Expediente: 611/2025

Procedimiento: Licencias urbanísticas

Isaac Manuel Amuedo Valderas (1 de 1)
Secretario General
Fecha Firma: 21/10/2025
HASH: 63242b23acb0a2194292ee9ecdb5ad98
Ayuntamiento de Tocina

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por resolución de Alcaldía núm. 260 de fecha 3 de marzo de 2025.
En Tocina, en la fecha de la firma electrónica

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado con carácter definitivo por pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de octubre de 2025.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 22

ESTUDIO DE DETALLE DE CUATRO PARCELAS

CALLE VIRGEN DEL ROCÍO Nº 1 Y 2,
CALLE DONANTES DE SANGRE Nº 12 Y 13

TOCINA, SEVILLA

taller EME ARQUITECTURA

PROMOTOR: D. JOSÉ MARÍA MORALES GARCÍA
ARQUITECTO: D. FCO. JAVIER MANTECÓN VALERO

E-mail: franciscomantecon@tallereme.es **T**eléfono contacto: 646.827.814

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 22

DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL TÉCNICO PARA LA PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN SIN VISAR

DATOS DEL TÉCNICO TITULADO COMPETENTE		
Apellidos y Nombre: MANTECÓN VALERO, FRANCISCO JAVIER		NIF/CIF 77586484D
Dirección PLAZA VILLASÍS		Nº.: 2
Localidad SEVILLA	C.P.: 41003	Tel.: 646827814
Titulación/Especialidad: ARQUITECTO		
Colegio Profesional (Si procede): ARQUITECTOS	Nº colegiado (Si procede): 6523	

TRABAJO PROFESIONAL EN RELACIÓN CON EL QUE PRESENTA LA DECLARACIÓN RESPONSABLE

(1) Trabajo profesional: ESTUDIO DE DETALLE Y RESUMEN EJECUTIVO

(2) Calidad en que interviene: **ARQUITECTO**

UBICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

CALLE VIRGEN DEL ROCÍO Y CALLE DONANTES DE SANGRE, TOCINA, SEVILLA

DECLARACIÓN DEL TÉCNICO TITULADO COMPETENTE:

Declaro bajo mi responsabilidad que:

- Que para la actuación descrita tiene suscrita póliza de responsabilidad civil con cobertura suficiente en vigor en los términos previstos por la legislación vigente.
- Que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para ejercer la profesión indicada, cuya titulación le otorga competencia legal suficiente para la actuación profesional que se declara.
- Que se encuentra colegiado en el Colegio indicado y que no se encuentra inhabilitado para el ejercicio de la profesión

FIRMA DEL TÉCNICO TITULADO COMPETENTE QUE DECLARA:

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se expide y firma la presente declaración responsable de la veracidad de los datos y la información anterior.

En SEVILLA, a…28…..de…ENERO..de 2025

El técnico titulado competente,

Firmado: Francisco Javier Mantecón Valero

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 22

Colegio Oficial
Arquitectos
Sevilla

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
28 ENERO 2025
Nº: 2025-00461
REGISTRO DE SALIDA

RAMÓN GIL MANRIQUE, ARQUITECTO, SECRETARIO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA.

CERTIFICA:

Que **DON FRANCISCO JAVIER MANTECON VALERO,** arquitecto, con DNI número 77586484D figura dado de alta como colegiado residente en este Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla desde el día 22 de septiembre de 2009, con número de colegiación 006523.

Y para que así conste, a solicitud del interesado, se expide el presente certificado en Sevilla, a 28 de enero de 2025

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 22

Código Seguro de Verificación: CUWND7QKWWLSJ2J url: https://verificadocumento.coasevilla.org

Este documento incorpora firma electrónica conforme a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

Firmado el 28 de Enero de 2025 por:

CARGO	NOMBRE	CERTID
SECRETARIO	GIL MANRIQUE, RAMÓN	A53D93DF3C45FBBED0E6D857CE64E9CA786CE

INDICE

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN
2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR
3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
4. ORDENACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN
5. CONCLUSIONES
6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
7. PLANOS

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 22

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

Según Plan Parcial de Ordenación del ámbito PPr-T3 en avda Pozo de la Ermita s/n y terrenos aledaños a urbanización "Los Escultores" de Tocina, Sevilla, es necesario definir estudio de detalle para construcción de vivienda sobre varias parcelas. En nuestro caso, la futura vivienda se desarrollará sobre cuatro parcelas de dicho plan parcial.

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle se localizan en la calle Virgen del Rocío nº 1 y 2, en la calle Donantes de Sangre nº 12 y 13, del municipio de Tocina, Sevilla. Se trata de un crecimiento del municipio en su lado Oeste, con la creación de dos nuevas calles, nombradas anteriormente.

8359725TG5685N0001JX: 127m2
8359724TG5685N0001IX: 129m2
8359727TG5685N0001SX: 126m2
8359728TG5685N0001ZX: 126m2

El estudio de detalle afecta a una superficie total de 508,00 m2.

