I. MEMORIA

1. ALCANCE, OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN
2. PROMOTOR Y REDACTOR
3. ORDENACIÓN PROPUESTA

II. PLANOS

1. PLANO 3:
PLANEAMIENTO VIGENTE: ALINEACIONES Y RASANTES. SOLAR ACOTADO Y SUPERFICIE
2. PLANO 4:
ORDENACION PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES. COMPARATIVA ESTADO ACTUAL / ESTUDIO DE DETALLE

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	31/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

I. MEMORIA RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	32/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

1. ALCANCE, OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN

Se redacta el presente Estudio de Detalle para el reajuste de las alineaciones interiores de la parcela catastral 5740177TG8354S0001FX situada en la calle Julio Romero de Torres nº 38 del municipio de Marchena, de 380,00 m2 de superficie inicial y final, y desarrollar las determinaciones encaminadas a dotarla de la posibilidad de edificación de viviendas con fachada a espacio libre interior de acuerdo con la normativa vigente.

Dicha parcela, según el actual PGOU de Marchena, Adaptación Parcial a la LOUA, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada como Zona B (Residencial Arrabales Históricos).

Se justifica el presente estudio ya que se mejora la funcionalidad de la parcela en cuanto a la calidad de las edificaciones que puede albergar respecto del anterior estado de planeamiento sin menoscabo de las determinaciones urbanísticas correspondientes a la Zona en la que está encuadrada ni de las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Las alineaciones exteriores y las medianeras de la parcela no sufren cambio alguno así como su uso. Del mismo modo, los volúmenes, altura, ocupación, edificabilidad y aprovechamiento urbanístico no sufren ningún aumento conforme al Reglamento de Planeamiento y la LOUA.

2. PROMOTOR Y REDACTOR

Promotor:

PROHIDALGO S.L. CIF B-91.470.468, con domicilio en C/ Las Torres nº36. 41620. Marchena (Sevilla), actuando como representantes legales: D. Francisco Gabriel Hidalgo Díaz con NIF. 52.295.856-C y D. Ángel Alberto Hidalgo Díaz NIF. 47.200.275-C.

Redactor:

Antonio Perea López, Arquitecto. Col. 3415 con domicilio en C/ Castillo Baños de la Encina 6, 1ª 41013 – Sevilla.

ESTUDIO DE DETALLE – C/JULIO ROMERO DE TORRES, 38. MARCHENA (SEVILLA)

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	33/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

3. ORDENACIÓN PROPUESTA

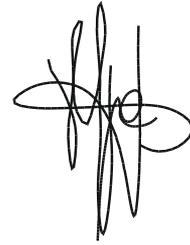
Se propone reajustar las alineaciones interiores de la parcela definiendo un espacio libre interior conforme a las condiciones estipuladas en el art. 45 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Marchena de manera que sea posible la edificación de viviendas con fachada a él.

La ordenación propuesta queda reflejada en el plano 4 de este Estudio de Detalle.

Sevilla, Noviembre de 2020

**PEREA
LOPEZ
ANTONIO -
28850499N**

Firmado digitalmente
por PEREA LOPEZ
ANTONIO -
28850499N
Fecha: 2020.11.28
10:45:03 +01'00'



Fdo: Antonio Perea López
Arquitecto. Col. 3415

ESTUDIO DE DETALLE – C/JULIO ROMERO DE TORRES, 38. MARCHENA (SEVILLA)

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	34/37	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyNmTCGgUwFfTQ==			

II. PLANOS RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación:	scltADrnxynmTCGgUwFfTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	08/04/2021 11:24:57
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	Página	35/37
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxynmTCGgUwFfTQ==		



CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA ESPACIOS LIBRES INTERIORES (ART. 45)

