



Francisco Javier Domínguez Ponce (1 de 1)
Año: 2025
Fecha Firma: 13/04/2025
HASH: f8b5dd8983f71608fec1804df2005b

Expediente núm. 311/2025
Procedimiento: Aprobación de Estudio de Detalle. MODIFICACIÓN DE
ALINEACIONES DEL VIARIO ÁMBITO AVDA. ANDALUCÍA, núm. 35 de
Villamanrique de la Condesa

ANUNCIO

Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa por el que se aprueba definitivamente expediente de Estudio de Detalle.

Habiéndose aprobado definitivamente el siguiente Estudio de Detalle: Modificación de Alineaciones del Viario ámbito Avda. Andalucía, núm. 35 de Villamanrique de la Condesa, se publica el mismo para su general conocimiento:

Tipo de instrumento:	Estudio de detalle
Ámbito:	Avda. Andalucía, núm. 35
Instrumento que desarrolla:	Complementario de la Ordenación Urbanística
Objeto:	Modificación de alineaciones del viario
Clasificación del suelo:	Urbano
Calificación del suelo:	Viario

Dicho Estudio de Detalle se ha depositado en los registros autonómico y municipal de instrumentos de ordenación urbanística, todo ello de conformidad con los artículos 82 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 110.1 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de diciembre.

“Visto que con fecha 13.03.2025, registro de entrada núm. 2025-E-RE-383, la entidad ALACONDE LÓPEZ, S.L. con CIF núm. B-91155077, presenta en este Ayuntamiento propuesta y documentación anexa de aprobación del siguiente

Tipo de instrumento:	ESTUDIO DE DETALLE
Ámbito:	Avda. Andalucía, núm. 35
Objeto:	Modificación de Alineaciones del Viario
Clasificación del suelo:	Urbano
Calificación del suelo:	Residencial - Viario

Iniciado el expediente y realizada la tramitación establecida en la normativa aplicable, que ha quedado plasmada mediante la incorporación de la siguiente documentación:

Documento	Fecha	Observaciones
Solicitud y Documentación Anexa	13.03.2025	2025-E-RE-383
Providencia de Alcaldía	18.03.2025	
Informe Jurídico	18.03.2025	
Informe Servicios Técnicos Municipales	23.05.2025	

Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa

PLAZA España 1, VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA. 41850 (Sevilla). Tfno. 955756000. Fax: 955755355



C64: Validación: 3EFR5XPRDYQZG6WGH4LCLX
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3



Requerimiento de documentación	05.06.2025	2025-S-RE-1129
Aportación de documentación	26.06.2025	2025-E-RE-1017
Informe Servicios Técnicos Municipales	01.07.2025	
Justificante Abono de las Tasas	22.07.2025	2025-E-RE-1142
Providencia Alcaldía de Consulta Pública	23.07.2025	
Consulta Pública en Tablón de Anuncios	24.07.2025	
Certificado de periodo de exposición	23.08.2025	
Certificado del resultado de la Consulta	04.09.2025	2025-0208
Informe Propuesta	05.09.2025	
Resolución de Alcaldía	05.09.2025	2025-0723
Escrito de emplazamiento a los interesados	09.09.2025	2025-S-RE-1768
Publicación en el BOP de Sevilla	02.10.2025	Número 190
Informe emitido por la compañía suministradora de energía eléctrica San José	08.10.2025	2025-E-RE-1492
Informe emitido por Aljarafesa, S.A.	22.01.2026	2026-E-RC-150
Certificado de Secretaría sobre alegaciones	05.02.2026	2026-0018
Providencia de Alcaldía	05.02.2026	
Informe del Departamento de Urbanismo	06.02.2026	

Visto informe favorable a la aprobación del **ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES DEL VIARIO. ÁMBITO AVDA DE ANDALUCÍA, NÚM 35 DE VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA**, redactado por D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, Arquitecto colegiado núm. 2.849 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla a fecha 26.06.2025, por la Concejala de Urbanismo de este Ayuntamiento propone a la Comisión Informativa de Asuntos Generales del Pleno, la adopción de la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

Primero. Aprobar definitivamente el siguiente Estudio de Detalle:

Tipo de instrumento:	ESTUDIO DE DETALLE
Ámbito:	Avda. Andalucía, núm. 35
Objeto:	Modificación de Alineaciones del Viario
Clasificación del suelo:	Urbano
Calificación del suelo:	Residencial - Viario

Redactado por D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, arquitecto colegiado núm. 2.849 del COAS, a fecha 26.06.2025 y presentado en estas dependencias municipales por la entidad ALACONDE LÓPEZ, S.L. con CIF núm. B-91155077.

Segundo. Remitir la documentación completa del Estudio de Detalle al Registro Autonómico de Instrumentos de Ordenación Urbanística y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

Tercero. Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y Municipal, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla el acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado, estando también a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento (dirección: <https://villamanriquedelacondesa.sedelectronica.es>).

No obstante, la Corporación Municipal acordará lo que estime pertinente.

Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa

PLAZA España 1, VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA. 41850 (Sevilla). Tfno. 955756000. Fax: 955755355



C64. Validación: 3EF95XPRDY0CZ6WGH4LCLX
Verificación: <https://villamanriquedelacondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 3



En Villamanrique de la Condesa, a la fecha de la firma.
La Concejala de Urbanismo,

A continuación, el Pleno, con los seis (6) votos a favor del Grupo Municipal Socialista, los tres (3) votos a favor del Grupo Municipal Popular (Ausentes - 2, Ana García Díaz y Ángela Jiménez Solís), en consecuencia, **por unanimidad de los miembros presentes, adopta el acuerdo anterior.**

Pueden acceder al contenido de dichas intervenciones a través de la aplicación Videoactas

Asimismo, está a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [dirección <https://villamanriquedelacondesa.sedelectronica.es>].

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Sevilla, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

En Villamanrique de la Condesa, a la fecha de la firma.
El Alcalde

Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa

PLAZA España 1, VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA. 41850 (Sevilla). Tfno. 955756000. Fax: 955755355



C64. Validación: 3EFR5WXPBYQZG6WGH4LCLX
Verificación: <https://villamanriquedelacondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

Rodr. Zambra, Raúl Muñoz (4 de 4)
SECRETARÍA INTERVENTORA ACCIDENTAL
Fecha Firma: 30/03/2026
HASH: 3e5fed670d0723b86c381ced5319ead0

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO. AMBITO AVDA. DE ANDALUCIA Nº 35. VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA.

AYUNTAMIENTO DE VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento técnico denominado "Estudio de Detalle. Modificación de Alineaciones del Viario. Ámbito Avda. Andalucía, núm. 35 de Villamanrique de la Condesa" (que consta de 15 páginas incluidos planos), redactado por D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, Arquitecto Colegiado núm. 2.849 del COAS, a fecha 26.06.2025 y promovido por la entidad Alaconde López, S.L. con CIF num. B-91155077, ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento - Pleno en sesión ordinaria de fecha 26.03.2026.

En Villamanrique de la Condesa, a la fecha de la firma.
La Secretaria - Interventora Accidental,

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO. ÁMBITO AVDA. DE ANDALUCIA Nº 35. VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA

DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL



Cód. Validación: 439MTKJEST872JFCYSZNFPEP
Verificación: <https://villamanriquedeicondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 15

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO. AMBITO AVDA. DE ANDALUCIA Nº 35. VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA. 1

**ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO. AMBITO AVDA. DE ANDALUCIA Nº 35 .
VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA.**

ÍNDICE

	Pág.
DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA	
1. Iniciativa y Objeto del Estudio de Detalle..	3
2. Antecedentes de planeamiento, Justificación y Alcance del Estudio de Detalle. Procedimiento y Antecedentes. Determinaciones de las NNSS y de la Adaptación Parcial a la LOUA.	5
2.1. Justificación y alcance del Estudio de Detalle.	
2.2. Procedimiento de tramitación..	
3. Descripción del Ámbito de la Actuación.	9
3.1. Situación	
3.2. Delimitación y Superficie. Titularidad del suelo	
3.3. Relieve	
3.4. Relación del Área con su entorno	
3.5. Usos del terreno y construcciones existentes	
3.6. Infraestructuras existentes.	
4. Afecciones Territoriales, Ambientales y Sectoriales.	13
4.1. Afecciones Territoriales , Ambientales y Sectoriales.	
5. Justificación de la ordenación propuesta.	19
5.1. Parámetros de Ordenación urbanística general	
5.2. Parámetros de Ordenación detallada	
5.3. Cuadro de superficies .	
6. Documentos integrantes del Estudio de Detalle.	39

DOCUMENTO II: PLANOS

DOCUMENTO III RESUMEN EJECUTIVO.



Cód. Validación: 439MTK4E872JFYCSZNFPEP
Verificación: <https://villamanriquedeicondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 15

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO. AMBITO AVDA. DE ANDALUCIA Nº 35. VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA. 2

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. Iniciativa Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto del presente Estudio de Detalle, es el de reajustar y adaptar las alineaciones del viario de la Avenida de Andalucía, en el espacio correspondiente al callejón, que se conforma en la esquina de plaza del mismo nombre Avda. de Andalucía, entre las fachadas de las parcelas de la citada calle, con los números 41, 39, 37, y la parcela numerada con el número 35, que en realidad forma parte de una parcela mayor de grandes dimensiones, que ocupa el interior de la manzana que conforman la propia Avda. de Andalucía y la calle Pascual Márquez. Dicha parcela tiene asignada la dirección postal Pascual Márquez Número 48.

El presente Estudio de Detalle se formula y tramita, conforme al contenido y procedimiento correspondiente, definido por la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía LISTA, y conforme al Artículo correspondiente de su Reglamento.

El alcance y objetivo del Estudio de Detalle es el de modificar las alineaciones del tramo viario de la Avda. de Andalucía, que se configura como callejón en la zona trasera de la manzana de referencia, con objeto de regularizar su anchura en toda su profundidad, aumentando su anchura en el fondo del mismo a unas dimensiones mínimas de 6,00 metros, con el fin de generar la anchura mínima necesaria para su uso público, al tiempo que se posibilita generar una longitud mínima de fachada de esa dimensión, para la parcela que ocupa el interior de la manzana, con fachada también a la calle Pascual Márquez.