Los Estudios de Detalle tienen un carácter complementario y no pueden contener determinaciones que le sean propias a Planeamientos Superiores. Su misión es completar y adoptar determinaciones gráficas o/y literarias preestablecidas, sin estar facultado en sí mismo para establecer estas determinaciones.

Así los objetivos y atribuciones que la legislación vigente confiere al Estudio de Detalle, se fijan en el Art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y art. 65 del reglamento de planeamiento de 23 de junio de 1978.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 22

2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

El promotor del presente documento es D. José María Morales García con DNI 47.014.145-Y y domicilio actual en Calle Francisco de Quevedo nº 6, 1ª pl. 4, Tocina, Sevilla.

El Documento ha sido redactado por D. Francisco Javier Mantecón Valero, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con nº de colegiado 6.523, y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Villasís nº 2, Sevilla.

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 22

3. INFORMACION URBANISTICA.

COAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EXPEDIENTE

Trabajo	ESTUDIO DE DETALLE
Emplazamiento	CALLE VIRGEN DEL ROCÍO 1 Y 2 / CALLE DONANTES DE SANGRE 12 Y 13
Promotor	D. JOSÉ MARÍA MORALES GARCÍA
Arquitecto(s)	D. FCO. JAVIER MANTECÓN VALERO

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO A VISAR

	PGOU	NSM	DSU	POI	PS	PAU	PP	PE	PERI	ED	PA (SNU)	OTROS
Vigente	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
	Denominación			PGOU DE TOCINA								
En tramitación	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Denominación											

PGOU Plan General de Ordenación Urbanística	**POI** Plan de Ordenación Intermunicipal	**PE** Plan Especial
NSM Normas Subsidiarias Municipales	**PS** Plan de Sectorización	**PERI** Plan Especial de Reforma Interior
DSU Delimitación de Suelo Urbano	**PAU** Programa de Actuación Urbanística	**ED** Estudio de Detalle
	PP Plan Parcial	**PA** Proyecto de Actuación

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Vigente	**SUELO URBANO** Consolidado No consolidado	☒ ☐	**SUELO URBANIZABLE** Ordenado Sectorizado (o programado o apto para urbanizar) No sectorizado (o no programado)	☐ ☐	**SUELO NO URBANIZABLE** Protección especial legislación Protección especial olaneamiento De carácter rural o natural Hábitat rural diseminado	☐ ☐ ☐ ☐
En tramitación	**SUELO URBANO** Consolidado No consolidado	☐ ☐	**SUELO URBANIZABLE** Ordenado Sectorizado No sectorizado	☐ ☐ ☐	**SUELO NO URBANIZABLE** Protección especial legislación Protección especial olaneamiento De carácter rural o natural Hábitat rural diseminado	☐ ☐ ☐ ☐

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Vigente ÁMBITO VIVIENDA UNIFAMILAR

En tramitación

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 22

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICAS (2 de 2)

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS

	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	PROYECTO
PARCELACIÓN	Parcela mínima	125,00	508,00
	Parcela máxima	NO SE CONTEMPLA	
	Longitud mínima de fachada		
	Diámetro mínimo inscrito	NO SE CONTEMPLA	
USOS	Densidad	NO SE CONTEMPLA	
	Usos predominantes	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
	Usos compatibles		
	Usos prohibidos		
EDIFICABILIDAD		1.60 m2/m2	--
ALTURA	Altura máxima, plantas	2 PLANTAS	
	Altura máxima, metros	8,00 m	
	Altura mínima	NO SE CONTEMPLA	
OCUPACIÓN	Ocupación planta baja	75 %	
	Ocupación planta primera	--	
	Ocupación resto plantas	--	
	Patios mínimos		
SITUACIÓN	Tipología de la edificación	UNIFAMILIAR	
	Separación lindero público		
	Separación lindero privado		
	Separación entre edificios		
	Profundidad edificable		
	Retranqueos		
PROTECCIÓN	Grado protección Patrimonio-Hco	Ninguno	
	Nivel máximo de intervención		
OTROS	Cuerpos salientes		
	Elementos salientes		
	Plazas mínimas de		

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE

☒ NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

☐ EL EXPEDIENTE SE JUSTIFICA URBANÍSTICAMENTE A PARTIR DE UN INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA AÚN EN TRAMITACIÓN.

☐ EL PROMOTOR CONOCE LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LOS CUADROS DE ESTA FICHA, Y SOLICITA A EL VISADO DEL EXPEDIENTE

PROMOTOR/A/ES/AS
Fecha y firma

FCO. JAVIER MANTECÓN VALERO
ENERO 2025

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4TJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 22

4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

De conformidad con los preceptos formulados anteriormente, la normativa vigente contempla la posibilidad de realización de Estudios de Detalle, como instrumentos complementarios del planeamiento.

El objetivo del Estudio de Detalle es el de permitir la construcción unifamiliar ocupando la superficie de las cuatro parcelas.

