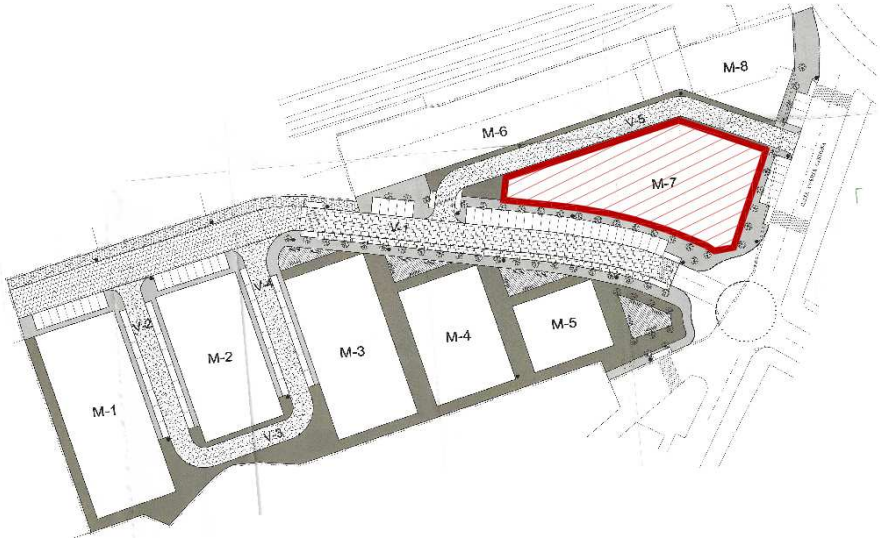


ESTUDIO DE DETALLE

DE PARCELA M-7 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 50 (U.A.50) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARCHENA (SEVILLA)

P-249_02.3 ED **MAYO 2024**

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	1/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	2/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

DOCUMENTO II. PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01 SITUACIÓN

I.02 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA M-7

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 AFECCOINES. RED FERROVIARIA

O.04 ALINEACIONES SEGÚN E.D. DE LA U.A. Nº50

O.05 PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	3/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

DOCUMENTO I. MEMORIA

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	4/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

1. MEMORIA EXPOSITIVA

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	5/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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-7, 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.

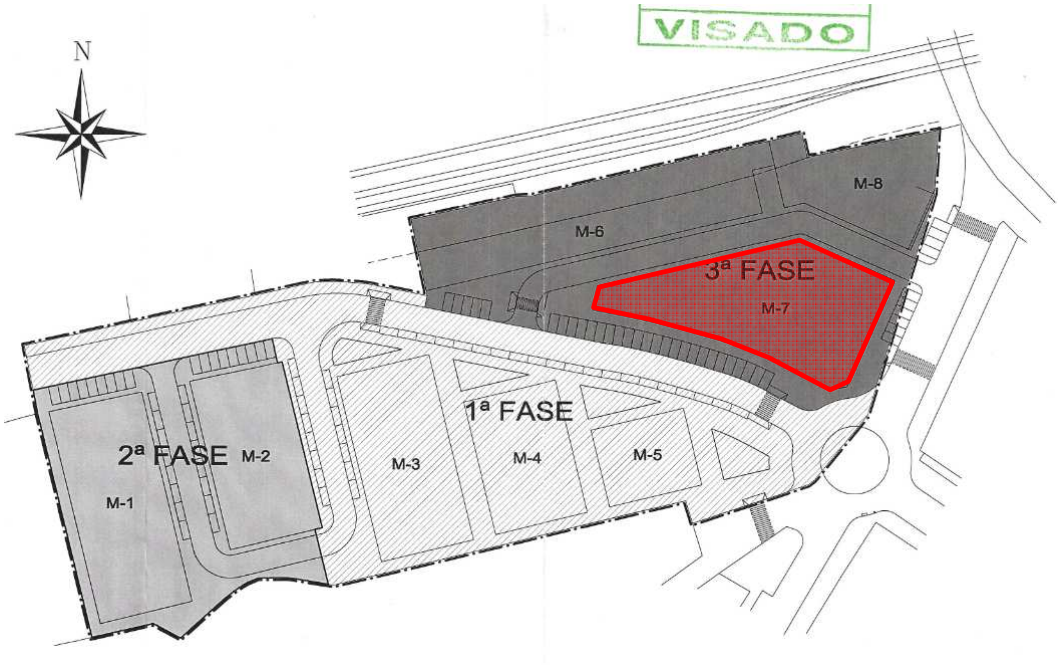
La U.A.50 se corresponde con una de las Unidades Básicas de Actuación descritas por la normativa urbanística, sobre la cual existe un Estudio de Detalle previo, con fecha de Agosto de 2004, que concreta y específica, de forma detallada, su ordenación. A posteriori, con fecha de diciembre de 2004, se 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 este del sector, dentro de la 3ª Fase de ejecución del Proyecto de Urbanización. Está delimitada al sur por la Av. Maestro Santos Ruano (V-1), al este por la Calle Puerta de Carmona, y al norte por el Vial V-5 proyectado por el Estudio de Detalle previo. 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-7 conforma la totalidad de una manzana, de manera que se encuentra rodeada por calles, y todos sus frentes formalizan fachadas.
A continuación se muestra planimetría del Reformado nº4 del Proyecto de Urbanización, en la que se distingue la correspondiente parcela.

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	6/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		



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-7 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 noreste de la Unidad, formalizando una manzana completa, pues se encuentra rodeada por la Av. Maestro Santos Ruano (V-1), la Calle Puerta de Carmona, y el Vial V-5 propuesto por el Estudio de Detalle primitivo.

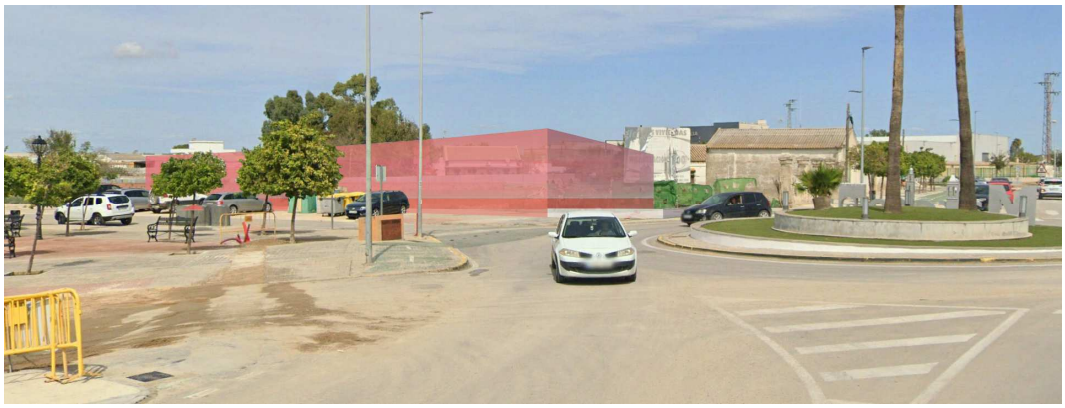
El presente instrumento propone una nueva ordenación del volumen edificable en la parcela, fijando nuevas alineaciones y retranqueos que generarán un nuevo área de movimiento, así como matizará aspectos referentes a la altura de la edificación. Además, también atenderá a la formalización volumétrica de los espacios libres del ámbito.

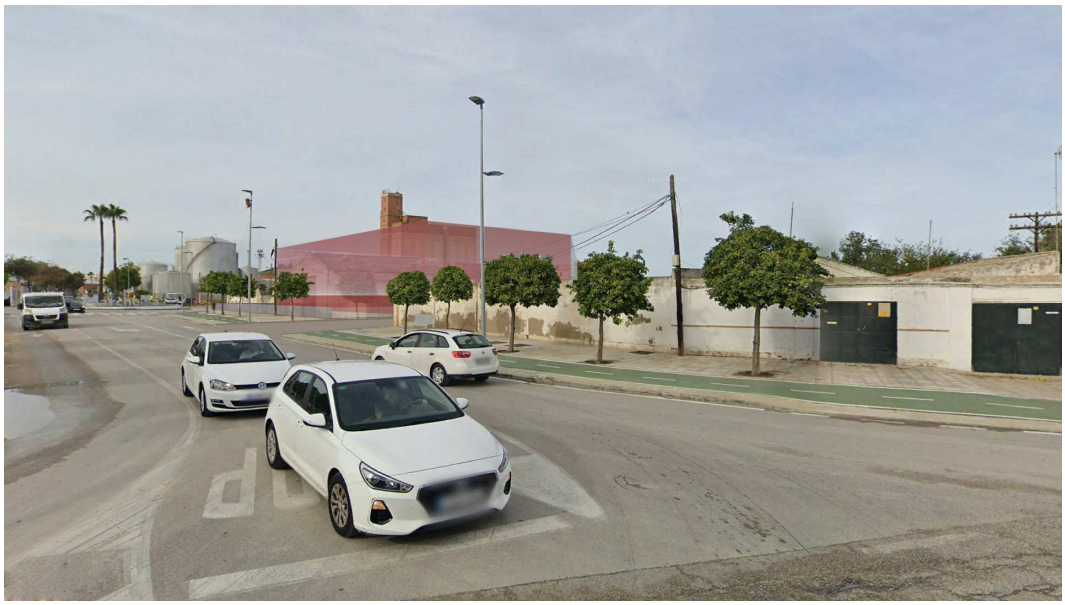
Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	7/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

Esta finca, al formalizar la totalidad de una manzana, contará con fachadas en todos sus frentes, constituyéndose así una edificación de carácter exento.

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	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	8/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	9/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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, alineaciones y retranqueos, sin cambiar el uso urbanístico del suelo, el cual seguirá siendo Residencial en categoría U/C.

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.
Por consiguiente, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle para proponer y justificar la nueva ordenación.

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.

Mª Carmen Cameán Gutiérrez
Arquitecta
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla

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

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	10/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

2. MEMORIA INFORMATIVA

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	11/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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 cercano a las instalaciones de la Estación de ADIF, las cuales suponen un borde físico que formaliza una división significativa del territorio.

Esta finca formaliza individualmente una única manzana, con forma trapezoidal, limitada por varias vías: Av. Maestro Santos Ruano (V-1) al sur, la Calle Puerta de Carmona al este, y el Vial V-5 propuesto por el Estudio de Detalle primitivo al norte.

Actualmente dicha finca se encuentra sin edificar en su máxima extensión, pues únicamente contiene una antigua nave de uso almacén (uso industrial) en estado de avanzado deterioro. 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	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	12/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

2.2 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

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

PARCELA M-7:

- Referencia Catastral: 5349701TG8354N0001AF.
- Localización: PL UA-50 7(M), 41620, Marchena (Sevilla)
- Uso principal: Industrial
- Superficie gráfica parcela: 1693 m^2.

GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5349701TG8354N0001AF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL UA-50 7[M]
41620 MARCHENA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 91 m2
Año construcción: 2001

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	91

PARCELA

Superficie gráfica: 1.693 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Miércoles , 7 de Febrero de 2024

A continuación se aporta el documento de Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica.

