

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
21/07/2022 18:29
9081

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA
URBANA SITA EN C/LA MINA N°78,
(C/CANÓNIGO ÁLVAREZ TALAVERÓN)
MARCHENA.

PROHIDALGO S.L.
PROMOTOR

JOSÉ RAMÓN DELGADO ROMERO
ARQUITECTO

MARCHENA. JULIO 2022

Código Seguro de Verificación	IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Fecha	21/07/2022 18:29:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Página	1/14



Código Seguro De Verificación	7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	01/06/2023 14:36:21
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 26-05-2023, se aprobó definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	1/14
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==		



INDICE

MEMORIA

1. OBJETO DEL DOCUMENTO.
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
3. ESTADO ACTUAL
 - 3.1. Situación Urbanística
 - 3.2. Superficie, topografía y límites
 - 3.3. Estado actual parcela y servicios existentes
4. SOLUCION ADOPTADA
 - 4.1. Alineaciones y rasantes
 - 4.2. Ordenación de volúmenes
5. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE EN RELACIÓN CON EL RPU (Art. 65 y 66) Y LA LISTA (Art. 62 y 71).
6. ESTUDIO COMPARATIVO:
NORMATIVA URBANISTICA – ORDENACION PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
7. RESUMEN EJECUTIVO.

PLANOS

En cumplimiento del artículo 66.3 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico RPU Los planos incluidos en el Estudio de Detalle están a una escala mayor de 1:500, concretamente a escalas 1:500 (plano nº1) y 1:100 (plano nº2), exceptuando un plano de situación a escala 1:1.000 (incluido dentro del plano nº1) que recoge exclusivamente la situación de la parcela dentro del tejido urbano más próximo incluido exclusivamente para complementar el plano de emplazamiento a escala 1:500.

Nº	DENOMINACION	ESCALA
1	Situación y Emplazamiento de Parcela.	1/1000, 1/500
2	Levantamiento Parcela. Dimensiones y Superficies. Alineaciones y Rasantes.	1/100

Código Seguro de Verificación	IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Fecha	21/07/2022 18:29:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Página	2/14



Código Seguro De Verificación	7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Carmen Simon Nicolas	Firmado	01/06/2023 14:36:21
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 26-05-2023, se aprobó definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	2/14
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==		



MEMORIA

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

Se redacta el presente Estudio de Detalle sobre una parcela urbanística, calificada como suelo urbano consolidado, sita en C/Canónigo Álvarez Talaverón nº78, Marchena (Sevilla); con objeto de dar cumplimiento a lo especificado en el artículo 127.a) de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.MM. vigentes, sobre el desarrollo urbanístico de parcelas en suelo urbano. Previamente a la concesión de Licencias Municipales, de edificación de nueva planta, con volúmenes edificables que presenten fachada a espacios libres interiores de nueva creación en parcelas urbanísticas existentes. Donde, previsiblemente, en el proyecto de edificación se contemplen viviendas que no presenten fachada a la calle Canónigo Álvarez Talaverón.

La ordenación de alineaciones y rasantes contenida en el Estudio de Detalle no suponen la apertura de nuevo viario, no precisándose, para dar acceso a las futuras edificaciones, más vial público que la existente calle Canónigo Álvarez Talaverón.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto, igualmente, de cumplir lo especificado para estos instrumentos de desarrollo del planeamiento en la legislación y normativa urbanística vigente, de ámbito supramunicipal, específicamente:

2.1. Ley 7/2021 de Impulso y Sostenibilidad del Territorio de Andalucía L.I.S.T.A. Sección 3ª. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada. Artículo 71. 1.

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

...

2.2. Reglamento de Planeamiento Urbanístico, RPU. Capítulo VI. Artículo 65.

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

...

- c) *Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.*

El Estudio de Detalle redactado tiene por objeto la ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano

...

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

...”

La ordenación de volúmenes cumple lo especificado en este artículo.

2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Se define la estructura de la propiedad con arreglo a lo recogido en el artículo 78.5.c) de la L.I.S.T.A. referente al “llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias según las certificaciones catastrales y del registro de la propiedad solicitadas a tal efecto”.