Los parámetros urbanísticos se mantienen conforme a lo estipulado en la normativa vigente.

El cambio propuesto se apoya en las siguientes justificaciones:

- La posibilidad de realizar el presente estudio de detalle viene recogido en las mismas normas urbanísticas de la zona.

- La construcción de la vivienda mantendrá los parámetros urbanísticos recogidos en las normas actuales.

- Existe interés por la administración y promotor.

5. CONCLUSIONES.

Atendiendo a lo especificado en el Art. 91.4 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y art. 66 de reglamento de planeamiento. La documentación que contiene este Estudio de Detalle, entre otras, es la siguiente:

1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. 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.

6. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.

Según el apartado 3º del punto a) del artículo 19 de la LOUA, dentro de los documentos mínimos de los instrumentos del planeamiento, en la memoria debe incluirse un estudio económico – financiero en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones de este estudio de detalle sobre las previsiones de programación y gestión, que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Este Estudio de Detalle se desarrolla sobre cuatro parcelas, completamente urbanizadas, y de un mismo propietario, identificadas en el Plan Parcial de Ordenación PPr-T3, Tocina, Sevilla, y no procede, por tanto, del presente estudio económico.

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 22

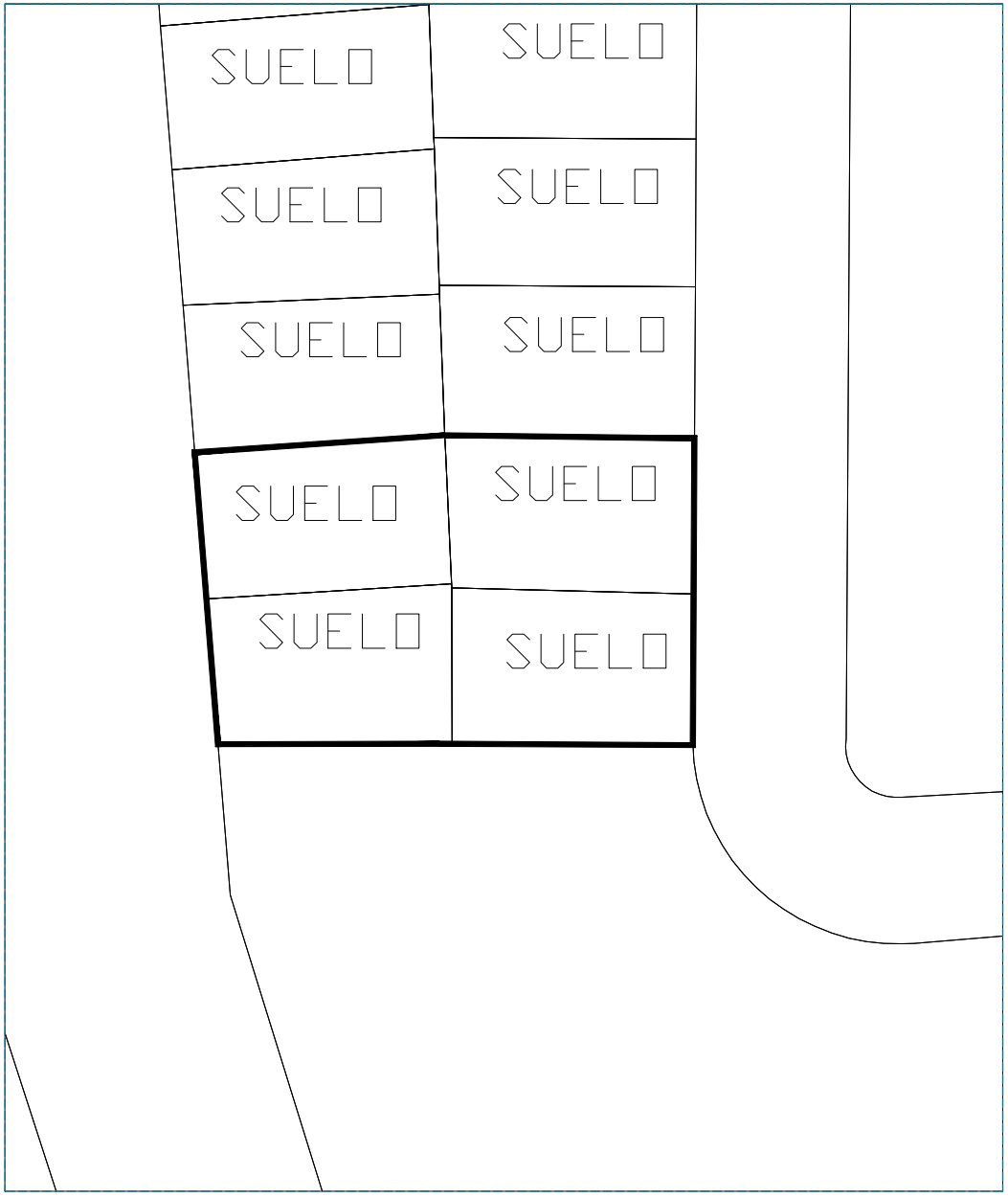
7. PLANOS

1. SITUACIÓN GENERAL E1/2000
2. ESTADO ACTUAL DE PARCELAS
3. ESTADO FINAL DE PARCELAS

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 22



SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE DE CUATRO PARCELAS

CALLE VIRGEN DEL ROCÍO Nº 1 Y 2, CALLE DONANTES DE SANGRE Nº 12 Y 13, TOCINA, SEVILLA

Cód. Validación: 4E3HE5XZTMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocina.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 22

