



ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE VOLÚMENES Y CREACIÓN DE MINIPOLÍGONO EN LAS PARCELAS 25-1-A-1, 25-1-A-2 y 25-2 DE LA MANZANA M25 DEL SECTOR SUO13 "PALMETILLO"

ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Sociedad Proyectista:

sursuroeste
ARQUITECTOS

C.I.F.: B90060369

Promotor:

Income Development S.L.

C.I.F.: B 93262368

ÍNDICE

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1.- Agentes
- 1.2.- Antecedentes
- 1.3.- Objeto
- 1.4.- Descripción del ámbito de actuación.
 - 1.4.1.- Situación y límites
 - 1.4.2.- Características físicas y jurídicas de los terrenos
 - 1.4.3.- Superficie
 - 1.4.4.- Servicios existentes
 - 1.4.5.- Usos y edificaciones existentes
 - 1.4.6.- Estructura de propiedad de los terrenos
- 1.5.- Normativa y legislación urbanística aplicable
- 1.6.- Información urbanística del planeamiento vigente
- 1.7.- Tramitación

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1.- Alcance y objeto del estudio de detalle
- 2.2.- Justificación de la necesidad del Estudio de Detalle
- 2.3.- Justificación de la normativa de aplicación
 - 2.3.1.- Adecuación al P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra
 - 2.3.2.- Adecuación a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.)
 - 2.3.3.- Adecuación a la Ley Autonómica 7/2007, de 9 de julio, (G.I.C.A.) modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.
- 2.4.- Descripción y justificación de la ordenación
- 2.5.- Alineaciones y rasantes
- 2.6.- Usos
- 2.7.- Reserva de aparcamientos
- 2.8.- Condiciones de la edificación
- 2.9.- Ordenación general

3.- PLANOS

4.- RESUMEN EJECUTIVO

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1.- AGENTES

La redacción del presente documento se realiza por encargo de Income Development S.L., con C.I.F.: B93262368, como propietaria de las parcelas 25-1-A-1 y 25-1-A-2, y como representante de Distribuciones Rodríguez Navas S.L., con C.I.F.: B41287426, propietaria de la parcela 25-2, del Polígono "Palmetillo" del municipio de Alcalá de Guadaíra. La representación se acredita mediante contrato adjunto en anexo 1.

La Sociedad proyectista es Sursuroeste arquitectos S.L.P., con C.I.F.: B90060369 y domicilio en Avda. Menéndez Pelayo nº8, 4º 1-2 (41004 Sevilla), Sociedad profesional registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0154.

Los técnicos redactores son los arquitectos Javier Arroyo Yanes, Miguel Bretones del Pozo y Miguel Ángel de la Cova Morillo-Velarde, colegiados nº 3624, 3300 y 3783, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

1.2.- ANTECEDENTES

El instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio de Alcalá de Guadaíra está constituido por:

- Plan General de Ordenación Urbanística, cuya Revisión Adaptación fue aprobada definitivamente según Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 21 de marzo de 1994, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de abril de 1994.

- Documento de Adaptación Parcial de planeamiento vigente en el municipio a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y del Decreto 11/2008, de 22 de enero, documento que fue aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en la sesión celebrada el 16 de julio de 2009.

- Texto Refundido, actualizado a 2 de febrero de 2024 con las modificaciones puntuales aprobadas hasta dicha fecha.

Por otro lado, en desarrollo del Programa de Actuación Urbanística presentado para la reclasificación como suelo urbanizable del sector denominado en el PGOU como SUO-13 "SUNP I4", se redacta el Plan Parcial de Ordenación del sector "Palmetillo", aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en su sesión del día 19 de enero de 2006 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 18 de mayo de 2006.

Asimismo, en la parcela 25-1-A-1 ya se encuentran ejecutadas unas edificaciones llevadas a cabo mediante un proyecto unitario denominado "Proyecto Básico y de Ejecución de establecimiento para restauración y unidad de suministro de combustible" con Licencia de Obras con nº de expediente 12356/2022 aprobada con fecha 20 de abril de 2022 y certificado final de obra de fecha 27 de septiembre de 2023.

1.3.- OBJETO

El objeto general del presente documento es, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, del artículo 94 del Reglamento General de dicha Ley, y en desarrollo de los objetivos definidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra y su posterior adaptación a la L.O.U.A., establecer, completar, adaptar o modificar algunas de las determinaciones de la ordenación del ámbito de las parcelas 25-1-A-1, 25-1-A-2 y 25-2 de la manzana 25 del Plan Parcial "Palmetillo".

El Estudio de Detalle en ningún caso modifica el uso del suelo o la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico de los terrenos, ni afecta negativamente a las dotaciones.

El objetivo particular es la ordenación de las parcelas objeto de este Estudio de Detalle para la modificación de volúmenes y creación de un minipolígono, de la forma que se prevé en el punto 2 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial de Ordenación del sector "Palmetillo".

1.4.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1.4.1.- Situación y límites:

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle son los comprendidos en las parcelas 25-1-A-1, 25-1-A-2 y 25-2 de la manzana M25 del Plan Parcial del sector SUO13 "Palmetillo" en el municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle son colindantes entre ellas y están situadas de forma que la 25-1-A-2 está ubicada al norte de la 25-2, y la 25-1-A-1 al oeste de las dos anteriores. Así el conjunto que forman las 3 parcelas linda al norte con la calle Palmetillo Cuatro, al oeste con la calle llamada A en el proyecto de urbanización, al este con la parcela 25-1-B y al sur con la calle Palmetillo Seis.

1.4.2.- Características físicas y jurídicas de los terrenos:

Los terrenos estudiados, tal y como se recoge en el plano topográfico correspondiente, pueden considerarse casi sin desnivel, aunque existe una muy ligera pendiente descendiente desde el borde oriental hacia el occidental.

La parcela 25-1-A-1 se encuentra inscrita con el nº de finca 54280 en el Registro de la Propiedad nº 2 de Alcalá de Guadaíra en el tomo 2217, libro 1557, folio 188, alta 16 y su referencia catastral es 2505401TG4420N0001FY

La parcela 25-1-A-2 se encuentra inscrita con el nº de finca 58674 en el registro de la Propiedad nº 2 de Alcalá de Guadaíra en el tomo 2358, libro 1698, folio 223 y su referencia catastral es 2505404TG4420N0001KY.

De acuerdo con las Notas Simples obtenidas del Registro de la Propiedad, en las

anteriores parcelas no hay cargas registradas, excepto las posibles derivadas del pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, ni documentos pendientes de despacho.

La parcela 25-2 se encuentra inscrita con el nº de finca 54282 en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra nº 2, en el tomo 1868, libro 1208, folio 150, alta 1 y su referencia catastral es 250542TG4420N0001MY

De acuerdo con la Nota Simple obtenida del Registro de la Propiedad, en la anterior parcela no hay cargas registradas ni documentos pendientes de despacho.

1.4.3.- Superficie:

La superficie de la parcela 25-1-A-1 es de 3.501,56 m², tal y como se recoge en el Registro de la Propiedad, aunque en catastro figuren 3.502 m² por el redondeo.

La superficie de la parcela 25-1-A-2 es de 3.134,43 m², tal y como se recoge en el Registro de la Propiedad, aunque en catastro figuren 3.134 m² por el redondeo.

La superficie de la parcela 25-2 es de 4.002,38 m², tal y como se recoge en el Registro de la Propiedad, aunque en catastro figuren 4.002 m² por el redondeo.

Así, la superficie total de los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle es de 10.638,37 m².

1.4.4.- Servicios existentes:

Los terrenos tienen acceso en la actualidad a todos los servicios urbanísticos necesarios dado que los terrenos están completamente urbanizados, por lo que únicamente habría que ejecutar las instalaciones interiores de las parcelas con su conexión a las redes trazadas por las vías públicas.

1.4.5.- Usos y edificaciones existentes:

En la actualidad existen dos edificaciones en los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle y las dos están incluidas dentro de los límites de la parcela 25-1-A-1 como consecuencia del proyecto unitario que se llevó a cabo en esa parcela recientemente. Las edificaciones existentes son un establecimiento para restauración con una superficie construida de 328,41 m² y una unidad de suministro de combustible con una superficie construida de 19,84 m² y una superficie cubierta por un voladizo de 200 m².

El uso previsto en el Plan Parcial de Ordenación del sector "Palmetillo" es el de Industrial Extensivo (Ie) y como compatible, entre otros, el comercial I, II y III del tipo no alimentario, en toda la manzana 25.

1.4.6.- Estructura de la propiedad de los terrenos:

Las parcelas 25-1-A-1 y 25-1-A-2 figuran inscritas, en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra nº 2, al 100%, a nombre de la sociedad Income Development S.L. con C.I.F.: B93262368.

La parcela 25-2 figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Alcalá de

Guadaira nº 2, al 100%, a nombre de la sociedad Distribuciones Rodríguez Navas S.L., con C.I.F.: B41287426

1.5.- NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

De ámbito municipal

- Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaira, aprobado definitivamente con fecha 21 de marzo de 1994.
- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaira, a 2 de febrero de 2024.
- Adaptación parcial a la L.O.U.A., aprobada el 16 de julio de 2009.
- Plan Parcial de Ordenación del sector "Palmetillo", aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en su sesión del día 19 de enero de 2006 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 18 de mayo de 2006.

De ámbito autonómico

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley autonómica 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto de la Consejería de Obras Públicas y Transportes 36/2014, de 11 de febrero, de ejercicio de competencias de la Administración Autonómica en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (con correcciones a 30 de noviembre de 2015).
- Decreto legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

De ámbito estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 9 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Se transcriben a continuación los puntos más relevantes de la anterior normativa:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Art. 71.

