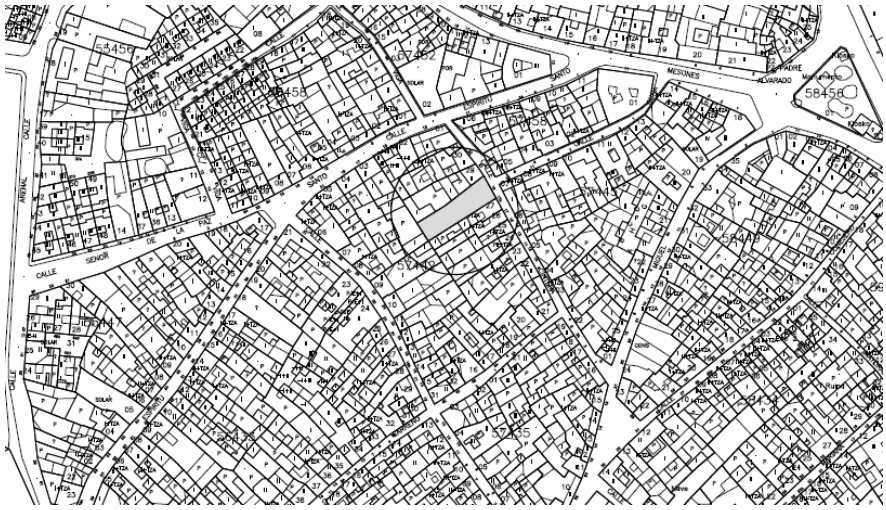
AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

ANTONIO PEREA LOPEZ
ARQUITECTO

C/ Castillo Baños de la Encina 6, 1A
41013 – Sevilla. Tlf. 954613736



E S T U D I O D E D E T A L L E

DE FINCA SITA C/ CINTERA 19

MARCHENA (SEVILLA)

Promotor: PROHIDALGO S.L.

JUNIO 2021

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	1/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	1/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

I N D I C E

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 LISTA
   - 5.2. JUSTIFICACION DEL ART. 65 DEL RPU
   - 5.3. JUSTIFICACION DEL ART. 66 DEL RPU

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	2/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	2/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

II. PLANOS

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

III. RESUMEN EJECUTIVO

1. MEMORIA
2. PLANOS

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	3/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	3/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

I. MEMORIA

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	4/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	4/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

1. INTRODUCCIÓN

En este Estudio de Detalle se contempla en el punto 5 bajo el epígrafe "ADECUACIÓN DEL ED A LA NORMATIVA URBANÍSTICA" la justificación del cumplimiento de lo establecido en el art. 65 del RPU y en el art. 71 de la LISTA, así como la documentación técnica adecuada para su finalidad y objetivos según lo dispuesto en el art. 66 del RPU y en el art. 62 de la LISTA. Por último, se incorpora también un resumen ejecutivo para cumplimentar lo dispuesto en el art. 62.e de la LISTA.

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	5/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	5/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

2. ANTECEDENTES

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/ Cintera, 19 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.

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	6/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	6/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

3. MEMORIA INFORMATIVA

3.1. DATOS DE LA FINCA

Situación y emplazamiento:

La finca objeto de la actuación está situada en C/ Cintera, 19 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 10,89m, siendo los demás linderos medianeros con los propietarios colindantes.

Superficie:

La superficie total afectada por el Estudio de Detalle es de **327,0 m².**
Referencia Catastral: 5744228TG8354S0001IX

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	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	7/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	7/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

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 Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía LISTA.
· 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	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	8/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	8/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

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	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	9/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	9/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

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 59,3 m², al que se accede a través de un pasaje en planta baja, comunicado con C/ Cintera.

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 (59,3m²) permitirá a las viviendas interiores una ocupación en planta de 148,2m², de modo que se verifique: 148,2 x 0,40 = 59,3 m².
- 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	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	10/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	10/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

4.2. SUPERFICIES

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

- Superficie total de la actuación ..... 327,0 m²
- Espacio libre interior peatonal..... 59,3 m²
- Patio de Luces.....16,4 m²
- Superficie neta edificable ..... 251,3 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	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	11/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	11/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

5. ADECUACIÓN DEL ED A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

5.1. JUSTIFICACION DEL ART. 71 DE LA LISTA

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. 71 de la LISTA 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	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	12/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	12/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

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: 53,00 m² x 1,00 = 53,0 m²

-Resto de parcela: 274,00 m² x 0,75 =205,5 m²

-Ocupación máxima: 53,00 + 205,50 = **258,5 m²**

-Ocupación máxima según ED:

- Superficie total de la actuación: 327,0 m²
- Espacio libre interior peatonal: 59,3 m²
- Patio de luces: 16,4 m²
- Ocupación máxima: **251,3 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 cumplimento 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

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	13/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	13/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

fachada a espacio libre interior y establecer las 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: 258,50 m² x 2 = 517,00 m²

-Planta Cubiertas: 258,50 x 0,25 =64,62 m²

- Edificabilidad máxima: (517,00 + 64,62)/ 327 = **1,78 m²t/ m²s**

-Edificabilidad máxima según ED:

-Plantas Baja + 1: 251,30 m² x 2 = 502,60 m²

-Planta Cubiertas: 251,30 x 0,25 = 62,82 m²

- Edificabilidad máxima: (502,60 + 62,82) / 327 = **1,73 m²t/ m²s**

Sevilla, Junio de 2021

PEREA LOPEZ ANTONIO - 28850499N

Firmado digitalmente por PEREA LOPEZ ANTONIO - 28850499N
Fecha: 2021.12.28 11:58:49 +01'00'

Fdo: Antonio Perea López
Arquitecto. Col. 3415

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	14/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	14/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

