

AYTO DE BENACAZON
ENTRADA
05/02/2026 13:04
783

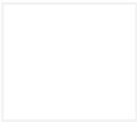
**ESTUDIO DE DETALLE DE
MANZANA R-6 PP-PR-S10
“HUERTA DE CONCHA”**

BENACAZÓN, SEVILLA



PROMOTOR:
ARQUITECTO: D. FCO. JAVIER MANTECÓN VALERO

franciscomantecon@tallereme.es 646.827.814
www.tallereme.es



Código Seguro de Verificación		Fecha	05/02/2026 13:03:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO		
Url de verificación		Página	1/14

Código Seguro de Verificación		Fecha	31/08/2026 11:14:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAIMUNDO MOLINA ECÍJA (FIRMANTE_47)		
Url de verificación		Página	1/14

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Gonzalez Carmona	Firmado	31/08/2026 12:40:36
Observaciones	Diligencia: Doña Alicia González Carmona, Secretaria General del Ayuntamiento de Benacazón (Sevilla), hace constar que el presente Estudio de Detalle, correspondiente al expediente nº 2022/EGE_02/000012, ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2026.	Página	1/14
Url De Verificación			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Colegio Oficial
Arquitectos
Sevilla

AYTO DE BENACAZON
ENTRADA
05/02/2026 13:04
783



Página 1 de 1

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

CERTIFICA:

Que **DON FRANCISCO JAVIER MANTECON VALERO**, arquitecto, con DNI número [REDACTED] 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 3 de febrero de 2026

Código Seguro de Verificación: JIHU8V8TTG4H4YH 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 3 de Febrero de 2026 por:		
CARGO	NOMBRE	CERTID
SECRETARIO	GIL MANRIQUE, RAMÓN	[REDACTED]

Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Plaza Cristo de Burgos, 35 - 41003 Sevilla - Tel 955 051 200 Fax 955 051 203 www.coasevilla.org

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	05/02/2026 13:03:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	2/14

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	31/08/2026 11:14:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	2/14

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	31/08/2026 12:40:36
Observaciones	Página	2/14
Url De Verificación	[REDACTED]	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	

AYTO DE BENACAZON
ENTRADA
05/02/2026 13:04
783

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 CALLE SANTÍSIMO CRISTO YACENTE	Nº: 17	
Localidad BENACAZÓN	C.P.: 41805	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 GOYA, BENACAZÓN, 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 Benacazón, a...06.....de...FEBRERO...de 2026
El técnico titulado competente,
MANTECON VALERO FRANCISCO JAVIER Firmado digitalmente por MANTECON VALERO FRANCISCO JAVIER Fecha: 2026.02.05 12:55:27 +01'00' Firmado: Francisco Javier Mantecón Valero

Código Seguro de Verificación		Fecha	05/02/2026 13:03:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO		
Url de verificación		Página	3/14

Código Seguro de Verificación		Fecha	31/08/2026 11:14:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAIMUNDO MOLINA ECÍJA (FIRMANTE_47)		
Url de verificación		Página	3/14

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Gonzalez Carmona	Firmado	31/08/2026 12:40:36
Observaciones	Diligencia: Doña Alicia González Carmona, Secretaria General del Ayuntamiento de Benacazón (Sevilla), hace constar que el presente Estudio de Detalle, correspondiente al expediente nº 2022/EGE_02/000012, ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2026.	Página	3/14
Url De Verificación			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

AYTO DE BENACAZON
ENTRADA
05/02/2026 13:04
783

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. ESTUDIO VOLUMÉTRICO DE LA MANZANA R-6
7. PLANOS



PROMOTOR:
ARQUITECTO: D. Francisco Javier Mantecón Valero

1 _____

Código Seguro de Verificación		Fecha	05/02/2026 13:03:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO		
Url de verificación		Página	4/14

Código Seguro de Verificación		Fecha	31/08/2026 11:14:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAIMUNDO MOLINA ECIJA (FIRMANTE_47)		
Url de verificación		Página	4/14

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Gonzalez Carmona	Firmado	31/08/2026 12:40:36
Observaciones	Diligencia: Doña Alicia González Carmona, Secretaria General del Ayuntamiento de Benacazón (Sevilla), hace constar que el presente Estudio de Detalle, correspondiente al expediente nº 2022/EGE_02/000012, ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2026.	Página	4/14
Url De Verificación			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

AYTO DE BENACAZON
ENTRADA
05/02/2026 13:04
783

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

Según Plan Parcial del Sector X, "Huerta Concha", de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Benacazón (Sevilla) de la manzana en cuestión queda definida como PP-PR-S10, "Huerta de Concha", dedicando este documento a manzana R-6. Se procede al desarrollo de este trabajo con el objeto de definir alineaciones de dicha manzana.

