

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido **APROBADO DEFINITIVAMENTE** por acuerdo del Pleno en sesión celebrada el 09 de julio de 2026

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS EN CALLE FEDERICO
CHUECA Nº2 y 4 Y CALLE RUPERTO CHAPI Nº 4. LOS
ROSALES, TOCINA. (SEVILLA)**

PROMOTOR: NARANJAS ESPECIALES SLU.

ARQUITECTO: FRANCISCO JOSE MARTINEZ FUENTES.

**MARTINEZ
FUENTES
FRANCISCO JOSE
- 27305755V**

Firmado digitalmente por MARTINEZ
FUENTES FRANCISCO JOSE - 27305755V
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-27305755V,
givenName=FRANCISCO JOSE,
sn=MARTINEZ FUENTES, cn=MARTINEZ
FUENTES FRANCISCO JOSE - 27305755V
Fecha: 2026.02.18 10:08:34 +01'00'

A) MEMORIA

1.- MEMORIA DE INFORMACION

- 1.1.- AGENTES.
- 1.2.- ANTECEDENTES.
- 1.3.- PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.4.- OBJETO DEL ENCARGO.
- 1.5.- DESCRIPCION GENERAL DEL AMBITO DE ACTUACION.
- 1.6.- PROPIEDADES CATASTRALES Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 1.7.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 1.8.- FOTOGRAFIAS.
- 1.9.- NORMATIVA Y LEGISLACION URBANISTICA DE APLICACIÓN.
- 1.10.- INFORMACION URBANISTICA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 1.11.- TRAMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.- MEMORIA DE ORDENACION

- 2.1.- ALCANCE Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 2.2.- JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.
- 2.3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.

B) ANEXOS

- I. ESCRITURAS DE PROPIEDAD.

C) PLANOS

- I-01.- SITUACION.
- I-02.- TOPOGRAFICO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- I-03.- FOTOGRAFIA AEREA.
- I-04.- PARCELAS CATASTRALES.
- I-05.- COORDENADAS GEORREFERENCIADAS. PARCELAS EXISTENTES.
- O-01.- ORDENACION. ALINEACIONES Y RASANTES.
- O-02.- COORDENADAS GEORREFERENCIADAS. PARCELAS AGREGADAS.
- O-03.- IMAGEN FINAL (NO VINCULANTE).

A. MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACION

1.1.- AGENTES

Promotor:

Naranjas Especiales SLU
C/Alvar Núñez Cabeza de Vaca,2
41330 Los Rosales (Sevilla)
CIF B90318775

Administrador

Miguel Armenteros González
DNI 28775348W
C/Alvar Núñez Cabeza de Vaca,2
41330 Los Rosales (Sevilla)

Arquitecto:

- Francisco José Martínez Fuentes con N.I.F. 27.305.755-V
Nº Colegiación en el COAS: 4.127
Dirección: Plaza San Martín de Porres nº5, 1ºC. 41010 Sevilla.
Teléfono: 615-28-89-40

1.2.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Tocina, aprobado por el 10 de junio de 2005, establecía para los terrenos objeto de este documento, dentro de las determinaciones estructurales en suelo urbano, la necesidad de redactar un Plan Parcial denominado PPr-R1b para ordenar y desarrollar una parte específica del casco urbano de Los Rosales y definir su urbanización y ejecución.

El 19 de octubre de 2005 se aprueba definitivamente el citado Plan Parcial denominado Sector PPr-R1b "Joaquín Turina" como documento de planeamiento de desarrollo exigido por el PGOU de Tocina para este sector estableciendo los usos del suelo, infraestructuras, la red vial y espacios públicos y sus parámetros y normas urbanísticas.

1.3.- PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Al amparo de las Normas Urbanísticas Municipales del PGOU de Tocina, se redacta este Estudio de Detalle, conteniendo las determinaciones y documentaciones previstas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

1.4.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Por encargo de la entidad Naranjas Especiales SLU, como propietarios de los terrenos que abarca el Estudio de Detalle, se redacta éste, en virtud de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Municipales del PGOU de Tocina aprobadas en 10 de junio de 2005, para la agregación de tres parcelas y establecer las condiciones de la edificación destinada a vivienda en el interior de la parcela resultante, según el Artículo 16.

El Estudio de Detalle que aquí se desarrolla corresponde a los solares situados en las calles Federico Chueca 2 y 4 y la calle Ruperto Chapi 4 ubicados en el Término Municipal de Tocina, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 16, con el fin de establecer las condiciones de ocupación de parcela, así como las nuevas alineaciones y rasantes interiores de edificación, ordenar volumétricamente ésta, y distribuir la edificabilidad asignada en el caso de ejecutar edificación residencial, cómo es el caso previsto, ya que se trata de implantar en el solar una edificación, residencial, con acceso principal a la calle Federico Chueca.

