



ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R4-38 DEL POLÍGONO PP-2T TOCINA

LOCALIZACIÓN: CIUDAD DE ACAPULCO, 438. TOCINA.SEVILLA.
REFERENCIA CATASTRAL 8955401TG5685N0001TX
ARQUITECTO: GREGORIO VELAZQUEZ LÓPEZ.
PROPIEDAD: PESCATAPAS, S.L.U. y VISUREZ, S.L.

Código Seguro De Verificación:	p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/04/2021 14:04:59
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021. En Tociña en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario José Alfredo Guerrero Lozano	Página	1/15
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==		



Código Seguro De Verificación:	3ryO2cAF25x7zaFv0sejjA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/02/2022 08:40:54
Observaciones	DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por la Corporación de este Ayuntamiento en sesión plenaria del día 15 de Febrero de 2022. En Tociña en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario En funciones de Secretario fdo. José Alfredo Guerrero Lozano	Página	1/15
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3ryO2cAF25x7zaFv0sejjA==		



1. ANTECEDENTES GENERALES E INFORMACIÓN

1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES

El objeto del presente documento es la redacción de un ESTUDIO de DETALLE (ED), conforme establece el artículo 15 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (última modificación de 5 de agosto de 2016) cuya función es “completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido” en concreto la segregación de parcelas de la finca sita calle ciudad de Acapulco, 438. Tocina. Sevilla.


La manzana objeto del presente estudio posee en la fachada longitudinal a calle Acapulco una servidumbre consistente en un colector de aguas fecales que discurre a unos dos metros aproximadamente.


El Ayuntamiento se compromete a comprar el ancho que ocupa la zona de servidumbre de este alcantarillado, de forma que se elimine, y los solares en los que se parcele la manzana queden libres de ésta.

El ancho que se compromete el Ayuntamiento adquirir es la banda comprendida entre la línea de acerado actual y la línea imaginaria después de hacer un retranqueo del eje del alcantarillado de 1,85 m hacia el interior de la manzana. Que se corresponde con la zona que Aguas del Huesnar precisa para mantener y/o mejorar el alcantarillado existente. La zona de servidumbre que actualmente posee este suelo. (según se refleja en el dibujo 2.1 del plano nº2). Denominamos a este suelo como “servidumbre alcantarillado”

Igualmente es voluntad del ayuntamiento crear un carril bici, por lo que solicita que el ancho mínimo de la zona que finalmente compre sea de 1,5 metros A la anterior franja de suelo, debido al trazado del alcantarillado existente, que no se paralelo a la línea del acerado a calle Acapulco, le falta, en el lateral derecho de la manzana, otra franja de suelo, de pequeña entidad, precisa para conseguir que el ancho del carril bici mantenga el 1.50 m en toda su longitud. (según se refleja en el dibujo 2.2 del plano nº2). A esta franja la llamamos “carril bici”

SERVIDUMBRE ACANTARILLADO	315,50 m2
CARRIL BICI	2,27 m2
TOTAL FUTURO SUELO MUNICIPAL	317,77 m2

Código Seguro De Verificación:	p7hcLdf72A+LGSKDnrVu6w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/04/2021 14:04:59	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario José Alfredo Guerrero Lozano	Página	2/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/p7hcLdf72A+LGSKDnrVu6w==			

Código Seguro De Verificación:	3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/02/2022 08:40:54	
Observaciones	DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por la Corporación de este Ayuntamiento en sesión plenaria del día 15 de Febrero de 2022. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario En funciones de Secretario fdo. José Alfredo Guerrero Lozano	Página	2/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==			

1.2 PROMOTOR Y REDACTOR

El Proyecto se redacta por encargo de **Sergio Cobos Doña** (45.658.910-T) que actúa como representante de la sociedad **PESCAPATAS, S.L.U.** (B-90.163.239) y de **Francisco Álvarez Fernández** (77.812.189-S) como representante de la sociedad **VISUREZ, S.L.** (B-90.470.782)

El proyecto es redactado por **Gregorio Velázquez López** arquitecto número 3235 del Colegio de Arquitectos de Sevilla, con **D.N.I.: 28.693.538-A** y con dirección en Calle Real De Castilla 39. Alcalá del Río. Sevilla.