Artículo 71. Los Estudios de Detalle

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no*

- impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
2. *Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
 3. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Artículo 94. Los Estudios de Detalle

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*
 2. *En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*
 - a. *Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*
 - b. *Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*
 - c. *Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso del suelo urbanístico a efectos de lo establecido en este apartado.
 - d. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*
 - e. *El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*
 - f. *Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*
 - g. *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.*
 - h. *Resumen ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*
- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (aplicación supletoria limitada según D.T. Novena de la Ley 7/2002). Arts. 65 y 66:

Artículo 65

1. *Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:*
 - a) *Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.*
 - b) *Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.*
 - c) *Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas*

- Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.*
2. *La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.*
 3. *En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.*
 4. *La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.*
 5. *En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*
 6. *Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.*

Artículo 66

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

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

- *Plan Parcial de Ordenación del sector "Palmetillo", aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en su sesión del día 19 de enero de 2006:*

Ordenanzas Reguladoras

Artículo 12.- Condiciones de los minipolígonos industriales

- 1.- *En ambas subzonas de esta Ordenanza se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:*
 - A.- *No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados.*
 - B.- *Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.*
 - C.- *El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela delimitada por linderos y la alineación exterior.*
 - D.- *El espacio libre común se escriturará proindiviso.*
 - E.- *No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el grado que le es de aplicación.*
 - F.- *Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros. En todo caso, la sección del viario no será inferior a 14,50 metros en vías de doble sentido, y a 12 metros en vías de sentido único.*
 - G.- *La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes, no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, debiéndose organizar de forma modular para permitir una fácil agregación.*
- 2.- *En todo caso, para la ejecución de un minipolígono será necesaria la realización de un Proyecto Unitario, de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, y cuando se prevean viarios interiores, será necesaria la aprobación de Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución; bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.*

1.6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Como ya se ha dicho anteriormente, el Planeamiento Vigente en Alcalá de Guadaíra es el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra, su posterior Adaptación Parcial a la L.O.U.A. y su Texto Refundido actualizado a 2 de febrero de 2024.

- La SUO-13 viene reflejada en el plano OE.02.1 "Ordenación estructural del suelo urbano y urbanizable" como Suelo Urbanizable Ordenado: SUO-13 "SUNP-14":



SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)

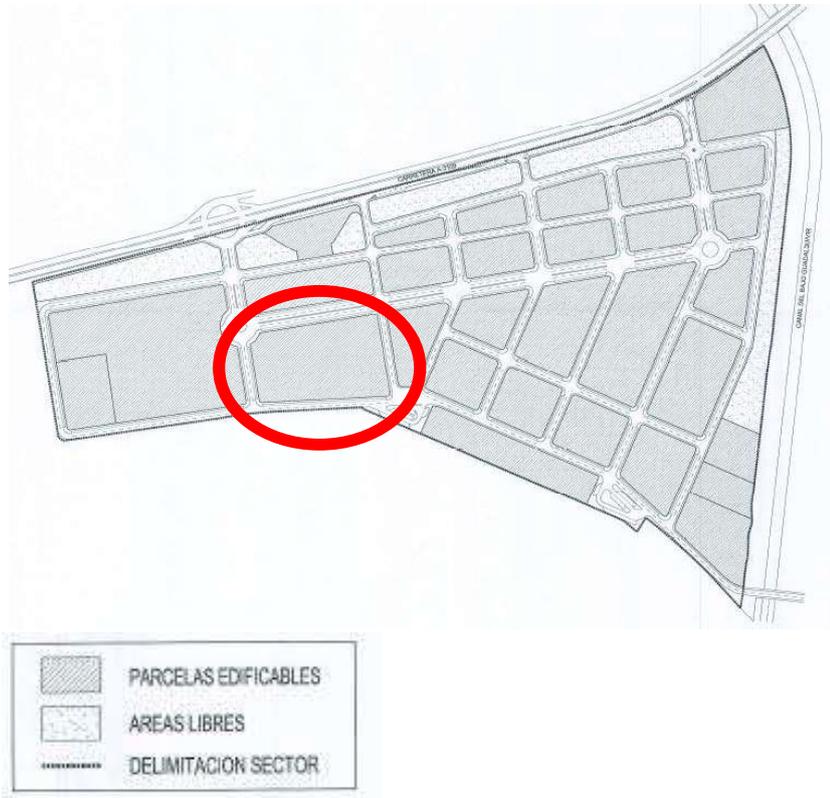
SJO-1 'SUP I-1'
 SJO-2 'SUP I-2'
 SJO-3 'SUP I-3'
 SJO-4 'SUP I-5'
 SJO-5 'SUP I-7'
 SJO-6 'SUP R-1'
 SJO-7 'SUP R-2'
 SJO-8 'SUP R-3B NORTE'
 SJO-9 'SUP R-3B OESTE'
 SJO-10 'SUP R-4'
 SJO-11 'SUNP-12'
 SJO-12 'SUNP-13'
 SJO-13 'SUNP-14'
 SJO-14 'SUNP-15'
 SJO-15 'SUNP-17'
 SJO-16 'SUNP-19'
 SJO-17 'SUNP-1-10'
 SJO-18 'SUNP-1-11'
 SJO-19 'SUNP R2-S1'
 SJO-20 'SUNP R2-S3'
 SJO-21 'SUNP R3'
 SJO-22 'SUNP R5-S1'

- En el artículo 179bis del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del PGOU está la ficha del sector SUO 13 de Suelo Urbanizable Ordenado

SUO-13 "SUNP-14" (Zona Palmetillo)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Incorporar al proceso de suelo urbanizable con todas las infraestructuras los terrenos situados entre la nueva autovía Sevilla-Torreblanca y la margen este del canal del Bajo Guadalquivir	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial	ORDENACION ESTRUCTURAL:
	APROBACION DEFINITIVA: 19/01/2006	USO GLOBAL: PRODUCTIVO
	SUPERFICIE BRUTA: 305.146,80 m ²	EDIFICABILIDAD: 141.649 m ²
		APROVECHAMIENTO: 126.645 ua
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 5
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,41503 ua/m ²
CESIONES: 30.692,47 m ² espacios libres, 6.130 m ² deportivo, 3.071,81 m ² social		

Asimismo, la manzana 25 del Plan Parcial "Palmetillo" queda definida de la siguiente forma en el citado Plan Parcial:

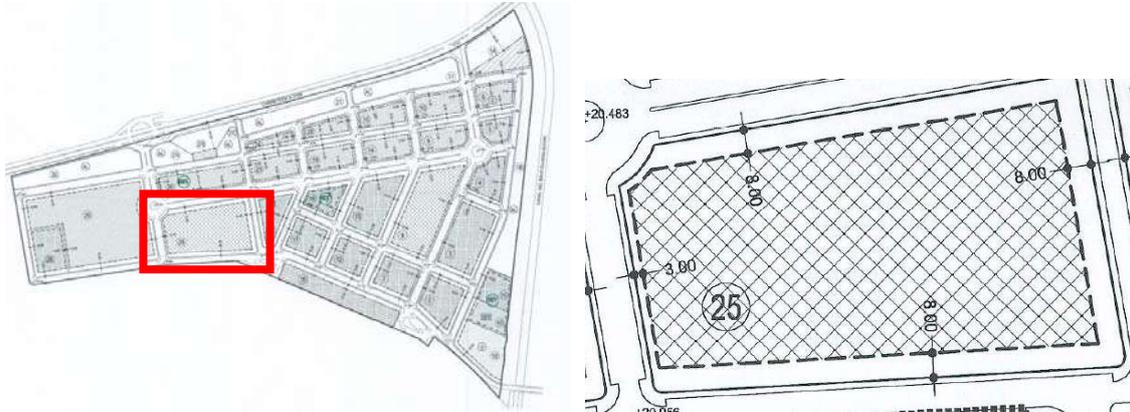
- En el plano O.1 "Propuesta de ordenación" se establecen las parcelas edificables



- En el plano O.3 "Calificación y usos" se establecen los usos lucrativos de cada manzana, correspondiendo a la manzana 25 el uso Industrial Extensivo

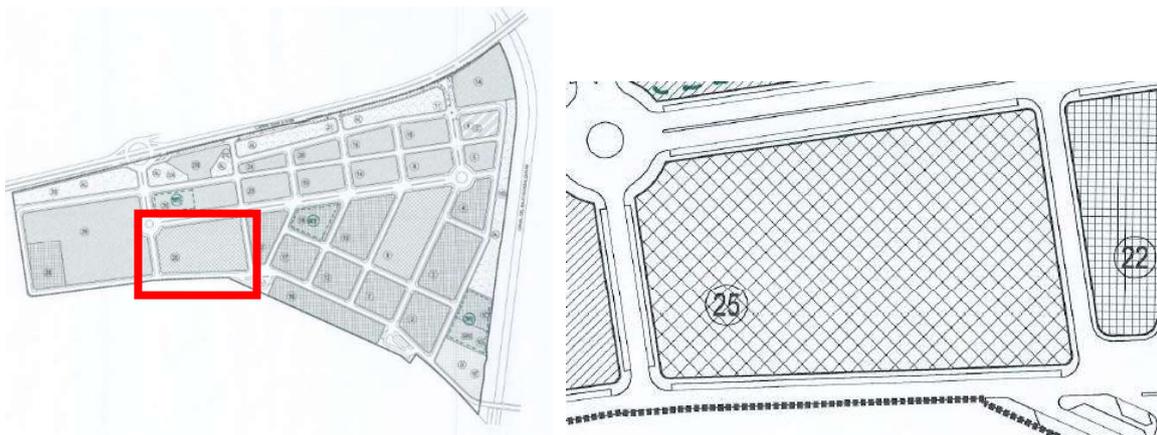


- En el plano O.4 "Alturas, alineaciones y rasantes" se establecen las alturas máximas, las alineaciones y el límite máximo de ocupación. En el caso de la manzana 25 la altura máxima es 15 (B+2) y la separación a linderos frontales es de 8 metros como mínimo.



 B + 1 (Altura máxima 10m)	 B + 2 (Altura máxima 15m)
 B + 2 (Altura máxima 12m)	 B + 4 (Altura máxima 19m)
<p>----- ALINEACION FORZOSA DE LA EDIFICACION</p> <p>----- LIMITE DE MAXIMA OCUPACION</p>	

- En el plano O.5 "Superficies, edificabilidades y ordenanzas de aplicación" se establece para la manzana 25 una superficie total de 14.288,32 m², una edificabilidad total de 8.572,99 m², y la aplicación de la ordenanza le.