El Estudio de Detalle en ningún caso modifica el uso urbanístico del suelo, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico de los terrenos, ni suprime ni reduce el suelo dotacional público, ni altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes., desarrollándose de acuerdo a las determines de las PGOU, complementadas con la Adaptación Parcial a la LOUA, según las cuales tendremos las siguientes características:

- Uso Principal: Residencial Unifamiliar. Altura 2 plantas.
- Usos Autorizados: Los mismos que en suelo urbano.
- Densidad Máxima (40 Viv/Ha).
- Ocupación de parcela (75%).
- Parcela mínima: 125m².

1.5.- DESCRIPCION GENERAL DEL ÁMBITO DE ACTUACION

El ámbito físico del Estudio de Detalle se representa en los planos de información de este documento. Se ubica en la zona noroeste del municipio dentro de la parcela 1 del proyecto de reparcelación del sector.

La superficie de los terrenos que se incluyen en el mismo, de acuerdo a la información catastral es de 414.02 m², siendo prácticamente rectangular.

La topografía no presenta desniveles destacables si bien la rasante actual de la parcela tiene una cota negativa de unos 50/60cms respecto al acerado existente.

El listado de parcelas es el siguiente:

1. El solar de la Parcela 1 presenta fachada hacia la calle Federico Chueca número 4, con una longitud de fachada de 7,60 m y un fondo medio de 17,75m, formando un rectángulo, cuenta con una superficie total de 134,92 m².

Referencia catastral: 8345719TG5684N0001RT

2. El solar de la Parcela 2 presenta fachada hacia la calle Federico Chueca número 2, con una longitud de fachada de 7,60 m y un fondo medio de 17,75m, formando un rectángulo, cuenta con una superficie total de 135,08 m².

Referencia catastral: 8345718TG5684N0001KT

3. El solar de la Parcela 3, que hace esquina, presenta fachada hacia la calle Federico Chueca s/n, con una longitud de fachada de 8,27 m y a la calle Ruperto Chapi nº4, con una longitud de fachada de 17,76 m formando un paralelepípedo, cuenta con una superficie total de 144,02 m².

Referencia catastral: 8345717TG5684N0001OT



1.6.- PROPIEDADES CATASTRALES Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las parcelas catastrales, propiedad de los promotores indicados en el punto 1.1, que se incluyen en el ámbito de actuación son:

REF. CATASTRAL	SUP. CATASTRAL
8345719TG5684N0001RT	134,92 m ²
8345718TG5684N0001KT	135,08 m ²
8345717TG5684N0001OT	144,02 m ²
TOTAL ESTUDIO DE DETALLE	414,02 m²

Se adjuntan las fichas catastrales de las parcelas incluidas dentro de la delimitación del Estudio de Detalle:





1.7.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los terrenos objeto del Estudio de Detalle se encuentran libres de edificaciones, determinados mediante una explanada donde no se desarrolla actualmente ninguna actividad y sobre los que no existe ningún tipo de vegetación ni uso actualmente.

Para la realización de este documento, se ha tenido en cuenta que las edificaciones cercanas no verán alteradas las condiciones urbanísticas propias ni de su entorno, respetando en todo momento, las condiciones de accesibilidad que ahora tienen.

No se conoce servidumbre alguna que afecte a las propiedades que integran el presente Estudio de Detalle, ni al desarrollo urbanístico de la misma. Tampoco se tiene conocimiento de la existencia de infraestructuras en la zona objeto de actuación.

Al otro lado de la calle Ruperto Chapi, existen varias viviendas consolidadas que sí disponen de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbano, obviamente al conformar parte del Suelo Urbano Consolidado, como son:

- Abastecimiento de agua.
- Red Eléctrica.
- Alumbrado público.
- Saneamiento.
- Red viaria.
- Red de telecomunicaciones.

Todas estas infraestructuras están contiguas a la zona objeto de actuación, por lo que puede realizarse la conexión a las mismas sin ningún tipo de complejidad ni costes extraordinarios.

1.8.- FOTOGRAFIAS



1.9.- NORMATIVA Y LEGISLACION URBANISTICA DE APLICACION

Es de aplicación el siguiente marco normativo en la redacción del presente Estudio de Detalle:

•De ámbito municipal:

- Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Tocina, aprobadas el 10 de junio de 2.005.
- Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada el 30 de noviembre de 2.009.