II. PLANOS

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	15/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	15/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

INDICE DE PLANOS

1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

2. PLANEAMIENTO VIGENTE: CALIFICACION, USOS DEL SUELO Y ZONAS

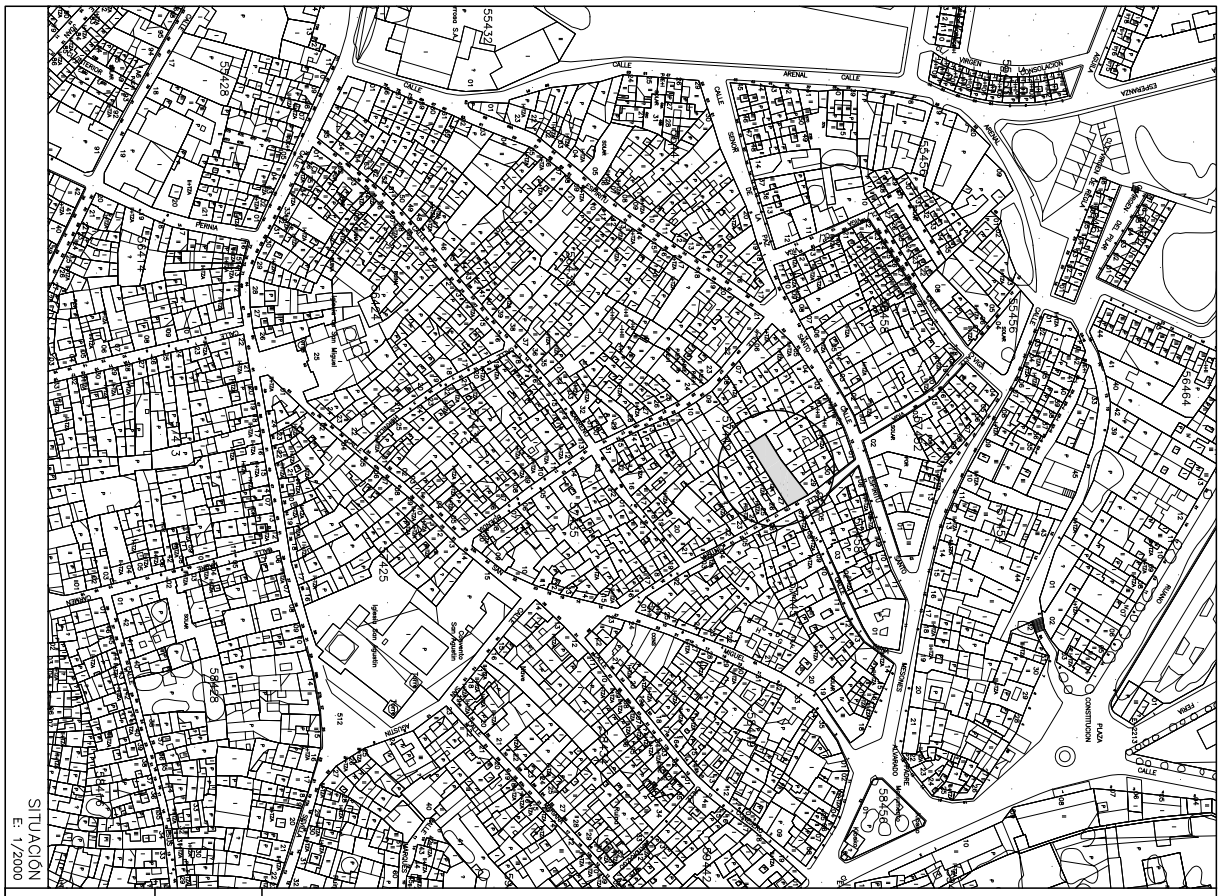
3. SOLAR Y TOPOGRAFICO

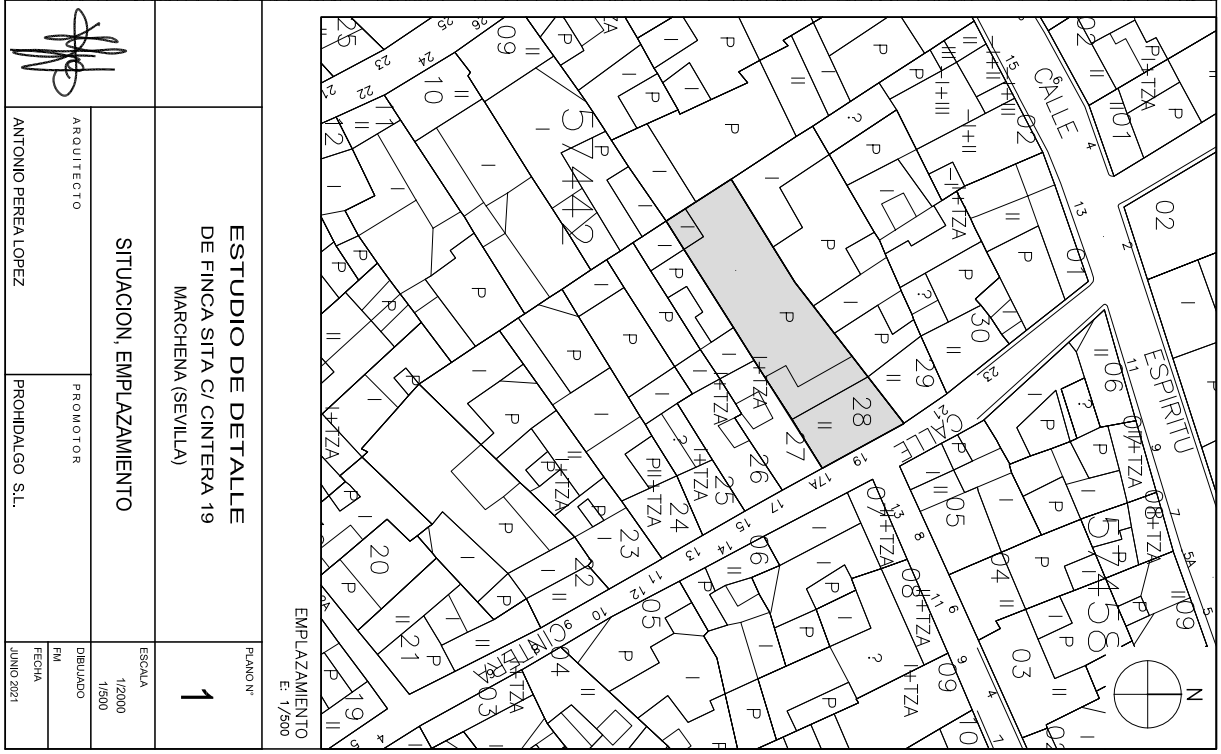
4. ORDENACION PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES. COMPARATIVA ESTADO ACTUAL / ESTUDIO DE DETALLE