1.3 EMPLAZAMIENTO Y SUPERFICIE

La parcela objeto de este estudio de detalle, se emplaza en la calle Ciudad de Acapulco de la localidad de Tocina, cuyo código postal es el 41340. La referencia catastral es **8955401TG5685N0001TX**.

La parcela tiene una superficie de 2.799,01 m² y es de forma casi regular, presentando fachada sur con 24,83 m de longitud a la calle Máximo Antonio García Kleinle, fachada este con 112,48 m de longitud, linda al norte con 22,87 m y una fachada al oeste de 109,20 m que da a la calle Ciudad de Acapulco. Su orografía es completamente plana sin diferencias apreciables en las rasantes de las calles que la rodean. Actualmente no existen edificaciones en el interior de la parcela.

Al estar situada en zona urbana el solar consta de viario así como todos los servicios necesarios de abastecimiento y evacuación de aguas, electricidad y telefonía.

1.4 PLANEAMIENTO VINCULADO

La normativa urbanística de rango superior vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Tocina (Sevilla) PGOU, aprobado definitivamente el 10 de junio de 2005. Adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA según Disposición Transitoria Cuarta el 30 de noviembre de 2009.


La parcela R4 38 se enclava en el ámbito del Plan Parcial PP-2T aprobado definitivamente en marzo de 2002, y se han desarrollado posteriormente el Proyecto de Urbanización sector PP 2-T y el Proyecto de Compensación del Sector PPR-T2T sector PP 2-1.


Según esta normativa la superficie mínima de la parcela resultante sería de 125,00 m², con un ancho mínimo de fachada de 6,00 m y fondo mínimo de 12,00 m.

No obstante, para poder conseguir el terreno preciso para salvar la servidumbre y la consecución de la ejecución del carril bici, la parcelación propuesta incumple el fondo mínimo. No obstante, las parcelas resultantes cumplen el resto de parámetros de la normativa de parcelación.

1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Se trata de dos propietarios cuya titularidad corresponde a PESCAPATAS, S.L.U y a VISUAREZ, S.L.

Código Seguro De Verificación:	p7hcLdf72A+LGSKDnrVu6w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/04/2021 14:04:59	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario José Alfredo Guerrero Lozano	Página	3/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/p7hcLdf72A+LGSKDnrVu6w==			

Código Seguro De Verificación:	3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/02/2022 08:40:54	
Observaciones	DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por la Corporación de este Ayuntamiento en sesión plenaria del día 15 de Febrero de 2022. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario En funciones de Secretario fdo. José Alfredo Guerrero Lozano	Página	3/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==			

1.6 PLANO DE REFERENCIA DE LA ACTUAL CONFIGURACIÓN DENTRO DEL PP-2T

Parcela R4-38



Código Seguro De Verificación:	p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/04/2021 14:04:59
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario José Alfredo Guerrero Lozano	Página	4/15
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==		



Código Seguro De Verificación:	3ryO2cAF25x7zaFv0sejjA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/02/2022 08:40:54
Observaciones	DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por la Corporación de este Ayuntamiento en sesión plenaria del día 15 de Febrero de 2022. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario En funciones de Secretario fdo. José Alfredo Guerrero Lozano	Página	4/15
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3ryO2cAF25x7zaFv0sejjA==		



2. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

El propietario de la finca objeto de este Estudio de Detalle desea llevar a cabo una segregación en la parcela R4-38 con una superficie total de 2.799,01 m² para convertirla en trece parcelas tal y como se describe en información gráfica que se acompaña.

El plan General de ordenación Urbanística de Tocina, en el Capítulo III. "Normas Generales en Suelo Urbano". Concretamente en el Artículo 16 "Agregación y Segregación de Parcelas" establece que 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 mínimas establecidas en estas Normas.

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


Segregaciones. Las parcelas resultantes tendrán una fachada mínima de 6 metros, un fondo mínimo de 12,00 metros, y una superficie mínima de 125,00 m².


Para agregaciones o segregaciones de parcelas superior a tres y/o 500 m², se aplicará el régimen de cesiones de suelo y obligaciones similar al del suelo urbano no consolidado. En este caso las cesiones pueden unificarse en una sola parcela y un solo concepto, incluido el suelo de cesión del 10% del aprovechamiento edificatorio municipal. El Ayuntamiento, justificadamente, aplicará el régimen general (definido para los del "Tipo A"), o excepcionalmente aplicará otros regímenes asimilados a los del "Tipo B" o "Tipo Convenio Urbanístico".

