

AYUNTAMIENTO DE ESPARTINAS

REGISTRO DE ENTRADA

26/05/2022 13:14

ENTRADA NÚMERO: 6194

024.002

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

Mayo 2022

PROMOTOR

VIMOKITSA S.L.

REDACTOR

José María de Cárdenas Domínguez Adame

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 Subsidiarias 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

documento 1
MEMORIA

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

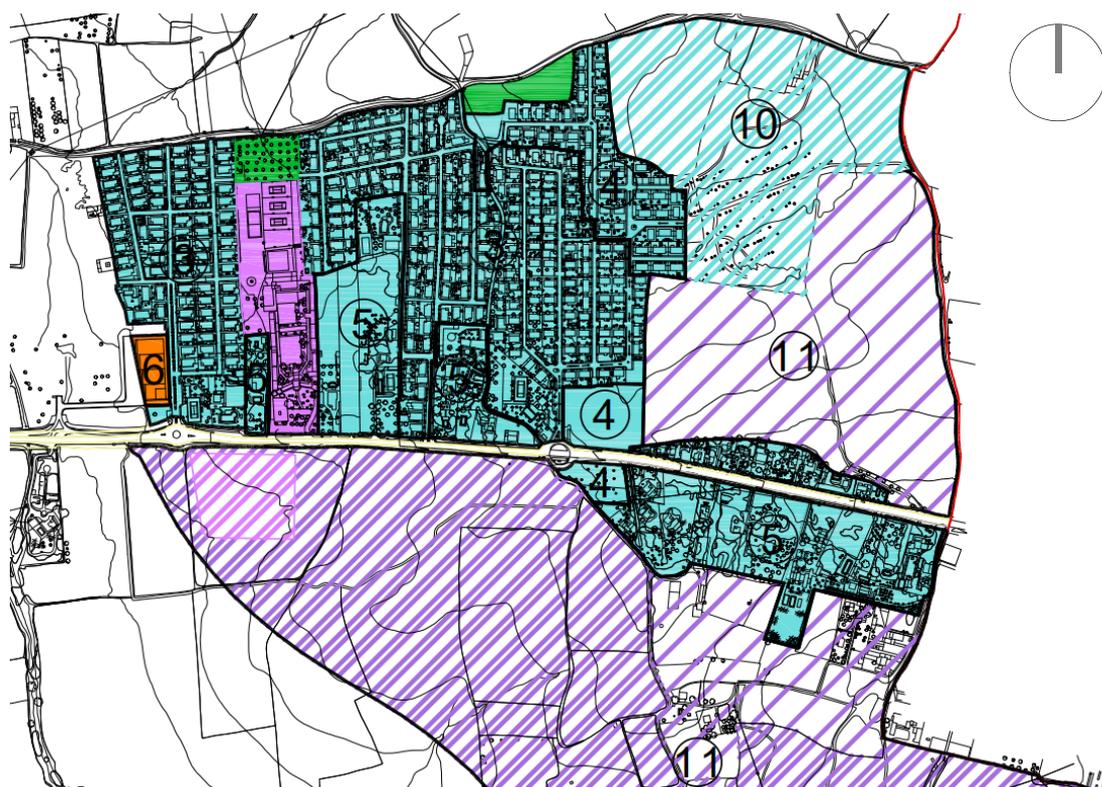
1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

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 m².

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 de viviendas unifamiliares. Hacia el este, en dirección a Gines, se encuentra una reserva de suelo terciario que el plan cataloga como futuro Parque Empresarial y Tecnológico Pétalo (11). Al sur, con una ligera pendiente de unos 5 metros hay una bolsa de viviendas unifamiliares mas dispersa, y hacia el suroeste, también existe una gran bolsa terciaria catalogada igualmente como parte del Parque Empresarial (11).

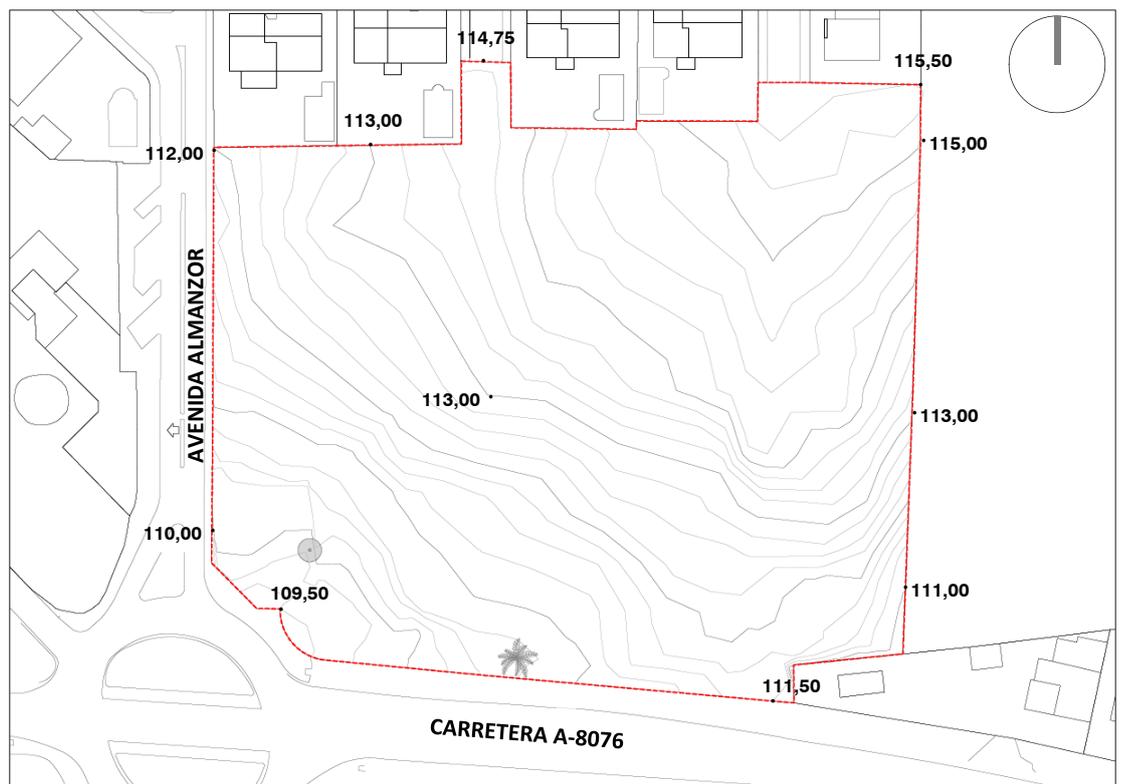
Con una superficie de 11.400 m², la manzana Roalcao II tiene forma parcialmente rectangular, con dimensiones medias aproximadas de 100 x 120 metros.

