

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA
- 1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE
- 1.5 PROMOTOR
- 1.6 REDACTORES

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 2.1 EMPLAZAMIENTO
- 2.2 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 2.3 USOS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- 2.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.5 PROPIEDAD DEL SUELO
- 2.6 CONDICIONES URBANÍSTICAS, ORDENANZAS MUNICIPALES Y OTRAS NORMATIVAS
- Anexo 2.1 Documentación Fotográfica

3. MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN

- 3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 3.2 DESARROLLO DE LA PROPUESTA
 - 3.2.1 DELIMITACIÓN
 - 3.2.2 SERVIDUMBRES Y LÍMITE DE SOLAR
 - 3.2.3 ÁREA DE MOVIMIENTO
 - 3.2.4 VOLÚMENES
 - 3.2.5 CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS
 - 3.2.6 JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACIONES SOBRE LA NORMATIVA
 - 3.2.6.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
 - 3.2.6.2 OCUPACIÓN DEL SUELO
 - 3.2.6.3 CONDICIONES ESTÉTICAS
 - 3.2.6.4 EDIFICABILIDAD MÁXIMA
- 3.3 ARTICULADO RESULTANTE
- 3.4 RESULTADO CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE LA ORDENACIÓN

4. RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	2/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



DOCUMENTO II. PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01 SITUACIÓN
- I.02 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA M-6
- I.03 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01 LÍMITES DE PARCELA. DISCORDANCIA CON CATASTRO
- O.02 LÍMITES DE PARCELA. PARCELA RESULTANTE
- O.03 AFECCIONES. RED FERROVIARIA
- O.04 ALINEACIONES SEGÚN E.D. DE LA U.A. Nº50
- O.05 PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	3/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



DOCUMENTO I. MEMORIA



M.info@zeroonce.com

P-249_02.2ED_01MEM_DOC 01.0 DOC I MEM v05.docx

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	4/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



1. MEMORIA EXPOSITIVA

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	5/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA

Se recibe por parte de VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L., el encargo de la redacción del presente Estudio de Detalle, en cumplimiento con la normativa aplicable en el municipio de Marchena.

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle lo conforma la parcela M-6, perteneciente a la Unidad de Actuación nº 50 de las Normas Subsidiarias de la localidad de Marchena. Este área se encuentra dentro del suelo clasificado como Suelo Urbano de la ciudad, muy cercana a su límite septentrional. Concretamente, se posiciona al norte del núcleo de población, entre la delimitación del perímetro de los Arrabales Históricos y la delimitación de Suelo Urbano.

La U.A.50 se corresponde con una de las Unidades Básicas de Actuación descritas por la normativa urbanística, sobre la cual existe un Estudio de Detalle previo, con fecha de agosto de 2004, que concreta y especifica, de forma detallada, su ordenación. A posteriori, con fecha de diciembre de 2004, se registra sobre dicho área el correspondiente Proyecto de Urbanización, con el que se precisan los detalles técnicos de las obras previstas para la transformación urbanística a suelo urbanizado. Este proyecto recoge varios reformados posteriores, concretamente cuatro, siendo el último de fecha de diciembre de 2007. Finalmente, se redacta el correspondiente Proyecto de Reparcelación, con fecha de mayo de 2006 (y un documento de Subsanación de errores en diciembre de 2006). Todos estos instrumentos se encuentran bajo las directrices de la normativa de rango superior del Municipio de Marchena.

Sin embargo, se elabora el presente Estudio de Detalle con el objeto de precisar la ordenación de la parcela del ámbito, detallando nuevas alineaciones y un nuevo volumen edificable permitido para la misma, así como regulando la percepción volumétrica de las áreas libres de edificación permitidas en la misma.

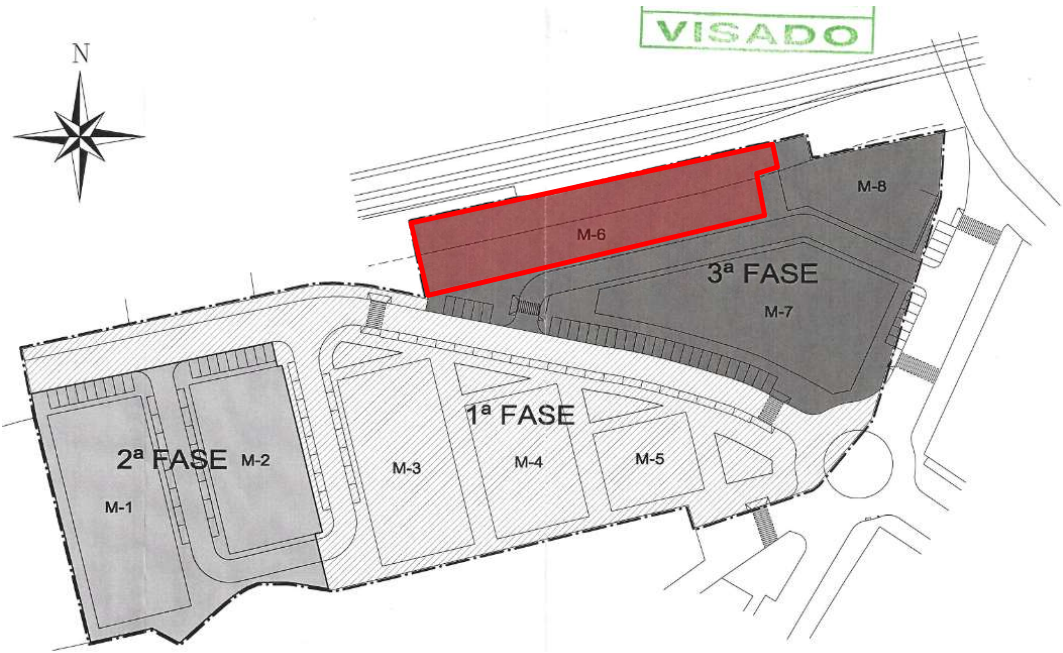
Esta parcela se encuentra enclavada al norte del sector, dentro de la 3ª Fase de ejecución del Proyecto de Urbanización. Está delimitada al norte por las infraestructuras ferroviarias de ADIF, al oeste por las instalaciones que acogen la propia estación de tren, al sur por el Vial V-5 en proyección, y al este por la parcela M-8. Actualmente, únicamente falta por ejecutar la 3ª fase de la urbanización, y con ello el viario V-5 que delimita la parcela objeto de este estudio.

La finca M-6 forma parte de una manzana de mayores dimensiones, conformada por varias parcelas, con las que comparte medianera, y cuyos frentes de fachada están constituidos por sus lados de mayor longitud hacia el futuro Vial V-5 y hacia las vías férreas.

A continuación, se muestra planimetría del Reformado nº4 del Proyecto de Urbanización, en la que se distingue la correspondiente parcela.

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	6/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		





Nota: Existen discrepancias en cuanto a la superficie real de la parcela, ya que las diferentes fuentes marcan distintos valores de dicho parámetro. Este hecho se desarrollará y detallará en los sucesivos apartados de esta memoria.

1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por finalidad completar o adaptar las determinaciones recogidas en el Estudio de Detalle de la U.A. 50 vigente, que afectan al ámbito concreto de análisis que nos ocupa, es decir, a la parcela M-6 del sector.

Según las Normas Subsidiarias vigentes, la U.A.50 se corresponde con una Unidad de Actuación Residencial, formando parte del ámbito del Suelo Urbano del municipio, situada entre la delimitación del perímetro de Arrabales Históricos y la delimitación de Suelo Urbano. Esta Unidad se encuentra bajo la calificación de Zona C de Extensión Residencial.

La parcela estudiada se localiza al norte de la Unidad, formalizando parte de la manzana delimitadora del ámbito al norte.

El presente instrumento analiza la situación urbanística de la parcela M-6, sobre la que recaen áreas de afección procedentes de su cercanía con las vías ferroviarias, advirtiéndose la inviabilidad que ésta presenta para materializar los propósitos que el planeamiento de Marchena contempla para la misma.

El área de movimiento de la edificación procedente de la aplicación de las limitaciones que establece la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, únicamente permite la construcción en la finca de una

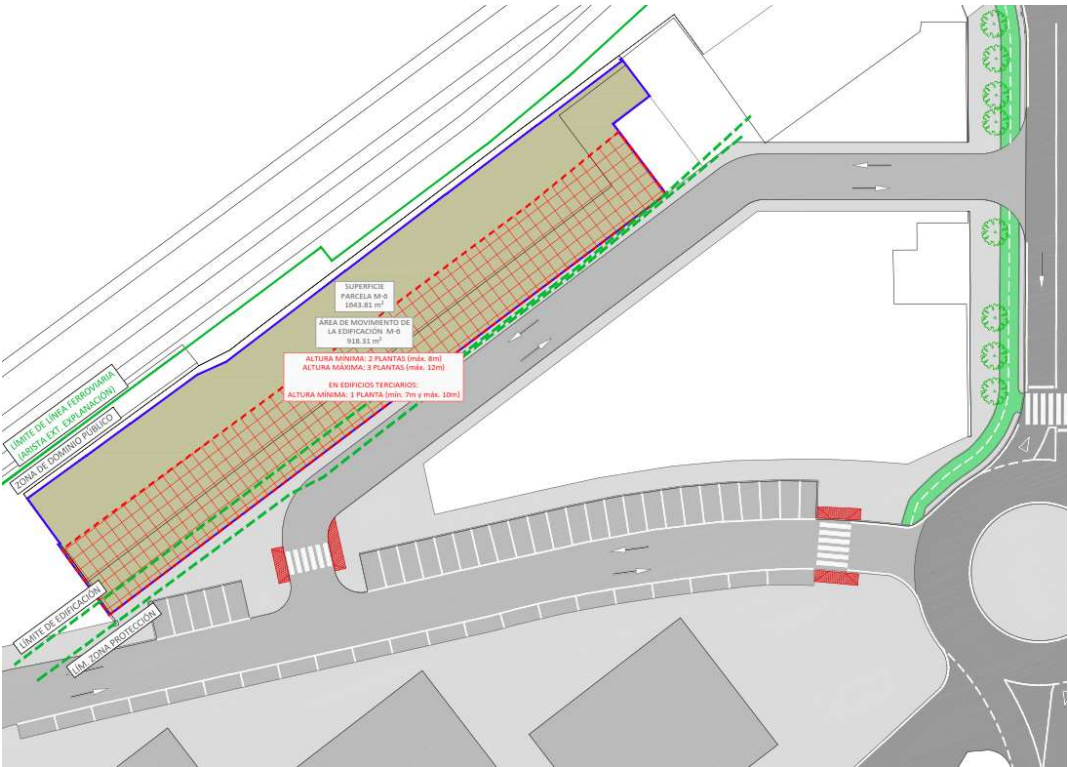
Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	7/43	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==			

franja muy estrecha y larga a lo largo del frente de fachada a la Calle V-5. Sus proporciones imposibilitan acoger en ella edificaciones compatibles con el uso previsto residencial. Es por ello que, bajo dicho argumento, esta parcela únicamente podrá alojar usos compatibles que no impliquen la ejecución de construcciones de cierta entidad. El presente instrumento incluirá reglamentación que ampare estos usos posibles en la finca.

El presente instrumento propone una nueva ordenación del volumen edificable en la parcela, matizando aspectos referentes a la altura de la edificación, y también atendiendo a la formalización volumétrica de los espacios libres del ámbito.

La propuesta tiene en cuenta los objetivos establecidos por el planeamiento vigente, no modificando el uso urbanístico del suelo, no proponiendo modificaciones que menoscaben el bien colectivo, no incrementando los aprovechamientos, ni reduciendo suelo, pero sí trasformando aquellos parámetros que puedan suponer un enriquecimiento en la calidad urbana. Tampoco afectará negativamente a las condiciones de ordenación de los terrenos colindantes.

1.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN



Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhC7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	8/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhC7aLpgDjg==		



1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Según el Art. 126 Alcance, del Capítulo I Desarrollo del Suelo Urbano, de las NNSS de Marchena:

El desarrollo de la Revisión de las N.N.S.S. sobre Suelo Urbano, exige en determinadas áreas la redacción de un instrumento de planeamiento detallado que concrete y especifique la ordenación establecida.

Con este objeto, se han definido 49 Unidades Básicas de Actuación de planeamiento, o unidades de ejecución, así como varias alineaciones que posibiliten la remodelación de algunas zonas con inconvenientes.