Código Seguro de Verificación	IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Fecha	21/07/2022 18:29:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Página	3/14



Código Seguro De Verificación	7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	01/06/2023 14:36:21
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 26-05-2023, se aprobó definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	3/14
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==		



MEMORIA

Los propietarios de la parcela a fecha actual, según consta en el Registro de la Propiedad son los dos hermanos Sánchez Márquez y su sobrino D. Felipe Sánchez López, que actúa en representación de sus dos tíos, se adjuntan los datos de los mismos:

D. Francisco Sánchez Márquez DNI 28567881-H con domicilio en calle Marcos Ruiz nº34 , Marchena.
Dña. María de los Ángeles Sánchez Márquez DNI 75413818-S con domicilio en Avda. Maestro Santos Ruano nº11 , Marchena.
D. Felipe Sánchez López DNI 48983304-C, móvil 609572438 con domicilio en Urbanización Nueva Andalucía nº39, Marchena.

Esta propiedad acordó el desarrollo de la futura promoción inmobiliaria sobre la parcela con la sociedad promotora de este Estudio de Detalle, PROHIDALGO S.L. con CIF: B-91470468 y domicilio social en C/Las Torres nº36. 41620, Marchena. (Sevilla).

Sociedad representada por D. Ángel Alberto Hidalgo Díaz, con DNI: 47.200.275-C y D. Francisco Gabriel Hidalgo Díaz, con DNI: 52.295.856-C, en calidad de Administradores mancomunados.

3. ESTADO ACTUAL

3.1. Situación Urbanística. Antecedentes.

La parcela se encuentra incluida dentro de la zona B, Residencial Arrabales Historicos, por las vigentes NN.SS.

Número de parcela catastral nº 6442460TG8364S0001HE

Se ha comprobado, con la medición rigurosa efectuada "in situ", que el perímetro y superficie de parcela es la recogida en el plano nº 2 del presente Estudio de Detalle.

3.2. Superficie, topografía y límites.

El presente documento parte de considerar que la parcela objeto de ordenación mediante el presente Estudio de Detalle, es un solar, a excepción de una pequeña construcción al fondo de la parcela y el cerramiento de parcela a la calle Canónigo Álvarez Talaverón.

La parcela, objeto del presente Estudio de Detalle, tiene una superficie total de 385,76m², según levantamiento topográfico del solar realizado "in situ", definido en el plano nº2 de este documento.

El frente de fachada a C/Canónigo Álvarez Talaverón es de 11,13 m. y el fondo medio 35,19 m. Medidas obtenidas tras el levantamiento topográfico realizado del solar.

Tiene una forma poligonal, con quiebros en sus alineaciones perimetrales.

En cuanto a su topografía, esta es sensiblemente plana dentro de su superficie interior: no existen diferencias de cotas de rasante entre los distintos puntos del interior de la parcela.

Tampoco presenta en su alineación de fachada diferencia de cotas de rasante entre puntos extremos (en un frente de fachada de 11,13 m, la diferencia de rasante entre puntos extremos es de 3 cm) considerándose, por tanto, prácticamente horizontal la rasante en todo el frente de alineación a C/Canónigo Álvarez Talaverón.

En el Plano nº2 se recoge el levantamiento topográfico, alineaciones perimetrales, dimensiones y

Código Seguro de Verificación	IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Fecha	21/07/2022 18:29:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Página	4/14



Código Seguro De Verificación	7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Carmen Simon Nicolas	Firmado	01/06/2023 14:36:21
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 26-05-2023, se aprobó definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	4/14
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==		



MEMORIA

superficie de la parcela.