•De ámbito estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.
- Ley 6/2010, de 24 de marzo, Modificación del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de Proyectos.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril. Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (aplicación supletoria según sentencia TC 61/1997).
- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

•De ámbito autonómico:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Ley autonómica, 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto de la Consejería de Obras Públicas y Transportes 36/2014, de 11 de febrero, de ejercicio de competencias de la Administración Autonómica en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Con Correcciones a 30 de noviembre de 2015).
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el suelo.

Se transcribe a continuación la legislación más relevante:

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

1. *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.*
2. *En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*
 - 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 equipamientos.*
 - 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.*
3. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*
4. *El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*
 - a) *Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*
 - b) *Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*

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

Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. (aplicación supletoria limitada según D.T. Novena de la Ley 7/2002). Arts. 65 y 66:

Artículo 65

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

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

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

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

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

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

5. *En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*
6. *Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.*

Artículo 66

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. *Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*
2. *Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.*
3. *Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.*

1.10.- INFORMACION URBANISTICA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Planeamiento Vigente que supone la base urbanística del presente Estudio de Detalle se ordena conforme al Plan General de Ordenación Urbanística de Tocina, compuesto por el propio PGOU y su adaptación Parcial a la LOUA que califican los terrenos de suelo urbano en Zona de extensión.

1.11.- TRAMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo al Art. 40.4 de la Ley autonómica, 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal; los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE):

“4. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Estudios de Detalle.

b) Planes Parciales y Planes...”

Para la tramitación del Estudio de Detalle se estará a lo dispuesto en el Art. 112 del Reglamento General de la LISTA

Artículo 112. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

1. *La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, 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.*
2. *El procedimiento de aprobación y el régimen sobre la publicación y vigencia de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización será el previsto en la legislación de régimen local. Su tramitación podrá realizarse de manera conjunta con el instrumento de ordenación urbanística al que complementan.*
3. *El procedimiento de aprobación de las Normas directoras se ajustará al siguiente procedimiento:*
 - a) *Durante el procedimiento de elaboración se someterán a información pública por plazo no inferior a veinte días y, en su caso, se concederá audiencia a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados por las mismas.*
 - b) *Cuando contengan directrices dirigidas a los municipios de un determinado ámbito territorial se concederá igualmente audiencia a los Ayuntamientos afectados.*
 - c) *La aprobación se realizará por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y su contenido se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.*

2. MEMORIA DE ORDENACION

2.1.-ALCANCE Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El alcance y contenido de los Estudios de Detalle, como figura de planeamiento y regulación detallada o complementaria, se establece en el artículo 94 de la del Reglamento General de la LISTA y dichas determinaciones, transcritas anteriormente en su apartado correspondiente, se cumplen todas en el presente Estudio de Detalle.

Este Estudio de Detalle tiene como objeto establecer la definición de espacios interiores de la parcela resultante mediante la ordenación de volúmenes así como la determinación de las nuevas alineaciones y rasantes de la futura edificación, de acuerdo con los parámetros que fijan las Normas Urbanísticas Municipales, reajustando éstos a las actuales condiciones que dan como resultado las definidas en los planos de manera que resulte una implementación adecuada de las determinaciones del actual PGOU y a la morfología del terreno.

También se definirá el solar agrupado para obtener la posterior licencia de agregación.

2.2.-JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA DE APLICACION

Los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle se encuentran clasificados en el actual Plan General de Ordenación, en adelante PGOU, como Suelo Urbanizable Sectorizado. Dicho PGOU cuenta con aprobación definitiva por adaptación a la LOUA de 30/11/2009.

Cuentan con la redacción de Plan Parcial del Sector PPr-R1b "Joaquín Turina" con aprobación definitiva de 19/10/2005. Con posterioridad se redactó una modificación con aprobación definitiva 15/04/2009 que afectaba a cambios de uso de suelos de titularidad pública. Pese a ser modificación el Ayuntamiento tramitó el expediente como innovación del PGOU, denominándolo Innovación 1ª.

Otros documentos que han afectado los terrenos han sido:

- Proyecto de Urbanización (Publicación Oficial y Aprobación Def.: 28/01/2006)
- Proyecto de Reparcelación (Aprobación Def.: 06/03/2006)

Hoy día, estos terrenos se encuentran totalmente urbanizados y forman parte del suelo urbano consolidado del municipio de Los Rosales

En el Artículo 16 del PGOU del Municipio de Tocina/Los Rosales se define las condiciones que deben cumplir las parcelas/solares que quieran agregarse o segregarse y la documentación necesaria a tramitar y consideraciones a tener en cuenta en cada caso. En el cual se dice textualmente:

Art. 16.- Agregación y Segregación de parcelas.