Para conseguir este objetivo es necesaria la rectificación de alineaciones con reducción de superficie, del extremo este de la citada parcela central de la manzana, posibilitando generar una nueva parcela segregada más pequeña, que conforme las alineaciones del callejón hacia la plaza existente.

En base a esos objetivos específicos, la figura correspondiente en la LISTA es la del **Instrumento Complementario de Ordenación Urbanística, el Estudio de Detalle**. Que tiene entre su cometidos:

Artículo 94. Los Estudios de Detalle. Reglamento LISTA

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.

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO. AMBITO AVDA. DE ANDALUCIA Nº 35. VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA. 3



Cód. Validación: 439MTKJEST972JFCYSZNFYEP
Verificación: <https://villamanriquedehlacondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 15

2. Antecedentes del Planeamiento, Justificación, y Alcance del Estudio de Detalle. Procedimiento.

2.1. Antecedentes. Determinaciones de las NNSS y de la Adaptación Parcial a la LOUA de Villamanrique de la Condesa.

El planeamiento municipal en Villamanrique de la Condesa lo constituyen las NNSS de 1994, y su Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada posteriormente con fecha de 2009.

Los suelos afectados por el estudio de Detalle están incluidos en la delimitación del Suelo Urbano de las NNSS de 1994, con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, por la Adaptación a la LOUA de 2009, y están definidas la zonificación de las parcelas existentes, así como sus alineaciones, conforme a la documentación gráfica del planeamiento NNSS y que se corresponden con las alineaciones reconocidas en el catastro

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.

El presente Estudio de Detalle, se redacta por iniciativa del titular de la parcela afectada por la rectificación de alineaciones, la parcela con domicilio postal Calle Pascual Marquez Nº 48 y con referencia catastral Nº Finca Catastral Nº 90682QB3295N0001JY, Titular: ALACONDE LOPEZ SL, CIF: B-91155077, por título de escritura de compraventa, ante Notario José María Varela Pastor de 22/03/2022, siendo su interés la conformación de una segunda parcela por segregación de la finca principal, que se conforme en la esquina del callejón, rectificando la alineación interior del callejón, para generar una anchura en el fondo de saco de al menos 6,00 de frente de fachada para la parcela principal y reduciendo la superficie de la parcela segregada, mediante cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo necesario destinado a Vialrio público.

El Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa interviene como Administración Pública, como responsable de la ordenación urbanística municipal, y del desarrollo del planeamiento. Con el interés de que se ajuste la ordenación del viario del callejón de referencia a dimensiones más apropiadas para su función de viario público que sirva de acceso y conformación de las fachadas mínimas necesarias, de las parcelas que lo conforman, de forma coherente con los objetivos de ordenación urbanística, respecto al viario del núcleo urbano.

La redacción de esta Innovación es formulada por el Arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, colegiado nº 2.849.



ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO. AMBITO AVDA. DE ANDALUCIA Nº 35. VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA. 4



Cód. Validación: 439MTKJEST92JFCYSZNFPEP
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestional | Página 4 de 15

La Adaptación a la LOUA clasifica las parcelas como Suelo Urbano Consolidado. Por haberse consolidado y urbanizado una actuación de nueva urbanización definida en la zona por las anteriores NNSS de 2004, en la que se urbaniza y consolida por la edificación la Actuación de Avda. de Andalucía, que completa la urbanización de las calles que formalizan la manzana. Dejando en su interior la Parcela 1, con frente de fachada doble: hacia el oeste a la calle Pascual Márquez y hacia el este a la plaza de nueva creación en la Avda. de Andalucía.

En las NNSS se asigna la ordenanza de Vivienda Unifamiliar Adosada, y en el Artículo 94 de las Normas Urbanísticas, se establecen las condiciones mínimas de los solares para poder edificar de nueva planta para esta Zona de Ordenanza, definiéndose unas dimensiones de superficie mínima 80 m², un frente mínimo de 6 m, y un fondo mínimo de 8 m. A su vez en el Artículo 86 de las NNSS relativo al Régimen de Suelo y el Derecho a edificar, se especifica que todos los solares existentes y reconocidos en catastro se consideren edificables, indistintamente de su forma y dimensiones, estableciéndose las mismas condiciones mínimas en cuanto a dimensiones de solares, a los efectos de agregaciones y segregaciones.

22. Justificación y alcance del Estudio de Detalle.

El trazado actual del callejón que se prolonga desde la Plaza de la Avda. de Andalucía, hacia el interior de la manzana tiene una profundidad de aproximadamente 12 m, y tiene forma trapezoidal, reduciendo progresivamente su anchura de aproximadamente 6,00m en su zona delantera a 3,00 en su fondo trasero, y sirve para dar fachada a tres parcelas de la Avda. Andalucía Nº 39, Nº 37 y Nº 35, dejando un frente de fachada reducido de aproximadamente 3 m, sobre la parcela central de la manzana con fachada principal a la calle Pascual Márquez nº 48.