1.3. CARACTERÍSTICAS 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 olivo que, según lo dispuesto en el artículo 10.5.4 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, se conservaran los olivos excepto los afectados directamente 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 uso alguno.

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 \varnothing 400 y 1% de pendiente en Avda. de Almanzor, con las conexiones también ejecutadas 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 se encuentra afectada la parcela es el PGOU, Adaptación parcial del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, con Aprobación Definitiva por acuerdo plenario de 30/07/2009, así como por la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, Adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA, documento (I) y (II), con Aprobación Definitiva por acuerdo plenario de fechas 18/10/2010 y 25/02/2011 respectivamente.

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

Ordenanzas reguladoras	Condiciones de la edificación (PGOU 30/07/2009)
Uso	Residencial (Ciudad Jardín)
Tipología	Vivienda unifamiliar aislada Vivienda unifamiliar pareada Vivienda unifamiliar adosada Vivienda plurifamiliar
Parcela	≥ 1.500 m ²
Edificabilidad máx.	0,8 m ² t/m ² s
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 m ²

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.

2. MEMORIA DE ORDENACION

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

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

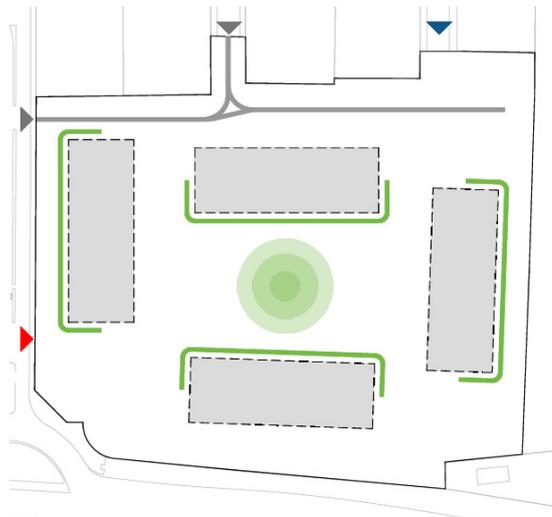
Establecer alineaciones y rasantes, y ordenar volúmenes, siempre de acuerdo con las especificaciones del planeamiento general vigente

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.



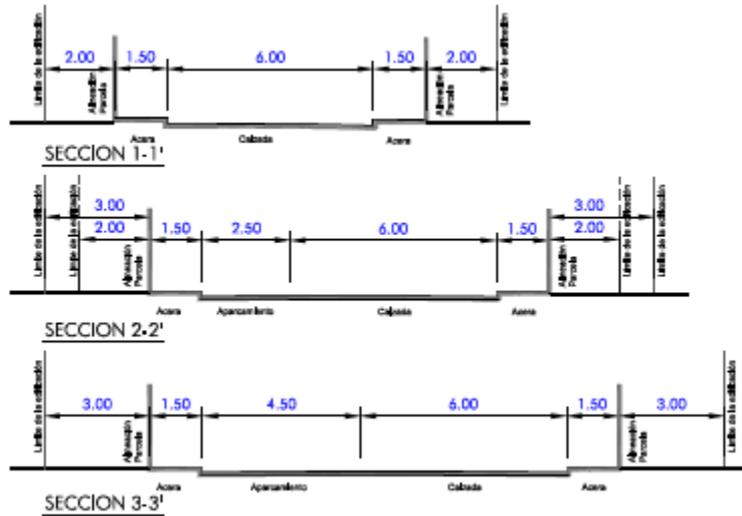
- **Fijar un criterio de establecimiento de rasantes** adaptando el proyecto a la topografía existente de forma sostenible teniendo en cuenta las cotas del terreno natural.

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

Una vez analizadas las alternativas posibles y manteniendo las determinaciones establecidas por el planeamiento general, según los parámetros que hemos visto en el apartado 1.7 Planeamiento vigente, se desarrolla un estudio de implantación no vinculante que permite analizar visual y cuantitativamente el resultado del documento.

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 así como su Modificación de 2009 solo muestran las secciones de los viarios nuevos generados dentro del territorio, pero sin especificar la cota altimétrica de ninguna de ellas.