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	16/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	16/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256





ESTUDIO DE DETALLE

DE FINCA SITA C/ CINTERA 19

MARCHENA (SEVILLA)

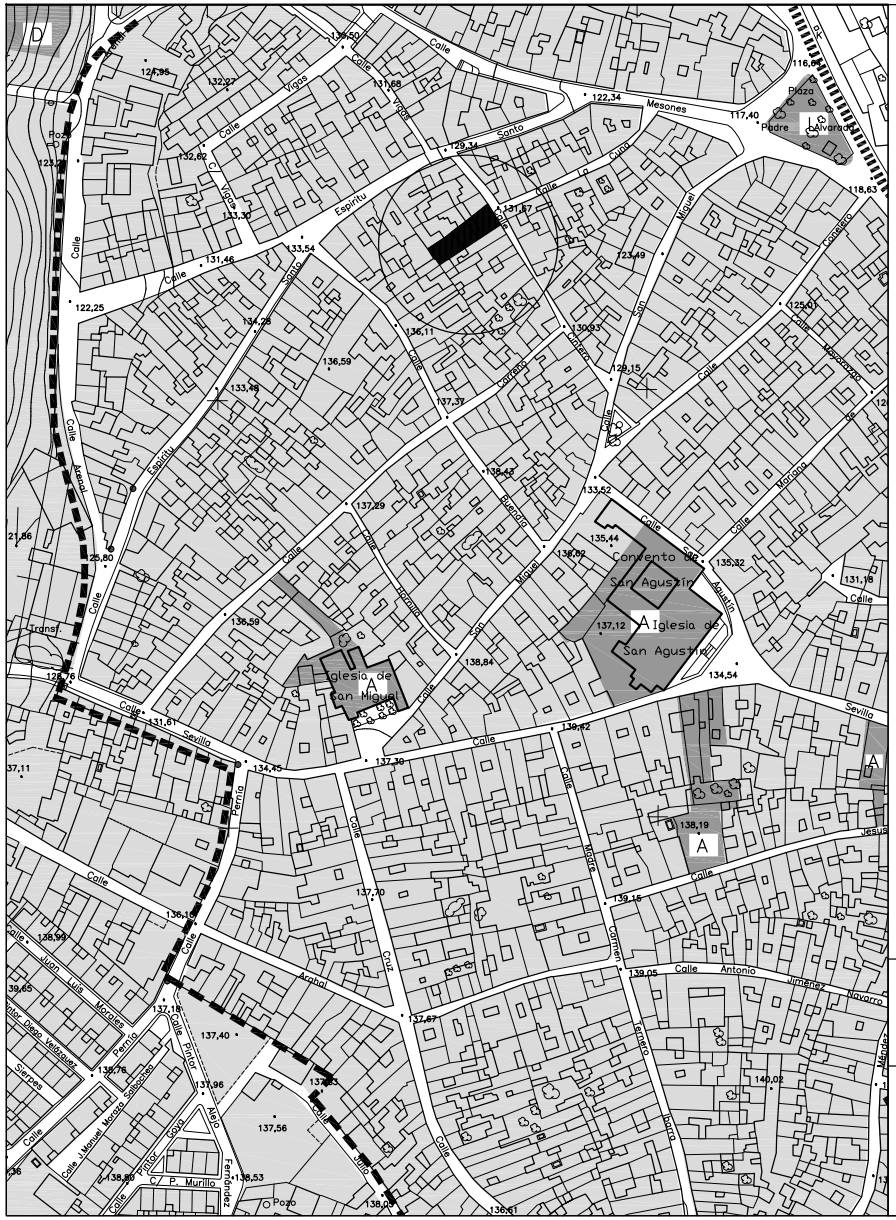
SITUACION, EMPLAZAMIENTO

ARQUITECTO	ANTONIO PEREA LOPEZ
PROMOTOR	PROHIDALGO S.L.
ESCALA	1/2000 1/500
DIBUJADO	FM
FECHA	JUNIO 2021
PLANO Nº	1

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	17/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	17/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256