Se propone la rectificación de alineaciones de la parte de la parcela central de la manzana que da fachada a la plaza de la Avda. de Andalucía y al propio callejón, para generar una ampliación del viario público, que genere una anchura mayor y más uniforme del callejón, de manera que se genere un frente de fachada mínimo de 6,00 m de frente, para la parcela central de la manzana, y se genere una parcela de menor dimensión segregada de la anterior, de forma trapezoidal y que formalice la esquina del callejón, con fachada de 6 m a la plaza y de 11,60 m al propio callejón.

La cesión del suelo destinado a viario se realizaría por el titular de la parcela catastral afectada por el estudio de Detalle, de forma gratuita a favor del Ayuntamiento, en el posterior desarrollo del ED, mediante la formulación de Proyecto de Parcelación, en el que se segregue el suelo destinado a viario, así como la nueva parcela de formación de la esquina del callejón.

Por lo expuesto se considera necesario desarrollar la figura del Estudio de Detalle, como el instrumento complementario de ordenación urbanística para reordenar las alineaciones oficiales del viario público, que reconozca el planeamiento urbanístico vigente, NNSS, que legitime el ajuste superficial y de titularidades sobre las parcelas de referencia a desarrollar posteriormente con el Proyecto de Parcelación correspondiente.

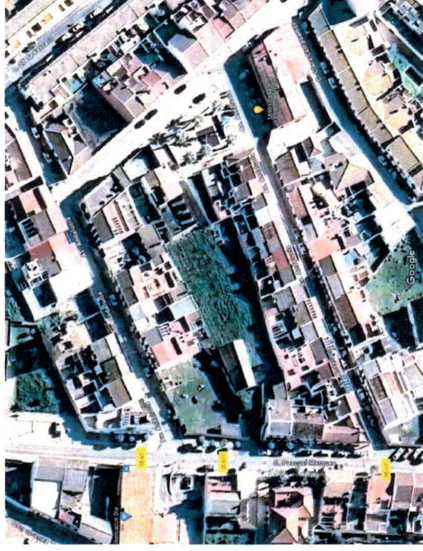


Foto aérea. Estado Actual. entorno de la Avda. de Andalucía. Google

La reordenación y ajuste de las alineaciones de viario, generan modificaciones formales y superficiales en la parcela privada afectada, y no se produce reducción de la superficie de espacios libres ni del viario público, sino un ligero incremento. Además se mejora la funcionalidad de ese espacio público para su destino como viario.

2.3 Procedimiento de tramitación.

El Estudio de Detalle se tramitará conforme a la LISTA. Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Conforme al Artículo 75 de la LISTA, y el Artículo 112 de su Reglamento es competencia del Ayuntamiento. La tramitación y aprobación definitiva de este instrumento complementario de ordenación urbanística, Estudio de Detalle. Debiendo tramitarse conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª del Reglamento de la LISTA, con las siguientes particularidades: (Artículo 112 Reglamento de la LISTA)

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

Deberá recabarse con carácter previo a la AP Definitiva, Informe no vinculante... a la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Conforme a la Disposición Final Quinta de la LUISA, Apartado 5 no será necesario someter el documento de Estudio de Detalle a procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, conforme al Artículo 40 de la GICA actualizada.

3. Descripción del ámbito del Estudio de Detalle.

3.1. Situación.

El Estudio de Detalle, se delimita sobre el callejón trasero de la manzana delimitada por las calles que conforman la Avda. de Andalucía y la calle Pascual Márquez de Villamanrique de la Condesa.

3.2. Delimitación y Superficie. Titularidad del Suelo

La delimitación del ámbito del Estudio de Detalle afecta a los terrenos que actualmente conforman la superficie del callejón reconocido como viario público en el catastro, y además la parte trasera de la parcela catastral central de la manzana, que genera la esquina sur del callejón, y la fachada a la Plaza de la Avda. de Andalucía.

La superficie total de suelo afectado en el Estudio de Detalle es de 188,50 m.2.

De los cuales 108,70 m.2 se corresponden con la parte trasera con fachada al callejón, de la parcela catastral N.º 9041821083295N0001JY con Superficie Catastral 1.642,45 m.2 Y EL RESTO 79,80 M2 se corresponden con el suelo público de viario del callejón, reconocido en el catastro como titularidad municipal.

Los cambios generados por la nueva ordenación del E.D. solo afectan a la citada parcela de titularidad privada y al viario de titularidad municipal.

3.3. Relieve.

La topografía de la zona es completamente llana.

3.4. Relación del área con su entorno.

La ordenación general del conjunto establecida por el Planeamiento define las alineaciones de la Avda. de Andalucía rodeando una manzana de uso residencial, con fachada a la calle Pascual Márquez por el oeste y con fachada a una plaza o espacio libre en su extremo este. El frente de fachada de la manzana a dicha plaza no es uniforme, generándose un callejón de limitada profundidad, que sirve de acceso a algunas de las parcelas conformadas en el interior de la manzana.

El objeto del E.D. es ampliar y regularizar las dimensiones de anchura del callejón de referencia.

3.5. Usos del terreno y construcciones existentes.

En la actualidad se encuentran edificadas las parcelas N.º 37,39 y 41 de la Avda. de Andalucía, y esta vallado el solar de la esquina con la Avda. de Andalucía N.º 35, que forma parte no segregada de la parcela central de la manzana.