La concesión de licencia no supone la de derribo de edificaciones existentes.

En ambos casos, la actuación se inicia con la petición del interesado, aportando la delimitación del ámbito de desarrollo propuesto, sobre base catastral actualizada, y afectando a la totalidad de su propiedad, indicando la transformación propuesta en un ESTUDIO DE DETALLE y un PROYECTO DE PARCELACIÓN".

Dadas las circunstancias, más de tres parcelas segregadas y superior a 500 m², la herramienta necesaria para la segregación es el presente Estudio de Detalle que mantiene los parámetros urbanísticos establecidos en el vigente Plan Parcial PP-2T para la manzana, aunque han de cumplir las determinaciones del posterior Plan General de Ordenación de Tocina que obviamente es de rango superior. Las parcelas resultantes de la segregación, tendrán fachadas a las cuatro calles que la rodean.

Código Seguro De Verificación:	p7hcLdf72A+LGSKDnrVu6w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/04/2021 14:04:59	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario José Alfredo Guerrero Lozano	Página	5/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/p7hcLdf72A+LGSKDnrVu6w==			

Código Seguro De Verificación:	3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/02/2022 08:40:54	
Observaciones	DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por la Corporación de este Ayuntamiento en sesión plenaria del día 15 de Febrero de 2022. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario En funciones de Secretario fdo. José Alfredo Guerrero Lozano	Página	5/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==			

3. DETERMINACIONES ACTUALES

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado

- PARCELA R4-38
- Superficie parcela R4-38 = 2.799,01 m²
- Frente parcela calle Gran Avenida = 112,48 m
- Frente parcela calle Ciudad de Acapulco = 109,20 m
- Frente parcela calle Máximo Antonio García Kleinle= 24,83 m
- frente parcela c/. Ciudad de Tucumán = 22,87 m

Determinaciones PLAN PARCIAL PP-2T

Tipología edificatoria: Viviendas Unifamiliares o Plurifamiliares, pudiendo desarrollarse en vivienda unifamiliar adosada en una o dos plantas o bien como plurifamiliar en manzana Cerrada.

Manzana cerrada

Uso Global: Residencial

Uso Compatible: Comercial

Parcela mínima: 125 m²

Ocupación máxima:

- 80% uso residencial
- 100% uso no residencial en Planta Baja

Edificabilidad máxima:


- 1,6 m²techo/ m² para viviendas en dos plantas suelo
- 1,8 m²techo/ m² cuando la planta baja sea comercial y en alta vivienda suelo


Altura máxima (H): Planta Baja + 1 (5 metros para una sola planta 7 metros para dos)

Alineaciones: No se permiten retranqueos respecto a las alineaciones definidas.

Frente mínimo parcela: 6 metros

Fondo mínimo de parcela: 12 metros

Código Seguro De Verificación:	p7hcLdf72A+LGSKDnVu6w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/04/2021 14:04:59	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario José Alfredo Guerrero Lozano	Página	6/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/p7hcLdf72A+LGSKDnVu6w==			

Código Seguro De Verificación:	3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/02/2022 08:40:54	
Observaciones	DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por la Corporación de este Ayuntamiento en sesión plenaria del día 15 de Febrero de 2022. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario En funciones de Secretario fdo. José Alfredo Guerrero Lozano	Página	6/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==			

PLANO DE REFERENCIA MANZANA R4 ACTUAL

FOTO PLANO MANZANA R4



Código Seguro De Verificación:	p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/04/2021 14:04:59
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario José Alfredo Guerrero Lozano	Página	7/15
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==		



Código Seguro De Verificación:	3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/02/2022 08:40:54
Observaciones	DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por la Corporación de este Ayuntamiento en sesión plenaria del día 15 de Febrero de 2022. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario En funciones de Secretario fdo. José Alfredo Guerrero Lozano	Página	7/15
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==		




4. DETERMINACIONES PROPUESTAS


Debido al carácter y objetivo tan específico y concreto del actual Estudio de Detalle, sus determinaciones se reducen a las reflejadas a continuación, que unifican las discrepancias entre el Plan General y el Plan Parcial y confieren una nueva parcelación acorde a las pretensiones del propietario y el planeamiento vigente.

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.