Además, según el Art. 44 Condiciones Estéticas, al que deriva el Art. 50 Condiciones Estéticas, de la Sección 4ª Normas Urbanísticas de Ordenación de la Zona C de Extensión Residencial, de las NNSS de Marchena:

1. ALINEACIONES:

El paramento de fachada se situará sobre la alineación establecida, cerrando todo el frente de la parcela. No se admiten patios o espacios libres abiertos a la misma excepto en aquellos casos en los que las edificaciones colindantes por ambos lados tengan un retranqueo a fachada, en cuyo caso deberá alinearse con estas edificaciones colindantes. Podrán señalarse nuevas alineaciones en manzanas completas, mediante Estudio de Detalle. (...)

Conforme al Art. 71 de la Sección 4ª Los Instrumentos complementarios de la Ley 7/2021, del 1 de diciembre, de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

En nuestro caso, se pretende realizar la ordenación del volumen que podría desarrollarse en la parcela objeto de este estudio, conforme a las ordenanzas vigentes en las Normas Subsidiarias de Marchena, determinando nuevas alturas, pero sin cambiar el uso urbanístico del suelo, el cual seguirá siendo Residencial en categoría U/C (Viviendas unifamiliares / plurifamiliares respectivamente). Pero, sobre todo, el propósito fundamental

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	9/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



de este estudio es el de actualizar la configuración volumétrica del espacio libre de edificación que resta en la misma.

Pese a ello, no se modificarán los parámetros de edificabilidad y ocupación, no produciéndose un incremento del aprovechamiento urbanístico. En ningún caso se desfavorecerá con ello las dotaciones previstas por el planeamiento.

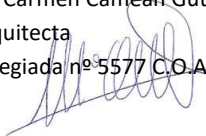
1.5 PROMOTOR

El promotor del presente documento es VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L., con CIF: B-91354100, y domicilio en C/Pedro Salinas, 5, Sevilla (Sevilla).

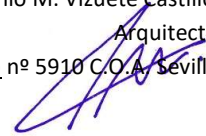
1.6 REDACTORES

El presente documento ha sido redactado por ANTONIO MIGUEL VIZUETE CASTILLO, con DNI 76252023-P, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con nº 5910 y por MARIA DEL CARMEN CAMEÁN GUTIÉRREZ, con DNI 14321193-J, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con nº 5577.

M^a Carmen Cameán Gutiérrez
Arquitecta
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla



Antonio M. Vizuite Castillo
Arquitecto
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla



Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	10/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



2. MEMORIA INFORMATIVA



M.info@zeroonce.com

P-249_02.2ED_01MEM_DOC 01.2 MEMORIA DE INFORMACION v05.docx

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	11/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



2 MEMORIA INFORMATIVA

2.1 EMPLAZAMIENTO

El Estudio de Detalle se centra en el análisis de una parcela perteneciente al término municipal de Marchena, sita muy cercana al límite norte del suelo urbano municipal.

Ésta pertenece a la Unidad de Actuación nº 50 de las NNSS del municipio, área que se posiciona al norte del núcleo de población, entre la delimitación del perímetro de los Arrabales Históricos y la delimitación de Suelo Urbano. Además, destaca en su entorno, su posicionamiento adyacente a las instalaciones de la Estación de ADIF, las cuales suponen un borde físico que formaliza una división significativa del territorio.



Esta finca compone parte de una manzana limítrofe del sector, delimitada por el futuro Vial V-5 propuesto por el Estudio de Detalle primitivo (aún sin edificar) al sur y las vías ferroviarias al norte.

Actualmente dicha finca se encuentra sin edificar en su máxima extensión. Cabe reseñar que aún se están ejecutando las infraestructuras propuestas por el Proyecto de Urbanización que desarrollaba la U.A.50, no habiéndose aún efectuado las obras de urbanización de la Fase 3ª, y con ello, el viario V-5 en proyecto.

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	12/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		

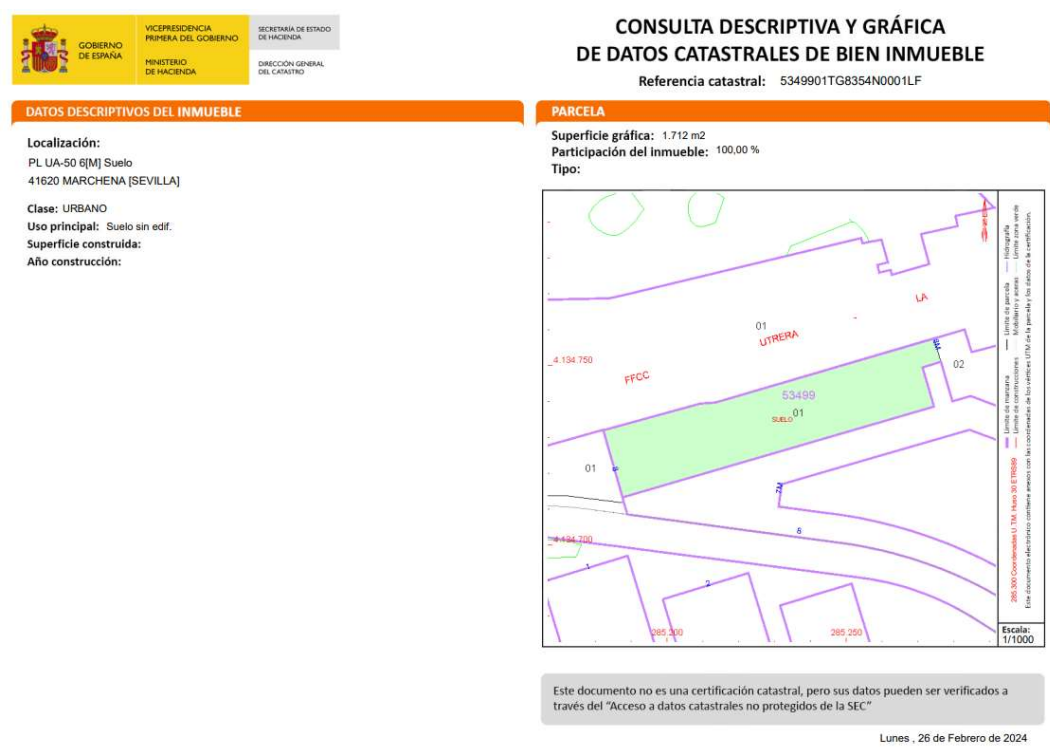


2.2 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A continuación, se detallan los datos ofrecidos en catastro de estas parcelas:

PARCELA M-6:

- Referencia Catastral: 5349901TG8354N0001LF.
- Localización: PL UA-50 6(M) Suelo, 41620, Marchena (Sevilla)
- Uso principal: Suelo sin edificar
- Superficie gráfica parcela: 1712 m².





CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5349901TG8354N0001LF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PL UA-50 6[M] Suelo 41620 MARCHENA [SEVILLA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

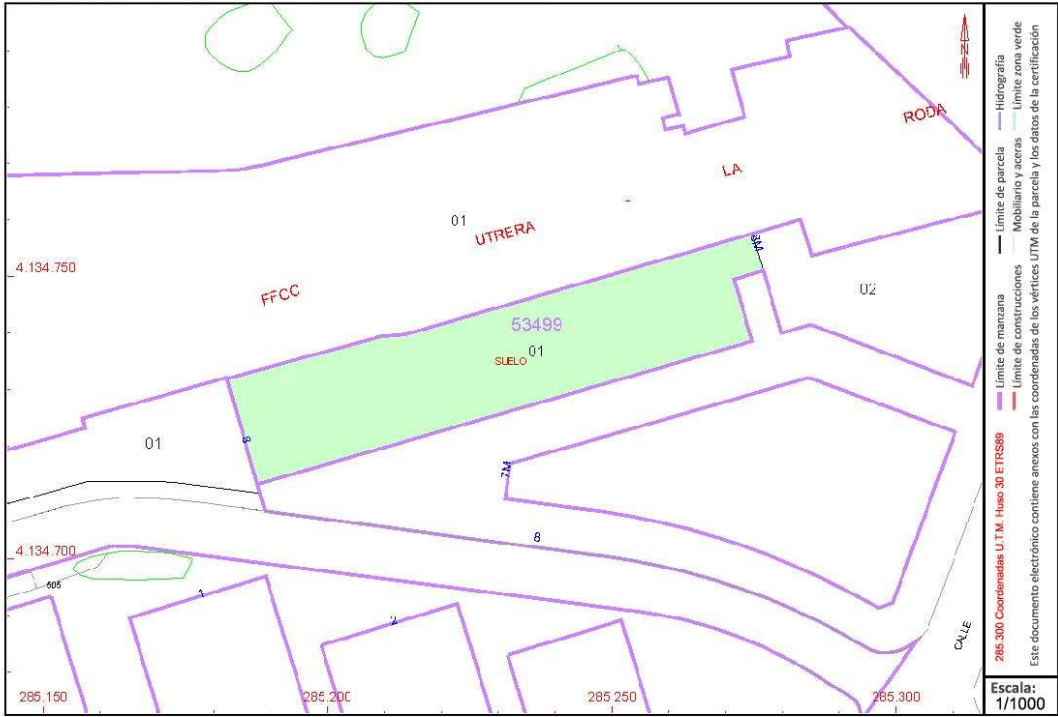
Valor catastral: [2024]: 61.951,77 €
Valor catastral suelo: 61.951,77 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
SANCHEZ NORIEGA HERMANOS SL	B41199712	100,00% de propiedad	CL MARIA AUXILIADORA 25 41710 UTRERA [SEVILLA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.712 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE MARCHENA
Finalidad: EXPTE MOAD 2024/EGE_02/000061 ARQUITECTO MUNICIPAL
Fecha de emisión: 03/04/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XHD02Q9DG38NX6WB (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/04/2024



Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Firmado	Fecha y hora	04/02/2025 14:36:09
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Página	14/43		
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==				

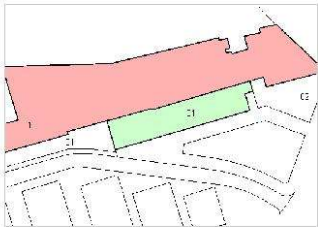




CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5349901TG8354N0001LF

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

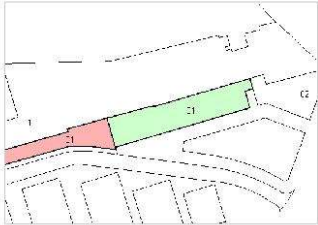


Referencia catastral: 5249901TG8354N0001RF

Localización: PL UA-50 1[A] FINCA A1 VIAS FERROCARRIL
MARCHENA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS Q2801660H FERROVIARIAS		CL SOR ANGELA DE LA CRUZ 3 28020 MADRID [MADRID]

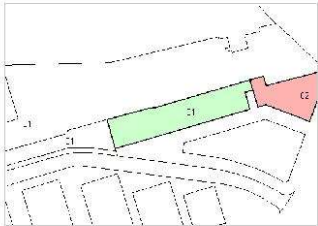


Referencia catastral: 5248501TG8354N0001YF

Localización: CL PUERTA DE CARMONA 8
MARCHENA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS Q2801660H FERROVIARIAS		CL SOR ANGELA DE LA CRUZ 3 28020 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 5349902TG8354N0001TF

Localización: PL UA-50 8[M]
MARCHENA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS Q2801660H FERROVIARIAS		CL SOR ANGELA DE LA CRUZ 3 28020 MADRID [MADRID]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XH0Q0309DG38NX6WB (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/04/2024



Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	15/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



2.3 USOS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Nos encontramos sobre el área de suelo urbano de la ciudad, por lo que el entorno sobre el que se implanta la parcela se encuentra urbanizado, contando con viales asfaltados y aceras terminadas, que albergan instalaciones que dan servicios a las diferentes fincas. Sin embargo, tal como puntualizábamos en apartados anteriores, las obras de urbanización proyectadas en dicho área no han sido finalizadas tras ejecutar la fase 1 y 2, pues queda por ejecutarse la 3ª fase de la urbanización del sector, manteniéndose pendiente el vial V-5 que delimita la parcela.

La finca sobre la que actuamos corresponde al uso Residencial, en su Categorías U/C, correspondiente con Residencial de Viviendas Unifamiliares y Residencial de Viviendas Plurifamiliares, tal como establecen las NNSS.

Actualmente dicha parcela se muestra como una gran extensión vacía, sin edificar. Cabe destacar que cuenta con una topografía sensiblemente plana, de pendiente suave, nivelada con los viarios del perímetro que la rodean.



2.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La parcela pertenece al suelo urbano de la ciudad, contando en su periferia con todos los servicios necesarios, por lo que, en sus inmediaciones encontramos las infraestructuras que soportan dichas instalaciones: arquetas de saneamiento, de abastecimiento de agua, de instalación eléctrica y de telecomunicaciones.