El callejón actualmente se encuentra urbanizado, incluyendo el suelo adicional que se pretende incorporar en el ajuste de alineaciones propuesto en el E.D.

3.6. Infraestructuras existentes.

3.6.1.- Varios.

El suelo del callejón, se encuentra completamente urbanizado y pavimentado, con adoquín en tratamiento continuo, diseñado como plataforma de uso compartido de peatones y vehículos.

ESTUDIO DE DETALLE: MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO. AMBITO AVDA. DE ANDALUCIA N.º 35. VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA. 6



Cód. Validación: 439MTKJEST972JFCYSZNFPEP
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 15

ESTUDIO DE DETALLE DE MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO, AMBITO AVDA. DE ANDALUCIA, DE ANDALUCIA, SE VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA.

AYUNTAMIENTO DE VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA

3.6.2.- Infraestructura de servicios.

Existen canalizaciones de abastecimiento, saneamiento y electricidad, ejecutadas y en servicio para suministro de las distintas parcelas con frente de fachada al callejón, existe alumbrado público en servicio, en la plaza, aunque no existe punto de alumbrado específico en el callejón, siendo sencillo la prolongación en pared del mismo.

4. Afecciones territoriales, Ambientales y Sectoriales.

4.1. Afecciones territoriales, ambientales y sectoriales.

No existe ningún tipo de afección territorial específica sobre este ámbito.



Cód. Validación: 439MTKJEST972JFCYSZNFYEP
Verificación: <https://villamanriquedehondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 15

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO. AMBITO AVDA. DE ANDALUCIA Nº 35. VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA. 7

5. Justificación de la propuesta de ordenación. Estudio de Detalle

La superficie total de suelo afectado en el Estudio de Detalle es de 188,50 m². La delimitación del ámbito de ordenación incluye la parte trasera de la parcela catastral N° 90618210E3295N0001J, Titular: ALACONDE LOPEZ SL, CIF: B-9115077, que conforma la esquina hacia el callejón y la plaza de la Avda. de Andalucía, y además los suelos externos destinados al viario público que forman parte del callejón. Su objeto es la rectificación de las alineaciones de la parcela afectada, con objeto de ensanchar el callejón, y generar una fachada mínima de 6,00 m de anchura en el fondo del mismo, que posibilite generar una segunda fachada a la parcela principal objeto de la segregación.

En la documentación gráfica del presente documento se refleja el estado actual de los viarios existentes y los límites de las parcelas existentes y se define y delimita el ámbito superficial del Estudio de Detalle, y también se definen los nuevos trazados y alineaciones del viario público tras su reordenación, así como las parcelas resultantes. No se modifican las alineaciones ni superficies de otras parcelas privadas

A continuación se desarrollan y justifican los distintos parámetros de ordenación, que completan todas las determinaciones de ordenación detallada y desarrollo urbanístico del ámbito de ordenación complementaria exigidos en la LISTA.

5.1. Parámetros de Ordenación Urbanística General

A. Clasificación del Suelo.

La clasificación del suelo es la Suelo Urbano Consolidado, definido por la Adaptación a la LOUA.

B. Uso Global

El Uso Global es el Residencial asignado por la Adaptación a la LOUA.

C. Sistemas Generales

No existen Sistemas Generales en el ámbito del estudio de Detalle.

5.2. Parámetros de Ordenación Detallada

A. Alineaciones y Rasantes...red viaria.

Se modifica la sección y alineaciones del callejón trasero de la Plaza de la Avda. de Andalucía.

Las dimensiones del viario resultante de la nueva ordenación, se recogen en plano de alineaciones correspondiente, dando continuidad y mayor anchura al callejón de la Plaza de la Avda. de Andalucía, ejecutados.

Se mantienen las alineaciones y rasantes ya consolidadas, de las calles existentes. Las rasantes están adaptadas a la Normativa de accesibilidad. No es necesario generar nuevas reservas de plazas de aparcamiento.

En el Plano de Ordenación Alineaciones y Rasantes se definen gráficamente las determinaciones correspondientes sobre dimensiones y trazado de viarios públicos, alineaciones y rasantes.

B. Estándares de dotaciones locales.

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO. AMBITO AVDA. DE ANDALUCIA N° 35. VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA. 8



Cód. Validación: 439MTKJF1972JFCYSZNFYEP
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 15

Se mantienen los estándares de dotaciones locales que establece para este ámbito el Planeamiento Vigente.

C. Clasificación del Suelo... Ordenanzas de aplicación.

El Estudio de Detalle mantiene la Clasificación urbanística y la Ordenanza de aplicación definidas en las NNSS.

D. Régimen de propiedad, Derechos y deberes pendientes de los titulares.

El Régimen de propiedad, que define los derechos y deberes de los titulares de suelo para la clasificación de Suelo Urbano, se define en el Artículo 16 de la LISTA.

De acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente, las NNSS, y la Adaptación a la LOUA, la clasificación del suelo como Suelo urbano Consolidado, no existen deberes pendientes en este ámbito, pues las parcelas ya han adquirido la condición de solar.