La parcela presenta los siguientes linderos:

- Lateral Izquierdo (mirando la parcela de frente desde la calle Canónigo Álvarez Talaverón): lindero continuo, con un tramo de longitud 34,07mts.
- Lateral Derecho (mirando la parcela de frente desde la calle Canónigo Álvarez Talaverón): lindero discontinuo, con cuatro tramos de longitudes respectivas 4,19mts; 0,78 mts; 27,24mts; y 4,04mts.
- Lindero Posterior, con una alineación prácticamente continua, con un tramo de longitud 10,82 mts

3.3. Estado actual y servicios existentes:

Actualmente la parcela se encuentra en toda la longitud de su frente de fachada cerrada a la vía pública y perfectamente delimitada por los muros de cerramiento, laterales y de fondo, de las parcelas colindantes, en sus linderos laterales. La única edificación existente es un pequeño cobertizo al fondo de la parcela, ocupando todo el lindero posterior, con una planta de altura y dimensiones aproximadas de 10,82mts x 3,54mts.

Cuenta con viario para acceso de tráfico rodado, en C/Canónigo Álvarez Talaverón, formación de calzada y acerado en todo su frente de fachada a la calle, y acometida próxima a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento de agua, así como a otros servicios e infraestructuras urbanas tales como redes de electricidad y telefonía.

4. SOLUCION ADOPTADA

La solución de ordenación adoptada, es consecuencia de aplicar la normativa urbanística de aplicación a la morfología y dimensiones de la parcela urbanística. Atendiendo igualmente a la tipología edificatoria a desarrollar en el futuro proyecto de edificación: Uso Residencial Plurifamiliar entre medianeras.

4.1. Alineaciones y rasantes:

Alineaciones:

La futura edificación presentará fachada a la C/Canónigo Álvarez Talaverón. Configurandose un espacio libre, de nueva creación, en el interior de la parcela con una superficie total de 52,12m².

Patio rectangular, de dimensiones medias 8,685 x 6,00 mts. La forma, perímetro y superficie del patio permiten la inscripción de un círculo mayor de 6 mts. de diámetro.

Los linderos laterales izquierdo y derecho, según se mira de frente la fachada desde la C/Canónigo Álvarez Talaverón, y de fondo serán medianeras con las parcelas urbanísticas colindantes. Aunque a ellos podrán abrirse los patios de iluminación y ventilación que precisen las viviendas contempladas en el futuro proyecto de edificación.

Rasantes:

Considerando como cota de rasante referencia (nivel +0.00), la del acerado exterior en el punto medio del frente de parcela (fachada a C/Canónigo Álvarez Talaverón), la cota de rasante del espacio libre interior será +0,05m. Proyectándose un pasaje de longitud media 20,30 mts, anchura mínima 3mts y altura libre igual o mayor a 3,25mts, desde la alineación de fachada a C/Canónigo Álvarez Talaverón hasta dicho espacio libre interior, en cumplimiento del artículo 45.c.

Situándose la rasante del pasaje a la cota +0,05m., pudiendo tener la superficie del mismo una ligera pendiente hacia las alineaciones de fachada y patio central, con objeto de evacuar la posible entrada de agua de lluvia.

Las cotas de rasante en planta baja de viviendas interiores, está previsto se dispongan igualmente a la

Código Seguro de Verificación	IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Fecha	21/07/2022 18:29:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Página	5/14



Código Seguro De Verificación	7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	01/06/2023 14:36:21
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 26-05-2023, se aprobó definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	5/14
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==		



MEMORIA

cota +0,05m., presuponiendo la no existencia de un escalón en la alineación de fachada de estas viviendas interiores al espacio libre interior.

Fijándose como altura máxima 10,00 mts., medida desde la cota de rasante del acerado que corresponde al punto medio de la alineación de fachada (cota + 0,00 m.), a la rasante de la cara superior del forjado de planta segunda de las edificaciones con tres plantas de altura (PB+2).

4.2. Ordenación de volúmenes:

A partir del espacio libre interior y patio de luces definidos en el plano nº02 del presente documento, y manteniendo invariable la alineación exterior existente, fachada actual de la parcela a la C/Canónigo Álvarez Talaverón, se construirán, sobre la cota de rasante +0,05 m. del espacio libre interior, tres plantas sobre rasante (PB+2) hasta una cota máxima de 10,00 mts., tal y como permiten las NNSSMM para esta parcela.