 ORDENANZA "Ij"
 ORDENANZA "le"
 ORDENANZA "T"
 ORDENANZA "C"

MANZANAS	SUPERFICIE TOTAL MANZANA	SUPERFICIE MANZANA EDIFICABLE	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES DE MANZANAS	EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS	APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (U.A.)	ORDE- NANZA	ALTURA
1A	8663.24 m²	3122.03 m²	5541.21 m²	15274.22 m²	15274.22 u.a.	T	V
1C	3388.91 m²	3388.91 m²	0.00 m²	2711.13 m²	2250.24 u.a.	II	II
2	5894.75 m²	4212.35 m²	1682.40 m²	4715.80 m²	3914.11 u.a.	II	II
3	9263.27 m²	7232.00 m²	2031.27 m²	7410.62 m²	6150.81 u.a.	II	II
4	4315.13 m²	3214.24 m²	1100.89 m²	3452.10 m²	2865.25 u.a.	II	II
5	2467.26 m²	1756.51 m²	710.75 m²	2467.26 m²	2467.26 u.a.	T	III
6	3206.99 m²	2381.45 m²	825.54 m²	3206.99 m²	3206.99 u.a.	C	III
7	4887.47 m²	3373.26 m²	1494.21 m²	3893.98 m²	3232.00 u.a.	II	II
8	12643.31 m²	10173.85 m²	2469.46 m²	7585.99 m²	5689.49 u.a.	IE	III
9	3707.34 m²	2753.61 m²	953.73 m²	3707.34 m²	3707.34 u.a.	T	III
10	3933.76 m²	2953.62 m²	980.14 m²	3933.76 m²	3933.76 u.a.	T	III
12	4605.46 m²	3012.75 m²	1592.71 m²	3684.37 m²	3058.03 u.a.	II	II
13	8049.18 m²	5780.22 m²	2268.96 m²	6439.34 m²	5344.66 u.a.	II	II
14	3730.27 m²	2769.00 m²	961.27 m²	3730.27 m²	3730.27 u.a.	T	III
15	3425.34 m²	2484.66 m²	940.68 m²	3425.34 m²	3425.34 u.a.	T	III
16	8384.66 m²	6634.01 m²	1750.65 m²	6707.73 m²	5567.41 u.a.	II	II
17	4605.46 m²	3012.75 m²	1592.71 m²	3684.37 m²	3058.03 u.a.	II	II
18	4223.95 m²	2606.09 m²	1617.86 m²	3379.16 m²	2804.70 u.a.	II	II
19	3730.27 m²	2769.00 m²	961.27 m²	3730.27 m²	3730.27 u.a.	T	III
20	2545.86 m²	1868.09 m²	877.77 m²	2545.86 m²	2545.86 u.a.	T	III
22	4627.70 m²	2872.07 m²	1755.63 m²	3702.16 m²	3072.79 u.a.	II	II
23	3836.96 m²	2587.66 m²	1249.30 m²	3836.96 m²	3836.96 u.a.	T	III
25	14288.32 m²	10971.62 m²	3316.70 m²	8572.99 m²	6429.74 u.a.	IE	III
26	6387.61 m²	4831.82 m²	1555.79 m²	6387.61 m²	6387.61 u.a.	T	III
27B	3759.83 m²	601.42 m²	3158.41 m²	1804.26 m²	1804.26 u.a.	T	III
28	5000.00 m²	3693.67 m²	1306.33 m²	4000.00 m²	3320.00 u.a.	II	II
29	26107.61 m²	21953.03 m²	4154.58 m²	14137.73 m²	14137.73 u.a.	T	III
TOTAL	171359.88 m²	123678.00 m²	47681.88 m²	139827.57 m²	126645.10 u.a.		

A continuación, se relacionan las principales Normas Urbanísticas del P.G.O.U. que serán de especial aplicación en este ámbito:

- Del TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL:
 - Capítulo 1. Instrumentos de ordenación.
 - Artículo 15. Estudios de Detalle

- Del TÍTULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS:
 - Capítulo 1. Determinaciones generales, en su totalidad
 - Capítulo 3. Uso productivo.
 - Sección 2ª. Uso industrial, en su totalidad
 - Sección 3ª. Uso de comercio, en su totalidad

- Del TÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES ZONAS DEL SUELO URBANO
 - Capítulo 1. Determinaciones generales, en su totalidad.
 - Capítulo 6. Ordenanza nº 5. Industria, en su totalidad

A continuación, se relacionan las principales Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial "Palmetillo" que serán de especial aplicación en este ámbito:

- El Capítulo I, Uso industrial, en su totalidad.

1.7.- TRAMITACIÓN

De acuerdo al Art. 40.5 de la Ley autonómica, 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal; los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE):

“5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los Planes Especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*
- b) Los Estudios de Detalle y los instrumentos complementarios.*

En el marco de la actual LISTA, los Estudios de Detalle tienen la consideración de instrumentos complementarios de la ordenación urbanística por lo que, a efectos de tramitación, resulta de aplicación lo regulado en el artículo 81, el cual remite al desarrollo reglamentario la definición del procedimiento de tramitación y aprobación de estos instrumentos. Así, la tramitación se llevará a cabo según el artículo 112 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el cual se transcribe a continuación:

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

- 1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la sección 3ª, con las siguientes peculiaridades:**
 - a. El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.*
 - b. Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.*
 - c. Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.*
- 2. El procedimiento de aprobación y el régimen sobre la publicación y vigencia de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización será el previsto en la legislación de régimen local. Su tramitación podrá realizarse de manera conjunta con el instrumento de ordenación urbanística al que complementan.**
- 3. El procedimiento de aprobación de las Normas Directoras se ajustará al siguiente procedimiento:**
 - a. Durante el procedimiento de elaboración se someterán a información pública por plazo no inferior a veinte días y, en su caso, se concederá audiencia a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados por las mismas.*
 - b. Cuando contengan directrices dirigidas a los municipios de un determinado ámbito territorial se concederá igualmente audiencia a los Ayuntamientos afectados.*
 - c. La aprobación se realizará por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y su contenido se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.*

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- ALCANCE Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El alcance y contenido de los Estudios de Detalle, como figura de planeamiento y regulación detallada o complementaria, se establece en el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Dichas determinaciones, transcritas anteriormente en su apartado correspondiente, se cumplen todas en el presente Estudio de Detalle.

Este documento pretende definir, con precisión suficiente, la nueva ordenación de volúmenes, el área de movimiento de las edificaciones, las alineaciones, las rasantes y la topografía para llevar a cabo en las parcelas 25-1-A-1, 25-1-A-2 y 25-2 de la manzana M25 del Plan Parcial "Palmetillo" el desarrollo de un minipolígono, tal y como se establece en el artículo 12 de las Ordenanzas Regulatoras del mencionado Plan Parcial. Se definirá asimismo la envolvente de la futura edificación y la edificabilidad máxima, teniendo en cuenta las edificaciones ya autorizadas y ejecutadas, que se integran en la ordenación general del ámbito, permitiendo en la zona edificable resultante, la actividad en locales de menor tamaño conformando un minipolígono, sin modificar los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente.

Así, el presente Estudio de Detalle tiene encaje, en cuanto a su alcance, en la previsión del artículo 94.2.c del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por cuanto se propone una modificación de la ordenación de los volúmenes edificables en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

La necesidad de la redacción de un Estudio de Detalle se establece en el propio artículo 12 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial "Palmetillo", donde se dice literalmente en su punto 2: *"... En todo caso, para la ejecución de un minipolígono será necesaria la realización de un Proyecto Unitario, de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, y cuando se prevean viarios interiores, será necesaria la aprobación de Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución; bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa."* Por tanto, dado que se trata de 3 parcelas diferentes, dentro de la misma manzana M25, que plantean una ordenación conjunta para compartir zonas libres, de aparcamiento y viarios comunes, se considera necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que dé cumplimiento a las determinaciones del citado artículo. Las parcelas implicadas en este Estudio de Detalle se comprometen a agregarse o agruparse registralmente a fin de que la nueva ordenación no suponga una merma de aprovechamiento de alguna de las parcelas respecto de otras.

Por otro lado, la necesidad de ordenar los terrenos mediante ese viario privado requiere de la aprobación de un instrumento urbanístico que establezca la ordenación interna del suelo, con la finalidad de definir la disposición de los suelos susceptibles de acoger la edificabilidad total prevista para esta actuación, estableciendo la ordenación volumétrica precisa para dar cumplimiento al objetivo de aprovechar al máximo dicha edificabilidad. Se estima que, en este caso, ese instrumento urbanístico es el Estudio de Detalle toda vez que la materialización del volumen edificable admitido obliga a establecer unas condiciones de edificación específicas para la ordenación interior del suelo con uso industrial extensivo y los compatibles definidos por el Plan Parcial.

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.

En los distintos apartados se justifica la adecuación del presente Estudio de Detalle a toda la normativa urbanística de aplicación, tanto a nivel municipal como autonómico.

2.3.1.- Adecuación al P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra

El P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, en el plano OE.02.1 "Ordenación estructural del suelo urbano y urbanizable", establece como Suelo Urbanizable Ordenado el sector SUO-13 "SUNP-14", que se ha desarrollado mediante el Plan Parcial del sector SUNP 14 "Palmetillo". Dicho Plan Parcial establece para la totalidad de la manzana 25 un uso Industrial, al que se aplicará la Ordenanza Industrial Extensivo (Ie), una edificabilidad global para toda la manzana, unas alineaciones y rasantes y una altura máxima de la edificación.

La ordenación establecida en el presente Estudio de Detalle ha sido realizada expresamente con las especificaciones recogidas en las ordenanzas del P.G.O.U. para el suelo Industrial y las especificadas en el Plan Parcial "Palmetillo" para la manzana 25, donde se encuentran las 3 parcelas objeto de este documento.

Conforme a lo anterior, no se modifican las determinaciones de la Ordenación Estructural ni de la Pormenorizada (uso global, superficie del ámbito, aprovechamientos, edificabilidad máxima).

En el siguiente cuadro se resumen las principales condiciones establecidas por el P.G.O.U. y el Plan Parcial en comparación con las del presente Estudio de Detalle:

CUADRO COMPARATIVO JUSTIFICATIVO DEL ART.94.2 DEL REGLAMENTO DE LA L.I.S.T.A.		
	PGOU/ PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE DETALLE
Uso característico	Industrial	Industrial
Ordenanza reguladora	Industrial extensivo (Ie)	Industrial extensivo (Ie)
Edificabilidad máxima	0,6 m ² /m ²	0,6 m ² /m ²
Nº de viviendas	0	0
Posición respecto a alineación exterior	Según plano O.4 "Altura, Alineaciones y rasantes" del Plan Parcial	Según plano O.4 "Altura, Alineaciones y rasantes" del Plan Parcial
Separación a linderos laterales y traseros	5 metros	5 metros
Nº máximo de plantas	Tres plantas (B+2)	Tres plantas (B +2)
Altura máxima en metros	15 m.	15 m.
Coefficiente de ocupación máxima	70%	70%
Reserva de aparcamientos	1 cada 100 m ² construidos	1 cada 100 m ² construidos

2.3.2.- Adecuación a la Ley Autonómica 7/2021, de 1 de diciembre (L.I.S.T.A.)