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	13/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5349701TG8354N0001AF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PL UA-50 7[M] 41620 MARCHENA [SEVILLA]

Clase: Urbano
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 91 m2 **Año construcción:** 2001

Valor catastral: [2024]:	**95.160,04 €**
Valor catastral suelo:	85.769,91 €
Valor catastral construcción:	9.390,13 €

Titularidad:

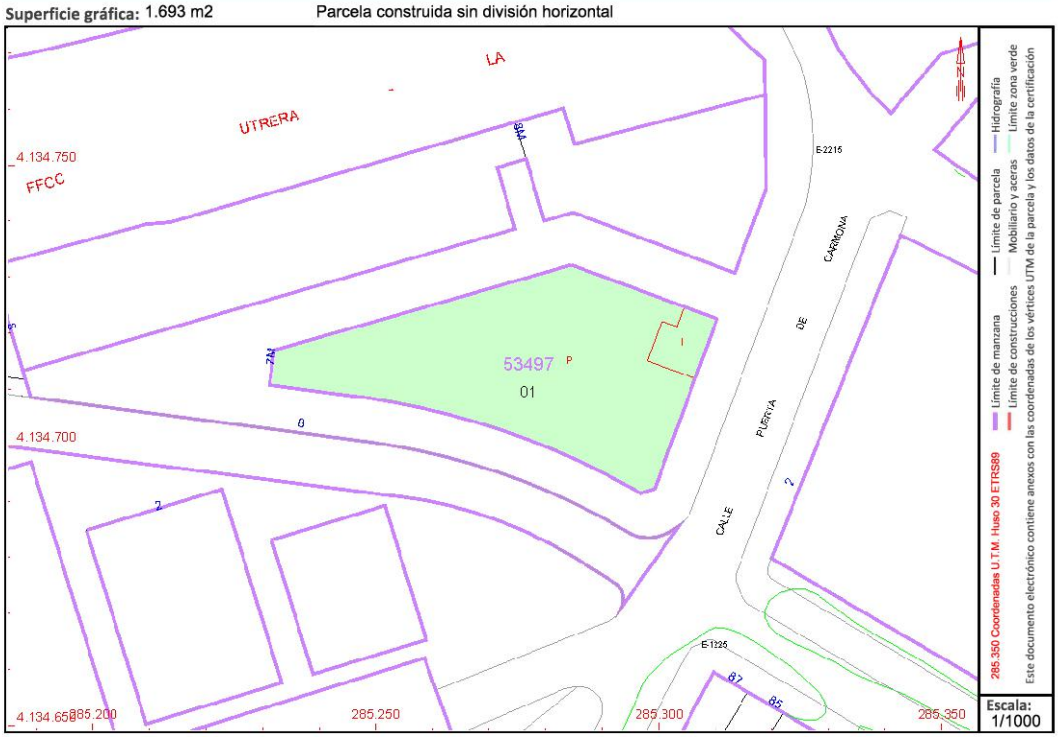
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
SANCHEZ NORIEGA HERMANOS SL	B41199712	100,00% de propiedad	CL MARIA AUXILIADORA 25 41710 UTRERA [SEVILLA]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/01	ALMACEN	91			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.693 m2 Parcela construida sin división horizontal



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: **KKPKDCXAKGRZKEBE** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 03/04/2024

Hoja 1/1

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	14/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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, quedando por ejecutarse la 3º 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 sus 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, reseñando la existencia, de forma aislada, de una edificación de carácter industrial, cuyo estado es de considerable deterioro. Se trata de una nave de planta abierta, con cubiertas a dos aguas, la cual se encuentra en desuso, aportando una imagen degradada al entorno.

Cabe destacar que el recinto de estudio cuenta con una topografía sensiblemente plana, de pendiente suave, nivelada con los viarios del perímetro que la rodean.

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	15/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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. Aún así, no se tiene constancia de que transcurra en el interior del ámbito ninguna red pública.

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	16/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

2.5 PROPIEDAD DEL SUELO

El suelo de la finca M-7 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
TFNO Y FAX: 954843135

REGISTRO DE LA PROPIEDAD MARCHENA

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 35994 --

Municipio: MARCHENA
Finca: 35994

CODIGO REGISTRAL UNICO DE FINCA: 41007000550273

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: CALLE SIN NOMBRE, Nº sn, Situación UA 50 Marchena
Referencia Catastral: 5349701TG8354N0001AF
Superficie del Terreno: m2:1725 dm2:63
Linderos:
Norte, CON EL VIARIO V-5 DEL ESTUDIO DE DETALLE
Sur, CON EL VIARIO V-1 DEL ESTUDIO DE DETALLE
Este, CON LA CALLE PUERTA DE CARMONA
Oeste, CON EL VIARIO V-1 DEL ESTUDIO DE DETALLE

--------- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA ---------

FINCA M-7. Parcela de forma rectangular destinada, entre otros, a uso RESIDENCIAL, que conforma la totalidad de la manzana M-7 del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 50 del termino de Marchena

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SANCHEZ NORIEGA HERMANOS SL	B41199712	1488	699	180	2

La totalidad **del pleno dominio** por título de **compraventa.**
Formalizada en Escritura Pública de fecha 24 de julio de 2023, con nº de protocolo 1456, por el notario DON FRANCISCO DE ASÍS GÓMEZ MONTERO, en SAN FERNANDO.
Inscripción: **2ª** Tomo: 1.488 Libro: 699 Folio: 180

CARGAS

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	17/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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 asiento 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 (en adelante, "RGPD"), queda informado:
- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos 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 Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos, con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-
En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	18/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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

Mª Carmen Cameán Gutiérrez
Arquitecta
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla

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

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	19/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

ANEXO 2.1

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

Mª Carmen Cameán Gutiérrez
Arquitecta
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla

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

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	20/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

3. MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	21/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

3 MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN

3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El solar objeto de estudio se sitúa en suelo urbano, al norte del núcleo municipal. Éste se localiza cercano al límite del suelo urbano de la ciudad, siendo destacable su situación junto a las instalaciones de la Estación ferroviaria de ADIF.

La parcela M-7 configura una manzana completa, con forma aproximadamente trapezoidal, dando frente a tres vías rodadas, una de ellas aún sin ejecutar. Las calles que la rodean son la Av. Maestro Santos Ruano (V-1), la Calle Puerta de Carmona, y el Vial V-5 proyectado por el Estudio de Detalle.

Debido a su cercanía a la estación de trenes y a sus instalaciones, cabe destacar la determinación de ciertas áreas de afección de esta infraestructura, por lo que repercutirán una serie de condicionantes sobrevenidos de este hecho sobre las parcelas aledañas. No obstante, la parcela M-7 se encuentra fuera del área de afección.

Actualmente, la finca M-7 cuenta con posible acceso rodado y peatonal desde la Av. Maestro Santos Ruano y desde la Calle Puerta de Carmona. Observamos que el entorno de dicha parcela dispone de acerado público para el tránsito peatonal y calles asfaltadas, todos ellos en un buen estado de conservación.

Además, la parcela cuenta con una orografía sensiblemente plana.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de plantear una nueva ordenación de volumen en la parcela M-7, aplicando un nuevo criterio de alturas que dé una mayor libertad de diseño, así como de alineaciones y retranqueos que determinen también un nuevo área de movimiento en la misma. Su finalidad, entre otras, es la de permitir la liberación de edificación en el frente de parcela hacia la calle Puerta de Carmona, facilitando la visibilidad en el entorno de la glorieta. Este espacio libre de retranqueo podrá ser utilizado como aparcamiento, zona verde, …, incluso podrá contener estructuras metálicas tipo parasoles, de escasa entidad constructiva, que cubriesen las posibles plazas o bien que aportasen sombra a zonas de estancia exteriores. Entre los propósitos de este instrumento, también se encuentra el de regular volumétricamente estos espacios libres de edificación que resultan de las nuevas alineaciones.

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	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	22/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

3.2 DESARROLLO DE LA PROPUESTA

3.2.1 DELIMITACION

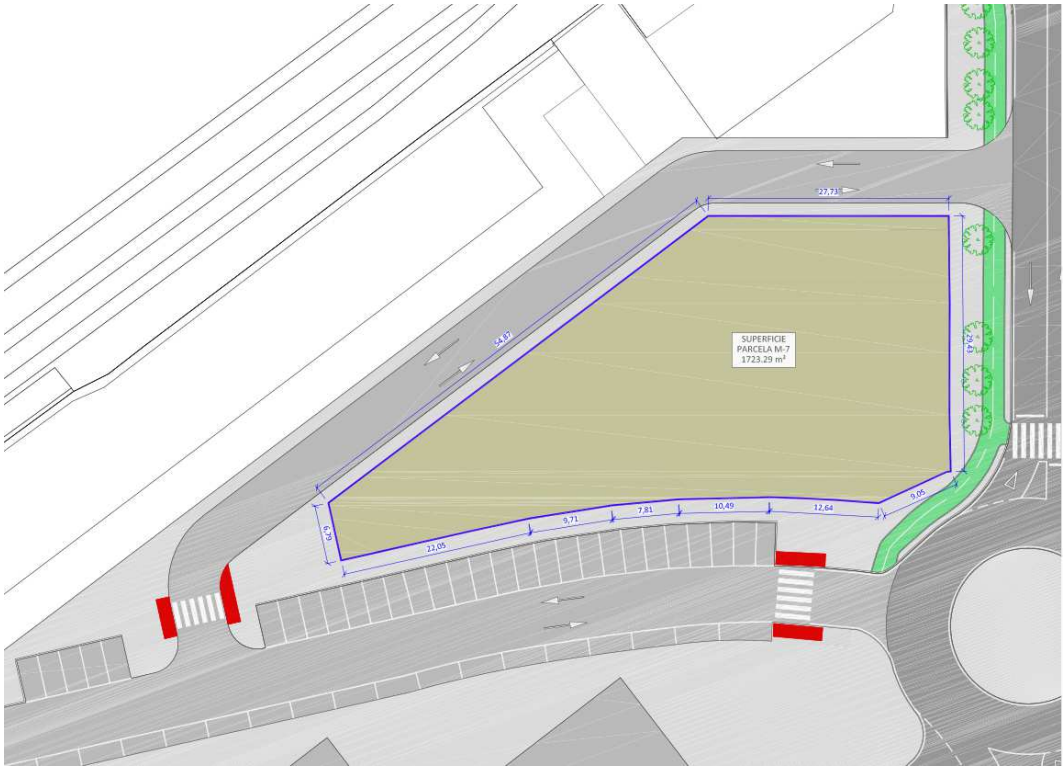
La parcela M-7 está delimitada por las calles Av. Maestro Santos Ruano al sur, la Calle Puerta de Carmona al este, y el Vial V-5 proyectado por el Estudio de Detalle al norte.

3.2.2 SERVIDUMBRES Y LÍMITE DE SOLAR

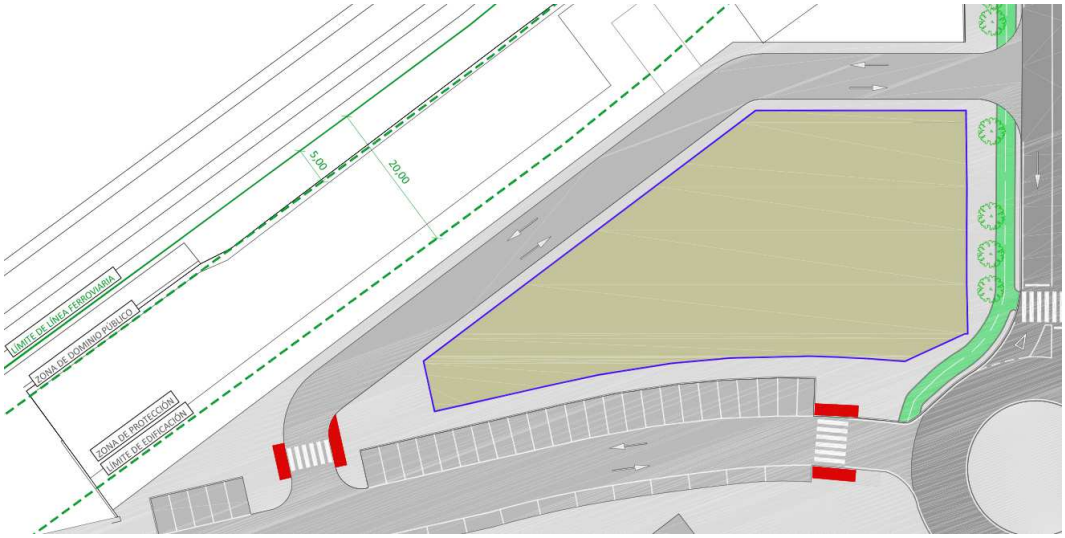
Existe cierta discordancia, entre las diferentes fuentes consultadas, a la hora de establecer los límites de la finca, y por tanto, también difieren los datos de sus superficies. Por un lado el catastro nos ofrece una parcela con una superficie de 1693 m^2, por otra parte, el Proyecto de Reparcelación le asigna una superficie de 1725.63 m^2, y el Proyecto de Urbanización presenta una finca de 1723.82 m^2. Sin embargo, el límite de parcela que se adapta a la urbanización ejecutada, extraído mediante un levantamiento topográfico, muestra una parcela de 1723.29 m^2.

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-7 es de 1723.29 m^2.

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	23/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		



No se determinan derechos de servidumbres entre la finca estudiada y el resto de fincas del entorno. Sin embargo, al ubicarse una de ellas 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. Tal como clarificábamos anteriormente, la parcela M-7 se encuentra fuera del área de afección.