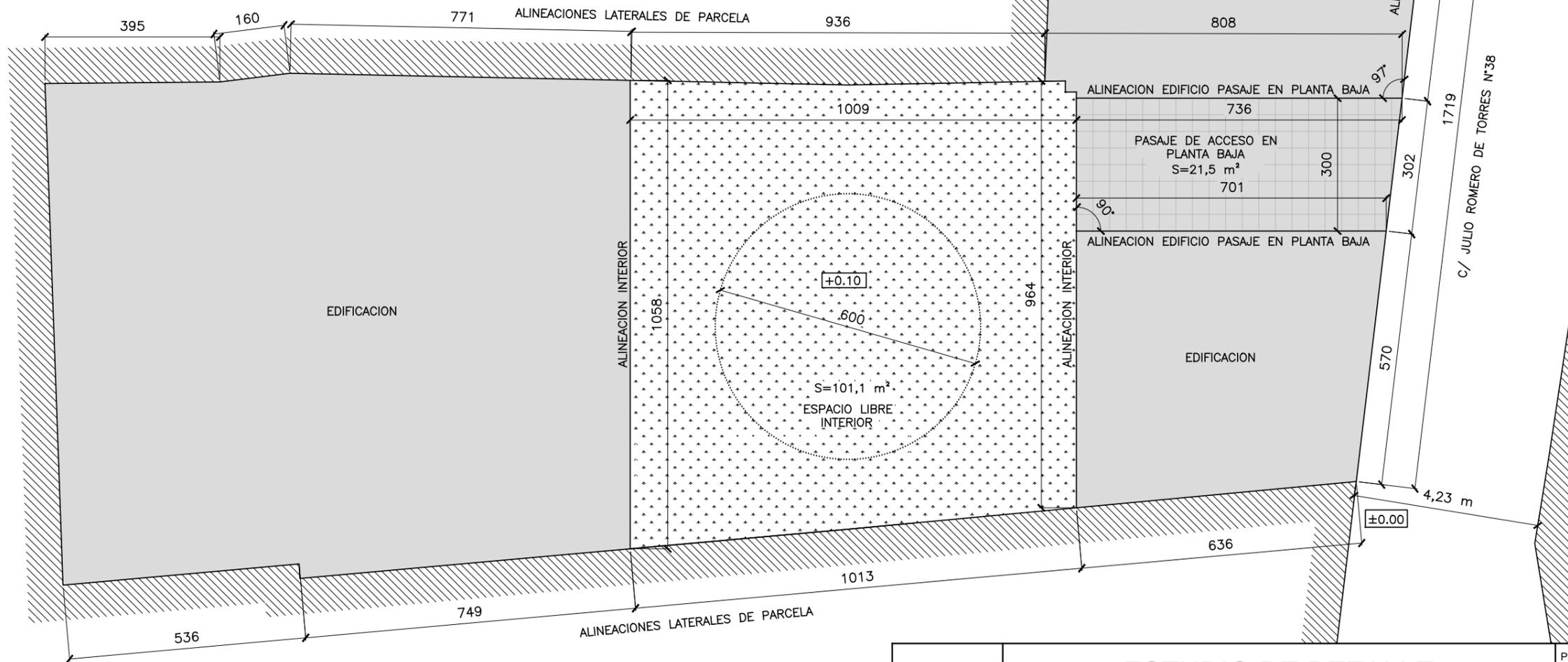
- * EL ESPACIO LIBRE ES SUPERIOR A 50 m²
- * ES POSIBLE INSCRIBIR UN CIRCULO DE DIAMETRO NO MENOR DE 6 m.
- * ESTA COMUNICADO CON LA CALLE MEDIANTE UN PASAJE DE 3,00 m. DE ANCHO POR 3,25 m. DE ALTURA.
- * LA SUPERFICIE DEL ESPACIO LIBRE (101,1 m²) PERMITIRA A LAS VIVIENDAS INTERIORES UNA OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE 252,7 m², DE MODO QUE SE VERIFIQUE: 252,7 x 0,40 = 101,1 m²

SUELO TIPO B. ARRABALES HISTORICOS

COMPARATIVA ESTADO ACTUAL / ORDENACION PROPUESTA

	PLANEAMIENTO ACTUAL	ESTUDIO DE DETALLE	
SUPERFICIE DE PARCELA	380,0 m ²	380,0 m ²	NO HAY CAMBIOS
SUPERFICIE OCUPABLE	307,0 m ²	278,9 m ²	NO HAY AUMENTO
EDIFICABILIDAD	1,82 m ² /m ² s	1,65 m ² /m ² s	NO HAY AUMENTO
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2 (BAJA + 1)	2 (BAJA + 1)	NO HAY CAMBIOS
ALTURA MÁXIMA	7,50 m	7,50 m	NO HAY CAMBIOS

ALINEACIONES LAS ALINEACIONES EXTERIORES DE FACHADA Y MEDIANERIAS NO SUFREN CAMBIOS



CUADRO DE SUPERFICIES

	SUPERFICIE NETA EDIFICABLE	278,9 m ²
	ESPACIO LIBRE INTERIOR	101,1 m ²
	SUPERFICIE TOTAL	380,0 m ²

Cotas en cm

ESTUDIO DE DETALLE DE FINCA SITA C/ JULIO ROMERO DE TORRES 38 MARCHENA (SEVILLA)		PLANO Nº
 ORDENACION PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES COMPARATIVA ESTADO ACTUAL / ESTUDIO DE DETALLE		4
		ESCALA 1/100
ARQUITECTO	PROMOTOR	DIBUJADO
ANTONIO PEREA LOPEZ	PROHIDALGO S.L.	FM
		FECHA
		NOVIEMBRE 2020

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
scltADrnxyntCGgUwFfTQ==	Firmado	08/04/2021 11:24:57
Firmado Por	Página	37/37
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 26-03-2021.	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/scltADrnxyntCGgUwFfTQ==	