La manzana objeto de este Estudio de Detalle se localiza en el borde norte-nordeste del suelo urbano de Benacazón, en la finca situada en la Parcela nº29 del Polígono 7, conocida como "Huerta de Concha". En el límite norte predominan terrenos conocidos como Canal de Servicio, y linda con el borde urbano donde predomina la zona residencial del municipio. El límite sur es la calle consolidada Tía Martina.

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. 71 del reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

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:

- 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.
- 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:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Se redacta el presente Estudio de Detalle tras recibir requerimiento de los servicios técnicos del ayuntamiento de Benacazón. En el presente documento se modifican los siguientes puntos incluidos en el requerimiento:

- Tratar en el estudio de detalle la manzana R6 completa, realizando un estudio volumétrico de la misma.
- Modificar únicamente la alineación de las parcelas situadas en esquina, como ocurre en otros sectores.
- Sería conveniente que la alineación a vial se produzca sólo en planta baja.



PROMOTOR:
ARQUITECTO: D. Francisco Javier Mantecón Valero

2 _____

Código Seguro de Verificación		Fecha	05/02/2026 13:03:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación		Página	5/14

Código Seguro de Verificación		Fecha	31/08/2026 11:14:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAIMUNDO MOLINA ECÍJA (FIRMANTE_47)		
Url de verificación		Página	5/14

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Gonzalez Carmona	Firmado	31/08/2026 12:40:36
Observaciones	Diligencia: Doña Alicia González Carmona, Secretaria General del Ayuntamiento de Benacazón (Sevilla), hace constar que el presente Estudio de Detalle, correspondiente al expediente nº 2022/EGE_02/000012, ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2026.	Página	5/14
Url De Verificación			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

AYTO DE BENACAZON
ENTRADA
05/02/2026 13:04
783

2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

El promotor del presente documento es [REDACTED] con DNI [REDACTED] y domicilio actual en [REDACTED], Benacazón, 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 Calle Santísimo Cristo Yacente nº 17, Benacazón, Sevilla.



PROMOTOR: [REDACTED]
ARQUITECTO: D. Francisco Javier Mantecón Valero

3 _____

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	05/02/2026 13:03:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	6/14

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	31/08/2026 11:14:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAIMUNDO MOLINA ECÍJA (FIRMANTE_47)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	6/14

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Gonzalez Carmona	Firmado	31/08/2026 12:40:36
Observaciones	Diligencia: Doña Alicia González Carmona, Secretaria General del Ayuntamiento de Benacazón (Sevilla), hace constar que el presente Estudio de Detalle, correspondiente al expediente nº 2022/EGE_02/000012, ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2026.	Página	6/14
Url De Verificación	[REDACTED]		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

AYTO DE BENACAZON
ENTRADA
05/02/2026 13:04
783

3. INFORMACION URBANISTICA.



DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EXPEDIENTE

Trabajo ESTUDIO DE DETALLE

Emplazamiento CALLE GOYA

Promotor

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 N.S.M. DE BENACAZÓN											
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				
	SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
Vigente	Consolidado No consolidado	☒ ☐	Ordenado Sectorizado (o programado o apto para urbanizar) No sectorizado (o no programado)	☐ ☐ Protección especial legislación Protección especial planeamiento
En tramitación	Consolidado No consolidado	☐ ☐	Ordenado Sectorizado No sectorizado	☐ ☐ Protección especial legislación Protección especial planeamiento

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO	
Vigente	PP-PR-S10 "HUERTA DE CONCHA"



PROMOTOR:

ARQUITECTO: D. Francisco Javier Mantecón Valero

4

Código Seguro de Verificación		Fecha	05/02/2026 13:03:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO		
Url de verificación		Página	7/14

Código Seguro de Verificación		Fecha	31/08/2026 11:14:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAIMUNDO MOLINA ECIJA (FIRMANTE_47)		
Url de verificación		Página	7/14

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Gonzalez Carmona	Firmado	31/08/2026 12:40:36
Observaciones	Diligencia: Doña Alicia González Carmona, Secretaria General del Ayuntamiento de Benacazón (Sevilla), hace constar que el presente Estudio de Detalle, correspondiente al expediente nº 2022/EGE_02/000012, ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2026.	Página	7/14
Url De Verificación			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

En tramitación

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICAS (2 de 2)

