Ayuntamiento
ESPARTINAS

Sello de Órgano Ayuntamiento de Espartinas (1 de 1)
Ayuntamiento de Espartinas
Fecha Firma: 26/01/2023
HASH: 3a2f3a019c52c5843687578228 24dd89

CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
1040/2022	El Pleno	25/01/2023

JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, Secretario General del Ayuntamiento de Espartinas,

CERTIFICA

EXPEDIENTE 1040/2022. MODIFICADO ESTUDIO DE DETALLE ROALCAO II	
Favorable	Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

En relación con el expediente de modificación del estudio de detalle que se está tramitando por este Ayuntamiento:

Tipo de instrumento:	Modificado Estudio de detalle
Ámbito:	ROALCAO II (C/ Almanzor 2A)
Instrumento que desarrolla:	PGOU, Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiaras Municipales de Espartinas,
Objeto:	Establecer Área de Movimiento de la Edificación y Alineaciones y Rasantes
Clasificación del suelo:	Urbano Consolidado
Calificación del suelo:	Ciudad Jardín

A la vista de los siguientes antecedentes:

Documento	**Fecha/N.º**
Solicitud de particular	26/05/22 Reg. 6594
Informe de los servicios técnicos municipales	06/09/22
Informe de Secretaría	13/09/22
Resolución aprobación inicial	26/09/22

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 34

Notificación a interesados	26/09/22
Publicación Diario de Sevilla	30/09/22
Publicación BOP	18/10/22
Anuncio Tablón	19/10/22 a 18/11/22

Visto que**,** durante el plazo concedido al efecto no se ha presentado alegación alguna.

Vista la propuesta de resolución PR/2023/68 de 17 de enero de 2023.

RESOLUCIÓN

PRIMERO. Aprobar definitivamente el **MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE ROALCAO II, PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS.**

SEGUNDO. Publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Provincia, y en la página WEB del Ayuntamiento, una vez remitida una copia digital del Modificado Estudio de detalle a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con el artículo 83.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía] para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

TERCERO. Depositar el documento en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística.

CUARTO. Notificar el presente Acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.

En Espartinas a fecha de firma electrónica

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 34

AYUNTAMIENTO DE ESPARTINAS
REGISTRO DE ENTRADA
26/05/2022 13:14
ENTRADA NÚMERO: 6194

024.

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETAL

ROALCAO II PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2 (
ESPARTINAS (SEVILL

Mayo 20

PROMOT
VIMOKITSA S

REDACT
José María de Cárdenas Domínguez Ada

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 34

IDENTIFICACIÓN Y ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle desarrolla, para la manzana denominada Roalcao II en calle Almanzor 2(A), las determinaciones del PGOU, Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiaras Municipales de Espartinas (Sevilla).

La manzana Roalcao II se encuentra en suelo urbano consolidado y su uso previsto por el planeamiento es Residencial en su Área Homogénea de Ciudad Jardín.

En la actualidad hay un Estudio de Detalle redactado para la manzana Roalcao II del año 2007 con Publicación Oficial de la Aprobación Definitiva en el BOP el 25/03/2008 y una Modificación del Estudio de Detalle de 2009 con Publicación Oficial de la Aprobación Definitiva en el BOP el 04/03/2010, al que el presente documento modifica.

INICIATIVA

La presente documentación se redacta por iniciativa de VIMOKITSA S.L., con CIF B-90025701 y domicilio a efectos de notificaciones en c/ José Delgado Brackenbury, 11 planta 3 mod. 7, 41011, Sevilla.

REDACCIÓN

El documento ha sido redactado por el técnico José María de Cárdenas Domínguez Adame, arquitecto colegiado con el número 3641 del COA de Sevilla.

Los trabajos de redacción de este documento han finalizado en mayo de 2.022.

DOCUMENTOS

El presente Estudio de Detalle consta de los siguientes documentos:

Documento 1

Memoria

Documento 2

Documentación gráfica: Planos

Documento 3

Resumen ejecutivo

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 34

documento

MEMOR

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 34

Índice de contenidos

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. OBJETO

1.2. SITUACION Y SUPERFICIE

1.3. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

1.3.1. *Topografía*

1.3.2. *Vegetación*

1.4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

1.5. INFRAESTRUCTURAS

1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

1.7. PLANEAMIENTO VIGENTE

1.7.1. *Planeamiento general*

1.7.2. *Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle de 2007 y Modificación de 2009*

2. MEMORIA DE ORDENACION

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

2.2. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

2.2.1. *El Estudio de Detalle de 2007 y Modificación de 2009*

2.2.2. *La nueva alternativa propuesta*

2.3. DESARROLLO DE LA PROPUESTA

2.3.1. *Área de movimiento de la edificación*

2.3.2. *Criterios para el establecimiento de las rasantes*

2.3.1. *Resumen de características*

2.4. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA Y TÉCNICA

2.4.1. *Viabilidad económica de la actuación*

2.4.2. *Viabilidad técnica de la actuación*

3. ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN NO VINCULANTE

3.1. OCUPACIÓN DE PARCELA Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

3.2. EDIFICABILIDAD

3.3. IMPLANTACIÓN NO VINCULANTE SOBRE LA PARCELA. VOLUMETRÍA

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 34

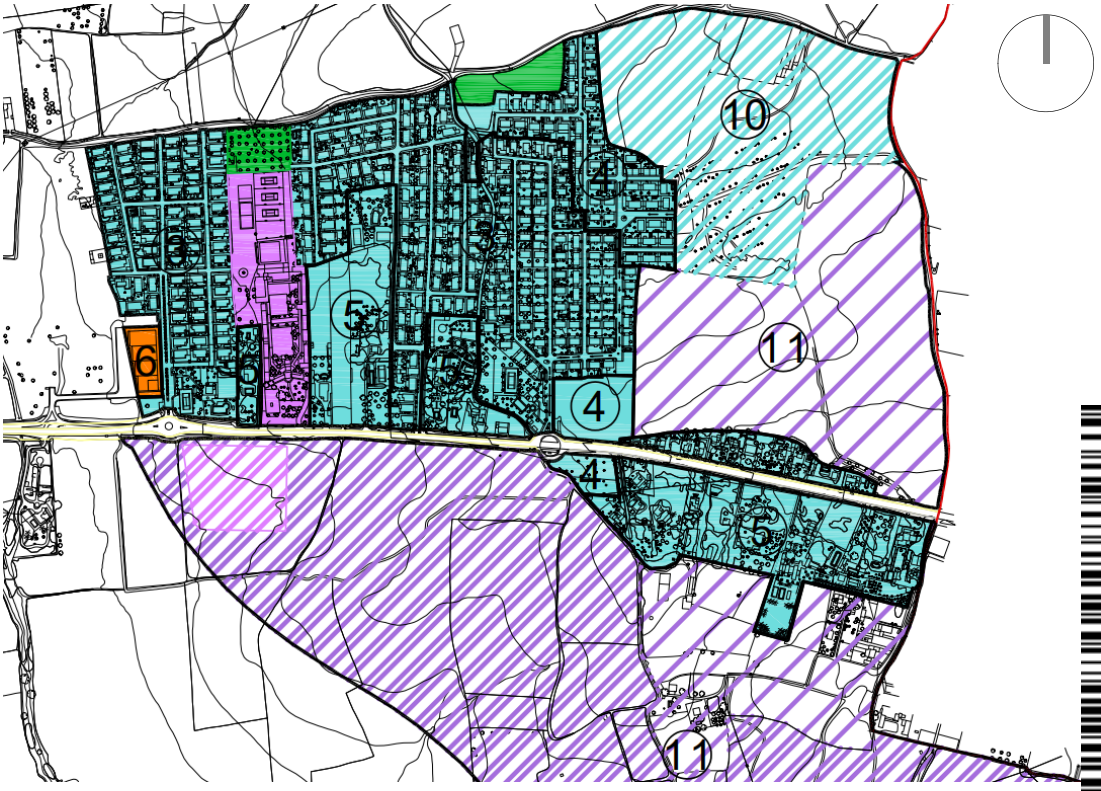
1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es establecer las condiciones de la edificación de la parcela Roalcao II en c/ Almanzor 2(A), en desarrollo de las determinaciones del PGOU, Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Espartinas, cuyas ordenanzas determinan la necesidad, en el artículo 10.5.3, de la aprobación previa de un Estudio de Detalle para los usos residenciales de la Ciudad Jardín, siempre que la superficie de la parcela sea superior a 1.500 m^2.

1.2. SITUACION Y SUPERFICIE

El área denominada Roalcao II se encuentra al norte de la travesía de la A-8076, cerca del límite del término municipal de Espartinas por el este. La parcela en cuestión, está situada al sur de la Calle Medina Azahara y al Oeste de la Avenida de Almanzor. Al este colinda con la bolsa de suelo urbanizable sectorizado terciario correspondiente al Parque Empresarial y Tecnológico Pétalo.



PGOU, plano OR2b. La manzana está rodeada de uso residencial al norte y al oeste por una bolsa viviendas unifamiliares. Hacia el este, en dirección a Gines, se encuentra una reserva de suelo tercia que el plan cataloga como futuro Parque Empresarial y Tecnológico Pétalo (11). Al sur, con una lig pendiente de unos 5 metros hay una bosa de viviendas unifamiliares mas dispersa, y hacía el suroes también existe una gran bolsa terciaria catalogada igualmente como parte del Parque Empresarial (11

Con una superficie de 11.400 m^2, la manzana Roalcao II tiene forma parcialmer rectangular, con dimensiones medias aproximadas de 100 x 120 metros.