Las parcelas existentes a la fecha de aprobación definitiva del Plan General, se consideran a todos los efectos unidades catastrales edificables, aunque no cumplan las condiciones de parcelas mínimas establecidas en estas Normas.

El Ayuntamiento podrá autorizar, mediante licencia, la agregación o segregación de parcelas actuales, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Agregaciones:

1ª.- Que el número de parcelas agregadas sea, como máximo, tres.

2ª.- Que la superficie resultante no supere el doble de la mayor parcela que intervenga en la agregación, ni en conjunto superen los 500 m².

Se comprueba, que se cumple la primera condición establecida en el PGOU para agregar tres parcelas del citado Plan Parcial. No obstante, aunque no se superan los 500m², la superficie resultante supera el doble de la mayor. Consultada esta circunstancia con la oficina técnica municipal se interpreta como una condición destinada a proteger el parcelario del centro histórico de manera que se evite la proliferación de parcelas destinadas a edificios plurifamiliares, no teniendo mucho sentido en la zona de la población en la que nos encontramos.

En el Art. 38 del Plan Parcial se definen las ordenanzas de aplicación para el sector PPr-R1b. En nuestro caso la Ordenanza R1 (Ordenanza destinada a parcelas para uso residencial) condiciones que deben cumplir las parcelas/solares que quieran agregarse o segregarse y la documentación necesaria a tramitar y consideraciones a tener en cuenta en cada caso. En el cual se dice textualmente:

Los artículos 39 al 45 establecen las condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones residenciales R1:

- Alineación a vial
- Parcela mínima de 125m²
- Fachada mínima 5ml
- Edificabilidad neta 1,2773m²/m² (vivienda media 170m²)
- Ocupación máxima 75%
- Altura máxima PB+1 (7 metros).
- Separación lindero trasero 5m
- Uso característico vivienda unifamiliar adosada

El objetivo de las nuevas alineaciones es seguir manteniendo el aspecto general de las edificaciones existentes, si bien se plantea una alineación parcial máxima en el interior de la parcela mediante un área de movimiento tal y como se describe en el punto siguiente. En línea de calle, se pretende edificar un cerramiento de forma continua formando fachada en planta baja de manera que no rompa la continuidad de la edificación prevista por el Plan Parcial.

2.3.-DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

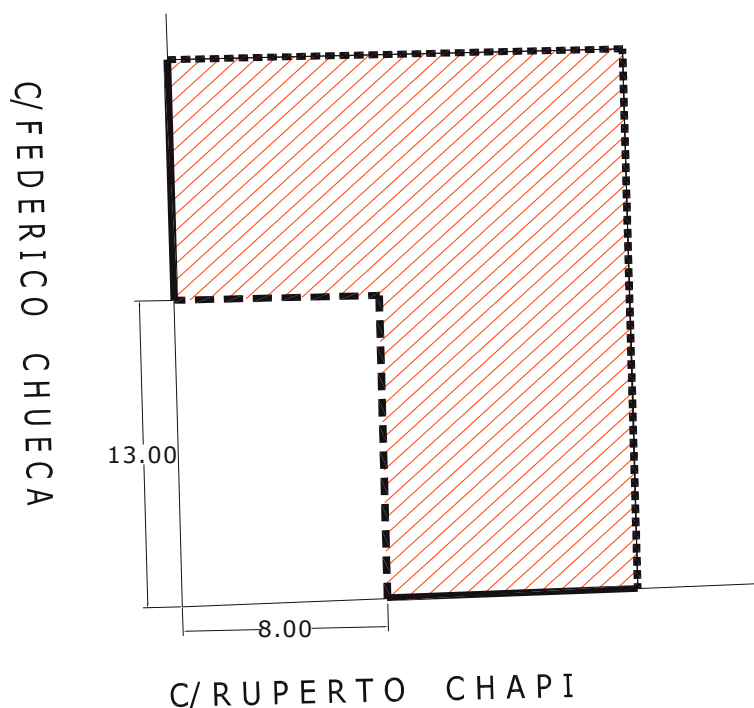
La ordenación diseñada configura la nueva implantación de las viviendas en la parcela, estableciendo la ordenación del ámbito, las alineaciones y rasantes y los volúmenes.

El viario ya ha sido determinado por los instrumentos de planeamiento superior, tanto el PGOU como la ADP a la LOUA y el PP, y las obras de urbanización se encuentran ejecutadas.