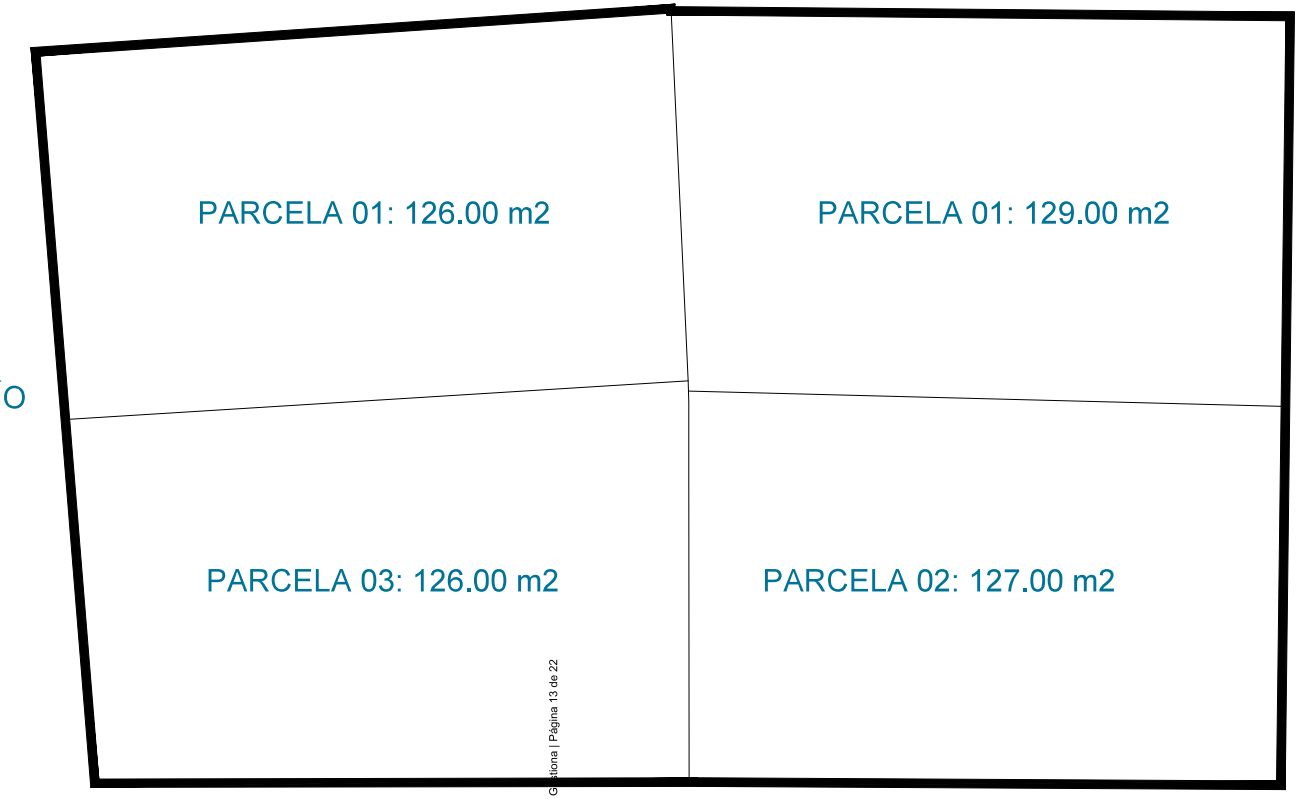
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

escala: 1:2000
1:300

Plano nº 01

PROMOTOR: D. JOSÉ MARÍA MORALES GARCÍA
ARQUITECTO: D. FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO
e-mail: franciscomantecon@tallereme.es