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS			
	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	
PARCELACIÓN	Parcela mínima	NO SE CONTEMPLA	
	Parcela máxima	NO SE CONTEMPLA	
	Longitud mínima de fachada	6 m	
	Diámetro mínimo inscrito	NO SE CONTEMPLA	
USOS	Densidad	NO SE CONTEMPLA	
	Usos predominantes	RESIDENCIAL	
	Usos compatibles	COMERCIAL, TALLERES,	
	Usos prohibidos	LOS NO DESCRITOS	
EDIFICABILIDAD		1.25 m2/m2	
ALTURA	Altura máxima, plantas	B+1	
	Altura máxima, metros	7.50 m	
	Altura mínima	NO SE CONTEMPLA	
OCUPACIÓN	Ocupación planta baja	--	
	Ocupación planta primera	--	
	Ocupación resto plantas	--	
	Patios mínimos	INSCRIPCIÓN DE CÍRCULO DE Ø3M	
SITUACIÓN	Tipología de la edificación	VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS	
	Separación lindero público		
	Separación lindero privado		
	Separación entre edificios		
	Profundidad edificable		
PROTECCIÓN	Retranqueos	FACHADA 4.15/5.25	A VIAL
	Grado protección Patrimonio-Hco	Ninguno	
OTROS	Nivel máximo de intervención		
	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
☐	EL PROMOTOR CONOCE LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LOS CUADROS DE ESTA FICHA, Y SOLICITA A EL
PROMOTOR/A/ES/AS	
Fecha y firma	

FCO. JAVIER MANTECÓN VALERO



PROMOTOR:
ARQUITECTO: D. Francisco Javier Mantecón Valero

5

Código Seguro de Verificación		Fecha	05/02/2026 13:03:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO		
Url de verificación		Página	8/14

Código Seguro de Verificación		Fecha	31/08/2026 11:14:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAIMUNDO MOLINA ECÍJA (FIRMANTE_47)		
Url de verificación		Página	8/14

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Gonzalez Carmona	Firmado	31/08/2026 12:40:36
Observaciones	Diligencia: Doña Alicia González Carmona, Secretaria General del Ayuntamiento de Benacazón (Sevilla), hace constar que el presente Estudio de Detalle, correspondiente al expediente nº 2022/EGE_02/000012, ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2026.	Página	8/14
Url De Verificación			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

AYTO DE BENACAZON
ENTRADA
05/02/2026 13:04
783

FEBRERO de 2026

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 estudiar volumétricamente toda la manzana R-6, fijando nuevas líneas de alineación para las edificaciones en esquina (parcelas 8 y 15) respecto a la fachada principal, pudiendo adelantar el retranqueo existente a la línea de la vía, y, por otro lado, que ese crecimiento de las viviendas en esquina se produzcan únicamente en planta baja.

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

El cambio propuesto se apoya en las siguientes justificaciones:

- La señalización de alineaciones en las Normas Subsidiarias no tienen carácter definitivo, dando vía libre a posteriores modificaciones. Se mantienen las normas de edificación y los viarios propuestos.
- La nueva alineación propuesta presenta una mejor adecuación a las parcelas en esquina existentes, debido a las situaciones y dimensiones de las mismas.

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 una única manzana, completamente urbanizada, identificada como R6 del PP-PR-S10 "HUERTA DE CONCHA".



PROMOTOR:
ARQUITECTO: D. Francisco Javier Mantecón Valero

6

Código Seguro de Verificación		Fecha	05/02/2026 13:03:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO		
Url de verificación		Página	9/14

Código Seguro de Verificación		Fecha	31/08/2026 11:14:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAIMUNDO MOLINA ECÍJA (FIRMANTE_47)		
Url de verificación		Página	9/14

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Gonzalez Carmona	Firmado	31/08/2026 12:40:36
Observaciones	Diligencia: Doña Alicia González Carmona, Secretaria General del Ayuntamiento de Benacazón (Sevilla), hace constar que el presente Estudio de Detalle, correspondiente al expediente nº 2022/EGE_02/000012, ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2026.	Página	9/14
Url De Verificación			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

7. ESTUDIO VOLUMÉTRICO DE LA MANZANA R-6.

Se presenta en este apartado un estudio pormenorizado de la manzana objeto del presente estudio de detalle, analizando cada parcela con respecto a su edificabilidad, ocupación y condiciones higiénicas. También tenemos en cuenta, qué ocurre si todas crecen en planta baja hasta vial.