E. Desarrollo del estudio de Detalle.

el desarrollo del Estudio de Detalle conllevará la necesaria formulación de Proyecto de Parcelación, a fin de reconocer y formular la cesión gratuita de suelo destinado a viario público a favor del ayuntamiento, que asigne de la finca urbana privada, y al tiempo proceder a la segregación de la nueva parcela que se genera en el esquema del callejón a la plaza, procedente de la matriz anterior.

5.3. Cuadro de Superficies

Superficies Estado actual... Planeamiento vigente	Superficies Nueva ordenación... Estudio de Detalle
Parcela privada 109,70 M2	Parcela privada 85,20 M2
Viarío callejón 78,80 M2	Viarío callejón 103,30 M2
TOTAL 188,50 M2	TOTAL 188,50 M2

Se produce la ampliación de viario público por cesión gratuita de 24,50 m² de superficie.

6. Documentos integrantes del Estudio de Detalle.

El contenido de este documento es el previsto en el Art. 94.4 del Reglamento de la LISTA.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley, 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.

En función a la naturaleza y alcance del presente Estudio de Detalle se aporta el contenido documental adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, consistente en los siguientes documentos:

- Documento I: MEMORIA.
- Documento II: PLANOS.
- Documento III: RESUMEN EJECUTIVO.

En Villamanrique de la Condesa, Marzo de 2025

Redactor:
Fdo. Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto Colegiado nº 2.498 COAS

**MUÑOZ
ZAPATERO
JUAN CARLOS**

Firmado digitalmente por MUÑOZ
ZAPATERO JUAN CARLOS -
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-09293270X,
givenName=JUAN CARLOS,
sn=MUÑOZ ZAPATERO, cn=MUÑOZ
ZAPATERO JUAN CARLOS -
Fecha: 2025.03.11 13:12:27 +01'00'



Cód. Validación: 439MTKJEST972JFCYSZNFYEP
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 15

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO. AMBITO AVDA. DE ANDALUCIA Nº 35. VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA. 9



ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO. AMBITO AVDA. DE ANDALUCIA Nº 35. VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA

AYUNTAMIENTO DE VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA

DOCUMENTO II: PLANOS

INDICE. Planos Información y Ordenación

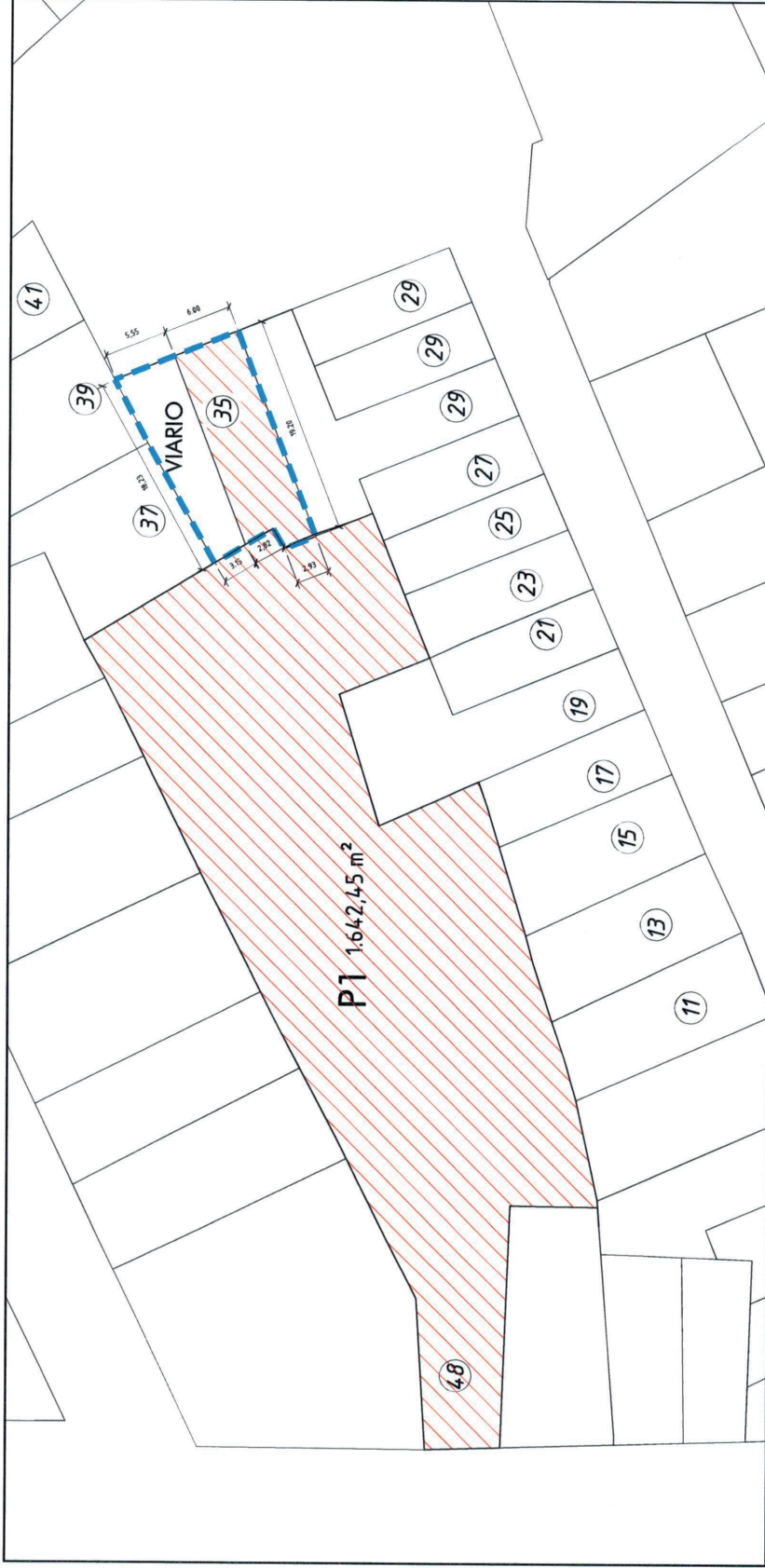
1. Situación y Delimitación del Ámbito del estudio de Detalle
2. Alineaciones Estado Actual.
3. Alineaciones .Propuesta. Estudio de Detalle