Dentro de la finca no existe ninguna infraestructura, sin embargo, cabe destacar la presencia de cableado aéreo en diferentes puntos del entorno. Aun así, no se tiene constancia de que transcurra en el interior del ámbito ninguna red pública.

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	16/43	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==			



Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	17/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



2.5 PROPIEDAD DEL SUELO

El suelo de la finca M-6 es propiedad de SÁNCHEZ NORIEGA HERMANOS S.L. con CIF: B-41199712, como se indica en las siguiente Nota Simple:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARCHENA
CALLE LICENCIADO LUIS CAMACHO CARRASCO, 1
CP.- 41620 MARCHENA
TELNO Y FAX: 954843135



NOTA SIMPLE INFORMATIVA EXPEDIDA PARA EL DESPACHO DEL DOCUMENTO PRESENTADO BAJO
EL
ASIENTO NUMERO 520 DEL DIARIO 151

ART. 19 BIS DE LA L.H.

-- DATOS DE LA FINCA 35993 --

Municipio: MARCHENA
Finca: 35993

CODIGO REGISTRAL UNICO DE FINCA: 41007000550266

Naturaleza de la finca: URBANA: PARCELA DE USO RESIDENCIAL
No coordinado con catastro, en los términos del artículo 10 de la Ley
Hipotecaria

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA DE USO RESIDENCIAL.
Localización: URBANIZACION UNIDAD ACTUACION 50 MANZANA M-6, N° sn, Situación AU
50
Marchena
Referencia Catastral: 5349901TG8354N0001LF
Superficie del Terreno: m2:1712 dm2:51
Linderos:
Norte, CON TERRENOS DE ADIF (ANTIGUA RENFE); LINEA FÉRREA DE LA TRINIDAD DE
OSUNA
Sur, CON EL VIARIO V-5 DEL ESTUDIO DE DETALLE
Este, CON EL VIARIO PEATONAL QUE LO SEPARA DE LA MANZANA M-6
Oeste, CON TERRENOS DE ADIF (ANTIGUA RENFE); RECINTO DE LA ESTACIÓN

----- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA -----

FINCA M-6 .Parcela de forma rectangular destinada, entre otros, a uso
RESIDENCIAL, que conforma la totalidad de la manzana M-6 del Estudio de Detalle
de la Unidad de Actuación 50 del término de Marchena

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
-----	-----	-----	-----	-----
SANCHEZ NORIEGA HERMANOS SL	B41199712	1488	699	168
2				

La totalidad del pleno dominio por título de compraventa.
Formalizada en Escritura Pública de fecha 24 de julio de 2023, con n° de
protocolo 1456, por el notario DON FRANCISCO DE ASÍS GÓMEZ MONTERO, en SAN
FERNANDO.
Inscripción: 2º Tomo: 1.488 Libro: 699 Folio: 168

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	18/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



Salvo afecciones fiscales.

----- CARGAS POR PROCEDENCIA -----

NO hay cargas registradas

----- CARGAS PROPIAS DE LA FINCA -----

No hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiente de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la nota de despacho a la que se acompaña.

NO hay documentos pendientes de despacho

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, el solicitante, (RUBEN), queda informado de que los datos personales expresados en la misma, han sido y serán tratados por el Ayuntamiento de San Sadurn de Noya, en el cumplimiento de sus funciones de gestión municipal.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma son los y fin serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo así uso y fin del tratamiento los recordados y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Catastro, Notariado de 17 de febrero de 1980, el titular de los datos queda informado que las personas físicas con el objeto de satisfacer el derecho del titular de las fincas a derechos reales, inscritos en el Registro de la Propiedad, deben proporcionar, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que haya recibido información respecto a su persona o bienes.

El registro podrá conservarse en la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación de servicio. En caso de que sea necesario, la información será utilizada para fines de investigación, de carácter científico y estadístico, y únicamente podrá ser utilizada para su disposición en su totalidad o en parte para su uso exclusivo y de carácter confidencial y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o el uso de la información para cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

El interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpd@registro.es.

This image shows a full page of primary-ruled notebook paper. It features multiple sets of horizontal lines designed to guide handwriting. Each set consists of three lines: a solid top line, a dashed middle line, and a solid bottom line. These sets are repeated down the entire length of the page, providing a template for letter formation and alignment. The paper is otherwise blank, with no margins or additional markings.

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	19/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



2.6 CONDICIONES URBANÍSTICAS, ORDENANZAS MUNICIPALES Y OTRAS NORMATIVAS

La clasificación de los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle es la de Suelo Urbano, sujeto al Estudio de Detalle del U.A.50 y a las NNSS de Marchena, en las que se recoge la normativa urbanística vigente de aplicación.

El ámbito que recoge este Estudio de Detalle tiene las siguientes condiciones urbanísticas:

Clasificación: Suelo Urbano

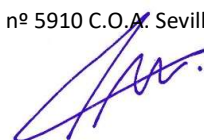
Calificación: Zona C, Extensión Residencial

Uso característico: Residencial en sus categorías de unifamiliar adosada y plurifamiliar

M^a Carmen Cameán Gutiérrez
Arquitecta
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla



Antonio M. Vizquete Castillo
Arquitecto
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla



Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	20/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



ANEXO 2.1

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



M^a Carmen Cameán Gutiérrez
Arquitecta
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla

Antonio M. Vizuite Castillo
Arquitecto
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla

ZERO●**NCE**

M.info@zeroonce.com

P-249_02.2ED_01MEM_DOC 01.2 MEMORIA DE INFORMACION v05.docx

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	21/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



3. MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN



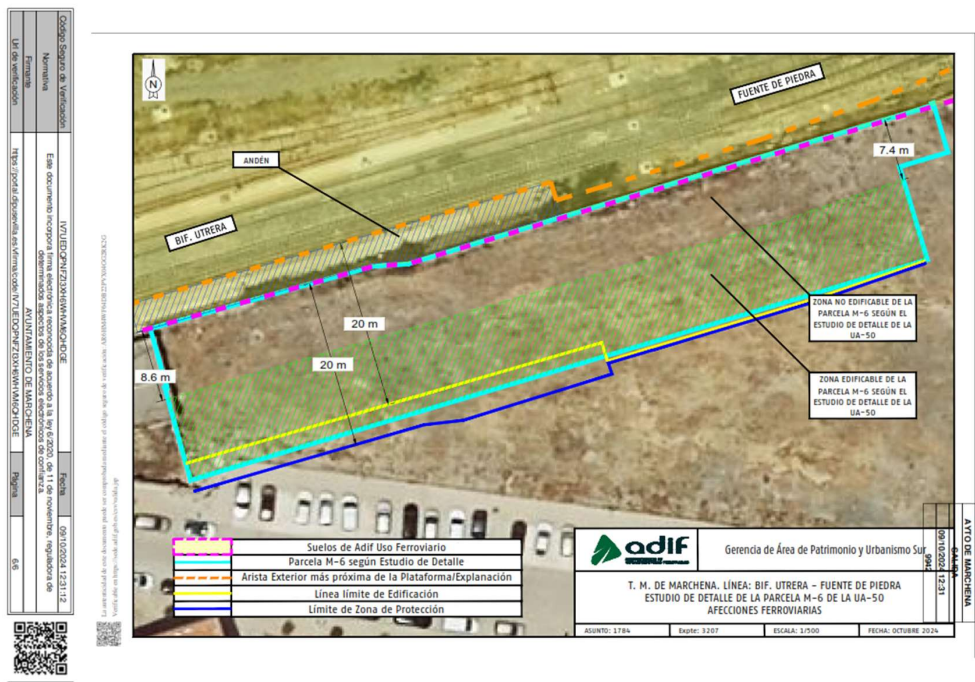
M.info@zeroonce.com

P-249_02.2ED_01MEM_DOC 01.3 MEMORIA DE JUSTIFICACION v05.docx

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	22/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		







Además, la parcela cuenta con una orografía sensiblemente plana.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de enriquecer las posibilidades que ofrece la parcela M-6. El presente instrumento incluirá reglamentación que ampare un abanico mayor a la hora de ejecutar instalaciones que alberguen usos compatibles en la finca.

Para ello, siempre se tienen presente los objetivos que se establecen en el Estudio de Detalle de la U.A.50 y de las NNSS municipales, sin afectar a ninguno de los parámetros que se constituyen en los mismos, sin beneficiar en aprovechamiento a la finca privada, ni perjudicar en el ámbito de lo público.

A continuación, se adjunta el plano de calificación, Usos del suelo y zonas del Estudio de Detalle de la U.A.50, indicando las ordenanzas que se han de cumplir.

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	24/43	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==			



3.2 DESARROLLO DE LA PROPUESTA

3.2.1 DELIMITACION

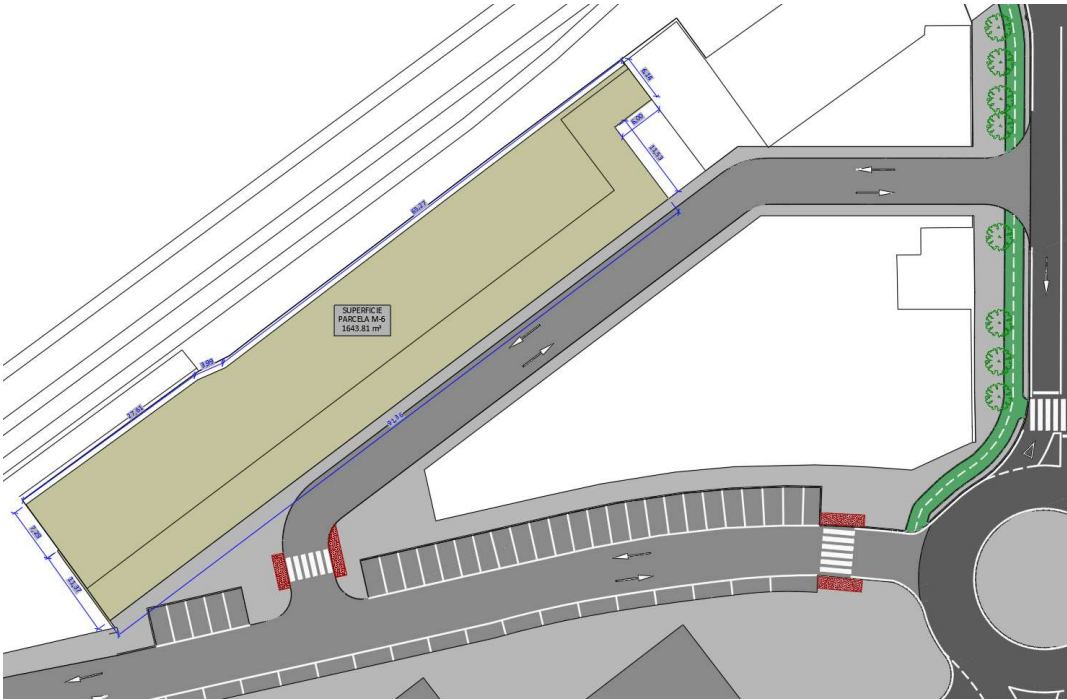
La parcela M-6 está delimitada por el Vial V-5 proyectado al sur, por las infraestructuras de ADIF al norte, por la parcela M-8 al este y por la parcela propiedad de la estación de trenes al oeste.

3.2.2 SERVIDUMBRES Y LÍMITE DE SOLAR

Existe cierta discordancia, entre las diferentes fuentes consultadas, a la hora de establecer los límites de la finca, y, por tanto, también difieren los datos de sus superficies. Por un lado, el catastro recoge una parcela de 1712 m², por otra parte, el Proyecto de Reparcelación y posterior Proyecto de Urbanización le asignan una superficie de 1712.51 m². Sin embargo, el límite de parcela que se adapta a la urbanización proyectada tras la urbanización ya ejecutada, muestra una parcela de 1643.81 m².

Para la redacción del presente instrumento consideraremos los límites de parcela obtenidos de la acotación de la urbanización actual (mediante el levantamiento topográfico), considerándose éste el más cercano a la realidad, y, por tanto, el área de la parcela M-6 es de 1643.81 m².

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	25/43	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==			



No se determinan derechos de servidumbres entre la finca estudiada y el resto de fincas del entorno. Sin embargo, al ubicarse en el margen de las vías del ferrocarril, si será obligado el prestar servidumbre con las mismas, atendiendo a la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (a partir de ahora LSF), y en sus disposiciones de desarrollo.

