

ESTUDIO DE DETALLE

EN PARCELA SITA EN CALLE URBANIZACIÓN EL JARDÍN I, Nº 21
DE ESPARTINAS (SEVILLA)



PROMOTOR: ALLENDE DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL

TECNICO REDACTOR: D. ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ – RAMAL ARQUITECTOS SLP

Digitally signed by 28603527Z ALVARO
CARDENAS (R: B91459354)
DN: 2.5.4.13=Reg:41021 /
Hoja:SE-62963 /Tomo:4189 /Folio:171 /
Fecha:11/07/2005 /Inscripción:1,
serialNumber=IDCES-28603527Z,
givenName=ALVARO, sn=CARDENAS
FERNANDEZ, cn=28603527Z ALVARO
CARDENAS (R: B91459354),
2.5.4.97=VATES-B91459354, o=RAMAL
ARQUITECTOS SLP, c=ES
Date: 2025.07.28 18:57:55 +02'00'

ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

MEMORIA

1. DATOS GENERALES	2
1.1 Encargo y técnico redactor	2
1.2 Formulación, competencia y tramitación	2
1.3 Información previa	3
Emplazamiento y titularidad	
Topografía	
Servicios	
Clasificación y calificación urbanística	
2. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	14
2.1 Justificación de la procedencia del Estudio de Detalle	14
2.2 Criterios y objetivos de la ordenación	15
2.3 Descripción de la ordenación	17

ANEXOS

A.1	Notas simples registrales
A.2	Resumen ejecutivo

PLANOS

1	SITUACIÓN
2	SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
3	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
4	ALINEACIONES, RASANTES Y TRAZADO DE VIARIO SECUNDARIO
5	PROPUESTA DE PARCELACIÓN (NO VINCULANTE)

MEMORIA**1.- DATOS GENERALES****1.1 Encargo y técnico redactor.-**

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de la sociedad ALLENDE DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL, con CIF B-22779201 y domicilio a efecto de notificaciones en Parque Torneo Empresarial 5 Torres, Local 28 de Sevilla, representada por D. Javier Soto Rodríguez, con DNI 44.602.228-F.

El documento lo redacta la sociedad proyectista RAMAL ARQUITECTOS, S.L.P., inscrita con el número SP-0058 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, habiéndose designado como técnico redactor a D. Álvaro Cárdenas Fernández, arquitecto colegiado nº 4.461 en el referido Colegio.

1.2. Formulación, competencia y tramitación

Corresponde a los municipios, en virtud del artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones.

Por otra parte, el artículo 112 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RegLISTA), establece que la tramitación de los Estudios de Detalle se realizará conforme al procedimiento establecido en la sección 3ª del capítulo II del título IV, con las siguientes particularidades:

- a) *El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.*

- b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.
- c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

1.3 Información Previa.

Emplazamiento y titularidad.

El ámbito de actuación lo constituye íntegramente la parcela sita en la urbanización “El Jardín I”, nº 21 de Espartinas (Sevilla), correspondiendo a la finca con identificación número 3914007QB5431S0001JW en el Catastro de fincas de naturaleza urbana del municipio.



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3914007QB5431S0001JW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
UR JARDIN I 21 Suelo
41807 ESPARTINAS [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4.331 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



793.000 Documento U.T.M. Hoja 29 ETB08B
Este documento electrónico es una copia con las coordenadas de las parcelas y los datos de la certificación.

Escala: 1/1500

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

Lunes, 21 de Julio de 2025

Limita al Norte con parcela 47 de la misma urbanización y con parcela 91 del polígono 10 del catastro de rústica de Espartinas; al Este con parcela 88 del mismo polígono, al sur con parcela 17 de la misma urbanización, calle Profesor Baldomero Iñigo Leal por donde tiene un acceso

secundario y zona verde; y al Oeste con vial principal de la urbanización por donde tiene su acceso principal. Consta una superficie catastral de **4.331 m²s**.

El ámbito tiene forma irregular presentando alineación de fachada irregular hacia la calle principal denominada Urbanización El Jardín I en un desarrollo aproximado de 88,36 m y computando una superficie total según reciente levantamiento topográfico de **4.405,67 m²s**.



La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Sanlúcar la Mayor dividida con el número 4962 de Espartinas, contando con una superficie total inscrita de **4.555 m²s** y la siguiente descripción:

Finca 4962: “ Rústica: Parcela de terreno, en término de Espartinas, al sitio de los Quemados, con una superficie de cuatro mil quinientos cincuenta y cinco metros cuadrados. Es la parcela número veintiuno del plano de parcelación. Tiene su frente al Oeste, a una calle de nueva formación que es Central de la Urbanización, a la que tiene sesenta y siete metros y linda: por la derecha entrando, al Sur, en línea de sesenta y cuatro metros y después de un ángulo en cuatro metros y medio, con parcela diecinueve de la Urbanización y con olivar que era del Marqués de Gandia; por la izquierda, al Norte, en línea de setenta y tres metros y medio, con parcela número cuarenta y nueve, vendida a doña Francisca Roca Jiménez y con resto de la finca de que se segregó; y por el fondo, al este, en línea de ochenta y cinco metros, con viña de don Francisco Borrego. “

Si bien en la nota simple adjunta aparecen como titulares registrales D. Francisco Javier San Román Ayala y D^a Maria Emilia San Román Ayala, existe contrato de compraventa pendiente de elevar a público y de inscripción registral a nombre del nuevo titular, ALLENDE DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL.

Topografía.

La parcela cuenta con una topografía descendente norte-sur con un desnivel aproximado de 3 metros, lo que supone una pendiente aproximada del 4. Se acompaña en la documentación gráfica levantamiento topográfico reciente.

Servicios.

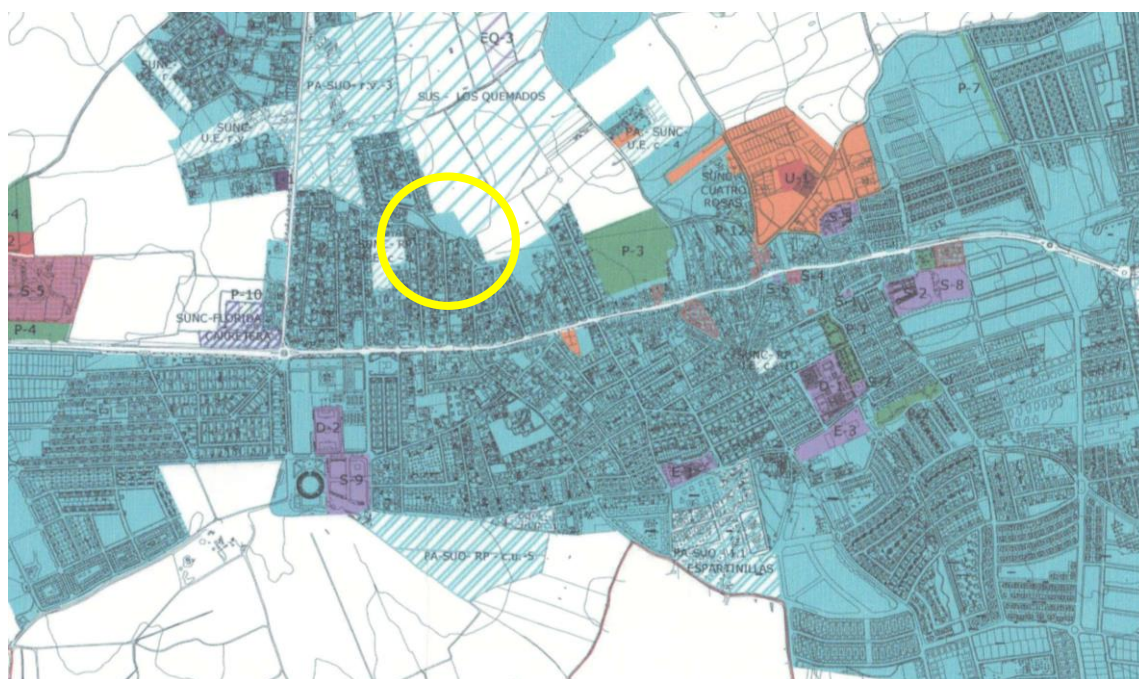
En las calles Urbanización El Jardín I y Profesor Baldomero Iñigo Leal existen todos los servicios básicos necesarios.