Como se ha comentado en puntos anteriores, la parcela resultante, procedente de tres parcelas originalmente, tiene una superficie total de 414,02 m² y forma esquina con las calles Federico Chueca y Ruperto Chapí.

Las alineaciones de la edificación se corresponden a los viarios existentes de la siguiente manera:

- Alineación máxima de 13 metros a la calle Ruperto Chapí.
- Alineación máxima de 8 metros a la calle Federico Chueca.
- Alineación a linderos laterales permitiéndose los patios de luces adosados a medianeras con las condiciones descritas en el art 30 de Normas generales en suelo urbano del PGOU



- ALINEACION MAXIMA A FACHADAS
- ALINEACION A LINDEROS LATERALES (PERMITIDOS PATIOS DE LUCES)
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

Al definir las alineaciones máximas, queda definida, también, un área de movimiento que será la zona específica, dentro de la parcela, donde se permite situar la ordenación volumétrica a edificar como se describe de forma gráfica en el plano de ordenación correspondiente.

El resto se destina a espacios libres cumpliendo el parámetro de la ocupación máxima del 75% de la superficie de parcela

Las rasantes son las correspondientes al vial existente, que determinara los futuros perfiles longitudinales a concretar en posteriores documentos.

De la ordenación resultante no se obtiene suelo neto edificable superior al determinado en las Normas, por lo que, según planeamiento, a nuestra parcela resultante de 414,02m² le correspondería una ocupación máxima 310,52m² (75%) y, por tanto, una edificabilidad máxima de 621,03m².

Tampoco se incrementa el número de viviendas por manzana puesto que se pretende la construcción de tres viviendas en un solar procedente de tres parcelas

Sevilla, febrero de 2026

El arquitecto

Francisco José Martínez Fuentes



AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
SUP: 414,02 m².



RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE



RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE



ALUMBRADO PUBLICO EXISTENTE



RED ENTERRADA DE BAJA TENSION



RED DE TELECOMUNICACIONES

29.30

CALLE FEDERICO CHUECA

28.93

CALLE RUPERTO CHAPI

29.36

ESTUDIO DE DETALLA DE PARCELAS EN CALLE FEDERICO CHUECA N°2 y 4 Y CALLE
RUPERTO CHAPI N°4.

LOS ROSALES, TÓCINA (SEVILLA)

TOPOGRAFICO. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1:100

FECHA

PROMOTOR

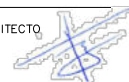
ARQUITECTO

N° PLANO

FEBRERO 2026

NARANJAS ESPECIALES S.L.U.
CIF-B90318775

FRANCISCO JOSE MARTINEZ FUENTES



I-2

PLANO DE INFORMACION



AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
SUP: 414,02 m².

ESTUDIO DE DETALLA DE PARCELAS EN CALLE FECERICO CHUECA N°2 y 4 Y CALLE
RUPERTO CHAPI N°4. LOS ROSALES, TOCINA (SEVILLA)

FOTOGRAFIA AEREA.