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

2.2.2. La nueva alternativa propuesta

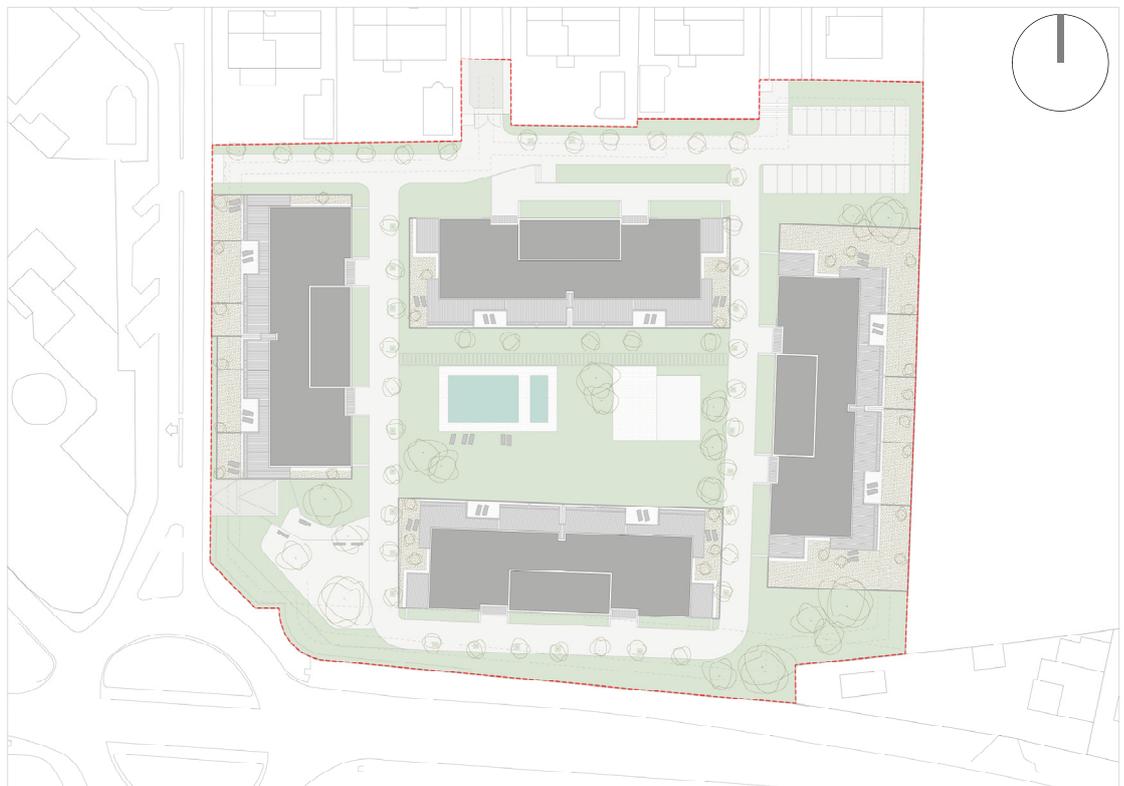
El presente documento desarrolla una alternativa completamente diferente al tratarse de un Estudio de Detalle enfocado en permitir un Proyecto de Edificación de viviendas plurifamiliares. Si bien se busca una ordenación menos fragmentada, más clara aunque flexible, y con una mayor definición en los parámetros 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 la zona común central.
- **Espacio común** definidos en un único espacio central, que se relaciona con las edificaciones, adaptándose a la topografía.
- **Flexibilidad** en la implantación de la edificación mediante un único espacio de movimiento destinado a los bloques de apartamentos que permita cierto juego pero respetando las separaciones a viales.



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 desarrollo de una propuesta de zonas comunes.

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.)



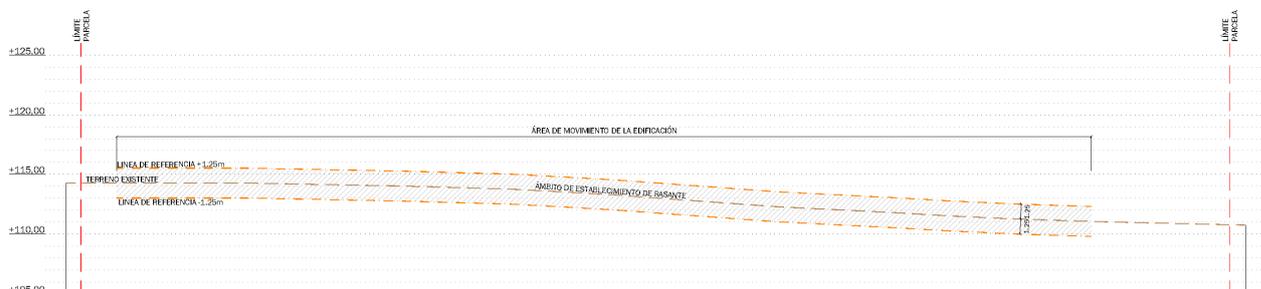
Área de movimiento de la edificación (zona sombreada) establecida dejando las separaciones mínimas y retranqueos a linderos (al menos 3 metros) y separación a travesía A-8076 (separación de 22 metros desde el eje tal y como se establece en el Estudio de Detalle de 2007). Dentro de este ámbito las edificaciones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

Aunque las construcciones residenciales deban implantarse dentro del área de movimiento de la edificación indicado, 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.

2.3.2. Criterios para el establecimiento de las rasantes

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, es decir la rasante, será la planta baja que podrá establecerse dentro del margen entre dichas líneas dando como resultado un espacio de movimiento de 2,5 metros en total.