Clasificación y Calificación urbanística

Rige en Espartinas el Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales del año 2000, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 30 de Julio de 2009 y publicada en el B.O.P. de la provincia de Sevilla nº 242 de 19 de octubre de 2009. Con posterioridad, el 20 de abril de 2010 fueron publicadas las Normas Urbanísticas de la Adaptación.



1. Normas Subsidiarias Municipales de Espartinas



2. Adaptación Parcial a la LOUA. Clasificación

Dado que el objeto del Estudio de Detalle es adecuar la ordenación detallada de aplicación en la parcela en virtud del planeamiento vigente, serán de interés las condiciones de desarrollo tanto generales como particulares en la misma.

El documento clasifica los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle como Suelo Urbano Consolidado, siéndoles de aplicación las **ordenanzas generales** de uso y edificación y las **normas de urbanización** de las Normas Urbanísticas. Además, por asignársele en el planeamiento la Zona "Ciudad Jardín Consolidada", han de cumplirse con carácter general las sus **determinaciones particulares**.

Destacan por las características y zonificación de las parcelas y viarios resultantes del presente Estudio de Detalle, los siguientes artículos de aplicación para su desarrollo.

Normas generales de los usos

Capítulo 2º. Condiciones Comunes a todos los usos

Artículo 4.2.2.- Sótano.

1. *Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.*
2. *Sin perjuicio de lo anterior, la Planta Sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel de referencia. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 metros por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de Planta Baja.*
3. *Para todos los usos la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable.*
4. *La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.*

Artículo 4.2.3.-Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) *Las instalaciones al servicio de la edificación.*
- b) *Aparcamientos y garajes.*
- c) *Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasantes y con accesos comunes.*

Capítulo 3º. Uso Residencial

Artículo 4.3.1.- Definición y Usos pormenorizados.

1. *Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.*
2. *Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:*

a. Vivienda unifamiliar: es la edificación destinada a ser habitada por una única unidad familiar con acceso propio e independiente. Pueden distinguirse tres variaciones tipológicas:

a.1. Unifamiliar Aislada. Cuando la edificación está completamente aislada y exenta por todos sus lados.

a.2. Unifamiliar Pareada. Cuando la edificación está adosada horizontalmente con una única edificación, bien de vivienda, bien de otro uso que, en todo caso, tiene acceso independiente.

a.3. Unifamiliar Adosada. Cuando la edificación está adosada horizontalmente con dos o más edificaciones, bien de vivienda, bien de otro uso que, en todo caso, tienen acceso independiente.

b. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana tradicional, constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical - una sobre otra -.

c. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por más de dos viviendas que tienen accesos y/o elementos comunes.

Artículo 4.3.5.- Altura de los Techos.

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos setenta (270) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos cincuenta (250) centímetros en el resto.

2. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos setenta (270) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil.

Artículo 4.3.6.- Dimensiones de los Huecos de Paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 4.3.8.- Dotación de Garajes.

Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo en viviendas unifamiliares y viviendas plurifamiliares en el Casco Histórico cuando el edificio albergue seis (6) o menos viviendas o esté situado en calle de seis (6) metros o menor latitud.

Normas de urbanización

Artículo 6.1.3.- Eliminación de barreras urbanísticas.

El diseño de calles, plazas y otros espacios públicos deberá adecuarse al Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía que establece el Decreto 293/2009 de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

Artículo 6.2.2.- Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de doscientos (200) centímetros en general y de doscientos cincuenta (250) centímetros en viarios principales.; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico, de las barriadas tradicionales y autoconstruidas, y parcelaciones periféricas existentes, se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de setenta y cinco (75) centímetros, salvo cuando se prevé una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de doscientos (200) centímetros. En los supuestos en que dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida" (artículo 6.2.6).

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.*
- b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública como rellanos ciento cincuenta (150) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuellas de dieciséis (16) centímetros.*
- c) Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35)*

centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2.5.

Artículo 6.2.3.- Condiciones de Diseño del Vario.

1. Los elementos de la red viaria cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma.

2. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Legislación de Carreteras.

3. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieren por los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas NU. En todo caso la sección o latitud mínima de todas las vías públicas de nueva ejecución, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, será de diez (10) metros, con un mínimo de dos (2) metros de acerado.

4. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del PGOU es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representara modificación del PGOU, habrá de atenderse al resto de los criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

5. Para el dimensionamiento del resto de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a) Aceras, los establecidos en el artículo 6.2.2.

b) Calzadas:

b.1) Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos treinta (230) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en líneas.

b.2) Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y

trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y mejor organización del tráfico en cada uno de los tipos de vías.

6. Todas las calles irán arboladas, en una sola acera si se trata de viales secundarios o en las dos para viales principales.

7. Queda prohibida la construcción de estructuras elevadas para salvar cruces en el sistema viario, salvo aquellas específicamente señaladas en la documentación gráfica del PGOU y en estas NU, para las vías de rango metropolitano e interurbano, o para los pasos del ferrocarril.

Condiciones particulares de zona

Artículo 10.4.3.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Parcelas existentes.

Ninguna parcela de las constituidas en el momento de la aprobación inicial de estas PGOU e inscrita con anterioridad en el registro de la propiedad, o que figure grafiada en los planos de ordenación de la PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Parcela mínima.

Se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

- Superficie mínima: 600 m².*
- Longitud mínima de fachada a vial: 15 metros.*
- Fondo mínimo de parcela: 15 metros.*

3. Regularización de parcelas.

Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical con el fin de obtener una mejor configuración de la parcela a efectos edificatorios.

Serán autorizables por el Ayuntamiento, previa solicitud, cuando la parcela resultante no sea inferiores a la mínima.