ENERO 2025



C/ VIRGEN DEL ROCÍO

C/ DONANTES DE SANGRE

SUP. TOTAL: 508,00 M2

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 22

ESTUDIO DE DETALLE DE CUATRO PARCELAS

CALLE VIRGEN DEL ROCÍO Nº 1 Y 2, CALLE DONANTES DE SANGRE Nº 12 Y 13, TOCINA, SEVILLA

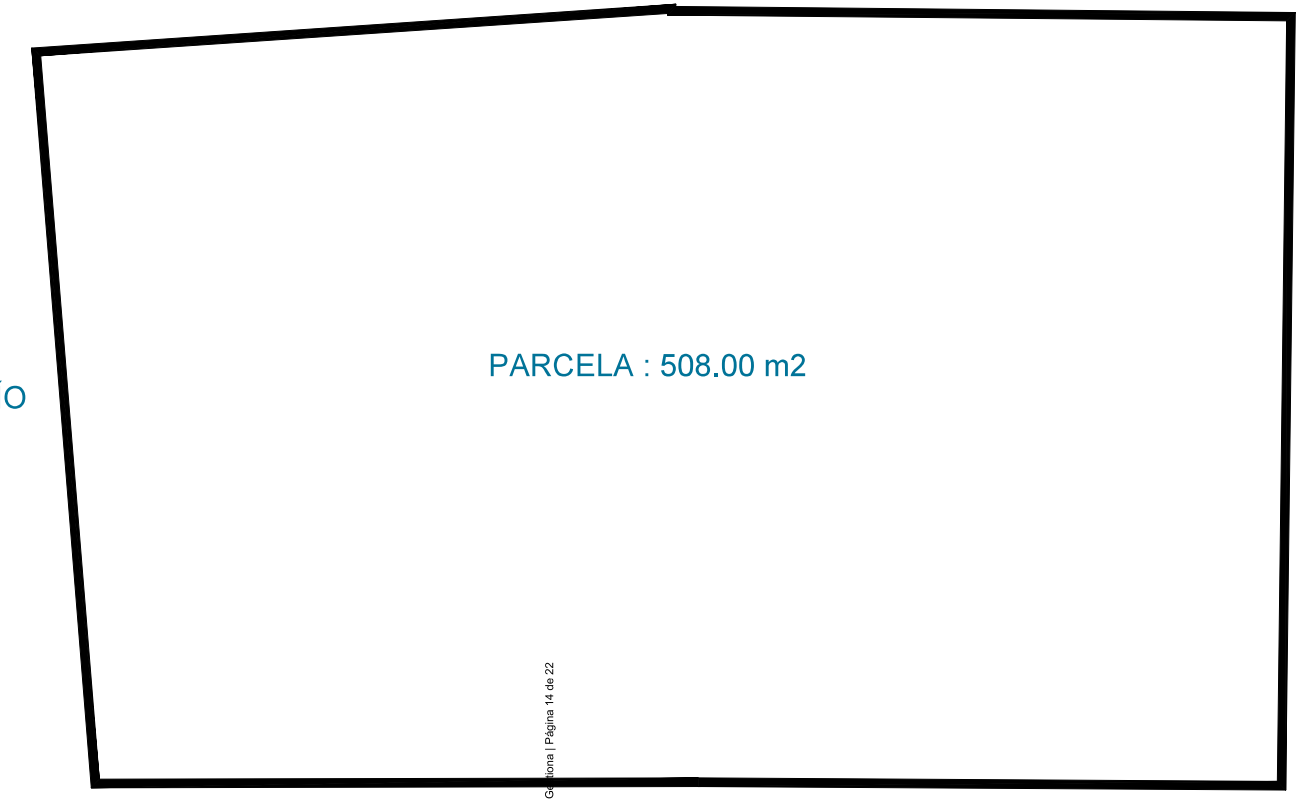
ESTADO ACTUAL DE PARCELAS

escala: 1:125

Plano nº 02

PROMOTOR: D. JOSÉ MARÍA MORALES GARCÍA
ARQUITECTO: D. FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO
e-mail: franciscomantecon@tallereme.es

ENERO 2025



C/ VIRGEN DEL ROCÍO

C/ DONANTES DE SANGRE

SUP. TOTAL: 508,00 M2

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 22

ESTUDIO DE DETALLE DE CUATRO PARCELAS

CALLE VIRGEN DEL ROCÍO Nº 1 Y 2, CALLE DONANTES DE SANGRE Nº 12 Y 13, TOCINA, SEVILLA

ESTADO FINAL DE PARCELAS

escala: 1:125

Plano nº 03

PROMOTOR: D. JOSÉ MARÍA MORALES GARCÍA
ARQUITECTO: D. FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO
e-mail: franciscomantecon@tallereme.es

ENERO 2025

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE DE CUATRO PARCELAS

CALLE VIRGEN DEL ROCÍO Nº 1 Y 2,
CALLE DONANTES DE SANGRE Nº 12 Y 13

TOCINA, SEVILLA

taller EME ARQUITECTURA

PROMOTOR: D. JOSÉ MARÍA MORALES GARCÍA
ARQUITECTO: D. FCO. JAVIER MANTECÓN VALERO

E-mail: franciscomantecon@tallereme.es **T**eléfono contacto: 646.827.814

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 22

INDICE

1. CONTENIDO Y ALCANCE
2. CONTENIDO Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN
3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN
4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 22

RESUMEN EJECUTIVO DE CUATRO PARCELAS

CALLE VIRGEN DEL ROCÍO Nº 1 Y 2, CALLE DONANTES DE SANGRE Nº 12 Y 13, TOCINA, SEVILLA

1. CONTENIDO Y ALCANCE.

Según el artículo 11.3, "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística", del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

Asimismo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye el presente documento, constituyente del RESUMEN EJECUTIVO del Estudio de Detalle de cuatro parcelas situadas en calle Virgen del Rocío 1 y 2, calle Donantes de Sangre 12 y 13, Tocina, Sevilla.