SUELO URBANO

RESIDENCIAL

- A — DELIMITACION CONJUNTO HISTORICO BARRIO S.JUAN
- B — DELIMITACION ARRABALES HISTORICOS
- C — EXTENSION RESIDENCIAL

INDUSTRIAL

- D — EXTENSION INDUSTRIAL
- E — EXTENSION ALMACENES AGRICOLAS
- D — TERCIARIO

EQUIPAMIENTOS

- D — DOCENTE
- DP — DEPORTIVO
- A — S.I.P.S.
- U — SERVICIOS URBANOS
- L — AREAS LIBRES / ZONAS VERDES

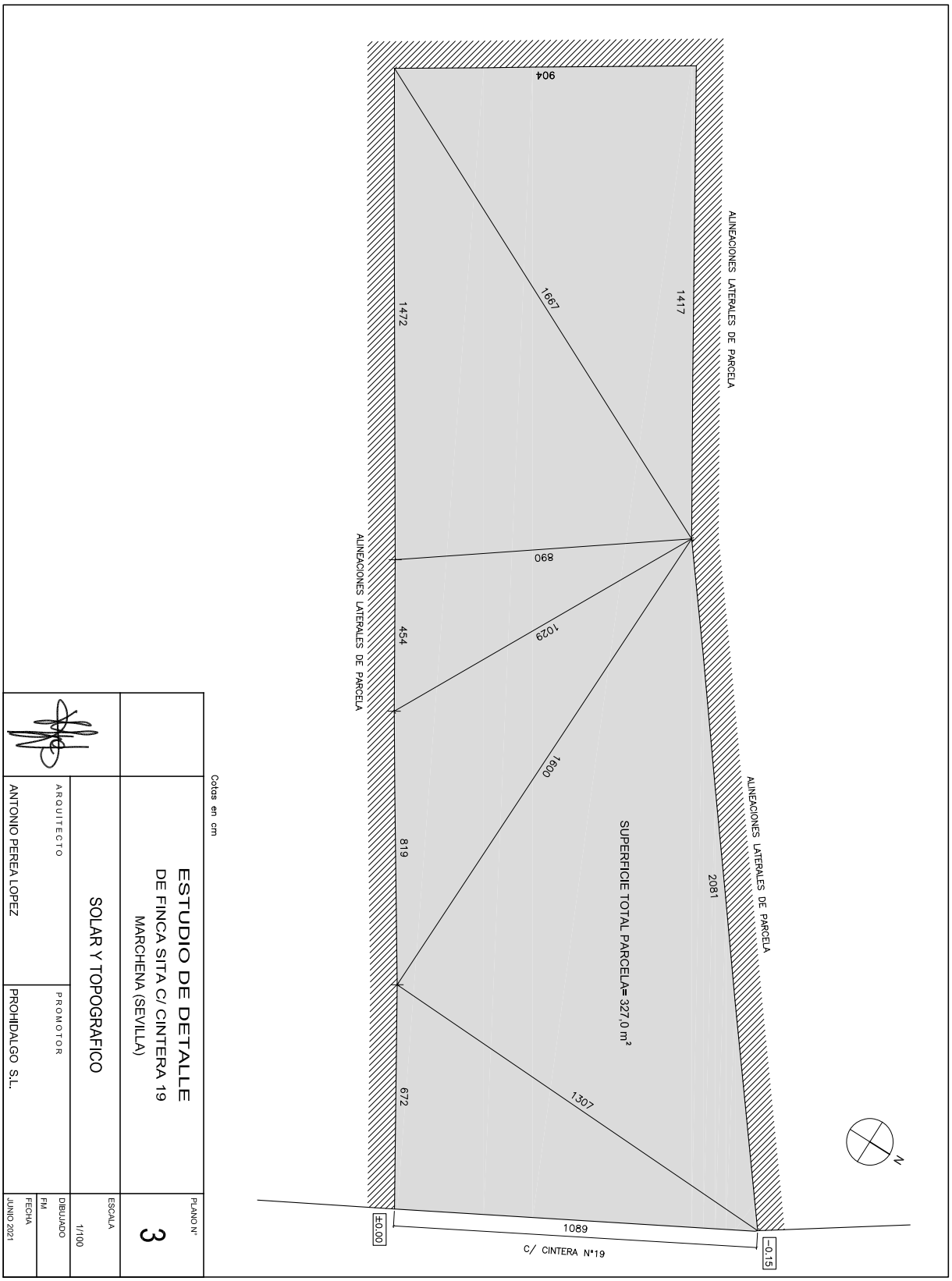
	ESTUDIO DE DETALLE DE FINCA SITA C/ CINTERA 19 MARCHENA (SEVILLA)	PLANO Nº 2
	PLANEAMIENTO VIGENTE: CALIFICACION USOS DEL SUELO Y ZONAS	ESCALA 1/2000
	ARQUITECTO ANTONIO PEREA LOPEZ PROMOTOR PROHIDALGO S.L.	DIBUJADO FM FECHA JUNIO 2021

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4

Fecha	30/12/2021 11:39:19	Fecha y hora	
Página	18/29	29/07/2022 17:10:31	
		18/29	