Esta Ley establece, en su Capítulo III, las Limitaciones a la propiedad, definiendo en su articulado las zonas de afección que serán dispuestas en el entorno de las vías. En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones que no sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad ferroviaria. La normativa también describe las posibles actuaciones permitidas, el régimen de autorización requerido para ello, así como las prohibiciones que se imponen en dichas áreas. Éstas se corresponden con la zona de dominio público, la zona de protección y el límite de edificación:

Artículo 13 Zona de dominio público

- 1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.*
- 2. (Modificado por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre) El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana reglamentariamente podrá determinar una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior*

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	26/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



para delimitar la zona de dominio público, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea.

En suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente, la distancia establecida en el apartado anterior para la zona de dominio público será de cinco metros.

(...)

Artículo 14 Zona de protección

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. (Modificado por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre) En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente, la distancia establecida en el apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria será de veinte metros, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

(...)

Artículo 15 Límite de edificación

(Modificado por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre)

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones existentes a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley y ello sin perjuicio de la salvedad establecida en el apartado 4 siguiente.

La línea límite de edificación no será de aplicación en los siguientes casos:

- En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas.
- Cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento o un muro de contención o de sostenimiento de desmontes y terraplenes que redunden en beneficio de la seguridad para el ferrocarril.
- Cuando se trate de edificar construcciones o instalaciones correspondientes a terminales de transporte no ferroviarias o estaciones de autobuses, metro o tranvía que configuren un núcleo de intercambio modal de transporte.
- Cuando se trate de edificar construcciones o instalaciones correspondientes a las instalaciones de servicio señaladas en el artículo 42 de esta ley o las instalaciones de mantenimiento pesado de vehículos ferroviarios.
- A las edificaciones provisionales o desmontables que no requieran ningún tipo de cimentación o a las instalaciones desmontables.

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	27/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de dominio público.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma. A estos efectos se consideran zonas urbanas los suelos clasificados como urbanos o los suelos urbanizables delimitados, programados o sectorizados, o categorías equivalentes.

(...)

4. Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, y justificadamente exista una razón de interés general para ello, los administradores generales de infraestructuras podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2 de este artículo, a solicitud del interesado y tras la tramitación del correspondiente procedimiento administrativo, que deberá ser motivado y recoger justificadamente las causas que llevan a tener en cuenta esta modificación de carácter puntual, siempre y cuando se cuente con el informe favorable de la administración competente en materia de urbanismo y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, adoptando las medidas de control del riesgo necesarias para que este resulte aceptable de acuerdo con el método común de seguridad para la evaluación y valoración del riesgo, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el artículo 5.8 de esta ley.

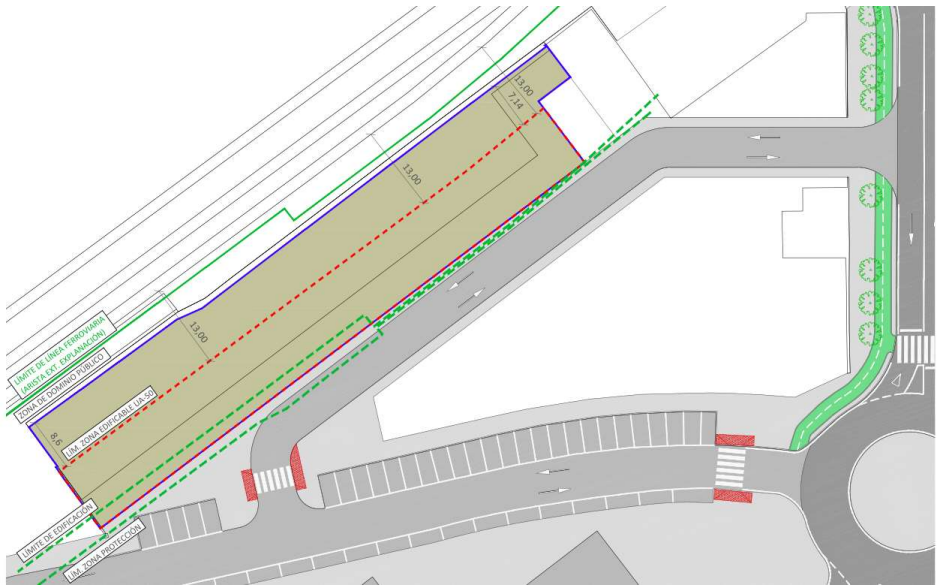
(...)

Estas demarcaciones señalan áreas sobre la parcela de estudio M-6, que restringen las posibilidades de actuación sobre la misma. La limitación más restrictiva, que afecta a la posibilidad de edificar en su ámbito, es la determinada por la zona de límite de edificación.

Se utiliza para definir estas líneas el informe de ADIF y a las líneas de edificación fijada en el ED UA50, por lo que se toma la determinación de acoger como referencia el mismo deslinde que ya detallaba el E.D. previo, marcado en planos.

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	28/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		

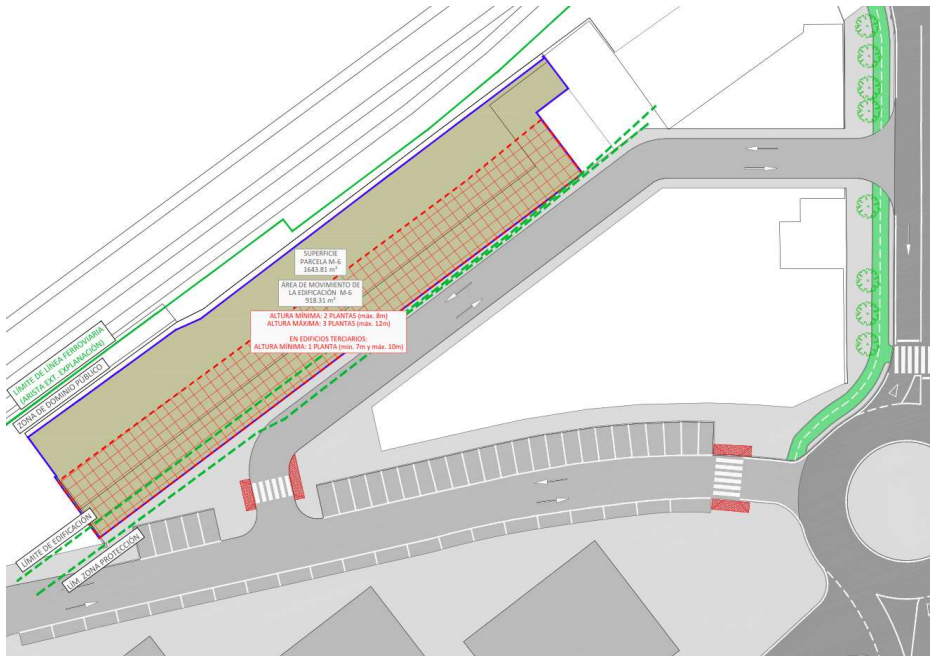




3.2.3 ÁREA DE MOVIMIENTO

El presente Estudio de Detalle no modificará las alineaciones establecidas, por lo que los frentes de la edificación conservarán la determinación de alinearse a vial, impidiéndose el retranqueo sobre el resto de límites.

El resultado de la aplicación de las nuevas determinaciones será el siguiente:



Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	29/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



Fuera del área de movimiento de la edificación se permite la instalación de elementos auxiliares tales como toldos, pérgolas o elementos de sombra, mobiliario o cartelería informativa, elementos publicitarios, etc. Los elementos de sombra que se habiliten en dicho espacio no podrán superar una superficie ocupada mayor al 50% de la superficie del área libre que deje la edificación. Sin embargo, al encontrarse la parcela afectada por la Zona de Protección del ferrocarril, se deberá atender a lo establecido por los Artículos 14, 15 y 16 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, para conocer las posibles actuaciones permitidas en la misma.

3.2.4 VOLÚMENES

La normativa urbanística establece, dentro de las condiciones de edificación de la Zona C de Extensión Residencial, desde la que se rige la parcela estudiada, una altura de dos plantas (baja y primera), disponiendo para la parcela analizada un máximo de 3 plantas y 12 m. Sin embargo, el presente instrumento aprueba la posibilidad de ejecutar edificaciones de una única planta, en caso de edificios de uso terciario, cuya altura no será inferior a 7 metros ni superior a 10 metros.

Por consiguiente, se propone un volumen único, dentro del área de movimiento de la edificación, permitiéndose la construcción de entre 1 (sólo en uso terciario) y 3 plantas, con una altura máxima de 12 m (máxima 10 m en edificios terciarios de una planta), una altura mínima de 7 m. Sólo dentro de este volumen se podrá proyectar y materializar la edificación que posteriormente se desarrolle, cumpliendo siempre los parámetros de ocupación y edificabilidad que cada parcela tiene asignados. Además, deberá respetar las alineaciones a vial.

El criterio aplicable para la medición de la altura será el establecido en el artículo 49 del Documento de Ordenación, Normas Urbanísticas, de las NNSS de Marchena.

3.2.5 CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS

Se trata de un área urbanizada, consolidada, cuya urbanización se encuentra inacabada, a falta de la ejecución del Viario V-5 englobado en la Fase 3ª del Proyecto de Urbanización. Sin embargo, la parte de urbanización ejecutada cuenta con las distintas instalaciones, aceras y viales ejecutados.

3.2.6 JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACIONES SOBRE LA NORMATIVA

El presente instrumento satisface las disposiciones expuestas en el Estudio de Detalle de la U.A.50, así como lo establecido por las NNSS del municipio de Marchena. El Estudio de Detalle de la U.A.50 se remite al cumplimiento de lo establecido por las NNSS de Marchena en lo referente al Desarrollo del Suelo Urbano, así como en lo referente a las Ordenanzas de Edificación. Para las Ordenanzas de edificación, alude al cumplimiento del articulado de las NNSS contenidos en la Sección 4ª Norma Urbanísticas de Ordenación de la Zona C de Extensión Residencial, del Capítulo IV del título II del documento de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Marchena.

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	30/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



Este instrumento introducirá algunos matices sobre la normativa, que serán de aplicación para el ámbito que lo confiere:

3.2.6.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Según el artículo 49 Condiciones de Edificación, de la Sección 4ª Norma Urbanísticas de Ordenación de la Zona C de Extensión Residencial:

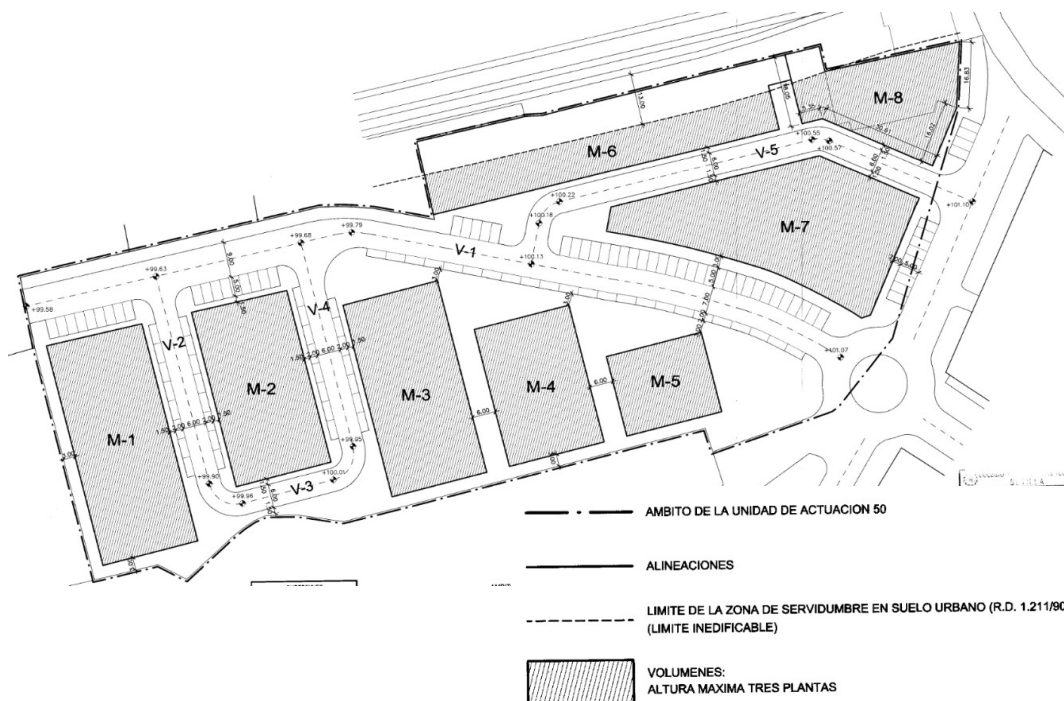
2. Altura de la edificación:

- a) *La altura de planta será de dos, baja y primera, excepto en las zonas grafiadas en los planos de ordenación correspondientes, donde podrán autorizarse tres.*
- b) *La altura máxima de la edificación de dos plantas, será de 8 metros medidos entre el punto medio de la rasante en fachada y la cara superior del último forjado. Para tres plantas, la altura máxima será de 12 metros, medida de la misma forma, siempre que la nueva edificación quede totalmente integrada con los edificios colindantes.*
- c) *Por encima de la última planta autorizada y ocupando un máximo del 30% de la superficie de ésta, se admitirá un cuerpo de edificación, de una altura máxima de 3 metros y situado al menos a 4 metros de la alineación o alineaciones de fachada. Esta altura podrá ser superada solamente en el espacio ocupado por el ascensor siempre que la legislación vigente en materia de ascensor así lo requiera. Esta superación en altura será la mínima imprescindible para el cumplimiento de la normativa en materia de ascensores.*
- d) *En caso de edificaciones de uso terciario, se admitirán construcciones de una única planta, cuya altura mínima será de 7 metros y su altura máxima será de 10 metros, ambas medidas entre el punto medio de la rasante en fachada y el punto de mayor altura de su cubierta. Éstas deberán priorizar con su altura la preservación de la imagen de ciudad del entorno en el que se implante.*

El presente instrumento no modificará dicha condición. La parcela estudiada, según el Plano de Ordenación 6 de Alineaciones, Rasantes y Volúmenes, del Estudio de detalle de la U.A.50, contarán con un mínimo de dos plantas (baja y primera), aunque permitirán una altura máxima de 3 plantas y 12 m.