Parcelas propuestas:

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	FACHADA (ml)	FONDO (MI)	USO
0	317,77	112,48	2,96	VIARIO
1	125,00	11,32	11,02	RESIDENCIAL
2	125,00	11,34	11,02	RESIDENCIAL
3	125,00	11,34	11,02	RESIDENCIAL
4	125,00	11,34	11,02	RESIDENCIAL
5	125,00	11,34	11,02	RESIDENCIAL
6	125,00	11,34	11,02	RESIDENCIAL
7	125,00	11,40	11,13	RESIDENCIAL
8	127,86	11,35	11,42	RESIDENCIAL
9	131,11	11,35	11,70	RESIDENCIAL
10	133,28	11,34	11,72	RESIDENCIAL
11	132,36	11,34	11,62	RESIDENCIAL
12	1081,63	55,69	21,36	RESIDENCIAL

Código Seguro De Verificación:	p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/04/2021 14:04:59	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario José Alfredo Guerrero Lozano	Página	8/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==			

Código Seguro De Verificación:	3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/02/2022 08:40:54	
Observaciones	DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por la Corporación de este Ayuntamiento en sesión plenaria del día 15 de Febrero de 2022. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario En funciones de Secretario fdo. José Alfredo Guerrero Lozano	Página	8/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==			

TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIA = 2.581,24 m2
 TOTAL SUPERFICIE VIARIO = 317,77 m2
 TOTAL SUPERFICIE PARCELA = 2.799,01 m2

Uso global: Residencial

Uso compatible: Comercial

Tipología edificatoria: Edificación Cerrada Entremedianeras con patios interiores y siguiendo alineaciones existentes.

Parcela mínima: 125 m²

Ocupación máxima:

- 80% uso residencial
- 100% uso no residencial en Planta Baja

Edificabilidad máxima:


- 1,6 m²techo/ m² para viviendas en dos plantas suelo
- 1,8 m²techo/ m² cuando la planta baja sea comercial y en alta vivienda suelo


Altura máxima (H): Planta Baja + 1 (5 metros para una sola planta 7 metros para dos, la solería de planta baja a un máximo de 60cm de la rasante, no se permite por debajo)

Castilletes: 3 metros de retranqueo de la fachada y máximo 20% de la superficie de la planta inmediatamente inferior.

Frente mínimo parcela: 6 metros

Fondo mínimo de parcela: 12 metros

Código Seguro De Verificación:	p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/04/2021 14:04:59	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario José Alfredo Guerrero Lozano	Página	9/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==			

Código Seguro De Verificación:	3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/02/2022 08:40:54	
Observaciones	DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por la Corporación de este Ayuntamiento en sesión plenaria del día 15 de Febrero de 2022. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario En funciones de Secretario fdo. José Alfredo Guerrero Lozano	Página	9/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==			

5. CESIONES

En consonancia con lo descrito por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA, en su artículo 17 apartado 2, en el que se hace referencia a las cesiones de suelo, se justifica la no necesidad de establecer cesiones por las siguientes razones:

El objeto final del Estudio de Detalle, es la segregación de una parcela que no conlleva aumento de la edificabilidad, tal y como se refleja en las determinaciones propuestas y se trata de un suelo urbano consolidado. Es por ello que las cesiones derivadas del ya mencionado Proyecto de Compensación del Sector PPR-T2T sector PP 2-T son las necesarias para el desarrollo de esta parcela y fueron cubiertas en su momento por la propiedad de los terrenos.

6. ALINEACIONES

La alineación inicial de la manzana es alineada a fachada. Con este estudio de detalle se pretende modificar dicha alineación en el lindero correspondiente a calle Vial F (según aparece en catastro).

En esta fachada de la manzana la alineación se retranquea 7 metros por la esquina de calle Gran Avenida y 3,79 m por la esquina de calle Ciudad de Acapulco, tal y como se puede comprobar en el plano numero 4.