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

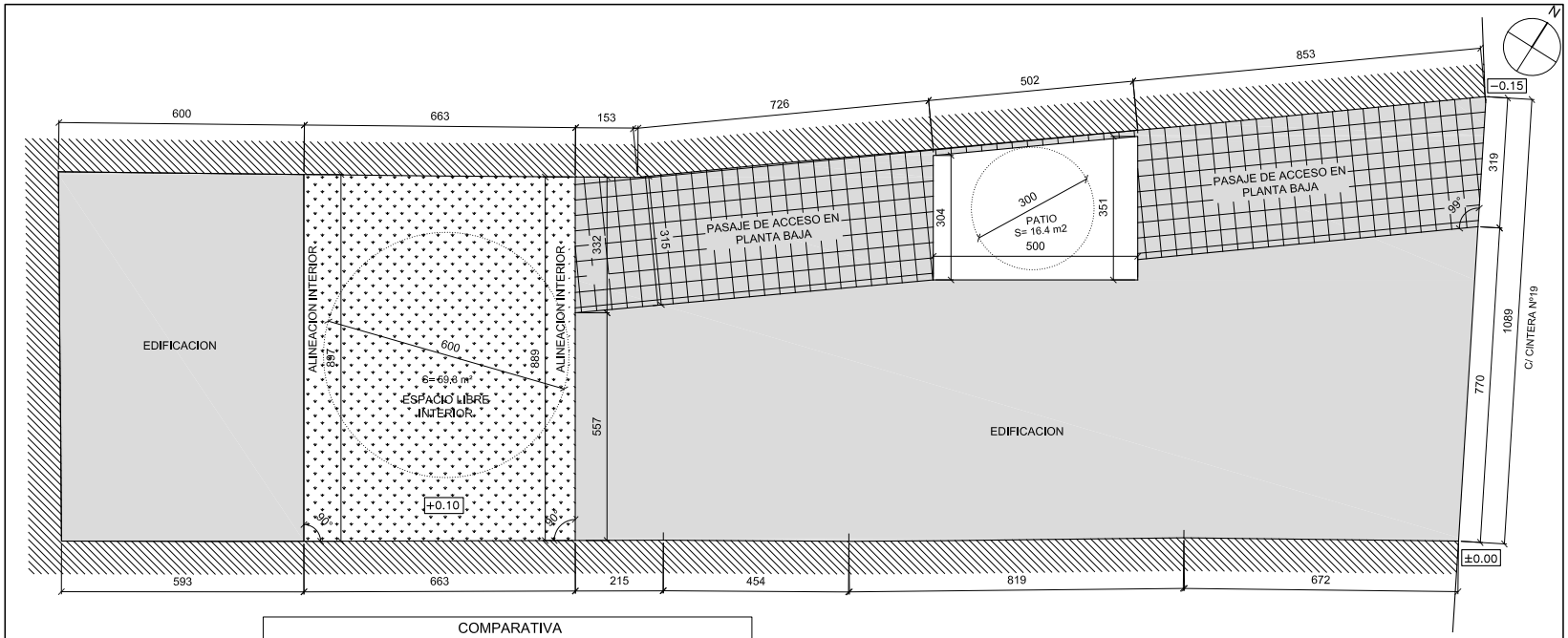
AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256



Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	19/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	**Estado**	**Fecha y hora**
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	**Página**	19/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256



COMPARATIVA ESTADO ACTUAL / ORDENACION PROPUESTA			
	PLANEAMIENTO ACTUAL	ESTUDIO DE DETALLE	
SUPERFICIE DE PARCELA	327,0 m ²	327,0 m ²	NO HAY CAMBIOS
SUPERFICIE OCUPABLE	258,5 m ²	251,3 m ²	NO HAY AUMENTO
EDIFICABILIDAD	1,78 m²t/m²s	1,73 m²t/m²s	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 MEDIANERÍAS NO SUFREN CAMBIOS

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 (59.3 m²) PERMITIRA A LAS VIVIENDAS INTERIORES UNA OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE 148.2 m², DE MODO QUE SE VERIFIQUE: 148.2 x 0.40 = 59.3 m²

SUELO TIPO B. ARRABALES HISTORICOS

CUADRO DE SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA EDIFICABLE	251.3 m²
ESPACIO LIBRE INTERIOR	59.3 m²
PATIO DE LUCES	16.4 m²
SUPERFICIE TOTAL	327.0 m²

ESTUDIO DE DETALLE

DE FINCA SITA C/ CINTERA 19

MARCHENA (SEVILLA)

PLANO Nº 4

ORDENACION PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES
COMPARATIVA ESTADO ACTUAL / ESTUDIO DE DETALLE

ESCALA 1/100

ARQUITECTO	PROMOTOR	DIBUJADO
ANTONIO PEREA LOPEZ	PROHIDALGO S.L.	FM
		FECHA JUNIO 2021

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4
Fecha	30/12/2021 11:39:19
Página	20/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	20/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

III. RESUMEN EJECUTIVO

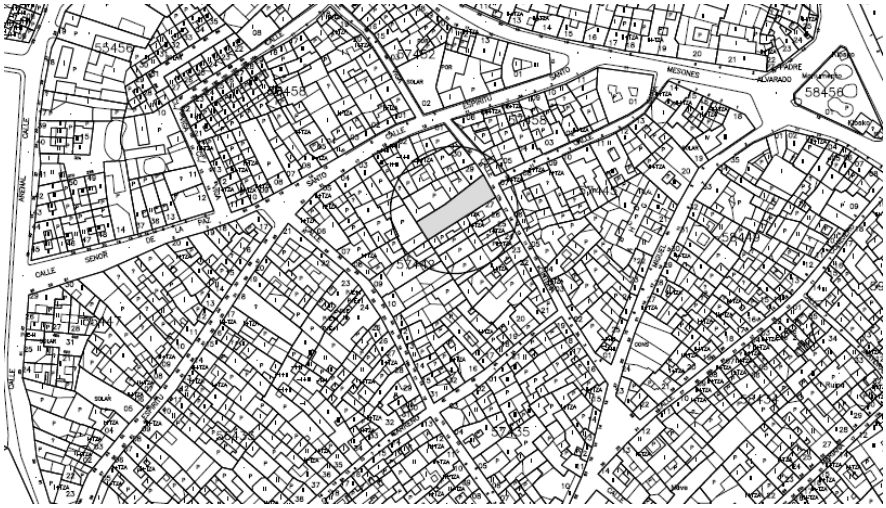
Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	21/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	21/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

ANTONIO PEREA LOPEZ
ARQUITECTO

C/ Castillo Baños de la Encina 6, 1A
41013 – Sevilla. Tlf. 954613736



E S T U D I O D E D E T A L L E

DE FINCA SITA C/ CINTERA 19

MARCHENA (SEVILLA)

R E S U M E N E J E C U T I V O

Promotor: PROHIDALGO S.L.