Por encima de esta altura se podrá construir un cuerpo de edificación, que cumpla las condiciones definidas en el art. 43.2.c) de las Normas Urbanísticas Municipales de Ordenación. Con arreglo a la modificación puntual del referido artículo aprobada definitivamente por el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Marchena en sesión el 25 de julio de 2014.

Bajo rasante se podrá construir una planta de sótano o semisótano, que ocupe el 100% de la superficie de la parcela, y cumpla lo definido expresamente en el art. 37 de las Normas Urbanísticas Municipales de Ordenación.

Todo lo descrito en este apartado se define gráficamente en el plano nº2 de Alineaciones y Rasantes.

5. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE EN RELACIÓN CON EL RPU (Art. 65 y 66) Y LA LISTA (Art. 62 y 71).

Seguidamente, se justifica, considerando el ámbito específico (una única parcela urbana sita, según la clasificación por zonas del suelo urbano incluidas en el vigente Planeamiento Municipal, en zona B Residencial Arrabales históricos) sobre el que se desarrolla este Estudio de Detalle el cumplimiento de lo recogido en la LISTA y el RPU para estas figuras de desarrollo urbanístico.

Según la L.I.S.T.A.

“Artículo 4. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.”

El Estudio de Detalle redactado se ajusta, en todos sus terminos, a los principios generales recogidos en este artículo.

“Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1.º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.

La parcela objeto exclusivo del Estudio de Detalle no tiene afecciones derivadas de la legislación sectorial ni le afectan determinaciones de la planificación territorial.

Código Seguro de Verificación	IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Fecha	21/07/2022 18:29:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Página	6/14



Código Seguro De Verificación	7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	01/06/2023 14:36:21
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 26-05-2023, se aprobó definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	6/14
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==		



MEMORIA

2.º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el art. 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

El Estudio de Detalle redactado solo plantea una alternativa de ordenación, justificándose la propuesta adoptada en base al cumplimiento de las Normas Urbanísticas del Planeamiento Municipal y la Legislación Urbanística de ámbito supramunicipal (LISTA y RPU).

No procede, al ser el objeto una parcela en suelo urbano consolidado, incluir la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

Dado que el desarrollo edificatorio se realizará por una empresa privada, Prohidalgo S.L., que actuará como sociedad promotora y empresa constructora, no procede incluir, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5.

Como no puede ser de otro modo, los contenidos del Estudio de Detalle se adecuan exclusivamente a lo recogido en las Normas Urbanísticas del Planeamiento Municipal. La futura edificación a desarrollar sobre la parcela se adecuará igualmente a la referida normativa y a la ordenación recogida en el Estudio de Detalle.

c) Cartografía, distinguiéndose:

1.º Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.

Incluida en plano nº1

2.º Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

Incluida en plano nº2

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

Dadas las características (situación, superficie y estado actual) de la parcela objeto del Estudio de Detalle, no existen documentos exigibles por legislación sectorial alguna.

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Desarrollado en apartado 7 de esta memoria.

Código Seguro de Verificación	IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Fecha	21/07/2022 18:29:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Página	7/14



Código Seguro De Verificación	7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	01/06/2023 14:36:21
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 26-05-2023, se aprobó definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	7/14
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==		



MEMORIA

2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa Urbanística, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica. Así será.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica."

No procede en este caso, según la legislación específica, Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), Título III, Capítulo II, Sección 4ª, Artículos 36 y 40.5b)

"5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:

...

b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios."

"Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

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

El Estudio de Detalle redactado lo cumple. Se redacta en cumplimiento de lo definido en el artículo 43.4.a) y 127.a) de las Normas Urbanísticas Municipales, al, presumiblemente, contemplarse en el futuro proyecto de edificación viviendas interiores, sin huecos de fachada a la calle Canónigo Álvarez Talaverón.

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.

Es el caso.

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."

No es el caso.

Según el Reglamento del Planeamiento, se refieren literalmente los artículos:

"Artículo 65

"1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

...