2. OBJETO Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN.

Según Plan Parcial de Ordenación del ámbito PPr-T3 en avda Pozo de la Ermita s/n y terrenos aledaños a urbanización “Los Escultores” de Tocina, Sevilla, es necesario definir estudio de detalle y resumen ejecutivo para construcción de vivienda sobre varias parcelas. En nuestro caso, la futura vivienda se desarrollará sobre cuatro parcelas de dicho plan parcial. En el presente documento se definen las cuatro parcelas y la ocupación de la futura vivienda sobre dichas parcelas.

Las parcelas objeto de este Resumen Ejecutivo se localizan en la calle Virgen del Rocío nº 1 y 2, en la calle Donantes de Sangre nº 12 y 13, del municipio de Tocina, Sevilla. Se trata de un crecimiento del municipio en su lado Oeste, con la creación de dos nuevas calles, nombradas anteriormente.

8359725TG5685N0001JX: 127m2
8359724TG5685N0001IX: 129m2
8359727TG5685N0001SX: 126m2
8359728TG5685N0001ZX: 126m2

El resumen ejecutivo afecta a una superficie total de 508,00 m2.

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 22

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN.

Como se ha comentado anteriormente, el presente documento pretende la unión de dichas parcelas para la construcción de una vivienda unifamiliar sobre ellas.

Los parámetros urbanísticos no quedan afectados ni modificados.

Parcela Mínima	125 m2
Usos Predominantes	Residencial
Edificabilidad	1.60 m2/m2
Altura máxima en plantas Altura máxima en metros	2 8.00 m
Ocupación	75%
Patios Mínimos	Inscripción de círculo de 3 metros de diámetro
Retranqueos	--

Sevilla a 26 de Febrero de 2025

FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO

ARQUITECTO

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 22

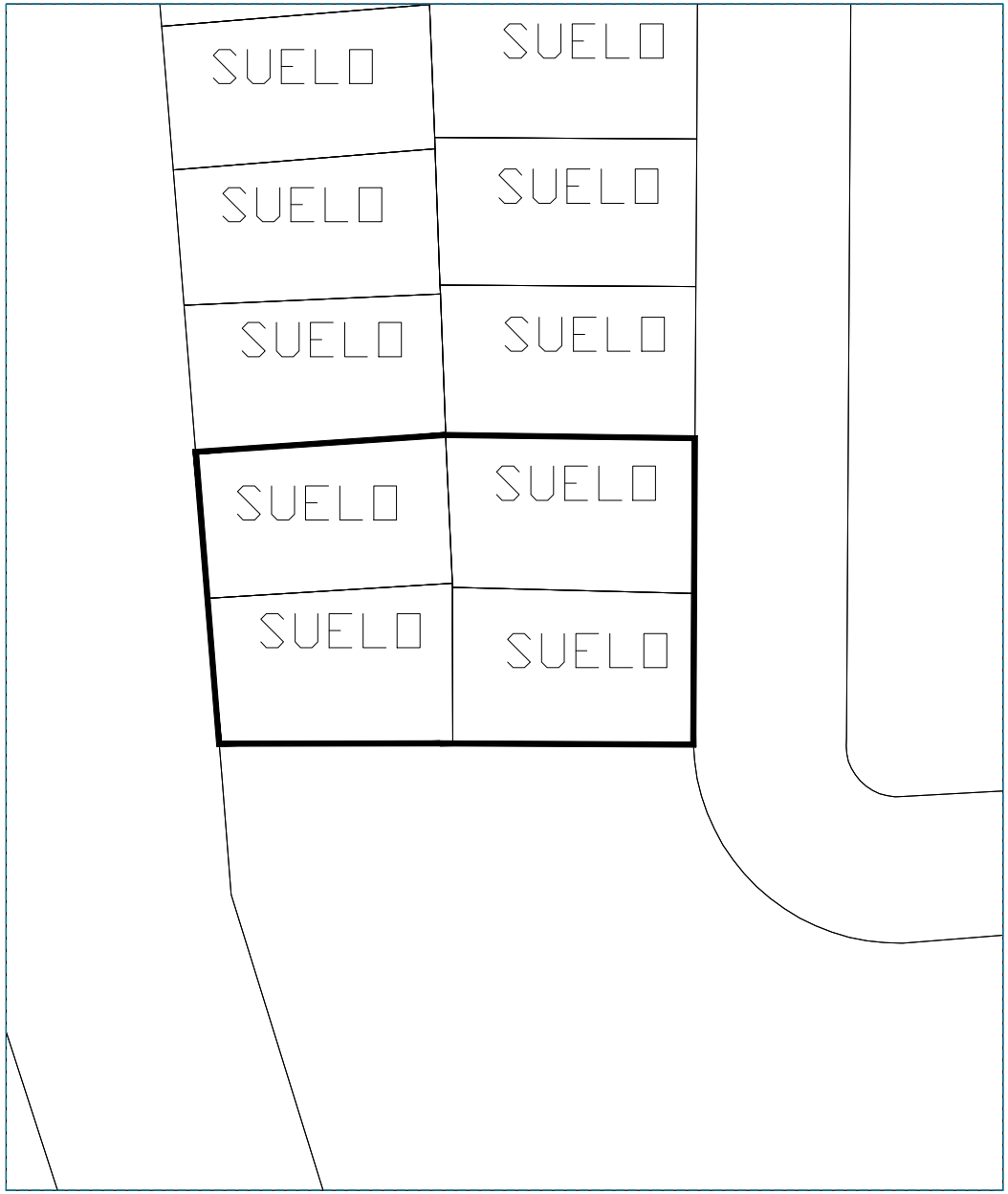
4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