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	22/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	22/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

I N D I C E

I. MEMORIA

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

II. PLANOS

1. PLANO SITUACION
2. PLANO 3:
   SOLAR Y TOPOGRAFICO
3. PLANO 4:
   ORDENACION PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES. COMPARATIVA ESTADO ACTUAL / ESTUDIO DE DETALLE

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	23/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	23/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

I. MEMORIA

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	24/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	24/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

1. ALCANCE, OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN

Se redacta el presente Estudio de Detalle para el reajuste de las alineaciones interiores de la parcela catastral 5744228TG8354S0001IX situada en la calle Cintera nº 19 del municipio de Marchena, de 327,0 m2 de superficie, 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).

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 LISTA.

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.

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.

PEREA LOPEZ ANTONIO - 28850499N

Firmado digitalmente por PEREA LOPEZ ANTONIO - 28850499N
Fecha: 2021.12.28 11:59:13 +01'00'

Sevilla, Junio de 2021

Fdo: Antonio Perea López
Arquitecto. Col. 3415

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	25/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	25/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

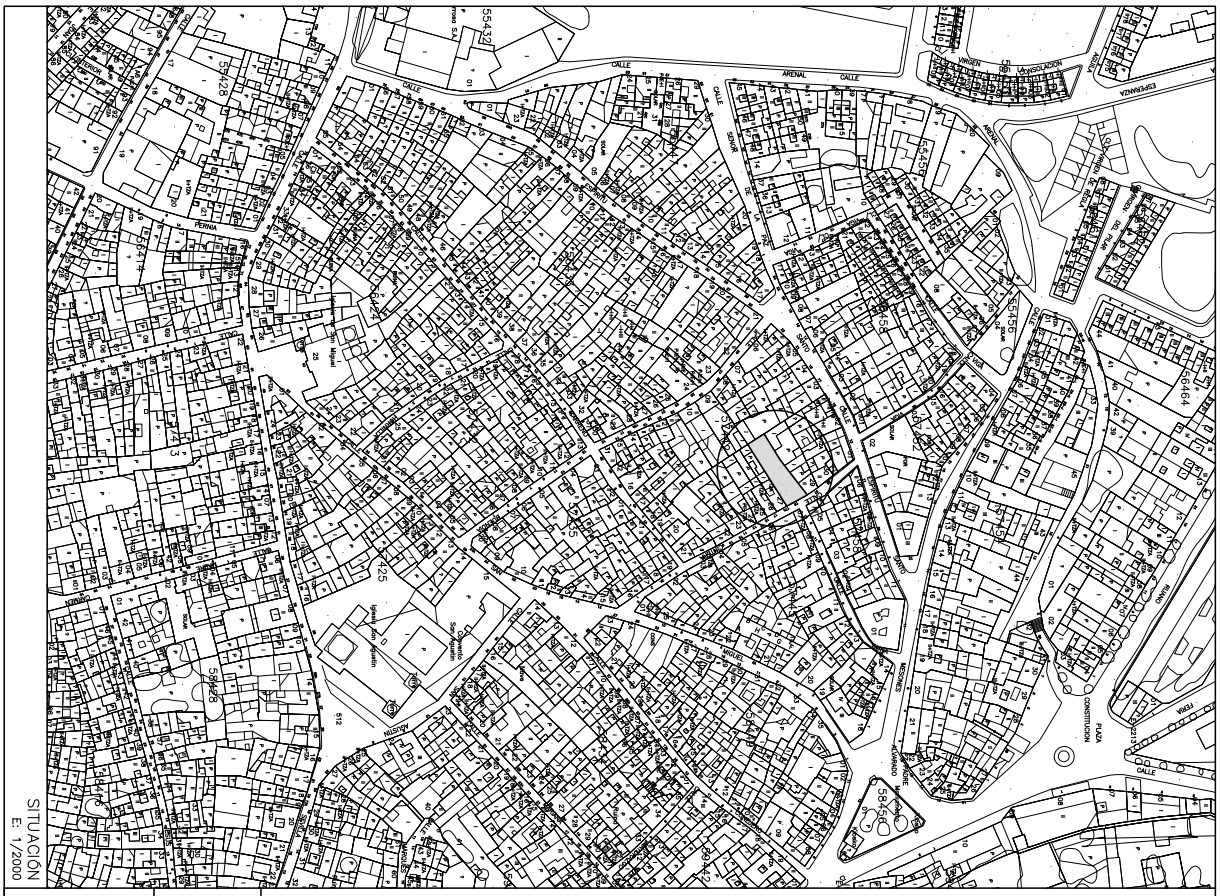
AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256