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 71 de La Ley 7/2021 (LISTA) y el artículo 94 del Reglamento de la citada Ley, el presente Estudio de Detalle pretende completar y concretar algunas determinaciones del planeamiento en un área de suelo urbano de ámbito reducido, en concreto:

- Establecer la ordenación de su ámbito, definiendo alineaciones, rasantes y volúmenes.

El presente Estudio de Detalle en ningún caso pretende:

- a) Modificar el uso o la edificabilidad.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Afectar negativamente a las dotaciones.

2.3.3.- Adecuación a la Ley Autonómica 7/2007, de 9 de julio, (G.I.C.A.) modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

El objeto de la Ley autonómica, 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, , tal y como se define en su artículo 1 modificado, es establecer un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones sobre

planes, programas y proyectos, la prevención de los impactos ambientales concretos que puedan generar y el establecimiento de mecanismos eficaces de corrección o compensación de sus efectos adversos, para alcanzar un elevado nivel de protección del medio ambiente.

La finalidad de este documento, Estudio de Detalle, afecta al Suelo Urbano, como establecimiento de la ordenación pormenorizada, sus alineaciones y rasantes. Al tratarse de un Estudio de Detalle, tal y como se refleja en el Art. 40.5, no se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), por lo que la tramitación del presente Estudio de Detalle, se adecua a dicha Ley y no necesita de tramitación ambiental.

2.4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación diseñada parte de la intención de dar respuesta a la petición de la propiedad de los terrenos, de proyectar la implantación de un minipolígono industrial en los terrenos ocupados por las tres parcelas objeto de este documento y a la necesidad de integrar la parte ya construida sobre la parcela 25-1-A-1, en la ordenación general de ese minipolígono.

Asimismo, se pretende dar respuesta a la necesidad de tener una ordenación que permita también crear una playa de aparcamientos que, junto con la ya construida en la parcela 25-1-A-1 sirva de dotación suficiente a la demanda que allí se prevé.

El viario que se proyecta dentro del ámbito de este Estudio de Detalle, de carácter privado, responde a la necesidad de dar acceso a todos los edificios y la creación de la mayor cantidad posible de plazas de aparcamiento en superficie. El viario forma un anillo que permite una circulación perimetral por la zona de aparcamiento pasando por delante de la fachada interior de todos los edificios, permitiendo así la posibilidad de un acceso directo a cada uno de ellos y tener la zona para aparcar también muy cercana a estos accesos. Como se ha dicho anteriormente, la intención es crear una gran zona central de aparcamientos, unida a la ya existente en la parcela 25-1-A-1, con entradas y salidas principales a la calle Palmetillo Cuatro. A lo largo de los lados este y sur de estos aparcamientos se situarán los nuevos edificios, con un ancho acerado de 4 metros que discurrirá a todo lo largo de las fachadas interiores.

La creación de este viario, favorecerá, igualmente, el diseño y trazado de las instalaciones comunes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado y telecomunicaciones, las cuales también podrán resolverse de forma lineal, en la parte aún no ejecutada, con posible entrada y salida desde las calles Palmetillo Cuatro y Palmetillo Seis, solución más razonable y funcional para todas ellas, de forma que la configuración final sea la más eficaz posible.

La superficie destinada a viario privado es de 6.817 m², incluyéndose toda la zona dedicada a aparcamiento, y se corresponde con carriles de circulación mayores de 4,50 m cuando son de un único sentido y mayores de 8 m cuando el viario es de doble sentido. Existen varios anchos de acerado, siendo el menor de 1,80 m y el mayor de 4 m.

El resto de los terrenos se ordena en dos zonas que corresponden a las dos fases de ejecución:

- La fase 1, ya ejecutada en la parcela 25-1-A-1, que no sufrirá cambios en su ordenación actual.
- La fase 2, que se desarrollará alrededor de la nueva playa de aparcamientos, mediante un volumen continuo en forma de L, con un lado paralelo a la calle Palmetillo Seis y otro lado paralelo a la linde con la parcela 25-1-B.

Se establecen varios accesos a los terrenos:

- 2 desde la calle Palmetillo Cuatro, ambos directos a la zona de aparcamientos, uno de ellos ya existente
- 2 desde la calle Palmetillo Seis, uno, ya existente, a la unidad de suministro de combustible y otro a la nueva edificación.
- 2 desde la calle A del proyecto de urbanización, ambos ya existentes, uno directo a la unidad de suministro de combustible y otro al aparcamiento existente junto al edificio de restauración.

2.5.- ALINEACIONES Y RASANTES

La posición de los edificios respecto a la alineación exterior y la separación a linderos se mantienen tal y como dicen los artículos 6 y 7 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial "Palmetillo".

Las alineaciones interiores, tanto en planta baja como en planta primera quedan reflejadas en el plano de alineaciones y serán obligatorias.

En el espacio libre de separación a los linderos podrán ubicarse los depósitos necesarios para la instalación contra incendios de las edificaciones.

Las rasantes del terreno se amoldarán a la topografía existente, que es prácticamente plana. Así, el viario planteado y sus accesos no necesitarán grandes movimientos de tierra para su ejecución.

Dentro de los sólidos capaces resultantes se dará respuesta a la máxima edificabilidad permitida, que es la siguiente:

Edificabilidad máxima: $10.638,37 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2 = 6.383,02 \text{ m}^2 \text{ t}$

2.6.- USOS

Dentro del ámbito del presente Estudio de Detalle se establecen los siguientes usos:

Los usos en la zona ya edificada en la parcela 25-1-A-1 (fase 1) son:

- Comercial para el Establecimiento para la Restauración
- Equipamiento y servicios públicos para la Unidad de Suministro de Combustible.

El uso en el suelo edificable (fase 2) será el característico de la manzana M25, Industrial extensivo (Ie) y los usos compatibles establecidos en las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial "Palmetillo".

2.7.- RESERVA DE APARCAMIENTOS

En cumplimiento del artículo 13 del Plan Parcial Palmetillo, se debe reservar en el interior de las parcelas una plaza de aparcamiento de turismos por cada 100 m² construidos.

Dado que la edificabilidad máxima en el ámbito de actuación es de 6.383,02 m², se deberán dejar previstas un mínimo de 64 plazas de aparcamiento, cantidad que se supera ampliamente en la ordenación prevista, que prevé 81 plazas, de las cuales 4 serán adaptadas, cumpliendo sobradamente el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, que establece un mínimo de 1 plaza adaptada por cada 40 de aparcamiento.

2.8.- ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Con la finalidad de posibilitar el agotamiento de la máxima edificabilidad establecida por el Plan Parcial "Palmetillo" a la manzana 25 en general y al ámbito de este Estudio de Detalle en particular, se establecen las siguientes condiciones de edificación para el suelo edificable en el ámbito de la actuación:

Condiciones de parcelación:

- Subparcela mínima edificable: La subparcela mínima edificable dispondrá, obligatoriamente, de fachada a uno de los viarios, públicos o privados, y cumplirá las siguientes condiciones superficiales y dimensionales:
 - o La subparcela mínima edificable será de 200 m² de superficie neta y con 10 m. de frente mínimo a uno de los viarios públicos o privados.

Ocupación: La ocupación ya consolidada en la zona ya edificada (fase 1) y 100 % de la subparcela en la zona edificable (fase 2).

Condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela: La posición ya consolidada en la zona de la fase 1, ya edificada, y 100% de ocupación de la subparcela en planta baja de la zona edificable de la fase 2. Las plantas altas tendrán que disponerse obligatoriamente conforme se establece en el plano de alineaciones.

Altura: El número máximo de plantas será de 3 (B + 2) con una altura máxima de 15 metros.

Edificabilidad: La resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura a cada una de las subparcelas resultantes.

A la vista de la ordenación prevista, no es posible que cada parcela inicial mantenga las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento asignadas por el planeamiento en el interior del contorno actual, sino que se ordenan sumando la

totalidad de la edificabilidad de las parcelas afectadas, y se localizan en un área de movimiento no referida a cada parcela inicial.

Así, teniendo en cuenta que no se pretende ampliar, en ningún modo, la edificabilidad de las construcciones existentes (Edificio para la restauración y Unidad para suministro de combustible), las edificabilidades permitidas en las diferentes zonas edificables quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

Suelo edificable	Edificabilidad
Edificio para la restauración (ya edificado)	328,41 m ² t
Unidad de suministro de combustible (ya edificado)	19,84 m ² t
Suelo edificable de nuevo contorno	6.034,77 m ² t
Edificabilidad total máxima	6.383,02 m² t

Sótanos: Se admite la planta sótano en toda la superficie edificada.