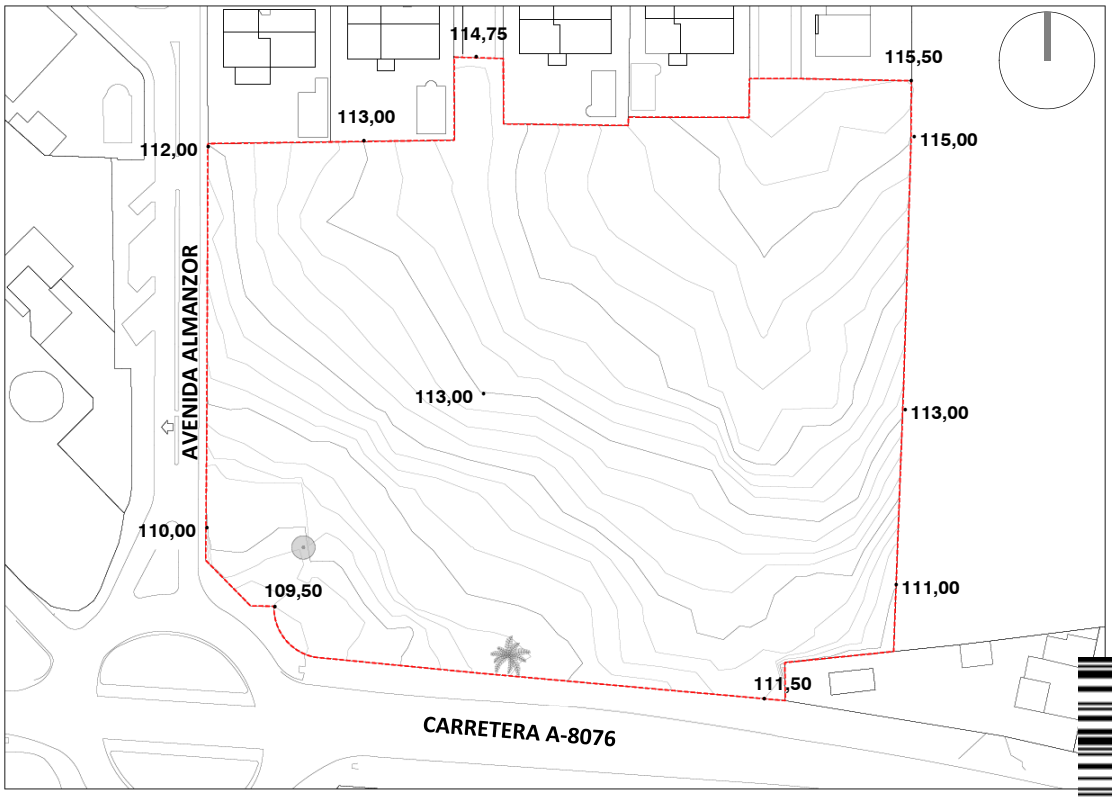
Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 34

1.3. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

1.3.1. *Topografía*

La parcela está situada en unos terrenos que presenta una suave caída hacia el suroeste con una diferencia de unos 6 metros entre las cotas más bajas y altas.

La avenida Almanzor al oeste y la travesía de la A-8076 al sur tienen una ligera pendiente de dos metros desde los puntos más altos norte y este, hasta el punto más bajo sur y oeste respectivamente. El interior de la manzana va elevando su cota desde este último punto, el más bajo de la parcela, que aproximadamente está en la cota +109.5m hasta el punto más alto, en la cota +115.5m situado en el vértice opuesto, justo en una de las dos entradas al terreno.



1.3.2. *Vegetación*

La vegetación existente está compuesta por matorrales bajos, una palmera y un ol
que, según lo dispuesto en el artículo 10.5.4 de las Normas Urbanísticas de
Normas Subsidiarias, se conservaran los olivos excepto los afectados directame
por la edificación que se trasplantan.

1.4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

En el interior de la Manzana no existen edificaciones y en la actualidad carece de u
alguno.

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 34

1.5. INFRAESTRUCTURAS

Tal y como recoge el Estudio de Detalle de 2007, con Publicación Oficial de la Aprobación Definitiva en el BOP el 25/03/08, la parcela dispone de los servicios urbanos de saneamiento, abastecimiento de agua, red de electricidad, alumbrado público y telefonía:

- **Saneamiento:** Al norte está ejecutado el saneamiento en c/ Medina Azahara, con las conexiones también ejecutadas para las calles Alcázar y Alcazaba del Estudio de Detalle. Al oeste está ejecutado el saneamiento de ø 400 y 1% de pendiente en Avda. de Almanzor, con las conexione también ejecutada a pie de parcela para el Estudio de Detalle.
- **Red de Agua:** Al norte está realizada la red en la c/ Medina Azahara, con las conexiones también ejecutadas para las calles Alcázar y Alcazaba del Estudio de Detalle. Al oeste está ejecutada en la Avenida de Almanzor, con la conexión también ejecutada a pie de parcela para el Estudio de Detalle.
- **Redes de Electricidad y Alumbrado:** Parten de los transformadores de P.P. 5.3. "El Olivar" y están ejecutadas en las calles Medina Azahara y Avenida de Almanzor, con las conexiones también ejecutadas para el Estudio de Detalle.
- **Red de Telecomunicaciones:** Discurre por la Avda. de Almanzor y la c/ Medina Azahara, con las arquetas generales y de distribución y conexión ya ejecutadas para el Estudio de Detalle.

1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos que configuran la parcela son de un único propietario, la sociedad VIMOKITSA S.L. con CIF B-90025701 y domicilio a efectos de notificaciones en c/ José Delgado Brackenbury, 11 planta 3 mod. 7, 41011, Sevilla.

1.7. PLANEAMIENTO VIGENTE

1.7.1. *Planeamiento general*

El planeamiento general vigente en el municipio de Espartinas y por lo cual encuentra afectada la parcela es el PGOU, Adaptación parcial del Texto Refundido la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, con Aprobación Definitiva p acuerdo plenario de 30/07/2009, así como por la Modificación de las Norm Urbanísticas del PGOU, Adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOU documento (I) y (II), con Aprobación Definitiva por acuerdo plenario de fech 18/10/2010 y 25/02/2011 respectivamente.

Las condiciones urbanísticas del suelo quedan, en lo que afecta a la parcela, en siguiente cuadro:

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 34

Ordenanzas reguladoras	Condiciones de la edificacion (PGOU 30/07/2009)
Uso	Residencial (Ciudad Jardín)
Tipología	Vivienda unifamiliar aislada Vivienda unifamiliar pareada Vivienda unifamiliar adosada Vivienda plurifamiliar
Parcela	≥ 1.500 m²
Edificabilidad máx.	0,8 m²t/m²s
Nº máx. De viviendas	60 viv/ha
Ocupación sobre rasante	60%
Separación a linderos	La mitad de la altura de la edificación. 3m mínimo
Altura máxima, plantas	3 plantas
Altura máxima, metros	10 m
Separación entre edificios	-
Plazas de aparcamiento	1 plaza / vivienda 1 plaza / 100 m²

1.7.2. *Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle de 2007 y Modificación de 2009*

El Estudio de Detalle existente de 2007 con Publicación Oficial de la Aprobación Definitiva en el BOP el 25/03/2008 y su modificación realizada en 2009 con Publicación Oficial de la Aprobación Definitiva en el BOP el 04/03/2010 establece unas áreas de movimiento de la edificación para viviendas unifamiliares.

En función de las zonas de movimiento el Estudio de Detalle desarrolla una propuesta de implantación de parcelación no vinculante en la que se analiza el cumplimiento, de la separación a lindero y separación a vial.

Por último se establece una propuesta de segregación en cuatro manzanas, fijando los parámetros de superficie, edificabilidad y número de viviendas total resultantes.

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 34

2. MEMORIA DE ORDENACION

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

De acuerdo con las finalidades reglamentariamente establecidas para los estudios de detalle:

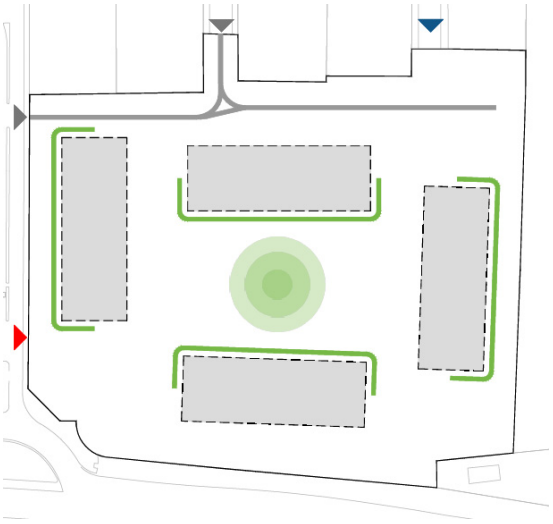
> *Establecer alineaciones y rasantes, y ordenar volúmenes, siempre de acuerdo con las especificaciones del planeamiento general vigente*

y según las ordenanzas del PGOU en su artículo 10.5.3:

> *Cuando se trate de parcelas superiores a 1.500 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan y ajusten las alineaciones interiores, estudiando la adecuación del edificio con el entorno urbano y con las edificaciones colindantes.*

Los objetivos del presente documento son fundamentalmente dos:

- **Establecer un área de movimiento de la edificación** que permita una implantación de las construcciones abierta y flexible. Se buscará la creación de un espacio libre de uso común relacionando las edificaciones entre ellas.



- **Fijar un criterio de establecimiento de rasantes** adaptando el proyecto la topografía existente de forma sostenible teniendo en cuenta las cotas d terreno natural.

De esta forma se desarrolla una propuesta orientada a la construcción de vari bloques de apartamentos de PB+2 distribuidos en los cuatro laterales que posicion la zona común en el centro como foco hacia donde se desarrollan y centran l edificios.

Una vez analizadas las alternativas posibles y manteniendo las determinacion establecidas por el planeamiento general, según los parámetros que hemos visto el apartado 1.7 Planeamiento vigente, se desarrolla un estudio de implantación vinculante que permite analizar visual y cuantitativamente el resultado del documen