	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA EXISTENTE (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA (M2)	SUPERFICIE PATIO DELANTERO (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL LLEGANDO HASTA VIAL
PARCELA 1	130,34	1,25	118,00	162,92	38,00	156,00
PARCELA 2	121,04	1,25	118,00	151,30	41,00	102,00
PARCELA 3	125,11	1,25	118,00	152,14	45,00	103,00
PARCELA 4	130,04	1,25	118,00	161,30	45,00	107,00
PARCELA 5	126,49	1,25	118,00	160,00	54,00	113,00
PARCELA 6	139,34	1,25	118,00	174,17	56,00	174,00
PARCELA 7	143,51	1,25	118,00	179,38	59,00	177,00
PARCELA 8	144,45	1,25	118,00	180,56	58,00	176,00
PARCELA 9	195,96	1,25	118,00	244,95	24,00	142,00
PARCELA 10	144,45	1,25	118,00	180,56	28,00	146,00
PARCELA 11	145,12	1,25	150,00	181,40	27,00	177,00
PARCELA 12	145,12	1,25	150,00	181,40	30,00	180,00
PARCELA 13	144,47	1,25	151,00	180,59	29,00	180,00
PARCELA 14	144,47	1,25	118,00	180,59	30,00	148,00
PARCELA 15	144,47	1,25	135,00	180,59	29,00	164,00



PROMOTOR:
 ARQUITECTO: D. Francisco Javier Mantecón Valero

7

Código Seguro de Verificación		Fecha	05/02/2026 13:03:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO		
Url de verificación		Página	10/14

Código Seguro de Verificación		Fecha	31/08/2026 11:14:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAIMUNDO MOLINA ECÍJA (FIRMANTE_47)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV76EXRYFY6SJD4I6RERD7QXCA	Página	10/14

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Gonzalez Carmona	Firmado	31/08/2026 12:40:36
Observaciones	Diligencia: Doña Alicia González Carmona, Secretaria General del Ayuntamiento de Benacazón (Sevilla), hace constar que el presente Estudio de Detalle, correspondiente al expediente nº 2022/EGE_02/000012, ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2026.	Página	10/14
Url De Verificación			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En Benacazón a 05 de Febrero de 2025

8

Código Seguro De Verificación				Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Gonzalez Carmona			Firmado	31/08/2026 12:40:36
Observaciones	Diligencia: Doña Alicia González Carmona, Secretaria General del Ayuntamiento de Benacazón (Sevilla), hace constar que el presente Estudio de Detalle, correspondiente al expediente nº 2022/EGE_02/000012, ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2026.			Página	11/14
Url De Verificación					
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

AYTO DE BENACAZON
ENTRADA
05/02/2026 13:04
783

8. PLANOS

1. SITUACIÓN GENERAL E1/2000
2. ALINEACIONES ACTUAL Y MODIFICADO



PROMOTOR:
ARQUITECTO: D. Francisco Javier Mantecón Valero

9

Código Seguro de Verificación		Fecha	05/02/2026 13:03:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO		
Url de verificación		Página	12/14

Código Seguro de Verificación		Fecha	31/08/2026 11:14:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAIMUNDO MOLINA ECÍJA (FIRMANTE_47)		
Url de verificación		Página	12/14

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Gonzalez Carmona	Firmado	31/08/2026 12:40:36
Observaciones	Diligencia: Doña Alicia González Carmona, Secretaria General del Ayuntamiento de Benacazón (Sevilla), hace constar que el presente Estudio de Detalle, correspondiente al expediente nº 2022/EGE_02/000012, ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2026.	Página	12/14
Url De Verificación			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



EMPLAZAMIENTO E 1/500



SITUACION E 1/2000

estudio de detalle de:
PARCELA EN MANZANA R - 6 DEL PP-PR-SIO "HUERTA DE CONCHA"

Report
BENACAZON, SEVILLA
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO PARCELA
PROYECTO: 02/000012
AUTOR: FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO
FECHA: 05/02/2026
01

Código Seguro de Verificación		Fecha	05/02/2026 13:03:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO JAVIER MANTECÓN VALERO		
Url de verificación		Página	13/14

Código Seguro de Verificación		Fecha	31/08/2026 11:14:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAIMUNDO MOLINA ECÍJA (FIRMANTE_47)		
Url de verificación		Página	13/14

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Gonzalez Carmona	Firmado	31/08/2026 12:40:36
Observaciones	Diligencia: Doña Alicia González Carmona, Secretaria General del Ayuntamiento de Benacazón (Sevilla), hace constar que el presente Estudio de Detalle, correspondiente al expediente nº 2022/EGE_02/000012, ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2026.	Página	13/14
Url De Verificación			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