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar

Código Seguro de Verificación	IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Fecha	21/07/2022 18:29:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Página	8/14



Código Seguro De Verificación	7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Carmen Simon Nicolas	Firmado	01/06/2023 14:36:21
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 26-05-2023, se aprobó definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	8/14
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==		



MEMORIA

acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

El Estudio de Detalle redactado tiene por objeto la ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano.

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

No es el caso.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

No es el caso. La ordenación recogida en el Estudio de Detalle afecta exclusivamente a la parcela objeto del mismo, y no supone aumento del volumen edificable respecto al obtenido aplicando las normas urbanísticas del PGOU Municipal.

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

No lo supone. La ordenación recogida en el Estudio de Detalle no conlleva aumento de la ocupación del suelo, ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Respetándose todas las determinaciones recogidas en el PGOU Municipal.

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

No lo supone.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos."

No las contiene.

"Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

Contiene memoria justificativa de la procedencia de su redacción conforme a lo recogido en el artículo 45.c y en el artículo 127 de las normas urbanísticas municipales.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

Código Seguro de Verificación	IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Fecha	21/07/2022 18:29:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Página	9/14



Código Seguro De Verificación	7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	01/06/2023 14:36:21
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 26-05-2023, se aprobó definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	9/14
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==		



MEMORIA

La memoria incluye este estudio comparativo.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.”

Los planos incluidos en el Estudio de Detalle están a una escala mayor de 1:500, concretamente a escalas 1:500 (plano nº1) y 1:100 (plano nº2), exceptuando un plano de situación a escala 1:1.000 (incluido dentro del plano nº1) que recoge exclusivamente la situación de la parcela dentro del tejido urbano más próximo incluido exclusivamente para complementar el plano de emplazamiento a escala 1:500.

6. ESTUDIO COMPARATIVO: NORMATIVA URBANÍSTICA – ORDENACION PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE

Como se desprende del cuadro que sigue, el presente documento cumple la Normativa Urbanística de aplicación según las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Marchena).

CUADRO COMPARATIVO DE PARAMETROS URBANISTICOS		
CONCEPTO	EXIGIBLES SEGÚN NNSSMM	PROPUESTA
PLANEAMIENTO		
Figura Desarrollo Urbanístico	Estudio Detalle.	Estudio Detalle
USOS (Art.42)		
Usos principales	Residencial plurifamiliar o unifamiliar	Residencial plurifamiliar
Usos compatibles	Según Art. 42	Según Art.42
TIPOLOGÍA (Art.43.1)		
Alineación	Alineada a vial	Alineada a vial
Tipo edificatorio	Plurifamiliar entremedianeras o unifamiliar adosada	Plurifamiliar entremedianeras
ALTURAS (Art.43.2)		
Altura máxima, plantas	3 plantas (PB+2)	3 plantas (PB+2)
Altura máxima, metros	10 mts.	10 mts.
OCUPACIÓN (Art.43.3)		
Ocupación máxima P.Baja	303,64 m ² (78,71%) calculados según Art, 43.3	303,64 m ² = 303,64 m ² (78,71%) = (78,71%)
Espacio Libre interior superficie (1)	82,12 m ² . (21,29 % sup.parcela) calculados según Art, 43.3	82,12 m ² = 82,12 m ² (21,29%) = (21,29%)
Espacio Libre interior condiciones	Inscribible un círculo de 6m. de diámetro. Superficie ≥ 40% de la superficie ocupada en planta por las viviendas con luces a él.	Inscribible un círculo no menor de 6m. de diámetro. Superficie = 52,12 m ² > 49,15 m ² (40% s/ 122,89 m ²)
Pasaje acceso a espacio libre interior	Ancho libre ≥ 3,00m. Altura libre ≥ 3,25m.	Ancho libre mínimo = 3,00m. Altura libre ≥ 3,25m.
EDIFICABILIDAD		
Superficie construida máxima sobre rasante (2)	986,83 m ²	986,83 m ²
Superficie construida máxima en planta bajo rasante.	385,76 m ² (100% superficie de parcela)	385,76 m ² (100% superficie de parcela)