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 34

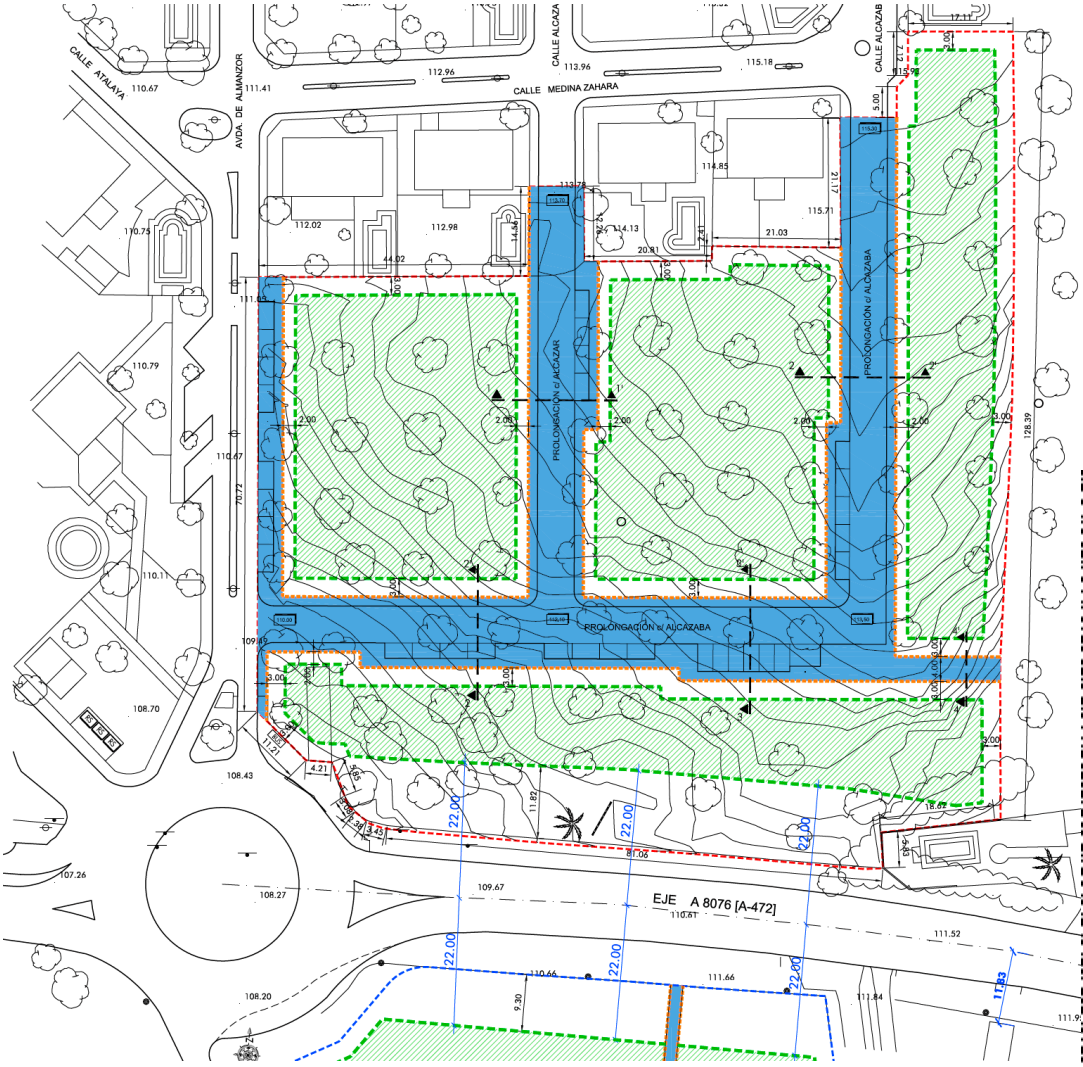
2.2. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

Se ha realizado un breve análisis de la propuesta realizada en el Estudio de Detalle existente de la parcela y la nueva alternativa propuesta en este documento, que es necesaria, ya que los Estudios de Detalle previos únicamente son compatibles con las viviendas unifamiliares.

2.2.1. *El Estudio de Detalle de 2007 y Modificación de 2009*

La opción desarrollada por el Estudio de Detalle de 2007 Publicación Oficial de la Aprobación Definitiva en el BOP el 25/03/2008 y su modificación realizada en 2009 con Publicación Oficial de la Aprobación Definitiva en el BOP el 04/03/2010, está enfocada en viviendas unifamiliares. Para ello delimita cuatro espacios como áreas de movimiento de la edificación. La superficie y forma de estas áreas, combinadas con los parámetros de la edificación de edificabilidad, ocupación y separación a linderos, hacen que cada una de ellas sirva para albergar una serie de parcelas unifamiliares.

De esta manera la implantación resultante consta de cuatro manzanas que se reparten sobre la parcela de la siguiente manera:

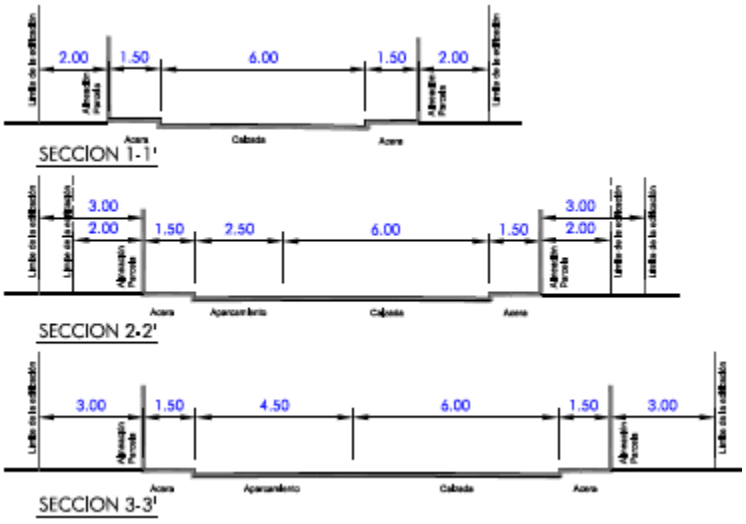


Plano de "alineaciones y rasantes" de la Modificación del Estudio de Detalle redactado en 2009 y c Publicacion Oficial de la Aprobación Definitiva en el BOP el 04/03/2010. Se puede ver el señalamiento las áreas de movimiento de la edificación asi como el retranqueo de 3 metros a linderos y 22 metros a de la travesia A-8076.

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 34

Sin embargo se trata de una ordenación pensada exclusivamente para viviendas unifamiliares por lo que se hace necesario un nuevo Estudio de Detalle.

En cuanto a las rasantes, el Estudio de Detalle de 2007 asi como su Modificación de 2009 solo muestran las secciones de los viarios nuevos generados dentro del territorio, pero sin especificar la cota altimetrica de ninguna de ellas.



Secciones extraida de la documentación gráfica del la Modificación del Estudio de Detalle redactado en 2009, en la que no se ha señalado la cota altimetrica modificada.

2.2.2. ***La nueva alternativa propuesta***

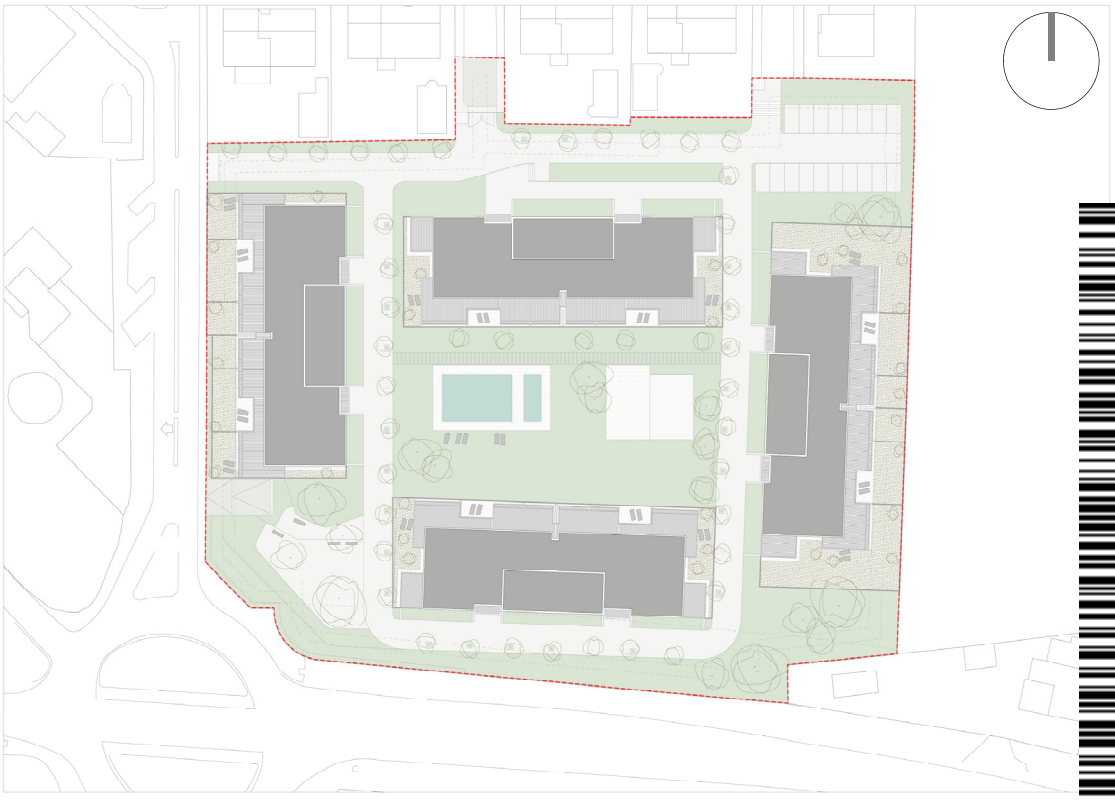
El presente documento desarrolla una alternativa completamente diferente al tratarse de un Estudio de Detalle enfocado en permitir un Proyecto de Edificación de viviendas plurifamiliares. Si bien se busca una ordenación menos fragmentada, más clara aunque flexible, y con una mayor definición en los parámetros de la edificación, que a pesar de la flexibilidad a la hora de fijar la solución final, establezca claramente la forma en la que estos deben aplicarse.

La implantación de la edificación se realiza según los siguientes criterios:

- **Orientación** de las edificaciones para focalizar las vistas principales hacia zona común central.
- **Espacio común** definidos en un único espacio central, que se relaciona c las edificaciones, adaptándose a la topografía.
- **Flexibilidad** en la implantación de la edificación mediante un único espac de movimiento destinado a los bloques de apartamentos que permita cie juego pero respetando las separaciones a viales.

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 34

Áreas de movimiento de la edificación que fija el presente Estudio de Detalle, retranqueo del perímetro de parcela, y posible implantación (no vinculante) de las edificaciones en este área.



Estudio de implantación con cuatro edificaciones orientados al centro del espacio común, y desarro de una propuesta de zonas comunes.

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 34

2.3. DESARROLLO DE LA PROPUESTA

2.3.1. *Área de movimiento de la edificación*

En la documentación gráfica se establece un área de movimiento de la edificación sobre la que deberán desarrollarse las construcciones residenciales. La posición dentro de esta área de las construcciones será libre, si bien manteniendo en todo momento vigente las condiciones derivadas del planeamiento general (separación a linderos, altura máxima, etc.)

Área de movimiento de la edificación (zona sombreada) establecida dejando las separaciones minima retranqueos a linderos(al menos 3 metros) y separacion a travesia A-8076 (separación de 22 metros des el eje tal y como se establece en el Estudio de Detalle de 2007). Dentro de este ámbito las edificacio podrán implantarse libremente (con las limitaciones del planeamiento general). El resto de espacios la parcela incluirán zonas libres comunes así como edificaciones auxiliares no residenciales.