4. Condiciones para la agregación y segregación de parcelas.

- a) Solo podrán agregarse un máximo de cuatro (4) parcelas y siempre que la superficie total resultante no sea superior a 2.000 m².*
- b) Serán autorizables las segregaciones de parcelas siempre que se cumplan las siguientes condiciones en las parcelas resultantes:*
 - Se cumplirá la parcela mínima.*
 - Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.*

5. Unidades de Ejecución y Desarrollo del Planeamiento.

El Ayuntamiento de Espartinas podrá delimitar Unidades de Ejecución para las que deberá tramitarse un Estudio de Detalle y Proyecto de parcelación.

Artículo 10.4.4.- Condiciones Particulares de Posición de la edificación en la parcela.

a) Separación a linderos.

Las edificaciones se dispondrán de forma aislada en las parcelas, separadas un mínimo de tres (3) metros de todos los linderos.

b) Excepcionalmente, las parcelas sobre las que a la entrada en vigor de estas PGOU existan edificaciones pareadas, o en aquellas grafiadas en los planos de ordenación del PGOU con superficie menor de 250 m², las edificaciones se dispondrán de forma aislada en la parcela, separadas un mínimo de tres (3) metros de todos los linderos excepto del lindero medianero, al que podrán adosarse.

Artículo 10.4.5.- Condiciones Particulares de Ocupación, Edificabilidad y altura.

1. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima por la edificación en planta, medida sobre parcela neta será del 60 %.

2. Ocupación bajo rasante.

Podrá construirse sótanos para uso según lo regulado en los Arts. 4.2.2 y 4.2.3 de estas normas urbanísticas, cuya ocupación máxima no podrá exceder del 60% de la superficie de parcela.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima, medida sobre parcela neta será de 0,6 m²/m²s.

4. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas, con un total de siete (7) metros, medidas según los criterios fijados en el artº 5.6.5.

Artículo 10.4.6.- Condiciones Particulares de Estética.

Será obligatorio vallar todas las parcelas. Las condiciones para el cerramiento serán las establecidas en el Art. 5.11.4.b.

La composición de la edificación será libre.

La superficie de parcela libre de edificación deberá ajardinarse.

Artículo 10.4.7.- Condiciones Particulares de Uso.

El uso global de la zona es el residencial en su uso pormenorizado de vivienda unifamiliar.

Además, se permiten los siguientes usos pormenorizados tanto con carácter exclusivo como no exclusivo:

- Hospedaje.*
- Comercio en la categoría de Local Comercial.*
- Oficinas.*
- Aparcamiento y garaje.*
- Educacional.*
- Deportivo.*
- S.I.P.S. en todas sus categorías.*

En relación con los usos permitidos anteriormente expuestos, quedan excluidas en esta categoría de Suelo las siguientes actividades:

- Establecimientos de hostelería, tales como restaurantes, cafeterías y bares con o sin música.*
- Establecimientos de esparcimiento, tales como salas de fiesta, discotecas, discotecas de juventud y salones de celebraciones.*

2.- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle pretende la apertura de un viario secundario en la parcela objeto de actuación, en cumplimiento de la ordenación detallada establecida por el planeamiento general vigente.

El objeto y alcance de los Estudios de Detalle (Instrumento complementario según la legislación vigente) se encuentran regulados en el artículo 71 LISTA y en el 94 RegLISTA.

Ambos artículos indican que los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la **ordenación detallada** establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano, siempre que no se modifique el uso urbanístico del suelo, la edificabilidad, el número de viviendas, ni se incremente el aprovechamiento urbanístico, cuestiones que no se dan en el presente Estudio de Detalle.

El contenido de la **ordenación detallada del suelo urbano** según la LISTA, lo encontramos en el artículo 66 que regula los Planes de Ordenación Urbana e incluye, entre otras determinaciones, la definición de las alineaciones y rasantes de la red viaria siendo, por tanto, un contenido que se pueden modificar mediante un Estudio de Detalle.

Además, el artículo 94 RegLISTA enumera los posibles objetos de un Estudio de Detalle:

- a) *Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el **trazado local del viario secundario** y la localización del suelo dotacional.*
- b) *Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamiento.*
- c) *Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

En el presente Estudio de Detalle se pretende, en desarrollo de las determinaciones contenidas en la ordenación detallada del planeamiento general vigente, la apertura de un **viario secundario** en la parcela. Según los artículos referidos, se trata de una de las actuaciones que competen a un Estudio de Detalle, no considerándose las modificaciones de calificación de suelo derivadas de ellas "modificación del uso urbanístico del suelo" a los efectos de lo regulado en el artículo 94.2 RegLISTA.

2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Como ya se ha referido, la redacción del presente documento ha de enmarcarse entre los objetos recogidos en el artículo 71 LISTA, que desarrolla el artículo 94 RegLISTA, que determinan que los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

En este sentido, y según el citado artículo del Reglamento, el Estudio de Detalle podrá completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la **ordenación de volúmenes**, el trazado local del **viario secundario**, y la localización del **suelo dotacional**. También podrá fijar o reajustar las **alineaciones y rasantes** de cualquier viario, así como modificar la **ordenación de volúmenes** establecida en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

A la parcela objeto del presente expediente le es de aplicación la zona de ordenanza "Ciudad Jardín Consolidada", en la que se establece el uso global Residencial. Además, el plano de ordenación detallada de las Normas Subsidiarias Municipales recoge a través de la parcela una conexión entre las calles hoy denominadas Ur. El Jardín I y Profesor Baldomero Íñigo Leal.

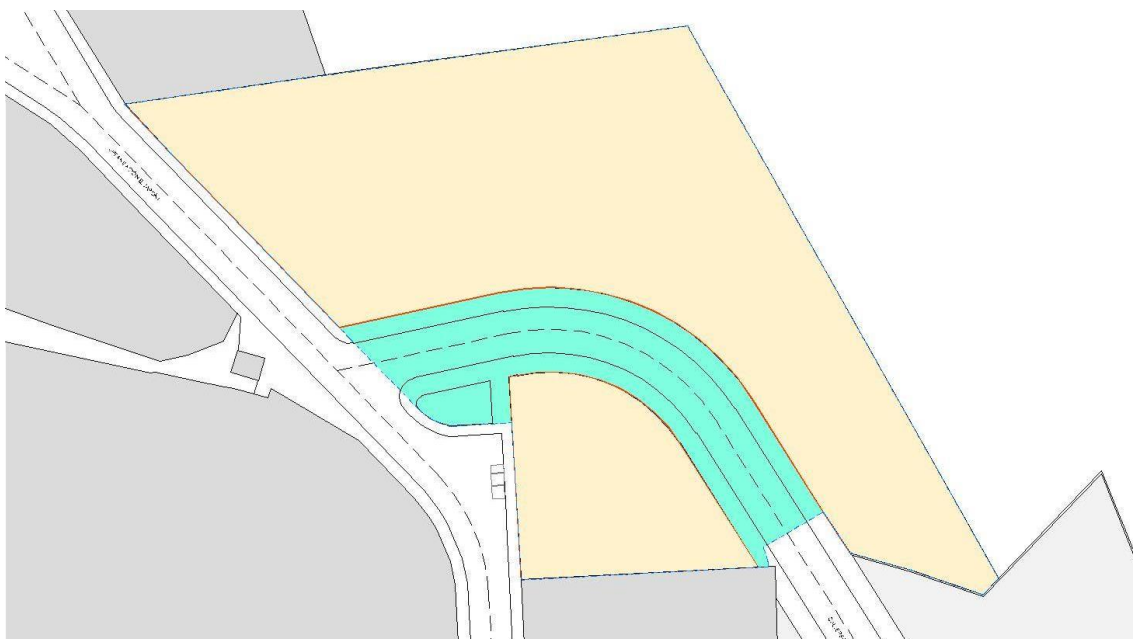
El trazado previsto originalmente insinúa una posible conexión futura con la calle Ur. El Jardín II, si bien el arranque ya existente de este viario desde la calle Profesor Baldomero Íñigo Leal difiere levemente en su trazado, orientándose más hacia el norte que el original.