2.9.- ORDENACIÓN GENERAL

La Ordenación General resultante de las determinaciones del presente Estudio de Detalle es la siguiente:

Clase de suelo	Superficie m²
Viario	6.817,00 m ²
Suelo edificado	348,25 m ²
Suelo edificable	3.473,12 m ²
Suelo bruto	10.638,37 m²

Alcalá de Guadaíra, Marzo de 2024
Revisado en Enero de 2025

Por Sursuroeste arquitectos, los técnicos redactores:



Fdo: Javier Arroyo Yanes
Arquitecto



Fdo: Miguel Bretones del Pozo
Arquitecto



Fdo: Miguel Ángel de la Cova
Arquitecto

3.- PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

A01.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

A02.- TOPOGRÁFICO

A03.- SUPERFICIES, COORDENADAS U.T.M. Y PROPIETARIOS

A04.- EDIFICACIONES EXISTENTES EN PARCELA 25-1-A-1

A05.- ORDENACIÓN GENERAL

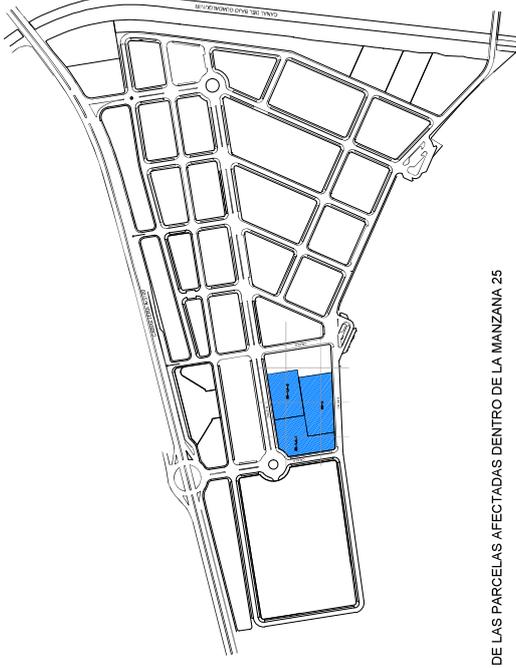
A06.- USOS

A07.- ALTURAS, ALINEACIONES Y RASANTES

A08.- VOLUMETRÍAS DEL CONJUNTO



SITUACIÓN DE LA MANZANA 25 EN EL SECTOR DEL PLAN PARCIAL MEDIANTE ORTOFOTO sin escala



UBICACIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS DENTRO DE LA MANZANA 25

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA
PARCELA 25-A-1	3.501,95 m ²
PARCELA 25-A-2	3.134,43 m ²
PARCELA 25-B	4.002,38 m ²
PARCELA 25-IB	3.649,95 m ²

DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS DENTRO DE LA MANZANA 25 DEL PP 'PALMITILLO'



PROMOTOR: INCOME DEVELOPMENT S.L. C.I.F.: B 93262368

PLANO:

A01

ESTUDIO DE DETALLE para la ordenación de volúmenes y creación de minipolígono en las parcelas 25-1-A-1, 25-1-A-2 y 25-2 de la manzana M25 del Plan Parcial del Sector SUO-13 'El Palmitillo' (SUNP-14) del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), 41500.

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



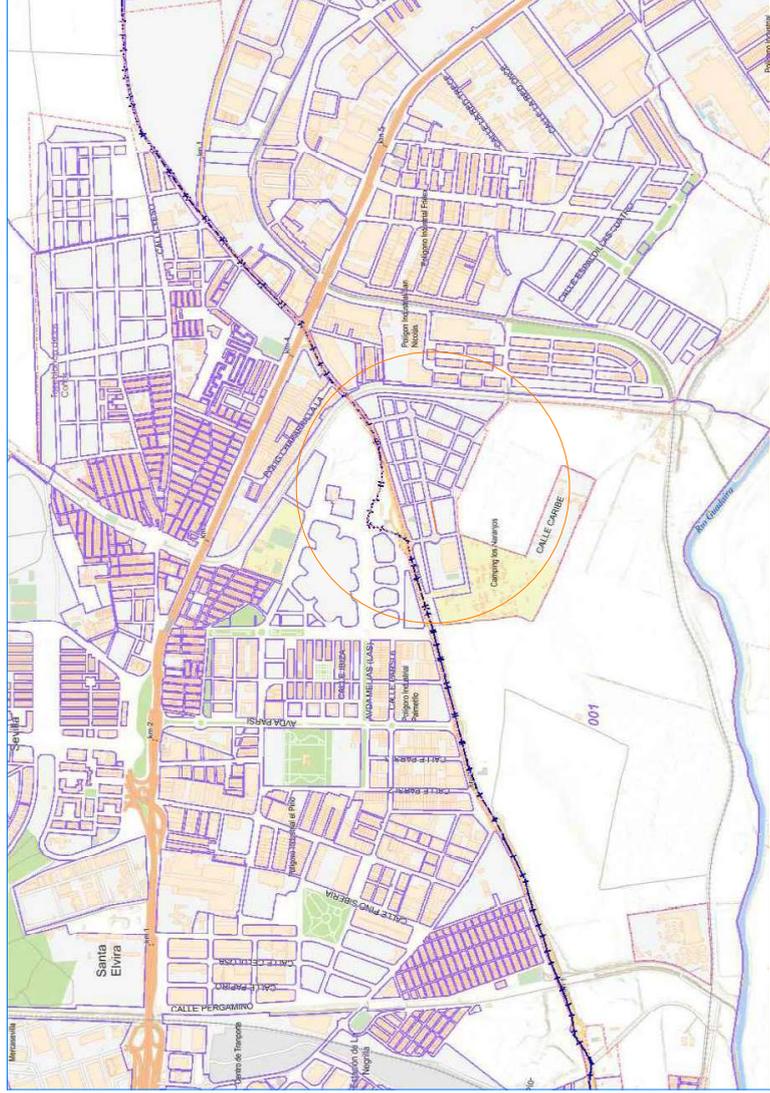
Rev00: Marzo 2024
 Rev01: Octubre 2024
 Rev02: Enero 2025

SOCIEDAD PROYECTISTA: Sursuroeste arquitectos S.L.P.

sursuroeste
 ARQUITECTOS

[Handwritten signatures and initials]

SITUACIÓN DEL SECTOR DEL PLAN PARCIAL EN PLANO DE CATASTRO escala 1/24000



Javier Arroyo Yanjés / Miguel Bretones del Pozo / Miguel A. de la Cova Morillo-Velarde

COORDENADAS PERIMETRO ESTUDIO DE DETALLE

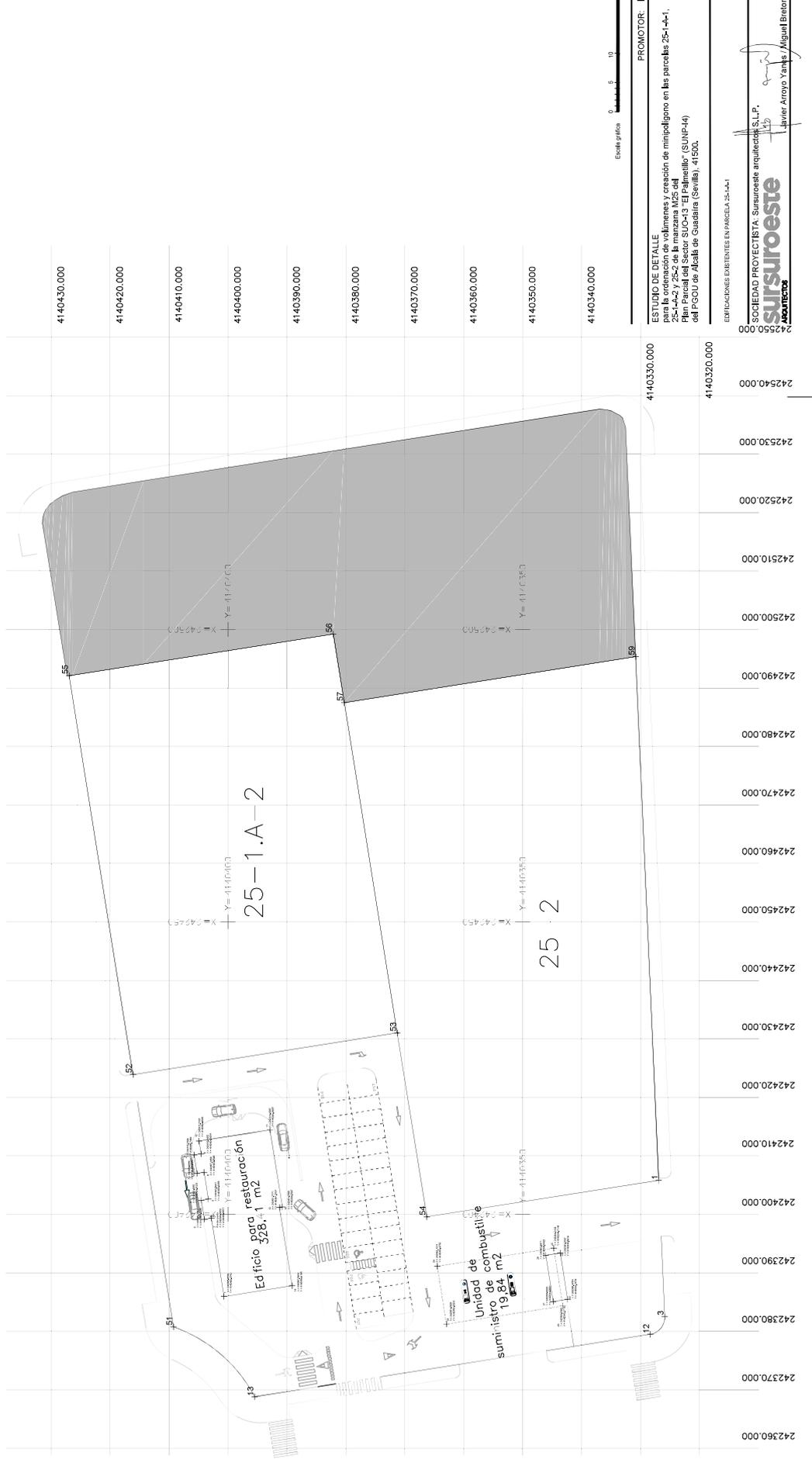
Nº	COORDENADA X	COORDENADA Y	ORDEN
1	242360,76	414035,00	1
2	242370,42	414035,00	2
3	242370,42	414035,00	3
4	242370,42	414035,00	4
5	242370,42	414035,00	5
6	242370,42	414035,00	6
7	242370,42	414035,00	7
8	242370,42	414035,00	8
9	242370,42	414035,00	9
10	242370,42	414035,00	10
11	242370,42	414035,00	11
12	242370,42	414035,00	12
13	242370,42	414035,00	13
14	242370,42	414035,00	14
15	242370,42	414035,00	15
16	242370,42	414035,00	16
17	242370,42	414035,00	17
18	242370,42	414035,00	18
19	242370,42	414035,00	19
20	242370,42	414035,00	20
21	242370,42	414035,00	21
22	242370,42	414035,00	22
23	242370,42	414035,00	23
24	242370,42	414035,00	24
25	242370,42	414035,00	25
26	242370,42	414035,00	26
27	242370,42	414035,00	27
28	242370,42	414035,00	28
29	242370,42	414035,00	29
30	242370,42	414035,00	30
31	242370,42	414035,00	31
32	242370,42	414035,00	32
33	242370,42	414035,00	33
34	242370,42	414035,00	34
35	242370,42	414035,00	35
36	242370,42	414035,00	36
37	242370,42	414035,00	37
38	242370,42	414035,00	38
39	242370,42	414035,00	39
40	242370,42	414035,00	40
41	242370,42	414035,00	41
42	242370,42	414035,00	42
43	242370,42	414035,00	43
44	242370,42	414035,00	44
45	242370,42	414035,00	45
46	242370,42	414035,00	46
47	242370,42	414035,00	47
48	242370,42	414035,00	48
49	242370,42	414035,00	49
50	242370,42	414035,00	50