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 m ²
Edificabilidad máx.	9.120 m ²
Nº máx. De viviendas	68 viv
Ocupación sobre rasante	6.840 m ²
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 m ² (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 m ² 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.

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 instrumentos 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.

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 las Normas Urbanísticas en su artículo 5.4.2. como:

la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal

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

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

3.2. EDIFICABILIDAD

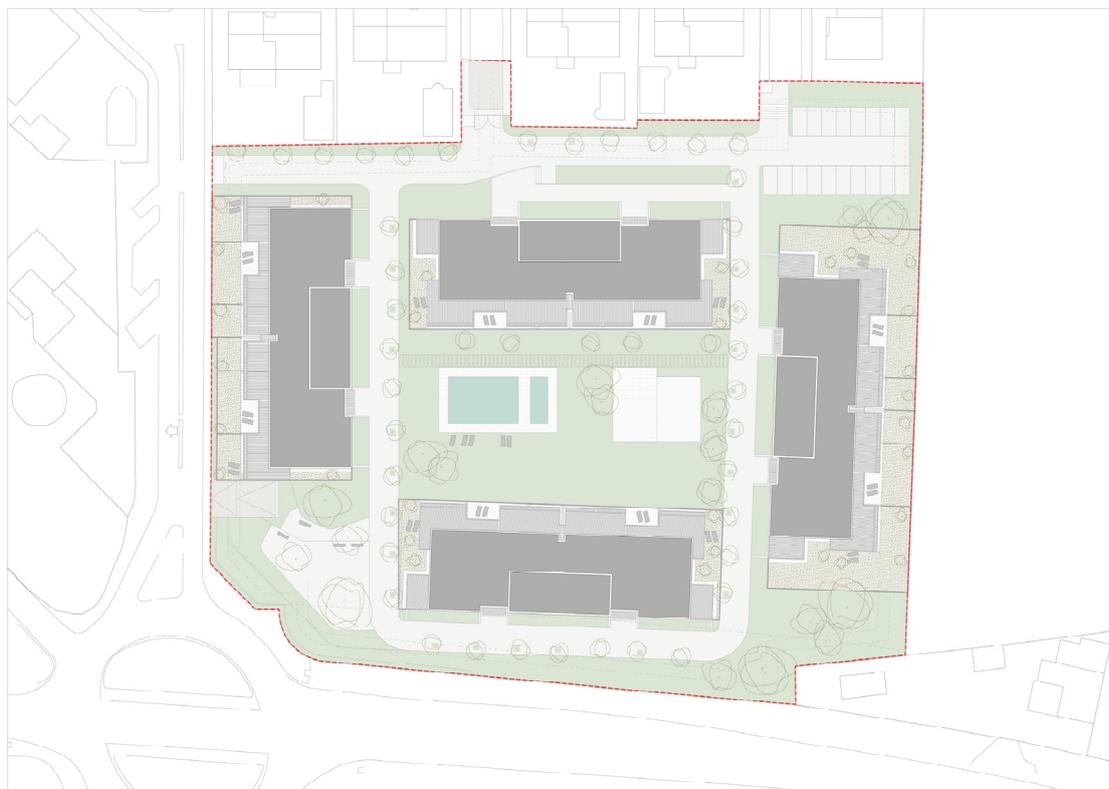
La suma total de la superficie edificada (computando *los cuartos de caldera, basuras, contadores, castilletes y otros análogos, así como todos los cuerpos volados (100% si son cerrados, 50% si son abiertos)* y las edificaciones auxiliares) debe ser inferior o igual a la superficie construible o edificabilidad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

Estudio de implantación (no vinculante)	PB	P1º	ÁTICO	TOTAL
BLOQUE 1	770 m ²	753 m ²	587 m ²	2.110 m ²
BLOQUE 2	819 m ²	748 m ²	586 m ²	2.153 m ²
BLOQUE 3	819 m ²	748 m ²	586 m ²	2.153 m ²
BLOQUE 4	819 m ²	748 m ²	586 m ²	2.153 m ²
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:



Dicha implantación daría como resultado la volumetría siguiente:



Sevilla, Mayo de 2022

José María de Cárdenas Domínguez Adame

documento 2
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

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: 1/500

3.2. PLANTA GENERAL

ESTUDIO DE NIVELES E: 1/1000

3.3. SECCIONES GENERALES

RASANTES E: 1/250



I LOCALIZACIÓN
1:25.000

Ordenanzas reguladoras	Estudio de detalle
Parcela	11.400 m ²
Edificabilidad máx.	9.120 m ²
Nº máx. De viviendas	68 viv
Ocupación sobre rasante	6.840 m ²
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 m ² (92 Plazas)

- - - LÍMITE DE PARCELA

 **CURVAS DE NIVEL, COTA**

I

024.002
MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

SITUACIÓN Y PARCELA
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. NORMATIVA VIGENTE

PROMOTOR
VIMOKITSA S.L.