S/E

FECHA

PROMOTOR

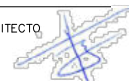
ARQUITECTO

N° PLANO

FEBRERO 2026

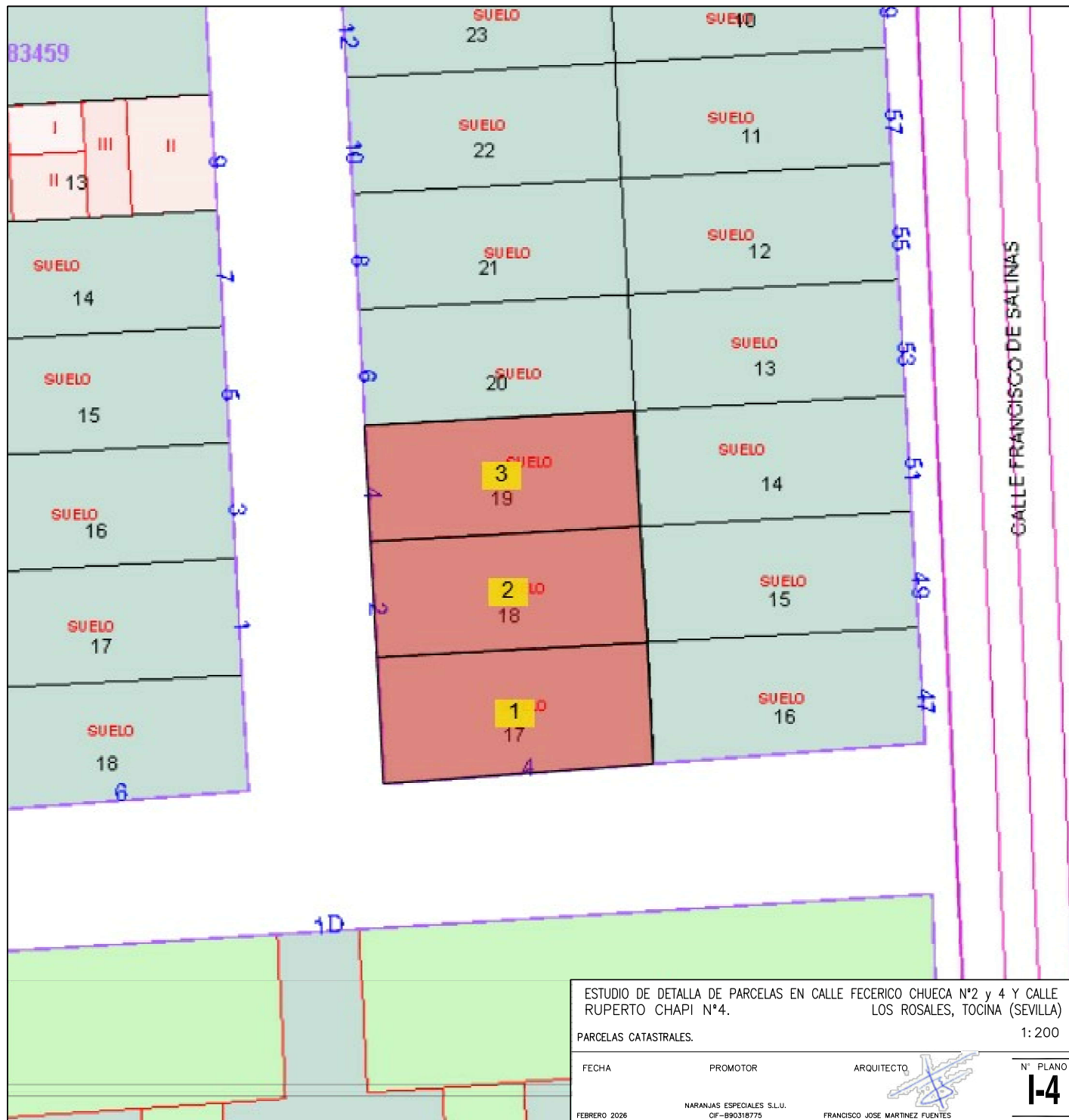
NARANJAS ESPECIALES S.L.U.
CIF-B90318775

FRANCISCO JOSE MARTINEZ FUENTES



I-3

PLANO DE INFORMACION



PARCELA 1

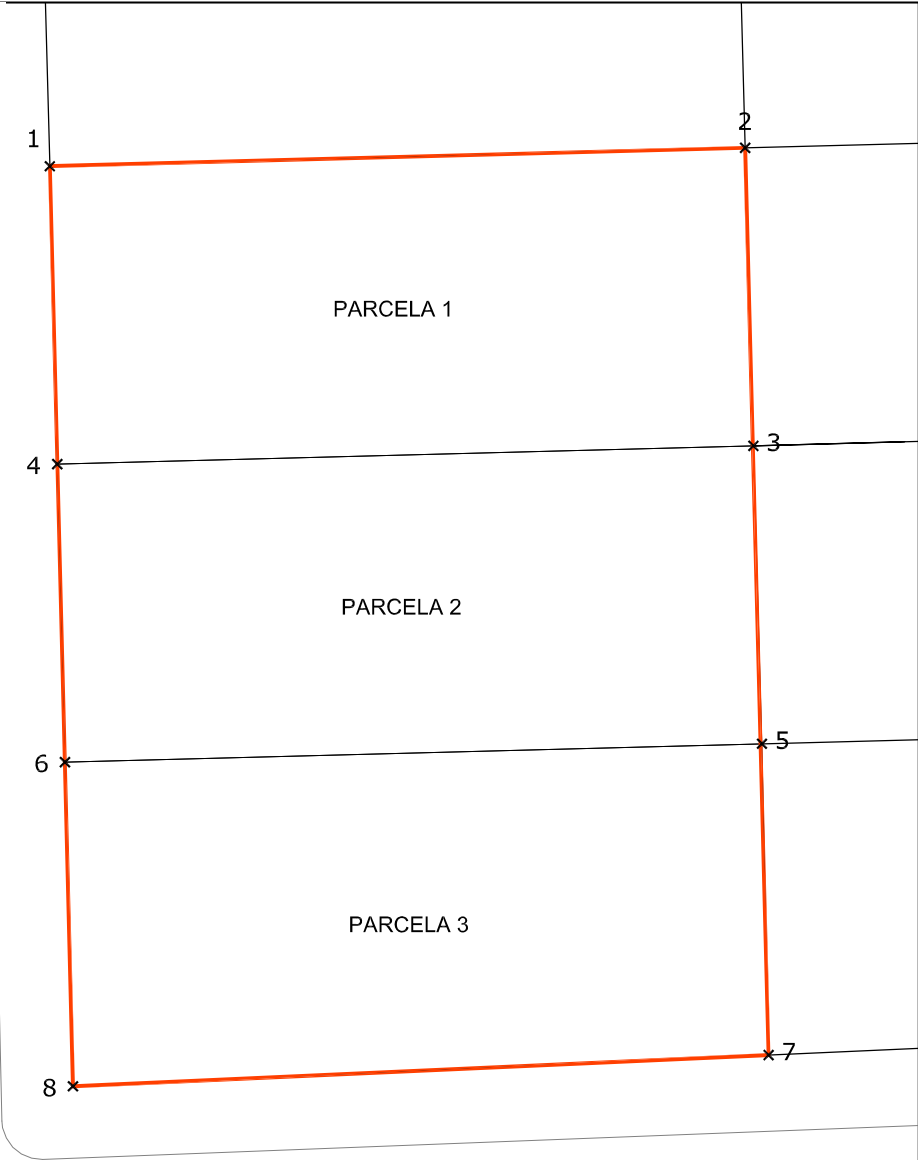
PUNTO 1	X=258262.65 Y=4164292.60
PUNTO 2	X=258280.38 Y=4164293.07
PUNTO 3	X=258280.59 Y=4164285.47
PUNTO 4	X=258262.84 Y=4164285.00
SUPERFICIE = 134,92M ²	