Cód. Validación: 439MTKJEST97ZJFCYSZNFYEP
Verificación: <https://villamanriquedealacondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 15

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO. AMBITO AVDA. DE ANDALUCIA Nº 35. VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA. 10





ESTUDIO DE DETALLE RECTIFICACIÓN ALINEACIONES
AVDA. DE ANDALUCIA 35
VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA

Técnico redactor:
Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arg. col. COAS: 2.849

MAR-2025	ESCALA: 1/500
2	ALINEACIONES. ESTADO ACTUAL



Cód. Validación: 439MTKJEST972JFCYSZNFPEP
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 15

AMBITO ESTUDIO DE DETALLE

AYUNTAMIENTO DE VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA.
parcelas de la Avda. Andalucía Nº 37, Nº 35, dejando un frente de fachada reducido de aproximadamente 3 m., sobre la parcela central de la manzana con fachada principal a la calle Pascual Márquez nº 48.

Se propone la rectificación de alineaciones de la parte de la parcela central de la manzana que da fachada a la plaza de la Avda. de Andalucía y al propio callejón, para generar una ampliación del viario público, que genere una anchura mayor y más uniforme del callejón, de manera que se genere un frente de fachada mínimo de 6,00 m de frente, para la parcela central de la manzana, y se genere una parcela de menor dimensión segregada de la anterior, de forma trapezoidal y que formalice la esquina del callejón, con fachada de 6 m a la plaza y de 11,60 m al propio callejón.

La cesión del suelo destinado a viario se realizaría por el titular de la parcela catastral afectada por el estudio de Detalle, de forma gratuita a favor del Ayuntamiento, en el posterior desarrollo del E.D. mediante la formulación de Proyecto de Parcelación, en el que se segregue el suelo destinado a viario, así como la nueva parcela de formación de la esquina del callejón.

Por lo expuesto se considera necesario desarrollar la figura del Estudio de Detalle, como el instrumento complementario de ordenación urbanística para reordenar las alineaciones oficiales del viario público, que reconozca el planeamiento urbanístico vigente, NNSS, que legitime el ajuste superficial y de titularidades sobre las parcelas de referencia a desarrollar posteriormente con el Proyecto de Parcelación correspondiente.



Foto aérea. Estado Actual, entorno de la Avda. de Andalucía, Google

La reordenación y ajuste de las alineaciones de viario, generan modificaciones formales y superficiales en la parcela privada afectada, y no se produce reducción de la superficie de espacios libres ni del viario público, sino un ligero incremento. Además se mejora la funcionalidad de ese espacio público para su destino como viario.

DOCUMENTO III RESUMEN EJECUTIVO.

1. Iniciativa y Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto del presente Estudio de Detalle, es el de registrar y adaptar las alineaciones del viario, de la Avenida de Andalucía, en el espacio correspondiente al callejón, que se conforma en la esquina de plaza del mismo nombre Avda. de Andalucía, entre las fachadas de las parcelas de la citada calle, con los números 41, 39, 37, y la parcela numerada con el número 35, que en realidad forma parte de una parcela mayor de grandes dimensiones, que ocupa el interior de la manzana que conforman la propia Avda. de Andalucía y la calle Pascual Márquez. Dicha parcela tiene asignada la dirección postal Pascual Márquez Numero 48.

El presente Estudio de Detalle se formula y tramita, conforme al contenido y procedimiento correspondiente, definido por la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía LISTA, y conforme al Artículo correspondiente de su Reglamento.

El alcance y objetivo del Estudio de Detalle es el de modificar las alineaciones del tramo viario de la Avda. de Andalucía, que se configura como callejón en la zona trasera de la manzana de referencia, con objeto de regularizar su anchura en toda su profundidad, aumentando su anchura en el fondo del mismo a unas dimensiones mínimas de 6,00 metros, con el fin de generar la anchura mínima necesaria para su uso público, al tiempo que se posibilita generar una longitud mínima de fachada de esa dimensión, para la parcela que ocupa el interior de la manzana, con fachada también a la calle Pascual Márquez.

Para conseguir este objetivo es necesaria la rectificación de alineaciones con reducción de superficie, del extremo este de la citada parcela central de la manzana, posibilitando generar una nueva parcela segregada más pequeña, que conforme las alineaciones del callejón hacia la plaza existente.