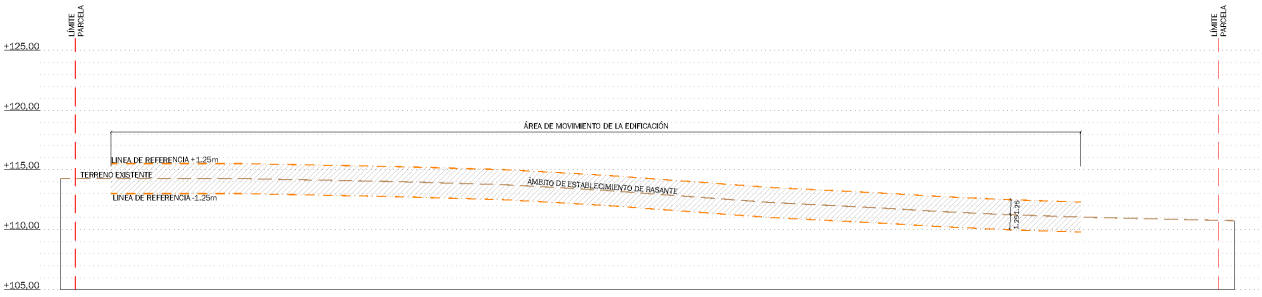
Aunque las construcciones residenciales deban implantarse dentro del área de mo miento de la edificación indicado, el resto de usos complementarios y que pued incluir construcciones no residenciales (portería, locales para material de jardine piscinas, vestuarios, lavaderos, despensas, garitas de guarda, etc.), podrán adosar a los linderos laterales y traseros, debiendo siempre separarse de los de vial, la d tancia mínima establecida en las Ordenanzas.

2.3.2. *Criterios para el establecimiento de las rasantes*

Para fijar la rasante se establece unas líneas de referencia separadas 1,25m por e cima y por debajo de la cota natural del terreno tal y como establecen las ordenanz A partir de estas líneas de referencia, dentro del área de movimiento de la edificaci el ámbito para el establecimiento de la cota de referencia, es decir la rasante, será planta baja que podrá establecerse dentro del margen entre dichas líneas dan como resultado un espacio de movimiento de 2,5 metros en total.

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 34

La cota de rasante fijará la posición de la cara superior del forjado de planta baja, siguiendo los criterios del establecidos en del artículo 5.6.5 y 5.6.7 de las Normas Urbanísticas. Una vez fijada la posición y altura de la edificación, la urbanización se irá adaptando a la topografía existente.



La urbanización de la parcela buscará la adaptación a la cota natural del terreno, teniendo en cuenta que la planta de sótano no podrá sobresalir de la superficie terminada circundante más de 1,5 metros (midiendo hasta el techo del sótano, es decir, a la cara inferior del forjado de planta baja).

2.3.1. *Resumen de características*

En aplicación de las condiciones del planeamiento vigente y según las determinaciones del presente documento, se obtienen los siguientes parámetros para el caso de la parcela Roalcao II en calle Almanzor 2(A):

Ordenanzas reguladoras	**Estudio de detalle**
Uso	Residencial (Ciudad Jardín)
Tipología	Vivienda plurifamiliar
Parcela	11.400 m²
Edificabilidad máx.	9.120 m²
Nº máx. De viviendas	68 viv
Ocupación sobre rasante	6.840 m²
Separación a linderos	La mitad de la altura de la edificación. 3m mínimo
Altura máxima, plantas	3 plantas
Altura máxima, metros	10 m
Separación entre edificios	-
Plazas de aparcamiento	1 plaza / vivienda (68 Plazas) 1 plaza / 100 m² (92 Plazas)
Construcciones permitidas fuera del áreas de movimiento de la edificación	Edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales (portería, locales para material de jardinería, piscinas, vestuarios, lavaderos, despensas, garitas de guarda, etc.) con un límite de 20 m² podran adosarse a los linderos laterales y traseros, debiendo siempre separarse de los de vial, la distancia mínima establecida en las Ordenanzas
Criterios para el establecimiento de las rasantes	Para edificios exentos, la cota de referencia es la de planta baja que podra establecerse con una variación superior o inferior a 1,25 m con relacion a la cota natural del terreno.

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 34

2.4. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA Y TÉCNICA

2.4.1. *Viabilidad económica de la actuación*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62.1.a) de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, los instrumento urbanísticos deberán contener la fundamentación de su viabilidad económica.

No obstante, al estar la parcela objeto del estudio formada exclusivamente por suelo urbano consolidado de propiedad privada, la viabilidad económica de su desarrollo queda justificada por la propia materialización del aprovechamiento que le asigna el planeamiento superior.

2.4.2. *Viabilidad técnica de la actuación*

La viabilidad para el desarrollo de la parcela queda garantizada según hemos visto en los apartados anteriores en base a los siguientes principios:

- Cumplimiento de la legislación vigente: la justificación de su procedencia y el cumplimiento de las determinaciones y parámetros de ordenación quedan satisfechos en respuesta tanto a la legislación aplicable como al planeamiento urbanístico de rango superior.
- Capacidad de las infraestructuras: las infraestructuras existentes tal y como se señalan en el punto 1.5. del presente documento recogen suficientemente las demandas exigidas por el ámbito de actuación, no requiriéndose alteración alguna de sus características, tanto de trazado como de capacidad.

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 34

3. ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN NO VINCULANTE

Siguiendo las determinaciones de ordenación del presente documento, se desarrolla una propuesta (no vinculante) para la parcela con el objeto de analizar la idoneidad y viabilidad de los parámetros fijados por el presente documento.

Se proponen cuatro edificios que siguen las direcciones predominantes de la manzana así como las del área de movimiento de la edificación.

3.1. OCUPACIÓN DE PARCELA Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los edificios tienen una altura de PB+2 cuya última planta se retranquea en las fachadas colindantes con la zona común central funcionando como ático. La altura de la edificación nunca superara de esta forma los 10 metros por ello siempre se mantienen una separación mínima respecto al perímetro de la parcela de 5 m.

La ocupación sobre parcela, que no debe superar el 60%, se calcula según l Normas Urbanisticas en su articulo 5.4.2. como:

la superficie comprendida dentro del perimetro formado por la proyecciión de l planos d efachada sobr eun plano horizontal

esta ocupación puede ser resumida por bloque en el siguiente cuadro:

Estudio de implantación (no vinculante)	Ocupación sobre parcela
BLOQUE 1	820 m²
BLOQUE 2	866 m²
BLOQUE 3	866 m²
BLOQUE 4	866 m²
Ocupación del estudio de implantación	**3.418 m² 30%**
Ocupación máxima del Estudio de Detalle	**6.840 m² 60%**

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 34

3.2. EDIFICABILIDAD

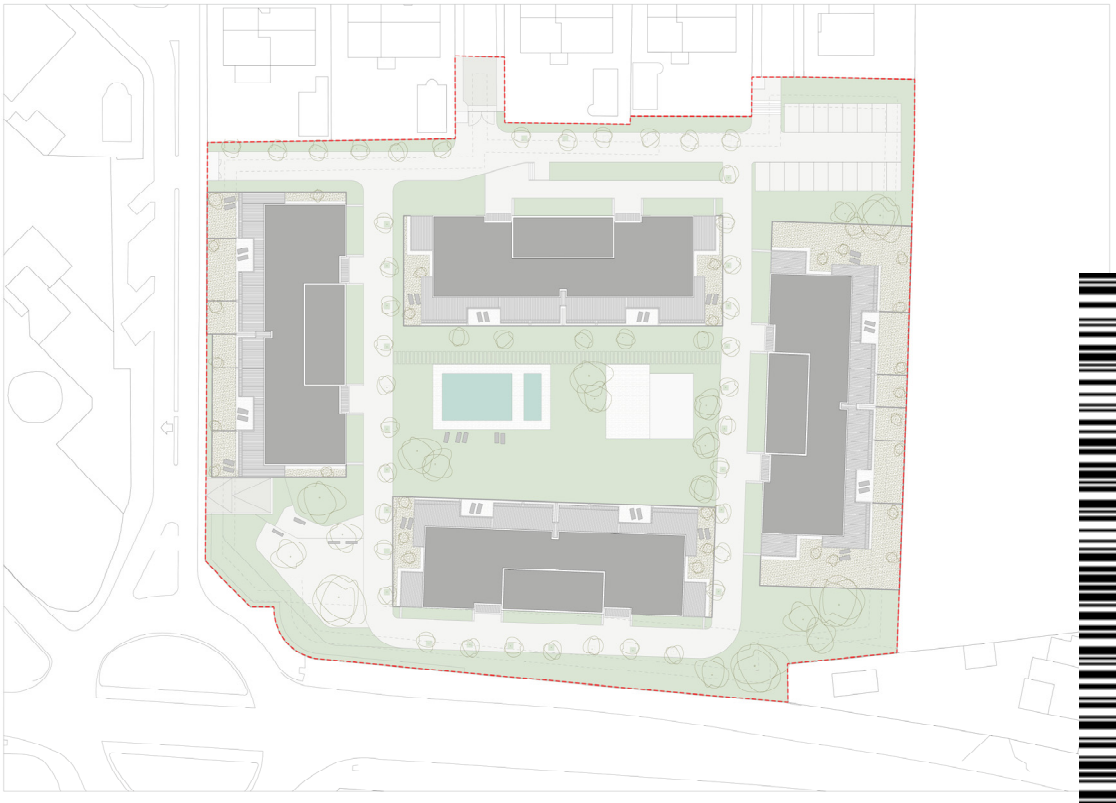
La suma total de la superficie edificada (computando *los cuartos de caldera, basuras, contadores, castilletes y otros análogos, así como todos los cuerpos volados (100% si son cerrados, 50% si son* abiertos) y las edificaciones auxiliares) debe ser inferior o igual a la superficie construible o edificabilidad de la parcela:

Estudio de implantación (no vinculante)	PB	P1º	ÁTICO	TOTAL
BLOQUE 1	770 m²	753 m²	587 m²	2.110 m²
BLOQUE 2	819 m²	748 m²	586 m²	2.153 m²
BLOQUE 3	819 m²	748 m²	586 m²	2.153 m²
BLOQUE 4	819 m²	748 m²	586 m²	2.153 m²
Sup. construida del estudio de implantación				**8.569 m²**
Edificabilidad máxima del Estudio de Detalle				**9.120 m²**

En cuanto al número de viviendas, la propuesta de implantación prevé 16 unidades por bloque, es decir, 64 viviendas, por debajo de las 68 unidades permitidas en la normativa.