PLANO 01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
PLANO 02. ESTADO ACTUAL PARCELAS
PLANO 03. ESTADO FINAL PARCELAS CON PERÍMETRO DE VIVIENDA.

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 22



SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO

Cód. Validación: 4E3HEXZTMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocina.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 22

RESUMEN EJECUTIVO DE CUATRO PARCELAS

CALLE VIRGEN DEL ROCÍO Nº 1 Y 2, CALLE DONANTES DE SANGRE Nº 12 Y 13, TOCINA, SEVILLA

Plano nº

taller EME 10 ARQUITECTURA

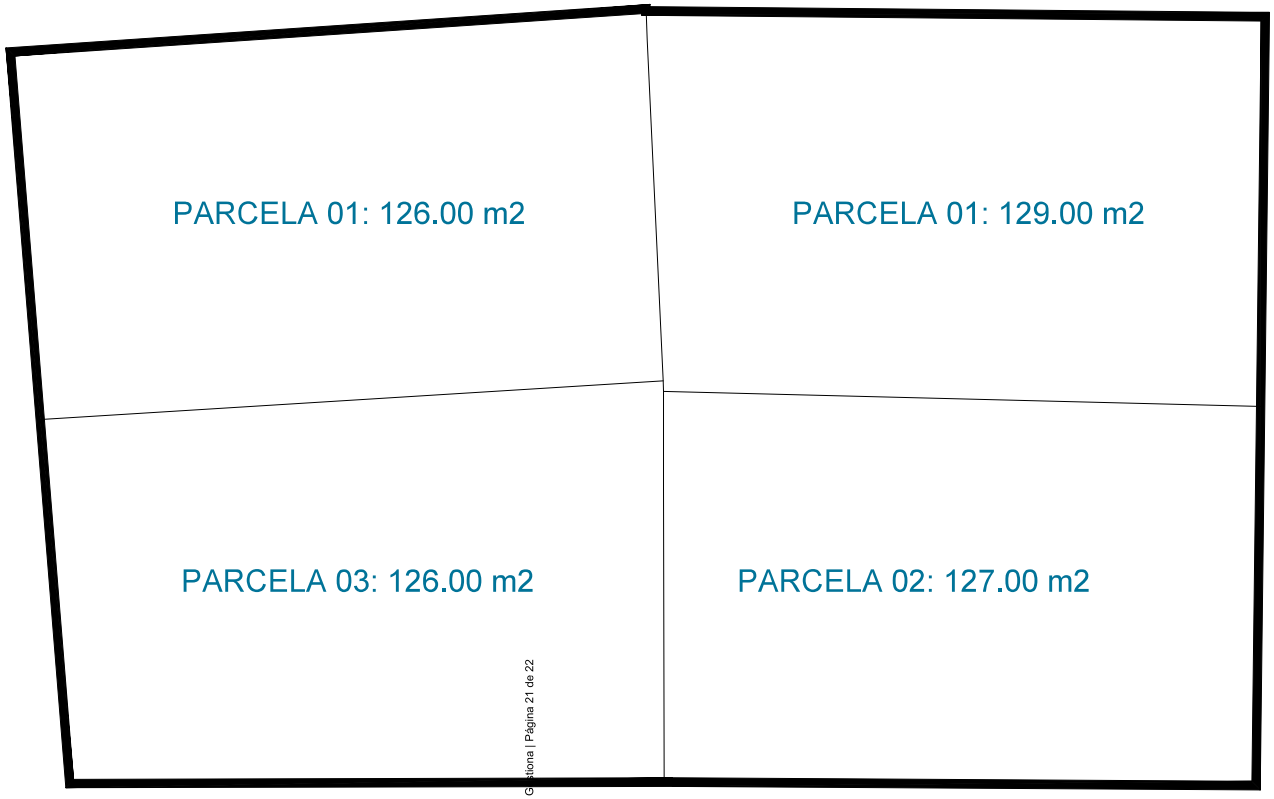
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

escala: 1:2000
1:300

PROMOTOR: D. JOSÉ MARÍA MORALES GARCÍA
ARQUITECTO: D. FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO
e-mail: franciscomantecon@talleremе.es