II. PLANOS

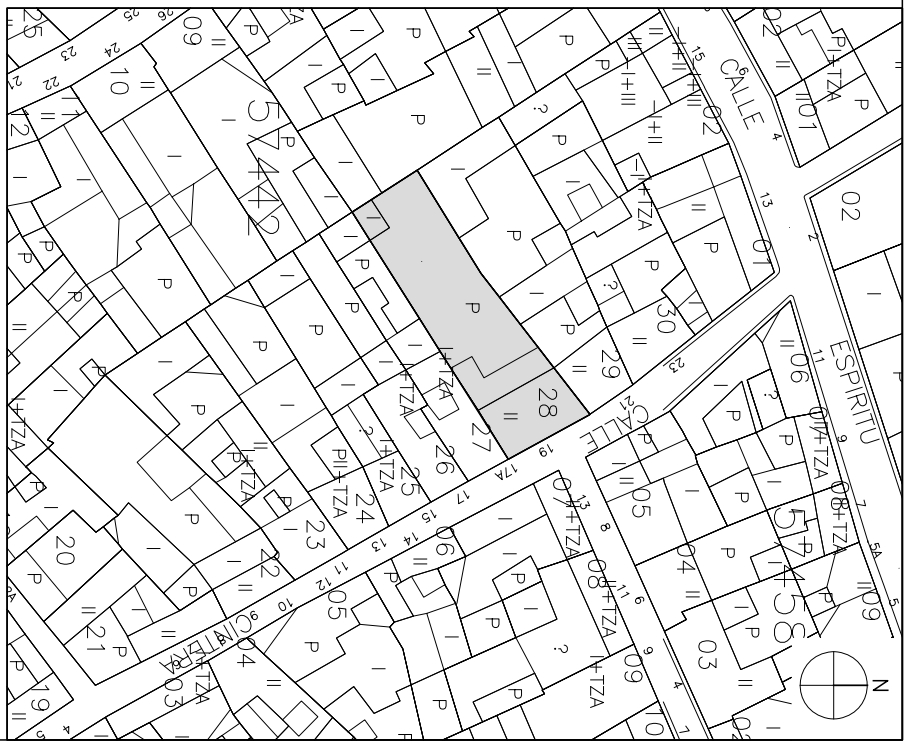
Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	26/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	26/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256



SITUACIÓN
E: 1/2000



EMPLAZAMIENTO
E: 1/500

ESTUDIO DE DETALLE
DE FINCA SITA C/ CINTERA 19
MARCHENA (SEVILLA)

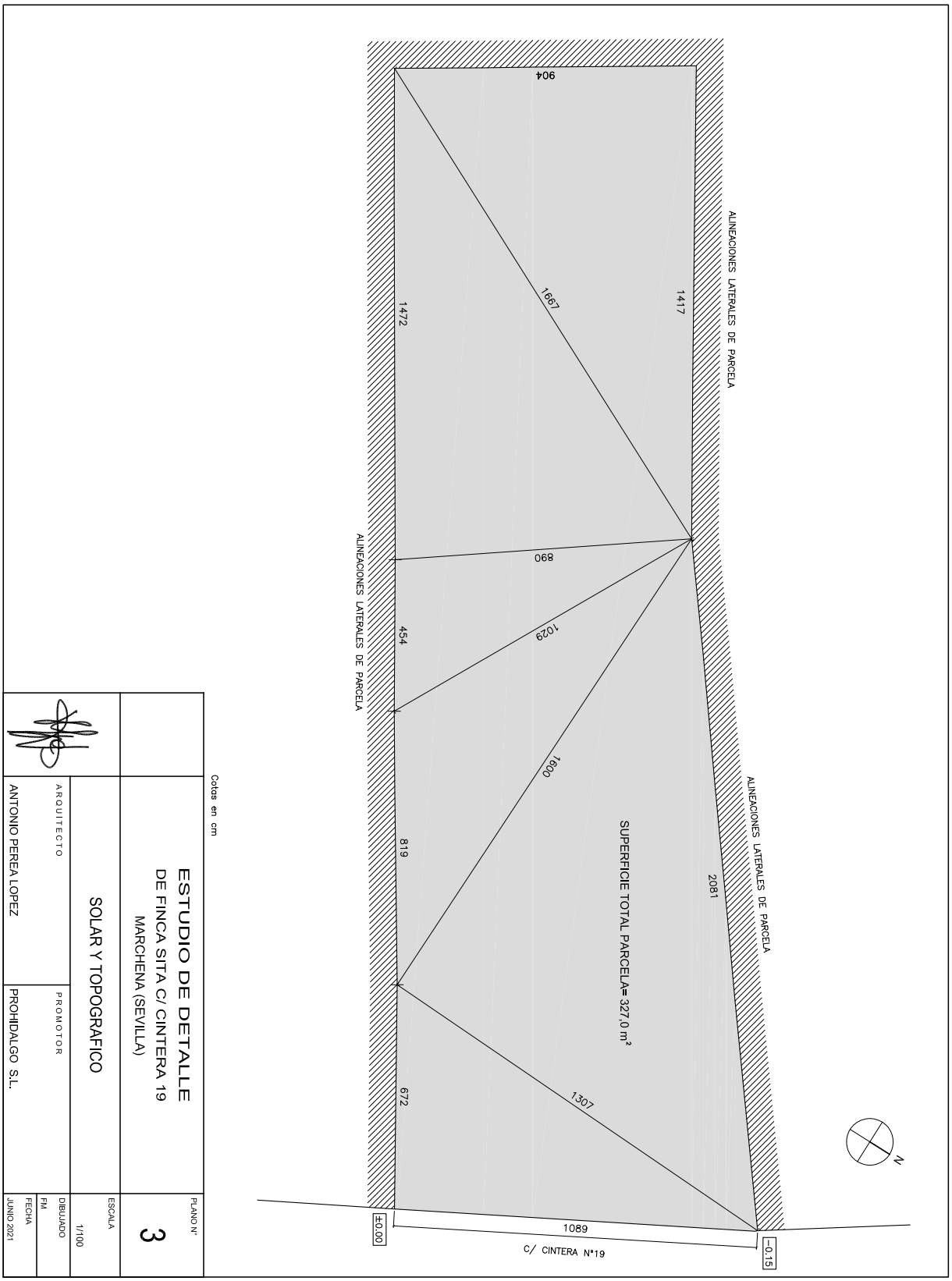
SITUACION, EMPLAZAMIENTO

ARQUITECTO	ANTONIO PEREA LOPEZ
PROMOTOR	PROHIDALGO S.L.
ESCALA	1/2000 1/500
DIBUJADO	FM
FECHA	JUNIO 2021
PLANO Nº	1

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	27/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	**Estado**	**Fecha y hora**
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	**Página**	27/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256



Cotas en cm

ESTUDIO DE DETALLE
DE FINCA SITA C/ CINTERA 19
MARCHENA (SEVILLA)

SOLAR Y TOPOGRAFICO

ARQUITECTO: ANTONIO PEREA LOPEZ

PROMOTOR: PROHIDALGO S.L.