COORDENADAS ERF PARA RESTAURACIÓN

1	242360,76	414035,00
2	242370,42	414035,00
3	242370,42	414035,00
4	242370,42	414035,00
5	242370,42	414035,00
6	242370,42	414035,00
7	242370,42	414035,00
8	242370,42	414035,00
9	242370,42	414035,00
10	242370,42	414035,00
11	242370,42	414035,00
12	242370,42	414035,00
13	242370,42	414035,00
14	242370,42	414035,00
15	242370,42	414035,00
16	242370,42	414035,00
17	242370,42	414035,00
18	242370,42	414035,00
19	242370,42	414035,00
20	242370,42	414035,00
21	242370,42	414035,00
22	242370,42	414035,00
23	242370,42	414035,00
24	242370,42	414035,00
25	242370,42	414035,00
26	242370,42	414035,00
27	242370,42	414035,00
28	242370,42	414035,00
29	242370,42	414035,00
30	242370,42	414035,00
31	242370,42	414035,00
32	242370,42	414035,00
33	242370,42	414035,00
34	242370,42	414035,00
35	242370,42	414035,00
36	242370,42	414035,00
37	242370,42	414035,00
38	242370,42	414035,00
39	242370,42	414035,00
40	242370,42	414035,00
41	242370,42	414035,00
42	242370,42	414035,00
43	242370,42	414035,00
44	242370,42	414035,00
45	242370,42	414035,00
46	242370,42	414035,00
47	242370,42	414035,00
48	242370,42	414035,00
49	242370,42	414035,00
50	242370,42	414035,00

COORDENADAS UNIDAD DE SUM. DE COMUNITARIO

1	242360,76	414035,00
2	242370,42	414035,00
3	242370,42	414035,00
4	242370,42	414035,00
5	242370,42	414035,00
6	242370,42	414035,00
7	242370,42	414035,00
8	242370,42	414035,00
9	242370,42	414035,00
10	242370,42	414035,00
11	242370,42	414035,00
12	242370,42	414035,00
13	242370,42	414035,00
14	242370,42	414035,00
15	242370,42	414035,00
16	242370,42	414035,00
17	242370,42	414035,00
18	242370,42	414035,00
19	242370,42	414035,00
20	242370,42	414035,00
21	242370,42	414035,00
22	242370,42	414035,00
23	242370,42	414035,00
24	242370,42	414035,00
25	242370,42	414035,00
26	242370,42	414035,00
27	242370,42	414035,00
28	242370,42	414035,00
29	242370,42	414035,00
30	242370,42	414035,00
31	242370,42	414035,00
32	242370,42	414035,00
33	242370,42	414035,00
34	242370,42	414035,00
35	242370,42	414035,00
36	242370,42	414035,00
37	242370,42	414035,00
38	242370,42	414035,00
39	242370,42	414035,00
40	242370,42	414035,00
41	242370,42	414035,00
42	242370,42	414035,00
43	242370,42	414035,00
44	242370,42	414035,00
45	242370,42	414035,00
46	242370,42	414035,00
47	242370,42	414035,00
48	242370,42	414035,00
49	242370,42	414035,00
50	242370,42	414035,00



4140430.000

4140420.000

4140410.000

4140400.000

4140390.000

4140380.000

4140370.000

4140360.000

4140350.000

4140340.000

4140330.000

4140320.000

242540.000

242530.000

242520.000

242510.000

242500.000

242490.000

242480.000

242470.000

242460.000

242450.000

242440.000

242430.000

242420.000

242410.000

242400.000

242390.000

242380.000

242370.000

242360.000

242350.000

242340.000



PROMOTOR: INCOME DEVELOPMENT S.L. CIF: B 9326288

ESTUDIO DE DETALLE
Para la construcción de volumetría y ejecución de mampijono en las parcelas 25-1-A-1,
25-1-A-2 y 25-1-A-3 del Plan Parcial del Sector SUO-13 "El Palmitillo" (SUNP-14)
del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), 41500.

ESCALA:
Gráfica

Rev:00: Marzo 2024
Rev:01: Octubre 2024
Rev:02: Enero 2025

PLANO:
A04

EDIFICACIONES EXISTENTES EN PARCELA 25-1-A-1

242550.000

242540.000

242530.000

242520.000

242510.000

242500.000

242490.000

242480.000

242470.000

242460.000

242450.000

242440.000

242430.000

242420.000

242410.000

242400.000

242390.000

242380.000

242370.000

242360.000

242350.000

242340.000

242330.000

242320.000

242310.000

242300.000

242290.000

242280.000

242270.000

242260.000

242250.000

242240.000

242230.000

242220.000

242210.000

242200.000

242190.000

242180.000

242170.000

242160.000

242150.000

242140.000

242130.000

242120.000

242110.000

242100.000

242090.000

242080.000

242070.000

242060.000

242050.000

242040.000

242030.000

242020.000

242010.000

242000.000

241990.000

241980.000

241970.000

241960.000

241950.000

241940.000

241930.000

241920.000

241910.000

241900.000

241890.000

241880.000

241870.000

241860.000

241850.000

241840.000

241830.000

241820.000

241810.000

COORDENADAS PERIMETRO ESTUDIO DE DETALLE	COORDENADA X	COORDENADA Y	ALICATA
1	242550.00	414030.00	0.00
2	242550.00	414030.00	0.00
3	242550.00	414030.00	0.00
4	242550.00	414030.00	0.00
5	242550.00	414030.00	0.00
6	242550.00	414030.00	0.00
7	242550.00	414030.00	0.00
8	242550.00	414030.00	0.00
9	242550.00	414030.00	0.00
10	242550.00	414030.00	0.00
11	242550.00	414030.00	0.00
12	242550.00	414030.00	0.00
13	242550.00	414030.00	0.00
14	242550.00	414030.00	0.00
15	242550.00	414030.00	0.00
16	242550.00	414030.00	0.00
17	242550.00	414030.00	0.00
18	242550.00	414030.00	0.00
19	242550.00	414030.00	0.00
20	242550.00	414030.00	0.00
21	242550.00	414030.00	0.00
22	242550.00	414030.00	0.00
23	242550.00	414030.00	0.00
24	242550.00	414030.00	0.00
25	242550.00	414030.00	0.00
26	242550.00	414030.00	0.00
27	242550.00	414030.00	0.00
28	242550.00	414030.00	0.00
29	242550.00	414030.00	0.00
30	242550.00	414030.00	0.00
31	242550.00	414030.00	0.00
32	242550.00	414030.00	0.00
33	242550.00	414030.00	0.00
34	242550.00	414030.00	0.00
35	242550.00	414030.00	0.00
36	242550.00	414030.00	0.00
37	242550.00	414030.00	0.00
38	242550.00	414030.00	0.00
39	242550.00	414030.00	0.00
40	242550.00	414030.00	0.00

COORDENADAS ORDENACION

ID	X	Y
1	242550.00	414030.00
2	242550.00	414030.00
3	242550.00	414030.00
4	242550.00	414030.00
5	242550.00	414030.00
6	242550.00	414030.00
7	242550.00	414030.00
8	242550.00	414030.00
9	242550.00	414030.00
10	242550.00	414030.00
11	242550.00	414030.00
12	242550.00	414030.00
13	242550.00	414030.00
14	242550.00	414030.00
15	242550.00	414030.00
16	242550.00	414030.00
17	242550.00	414030.00
18	242550.00	414030.00
19	242550.00	414030.00

4140430.000

4140420.000

4140410.000

4140400.000

4140390.000

4140380.000

4140370.000

4140360.000

4140350.000

4140340.000



OCUPACIÓN DE SUELO	
FASE I (ya edificada)	
ESTABLECIMIENTO PARA RESTAURACIÓN	328,41 m²
UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE	19,84 m²
FASE II (por edificar)	
SUELO EDIFICABLE	3.472,85 m²
TOTAL DE SUELO MÁXIMO A OCUPAR	3.821,10 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
FASE I (ya edificada)	
ESTABLECIMIENTO PARA RESTAURACIÓN	328,41 m²
UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE	19,84 m²
FASE II (por edificar)	
SUELO EDIFICABLE:	
PLANTA BAJA	3.472,85 m²
PLANTAS ALTAS	2.531,92 m²
TOTAL DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	6.353,02 m²



PROMOTOR: INCOME DEVELOPMENT S.L. C.I.F. B 93022888
 PLANO:
 ESTUDIO DE DETALLE
 Para la ordenación de volumetría y disposición de manjones en las parcelas 25-1-4-1.
 del Plan Parcial del Sector S.U.O.-13 "El Palmitillo" (SUNP-14)
 del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), 41500.