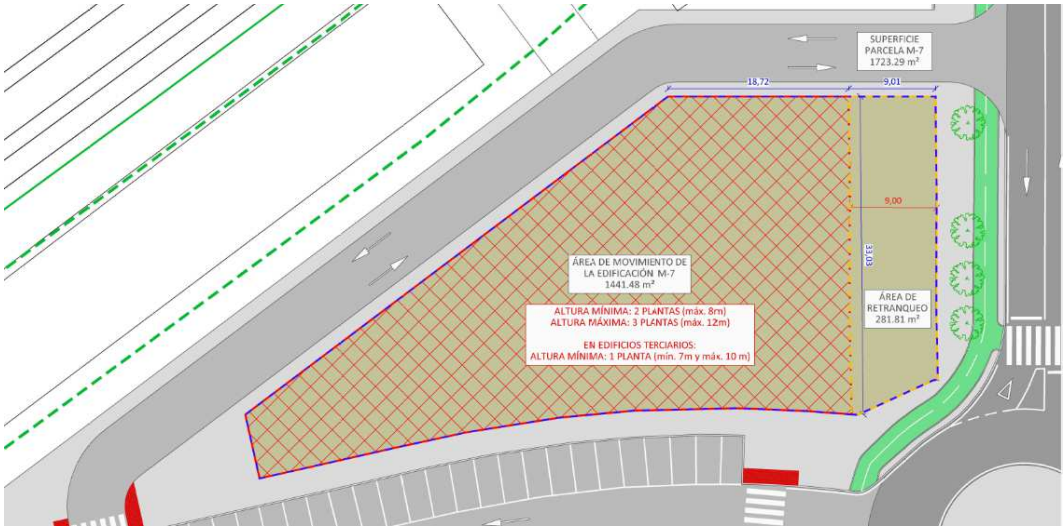
Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	24/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

3.2.3 ÁREA DE MOVIMIENTO

El presente Estudio de Detalle define un nuevo área de movimiento de la edificación sobre la parcela M-7, estableciendo un espacio libre de edificación a lo largo del frente oriental de la finca hacia la C/ Puerta de Carmona, decretándose en dicha linde un retranqueo mínimo de 9.00 m de anchura. El resto de frentes de la edificación conservarán la determinación de alinearse a vial, impidiéndose el retranqueo sobre el resto de límites.

Este área de no edificación podrá ser utilizado como aparcamiento en superficie propio a la finca, como espacio libre o zona verde,… En caso de ser utilizado como aparcamiento, se logrará la descongestión de tráfico y la mejora en la demanda de estacionamiento en la zona estudiada.

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



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 de retranqueo que deje la edificación.

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 mínima 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

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	25/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

(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 y el retranqueo establecidos por este instrumento.

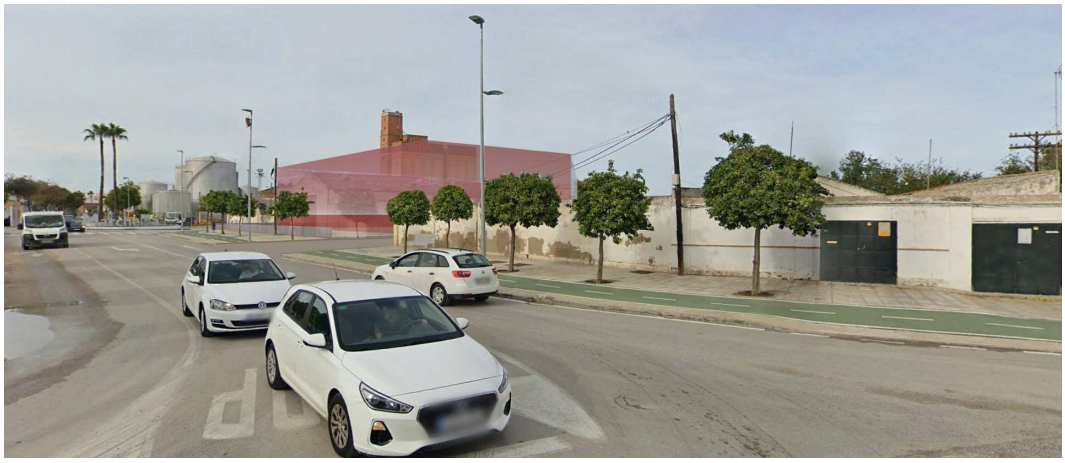
El criterio aplicable para la medición de la altura será el establecido en el artículo 49 del Documento de Ordenación, Normas Urbanísticas, de las NNSS de Marchena.

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 Proy. 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

Con este Estudio de Detalle se propone la modificación de la ordenación de la parcela M-7, obteniéndose el siguiente resultado:



Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	26/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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.

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

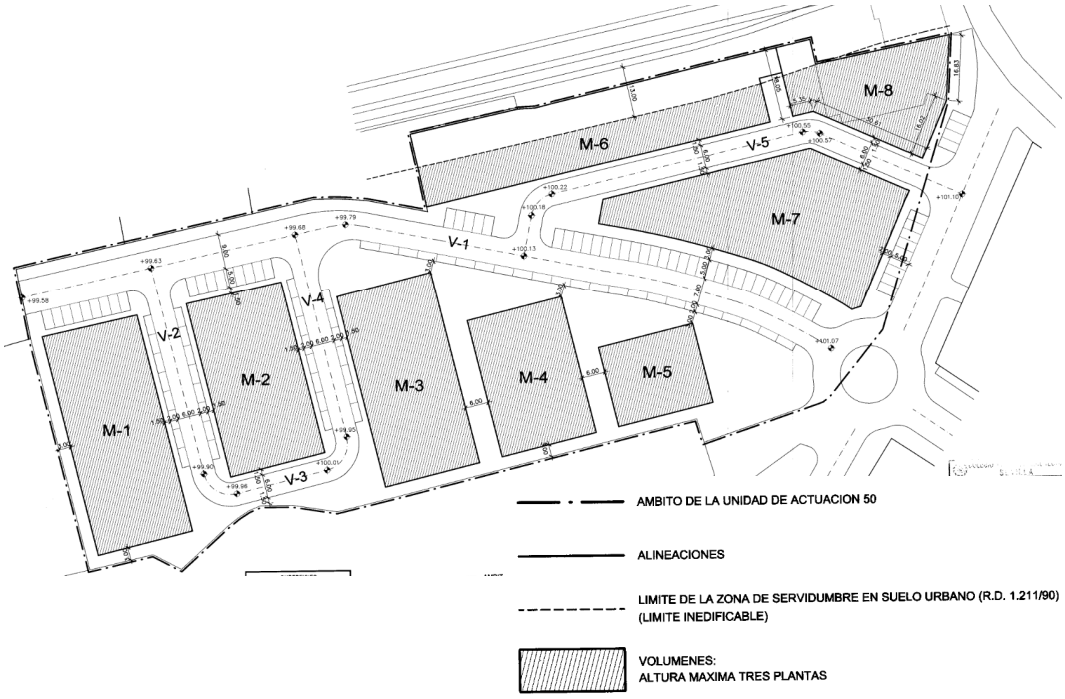
Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	27/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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, contará 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, aún 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	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	28/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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 m^2, 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-7 tiene una superficie de 1723.29 m^2, y una ocupación máxima de **1550.01 m^2**, siendo de **1550.96 m^2** 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 acoja, al igual que de sus espacios libres.

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

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	29/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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 de retranqueo 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.

Se redacta el presente instrumento con el objeto de trasformar las alineaciones de la manzana objeto de estudio, tal como puntualiza este artículo de la normativa. Así, se establece que la parcela M-7 contará con alineaciones a vial en todos sus frentes, a excepción del frente oriental de la finca hacia la C/ Puerta de Carmona, en el que se determina un retranqueo mínimo de 9.00 m de anchura.

Además, 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.

A su vez, también se permitirá la instalación, en la zona de retranqueo, 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 de retranqueo 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.

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	30/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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-7 le corresponde una edificabilidad de 4662.65 m^2T.

El presente instrumento no modificará dicho parámetro.

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	31/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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 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 de retranqueo 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

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.*

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	32/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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.

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	33/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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-7

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	-	-

ANALISIS COMPARATIVO DE PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN

	ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.50	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE DE PARCELA	1725.63 m^2	1723.29 m^2
TOTAL EDIFICABILIDAD	4662.65 m^2T	4662.65 m^2T
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

Mª Carmen Cameán Gutiérrez
Arquitecta
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla

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

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	34/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

5. RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	35/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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 retranqueos de la edificación, la ordenación del volumen permitido, los 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-7, con referencia catastral 5349701TG8354N0001AF.

Esta parcela está delimitada al sur por la Av. Maestro Santos Ruano, al este por la Calle Puerta de Carmona, y al norte por el futuro Vial V-5 proyectado.

Según el levantamiento topográfico realizado sobre la finca, la parcela M-7 con una superficie de 1723.29m^2.

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, sólo que, determinándose un nuevo retranqueo sobre uno de sus frentes, de forma que se posibilite en ella la creación de un espacio libre interior que favorezca la visibilidad en el entorno de la glorieta, el cual podrá ser utilizado incluso para el uso de aparcamiento en superficie, contribuyendo así a mejorar la problemática del estacionamiento en la zona.

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

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	36/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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.

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-7 de la U.A. 50 de Marchena, clasificada como suelo urbano, calificada dentro de la Zona C de Extensión Residencial.
Esta parcela posee una superficie de 1723.29 m^2. Cuenta con una edificabilidad máxima de 4662.65 m^2T, y una ocupación máxima de 1550.01 m^2, que pasa a ser de 1550.96 m^2 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.

Por otra parte, este instrumento propone nuevos condicionantes de alineaciones y retranqueos, resultando una nueva área de movimiento permitida en la edificación de dicha finca.

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 se sombra, publicitarios, o de mobiliario urbano, en las áreas de retranqueo 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***

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	37/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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 de retranqueo 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

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.*

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	38/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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).

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.

Mª Carmen Cameán Gutiérrez
Arquitecta
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla

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

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	39/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

DOCUMENTO II. PLANOS

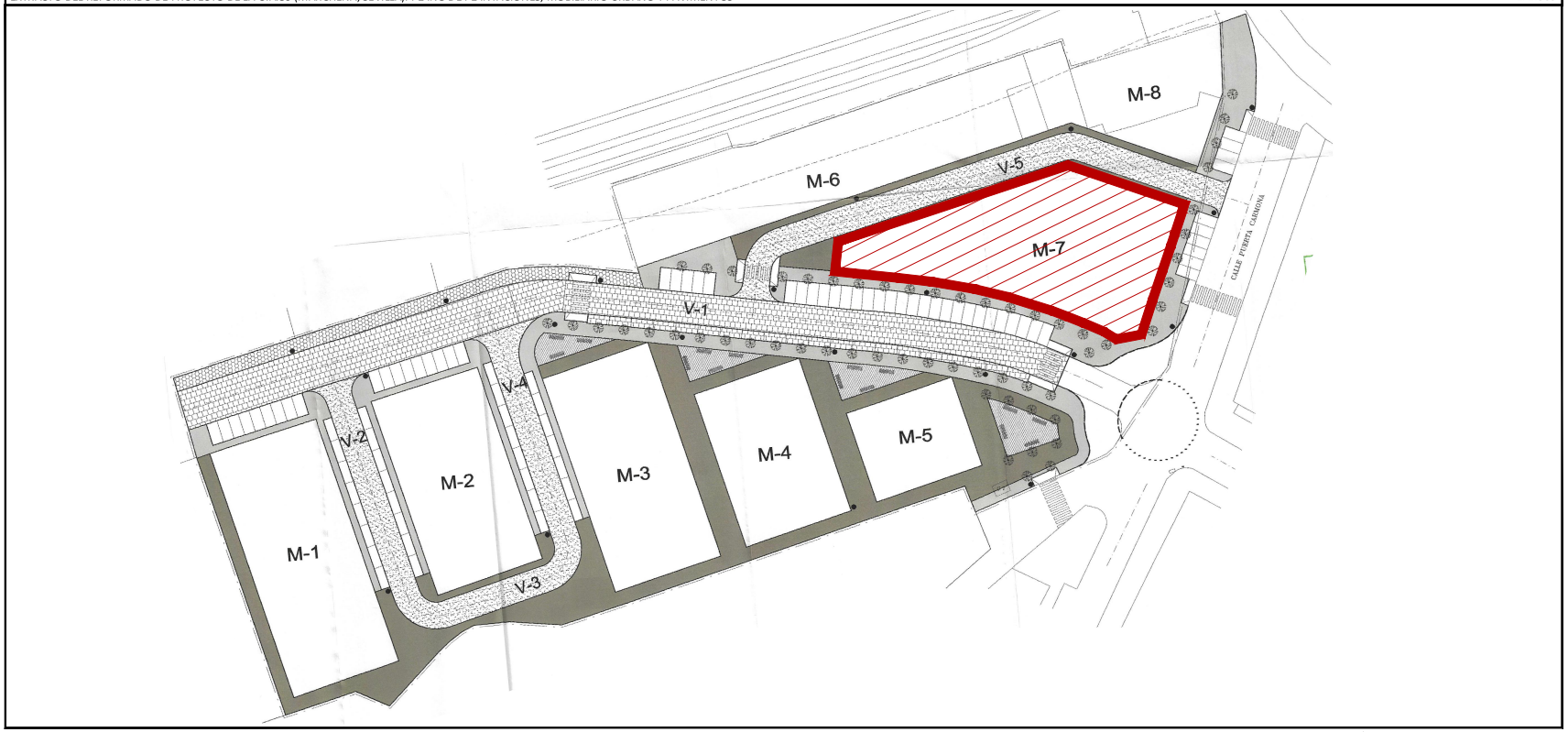
Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	40/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

PLANO DE SITUACIÓN

E. 1:500

EXTRACTO DEL REFORMADO DE PROYECTO DE LA U.A.50 (MARCHENA, SEVILLA). PLANO DE PLANTACIONES, MOBILIARIO URBANO Y PAVIMENTOS

E. 1:500



N

PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE

DIRECCION:

PARCELA M-7, UNIDAD DE ACTUACIÓN 50
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARCHENA

41620 MARCHENA (SEVILLA)

PROMOTOR:

VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L.