No obstante, y aunque el grado de consolidación actual de la zona pueda dificultar la futura prolongación, se planteará el viario secundario introducido por el presente Estudio de Detalle, de manera que sea compatible con la misma.

2.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Delimitación del ámbito. El ámbito de actuación es la superficie ocupada por la parcela sita en la calle Urbanización El Jardín I, nº 21 de Espartinas (Sevilla). Su superficie es de 4.405,67 m² de suelo, aportándose en la documentación gráfica levantamiento topográfico reciente.

Ordenación. Respondiendo a los objetivos expuestos, el estudio de detalle prolongará a través de la parcela de actuación, la calle Profesor Baldomero Íñigo Leal hasta conectar con la calle Urbanización El Jardín, a la altura del centro de transformación existente en la acera oeste.



La irrupción de este viario genera un espacio parcelable al sur del mismo con capacidad únicamente para una parcela, y otro al norte con capacidad máxima de cinco parcelas, todas ellas debiendo cumplir las dimensiones mínimas de parcelación establecidas en el planeamiento general vigente.

El viario se proyecta con una latitud total de 11 metros, correspondiendo a dos aceras 2,50 metros y una calzada de 6,00 metros, todo ello prolongando las condiciones existentes en la calle Profesor Baldomero Íñigo Leal.

El diseño conserva y respeta el ensanchamiento actualmente existente en la calle Urbanización El Jardín I en el que existen varias arquetas de las redes eléctricas y de alumbrado público del entorno, y en el que se encuentran ubicados tres contenedores de residuos urbanos.

Para una mejor adecuación estética y funcional la zona parcelable sur prolongará la alineación y la acera existentes en las parcelas adyacentes, lo que generará en su encuentro con el nuevo viario un ensanchamiento de la zona de acerado que se considera adecuado para ubicar una pequeña zona ajardinada y arbolada que tendrá mucha presencia en la visual de acceso a esta zona por la calle principal. El resto de la alineación de esta zona parcelable se adecuará al límite del viario proyectado.

Por otra parte, la zona parcelable norte mantendrá la alineación y acera existentes a la calle Urbanización El Jardín I y se generará una nueva alineación coincidente con el límite del viario proyectado.

Condiciones urbanísticas. Se respetarán las normas generales de uso y edificación, las normas de urbanización y las condiciones particulares de la zona de ordenanza "Ciudad Jardín Consolidada" contenidas en el planeamiento general vigente.

En este sentido, y como parámetros fundamentales, todas las parcelas resultantes habrán de respetar las condiciones de parcelación de superficie mínima 600 m²s y frente mínimo de fachada 15 m., y las edificaciones que se proyecten, de máximo 2 plantas, habrán de retranquearse 3 metros de todos los linderos.

Justificación de que el contenido del Estudio de Detalle es acorde a sus competencias.

Como se ha referido en el presente documento, los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada. En ningún caso pueden:

Modificar el uso urbanístico del suelo: No se produce modificación alguna del uso urbanístico del suelo. En virtud del artículo 94.2 RegLISTA los cambios de clasificación de suelo que sean consecuencia de la apertura del viario no serán considerados modificación del uso urbanístico, a los efectos de este requisito.

Alterar la edificabilidad o el número de viviendas: No se modifica la edificabilidad máxima permitida sobre parcela ni el número máximo de viviendas permitidos. En todo caso, se reduce notablemente la superficie destinada a suelo residencial en favor de la creación de un nuevo viario público.

Incrementar el aprovechamiento urbanístico: Al no aumentarse ni edificabilidad ni el número de viviendas, no se está incrementando el aprovechamiento urbanístico de la parcela.

Afectar negativamente a las dotaciones: No hay afección negativa alguna a las dotaciones del entorno. En todo caso, la apertura del nuevo viario, en coherencia con las determinaciones del planeamiento general vigente, supondrá una mejora de la conectividad del entorno, tanto peatonal como rodada, así como unas mejores condiciones de accesibilidad a las zonas verdes existentes en la calle Profesor Baldomero Íñigo Leal.

En Espartinas, a Julio de 2025

EL TÉCNICO REDACTOR,

EL PROMOTOR,

Álvaro Cárdenas Fernández

Arquitecto COAS 4461

ALLENDE DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL

LA SOCIEDAD PROYECTISTA,

Ramal Arquitectos, S.L.P.

ANEXOS

A1 NOTA SIMPLE REGISTRAL



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLUCAR LA MAYOR NUMERO DOS
 Calle Gloria, 2, Sanlúcar la Mayor, 41800. Tlfno: 854949860.
 Fax:955703560. email: sanlucarlamayor2@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca: finca número 4962 de Espartinas
 Identificador Unico de Fincas Registrales: 41010000443377
 Fecha de emisión: VEINTIDÓS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO
URBANA: Parcela de terreno, en término de Espartinas, al sitio de los Quemados, con una superficie de cuatro mil quinientos cincuenta y cinco metros cuadrados. Es la parcela número veintiuno del plano de parcelación. está localizada en la Urbanización JARDIN FASE I, número 21 de gobierno. Tiene su frente al Oeste, a una calle de nueva formación que es Central de la Urbanización, a la que tiene sesenta y siete metros y linda: por la derecha entrando, al Sur, en línea de sesenta y cuatro metros y después de un ángulo en cuatro metros y medio, con parcela diecinueve de la Urbanización y con olivar que era del Marqués de Gandía; por la izquierda, al Norte, en línea de setenta y tres metros y medio, con parcela número cuarenta y nueve, vendida a doña Francisca Roca Jiménez y con resto de la finca de que se segregó; y por el fondo, al este, en línea de ochenta y cinco metros, con viña de don Francisco Borrego. Referencia Catastral: 3914007QB5431S0001JW.

COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

Estado de Coordinación: No coordinado con catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	NIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SAN ROMAN AYALA, FRANCISCO JAVIER 33,333333% del pleno dominio con carácter privativo, por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por ALBERTO MARTÍNEZ-PEÑALVER Y CORRAL, el día 06/09/02.	27.303.337-Z	2901	352	128	3
SAN ROMAN AYALA, MARIA EMILIA 33,333333% del pleno dominio con carácter privativo, por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por ALBERTO MARTÍNEZ-PEÑALVER Y CORRAL, el día 06/09/02.	28.730.360-W	2901	352	128	3
SAN ROMAN AYALA, FRANCISCO JAVIER 16,666667% del pleno dominio con carácter privativo, por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON FRANCISCO JOSÉ ARANGUREN URRIZA, en SEVILLA, el día 09/11/17.	27.303.337-Z	2901	352	129	4


 C.S.V.: 24104328F06DE970

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4



INFORMACIÓN REGISTRAL

SAN ROMAN AYALA, MARIA EMILIA 28.730.360-W 2901 352 129 4
16,666667% del pleno dominio con carácter privativo, por título de HERENCIA
en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON FRANCISCO JOSÉ
ARANGUREN URRIZA, en SEVILLA, el día 09/11/17.

CARGAS

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de cinco años, contados desde el
día 04/05/23, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan
girarse por el impuesto de Sucesiones y Donaciones, relativo al acto de la
inscripción/ anotación 2.

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de cinco años, contados desde el
día 21/11/23, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan
girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos
Documentados, relativo al acto de la inscripción/ anotación 3.

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de cinco años, contados desde el
día 21/11/23, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan
girarse por el impuesto de Sucesiones y Donaciones, relativo al acto de la
inscripción/ anotación 4.

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de cinco años, contados desde el
día 21/11/23, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan
girarse por el impuesto de Sucesiones y Donaciones, relativo al acto de la
inscripción/ anotación 4.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha
de emisión, antes de la apertura del diario.

-----ADVERTENCIAS-----

LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS:

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

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

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y
del Notariado de 17 de febrero de 1993, el titular de los datos queda informado



C.S.V.: 24104328F06DE970

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 3 de 4

A2 RESUMEN EJECUTIVO

En virtud de lo dispuesto en el artículo 94.4 RegLISTA, ha de incluirse en el presente documento un Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Ámbito del Estudio de Detalle. El documento afecta únicamente a la parcela sita en la calle Urbanización El Jardín I, nº 21, correspondiéndose con la finca catastral número 3914007QB5431S0001JW, y con la finca registral 4962 de Espartinas.



Objeto del Estudio de Detalle. El objeto del Estudio de Detalle es **completar, adaptar o modificar** algunas de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el PGOU para dicha parcela.

En concreto, y en cumplimiento y desarrollo de lo establecido en el planeamiento general vigente, se trata de proyectar la apertura de un nuevo viario secundario, prolongación de la Calle Profesor Baldomero Íñigo Leal hasta conectar con la calle Urbanización El Jardín I.

Parámetros urbanísticos de aplicación.

Serán de aplicación las normas generales de uso y edificación, las normas generales de urbanización y las normas particulares de la zona de ordenanza "Ciudad Jardín Consolidada" de las Normas Subsidiarias de Espartinas, adaptadas parcialmente a la LOUA.

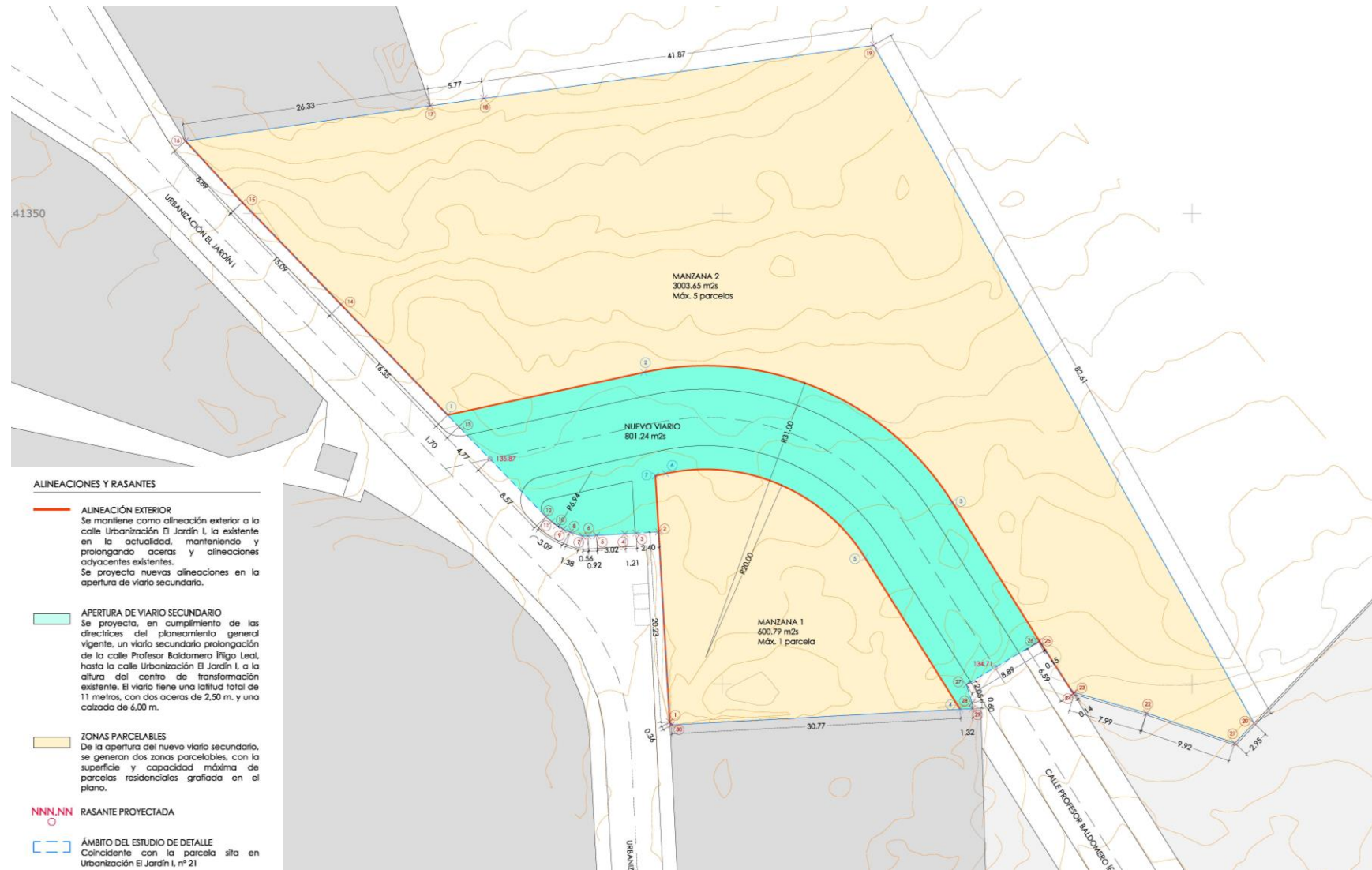
Los parámetros más relevantes del articulado para la presente actuación se refieren a las condiciones de parcelación:

- *Superficie de parcela mínima: 600 m²s*
- *Frente mínimo de fachada: 15 m.*

Respecto a la edificación, los parámetros urbanísticos principales de aplicación son los siguientes:

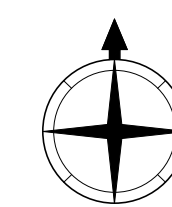
- *Ocupación: 60%*
- *Edificabilidad: 0,60 m²c/m²s*
- *Altura: 2 plantas*
- *Retranqueos: 3 metros a todos los linderos*

Plano de ordenación del Estudio de Detalle



PLANOS

- 1 SITUACIÓN
- 2 SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
- 3 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- 4 ALINEACIONES, RASANTES Y TRAZADO DE VIARIO SECUNDARIO
- 5 PROPUESTA DE PARCELACIÓN (NO VINCULANTE)



ESTUDIO DE DETALLE

URBANIZACIÓN EL JARDÍN I, nº 21

Espartinas (Sevilla)

Promotor

ALLENDE DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL

C.I.F.: B-22.779.201

Sociedad Proyectista

Técnico Redactor



C.I.F.: B-91459354
RAMAL ARQUITECTOS, S.L.P.
Nº Colegiación COAS SP-0058

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAS nº 4461

Nº RGTO.