C.I.F B-90025701

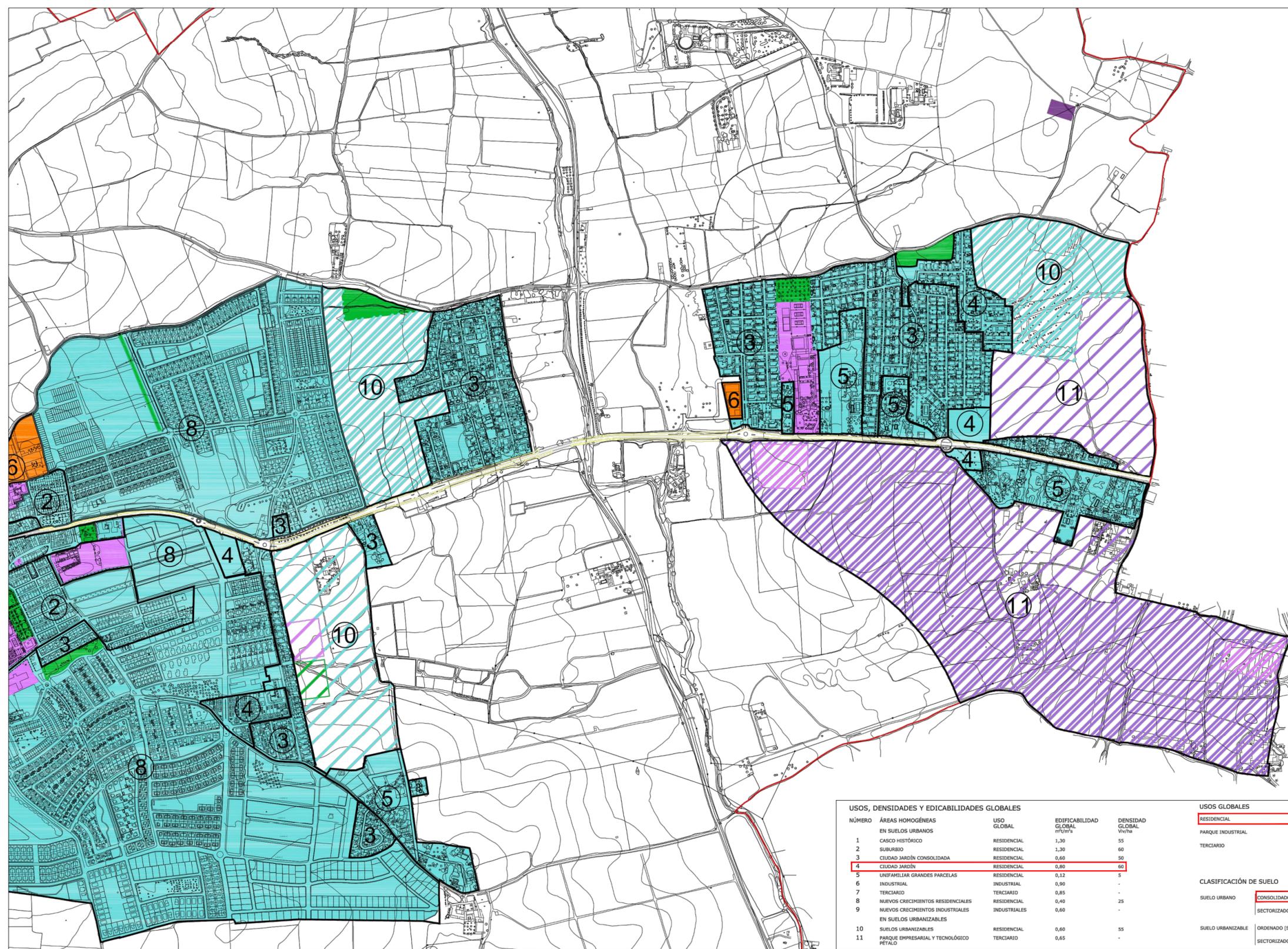
EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ ADAME
3641 COAS