Sin embargo, se incorpora a las ordenanzas un nuevo apartado, el apartado d), con el que se posibilita, exclusivamente para edificios de uso terciario, la edificación de una única planta con una altura mínima de 7 m y una altura máxima de 10 m. De esta forma se consigue adaptar la normativa a la tipología funcional de gran parte de los edificios de uso terciario, aun exigiendo una altura mínima acorde a las edificaciones residenciales permitidas, de forma que se anteponga la conservación de la imagen de ciudad.

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	31/43	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==			



3.2.6.2 OCUPACIÓN DEL SUELO

Según el artículo 49 Condiciones de Edificación, de la Sección 4ª Norma Urbanísticas de Ordenación de la Zona C de Extensión Residencial:

3. Ocupación del suelo:

La ocupación máxima de la parcela será la suma del 100% de la primera crujía a fachada de 5 m, de profundidad más el 80% de la superficie resultante de deducir una crujía a fachada de 5 m de profundidad, excepto en parcelas existentes de superficie inferior a 100 m², en que la ocupación podrá ser completa. Cuando el uso del edificio sea el dotacional, equipamental o residencial público la ocupación máxima será del 90% de la superficie de la parcela.

El presente instrumento no comportará una modificación sobre dicha condición.

La parcela M-6 tiene una superficie de 1643.81 m², y una ocupación máxima de **1520.59 m²**, siendo de **1479.43 m²** en caso de edificio dotacional, equipamental o residencial público.

3.2.6.3 CONDICIONES ESTÉTICAS

A pesar de no ser objeto de este instrumento la modificación de parámetros de carácter estético, incluiremos este apartado, ya que la normativa urbanística de Marchena engloba en él factores que determinan la configuración volumétrica de la edificación que la parcela acoga, al igual que de sus espacios libres.

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	32/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



Así pues, según el artículo 50 Condiciones Estéticas, de la Sección 4ª Norma Urbanísticas de Ordenación de la Zona C de Extensión Residencial:

Regirán las condiciones establecidas en el Art.44, admitiéndose que los elementos referidos en el apartado 2.c. puedan sobresalir 50 centímetros, si el ancho del acerado de la calle, fuese superior a esa dimensión.

El Art. 50 redirige al Art. 44 Condiciones Estéticas, de la Sección 3ª Norma Urbanísticas de Ordenación de la Zona B, Residencial Arrabales Históricos, el cual tratará diferentes aspectos:

3.2.6.3.1 ALINEACIONES

El paramento de fachada se situará sobre la alineación establecida, cerrando todo el frente de la parcela. No se admiten patios o espacios libres abiertos a la misma excepto en aquellos casos en los que las edificaciones colindantes por ambos lados tengan un retranqueo a fachada, en cuyo caso deberá alinearse con estas edificaciones colindantes. Podrán señalarse nuevas alineaciones en manzanas completas, mediante Estudio de Detalle. Estas nuevas alineaciones originarán espacios libres de edificación que podrán ser utilizados como aparcamiento en superficie propio de la finca, como espacio libre o zona verde. Dichos espacios podrán acoger la instalación de elementos auxiliares tales como toldos, pérgolas o elementos de sombra, mobiliario o cartelera informativa, elementos publicitarios, etc. Los elementos de sombra que se habiliten no podrán superar una superficie ocupada mayor al 50% de la superficie del área libre que deje la edificación.

Los cerramientos de estos espacios libres a fachada deberán integrarse con los cerramientos vecinos y en caso de discordancia podrán ser de fábrica hasta una altura de 75 cm. y, hasta un máximo de 150 cm. de malla, de verja o cualquier elemento transparente con seto vegetal. En caso de edificaciones de uso terciario, o para el uso de aparcamiento, debido a su carácter abierto y de permeabilidad al público, se admitirá el cerramiento de los espacios libres a fachada mediante elementos delimitadores de menor altura, de forma que formalicen un paño opaco de obra, de al menos 50 centímetros de altura, pero sin superar una altura máxima de 80 centímetros.

El presente instrumento no transformará las alineaciones de la parcela objeto de estudio, respetándose el criterio de alineación a vial en todos sus frentes.

No obstante, para los posibles usos terciarios y de aparcamiento, con la finalidad de modelar espacios libres de naturaleza más permeables, se incorpora a las ordenanzas la posibilidad de realizar el cerramiento de dichos espacios con una menor altura, de entre 50 y 80 centímetros de altura. Con ello se conseguirá una configuración volumétrica de menor calado para estos espacios libres, transmitiéndose una imagen abierta y más pública de los conjuntos.

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	33/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



A su vez, también se permitirá la instalación, en las zonas libres de edificación, de elementos auxiliares de sombra, mobiliario, elementos publicitarios, etc. Sin embargo, se establece la limitación de que la superficie ocupada por la proyección horizontal de los elementos de sombra no podrá superar el 50% de la superficie del área libre que deje la edificación.

3.2.6.3.2 MATERIALES DE REVESTIMIENTO DE FACHADAS Y CUBIERTAS:

- a) *El color general predominante de la fachada será blanco.*
- b) *Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada de tipo vítreo o pulimentado.*
- c) *Las cubiertas podrán ser de azotea a la andaluza o de tejas curvas cerámicas con proyección no menor de 4 metros del plano de fachada. Se permitirá la tipología de cubierta ligera en aquellas edificaciones de uso exclusivo terciario, con pendientes menores al 15%. También se aprobará la clase de cubierta ligera para la instalación de elementos de sombra de escasa entidad constructiva (como parasoles, pérgolas,...).*
- d) *Las carpinterías no se admitirán con acabados brillantes.*

Este Estudio de Detalle permite, únicamente para el caso de edificios de uso terciario y elementos de sombra de escasa entidad, además de las soluciones constructivas de cubierta inclinada de tejas y cubierta plana, la utilización del sistema de cubierta ligera. Este tipo de cubiertas presenta pendientes en un rango intermedio entre las dos posibles soluciones de cubierta que la normativa urbanística permite para la zona.

Para el caso de edificaciones terciarias, en las que este instrumento permite la altura de un único nivel (de mínimo 7 m y máximo 10 m), dicha solución intermedia coopera en dotar a la edificación de una mayor entidad, sin tener que elevar de forma desproporcionada su altura estructural, pero asemejando su elevación a la de los edificios de su entorno próximo.

Igualmente, para el caso de los elementos de sombra, además de configurarse dicha opción como la más común constructivamente, se considera una alternativa que no supondrá volumétricamente un impacto significativo sobre la edificación del entorno, quedando relegada a un segundo plano con motivo de su escasez constructiva.

3.2.6.4 EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Atendiendo a lo establecido por el Proyecto de Reparcelación de la U.A.50, a la parcela M-6 le corresponde una edificabilidad de 2709.19 m²T.

El presente instrumento no modificará dicho parámetro.

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	34/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



3.3 ARTICULADO RESULTANTE

A continuación, se muestran los artículos derivados de las modificaciones sobre las NNSS, afectada por este instrumento de planeamiento:

Art.1. (de Art.44.1 NNSS) Condiciones Estéticas. Alineaciones

El paramento de fachada se situará sobre la alineación establecida, cerrando todo el frente de la parcela. No se admiten patios o espacios libres abiertos a la misma excepto en aquellos casos en los que las edificaciones colindantes por ambos lados tengan un retranqueo a fachada, en cuyo caso deberá alinearse con estas edificaciones colindantes. Podrán señalarse nuevas alineaciones en manzanas completas, mediante Estudio de Detalle. Estas nuevas alineaciones originarán espacios libres de edificación que podrán ser utilizados como aparcamiento en superficie propio de la finca, como espacio libre o zona verde. Dichos espacios podrán acoger la instalación de elementos auxiliares tales como toldos, pérgolas o elementos de sombra, mobiliario o cartelera informativa, elementos publicitarios, etc. Los elementos de sombra que se habiliten no podrán superar una superficie ocupada mayor al 50% de la superficie del área libre que deje la edificación.

Los cerramientos de estos espacios libres a fachada deberán integrarse con los cerramientos vecinos y en caso de discordancia podrán ser de fábrica hasta una altura de 75 cm. y, hasta un máximo de 150 cm. de malla, de verja o cualquier elemento transparente con seto vegetal. En caso de edificaciones de uso terciario, o para el uso de aparcamiento, debido a su carácter abierto y de permeabilidad al público, se admitirá el cerramiento de los espacios libres a fachada mediante elementos delimitadores de menor altura, de forma que formalicen un paño opaco de obra, de al menos 50 centímetros de altura pero sin superar una altura máxima de 80 centímetros.

Art.2. (de Art.44.4 NNSS) Condiciones Estéticas. Materiales de revestimiento de fachadas y cubiertas

- El color general predominante de la fachada será blanco.*
- Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada de tipo vítreo o pulimentado.*
- Las cubiertas podrán ser de azotea a la andaluza o de tejas curvas cerámicas con proyección no menor de 4 metros del plano de fachada. Se permitirá la tipología de cubierta ligera en aquellas edificaciones de uso exclusivo terciario, con pendientes menores al 15%. También se aprobará la clase de cubierta ligera para la instalación de elementos de sombra de escasa entidad constructiva (como parasoles, pérgolas,...).*
- Las carpinterías no se admitirán con acabados brillantes.*

Art.3. (de Art.49.2 NNSS) Condiciones de Edificación. Altura de la Edificación

- La altura de planta será de dos, baja y primera, excepto en las zonas grafiadas en los planos de ordenación correspondientes, donde podrán autorizarse tres.*

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	35/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



- b) La altura máxima de la edificación de dos plantas, será de 8 metros medidos entre el punto medio de la rasante en fachada y la cara superior del último forjado. Para tres plantas, la altura máxima será de 12 metros, medida de la misma forma, siempre que la nueva edificación quede totalmente integrada con los edificios colindantes.
- c) Por encima de la última planta autorizada y ocupando un máximo del 30% de la superficie de ésta, se admitirá un cuerpo de edificación, de una altura máxima de 3 metros y situado al menos a 4 metros de la alineación o alineaciones de fachada. Esta altura podrá ser superada solamente en el espacio ocupado por el ascensor siempre que la legislación vigente en materia de ascensor así lo requiera. Esta superación en altura será la mínima imprescindible para el cumplimiento de la normativa en materia de ascensores.
- d) En caso de edificaciones de uso terciario, se admitirán construcciones de una única planta, cuya altura mínima será de 7 metros y su altura máxima será de 10 metros, ambas medidas entre el punto medio de la rasante en fachada y el punto de mayor altura de su cubierta. Éstas deberán priorizar con su altura la preservación de la imagen de ciudad del entorno en el que se implante.

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	36/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



3.4 RESULTADO CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE LA ORDENACIÓN

El presente Estudio de Detalle no altera ni contraviene las condiciones del planeamiento vigente en la parcela en cuanto a uso, ocupación, altura, ni por supuesto edificabilidad máxima. Realizaremos una comparativa diferenciando cada una de las fincas estudiadas.