C/ Pedro Salinas, 5
Sevilla, 41013 (Sevilla)

ARQUITECTOS:

Antonio M. Vizuete Castillo
Colegiado nº 5910

Mª Carmen Cameán Gutiérrez
Colegiado nº 5577

info@zeroonce.es
www.zeroonce.es

FECHA: MAYO 202

DIN A1 1:500
DIN A3 1:1000

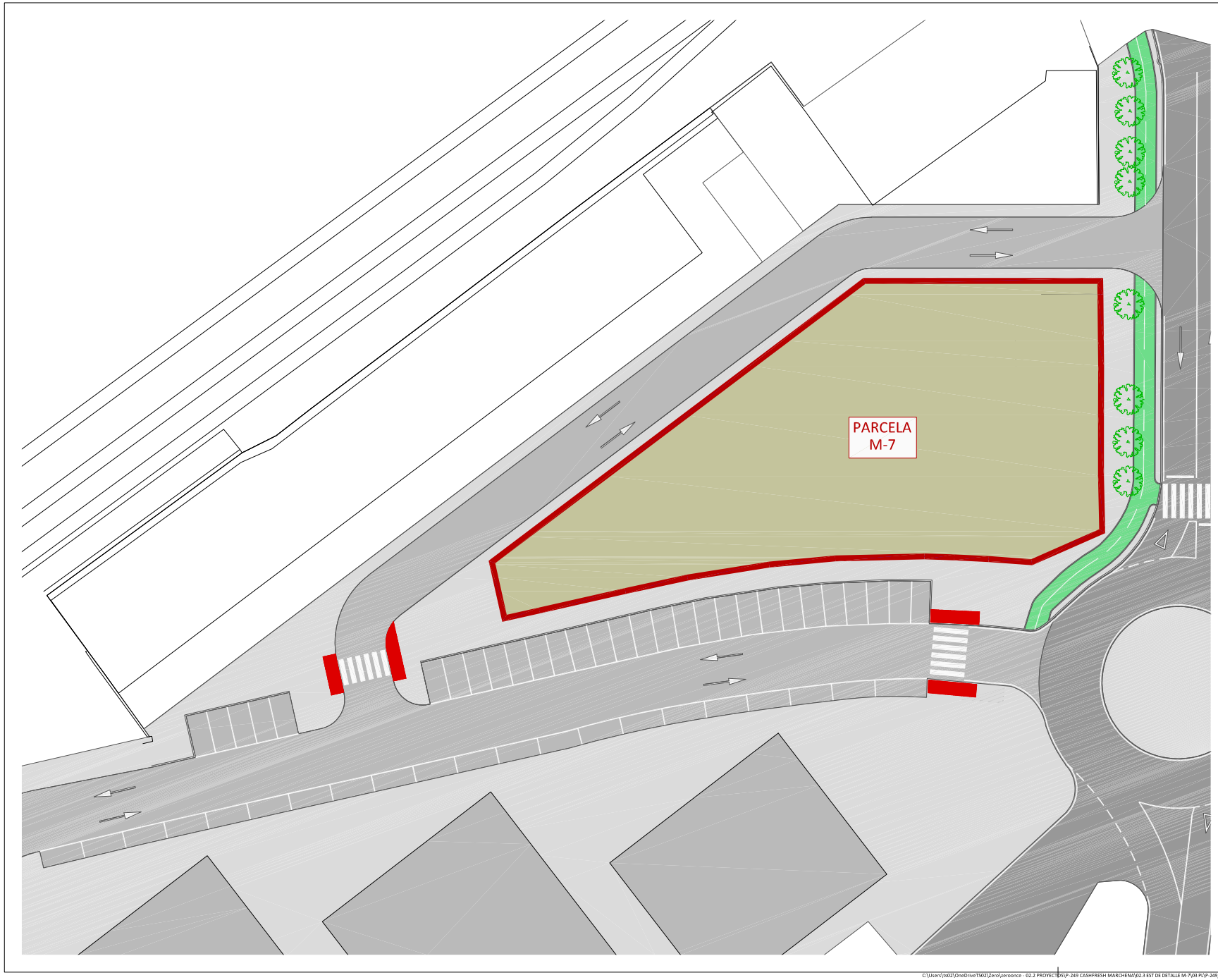
PLANO: SITUACIÓN

CODIGO: I.0

INDICE:

C:\Users\ts02\OneDrive\TS02\Zero\zeroonce - 02.2 PROYECTOS\P-249 CASHFRESH MARCHENA\02.3 EST DE DETALLE M-7\03 PL\P-249_02.3ED_03PL_I.01 SITUACION v02.dwg

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==
Firmado Por	María Carmen Simon Nicolas
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==
Estado	Firmado
Fecha y hora	09/09/2024 12:47:47
Página	41/57



ÁMBITO DEL E.D.
(PARCELA M-7)

PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE

DIRECCIÓN:

PARCELA M-7, UNIDAD DE ACTUACIÓN 50
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARCHENA

41620 MARCHENA (SEVILLA)

PROMOTOR:

VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L.

C/ Pedro Salinas, 5
Sevilla, 41013 (Sevilla)

CASHFRESH

ARQUITECTOS:

Antonio M. Vizuete Castillo
Colegiado nº 5910

Mª Carmen Comeión Gutiérrez
Colegiado nº 5577

ZEROONCE
info@zeroonce.es
www.zeroonce.es

FECHA: MAYO 202

DIN A1 1:200
DIN A3 1:400

PLANO

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA M-

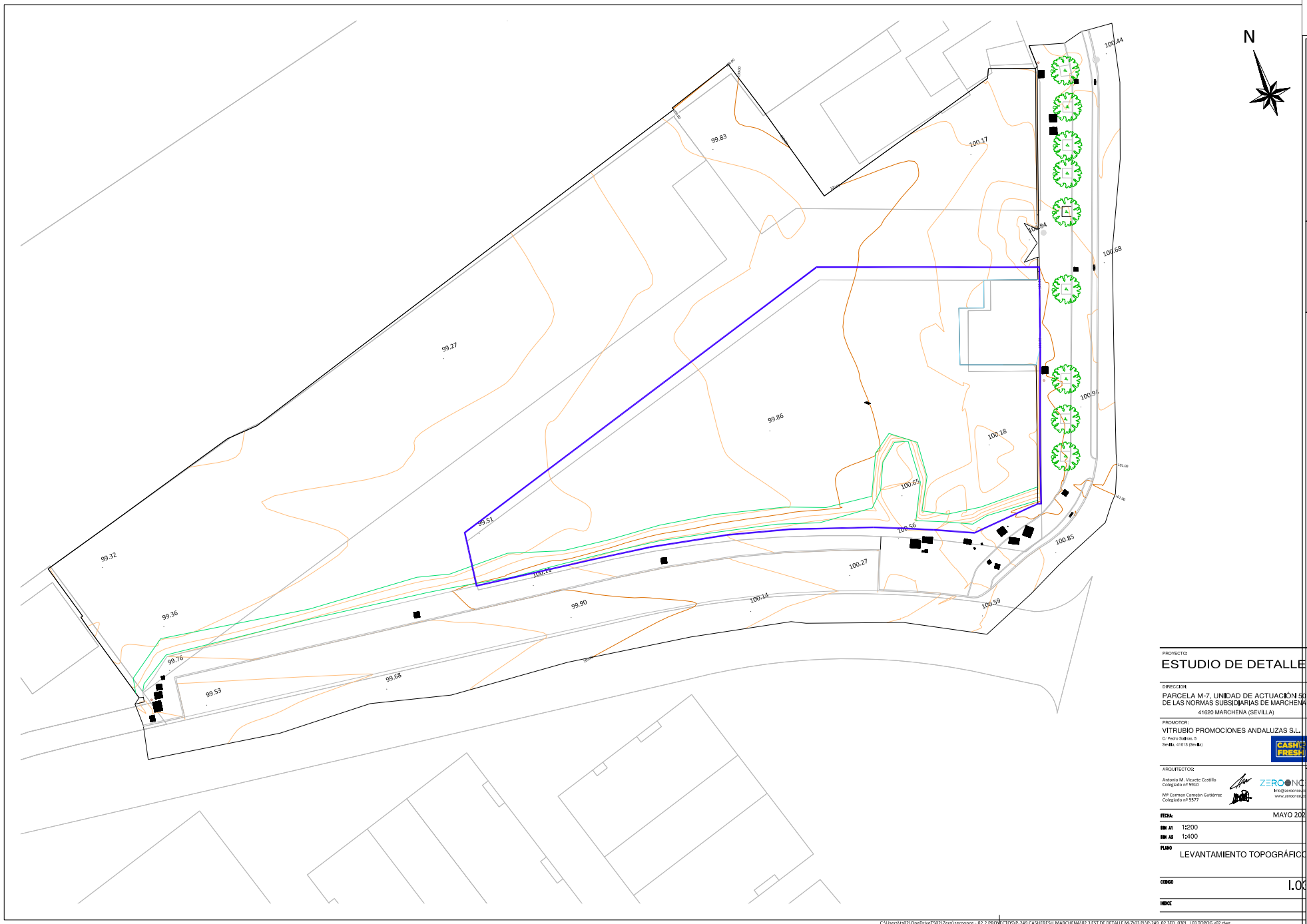
CÓDIGO

I.02

INDICE

C:\Users\ts02\OneDriveTS02\Zero\zeroonce - 02.2 PROYECTOS\P- 249 CASHFRESH MARCHENA\02.3 EST DE DETALLE M-7\03 PL\P-249_02.3ED_03PL_I.02 ÁMBITO ED v02.dwg

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==
Firmado Por	María Carmen Simon Nicolas
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==
Estado	Firmado
Fecha y hora	09/09/2024 12:47:47
Página	42/57



PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE

DIRECCIÓN:

PARCELA M-7, UNIDAD DE ACTUACIÓN 50
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARCHENA

41620 MARCHENA (SEVILLA)

PROMOTOR:

VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L.