Código Seguro de Verificación	IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Fecha	21/07/2022 18:29:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Página	10/14



Código Seguro De Verificación	7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	01/06/2023 14:36:21
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 26-05-2023, se aprobó definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	10/14
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==		



MEMORIA

NOTA (1).- Cálculo de ocupación máxima de parcela, según art. 43.3

Superficie parcela: 385,76 m²

Superficie comprendida dentro de los 5 mts de la alineacion de fachada:

57,29 m²

Superficie libre de parcela no inferior a:

S. Libre = 25% s/ (385,76 m² - 57,29 m²) = 82,12 m²

Siendo la superficie del espacio libre interior central (patio2) 52,12 m², la superficie del patio1 15,00 m² y la del patio3 15,00 m²; lo que suma un total de 82,12 m² de espacio libre interior previsto.

NOTA (2).- Cálculo de la máxima superficie construida sobre rasante en la parcela.

Máxima ocupación permitida: 385,76 m² de parcela – 82,12 m² de Espacio Libre = 303.64 m²

Máxima superficie construida en Planta Baja (100% máx ocupación): 303.64 m²

Máxima superficie construida en Planta Primera (100% máx ocupación): 303.64 m²

Máxima superficie construida en Planta Segunda (100% máx ocupación): 303.64 m²

Máxima superficie construida en Planta Cubierta (25% sup. P. Segunda): 75,91 m²

TOTAL máxima superficie construida sobre rasante: 986,83 m²

Marchena, julio de 2022.

DELGADO
ROMERO JOSE
RAMON -
28858405Y

Firmado digitalmente por
DELGADO ROMERO JOSE
RAMON - 28858405Y
Fecha: 2022.07.21
14:41:59 +02'00'

Fdo.: José Ramón Delgado Romero.
ARQUITECTO. Colegiado n° 2.635 COAS.

Código Seguro de Verificación	IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Fecha	21/07/2022 18:29:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Página	11/14



Código Seguro De Verificación	7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	01/06/2023 14:36:21
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 26-05-2023, se aprobó definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	11/14
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==		



AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
21/07/2022 18:29
9081

MEMORIA

7. RESUMEN EJECUTIVO

Se transcribe lo referido sobre este aspecto en la L.I.S.T.A. y en el R.P.U.

LISTA "Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

...

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía. "

RPU Artículo 140.

"...

2. La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es de competencia de la Corporación Municipal interesada.
3. La apertura de trámite de información pública se anunciará en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.
4. Dentro del período de información pública, que durará un mes, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.
5. A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resultase pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo de diez días.
6. La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia"

Resumen ejecutivo del presente Estudio de Detalle.

- 1) El objetivo y finalidad del documento redactado responde a lo requerido para esta figura en la legislación y normativa de aplicación. (LISTA, RPU y Planeamiento Municipal)
- 2) El Estudio de Detalle redactado es necesario, como instrumento de ordenación urbanística detallada, según el artículo 43.4.a) de las Normas Urbanísticas del Planamiento Municipal vigente al contemplarse la distribución de viviendas interiores dentro del ámbito exclusivo de la parcela sita en calle Canónigo Álvarez Talaverón (calle La Mina) nº78.
- 3) En la documentación gráfica se incluye un plano con la situación y alcance del ámbito del Estudio de Detalle, que se ciñe exclusivamente a la ordenación de una única parcela sita en calle Canónigo Álvarez Talaverón (calle La Mina) nº78.
- 4) Dado el ámbito de actuación del Estudio de Detalle, una única parcela sita en suelo urbano consolidado, no afecta a inmuebles colindantes o próximos ni al desarrollo de la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística. Por ello, no implica una suspensión de los mismos.
- 5) Con objeto de facilitar la fase de exposición pública del documento, se aportan copia en formato papel y copia en formato digital del Estudio de Detalle redactado.
- 6) Se identifica la estructura actual de la propiedad (apartado nº1 de esta memoria) y de la sociedad promotora Prohidalgo S.L. del presente Estudio de Detalle, y promotora-constructora de la futura promoción inmobiliaria, con uso residencial plurifamiliar, que desarrollará la construcción prevista en la parcela, objeto de ordenación previa mediante Estudio de Detalle.