PARCELA M-6

COMPARATIVA DE ORDENANZAS GENERALES

	ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.50	ESTUDIO DE DETALLE
CLASE DE SUELO	URBANO	URBANO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL (CAT. UNIFAMILIAR ADOSADA Y PLURIFAMILIAR)	RESIDENCIAL (CAT. UNIFAMILIAR ADOSADA Y PLURIFAMILIAR)
USO COMPATIBLE	- Uso terciario en general. - Aparcamiento. - Taller artesanal y la Pequeña Industria. - Uso público dotacional. - Uso público no dotacional	- Uso terciario en general. - Aparcamiento. - Taller artesanal y la Pequeña Industria. - Uso público dotacional. - Uso público no dotacional
ALTURA	Mínimo: 2 plantas (máx. 8 m) Máximo: 3 plantas (máx. 12 m)	Mínimo: 2 plantas (máx. 8 m) Máximo: 3 plantas (máx. 12 m) En edificios de uso terciario: Mínimo: 1 planta (mín. 7 m y máx. 10 m)
SERVIDUMBRES	Áreas de dominio público, de protección y límite de la edificación de la Red Ferroviaria	Áreas de dominio público, de protección y límite de la edificación de la Red Ferroviaria

ANÁLISIS COMPARATIVO DE PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN

	ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.50	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE DE PARCELA	1712.51 m ²	1643.81 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD	2709.19 m ² T	2709.19 m ² T
OCUPACIÓN EN PARCELA	La obtenida de la aplicación del Art. 49 de las NNSS de Marchena	La obtenida de la aplicación del Art. 49 de las NNSS de Marchena

M^a Carmen Cameán Gutiérrez
Arquitecta
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla



Antonio M. Vizuite Castillo
Arquitecto
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla



ZERO●**NCE**

M.info@zeroonce.com

P-249_02.2ED_01MEM_DOC 01.3 MEMORIA DE JUSTIFICACION v05.docx

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	37/43	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==			

5. RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	38/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



El Resumen Ejecutivo se redacta de acuerdo con lo establecido según el artículo 62.1 e) de la LISTA, además de tener en cuenta las determinaciones del Estudio de Detalle.

Se ha redactado por encargo de VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L. en cumplimiento con la normativa vigente aplicable en el Municipio de Marchena.

Esta figura de planeamiento tiene por objeto la ordenación del ámbito en el que se realiza, definiéndose alineaciones exteriores y servidumbres, la ordenación del volumen permitido, parámetros de ocupación y edificabilidad totales, así como aspectos referentes a la configuración volumétrica de sus espacios libres de edificación.

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle lo conforma una parcela ubicada dentro la Unidad de Actuación nº 50 de las NNSS del municipio, al norte del núcleo de población. Se trata de la Parcela M-6, con referencia catastral 5349901TG8354N0001LF.

Esta parcela está delimitada al norte por las infraestructuras ferroviarias de ADIF, al oeste por las instalaciones que acogen la propia estación de tren, al sur por el Vial V-5 proyectado por el Estudio de Detalle de la U.A.50, y al este por la parcela M-8.

Según el levantamiento topográfico realizado sobre la finca, la parcela M-6 cuenta con una superficie de 1643.81 m².

El Estudio de Detalle se ha redactado en función de:

- El área de afección de normativa aplicable en dicho ámbito (NNSS de Marchena y Estudio de Detalle de la U.A.50).
- Las especiales características que concurren en los solares por su ubicación.
- El interés común por actualizar las ordenanzas, de forma que se hagan más cercanas a los usos compatibles de la parcela.

Por ello, este Estudio de Detalle plantea una ordenación de volúmenes que podría desarrollarse en la parcela objeto de estudio, conforme a las ordenanzas vigentes sobre la finca.

Este Estudio no modificará el uso urbanístico del suelo que analiza, que sigue siendo el Residencial.

Además, este instrumento incorpora a las ordenanzas de la zona ciertas matizaciones referidas a la altura permitida y a su terminación formal superior de cubierta, las cuales serán únicamente de aplicación en caso de implantación de un edificio de uso compatible terciario, o de un uso aparcamiento. Igualmente, también regulará la composición de los espacios libres de edificación.

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	39/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



Este Estudio no modificará el uso urbanístico del suelo que analiza, que sigue siendo el Residencial.

El ámbito de este instrumento se corresponde con la parcela M-6 de la U.A. 50 de Marchena, clasificada como suelo urbano, calificada dentro de la Zona C de Extensión Residencial.

Ésta posee una extensión de 1643.81 m². Cuenta con una edificabilidad máxima de 2709.19 m²T, y una ocupación máxima de 1520.59 m², que pasa a ser de 1479.43 m² para las edificaciones de uso dotacional, equipamiento o residencial público.

Todos los parámetros anteriormente descritos han sido resultado de aplicar las condiciones de las NNSS del municipio.

Asimismo, la parcela podrá acoger edificaciones de al menos dos plantas de altura, con un máximo de hasta 3 plantas y 12 metros, tal como establece la normativa municipal. Sin embargo, este Estudio de Detalle completa esta determinación contemplando que, sólo en caso de edificios de uso terciario, podrán admitirse construcciones de una única planta, cuya altura será al menos de 7 metros y como máximo de 10 m.

Paralelamente, este estudio también establece la admisión de instalar elementos auxiliares de sombra, publicitarios, o de mobiliario urbano, en las áreas libres de la edificación, concretando limitaciones en cuanto a la superficie ocupada que los elementos de sombra arrojen.

Para ello, ha sido imprescindible la modificación puntual de varios artículos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Marchena, en su aplicación a la parcela objeto del estudio.

A continuación, incluimos el articulado generado en el presente instrumento:

Art.1. (de Art.44.1 NNSS) Condiciones Estéticas. Alineaciones

*El paramento de fachada se situará sobre la alineación establecida, cerrando todo el frente de la parcela. No se admiten patios o espacios libres abiertos a la misma excepto en aquellos casos en los que las edificaciones colindantes por ambos lados tengan un retranqueo a fachada, en cuyo caso deberá alinearse con estas edificaciones colindantes. Podrán señalarse nuevas alineaciones en manzanas completas, mediante Estudio de Detalle. **Estas nuevas alineaciones originarán espacios libres de edificación que podrán ser utilizados como aparcamiento en superficie propio de la finca, como espacio libre o zona verde. Dichos espacios podrán acoger la instalación de elementos auxiliares tales como toldos, pérgolas o elementos de sombra, mobiliario o cartelería informativa, elementos publicitarios, etc. Los elementos de sombra que se habiliten no podrán superar una superficie ocupada mayor al 50% de la superficie del área libre que deje la edificación.***

Los cerramientos de estos espacios libres a fachada deberán integrarse con los cerramientos vecinos y en caso de discordancia podrán ser de fábrica hasta una altura de 75 cm y, hasta un máximo de 150 cm de malla, de

Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	40/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



verja o cualquier elemento transparente con seto vegetal. **En caso de edificaciones de uso terciario, o para el uso de aparcamiento, debido a su carácter abierto y de permeabilidad al público, se admitirá el cerramiento de los espacios libres a fachada mediante elementos delimitadores de menor altura, de forma que formalicen un paño opaco de obra, de al menos 50 centímetros de altura, pero sin superar una altura máxima de 80 centímetros.**

Art.2. (de Art.44.4 NNSS) Condiciones Estéticas. Materiales de revestimiento de fachadas y cubiertas

- a) El color general predominante de la fachada será blanco.
- b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada de tipo vítreo o pulimentado.
- c) Las cubiertas podrán ser de azotea a la andaluza o de tejas curvas cerámicas con proyección no menor de 4 metros del plano de fachada. **Se permitirá la tipología de cubierta ligera en aquellas edificaciones de uso exclusivo terciario, con pendientes menores al 15%. También se aprobará la clase de cubierta ligera para la instalación de elementos de sombra de escasa entidad constructiva (como parasoles, pérgolas...).**
- d) Las carpinterías no se admitirán con acabados brillantes.

Art.3. (de Art.49.2 NNSS) Condiciones de Edificación. Altura de la Edificación

- a) La altura de planta será de dos, baja y primera, excepto en las zonas grafiadas en los planos de ordenación correspondientes, donde podrán autorizarse tres.
- b) La altura máxima de la edificación de dos plantas, será de 8 metros medidos entre el punto medio de la rasante en fachada y la cara superior del último forjado. Para tres plantas, la altura máxima será de 12 metros, medida de la misma forma, siempre que la nueva edificación quede totalmente integrada con los edificios colindantes.
- c) Por encima de la última planta autorizada y ocupando un máximo del 30% de la superficie de ésta, se admitirá un cuerpo de edificación, de una altura máxima de 3 metros y situado al menos a 4 metros de la alineación o alineaciones de fachada. Esta altura podrá ser superada solamente en el espacio ocupado por el ascensor siempre que la legislación vigente en materia de ascensor así lo requiera. Esta superación en altura será la mínima imprescindible para el cumplimiento de la normativa en materia de ascensores.
- d) **En caso de edificaciones de uso terciario, se admitirán construcciones de una única planta, cuya altura mínima será de 7 metros y su altura máxima será de 10 metros, ambas medidas entre el punto medio de la rasante en fachada y el punto de mayor altura de su cubierta. Éstas deberán priorizar con su altura la preservación de la imagen de ciudad del entorno en el que se implante.**

Para lo no definido en este instrumento, se actuará según normativa vigente en dicho sector del Municipio de Marchena (NNSS y E. D. de la U.A 50 de las NNSS de Marchena).

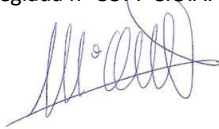
Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	41/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



Junto a este documento se aporta planimetría descriptiva en la que se define el ámbito de la ordenación proyectada, su situación y emplazamiento, así como el alcance de las trasformaciones efectuadas.

Este instrumento se ha redactado cumpliendo lo establecido en las ordenanzas vigentes de las NNSS de Marchena.

M^a Carmen Cameán Gutiérrez
Arquitecta
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla



Antonio M. Vizuite Castillo
Arquitecto
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla



Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	42/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