En Alcalá del Río, a 3 de marzo de 2021


VELAZQUEZ
LOPEZ GREGORIO
RAMON -
28693538A

Firmado digitalmente por
VELAZQUEZ LOPEZ GREGORIO
RAMON - 28693538A
Fecha: 2021.03.10 10:16:43 +01'00'


EL ARQUITECTO


Gregorio Velázquez López

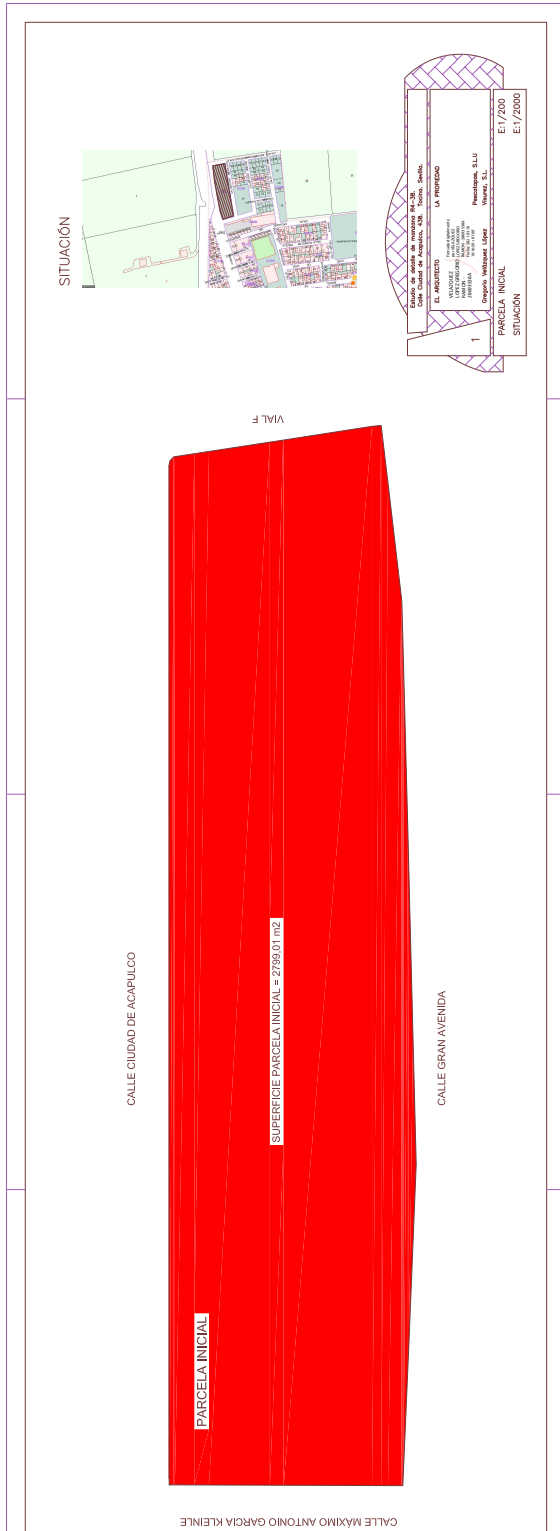
Código Seguro De Verificación:	p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/04/2021 14:04:59	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario José Alfredo Guerrero Lozano	Página	10/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==			

Código Seguro De Verificación:	3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/02/2022 08:40:54	
Observaciones	DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por la Corporación de este Ayuntamiento en sesión plenaria del día 15 de Febrero de 2022. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario En funciones de Secretario fdo. José Alfredo Guerrero Lozano	Página	10/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==			

6. PLANOS

Código Seguro De Verificación:	p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/04/2021 14:04:59	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario José Alfredo Guerrero Lozano	Página	11/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==			

Código Seguro De Verificación:	3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/02/2022 08:40:54	
Observaciones	DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por la Corporación de este Ayuntamiento en sesión plenaria del día 15 de Febrero de 2022. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario En funciones de Secretario fdo. José Alfredo Guerrero Lozano	Página	11/15	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==			