105325U

FECHA

JULIO 2025

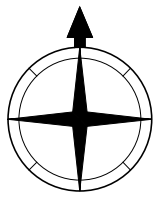
SITUACIÓN

ESCALA

1:2000

PLANO

01



CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

CASCO HISTÓRICO

SUBURBIO (V.P.O. - zonas de reciente construcción)

CIUDAD JARDÍN

CIUDAD JARDÍN

UNIFAMILIAR AJUADA EN GRANDES PARCELAS CONSOLIDADAS

INDUSTRIAL

DELIMITACIÓN DE PARCELA

SISTEMAS

EDUCATIVO

DEPORTIVO

ÁREAS LIBRES

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

SISTEMA GENERAL

PATRIMONIO PROTEGIDO

CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS

PROTECCIÓN RESTOS ARQUEOLÓGICOS

CAUTELA RESTOS ARQUEOLÓGICOS

OTRAS DETERMINACIONES

RESERVA VARIOS

PROTECCIÓN VARIOS

VÍAS PEQUEÑAS

PROTECCIÓN DE CAUCES

PRESERVACIÓN DE HUERTAS Y REGADIOS

PRESERVACIÓN DE CULTIVOS

PRESERVACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

SUELO URBANIZABLE

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

DETERMINACIONES SEGUN PLAN PARCIAL

RESIDENCIAL

RESIDENCIAL

RESIDENCIAL

EMPRESARIAL - TECNOLÓGICO

PARQUE INDUSTRIAL

SUELO NO URBANIZABLE

RESERVA VARIOS

PROTECCIÓN VARIOS

VÍAS PEQUEÑAS

PROTECCIÓN DE CAUCES

PRESERVACIÓN DE HUERTAS Y REGADIOS

PRESERVACIÓN DE CULTIVOS

PRESERVACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

ALINEACIONES Y RASANTES

RASANTE

ALINEACIÓN EXTERIOR

ALINEACIÓN INTERIOR

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

U.E. c.s.-1

U.E. c.s.-2

U.E. c.s.-3

U.E. c.s.-4

U.E. c.s.-5

U.E. c.s.-6

U.E. c.s.-7

U.E. c.s.-8

U.E. c.s.-9

U.E. c.s.-10

Hoja 4-3

1

2

3

4

5

6

7

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESPARTINAS

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

ORDENACIÓN

TERRITORIO MUNICIPAL

PLANO

OR-20

ARQUITECTO

Carment Gil Cordero

TEXTO REFUNDIDO

RÉGIMEN DE SUELO, SISTEMAS, ALINEACIONES Y RASANTES, Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Hoja nº 4-3

FECHA

AUGO - 2009

ESTUDIO DE DETALLE

URBANIZACIÓN EL JARDÍN I, nº 21

Espartinas (Sevilla)

Promotor

ALLENDE DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL
C.I.F. B-22.779.201

Sociedad Proyectista



RAMAL ARQUITECTOS, S.L.P.
C.I.F. B-91459354
Nº Colegiación COAS SP-0058

Técnico Redactor

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAS nº 4461

Nº RGTO.

105325U

FECHA

JULIO 2025

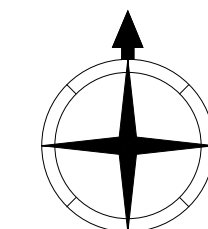
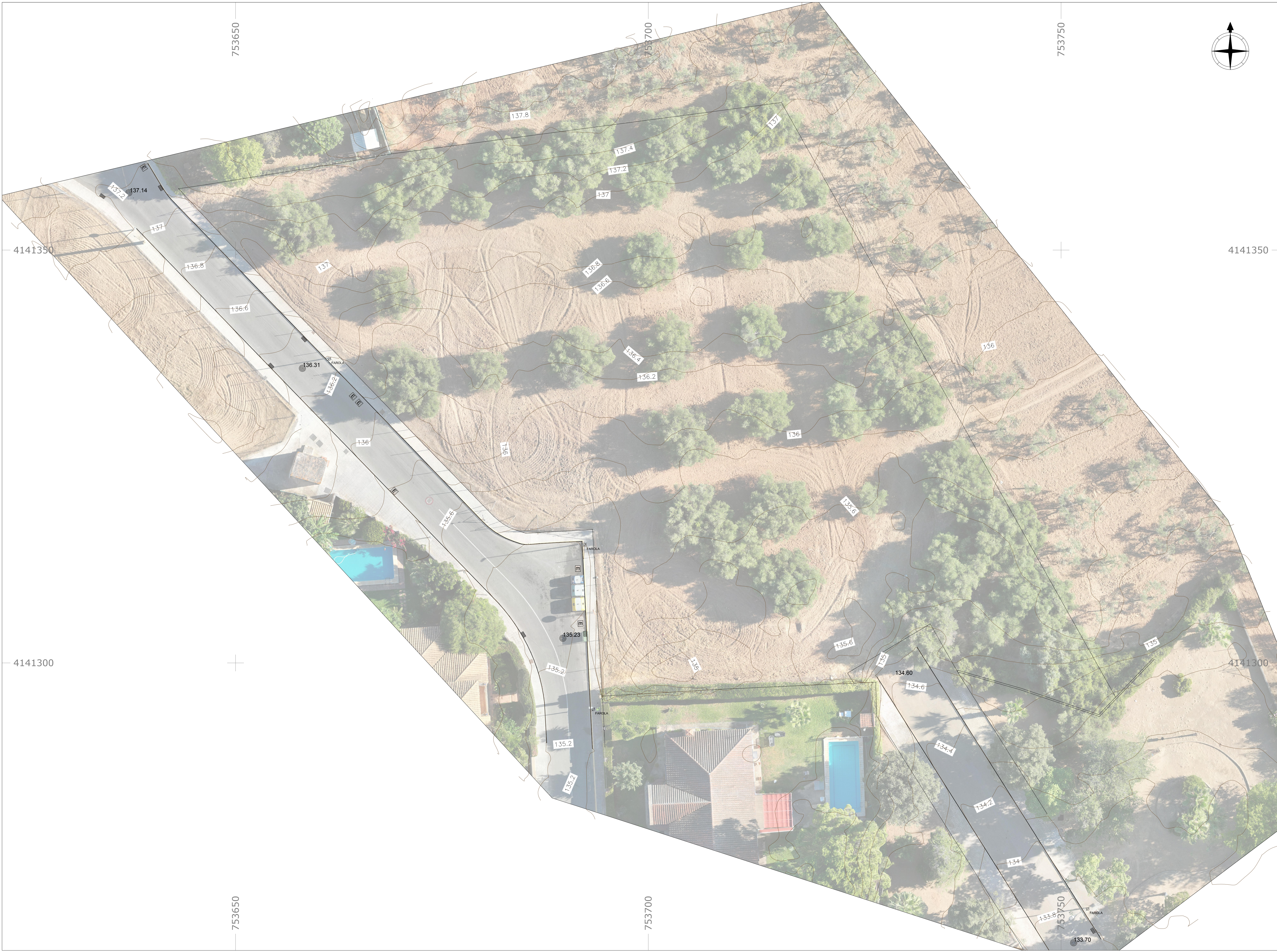
SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