A05

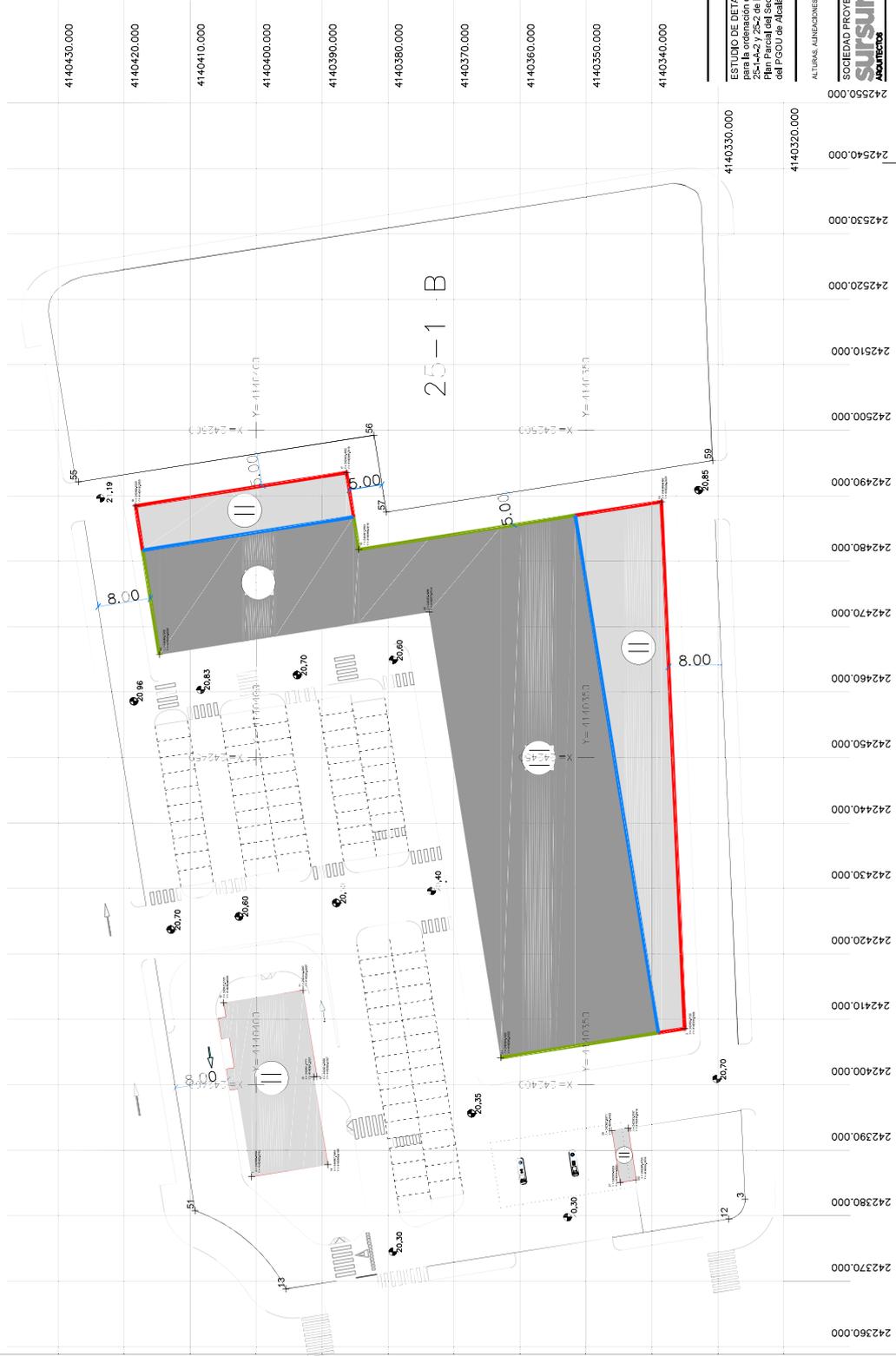
Rev:00 - Marzo 2024
 Rev:01 - Octubre 2024
 Rev:02 - Enero 2025

ESCALA:
 gráfica

ORDENACIÓN GENERAL
SURSUROESTE
 SOCIEDAD PROYECTISTA SURSUROESTE ARQUITECTOS S.L.P.
 Javier Arroyo Yanes / Miguel Bletones del Pozo / Miguel A. de la Cova Morillo-Valverde

COPROGRAMAS PERÍMETRO DETALLE

Nº	COORDENADA X	COORDENADA Y	LONGITUD
01	4140430.000	4140430.000	0.00
02	4140430.000	4140420.000	10.00
03	4140410.000	4140420.000	20.00
04	4140410.000	4140400.000	20.00
05	4140390.000	4140400.000	20.00
06	4140390.000	4140380.000	20.00
07	4140370.000	4140380.000	20.00
08	4140370.000	4140350.000	30.00
09	4140350.000	4140350.000	0.00
10	4140350.000	4140340.000	10.00
11	4140430.000	4140340.000	80.00



- || MÁXIMO 2 PLANTAS
- || MÁXIMO 3 PLANTAS

ALINEACIÓN OBLIGATORIA EN PLANTAS BAJA
 ALINEACIÓN OBLIGATORIA EN PLANTAS BAJA PRIMERA Y SEGUNDA
 ALINEACIÓN MÁXIMA EN PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA



ESTUDIO DE DETALLE
 Para la construcción de volumetría y disposición de mampigonero en las parcelas 25-1-4a-1.
 Para la construcción de la zona de estacionamiento en las parcelas 25-1-4a-1.
 Plan Parcial del Sector SUO-13 "El Palmitillo" (SUNP-14)
 del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), 41500.

PROMOTOR: INCOME DEVELOPMENT S.L. C.I.F. B 83262388

PLANO: A07

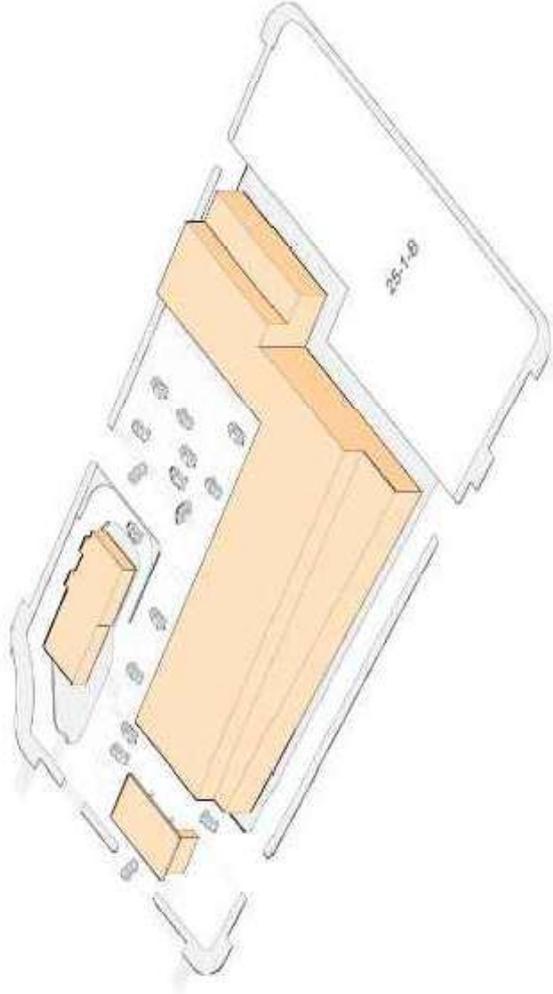
ALTUMAS ALINEACIONES Y TACANTES

SURSUROESTE
 ARQUITECTOS

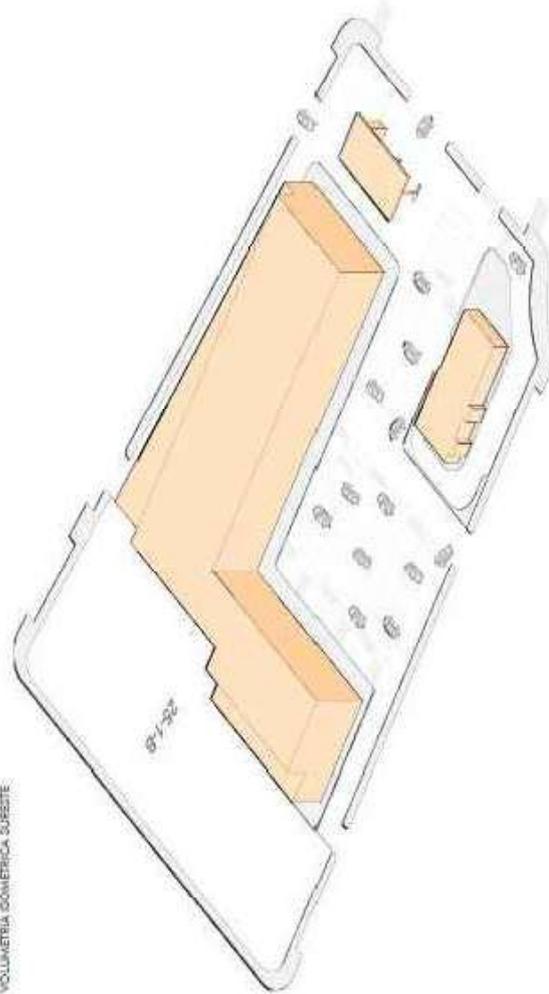
SOCIEDAD PROYECTISTA Sursuroeste arquitectos S.L.P.
 Javier Arroyo Yanes / Miguel Bletones del Pozo / Miguel A. de la Cova Morillo-Valverde