3.3. IMPLANTACIÓN NO VINCULANTE SOBRE LA PARCELA. VOLUMETRÍA

Siguiendo los criterios y objetivos establecidos por el Estudio de Detalle, se desarrolla en los siguientes gráficos una posible implantación sobre la parcela:



Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 34

Dicha implantación daría como resultado la volumetría siguiente:

Sevilla, Mayo de 2022

José María de Cárdenas Domínguez Adame

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 34

documento

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANO

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 34

Índice de contenidos

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

1.1. SITUACIÓN Y PARCELA

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. NORMATIVA VIGENTE E: 1/25000-500

1.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLAN GENERAL Y ESTUDIO DE DETALLE E: 1/10000-1000

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

2.1. PLANTA GENERAL

AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN E: 1/500

2.2. SECCIONES

CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE RASANTES E: 1/250

3. ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN NO VINCULANTE

3.1. PLANTA GENERAL

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN E: 1/5

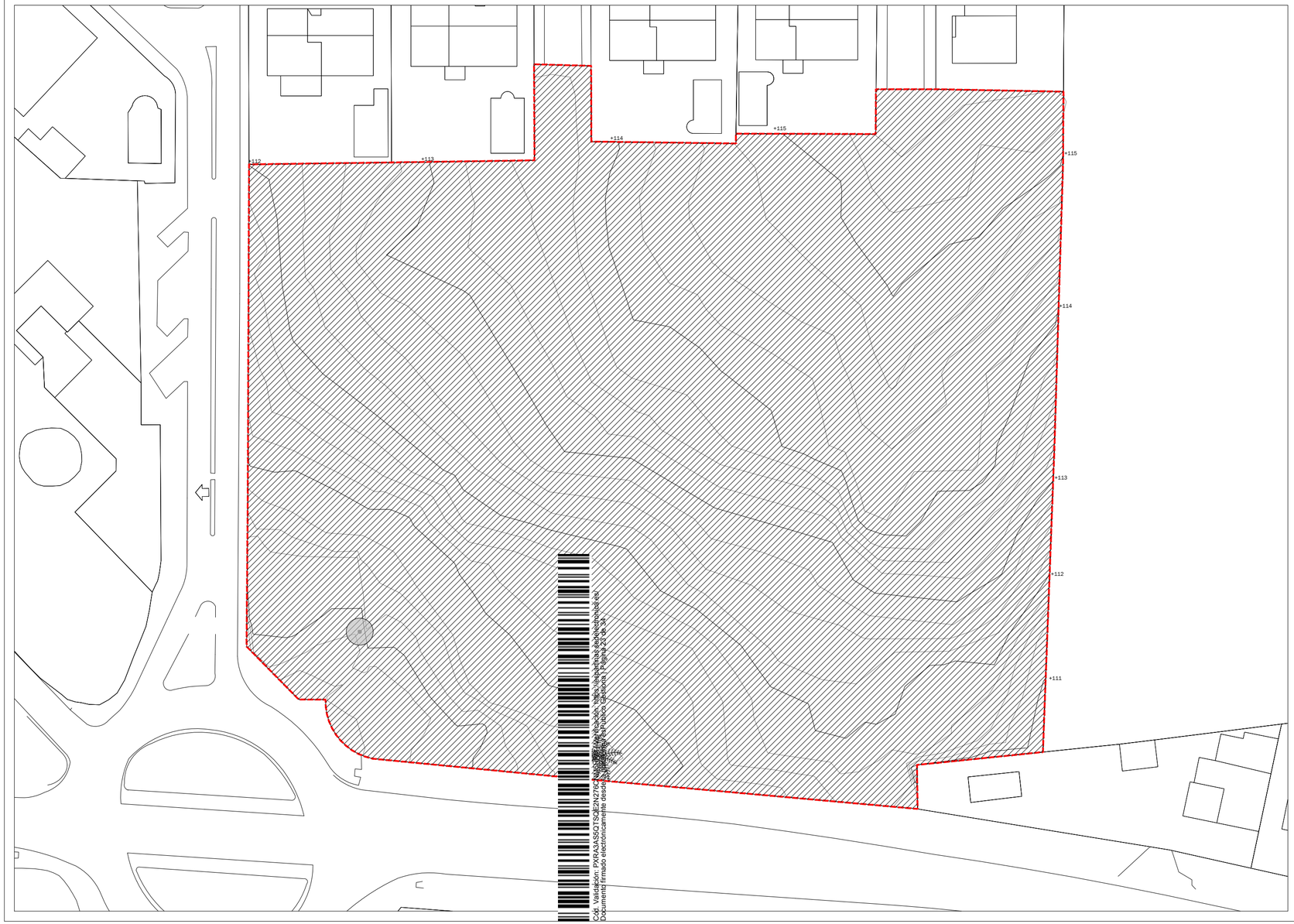
3.2. PLANTA GENERAL

ESTUDIO DE NIVELES E: 1/10

3.3. SECCIONES GENERALES E: 1/2

RASANTES

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 34



Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNJ6SDPFF. Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 34

LOCALIZACIÓN
1:25.000

Ordenanzas reguladoras	Estudio de detalle
Parcela	11.400 m²
Edificabilidad máx.	9.120 m²
Nº máx. De viviendas	68 viv
Ocupación sobre rasante	6.840 m²
Separación a linderos	La mitad de la altura de la edificación. 3m mínimo
Altura máxima, plantas	3 plantas
Altura máxima, metros	10 m
Separación entre edificios	-
Plazas de aparcamiento	1 plaza / vivienda (68 Plazas) 1 plaza / 100 m² (92 Plazas)

LÍMITE DE PARCELA

0.00 CURVAS DE NIVEL, COTA

024.002
MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

FECHA
MAYO 2.022

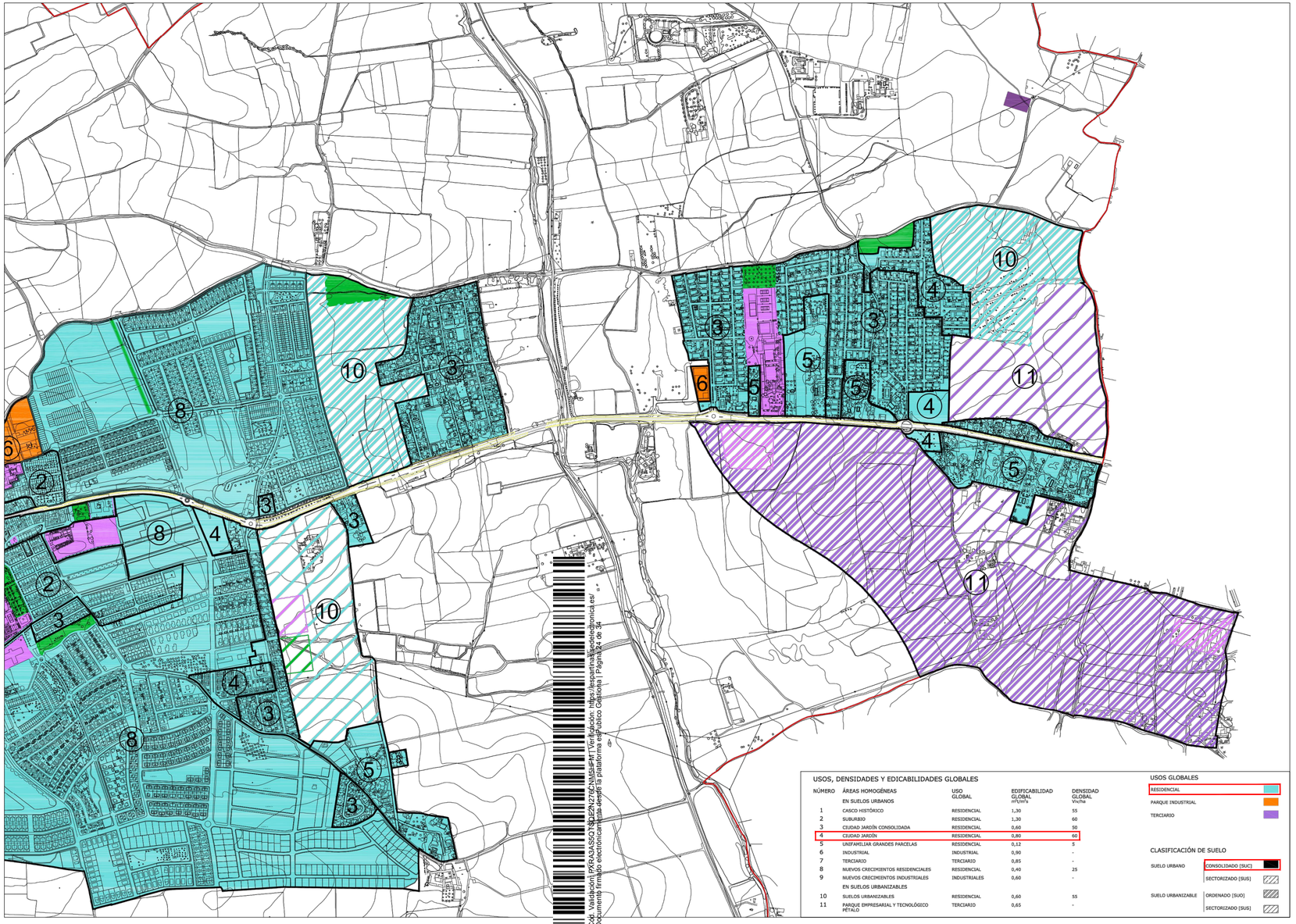
ROALCAO II
PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS (SEVILLA)
SITUACIÓN Y PARCELA
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. NORMATIVA VIGENTE

PLANO
INFORMACIÓN
1.1

PROMOTOR
VIMOKITSA S.L. C.I.F B-90025701

ESCALA
1:25.000 / 1:500

EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ ADAME
3641 COAS



Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 34

USOS, DENSIDADES Y EDICABILIDADES GLOBALES

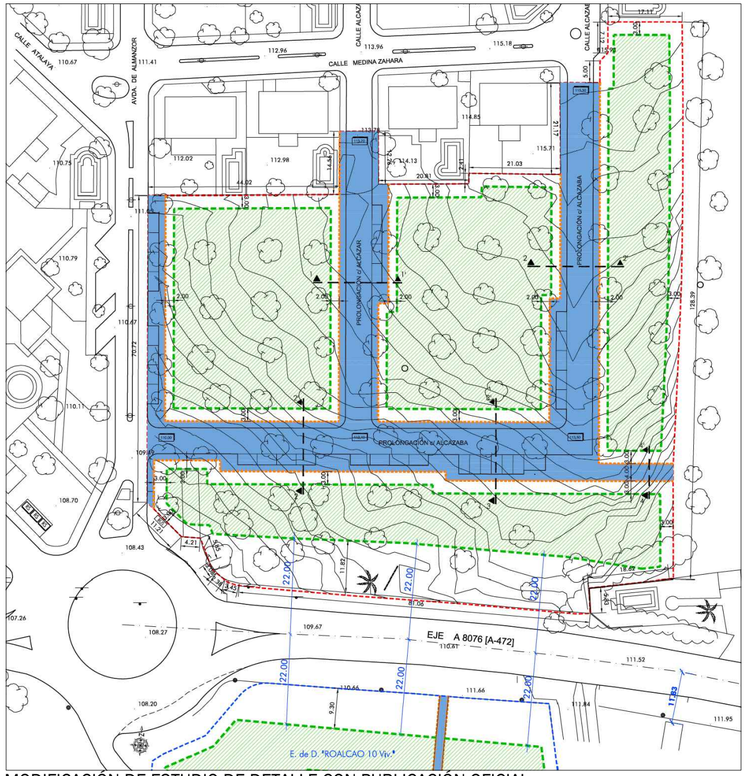
NÚMERO	ÁREAS HOMOGÉNEAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²s	DENSIDAD GLOBAL Viv/ha
	EN SUELOS URBANOS			
1	CASCO HISTÓRICO	RESIDENCIAL	1,30	55
2	SUBURBIO	RESIDENCIAL	1,30	60
3	CIUDAD JARDÍN CONSOLIDADA	RESIDENCIAL	0,60	50
4	CIUDAD JARDÍN	RESIDENCIAL	0,80	60
5	UNIFAMILIAR GRANDES PARCELAS	RESIDENCIAL	0,12	5
6	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,90	-
7	TERCIARIO	TERCIARIO	0,85	-
8	NUEVOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES	RESIDENCIAL	0,40	25
9	NUEVOS CRECIMIENTOS INDUSTRIALES	INDUSTRIALES	0,60	-
	EN SUELOS URBANIZABLES			
10	SUELOS URBANIZABLES	RESIDENCIAL	0,60	55
11	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO PÉTALO	TERCIARIO	0,65	-

USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL
- PARQUE INDUSTRIAL
- TERCIARIO

CLASIFICACIÓN DE SUELO

SUELO URBANO	CONSOLIDADO [SUC]	
	SECTORIZADO [SUS]	
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO [SUO]	
	SECTORIZADO [SUS]	



MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE CON PUBLICACIÓN OFICIAL
DE APROBACION DEFINITIVA EN BOP DE SEVILLA 04/03/2010
1:1.000

024.002

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

FECHA
MAYO 2.022

ROALCAO II
PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS (SEVILLA)

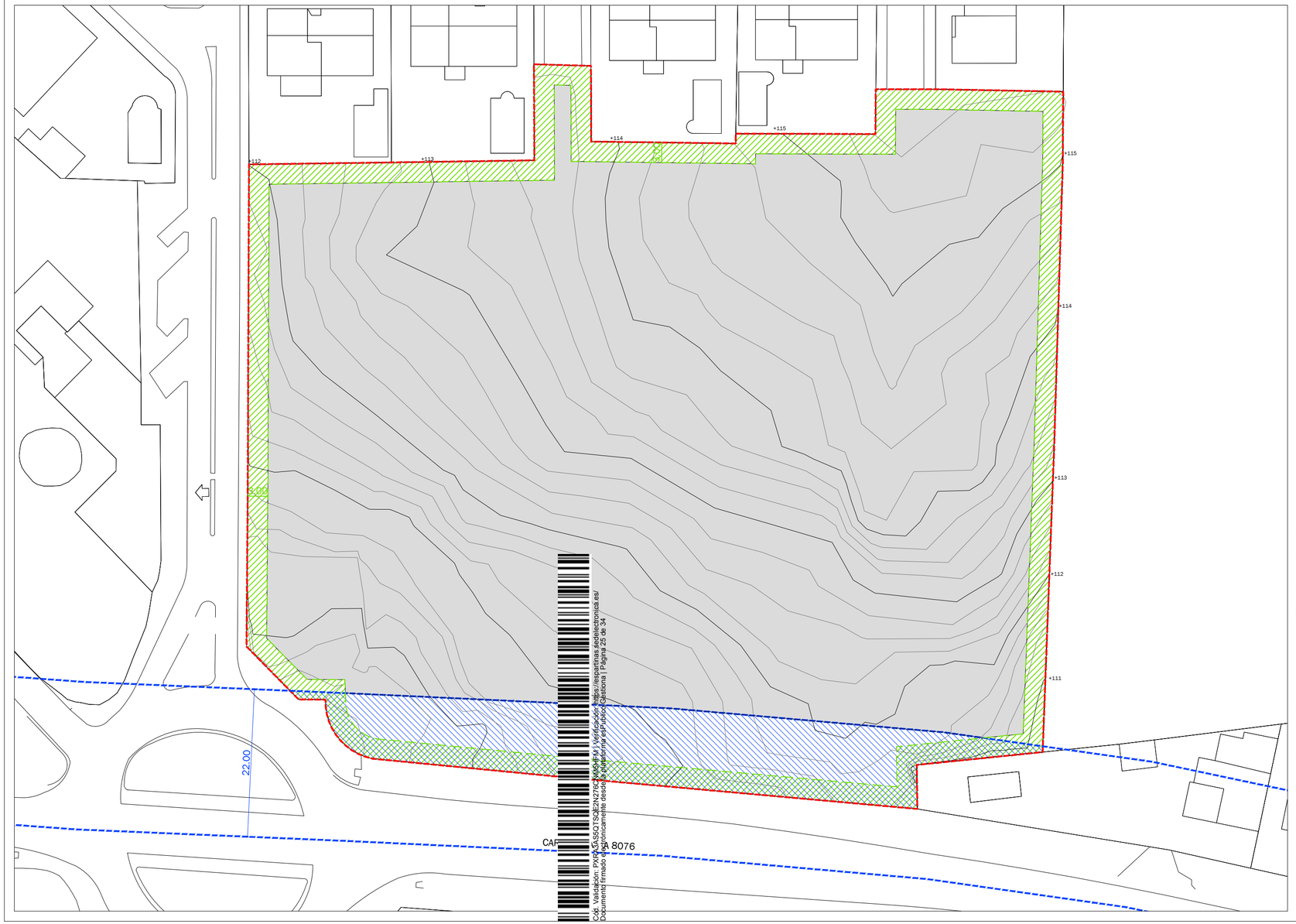
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
PLAN GENERAL Y ESTUDIO DE DETALLE

PLANO
INFORMACIÓN
1.2

PROMOTOR
VIMOKITSA S.L. C.I.F B-90025701

ESCALA
1:10.000 / 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ ADAME
3641 COAS



Cód. Validación: PXPQ7ASSQTSQE2N276QXN6HH | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado digitalmente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 34

Ordenanzas reguladoras	Estudio de detalle
Uso	Residencial (Ciudad Jardín)
Tipología	Vivienda plurifamiliar
Parcela	11.400 m²
Edificabilidad máx.	9.120 m²
Nº máx. De viviendas	68 viv
Ocupación sobre rasante	6.840 m²
Separación a linderos	La mitad de la altura de la edificación. 3m mínimo
Altura máxima, plantas	3 plantas
Altura máxima, metros	10 m
Separación entre edificios	-
Plazas de aparcamiento	1 plaza / vivienda (68 Plazas) 1 plaza / 100 m² (92 Plazas)
Construcciones permitidas fuera del áreas de movimiento de la edificación	Edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales (portería, locales para material de jardinería, piscinas, vestuarios, lavaderos, despensas, garitas de guarda, etc.) con un límite de 20 m² podran adosarse a los linderos laterales y traseros, debiendo siempre separarse de los de vial, la distancia mínima establecida en las Ordenanzas
Criterios para el establecimiento de las rasantes	Para edificios exentos, la cota de referencia es la de planta baja que podra establecerse con una variación superior o inferior a 1,25 m con relacion a la cota natural del terreno.

LÍMITE DE PARCELA

SEPARACIÓN A LINDEROS - H/2 (≥3m)

RETRANQUEO A VIAL A-8076 (≥22m)

AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

024.002

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

FECHA
MAYO 2.022

ROALCAO II

PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS (SEVILLA)

PLANO
ORDENACIÓN

PLANTA GENERAL

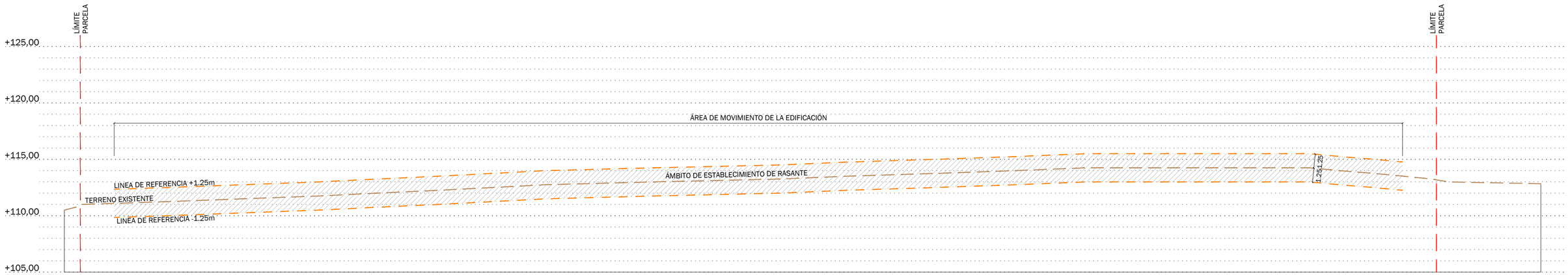
AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

2.1

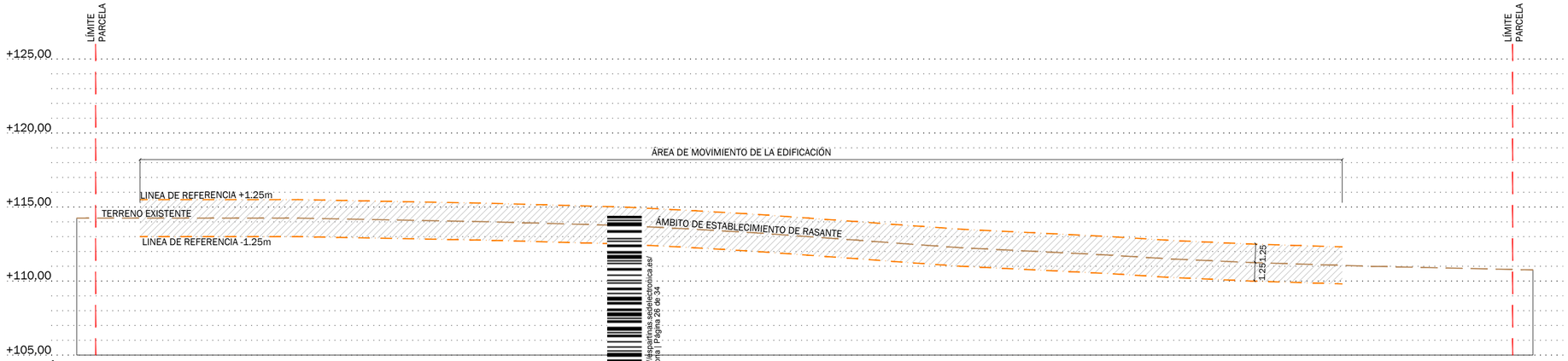
PROMOTOR
VIMOKITSA S.L. C.I.F B-90025701