PARCELA 2

PUNTO 4	X=258262.84 Y=4164285.00
PUNTO 3	X=258280.59 Y=4164285.47
PUNTO 5	X=258280.81 Y=4164277.87
PUNTO 6	X=258263.03 Y=4164277.40
SUPERFICIE = 135,08M ²	

PARCELA 3

PUNTO 6	X=258263.03 Y=4164277.40
PUNTO 5	X=258280.81 Y=4164277.87
PUNTO 7	X=258280.98 Y=4164269.93
PUNTO 8	X=258263.24 Y=4164269.14
SUPERFICIE = 144,02M ²	



ESTUDIO DE DETALLA DE PARCELAS EN CALLE FECERICO CHUECA N°2 y 4 Y CALLE
RUPERTO CHAPI N°4. LOS ROSALES, TOCINA (SEVILLA)

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS. PARCELAS ACTUALES.

1:100

FECHA

PROMOTOR

ARQUITECTO

N° PLANO

FEBRERO 2026

NARANJAS ESPECIALES S.L.U.
CIF-B90318775

FRANCISCO JOSE MARTINEZ FUENTES



1-5

PLANO DE INFORMACION

C/FEDERICO CHUECA

1300

800

C/RUPERTO CHAPI

--- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. S=414,02M2
PARCELA RESIDENCIAL (TRES VIVIENDAS)
OCUPACION MAXIMA 75% (310,52M2)

--- ALINEACION MAXIMA A FACHADAS

--- ALINEACION A LINDEROS LATERALES (PERMITIDOS PATIOS DE LUCES)

AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

ESTUDIO DE DETALLA DE PARCELAS EN CALLE FECERICO CHUECA N°2 y 4 Y CALLE
RUPERTO CHAPI N°4.

LOS ROSALES, TOCINA (SEVILLA)

ORDENACION. ALINEACIONES Y RASANTES.