C/ Pedro Salinas, 5
Sevilla, 41013 (Sevilla)

ARQUITECTOS:

Antonio M. Vizuete Castillo
Colegiado nº 5910

Mª Carmen Comeión Gutiérrez
Colegiado nº 5577

info@zeroonce.es
www.zeroonce.es

FECHA: MAYO 202

DIN A1 1:200
DIN A3 1:400

PLANO

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

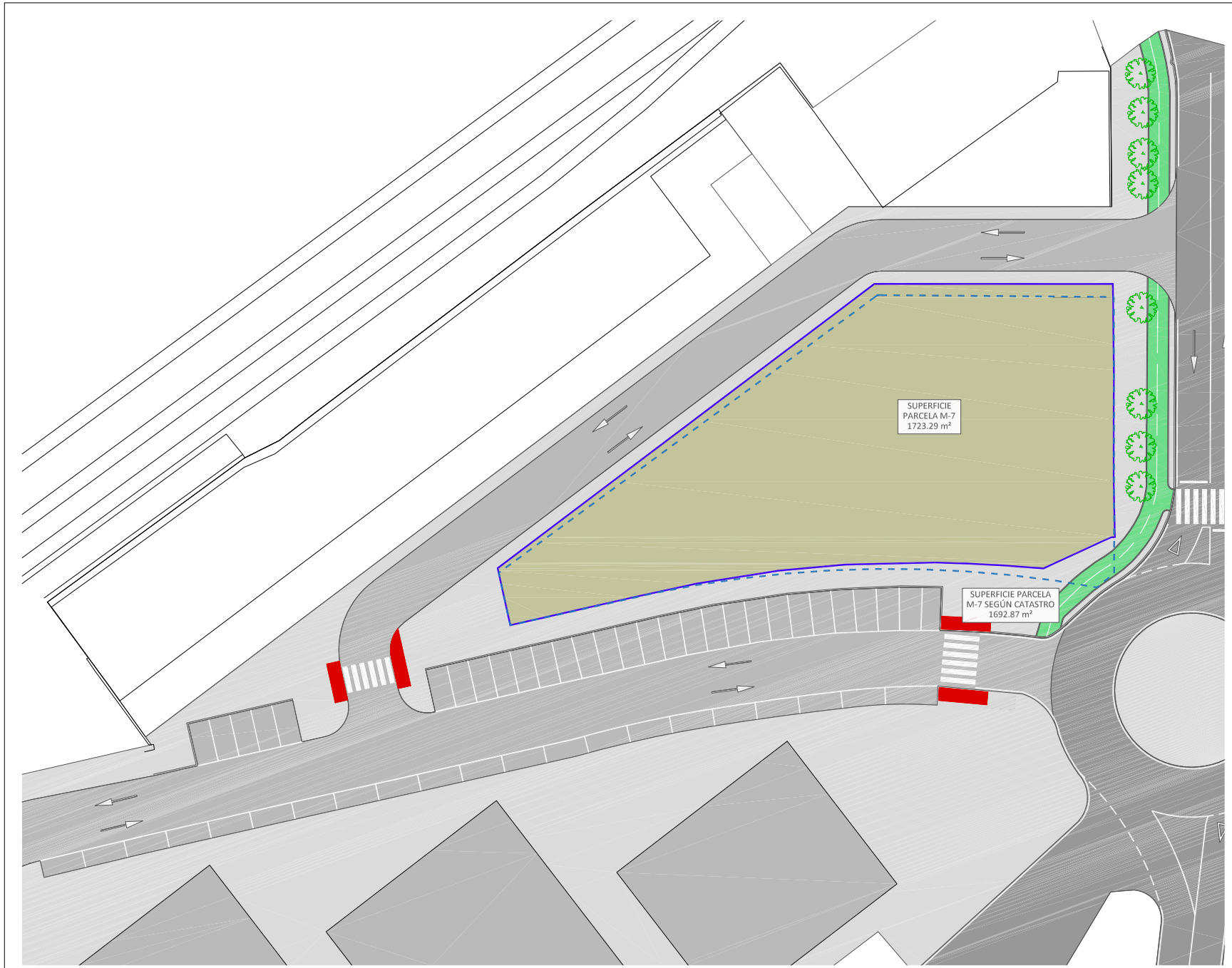
CODIGO

I.03

INDICE

C:\Users\ts02\OneDriveTS02\Zero\zeroonce - 02.2 PROYECTOS\P-249 CASHFRESH MARCHENA\02.3 EST DE DETALLE M-7\03 PL\P-249_02.3ED_03PL_I.03 TOPOG v02.dwg

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	43/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		



(*) NOTA: EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN ASIGNA A LA PARCELA M-7 UNA SUPERFICIE DE 1725,63 m²

LÍMITE DE PARCELA SEGÚN CATASTRO

LÍMITE DE PARCELA ADAPTADO A LA URBANIZACIÓN EJECUTADA

PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE

DIRECCIÓN:

PARCELA M-7, UNIDAD DE ACTUACIÓN 50
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARCHENA

41620 MARCHENA (SEVILLA)

PROMOTOR:

VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L.

C/ Pedro Salinas, 5
Sevilla, 41013 (Sevilla)

ARQUITECTOS:

Antonio M. Vizuete Castillo
Colegiado nº 5910

Mª Carmen Comeión Gutiérrez
Colegiado nº 5577

info@zeroonce.es
www.zeroonce.es

FECHA: MAYO 202

DIN A1 1:200
DIN A3 1:400

PLANO

LÍMITES DE PARCELA
DISCORDANCIA CON CATASTRO

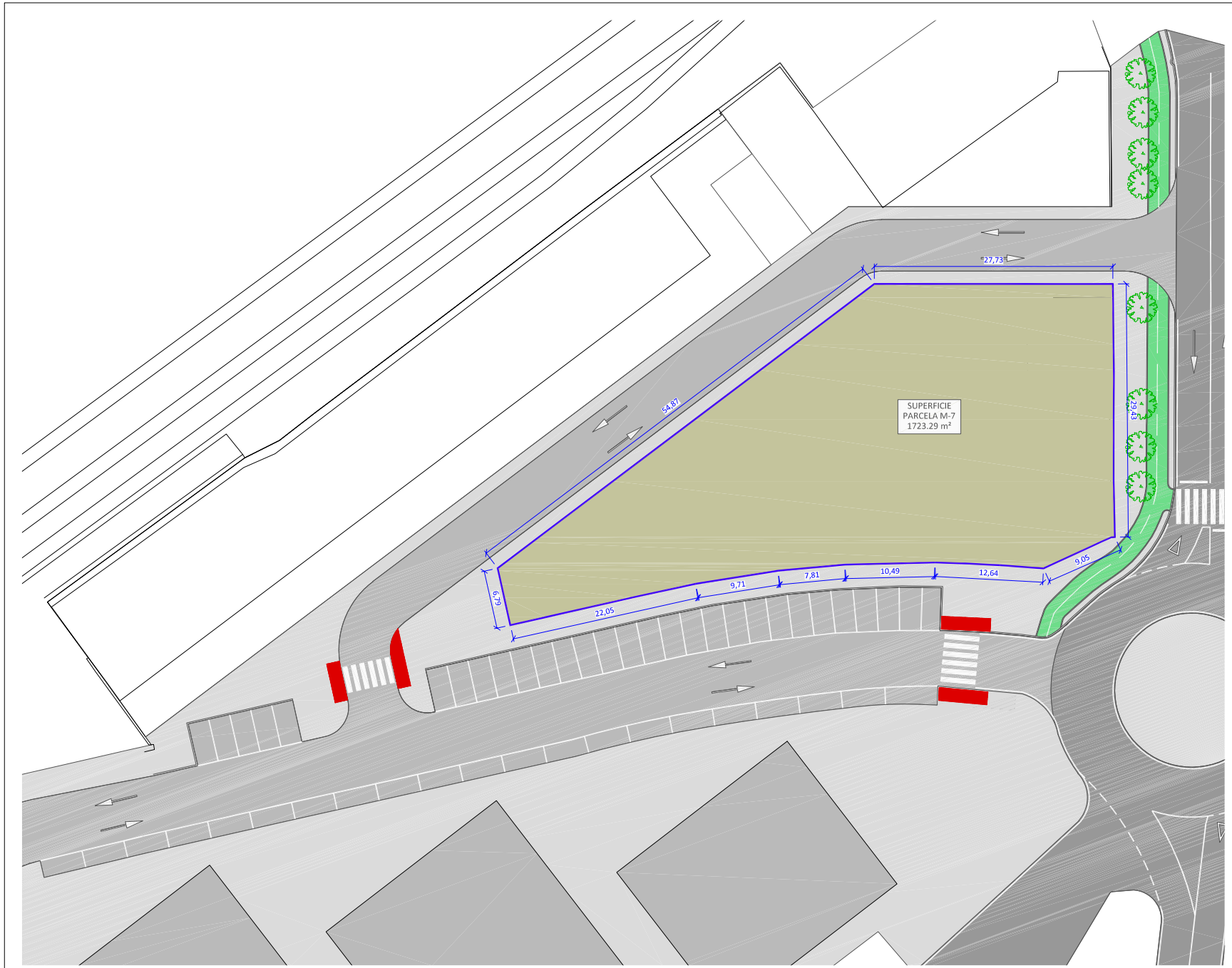
CODIGO

O.01

INDICE

C:\Users\cs02\OneDriveTS02\Zero\zeroonce - 02.2 PROYECTOS\P-249 CASHFRESH MARCHENA\02.3 EST DE DETALLE M-7\03 PL\P-249_02.3ED_03PL_O.01 LIMITES PARCELA v02.dwg

Código Seguro De Verificación	htt7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==
Firmado Por	María Carmen Simon Nicolas
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/htt7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==
Estado	Firmado
Fecha y hora	09/09/2024 12:47:47
Página	44/57



LÍMITE DE PARCELA RESULTANTE

PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE

DIRECCIÓN:

PARCELA M-7, UNIDAD DE ACTUACIÓN 50
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARCHENA

41620 MARCHENA (SEVILLA)

PROMOTOR:

VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L.

C/ Pedro Salinas, 5
Sevilla, 41013 (Sevilla)

ARQUITECTOS:

Antonio M. Vizuete Castillo
Colegiado nº 5910

Mª Carmen Comeión Gutiérrez
Colegiado nº 5577

ZEROONCE
info@zeroonce.es
www.zeroonce.es

FECHA: MAYO 202

ESC A1 1:200
ESC A3 1:400

PLANO

LÍMITES DE PARCELA
PARCELA RESULTANTE

CÓDIGO

O.02

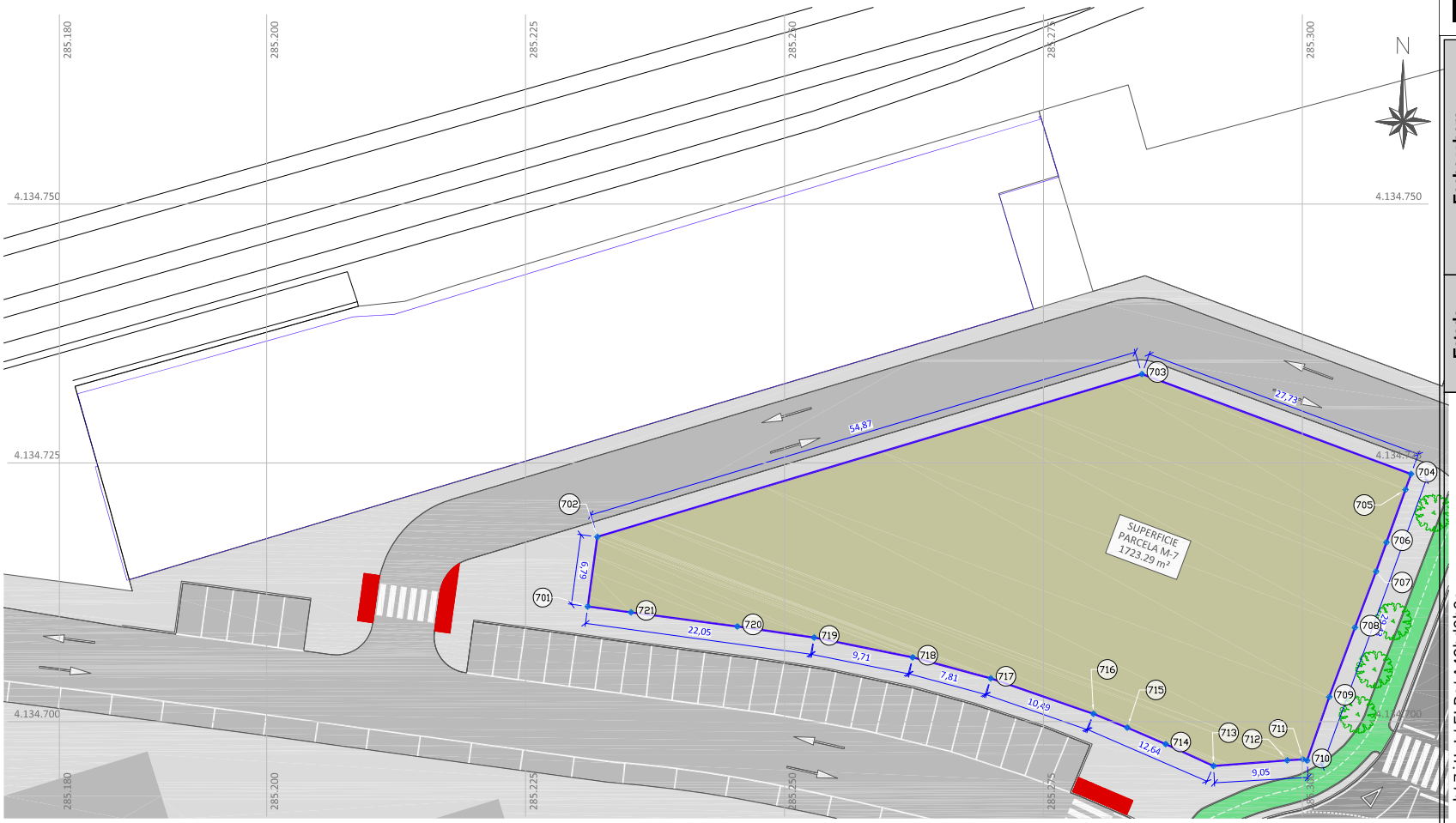
INDICE

C:\Users\cs02\OneDriveTS02\Zero\zeroonce - 02.2 PROYECTOS\P-249 CASHFRESH MARCHENA\02.3 EST DE DETALLE M-7\03 PL\P-249_02.3ED_03PL_O.01 LIMITES PARCELA v02.dwg