ESCALA: 1/100

DIBUJADO: FM

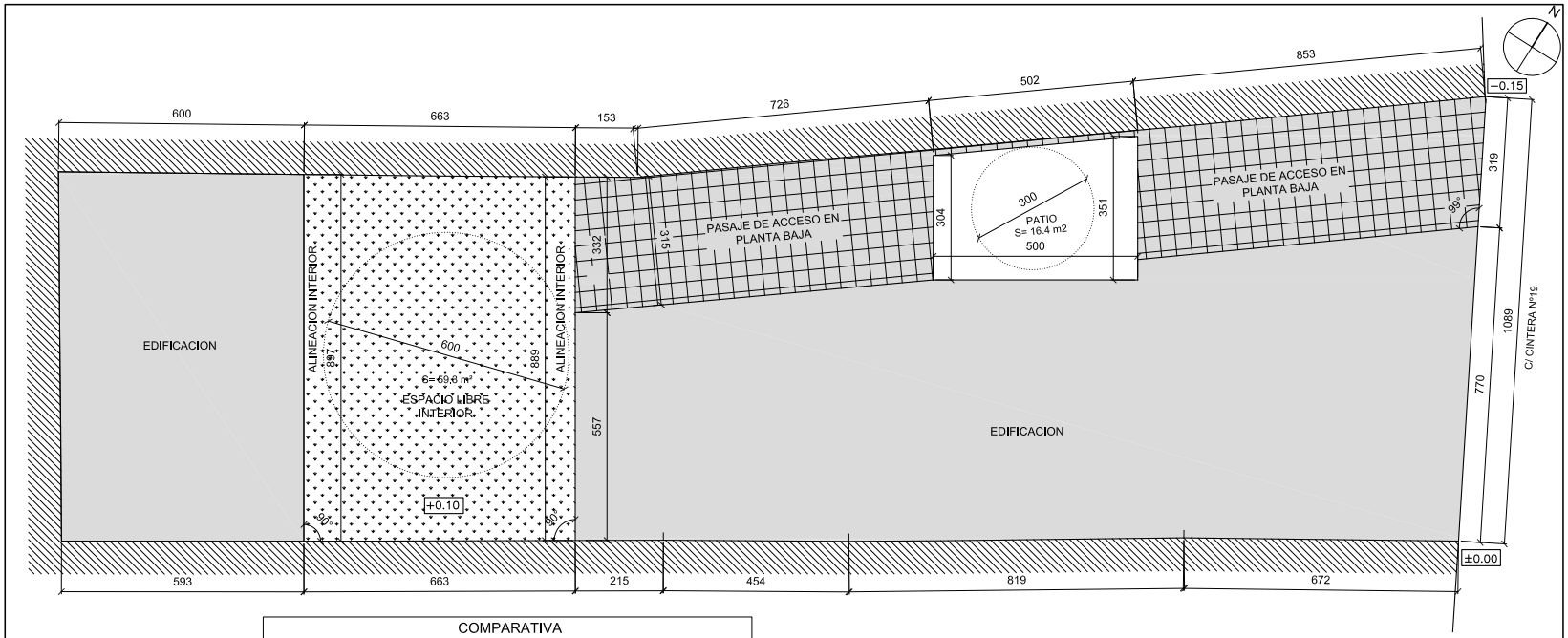
FECHA: JUNIO 2021

PLANO Nº: 3

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	28/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	**Estado**	**Fecha y hora**
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	**Página**	28/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/12/2021 11:39
17256



COMPARATIVA ESTADO ACTUAL / ORDENACION PROPUESTA			
	PLANEAMIENTO ACTUAL	ESTUDIO DE DETALLE	
SUPERFICIE DE PARCELA	327,0 m ²	327,0 m ²	NO HAY CAMBIOS
SUPERFICIE OCUPABLE	258,5 m ²	251,3 m ²	NO HAY AUMENTO
EDIFICABILIDAD	1,78 m²t/m²s	1,73 m²t/m²s	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 MEDIANERÍAS NO SUFREN CAMBIOS

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 (59.3 m²) PERMITIRA A LAS VIVIENDAS INTERIORES UNA OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE 148.2 m², DE MODO QUE SE VERIFIQUE: 148.2 x 0.40 = 59.3 m²

SUELO TIPO B. ARRABALES HISTORICOS

CUADRO DE SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA EDIFICABLE	251.3 m²
ESPACIO LIBRE INTERIOR	59.3 m²
PATIO DE LUCES	16.4 m²
SUPERFICIE TOTAL	327.0 m²

ESTUDIO DE DETALLE

DE FINCA SITA C/ CINTERA 19

MARCHENA (SEVILLA)

PLANO Nº 4

ORDENACION PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES
COMPARATIVA ESTADO ACTUAL / ESTUDIO DE DETALLE

ESCALA 1/100

ARQUITECTO	PROMOTOR	DIBUJADO
ANTONIO PEREA LOPEZ	PROHIDALGO S.L.	FM
		FECHA JUNIO 2021

Código Seguro de Verificación	IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Fecha	30/12/2021 11:39:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CVTTNMAUDTLOJ6NMENY2OB4	Página	29/29

Código Seguro De Verificación:	/oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/07/2022 17:10:31
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión ordinaria plenaria de fecha 29 de julio de 2022 se aprueba definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	29/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//oLL0anWKNrmb8kHEz8bMw==		