1:100

FECHA

PROMOTOR

ARQUITECTO

N° PLANO

FEBRERO 2026

NARANJAS ESPECIALES S.L.U.
CIF-B90318775

FRANCISCO JOSE MARTINEZ FUENTES

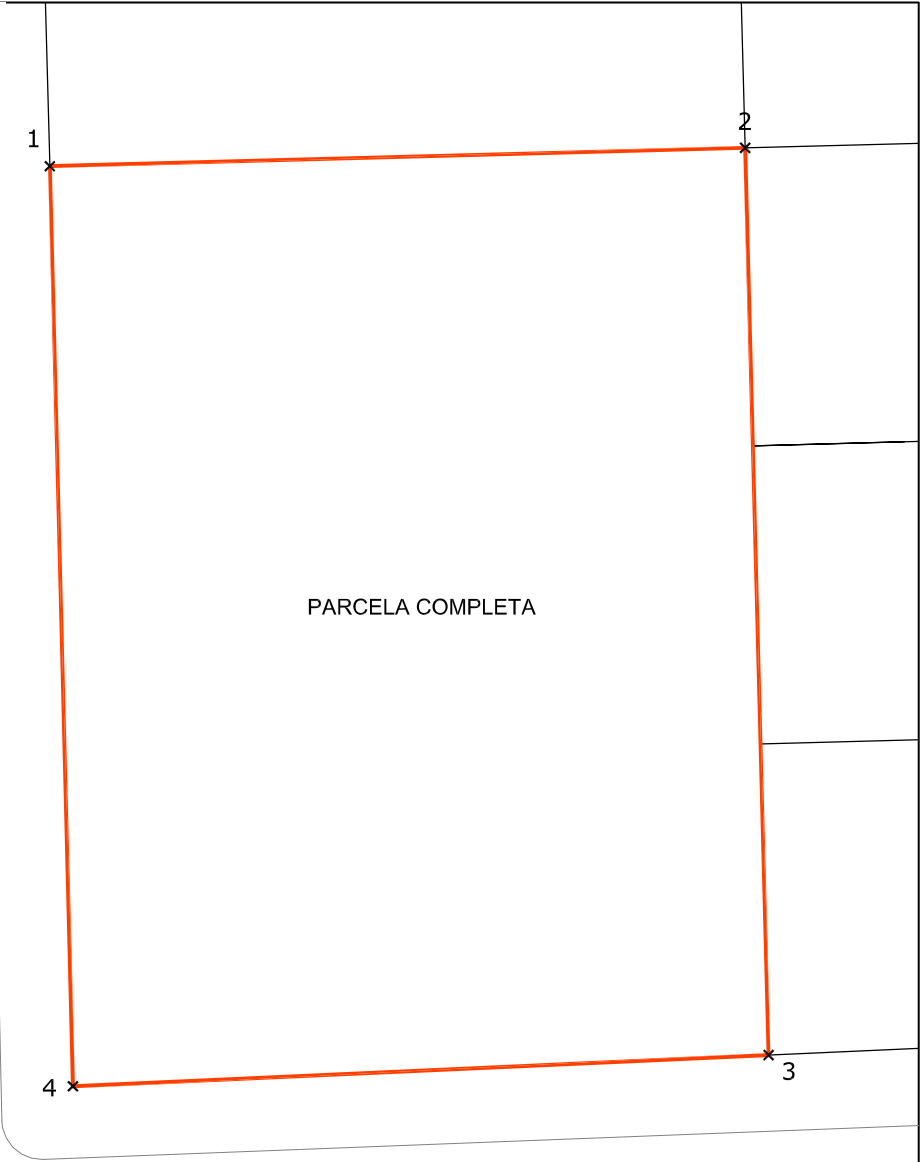


0-1

PLANO DE ORDENACION

PARCELA COMPLETA

PUNTO 1	X=258262.65 Y=4164292.60
PUNTO 2	X=258280.38 Y=4164293.07
PUNTO 3	X=258280.98 Y=4164269.93
PUNTO 4	X=258263.24 Y=4164269.14
SUPERFICIE = 414,02M ²	



ESTUDIO DE DETALLA DE PARCELAS EN CALLE FECERICO CHUECA N°2 y 4 Y CALLE
RUPERTO CHAPI N°4. LOS ROSALES, TOCINA (SEVILLA)

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS. PARCELAS AGREGADAS.

1:100

FECHA

PROMOTOR

ARQUITECTO

N° PLANO

FEBRERO 2026

NARANJAS ESPECIALES S.L.U.
CIF-B90318775

FRANCISCO JOSE MARTINEZ FUENTES



0-2

PLANO DE ORDENACION

C/FEDERICO CHUECA



C/RUPERTO CHAPI

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE, S=414,02M2
PARCELA RESIDENCIAL (TRES VIVIENDAS)
OCUPACION MAXIMA 75% (310,52M2)
PERMITIDOS PATIOS EN MEDIANERAS SEGUN ART.30 PGOU

ESTUDIO DE DETALLA DE PARCELAS EN CALLE FECERICO CHUECA N°2 y 4 Y CALLE
RUPERTO CHAPI N°4. LOS ROSALES, TOCINA (SEVILLA)

IMAGEN FINAL (NO VINCULANTE)

1:100

FECHA

PROMOTOR

ARQUITECTO

FEBRERO 2026

NARANJAS ESPECIALES S.L.U.
CIF-B90318775

FRANCISCO JOSE MARTINEZ FUENTES



N° PLANO

0-3

PLANO DE ORDENACION