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==
Firmado Por	María Carmen Simon Nicolas
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==
Estado	Firmado
Fecha y hora	09/09/2024 12:47:47
Página	45/57

Tabla de puntos PARCELA M7		
Nº punto	X (UTM)	Y (UTM)
701	285231.008	4134711.126
702	285231.926	4134717.852
703	285284.496	4134733.581
704	285310.490	4134723.924
705	285309.960	4134722.427
706	285308.119	4134717.319
707	285307.115	4134714.506
708	285305.078	4134709.090
709	285302.594	4134702.397
710	285300.461	4134696.254
711	285300.052	4134696.370
712	285298.543	4134696.270
713	285291.423	4134695.726
714	285286.807	4134697.833
715	285283.096	4134699.423
716	285279.830	4134700.759
717	285269.915	4134704.184
718	285262.375	4134706.217
719	285252.854	4134708.130
720	285245.450	4134709.193
721	285235.186	4134710.560

Sistema de Representacion: ETRS89
Proyeccion UTM - HUSO 30



LEYENDA PARCELA M7

LIMITE PARCELAS

701 PUNTO COORDENADAS PARCELA M7

COORDENADS UTM, ETRS89, HUSO 30

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE

DIRECCION:
PARCELA M-7, UNIDAD DE ACTUACIÓN 50
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARCHENA
41620 MARCHENA (SEVILLA)

PROMOTOR:
VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L.
C/ Pedro Salinas, 5
Sevilla, 41013 (Sevilla)

ARQUITECTOS:
Antonio M. Vizuete Castillo
Colegiado nº 5910
Mª Carmen Cameán Gutiérrez
Colegiado nº 5577
info@zeroonoc
www.zeroonoc

FECHA: MAYO 202

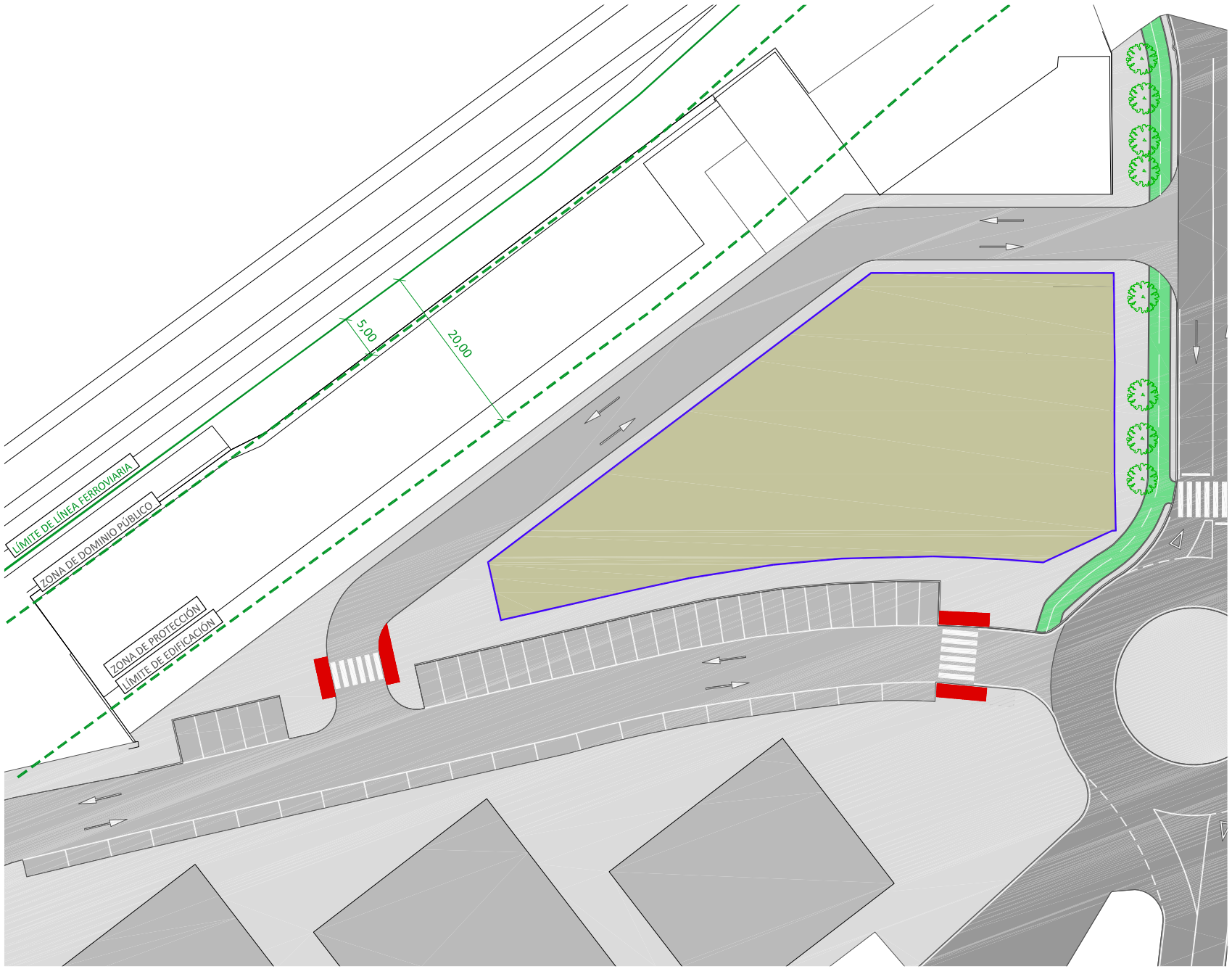
DIN A1 E 1:200
DIN A3 E 1:400

PLANO
PLANTA GEORREFERENCIAD
PARCELA M

CODIGO
O.02.

INDICE

Código Seguro De Verificación: ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==
Firmado Por: María Carmen Simon Nicolas
Observaciones: DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 09/09/2024 12:47:47
Página: 46/57



LÍMITE DE SOLAR
ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
ZONAS DE SERVIDUMBRE, PROTECCIÓN Y LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE

DIRECCIÓN:
PARCELA M-7, UNIDAD DE ACTUACIÓN 50
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARCHENA
41620 MARCHENA (SEVILLA)

PROMOTOR:
VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L.
C/ Pedro Salinas, 5
Sevilla, 41013 (Sevilla)

ARQUITECTOS:
Antonio M. Vizuete Castillo
Colegiado nº 5910
Mª Carmen Comeión Gutiérrez
Colegiado nº 5577

info@zeroonce.es
www.zeroonce.es

FECHA: MAYO 202

DIN A1 1:200
DIN A3 1:400

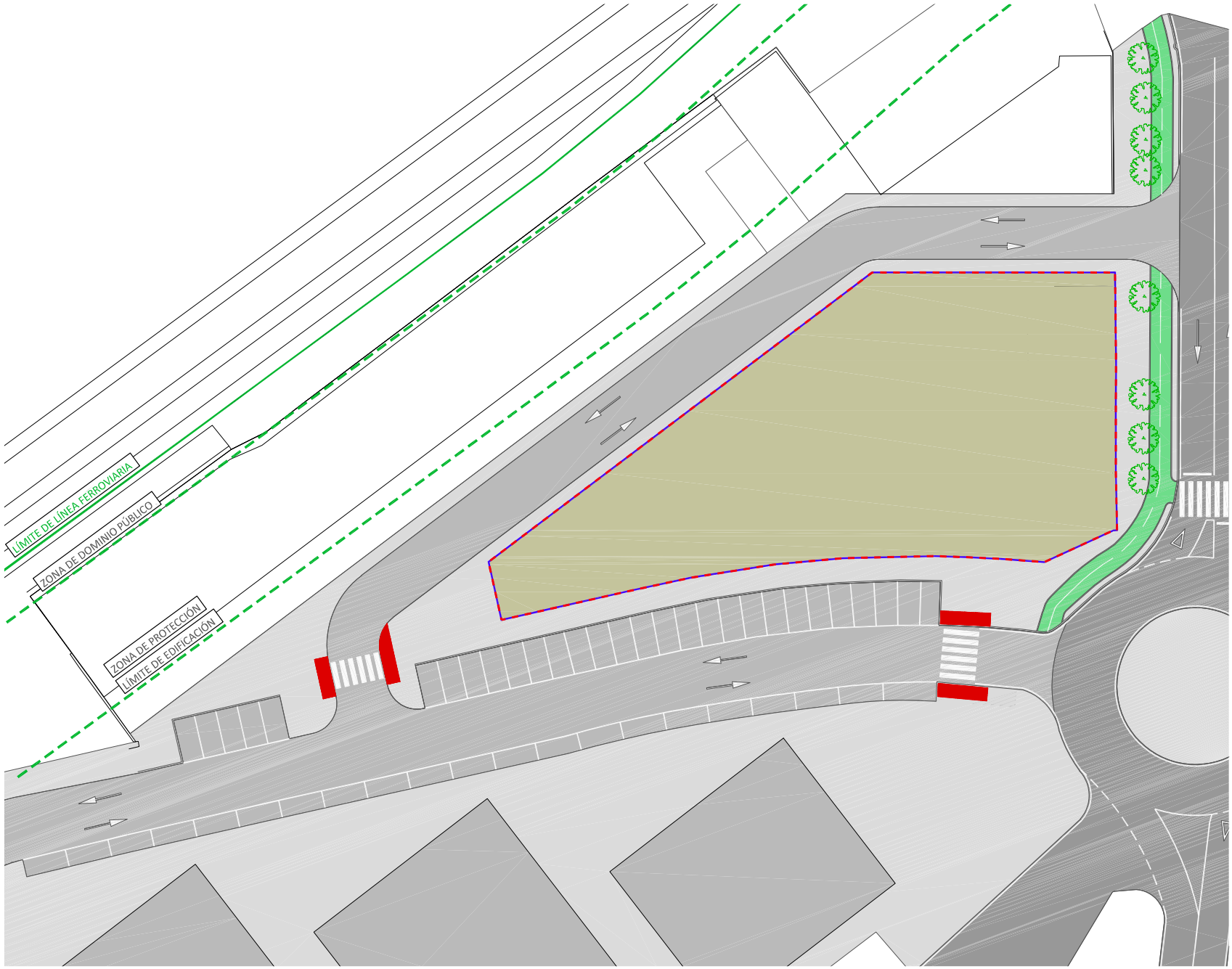
PLANO
AFECCIONES
RED FERROVIARI

CÓDIGO
O.0

INDICE

C:\Users\ss02\OneDriveTS02\Zero\zeroonce - 02.2 PROYECTOS\P249 CASHFRESH MARCHENA\02.3 EST DE DETALLE M-7\03 PL\P-249_02.3ED_03PL_O.03 SERVIDUMBRES v02.dwg

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	47/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		



LÍMITE DE SOLAR

ALINEACIÓN SEGÚN EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.50 DE LAS NN.SS DE MARCHENA (SEVILLA)

ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN

ZONAS DE SERVIDUMBRE, PROTECCIÓN Y LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN

PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE

DIRECCIÓN:

PARCELA M-7, UNIDAD DE ACTUACIÓN 50 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARCHENA

41620 MARCHENA (SEVILLA)

PROMOTOR:

VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L.