FECHA
MAYO 2.022

PLANO
INFORMACIÓN

1.1

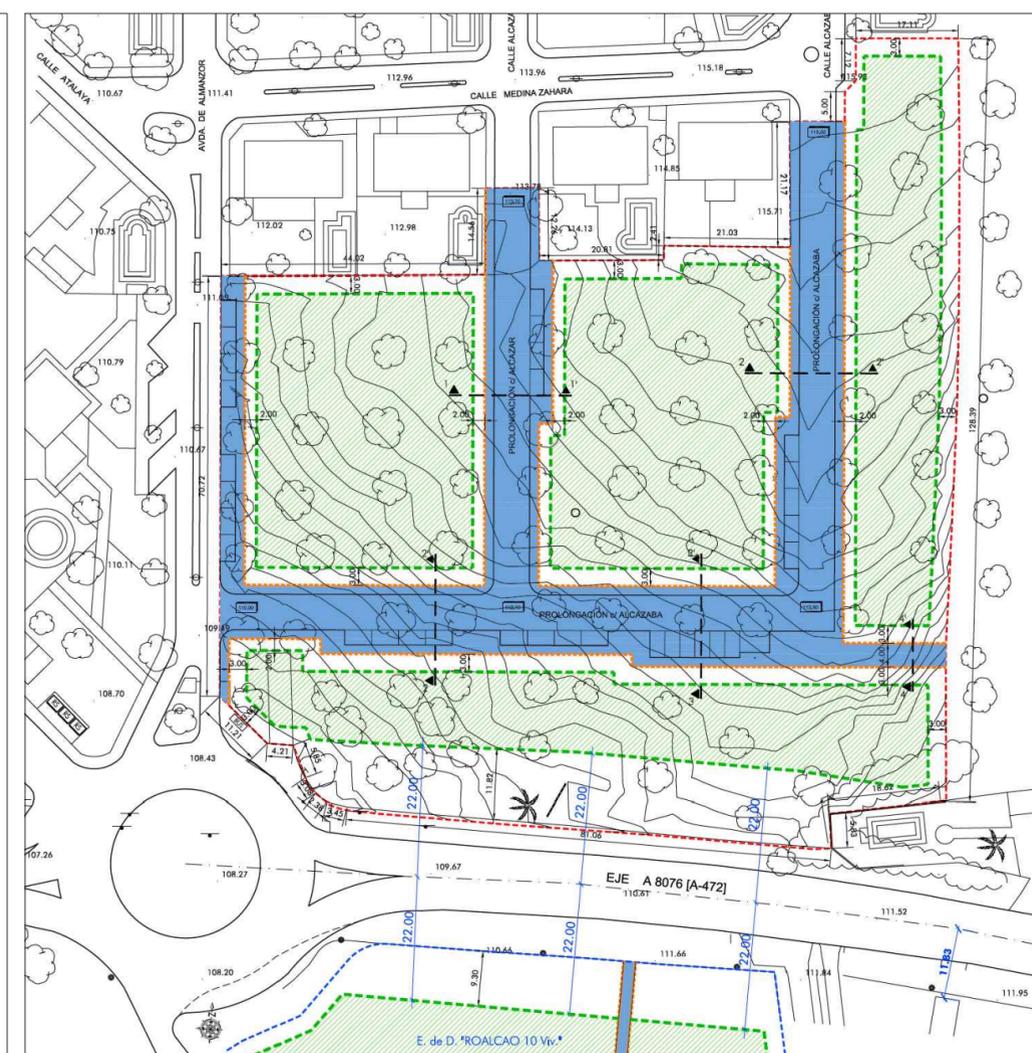
ESCALA
1:25.000 / 1:500



USOS, DENSIDADES Y EDICABILIDADES GLOBALES				
NÚMERO	ÁREAS HOMÓGENEAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s	DENSIDAD GLOBAL Vv/ha
1	EN SUELOS URBANOS	RESIDENCIAL	1,30	55
2	CASCO HISTÓRICO	RESIDENCIAL	1,30	60
3	SUBURBIO	RESIDENCIAL	1,30	60
4	Ciudad Jardín Consolidada	RESIDENCIAL	0,60	50
5	Ciudad Jardín	RESIDENCIAL	0,60	60
6	UNIFAMILIAR GRANDES PARCELAS	RESIDENCIAL	0,12	60
7	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,90	5
8	TERCIARIO	TERCIARIO	0,85	-
9	NUEVOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES	RESIDENCIAL	0,40	25
10	NUEVOS CRECIMIENTOS INDUSTRIALES	INDUSTRIALES	0,60	-
11	EN SUELOS URBANIZABLES	INDUSTRIALES	0,60	-
12	SUELOS URBANIZABLES	RESIDENCIAL	0,60	55
13	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	TERCIARIO	0,65	-

USOS GLOBALES	
RESIDENCIAL	[Color]
PARQUE INDUSTRIAL	[Color]
TERCIARIO	[Color]

CLASIFICACIÓN DE SUELO	
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SUC) [Color]
	SECTORIZADO (SUS) [Color]
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO (SUO) [Color]
	SECTORIZADO (SUS) [Color]



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



024.002
MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ROALCAO II
PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS (SEVILLA)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
PLAN GENERAL Y ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR
VIMOKITSA S.L.

C.I.F B-90025701

EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ ADAME
3641 COAS

FECHA
MAYO 2.022

PLANO
INFORMACIÓN
1.2

ESCALA
1:10.000 / 1:1.000



Ordenanzas reguladoras	Estudio de detalle
Uso	Residencial (Ciudad Jardín)
Tipología	Vivienda plurifamiliar
Parcela	11.400 m ²
Edificabilidad máx.	9.120 m ²
Nº máx. De viviendas	68 viv
Ocupación sobre rasante	6.840 m ²
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 m ² (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 m ² 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
ROALCAO II
 PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS (SEVILLA)
PLANTA GENERAL
 AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

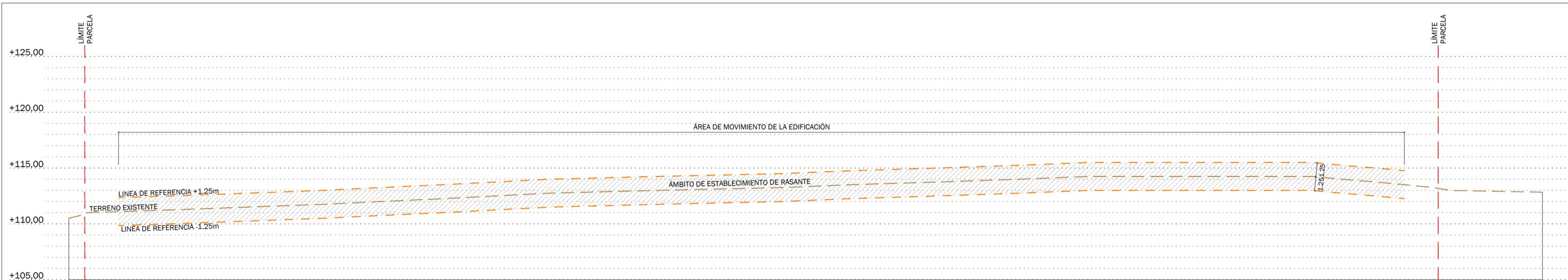
PROMOTOR
VIMOKITSA S.L.
 EQUIPO REDACTOR
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ ADAME
 3641 COAS