DOCUMENTO II. PLANOS

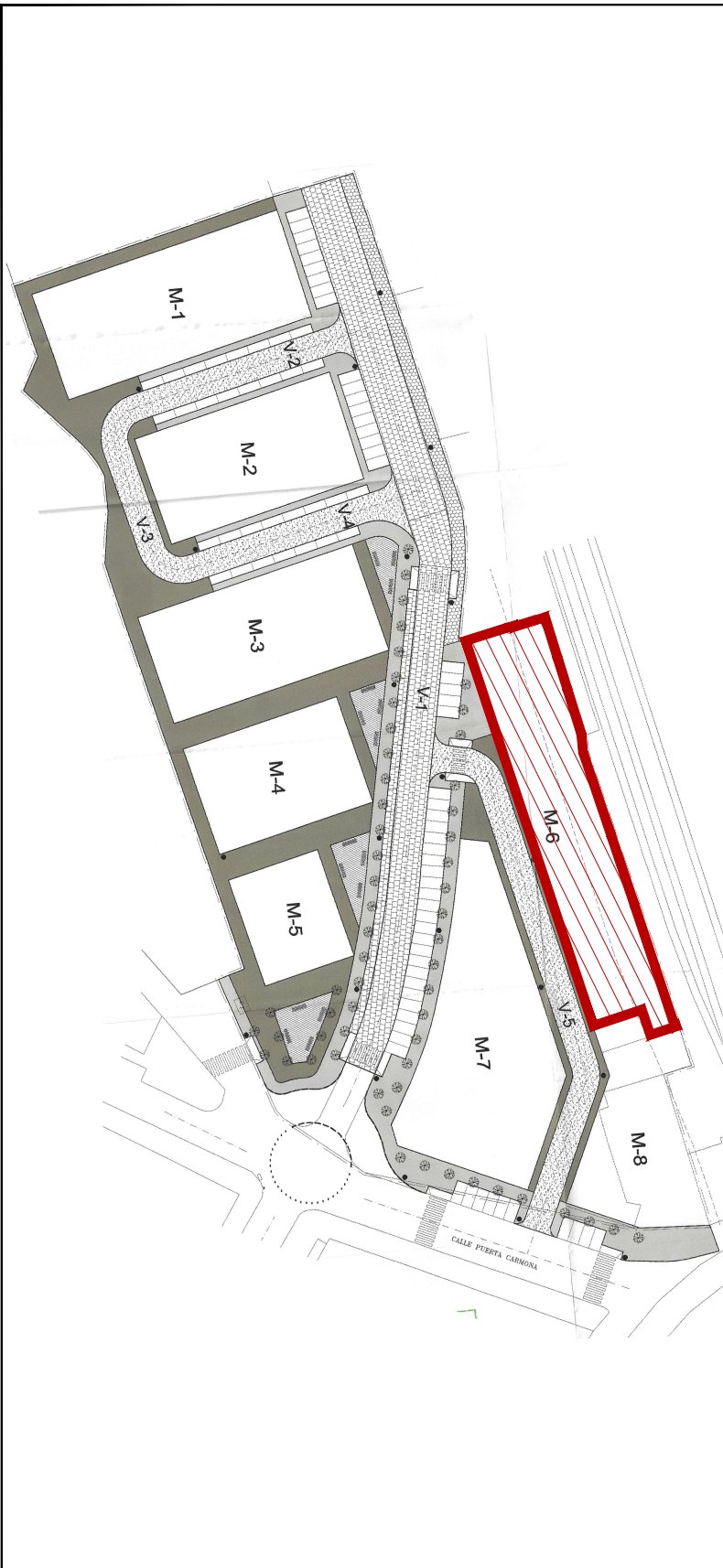


M.info@zeroonce.com

P-249_02.2ED_01MEM_DOC 02 PLANOS v05.docx

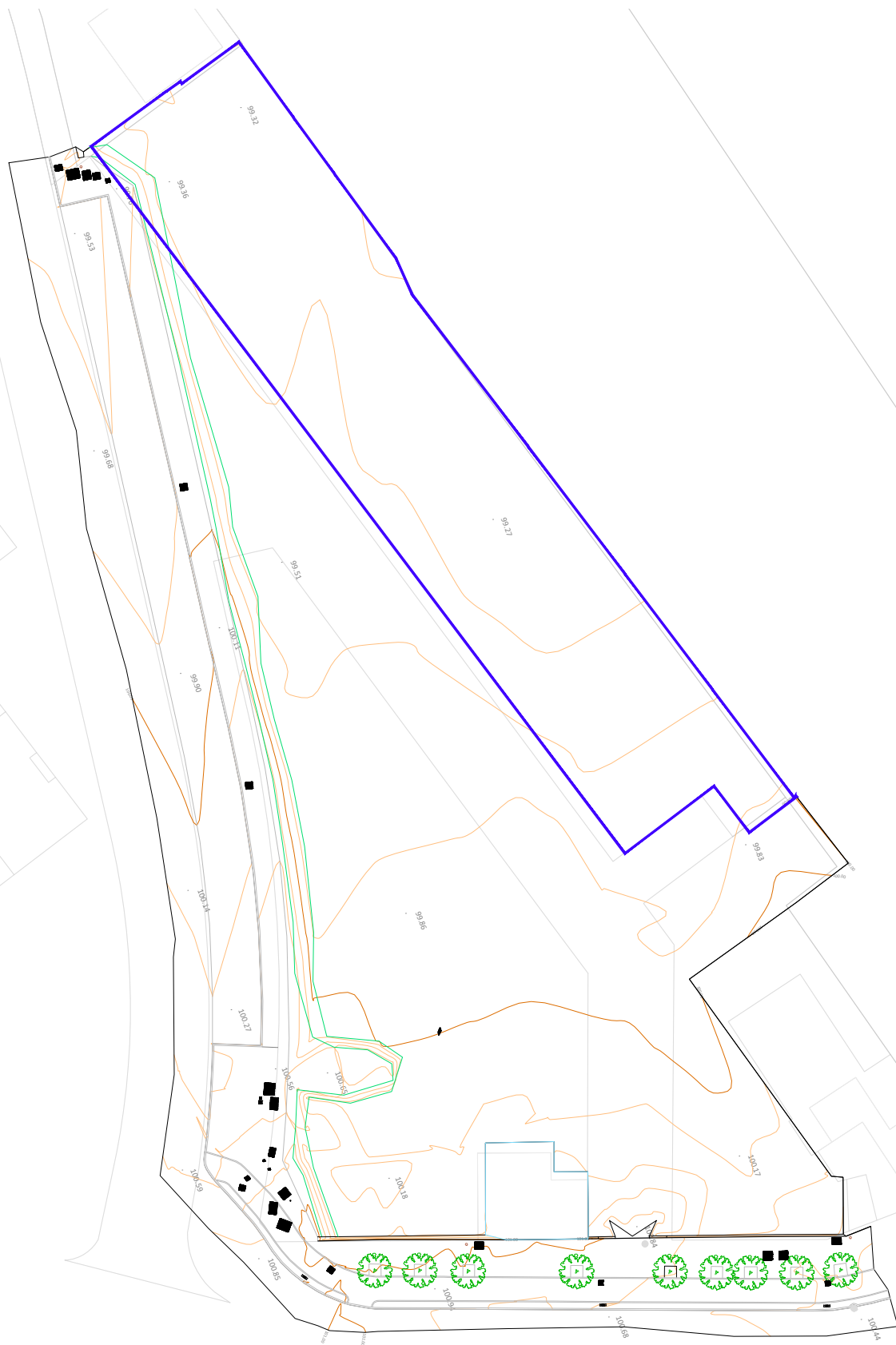
Código Seguro De Verificación	bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	43/43
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bKN+jCM1vRebhc7aLpgDjg==		



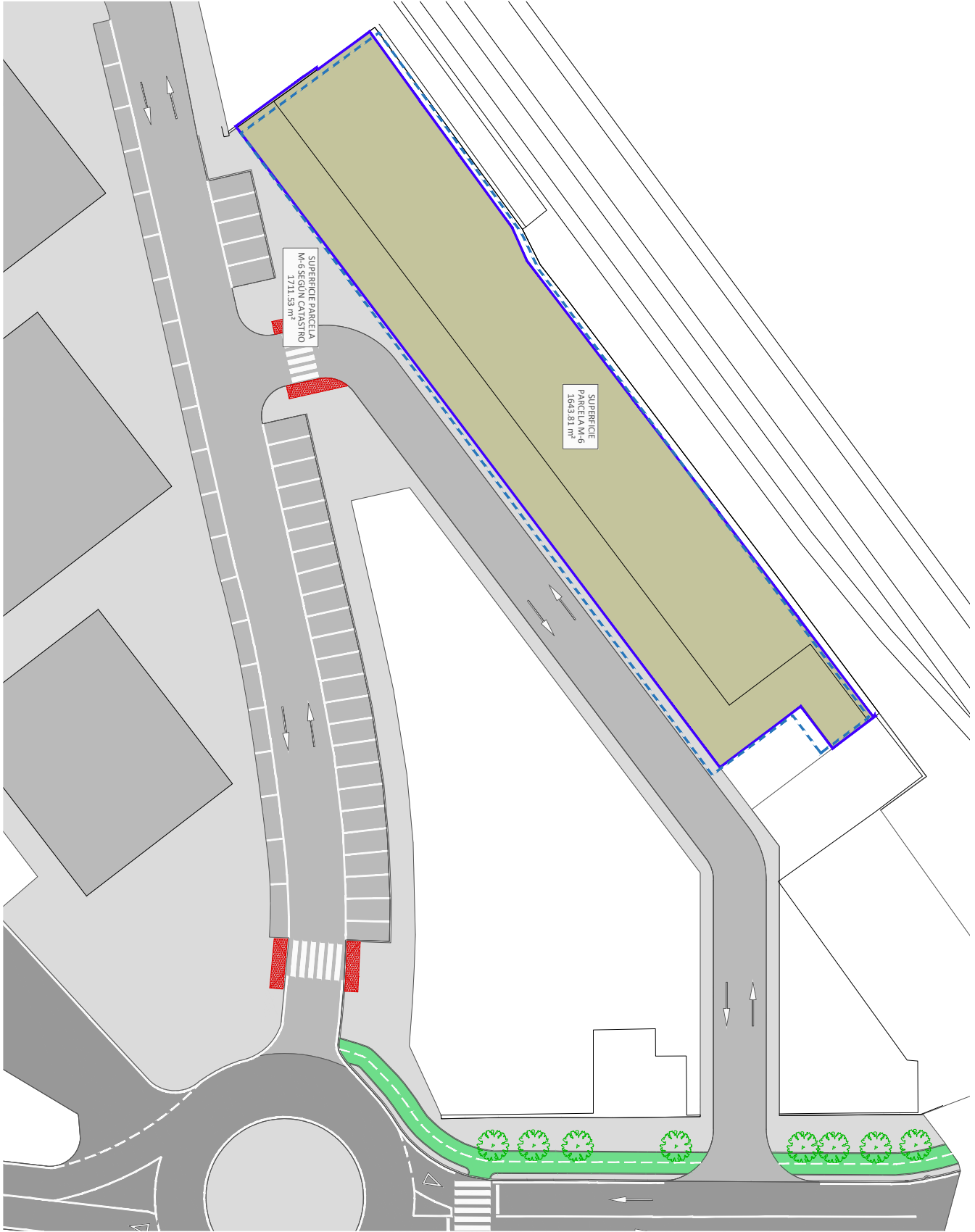


Código Seguro De Verificación	GDKLIc5bdS74HHUGI2sbFA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:08
Observaciones	DILIGENCIA de SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	1/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/GDKLIc5bdS74HHUGI2sbFA==		





Código Seguro De Verificación	GDKLIC5bdS74HHUGI2sbFA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Carmen Simón Nicolás		Firmado	04/02/2025 14:36:08
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025		Página	3/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/GDKLIC5bdS74HHUGI2sbFA==			



(*) NOTA: EL PROYECTO DE REPARCELACION ASIGNA A LA PARCELA M-6 UNA SUPERFICIE DE 1712.51 m²

— LIMITE DE PARCELA SEGUN CATASTRO
— LIMITE DE PARCELA APROPIADO A LA URBANIZACION ELEVADA

ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO: PARCELA M-6, UNIDAD DE ACTIVACION DE LAS NORMAS SUBORDINADAS DE MARCHEM 4180 MARCHEM (SEVILLA)

PROYECTANTE: VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L. (Sevilla - 41013 Sevilla)

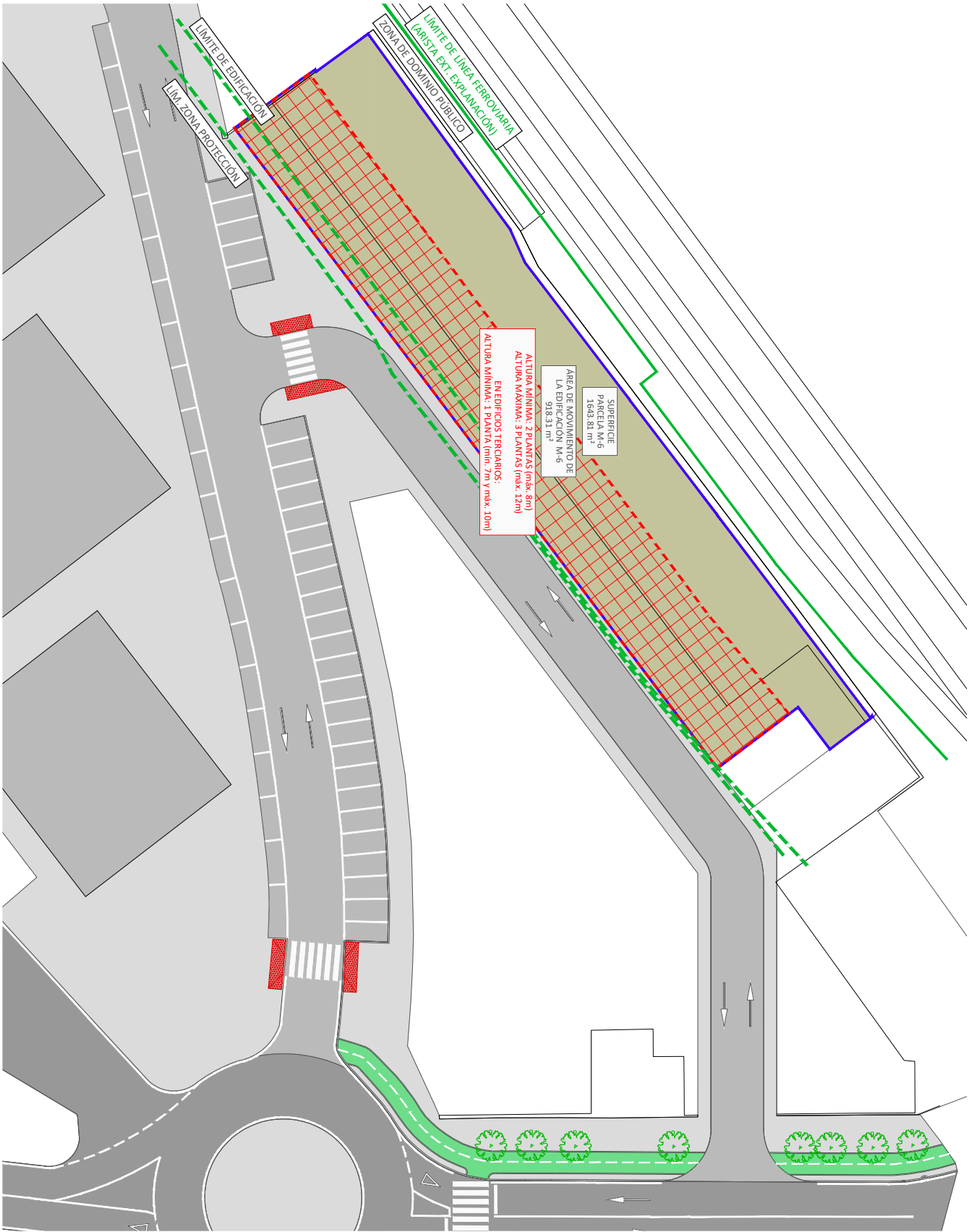
PROYECTO: ANEXO AL PLAN GENERAL ORDENADOR DE LA CIUDAD DE SEVILLA (Sevilla - 41013 Sevilla)

FECHA: DICIEMBRE 2024

COMO: LIMITES DE PARCELA DISCORDANCIA CON CATASTRO

Código Seguro De Verificación	GDKL1c5bdS74HHUGI2sbFA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:08
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	4/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/GDKL1c5bdS74HHUGI2sbFA==		





OCCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima permitida es la suma de la superficie de la parcela total a la que se le aplica el coeficiente de ocupación de 0,80, y la superficie resultante de deducir una cunila a la fachada de 5 m de profundidad. Cuando el edificio sea residencial, equipamiento o residencial público, la superficie máxima será el 90% de la superficie de la parcela.