C/ Pedro Salinas, 5
Sevilla, 41013 (Sevilla)

CASHFRESH

ARQUITECTOS:

Antonio M. Vizuete Castillo
Colegiado nº 5910

Mª Carmen Comeión Gutiérrez
Colegiado nº 5577

ZEROONCE
info@zeroonce.es
www.zeroonce.es

FECHA: MAYO 202

DIN A1 1:200
DIN A3 1:400

PLANO

ALINEACIONES
SEGÚN E.D. DE LA U.A. Nº 5

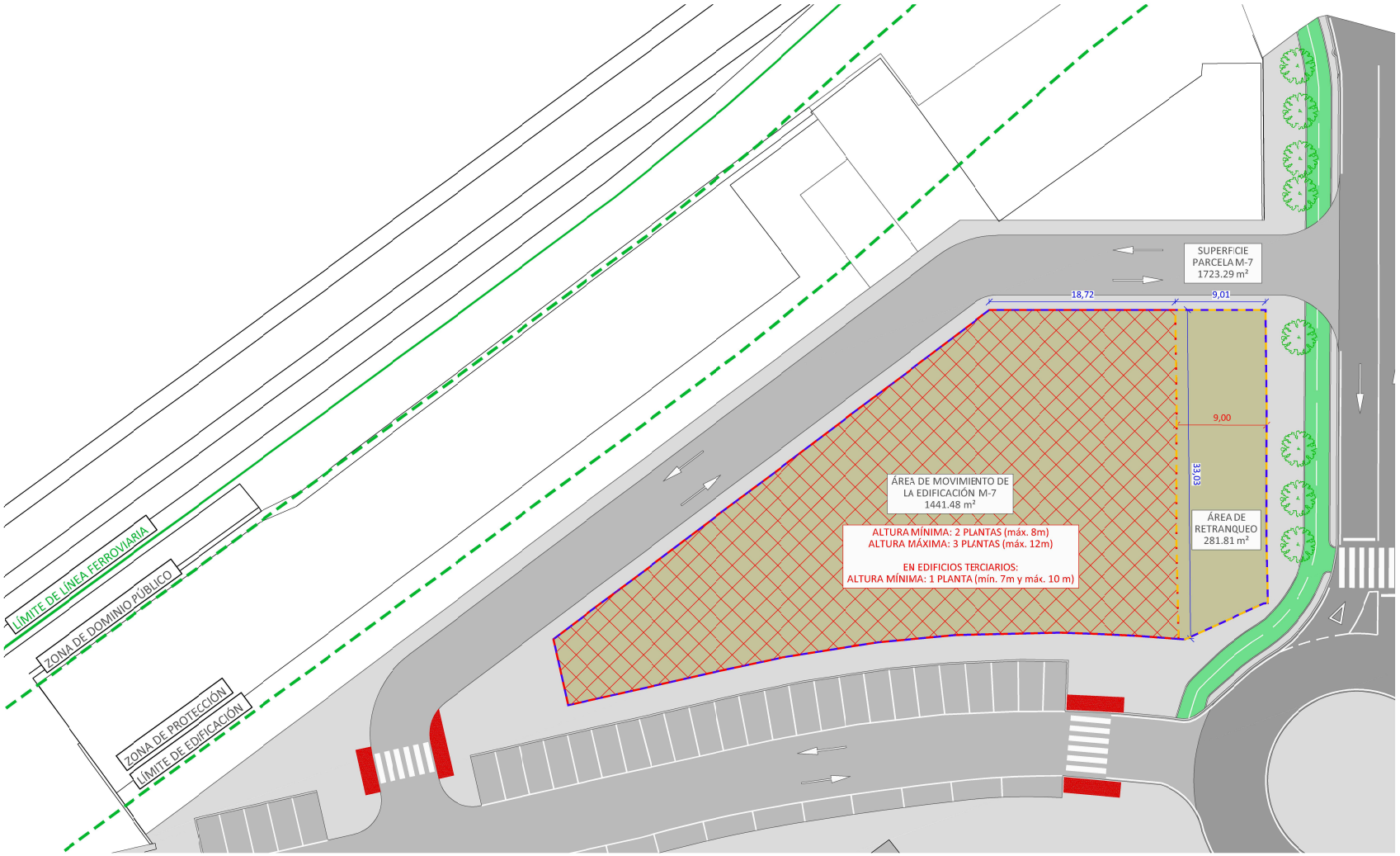
CODIGO

O.04

INDICE

C:\Users\ts02\OneDriveTS02\Zero\zeroonce - 02.2 PROYECTOS\P-249 CASHFRESH MARCHENA\02.3 EST DE DETALLE M-7\03 PL\P-249_02.3ED_03PL_O.04 ALINEACIONES v02.dwg

Código Seguro De Verificación	htt7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==
Firmado Por	María Carmen Simon Nicolas
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/htt7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==
Estado	Firmado
Fecha y hora	09/09/2024 12:47:47
Página	48/57



PROPUESTA DE VOLUMEN MÁXIMO DE EDIFICACIÓN Y CERRAMIENTO PERIMETRAL

OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima permitida es la suma del 100% dela primera crujía a fachada de 5 m deprofundidad, más el 80% de la superfice resultante de deducir una crujíaa fachada de 5 m de profundidad. Cuardo el edificio sea dotacional, equipamental o residencial público, la ocupacón máxima será del 90% de la superfice de la parcela.

La ocupación máxima resultante para la parcela M-7 es de 1550,01 m², siendo de 1550,96 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-7 es de 4662,65 m²T.

ALTURA MÁXIMA

La altura mínima de edificación será de dos plantas (máxino 8 metros), y un máximo de 3 plantas (máximo 12 metros). Sólo en caso de edificios de uso terciario, podrán admitirse construcciones deuna única planta, cuya altura no será menor de 7 metros ni mayor a 10 metros.

- LÍMITE DE SOLAR
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- ÁREA LIBRE DE RETRANQUEO
- ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
- ZONAS DE SERVIDUMBRE, PROTECCIÓN Y LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN

PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE

DIRECCIÓN:

PARCELA M-7, UNIDAD DE ACTUACIÓN 50
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARCHENA
41620 MARCHENA (SEVILLA)

PROMOTOR:

VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L.
C/ Pedro Salinas, 5
Sevila, 41013 (Sevilla)

ARQUITECTOS:

Antonio M. Vizuete Castillo
Colegiado nº 5910

Mª Carmen Cameán Gutiérrez
Colegiado nº 5577

ZEROONC
info@zeroonce.es
www.zeroonce.es

FECHA: MAYO 202

DIN A1 1:250
DIN A3 1:500

PLANO

PROPUESTA DE ORDENACIÓN
DE VOLÚMENES

CÓDIGO

O.0

INDICE

C:\Users\ts02\OneDriveTS02\Zero\zeroonce - 02.2 PROYECTOS\P-249 CASHFRESH MARCHENA\02.3 EST DE DETALLE M-7\03 PL\P-249_02.3ED_03PL_O.05 PROPUESTA ORDENACION v03.dwg

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Firmado	Fecha y hora	09/09/2024 12:47:47
Firmado Por	María Carmen Simon Nicolas	Página	49/57		
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==				

5. RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	50/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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 retranqueos de la edificación, la ordenación del volumen permitido, los 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-7, con referencia catastral 5349701TG8354N0001AF.

Esta parcela está delimitada al sur por la Av. Maestro Santos Ruano, al este por la Calle Puerta de Carmona, y al norte por el futuro Vial V-5 proyectado.

Según el levantamiento topográfico realizado sobre la finca, la parcela M-7 con una superficie de 1723.29m^2.

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, sólo que, determinándose un nuevo retranqueo sobre uno de sus frentes, de forma que se posibilite en ella la creación de un espacio libre interior que favorezca la visibilidad en el entorno de la glorieta, el cual podrá ser utilizado incluso para el uso de aparcamiento en superficie, contribuyendo así a mejorar la problemática del estacionamiento en la zona.

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

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	51/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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.

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-7 de la U.A. 50 de Marchena, clasificada como suelo urbano, calificada dentro de la Zona C de Extensión Residencial.
Esta parcela posee una superficie de 1723.29 m^2. Cuenta con una edificabilidad máxima de 4662.65 m^2T, y una ocupación máxima de 1550.01 m^2, que pasa a ser de 1550.96 m^2 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.

Por otra parte, este instrumento propone nuevos condicionantes de alineaciones y retranqueos, resultando una nueva área de movimiento permitida en la edificación de dicha finca.

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 se sombra, publicitarios, o de mobiliario urbano, en las áreas de retranqueo 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***

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	52/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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 de retranqueo 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

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.*

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	53/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

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).

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.

Mª Carmen Cameán Gutiérrez
Arquitecta
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla

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

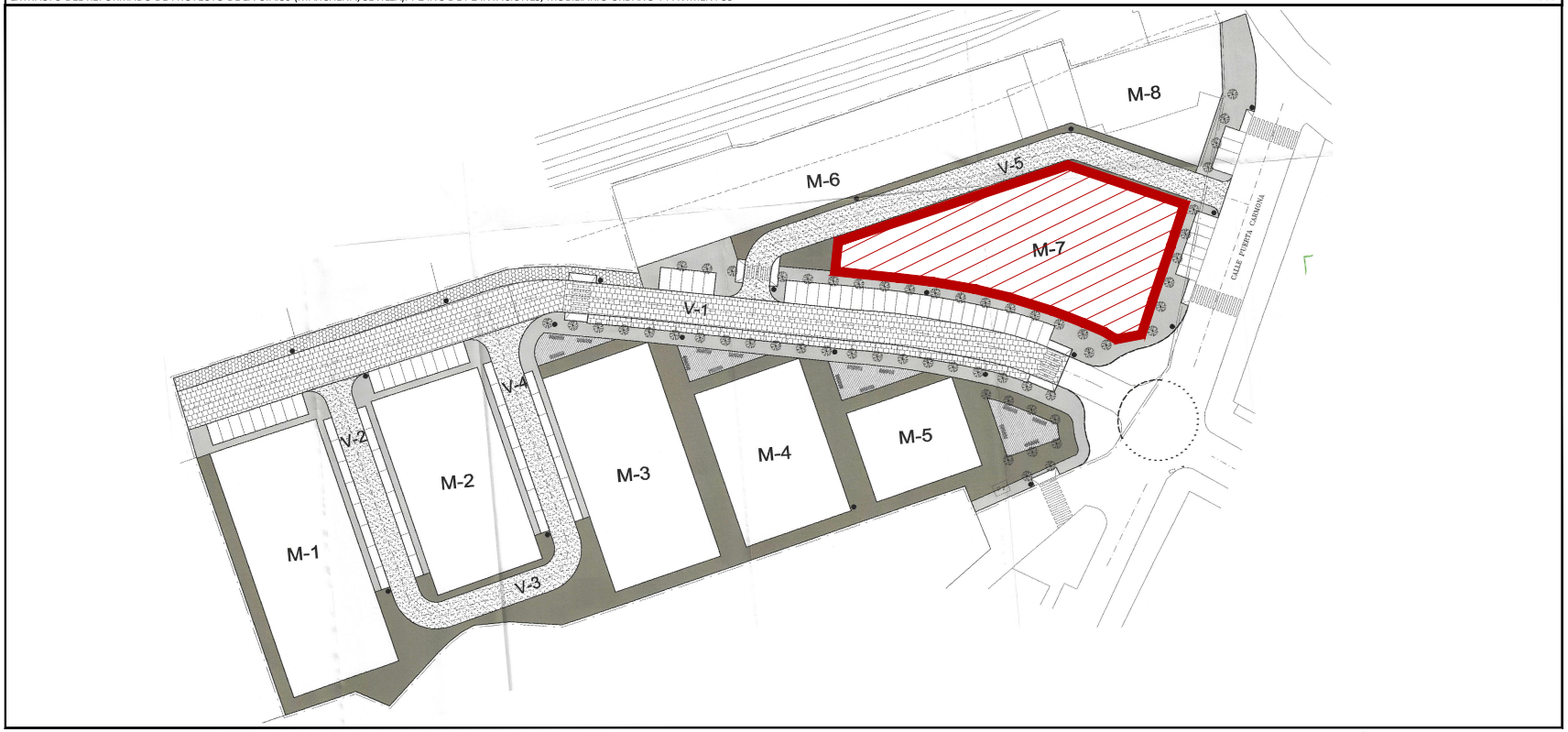
Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	54/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		

PLANO DE SITUACIÓN

E. 1:500

EXTRACTO DEL REFORMADO DE PROYECTO DE LA U.A.50 (MARCHENA, SEVILLA). PLANO DE PLANTACIONES, MOBILIARIO URBANO Y PAVIMENTOS

E. 1:500



N

PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE

DIRECCION:

PARCELA M-7, UNIDAD DE ACTUACIÓN 50
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARCHENA

41620 MARCHENA (SEVILLA)

PROMOTOR:

VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L.