C.I.F B-90025701

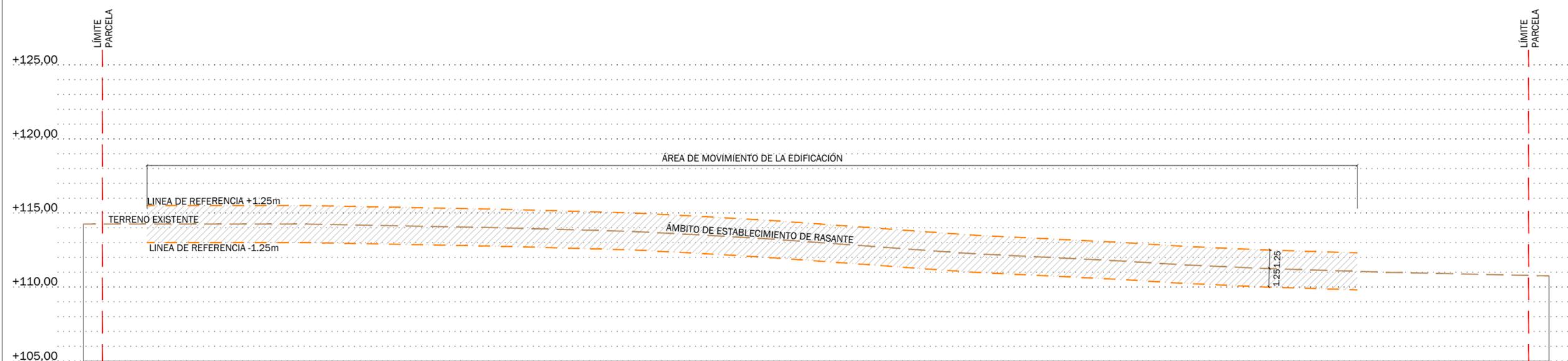
FECHA
MAYO 2.022

PLANO
ORDENACIÓN
2.1

ESCALA
1:500

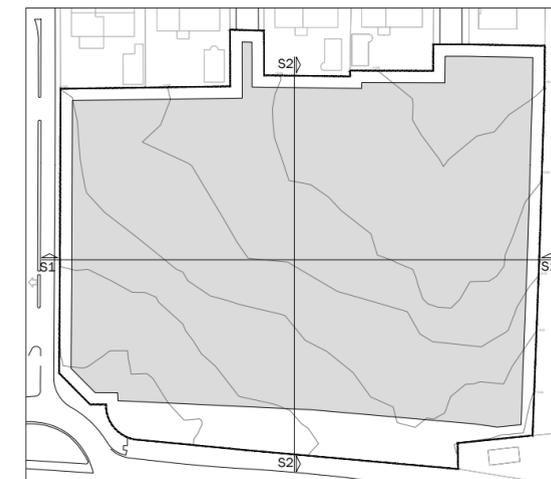


SECCIÓN 1



SECCIÓN 2

- TERRENO EXISTENTE
- LINEA DE REFERENCIA ($\pm 1,25\text{m}$)
- ÁMBITO DE ESTABLECIMIENTO DE RASANTE



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



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

Estudio de implantación (no vinculante)	PB	P1°	ÁTICO	TOTAL
BLOQUE 1	770 m ²	753 m ²	587 m ²	2.110 m ²
BLOQUE 2	819 m ²	748 m ²	586 m ²	2.153 m ²
BLOQUE 3	819 m ²	748 m ²	586 m ²	2.153 m ²
BLOQUE 4	819 m ²	748 m ²	586 m ²	2.153 m ²
Sup. construida del estudio de implantación				8.569 m ²
Edificabilidad máxima del Estudio de Detalle				9.120 m ²

- - - 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
ROALCAO II
 PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS (SEVILLA)
PLANTA GENERAL
 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

PROMOTOR
VIMOKITSA S.L.
 EQUIPO REDACTOR
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ ADAME
 3641 COAS

C.I.F B-90025701

FECHA
MAYO 2.022
 PLANO
IMPLANTACIÓN NO VINCULANTE
3.1
 ESCALA
1:500



IMPLANTACIÓN PLANTA BAJA



IMPLANTACIÓN PLANTA ÁTICO



IMPLANTACIÓN PLANTA PRIMERA

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

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

- 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

ROALCAO II
PARCELA EN CALLE ALMANZOR 2(A) DE ESPARTINAS (SEVILLA)
PLANTA GENERAL
ESTUDIO DE NIVELES

PROMOTOR
VIMOKITSA S.L.

C.I.F B-90025701

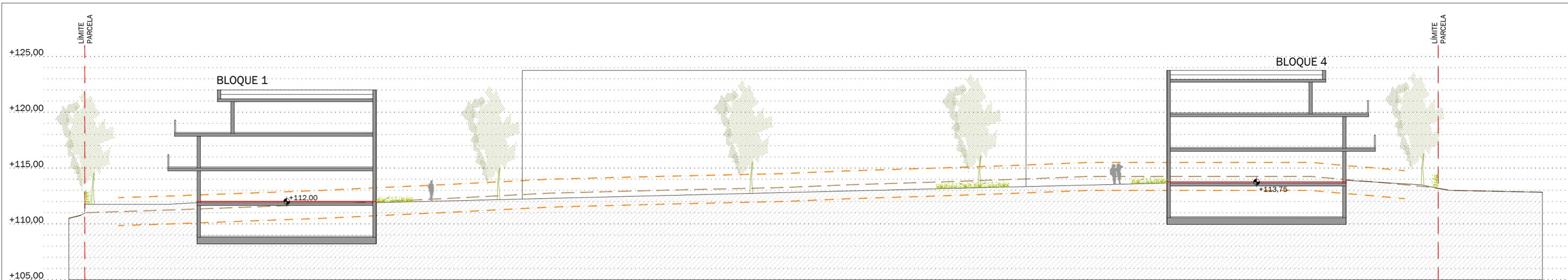
EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ ADAME
3641 COAS