La ocupación máxima resultante para la parcela M-6 es de 1.479,43 m² en caso de edificio dotacional, equipamental o residencial público.

EDIFICABILIDAD

El parámetro de edificabilidad no se ve afectado por el presente estudio de detalle.

La edificabilidad asignada a la parcela M-6 es de 2705,19 m².

ALTURA MÁXIMA

La altura mínima de edificación será de dos plantas (máximo 8 metros), y un máximo de 3 plantas (máximo 12 metros). Solo en caso de edificios de uso terciario, podrán admitirse edificios de altura superior a 12 metros, cuya altura no será menor a 7 metros ni mayor a 10 m.

	LÍMITE DE SOLAR
	ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
	ARISTA EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN
	PROTECCIÓN Y LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO: PARCELA M-6, UNIDAD DE ACTIVACIÓN DE LAS NORIAS SUBSIDIARIAS DE MARCHEMA 4180 MARCHEMA (SEVILLA)

PROYECTISTA: VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L. (Sevilla, 41013 Sevilla)

PROYECTISTA: VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L. (Sevilla, 41013 Sevilla)

PROYECTISTA: VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L. (Sevilla, 41013 Sevilla)

PROYECTISTA: VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L. (Sevilla, 41013 Sevilla)

PROYECTISTA: VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L. (Sevilla, 41013 Sevilla)

PROYECTISTA: VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L. (Sevilla, 41013 Sevilla)

Código Seguro De Verificación	GDKL1c5bdS74HHUGI2sbFA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:08
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	8/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/GDKL1c5bdS74HHUGI2sbFA==		



5. RESUMEN EJECUTIVO

VIZUETE
CASTILLO
ANTONIO
MIGUEL
76263028P

Identificación de la persona que
firma el documento
Firma electrónica
Firma manuscrita

Identificación de la persona que
firma el documento
Firma electrónica
Firma manuscrita

CAMEAN
GUTIERREZ
MARIA DEL
CARMEN
14521193X

Identificación de la persona que
firma el documento
Firma electrónica
Firma manuscrita

Identificación de la persona que
firma el documento
Firma electrónica
Firma manuscrita

M.info@zeroonce.com

P-249_02.2ED_01MEM_DOC 01.4 RESUMEN EJECUTIVO v05.docx

Código Seguro De Verificación	Ds6S4fJpGZ1E/s8JrF6JvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	1/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ds6S4fJpGZ1E/s8JrF6JvQ==		

El Resumen Ejecutivo se redacta de acuerdo con lo establecido según el artículo 62.1 e) de la LISTA, además de tener en cuenta las determinaciones del Estudio de Detalle.

Se ha redactado por encargo de VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L. en cumplimiento con la normativa vigente aplicable en el Municipio de Marchena.

Esta figura de planeamiento tiene por objeto la ordenación del ámbito en el que se realiza, definiéndose alineaciones exteriores y servidumbres, la ordenación del volumen permitido, parámetros de ocupación y edificabilidad totales, así como aspectos referentes a la configuración volumétrica de sus espacios libres de edificación.

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle lo conforma una parcela ubicada dentro la Unidad de Actuación nº 50 de las NNSS del municipio, al norte del núcleo de población. Se trata de la Parcela M-6, con referencia catastral 5349901TG8354N0001LF.

Esta parcela está delimitada al norte por las infraestructuras ferroviarias de ADIF, al oeste por las instalaciones que acogen la propia estación de tren, al sur por el Vial V-5 proyectado por el Estudio de Detalle de la U.A.50, y al este por la parcela M-8.

Según el levantamiento topográfico realizado sobre la finca, la parcela M-6 cuenta con una superficie de 1643.81 m².

El Estudio de Detalle se ha redactado en función de:

- El área de afección de normativa aplicable en dicho ámbito (NNSS de Marchena y Estudio de Detalle de la U.A.50).
- Las especiales características que concurren en los solares por su ubicación.
- El interés común por actualizar las ordenanzas, de forma que se hagan más cercanas a los usos compatibles de la parcela.

Por ello, este Estudio de Detalle plantea una ordenación de volúmenes que podría desarrollarse en la parcela objeto de estudio, conforme a las ordenanzas vigentes sobre la finca.

Este Estudio no modificará el uso urbanístico del suelo que analiza, que sigue siendo el Residencial.

Además, este instrumento incorpora a las ordenanzas de la zona ciertas matizaciones referidas a la altura permitida y a su terminación formal superior de cubierta, las cuales serán únicamente de aplicación en caso de implantación de un edificio de uso compatible terciario, o de un uso aparcamiento. Igualmente, también regulará la composición de los espacios libres de edificación.

Código Seguro De Verificación	Ds6S4fJpGZ1E/s8JrF6JvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	2/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ds6S4fJpGZ1E/s8JrF6JvQ==		



Este Estudio no modificará el uso urbanístico del suelo que analiza, que sigue siendo el Residencial.

El ámbito de este instrumento se corresponde con la parcela M-6 de la U.A. 50 de Marchena, clasificada como suelo urbano, calificada dentro de la Zona C de Extensión Residencial.

Ésta posee una extensión de 1643.81 m². Cuenta con una edificabilidad máxima de 2709.19 m²T, y una ocupación máxima de 1520.59 m², que pasa a ser de 1479.43 m² para las edificaciones de uso dotacional, equipamiento o residencial público.

Todos los parámetros anteriormente descritos han sido resultado de aplicar las condiciones de las NNSS del municipio.

Asimismo, la parcela podrá acoger edificaciones de al menos dos plantas de altura, con un máximo de hasta 3 plantas y 12 metros, tal como establece la normativa municipal. Sin embargo, este Estudio de Detalle completa esta determinación contemplando que, sólo en caso de edificios de uso terciario, podrán admitirse construcciones de una única planta, cuya altura será al menos de 7 metros y como máximo de 10 m.

Paralelamente, este estudio también establece la admisión de instalar elementos auxiliares de sombra, publicitarios, o de mobiliario urbano, en las áreas libres de la edificación, concretando limitaciones en cuanto a la superficie ocupada que los elementos de sombra arrojen.

Para ello, ha sido imprescindible la modificación puntual de varios artículos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Marchena, en su aplicación a la parcela objeto del estudio.

A continuación, incluimos el articulado generado en el presente instrumento:

Art.1. (de Art.44.1 NNSS) Condiciones Estéticas. Alineaciones

*El paramento de fachada se situará sobre la alineación establecida, cerrando todo el frente de la parcela. No se admiten patios o espacios libres abiertos a la misma excepto en aquellos casos en los que las edificaciones colindantes por ambos lados tengan un retranqueo a fachada, en cuyo caso deberá alinearse con estas edificaciones colindantes. Podrán señalarse nuevas alineaciones en manzanas completas, mediante Estudio de Detalle. **Estas nuevas alineaciones originarán espacios libres de edificación que podrán ser utilizados como aparcamiento en superficie propio de la finca, como espacio libre o zona verde. Dichos espacios podrán acoger la instalación de elementos auxiliares tales como toldos, pérgolas o elementos de sombra, mobiliario o cartelería informativa, elementos publicitarios, etc. Los elementos de sombra que se habiliten no podrán superar una superficie ocupada mayor al 50% de la superficie del área libre que deje la edificación.***

Los cerramientos de estos espacios libres a fachada deberán integrarse con los cerramientos vecinos y en caso de discordancia podrán ser de fábrica hasta una altura de 75 cm y, hasta un máximo de 150 cm de malla, de

Código Seguro De Verificación	Ds6S4fJpGZ1E/s8JrF6JvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	3/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ds6S4fJpGZ1E/s8JrF6JvQ==		



verja o cualquier elemento transparente con seto vegetal. **En caso de edificaciones de uso terciario, o para el uso de aparcamiento, debido a su carácter abierto y de permeabilidad al público, se admitirá el cerramiento de los espacios libres a fachada mediante elementos delimitadores de menor altura, de forma que formalicen un paño opaco de obra, de al menos 50 centímetros de altura, pero sin superar una altura máxima de 80 centímetros.**

Art.2. (de Art.44.4 NNSS) Condiciones Estéticas. Materiales de revestimiento de fachadas y cubiertas

- a) El color general predominante de la fachada será blanco.
- b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada de tipo vítreo o pulimentado.
- c) Las cubiertas podrán ser de azotea a la andaluza o de tejas curvas cerámicas con proyección no menor de 4 metros del plano de fachada. **Se permitirá la tipología de cubierta ligera en aquellas edificaciones de uso exclusivo terciario, con pendientes menores al 15%. También se aprobará la clase de cubierta ligera para la instalación de elementos de sombra de escasa entidad constructiva (como parasoles, pérgolas...).**
- d) Las carpinterías no se admitirán con acabados brillantes.

Art.3. (de Art.49.2 NNSS) Condiciones de Edificación. Altura de la Edificación

- a) La altura de planta será de dos, baja y primera, excepto en las zonas grafiadas en los planos de ordenación correspondientes, donde podrán autorizarse tres.
- b) La altura máxima de la edificación de dos plantas, será de 8 metros medidos entre el punto medio de la rasante en fachada y la cara superior del último forjado. Para tres plantas, la altura máxima será de 12 metros, medida de la misma forma, siempre que la nueva edificación quede totalmente integrada con los edificios colindantes.
- c) Por encima de la última planta autorizada y ocupando un máximo del 30% de la superficie de ésta, se admitirá un cuerpo de edificación, de una altura máxima de 3 metros y situado al menos a 4 metros de la alineación o alineaciones de fachada. Esta altura podrá ser superada solamente en el espacio ocupado por el ascensor siempre que la legislación vigente en materia de ascensor así lo requiera. Esta superación en altura será la mínima imprescindible para el cumplimiento de la normativa en materia de ascensores.
- d) **En caso de edificaciones de uso terciario, se admitirán construcciones de una única planta, cuya altura mínima será de 7 metros y su altura máxima será de 10 metros, ambas medidas entre el punto medio de la rasante en fachada y el punto de mayor altura de su cubierta. Éstas deberán priorizar con su altura la preservación de la imagen de ciudad del entorno en el que se implante.**

Para lo no definido en este instrumento, se actuará según normativa vigente en dicho sector del Municipio de Marchena (NNSS y E. D. de la U.A 50 de las NNSS de Marchena).

Código Seguro De Verificación	Ds6S4fJpGZ1E/s8JrF6JvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	4/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ds6S4fJpGZ1E/s8JrF6JvQ==		



Junto a este documento se aporta planimetría descriptiva en la que se define el ámbito de la ordenación proyectada, su situación y emplazamiento, así como el alcance de las trasformaciones efectuadas.

Este instrumento se ha redactado cumpliendo lo establecido en las ordenanzas vigentes de las NNSS de Marchena.

M^a Carmen Cameán Gutiérrez
Arquitecta
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla



Antonio M. Vizuite Castillo
Arquitecto
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla



Código Seguro De Verificación	Ds6S4fJpGZ1E/s8JrF6JvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	04/02/2025 14:36:09
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 31-01-2025	Página	5/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ds6S4fJpGZ1E/s8JrF6JvQ==		