ESCALA

1:2000

PLANO

02



ESTUDIO DE DETALLE

URBANIZACIÓN EL JARDÍN I, nº 21

Espartinas (Sevilla)

Promotor

ALLENDE DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL
C.I.F. B-22.779.201

Sociedad Proyectista


C.I.F. B-91459354
RAMAL ARQUITECTOS, S.L.P.
Nº Colegiación COAS SP-0058

Técnico Redactor

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAS nº 4461

Nº RGTO.

105325U

FECHA

JULIO 2025

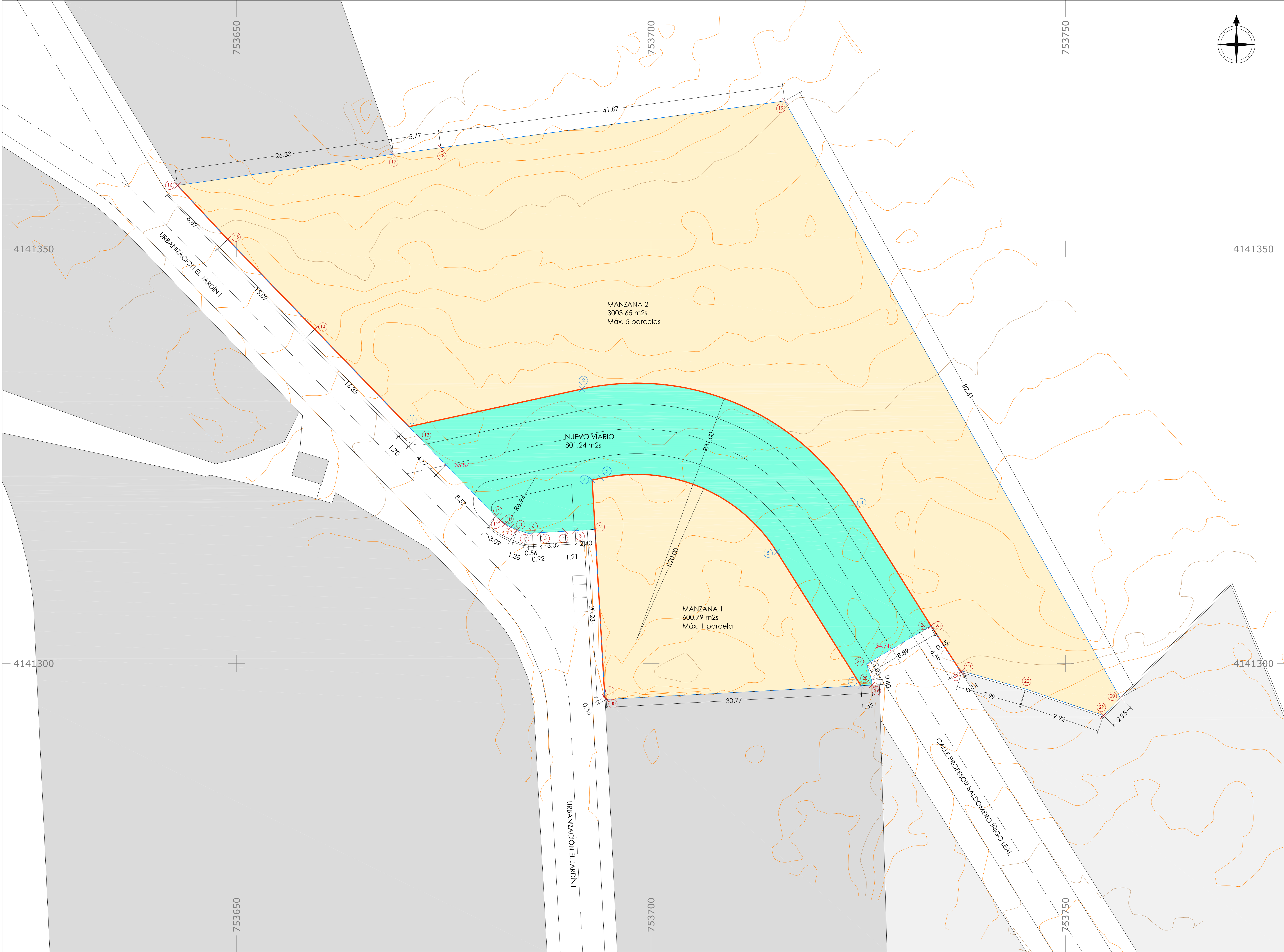
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

ESCALA

1:200

PLANO

03



ALINEACIONES Y RASANTES

ALINEACIÓN EXTERIOR:
Se mantiene como alineación exterior a la calle Urbanización El Jardín I, la existente en la actualidad, manteniendo y prolongando aceras y alineaciones adyacentes existentes.
Se proyecta nuevas alineaciones en la apertura de viario secundario.

APERTURA DE VIARIO SECUNDARIO
Se proyecta, en cumplimiento de las directrices del planeamiento general vigente, un viario secundario prolongación de la calle Profesor Baldomero Iñigo Leal, hasta la calle Urbanización El Jardín I a la altura del centro de transformación existente. El viario tiene una latitud total de 11 metros, con dos aceras de 2.50 m, y una calzada de 6.00 m.

ZONAS PARCELABLES
De la apertura del nuevo viario secundario, se generan dos zonas parcelables, con la superficie y capacidad máxima de parcelas residenciales grafada en el plano.