FECHA
MAYO 2.022

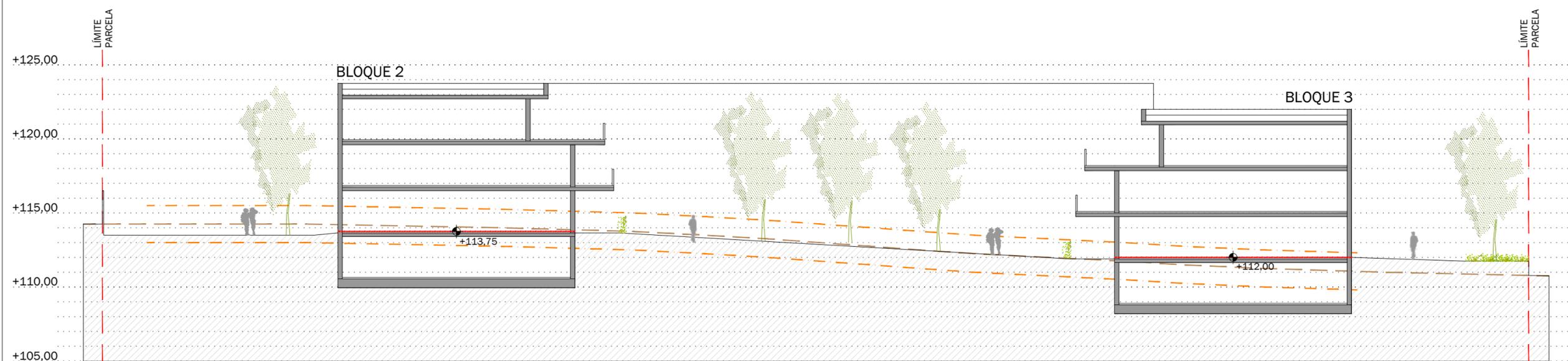
PLANO
IMPLANTACIÓN NO VINCULANTE

3.2

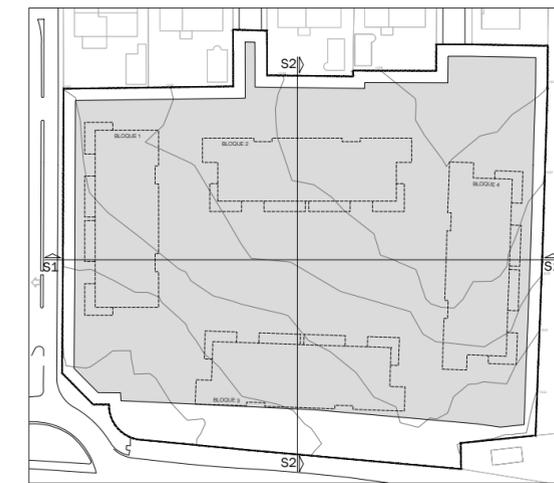
ESCALA
1:1000



SECCIÓN 1



SECCIÓN 2



- TERRENO EXISTENTE
- - - LINEA DE REFERENCIA ($\pm 1,25m$)
- ESTABLECIMIENTO DE RASANTE

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.
 EQUIPO REDACTOR
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ ADAME
 3641 COAS

C.I.F B-90025701

FECHA
MAYO 2.022

PLANO
IMPLANTACIÓN NO VINCULANTE
3.3

ESCALA
1:250

documento 3
RESUMEN EJECUTIVO

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 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 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 m ²
Edificabilidad máx.	9.120 m ²
Nº máx. De viviendas	68 viv
Ocupación sobre rasante	6.840 m ²
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 m ² (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 m ² 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.

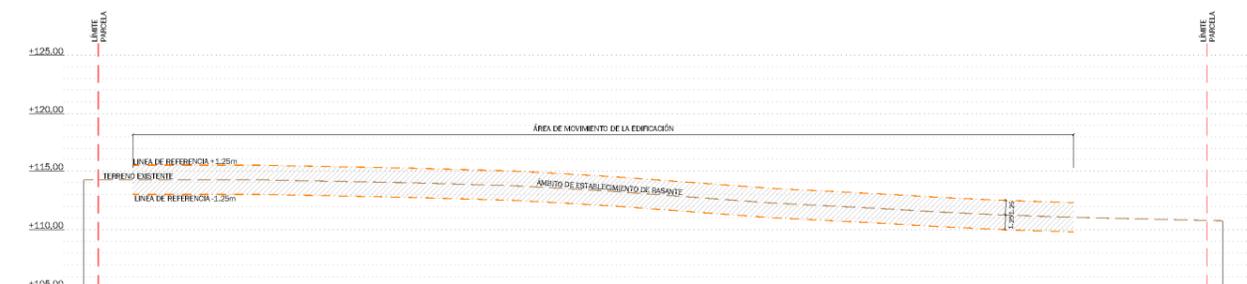
En la documentación gráfica se establece un área de movimiento de la edificación sobre la que deberán desarrollarse las construcciones residenciales. La posición dentro de esta área de las construcciones

será libre, si bien manteniendo en todo momento vigente las condiciones derivadas del planeamiento general (separación a linderos, altura máxima, etc.).

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.