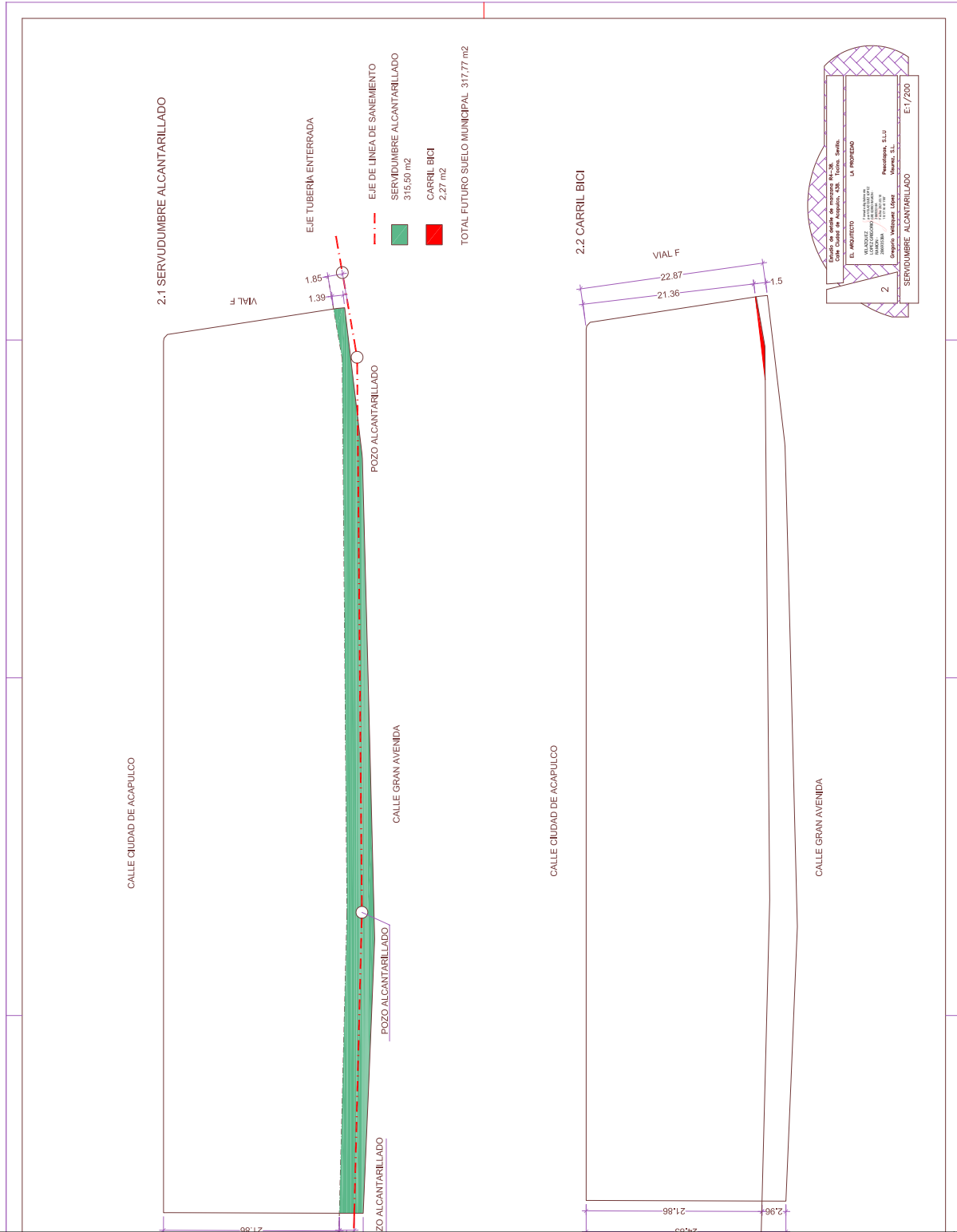


Código Seguro De Verificación:	p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/04/2021 14:04:59
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario José Alfredo Guerrero Lozano	Página	12/15
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==		



Código Seguro De Verificación:	3ryO2cAF25x7zaFv0sejjA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/02/2022 08:40:54
Observaciones	DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por la Corporación de este Ayuntamiento en sesión plenaria del día 15 de Febrero de 2022. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario En funciones de Secretario fdo. José Alfredo Guerrero Lozano	Página	12/15
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3ryO2cAF25x7zaFv0sejjA==		