En base a esos objetivos específicos, la figura correspondiente en la LISTA es la del **Instrumento Complementario de Ordenación Urbanística, el Estudio de Detalle**.

El presente Estudio de Detalle, se redacta por iniciativa del titular de la parcela afectada por la rectificación de alineaciones, la parcela con domicilio postal Calle Pascual Márquez Nº 48 y con referencia catastral N.º Finca Catastral N.º 9068203295N0001J, Titular: ALACONDE LOPEZ SL, CIF: B-9155077, por título de escritura de compraventa, ante Notario José María Varela Pastor de 22/03/2022, siendo su interés la conformación de una segunda parcela por segregación de la finca principal, que se conforme en la esquina del callejón, rectificando la alineación interior del callejón, para generar una anchura en el fondo de saco de al menos 6,00 de frente de fachada para la parcela principal y reduciendo la superficie de la parcela segregada, mediante cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo necesario destinado a viario público.

El Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa interviene como Administración Pública, como responsable de la ordenación urbanística municipal, y del desarrollo del planeamiento. Con el interés de que se ajuste la ordenación del viario del callejón de referencia a dimensiones más apropiadas para su función de viario público que sirva de acceso y conformación de las fachadas mínimas necesarias, de las parcelas que lo conforman, de forma coherente con los objetivos de ordenación urbanística, respecto al viario del núcleo urbano.

2. Justificación de la propuesta de ordenación. Estudio de Detalle

2.1. Justificación de la propuesta de ordenación.

El trazado actual del callejón que se prolonga desde la Plaza de la Avda. de Andalucía, hacia el interior de la manzana tiene una profundidad de aproximadamente 12 m., y tiene forma trapezoidal, reduciendo progresivamente su anchura de aproximadamente 6,00m en su zona delantera a 3,00 en su fondo trasero, y sirve para dar fachada a tres

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO. AMBITO AVDA. DE ANDALUCIA Nº 35. VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA. 11



Cód. Validación: 439MTKJEST972JFCYSNFPYEP
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 15

2.2. Parámetros de Ordenación Detallada

F. Alineaciones y Rasantes...red viaria.

Se modifica la sección y alineaciones del callejón trasero de la Plaza de la Avda. de Andalucía.

Las dimensiones del viario resultante de la nueva ordenación, se recogen en el plano de alineaciones correspondiente, dando continuidad y mayor anchura al callejón de la Plaza de la Avda. de Andalucía, ejecutados.

Se mantienen las alineaciones y rasantes ya consolidadas, de las calles existentes. Las rasantes están adaptadas a la Normativa de accesibilidad. No es necesario generar nuevas reservas de plazas de aparcamiento.

En el Plano de Ordenación Alineaciones y Rasantes se definen gráficamente las determinaciones correspondientes sobre dimensiones y trazado de viarios públicos, alineaciones y rasantes.

6. Estándares de dotaciones locales.

Se mantienen los estándares de dotaciones locales que establece para este ámbito el Planeamiento vigente.

H. Calificación del Suelo...Ordenanzas de aplicación.

El Estudio de Detalle mantiene la Calificación urbanística y la Ordenanza de aplicación definidas en las NNS.

I. Régimen de propiedad, Derechos y deberes pendientes de los titulares.

El Régimen de propiedad, que define los derechos y deberes de los titulares de suelo para la clasificación de Suelo Urbano, se define en el Artículo 18 de la LISTA.

De acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente, las NNS, y la Adaptación a la LOUA, la clasificación del suelo como Suelo urbano Consolidado, no existen deberes pendientes en este ámbito, pues las parcelas ya han adquirido la condición de solar.

J. Desarrollo del estudio de Detalle.

el desarrollo del Estudio de Detalle conllevara la necesaria formulación de Proyecto de Parcelación, a fin de reconocer y formular la cesión gratuita de suelo destinado a viario público a favor del ayuntamiento, que se segrega de la finca urbana privada, y al tiempo proceder a la segregación de la nueva parcela que se genera en el esquina del callejón a la plaza, procedente de la matriz anterior.

2.3. Cuadro de Superficies

Superficies Estado actual...	Planeamiento vigente	Superficies Nueva ordenación	Estado de Detalle
Parcela privada	107,70 M2	Parcela privada	85,20 M2
Viarío callejón	78,80 M2	Viarío callejón	103,30 M2
TOTAL	186,50 M2	TOTAL	188,50 M2

Se produce la ampliación de viario público por cesión gratuita de 24,50 m² de superficie.

En Villamanrique de la Condesa, Marzo de 2025

Redactor:
Fdo. Juan Carlos Zapatero
Arquitecto Colegiado nº 2.498 COAS

MUÑOZ
ZAPATERO
JUAN CARLOS

Firmado digitalmente por MUÑOZ
ZAPATERO JUAN CARLOS -
cafe...
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
numero=IDCES-05235720X,
givenName=JUAN CARLOS,
sn=MUNOZ ZAPATERO, cn=MUNOZ
ZAPATERO JUAN CARLOS -
Fecha: 2025.03.11 12:46:24 +01'00'



Cód. Validación: 439MTKJEST972JFCYSZNFYEP
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 15