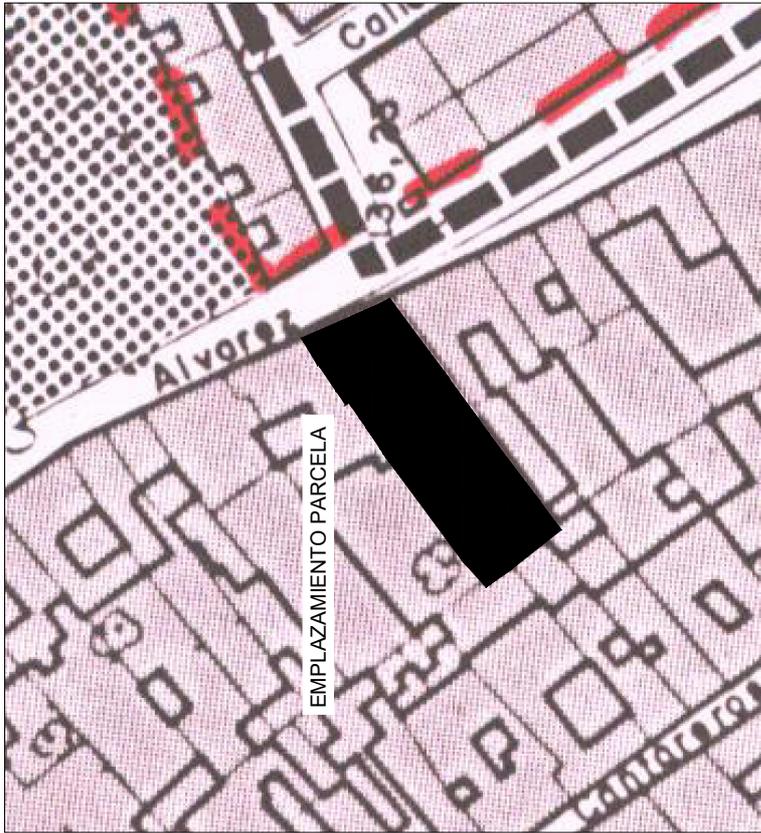
DELGADO ROMERO JOSE RAMON - 28858405Y
 Firmado digitalmente por DELGADO ROMERO JOSE RAMON - 28858405Y
 Fecha: 2022.07.21 14:41:42 +02'00'
 Marchena, julio de 2022.
 Fdo.: José Ramón Delgado Romero.
 ARQUITECTO. Colegiado nº 2.635 COAS.

Código Seguro de Verificación	IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Fecha	21/07/2022 18:29:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Página	12/14



Código Seguro De Verificación	7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	01/06/2023 14:36:21
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 26-05-2023, se aprobó definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	12/14
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==		





EMPLAZAMIENTO. PARCELA SOBRE PLANO 2.2 NN.SS.MM. CALIFICACIÓN USOS DEL SUELO Y ZONAS P.G.O.U ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUJA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARCHENA
Escala 1/500

ARQUITECTURA, URBANISMO Y GESTIÓN INMOBILIARIA
DELGADO ROMERO

PROMOTOR_ PROPIEDAD

PROHIDALGO S.L.