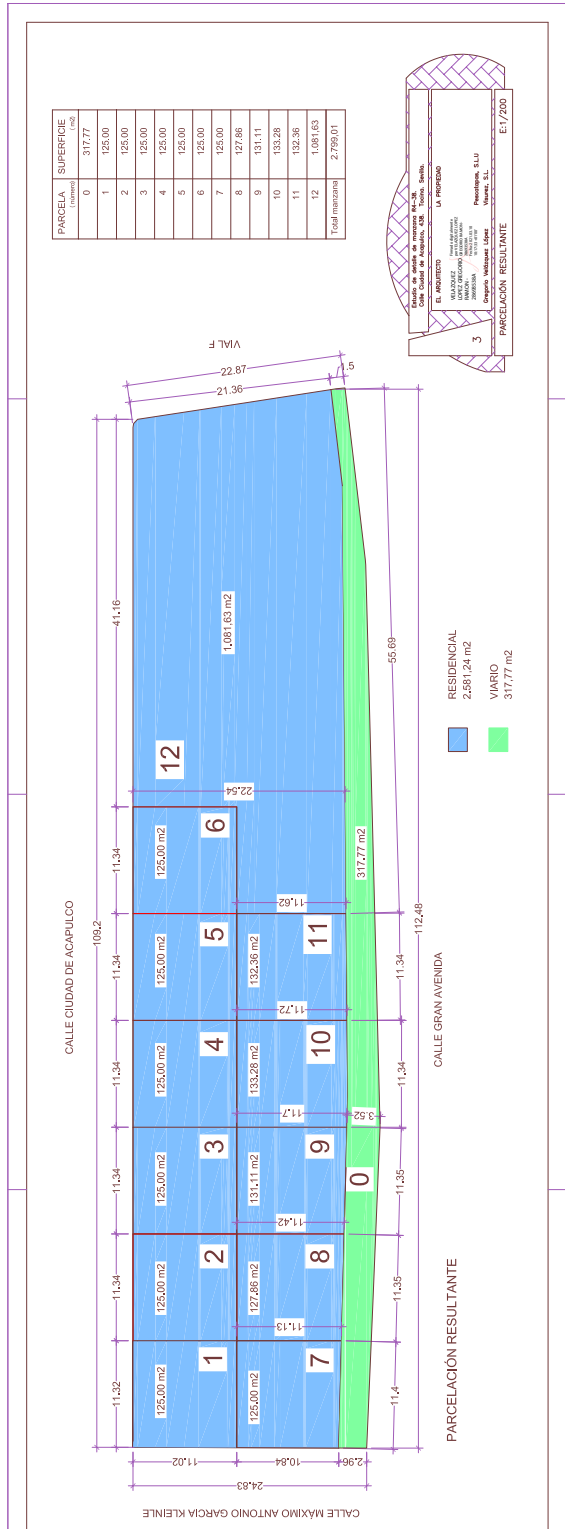


Código Seguro De Verificación:	p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==	Estado	Firmado	Fecha y hora	22/04/2021 14:04:59
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Página	13/15		
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario José Alfredo Guerrero Lozano				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==				

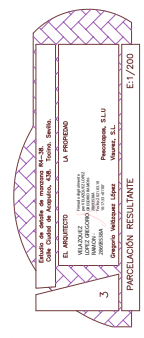


Código Seguro De Verificación:	3ry02cAF25x7zaFv0sejjA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	22/02/2022 08:40:54
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Página	13/15		
Observaciones	DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por la Corporación de este Ayuntamiento en sesión plenaria del día 15 de Febrero de 2022. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario En funciones de Secretario fdo. José Alfredo Guerrero Lozano				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3ry02cAF25x7zaFv0sejjA==				





PARCELA	SUPERFICIE (m ²)
0	317.77
1	125.00
2	125.00
3	125.00
4	125.00
5	125.00
6	125.00
7	125.00
8	127.86
9	131.11
10	133.28
11	133.38
12	1,081.83
Total (m²)	2,799.01