ESCALA
1:500

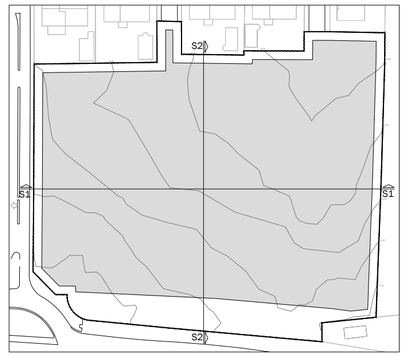
EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ ADAME
3641 COAS



SECCIÓN 1



SECCIÓN 2



TERRENO EXISTENTE

LINEA DE REFERENCIA (±1,25m)

ÁMBITO DE ESTABLECIMIENTO DE RASANTE

Cod. Validación: PXRA3ASSQTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 34

024.002

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ROALCAO II

PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS (SEVILLA)

SECCIONES

CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE RASANTES

PROMOTOR

VIMOKITSA S.L. C.I.F B-90025701

EQUIPO REDACTOR

JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ ADAME
3641 COAS

FECHA

MAYO 2.022

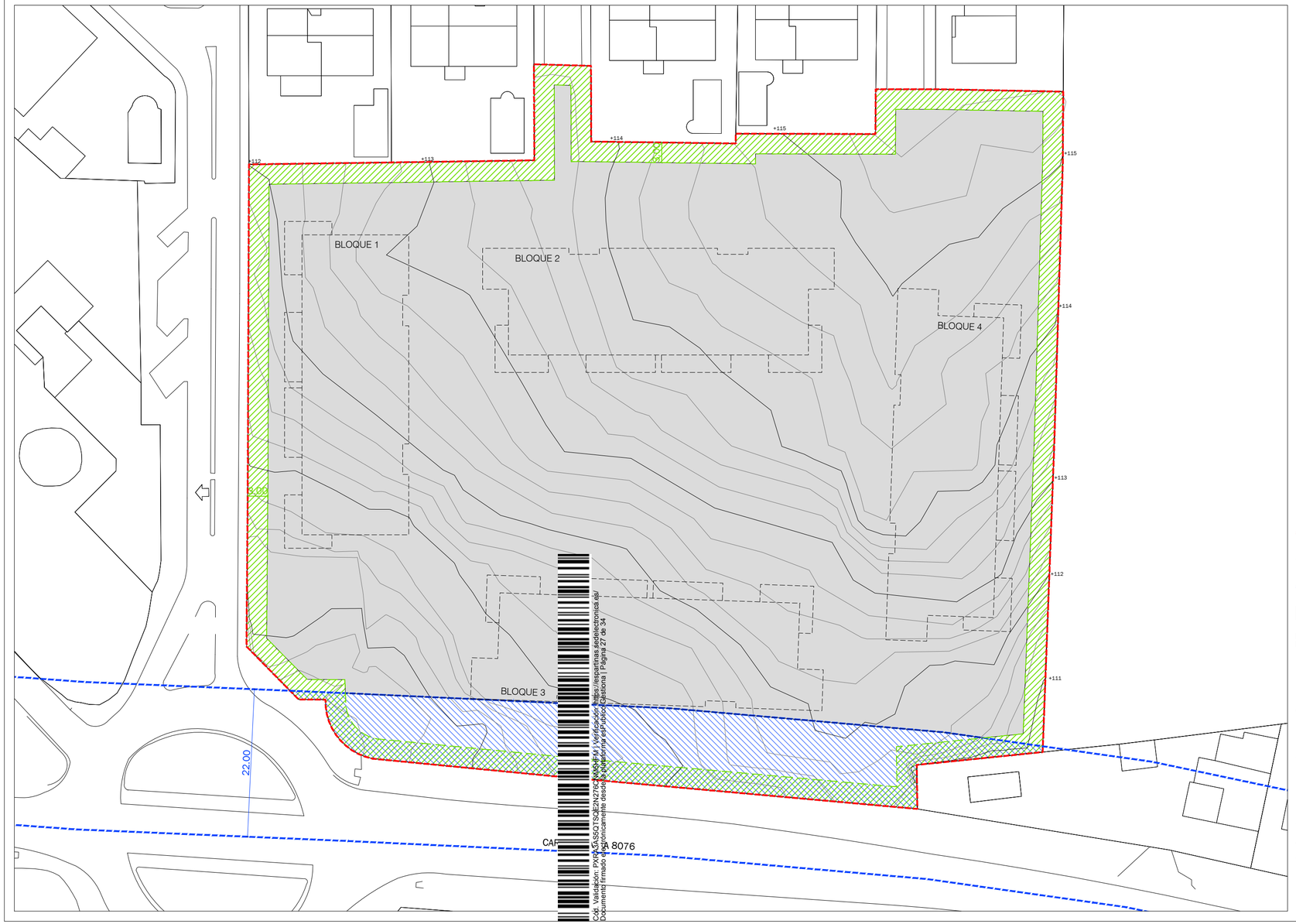
PLANO

ORDENACIÓN

2.2

ESCALA

1:250



Cód. Validación: PXPQ7ASSQTSQE2N276CXN6HFH | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado digitalmente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 34

Estudio de implantación (no vinculante)	Ocupación sobre parcela
BLOQUE 1	820 m²
BLOQUE 2	866 m²
BLOQUE 3	866 m²
BLOQUE 4	866 m²
Ocupación del estudio de implantación	**3.418 m² 30%**
Ocupación máxima del Estudio de Detalle	**6.840 m² 60%**
Superficie parcela	11.400 m²

Estudio de implantación (no vinculante)	PB	P1º	ÁTICO	TOTAL
BLOQUE 1	770 m²	753 m²	587 m²	2.110 m²
BLOQUE 2	819 m²	748 m²	586 m²	2.153 m²
BLOQUE 3	819 m²	748 m²	586 m²	2.153 m²
BLOQUE 4	819 m²	748 m²	586 m²	2.153 m²
Sup. construida del estudio de implantación				**8.569 m²**
Edificabilidad máxima del Estudio de Detalle				**9.120 m²**

- LÍMITE DE PARCELA
- SEPARACIÓN A LINDEROS - H/2 (≥3m)
- RETRANQUEO A VIAL A-8076 (≥22m)
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- POSIBLE OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

024.002

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

FECHA
MAYO 2.022

ROALCAO II

PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS (SEVILLA)

PLANTA GENERAL

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

PLANO
IMPLANTACIÓN NO VINCULANTE

3.1

PROMOTOR
VIMOKITSA S.L. C.I.F B-90025701

ESCALA
1:500

EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ ADAME
3641 COAS

IMPLANTACIÓN PLANTA BAJA

IMPLANTACIÓN PLANTA ÁTICO

IMPLANTACIÓN PLANTA PRIMERA

Estudio de implantación (no vinculante)	Ocupación sobre parcela
BLOQUE 1	820 m²
BLOQUE 2	866 m²
BLOQUE 3	866 m²
BLOQUE 4	866 m²
Ocupación del estudio de implantación	**3.418 m² 30%**
Ocupación máxima del Estudio de Detalle	**6.840 m² 60%**
Superficie parcela	11.400 m²

Estudio de implantación (no vinculante)	PB	P1º	ÁTICO	TOTAL
BLOQUE 1	770 m²	753 m²	587 m²	2.110 m²
BLOQUE 2	819 m²	748 m²	586 m²	2.153 m²
BLOQUE 3	819 m²	748 m²	586 m²	2.153 m²
BLOQUE 4	819 m²	748 m²	586 m²	2.153 m²
Sup. construida del estudio de implantación				**8.569 m²**
Edificabilidad máxima del Estudio de Detalle				**9.120 m²**

LÍMITE DE PARCELA

AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

OCUPACIÓN POR PLANTA

PLANTA BAJA

PLANTA PRIMERA

PLANTA ÁTICO

024.002

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

FECHA
MAYO 2.022

ROALCAO II

PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS (SEVILLA)

PLANO
IMPLANTACIÓN NO VINCULANTE

PLANTA GENERAL

ESTUDIO DE NIVELES

3.2

PROMOTOR

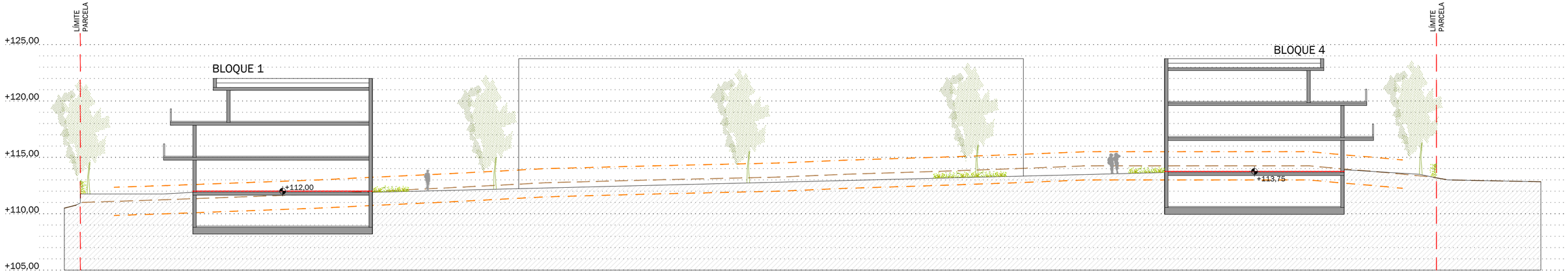
VIMOKITSA S.L. C.I.F B-90025701

ESCALA
1:1000

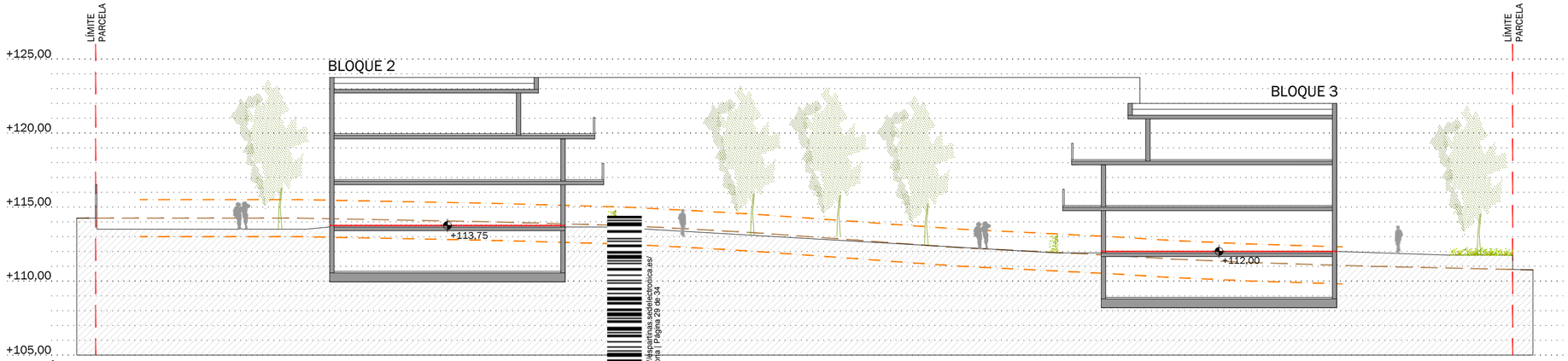
EQUIPO REDACTOR

JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ ADAME
3641 COAS

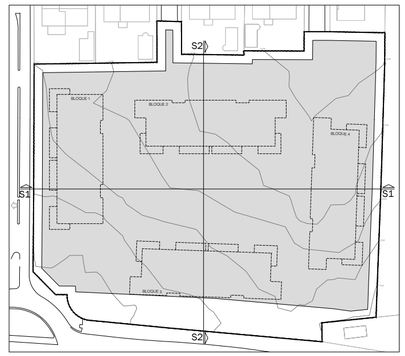
Cód. Validación: PXRA3ASSQTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 34