C/ Pedro Salinas, 5
Sevilla, 41013 (Sevilla)

CASHFRESH

ARQUITECTOS:

Antonio M. Vizuete Castillo
Colegiado nº 5910

Mª Carmen Cameán Gutiérrez
Colegiado nº 5577

ZEROONCE
info@zeroonce.es
www.zeroonce.es

FECHA: MAYO 202

DIN A1 1:500
DIN A3 1:1000

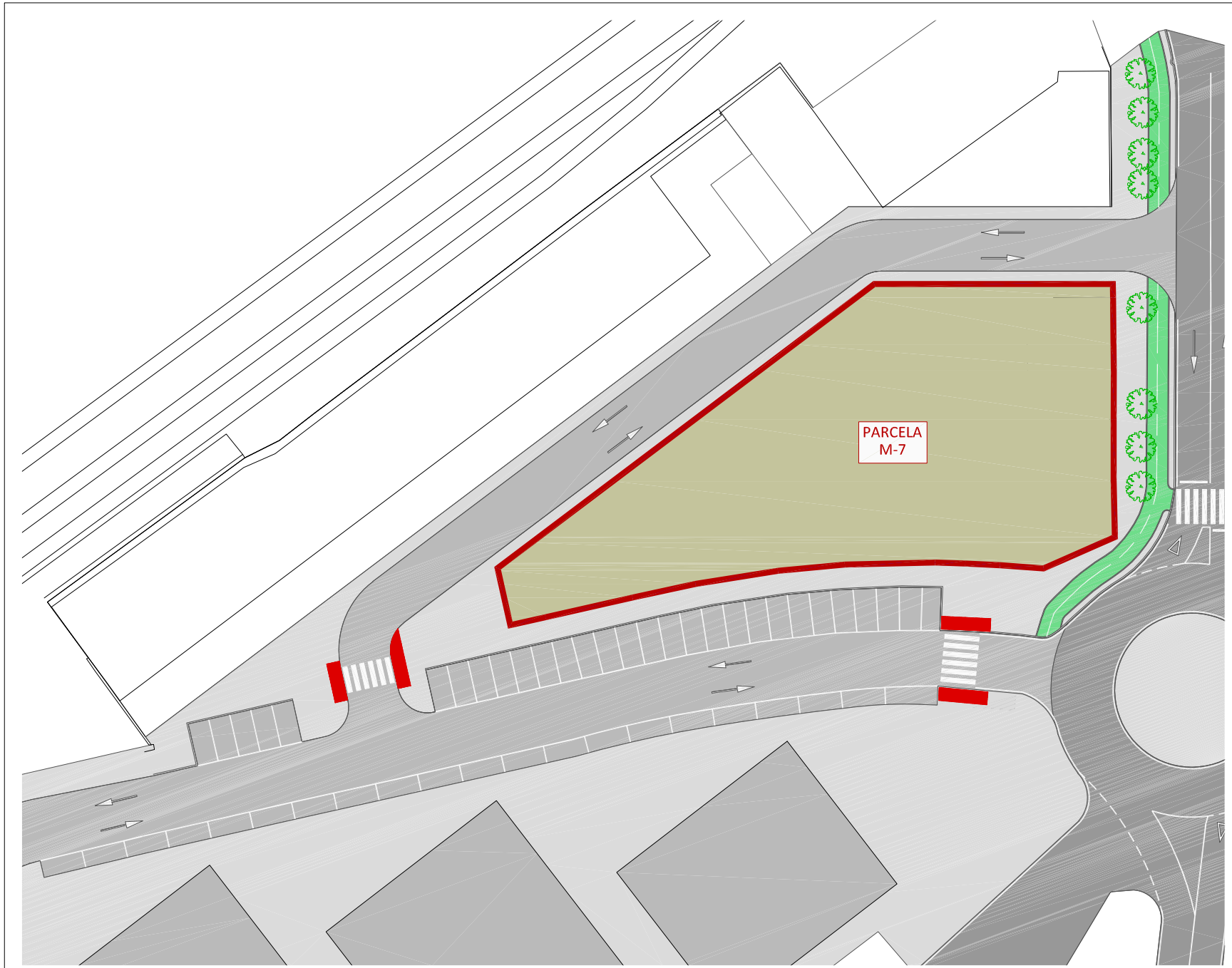
PLANO: SITUACIÓN

CODIGO: I.0

INDICE:

C:\Users\ts02\OneDriveTS02\Zero\zeroonce - 02.2 PROYECTOS\P-249 CASHFRESH MARCHENA\02.3 EST DE DETALLE M-7\03 PL\P-249_02.3ED_03PL_I.01 SITUACION v02.dwg

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	55/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		



N

ÁMBITO DEL E.D.
(PARCELA M-7)

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE

DIRECCIÓN:
PARCELA M-7, UNIDAD DE ACTUACIÓN 50
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARCHENA
41620 MARCHENA (SEVILLA)

PROMOTOR:
VITRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L.
C/ Pedro Salinas, 5
Sevilla, 41013 (Sevilla)

CASHFRESH

ARQUITECTOS:
Antonio M. Vizuete Castillo
Colegiado nº 5910
Mª Carmen Comeión Gutiérrez
Colegiado nº 5577

ZEROONCE
info@zeroonce.es
www.zeroonce.es

FECHA: MAYO 202

DIN A1 1:200
DIN A3 1:400

PLANO
ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA M-

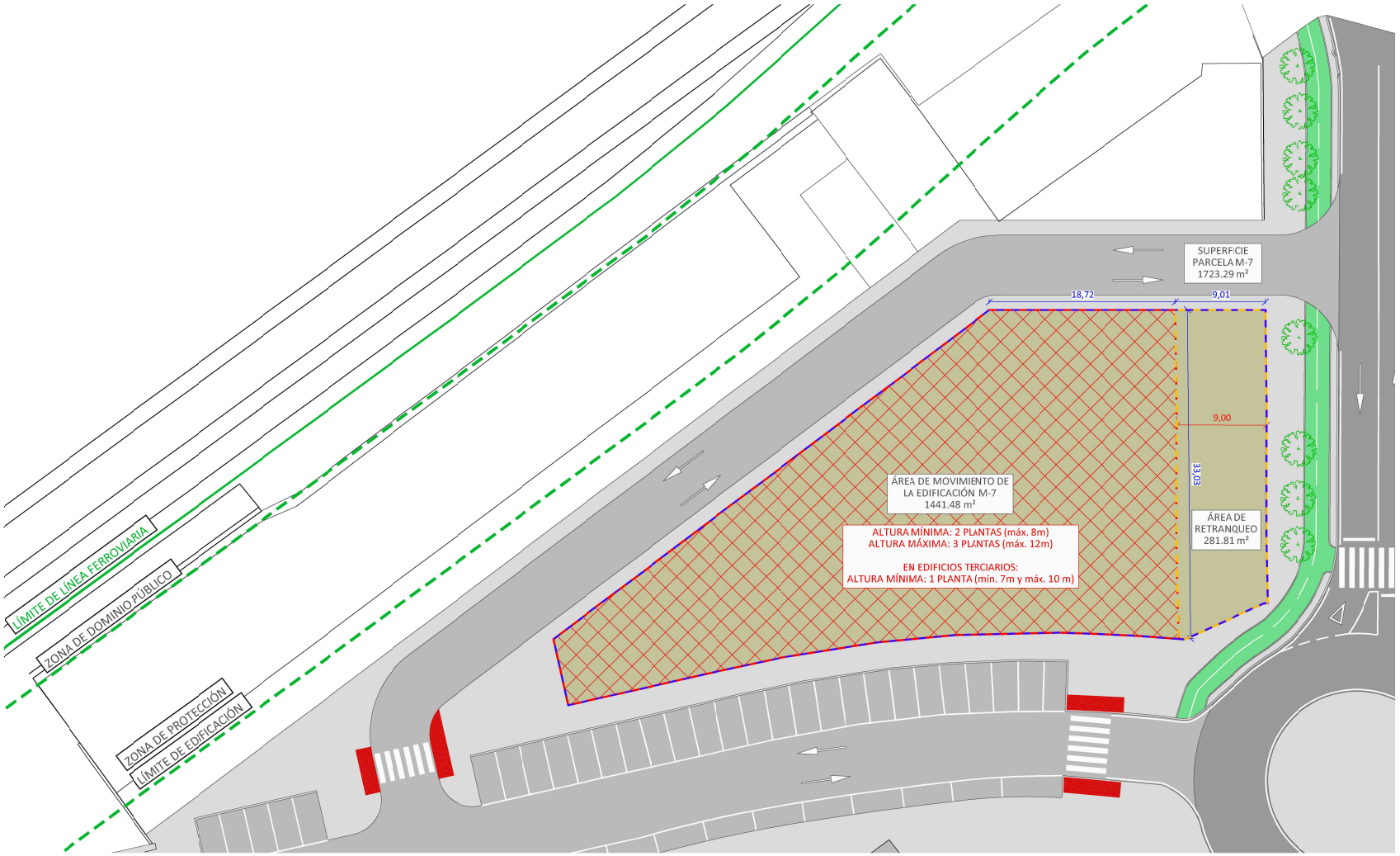
CÓDIGO
I.02

INDICE

C:\Users\ts02\OneDriveTS02\Zero\zeroonce - 02.2 PROYECTOS\P- 249 CASHFRESH MARCHENA\02.3 EST DE DETALLE M-7\03 PL\P-249_02.3ED_03PL_I.02 ÁMBITO ED v02.dwg

Código Seguro De Verificación	htTiUuLtFLRstA4Ghd9b9g==
Firmado Por	María Carmen Simon Nicolas
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/htTiUuLtFLRstA4Ghd9b9g==

Estado	Fecha y hora
Firmado	09/09/2024 12:47:47
Página	56/57



PROPUESTA DE VOLUMEN MÁXIMO DE EDIFICACIÓN Y CERRAMIENTO PERIMETRAL

OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima permitida es la suma del 100% dela primera crujía a fachada de 5 m deprofundidad, más el 80% de la superfice resultante de deducir una crujíaa fachada de 5 m de profundidad. Cuardo el edificio sea dotacional, equipamental o residencial público, la ocupacón máxima será del 90% de la superfice de la parcela.

La ocupación máxima resultante para la parcela M-7 es de 1550,01 m², siendo de 1550,96 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-7 es de 4662,65 m²T.

ALTURA MÁXIMA

La altura mínima de edificación será de dos plantas (máxino 8 metros), y un máximo de 3 plantas (máximo 12 metros). Sólo en caso de edificios de uso terciario, podrán admitirse construcciones deuna única planta, cuya altura no será menor de 7 metros ni mayor a 10 metros.

- LÍMITE DE SOLAR
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- ÁREA LIBRE DE RETRANQUEO
- ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
- ZONAS DE SERVIDUMBRE, PROTECCIÓN Y LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN

PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE

DIRECCIÓN:

PARCELA M-7, UNIDAD DE ACTUACIÓN 50
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARCHENA
41620 MARCHENA (SEVILLA)

PROMOTOR:

VIRUBIO PROMOCIONES ANDALUZAS S.L.
C/ Pedro Salinas, 5
Sevila, 41013 (Sevilla)

CASH FRESH

ARQUITECTOS:

Antonio M. Vizuete Castillo
Colegiado nº 5910

Mª Carmen Cameán Gutiérrez
Colegiado nº 5577

ZERO ONCE
info@zeroonce.es
www.zeroonce.es

FECHA: MAYO 202

DIN A1 1:250
DIN A3 1:500

PLANO

PROPUESTA DE ORDENACIÓN
DE VOLÚMENES

CÓDIGO

O.05

INDICE

C:\Users\ts02\OneDriveTS02\Zero\zeroonce - 02.2 PROYECTOS\P-249 CASHFRESH MARCHENA\02.3 EST DE DETALLE M-7\03 PL\P-249_02.3ED_03PL_O.05 PROPUESTA ORDENACION v03.dwg

Código Seguro De Verificación	ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Carmen Simon Nicolas	Firmado	09/09/2024 12:47:47
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno Extraordinaria Urgente de fecha 06-09-2024 se aprueba definitivamente el presente Estudio de Detalle.	Página	57/57
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ht7iUuLtFLRstA4Ghd9b9g==		