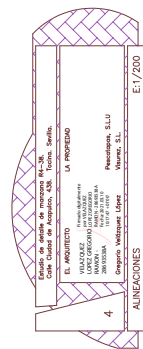
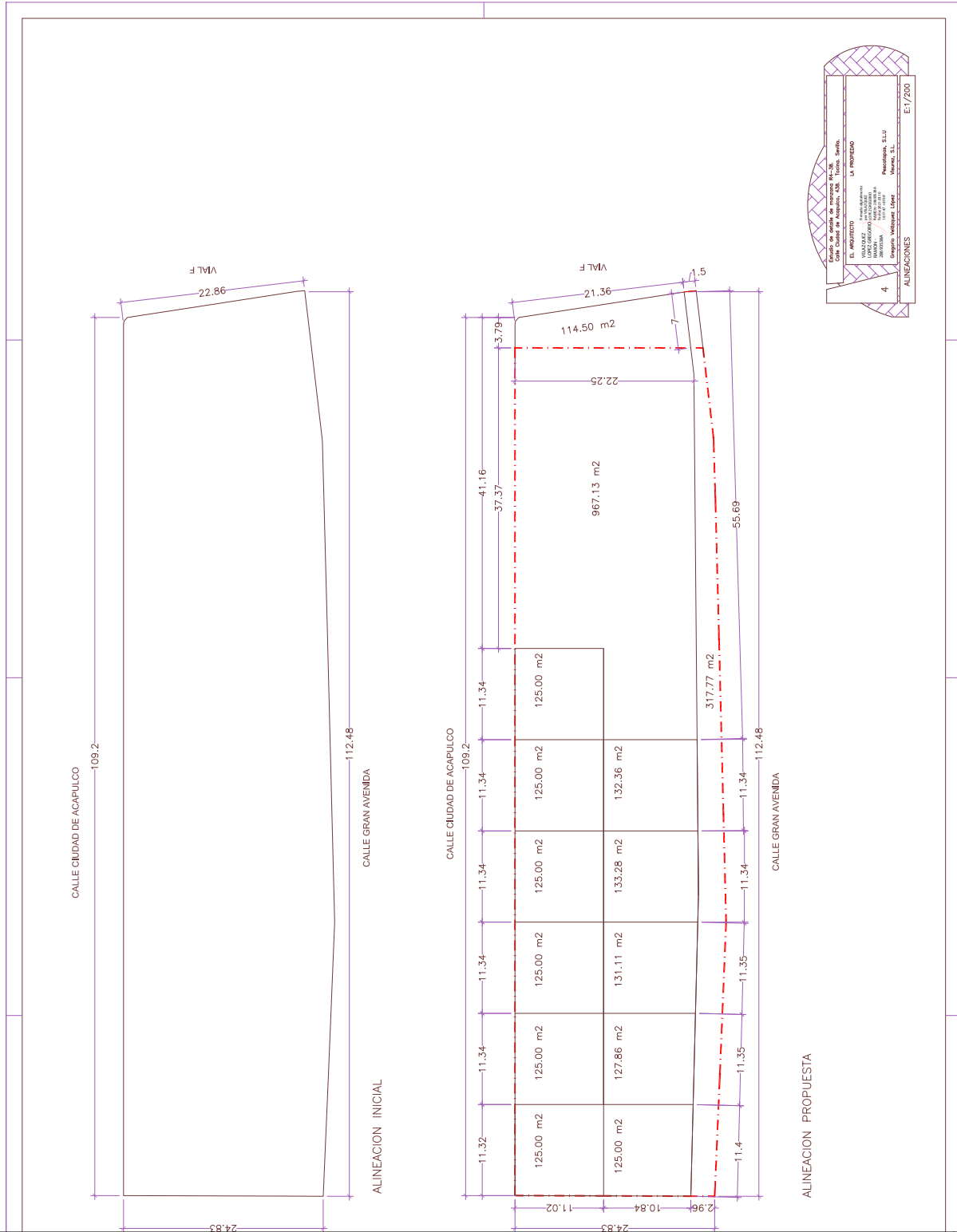
RESIDENCIAL
2,581.24 m²
VARIO
317.77 m²

Código Seguro De Verificación:	p7hcLdf72A+LGSKDnVu6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/04/2021 14:04:59
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario José Alfredo Guerrero Lozano	Página	14/15
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/p7hcLdf72A+LGSKDnVu6w==		



Código Seguro De Verificación:	3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/02/2022 08:40:54
Observaciones	DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por la Corporación de este Ayuntamiento en sesión plenaria del día 15 de Febrero de 2022. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario En funciones de Secretario fdo. José Alfredo Guerrero Lozano	Página	14/15
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3ryO2cAF25x7zaFvOsejjA==		





Código Seguro De Verificación:	3ry02cAF25x7zaFv0sejjA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/04/2021 14:04:59
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario José - Alfredo Guerrero Lozano	Página	15/15
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/p7hcLdf72A+LGSKDNrVu6w==		



Código Seguro De Verificación:	3ry02cAF25x7zaFv0sejjA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Alfredo Guerrero Lozano	Firmado	22/02/2022 08:40:54
Observaciones	DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por la Corporación de este Ayuntamiento en sesión plenaria del día 15 de Febrero de 2022. En Tocina en la fecha de la firma electrónica. El Vicesecretario En funciones de Secretario fdo. José Alfredo Guerrero Lozano	Página	15/15
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3ry02cAF25x7zaFv0sejjA==		