SECCIÓN 1



SECCIÓN 2



TERRENO EXISTENTE

LINEA DE REFERENCIA (±1,25m)

ESTABLECIMIENTO DE RASANTE

Cod. Validación: PXRA3ASSQTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 34

024.002

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ROALCAO II

PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS (SEVILLA)

SECCIONES GENERALES

RASANTES

PROMOTOR

VIMOKITSA S.L. C.I.F B-90025701

EQUIPO REDACTOR

JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ ADAME
3641 COAS

FECHA

MAYO 2.022

PLANO

IMPLANTACIÓN NO VINCULANTE

3.3

ESCALA

1:250

documento

RESUMEN EJECUTIV

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 34

RESUMEN EJECUTIVO

El objeto del presente Estudio de Detalle es establecer las condiciones de la edificación de la parcela Roalcao II en c/ Almanzor 2(A), en desarrollo de las determinaciones del PGOU, Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiaras Municipales de Espartinas, cuyas ordenanzas determinan la necesidad, en el artículo 10.5.3, de la aprobación previa de un Estudio de Detalle para los usos residenciales de la Ciudad Jardín, siempre que la superficie de parcelas sea superior a 1.500 m2.

El área denominada Roalcao II se encuentra al norte de la travesía de la A-8076, cerca del límite del término municipal de Espartinas por el este. La parcela en cuestión, está situada al sur de la Calle Medina Azahara y al Oeste de la Avenida de Almanzor. Al este colinda con la bolsa de suelo urbanizable sectorizado terciario correspondiente al Parque Empresarial y Tecnológico Pétalo.

Los objetivos del documento son:

- **Establecer un área de movimiento de la edificación** que permita una implantación de las construcciones abierta y flexible.
- **Fijar un criterio de establecimiento de rasantes** adaptando el proyecto a la topografía existente de forma sostenible teniendo en cuenta las rasantes invariables del perímetro.

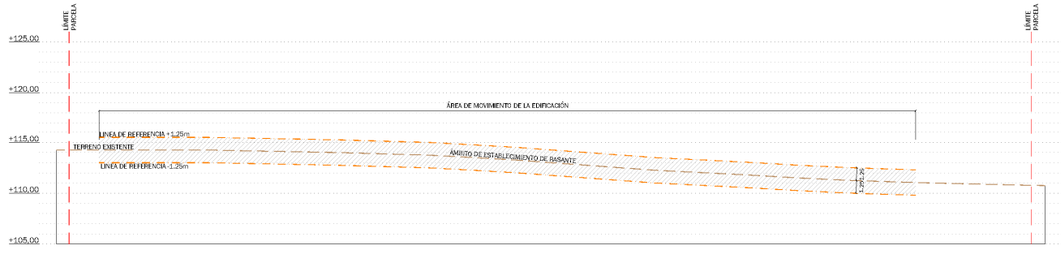
En aplicación de las condiciones del planeamiento vigente y según las determinaciones del presente documento, se obtienen los siguientes parámetros para el caso de la parcela Roalcao II en la calle Almanzor 2(A):

Ordenanzas reguladoras	Estudio de detalle
Uso	Residencial (Ciudad Jardín)
Tipología	Vivienda plurifamiliar
Parcela	11.400 m²
Edificabilidad máx.	9.120 m²
Nº máx. De viviendas	68 viv
Ocupación sobre rasante	6.840 m²
Separación a linderos	La mitad de la altura de la edificación. 3m mínimo
Altura máxima, plantas	3 plantas
Altura máxima, metros	10 m
Separación entre edificios	-
Plazas de aparcamiento	1 plaza / vivienda (68 Plazas) 1 plaza / 100 m² (92 Plazas)
Construcciones permitidas fuera del áreas de movimiento de la edificación	Edificaciones auxiliares al servicio de los edificios princ (portería, locales para material de jardinería, piscinas, vestuarios, lavaderos, despensas, garitas de guarda, e un límite de 20 m² podran adosarse a los linderos late traseros, debiendo siempre separarse de los de vial, la distancia mínima establecida en las Ordenanzas
Criterios para el establecimiento de las rasantes	Para edificios exentos, la cota de referencia es la de p baja que podra establecerse con una variación superio inferior a 1,25 m con relacion a la cota natural del terr

En la documentación gráfica se establece un área de movimiento de la edificación sobre la c berán desarrollarse las construcciones residenciales. La posición dentro de esta área de las con ciones será libre, si bien manteniendo en todo momento vigente las condiciones derivadas del planeamiento general (separación a linderos, altura máxima, etc.).

El resto de usos complementarios y que puedan incluir construcciones no residenciales (portería, locales para material de jardinería, piscinas, vestuarios, lavaderos, despensas, garitas de guarda, etc.), podrán adosarse a los linderos laterales y traseros, debiendo siempre separarse de los de vial, la distancia mínima establecida en las Ordenanzas.

Para fijar la rasante se establece unas líneas de referencia separadas 1,25m por encima y por debajo de la cota natural del terreno tal y como establecen las ordenanzas. A partir de estas líneas de referencia, dentro del área de movimiento de la edificación, el ámbito para el establecimiento de la cota de referencia será la planta baja que podrá establecerse dentro del margen entre dichas líneas.



La cota de rasante fijará la posición de la cara superior del forjado de planta baja, siguiendo los criterios del establecidos en del artículo 5.6.5 y 5.6.7 de las Normas Urbanísticas.

Cód. Validación: PXRA3XS5FSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 34

ASUNTO:	**APROBACION INICIAL DEL MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE ROALCAO II, PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS**
SOLICITANTE:	**VIMOKITSA S.L.**
REF. CATASTRAL:	**7519714QB5471N0001YP**
DOC. APORTADA:	**MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE ROALCAO II, PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A)DE ESPARTINAS. SEVILLA**
REDACTOR:	**JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ ADAME, ARQUITECTO**
CLASIFICACION:	**SUELO URBANO CONSOLIDADO**
CALIFICACIÓN:	**CIUDAD JARDIN**

INFORME DE LOS SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES DE URBANISMO Y OBRAS

Se presenta para su aprobación inicial el documento de **MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE ROALCAO II, PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS**, con nº de registro **6194** y de fecha **26/05/2022**, por **D. ANTONIO MIGUEL GALVEZ RICO** con DNI **27298183N**, en representación de la entidad **VIMOKITSA S.L.**, con CIF **B90025701**, y domicilio a efectos de notificaciones en **C/ JOSE DELGADO BRACKENBURY 11, PLANTA 3, MODULO 7, 41011 SEVILLA (SEVILLA)**.

Examinado el mismo, se emite el siguiente informe:

PRIMERO. - Siendo el objetivo, una ordenación distinta del producto residencial a construir en la parcela de referencia, el presente Modificado reforma el Estudio de Detalle de 2009 con Publicación Oficial de la Aprobación Definitiva en el BOP el 04/03/2010. El presente Estudio de Detalle establece las condiciones de la edificación en desarrollo de las determinaciones del PGOU, Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, cuyas ordenanzas determinan la necesidad, en el artículo 10.5.3, de la aprobación previa de un Estudio de Detalle para los usos residenciales de la Ciudad Jardín, siempre que la superficie de la parcela sea superior a 1.500 m2.

SEGUNDO. - Conforme al artículo 71 de la LISTA, 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.

En conclusión, se informa **FAVORABLEMENTE** la documentación MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE ROALCAO II, PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS, para su aprobación inicial.

En Espartinas, a fecha de la firma

El Arquitecto Técnico Municipal

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 34

Ayuntamiento
ESPARTINAS

INFORME DE SECRETARÍA

En relación con el expediente de aprobación del Estudio de Detalle; en cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 15/09/22, emito el siguiente informe-propuesta de resolución de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, con base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. En relación con el expediente de modificación del estudio de detalle que se está tramitando por este Ayuntamiento:

Tipo de instrumento:	Modificado Estudio de detalle
Ámbito:	ROALCAO II (C/ Almanzor 2A)
Instrumento que desarrolla:	PGOU, Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiaras Municipales de Espartinas,
Objeto:	Establecer Área de Movimiento de la Edificación y Alineaciones y Rasantes
Clasificación del suelo:	Urbano Consolidado
Calificación del suelo:	Ciudad Jardín

SEGUNDO. A la vista de los siguientes antecedentes:

Documento	**Fecha/N.º**
Solicitud de particular	26/05/22 Reg. 6594
Informe de los servicios técnicos municipales	06/09/22
Informe de Secretaría	13/09/22

LEGISLACIÓN APLICABLE

La Legislación aplicable viene determinada por:

— Los artículos 60, 71, 75 a 77, 81 a 84 y Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Parque Nuestra Señora del Rocío, 1
CP 41807 Espartinas

T. +34 955 71 48 60
asesorajuridica@espartinas.es
espartinas.es

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 34

— Los artículos 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

— Los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.

— El artículo 21.3 del Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación por la Alcaldesa del Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:

INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

-

PRIMERO. Aprobar inicialmente el Proyecto de **MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE ROALCAO II, PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS.**

SEGUNDO. Someter la aprobación inicial a un período de información pública por período de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. Además, en el periódico de difusión y en el portal de transparencia del Ayuntamiento

TERCERO. Simultáneamente, notificar personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle, dándoles audiencia para que aleguen lo que tengan por pertinente.

No obstante, la Corporación acordará lo que estime pertinente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Parque Nuestra Señora del Rocío, 1
CP 41807 Espartinas

T. +34 955 71 48 60
asesorajuridica@espartinas.es
espartinas.es

Cód. Validación: PXRA3AS5QTSQE2N276CNM5HFM | Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 34