01

ENERO 2025



C/ VIRGEN DEL ROCÍO

C/ DONANTES DE SANGRE

SUP. TOTAL: 508,00 M2

Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 22

RESUMEN EJECUTIVO DE CUATRO PARCELAS

CALLE VIRGEN DEL ROCÍO Nº 1 Y 2, CALLE DONANTES DE SANGRE Nº 12 Y 13, TOCINA, SEVILLA

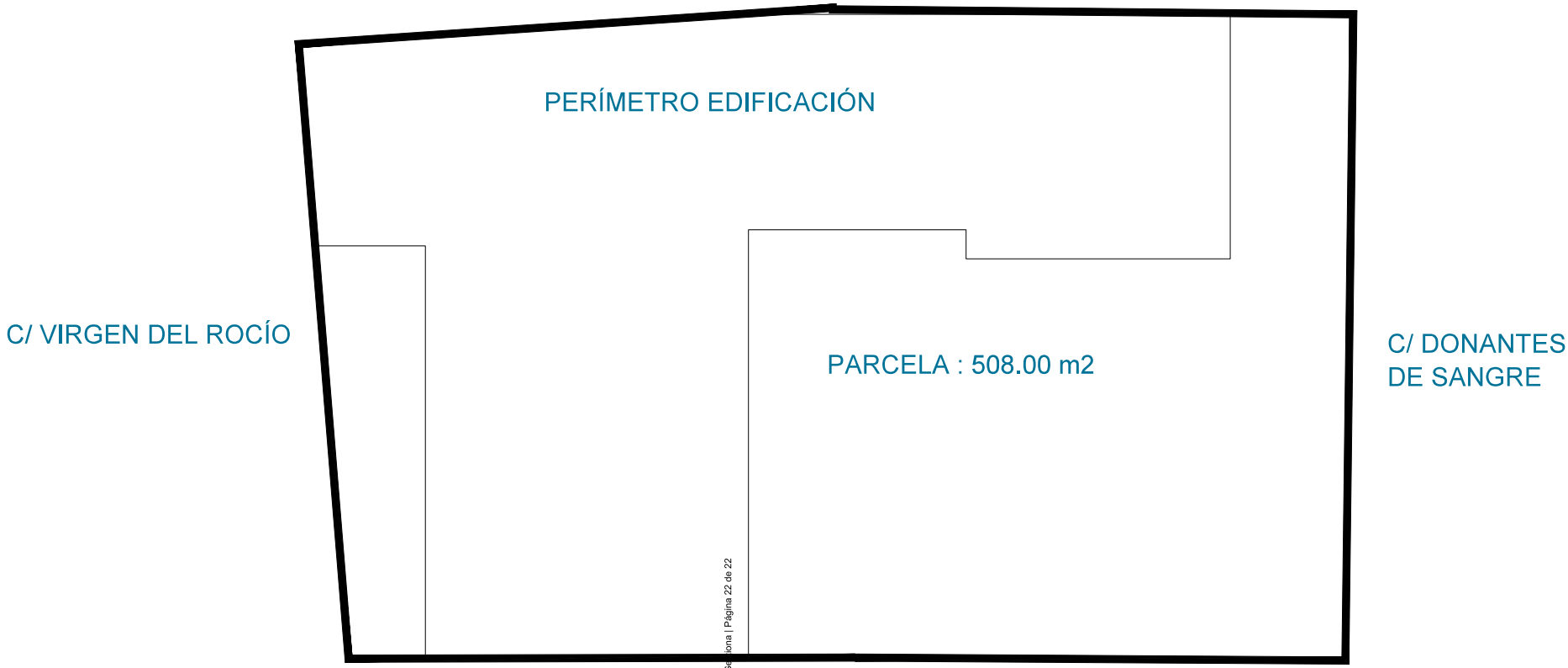
ESTADO ACTUAL DE PARCELAS

escala: 1:125

Plano nº 02

PROMOTOR: D. JOSÉ MARÍA MORALES GARCÍA
ARQUITECTO: D. FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO
e-mail: franciscomantecon@tallereme.es

ENERO 2025



Cód. Validación: 4E3HE5XZWMPGZHMX4ZTJPL3G2
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 22

RESUMEN EJECUTIVO DE CUATRO PARCELAS

CALLE VIRGEN DEL ROCÍO Nº 1 Y 2, CALLE DONANTES DE SANGRE Nº 12 Y 13, TOCINA, SEVILLA

ESTADO FINAL DE PARCELAS

escala: 1:125

Plano nº 03

PROMOTOR: D. JOSÉ MARÍA MORALES GARCÍA
ARQUITECTO: D. FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO
e-mail: franciscomantecon@tallereme.es

ENERO 2025