AYTO DE MARCHENA

ENTRADA

EXPEDIENTE Nº 21/07/2022 18:29
FOLIO Nº 9081
JUL. 2022 18:29

PLANO Nº 01
MARCHENA (SEVILLA)

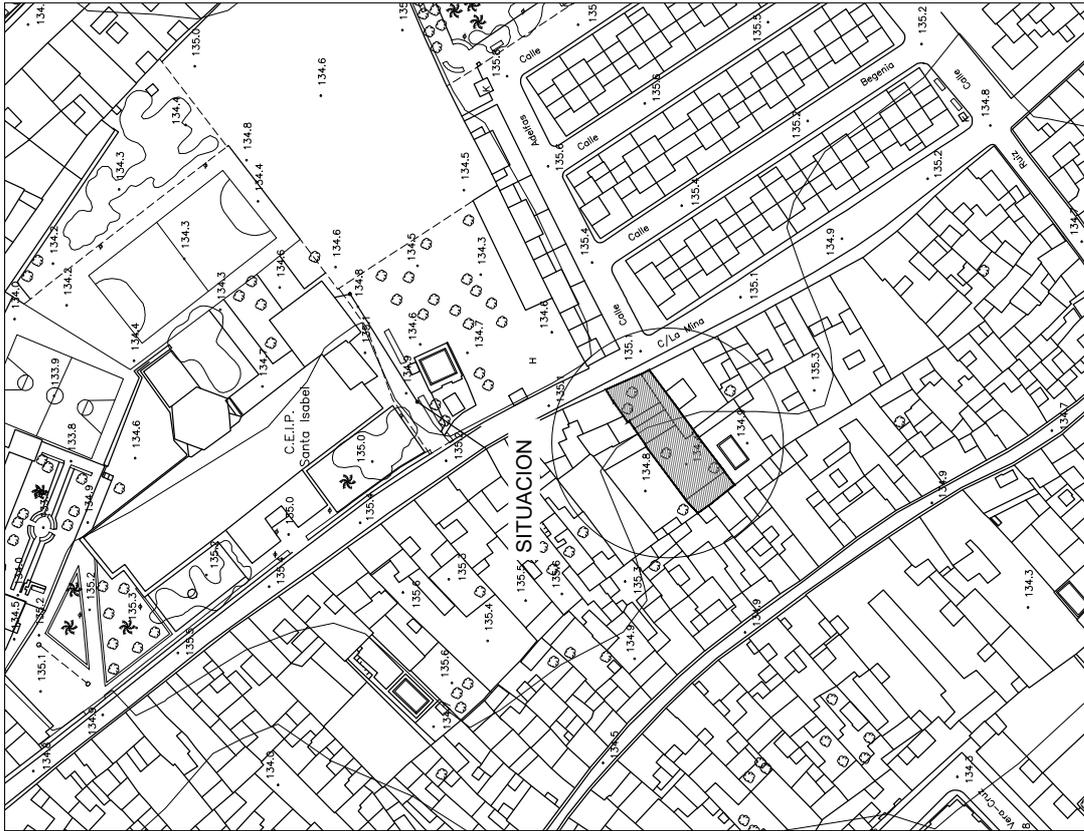
ESCALA 1/1000

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA URBANA

SITUACIÓN C/ LA MINA Nº78 (CALLE CANÓNIGO ÁLVAREZ TALAVERÓN) MARCHENA (SEVILLA)

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. PARCELA CATASTRAL

JOSÉ RAMÓN DELGADO ROMERO. ARQUITECTO COLEGIADO Nº2635 COAS
C/CERRAJERÍA Nº12. 1.ª. 41004 SEVILLA. TFNO./FAX: 954 220 196. MÓVIL: 629 563 579. EMAIL: jramondelgado@gmail.com



SITUACION. Escala 1/1000

Firmado digitalmente por
DELGADO ROMERO JOSE
RAMON - 28858405Y
Fecha: 2022.07.21 14:42:45
402700

DELGADO
ROMERO JOSE
RAMON -
28858405Y

REFERENCIA CATASTRAL Nº 6442460TG836480001HE
SUPERFICIE PARCELA TRAS MEDICIÓN IN SITU 385,76 m²

Código Seguro de Verificación	IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Fecha	21/07/2022 18:29:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DECTDCAFCJKJ4676GIFJEMI	Página	13/14



Código Seguro De Verificación	7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	01/06/2023 14:36:21
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que en Sesión de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 26-05-2023, se aprobó definitivamente este Estudio de Detalle.	Página	13/14
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7snRpI88/iz/toNaXjlxNA==		