RASANTE PROYECTADA

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
Coincidente con la parcela sito en Urbanización El Jardín I, nº 21

GEORREFERENCIACIÓN DE NUEVO VIARIO

1	X= 753670.79	Y= 4141328.57
2	X= 753691.66	Y= 4141333.11
3	X= 753724.49	Y= 4141319.32
4	X= 753725.33	Y= 4141297.32
5	X= 753715.18	Y= 4141313.46
6	X= 753694.00	Y= 4141322.36
7	X= 753692.90	Y= 4141322.12

GEORREFERENCIACIÓN DE PARCELA

1	X= 753694.42	Y= 4141295.99
2	X= 753693.24	Y= 4141316.18
3	X= 753690.85	Y= 4141316.02
4	X= 753689.64	Y= 4141315.95
5	X= 753686.63	Y= 4141315.78
6	X= 753685.71	Y= 4141315.72
7	X= 753685.15	Y= 4141315.70
8	X= 753683.84	Y= 4141316.13
9	X= 753683.07	Y= 4141316.44
10	X= 753682.40	Y= 4141316.83
11	X= 753681.85	Y= 4141317.24
12	X= 753681.25	Y= 4141317.77
13	X= 753671.97	Y= 4141327.34
14	X= 753659.43	Y= 4141340.32
15	X= 753648.93	Y= 4141351.16
16	X= 753642.88	Y= 4141357.67
17	X= 753668.93	Y= 4141361.43
18	X= 753674.65	Y= 4141362.21
19	X= 753716.13	Y= 4141367.86
20	X= 753756.61	Y= 4141295.85
21	X= 753754.57	Y= 4141293.72
22	X= 753745.18	Y= 4141296.93
23	X= 753737.49	Y= 4141299.09
24	X= 753737.37	Y= 4141299.02
25	X= 753733.78	Y= 4141304.55
26	X= 753733.65	Y= 4141304.47
27	X= 753726.00	Y= 4141299.95
28	X= 753726.60	Y= 4141297.99
29	X= 753726.64	Y= 4141297.39
30	X= 753694.60	Y= 4141295.67

ESTUDIO DE DETALLE

URBANIZACIÓN EL JARDÍN I, nº 21

Espartinas (Sevilla)

Promotor

ALLENDE DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL

C.I.F.: B22.779.201

Sociedad Proyectista

Técnico Redactor



C.I.F. B-91409254
RAMAL ARQUITECTOS, S.L.P.
Nº Colegiación COAS SP-0058

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAS nº 4461

Nº RGTO.
105325U

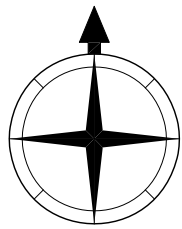
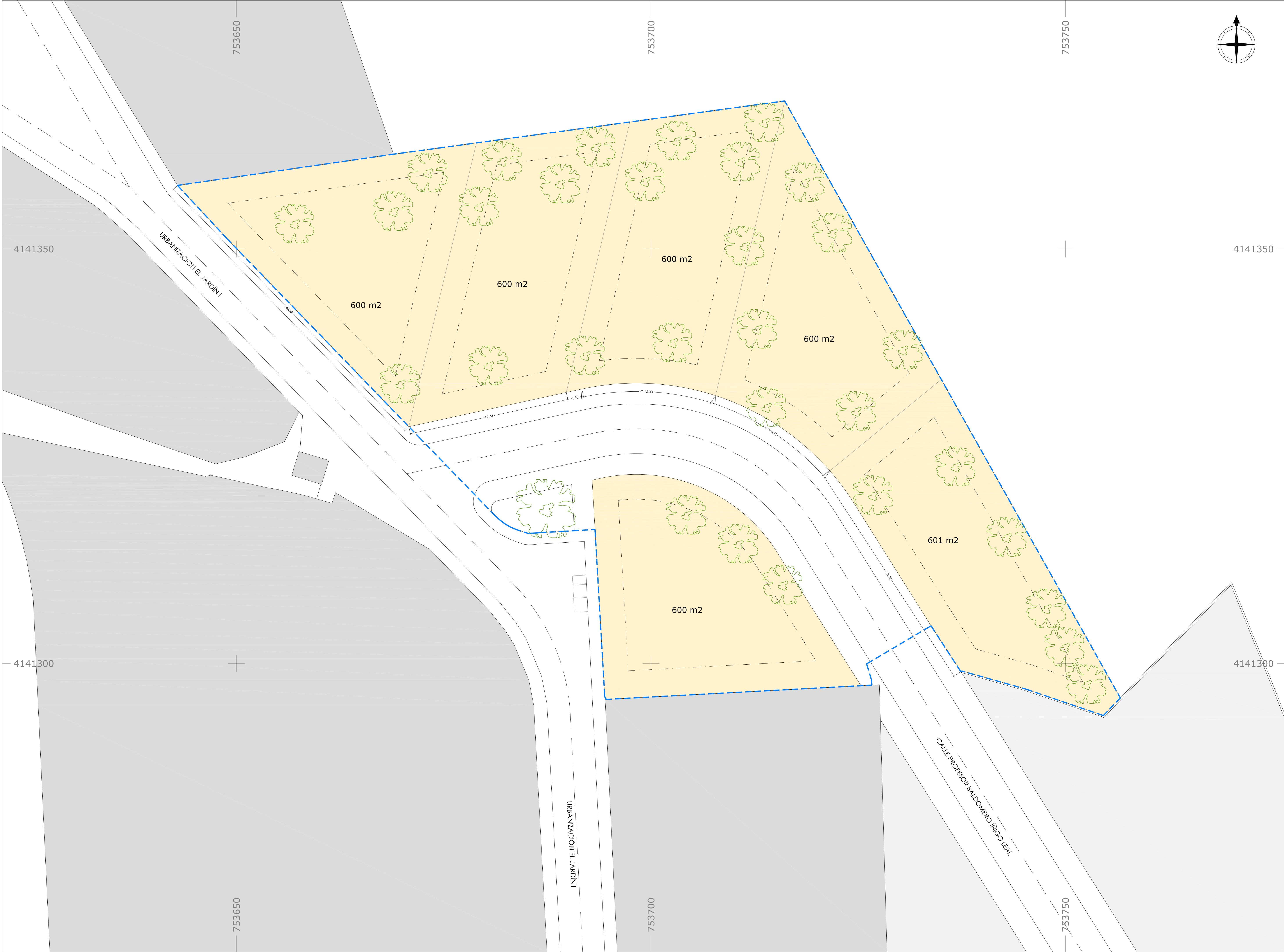
FECHA
JULIO 2025

ALINEACIONES, RASANTES Y
TRAZADO DE VIARIO SECUNDARIO

ESCALA
1:200

PLANO

04



PROPUESTA DE PARCELACIÓN (NO VINCULANTE)

Se plantea una hipótesis de parcelación no vinculante, que justifica la capacidad máxima de parcelas residenciales resultantes en virtud del plano de ordenación número 04.

Las parcelas cumplen la superficie mínima (600 m²) y el frente mínimo de parcela (15 m.), establecidos en la zona de ordenanza "Ciudad Jardín Consolidada".

Se grafican los retranqueos mínimos obligatorios a todos los linderos (3 m.), que generan las áreas máximas de movimiento de edificación para esta hipótesis.

ESTUDIO DE DETALLE

URBANIZACIÓN EL JARDÍN I, nº 21

Espartinas (Sevilla)

Promotor

ALLENDE DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL
C.I.F.: B22.779.201

Sociedad Proyectista

Técnico Redactor



C.I.F. B-91409354
RAMAL ARQUITECTOS, S.L.P.
Nº Colegiación COAS SP-0058

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAS nº 4461

Nº RGTO.
105325U

FECHA
JULIO 2025

PROPUESTA DE PARCELACIÓN
(NO VINCULANTE)

ESCALA
1:200

PLANO
05