Rev:00: Marzo 2024
 Rev:01: Octubre 2024
 Rev:02: Enero 2025

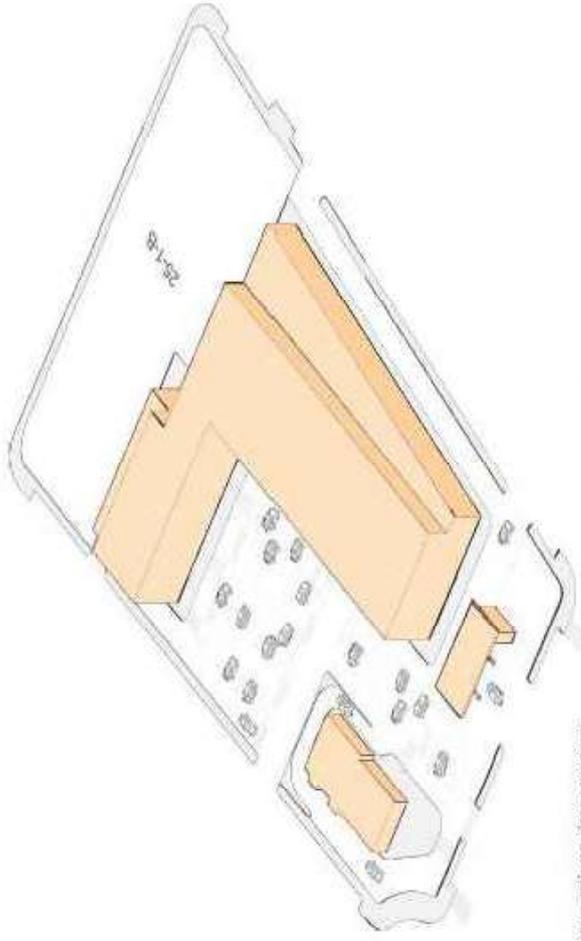
ESCALA:
 gráfica



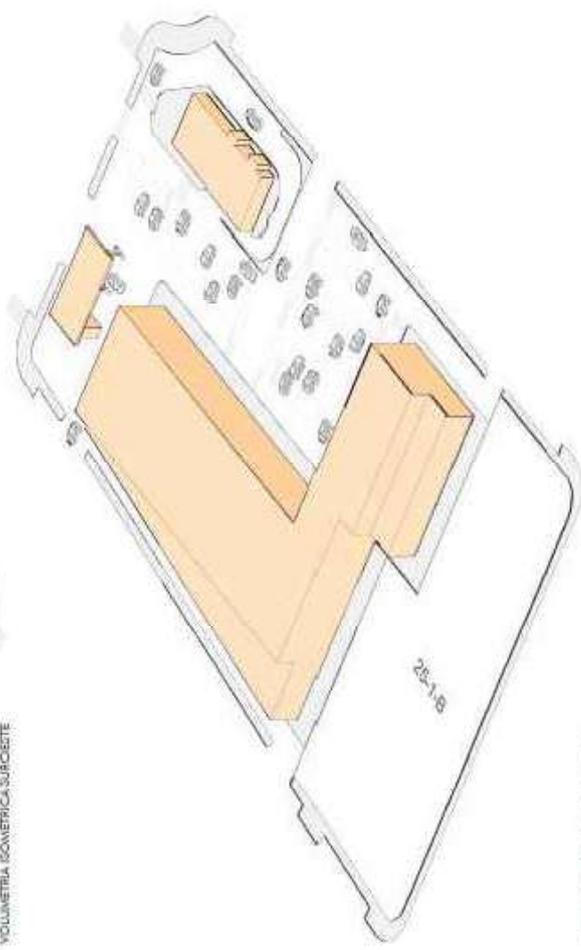
VOLUMETRÍA ISOMÉTRICA SURESTE



VOLUMETRÍA ISOMÉTRICA NOROESTE



VOLUMETRÍA ISOMÉTRICA SURESTE



VOLUMETRÍA ISOMÉTRICA NORESTE

PROMOTOR: INCOME DEVELOPMENT S.L. C.I.F. B 93262988
 ESTUDIO DE DETALLE
 para la ordenación de volúmenes y creación de manicomio en las parcelas 25-1-A-1, 25-1-A-2 y 25-2 de la manzana M25 del Plan Parcial del Sector SUO-13 "El Palmito" (SUNP-4) del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), 41500.

PLANO: **A08**

ESCALA: 1:500
 Rev.01: 06/06/2024
 Rev.02:

SOCIEDAD PROYECTISTA: Susurreste arquitectos S.L.P.
susurreste
 arquitectos
 Javier Arroyo Yanes / Miguel Bretones del Pozo / Miguel A. de la Cova Morillo-Velarde

4.- RESUMEN EJECUTIVO

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1.- AGENTES

La redacción del presente documento se realiza por encargo de Income Development S.L., con C.I.F.: B93262368, como propietaria de las parcelas 25-1-A-1 y 25-1-A-2, y como representante de Distribuciones Rodríguez Navas S.L., con C.I.F.: B41287426, propietaria de la parcela 25-2, del Polígono "Palmetillo" del municipio de Alcalá de Guadaíra.

La Sociedad proyectista es Sursuroeste arquitectos S.L.P., con C.I.F.: B90060369 y domicilio en Avda. Menéndez Pelayo nº8, 4º 1-2 (41004 Sevilla), Sociedad profesional registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0154.

Los técnicos redactores son los arquitectos Javier Arroyo Yanes, Miguel Bretones del Pozo y Miguel Ángel de la Cova Morillo-Velarde, colegiados nº 3624, 3300 y 3783, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

1.2.- ANTECEDENTES

El instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio de Alcalá de Guadaíra está constituido por:

- Plan General de Ordenación Urbanística
- Documento de Adaptación Parcial a la LOUA
- Texto Refundido, actualizado a 2 de febrero de 2024.
- Plan Parcial de Ordenación del sector SUO-13 "SUNP I4 Palmetillo"

Asimismo, en la parcela 25-1-A-1 ya se encuentran ejecutadas unas edificaciones llevadas a cabo mediante un proyecto unitario denominado "Proyecto Básico y de Ejecución de establecimiento para restauración y unidad de suministro de combustible".

1.3.- OBJETO

El objeto general del presente documento es, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, del artículo 94 del Reglamento General de dicha Ley, y en desarrollo de los objetivos definidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra y su posterior adaptación a la L.O.U.A., establecer, completar, adaptar o modificar algunas de las determinaciones de la ordenación del ámbito de las parcelas 25-1-A-1, 25-1-A-2 y 25-2 de la manzana 25 del Plan Parcial "Palmetillo".

El objetivo particular es la ordenación de las parcelas objeto de este Estudio de Detalle para la ejecución de un minipolígono, de la forma que se prevé en el punto 2 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del sector "Palmetillo".

1.4.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1.4.1.- Situación y límites:

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle son los comprendidos en las parcelas 25-1-A-1, 25-1-A-2 y 25-2 de la manzana 25 del Plan Parcial "Palmetillo" en el municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

1.4.2.- Superficie:

La superficie de la parcela 25-1-A-1 es de 3.501,56 m², la superficie de la parcela 25-1-A-2 es de 3.134,43 m² y la superficie de la parcela 25-2 es de 4.002,38 m².

Así, la superficie total de los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle es de 10.638,37 m².

1.4.5.- Usos y edificaciones existentes:

En la actualidad existen dos edificaciones en los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle y las dos están incluidas dentro de los límites de la parcela 25-1-A-1 como consecuencia del proyecto unitario que se llevó a cabo en esa parcela recientemente. Las edificaciones existentes son un establecimiento para restauración con una superficie construida de 328,41 m² y una unidad de suministro de combustible con una superficie construida de 19,84 m² y una superficie cubierta por un voladizo de 200 m².

El uso previsto en el Plan Parcial de Ordenación del sector "Palmetillo" es el de Industrial Extensivo (Ie) y como compatible, entre otros, el comercial I, II y III del tipo no alimentario, en toda la manzana 25.

1.4.6.- Estructura de la propiedad de los terrenos:

Las parcelas 25-1-A-1 y 25-1-A-2 figuran inscritas, en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra nº 2, al 100%, a nombre de la sociedad Income Development S.L. con C.I.F.: B93262368

La parcela 25-2 figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Alcalá de Guadaíra nº 2, al 100%, a nombre de la sociedad Distribuciones Rodríguez Navas S.L., con C.I.F.: B41287426

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- ALCANCE Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este documento pretende definir con precisión suficiente la ordenación de volúmenes, el área de movimiento de las edificaciones, las alineaciones, las rasantes y la topografía para llevar a cabo en las parcelas 25-1-A-1, 25-1-A-2 y 25-2 de la manzana 25 del Plan Parcial "Palmetillo" el desarrollo de un minipolígono tal y como se establece en el artículo 12 de las Ordenanzas Reguladoras del mencionado Plan Parcial.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

La necesidad de la redacción de un Estudio de Detalle se establece en el propio artículo 12 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial "Palmetillo", donde se dice literalmente en su punto 2: *"... En todo caso, para la ejecución de un minipolígono será necesaria la realización de un Proyecto Unitario..... Si la construcción va a desarrollarse en fases, y cuando se prevean varios interiores, será necesaria la aprobación de Estudio de Detalle"* Por tanto, se considera necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que dé cumplimiento a las determinaciones del citado artículo. Las parcelas implicadas en este Estudio de Detalle se comprometen a agregarse o agruparse registralmente a fin de que la nueva ordenación no suponga una merma de aprovechamiento de alguna de las parcelas respecto de otras.

Por otro lado, la necesidad de ordenar los terrenos requerirá de la aprobación de un instrumento urbanístico que establezca la ordenación interna del suelo y se estima que, en este caso, ese instrumento urbanístico es el Estudio de Detalle toda vez que la materialización del volumen edificable admitido obliga a establecer unas condiciones de edificación específicas para la ordenación interior del suelo con uso industrial extensivo y los compatibles definidos por el Plan Parcial.

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.

En los distintos apartados se justifica la adecuación del presente Estudio de Detalle a toda la normativa urbanística de aplicación, tanto a nivel municipal como autonómico.

La ordenación establecida en el presente Estudio de Detalle ha sido realizada expresamente con las especificaciones recogidas en las ordenanzas del P.G.O.U. para el suelo Industrial y las especificadas en el Plan Parcial "Palmetillo" para la manzana 25, donde se encuentran las 3 parcelas objeto de este documento.

Conforme a lo anterior, no se modifican las determinaciones de la Ordenación Estructural ni de la Pormenorizada (uso global, superficie del ámbito, aprovechamientos, edificabilidad máxima).

En el siguiente cuadro se resumen las principales condiciones establecidas por el P.G.O.U. y el Plan Parcial en comparación con las del presente Estudio de Detalle:

CUADRO COMPARATIVO JUSTIFICATIVO DEL ART.94.2 DEL REGLAMENTO DE LA L.I.S.T.A.		
	PGOU/ PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE DETALLE
Uso característico	Industrial	Industrial
Ordenanza reguladora	Industrial extensivo (Ie)	Industrial extensivo (Ie)
Edificabilidad máxima	0,6 m ² /m ²	0,6 m ² /m ²
Nº de viviendas	0	0
Posición respecto a alineación exterior	Según plano O.4 "Altura, Alineaciones y rasantes" del Plan Parcial	Según plano O.4 "Altura, Alineaciones y rasantes" del Plan Parcial
Separación a linderos laterales y traseros	5 metros	5 metros
Nº máximo de plantas	Tres plantas (B+2)	Tres plantas (B +2)
Altura máxima en metros	15 m.	15 m.
Coefficiente de ocupación máxima	70%	70%
Reserva de aparcamientos	1 cada 100 m ² construidos	1 cada 100 m ² construidos

2.4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación diseñada pretende la implantación de un minipolígono industrial en los terrenos ocupados por las tres parcelas objeto de este documento y a la necesidad de integrar la parte ya construida sobre la parcela 25-1-A-1, en la ordenación general de ese minipolígono.

Asimismo, se pretende dar respuesta a la necesidad de tener una ordenación que permita crear una playa de aparcamientos que, junto con la ya construida en la parcela 25-1-A-1 sirva de dotación suficiente a la demanda que allí se prevé.

El viario que se proyecta dentro del ámbito de este Estudio de Detalle, de carácter privado, responde a la necesidad de dar acceso a todos los edificios y la creación de la mayor cantidad posible de plazas de aparcamiento en superficie. El viario forma un anillo que permite una circulación perimetral por la zona de aparcamiento pasando por delante de la fachada interior de todos los edificios, permitiendo así la posibilidad de un acceso directo a cada uno de ellos y tener la zona para aparcar también muy cercana a estos accesos.

La superficie destinada a viario privado es de 6.817 m², incluyéndose toda la zona dedicada a aparcamiento, y se corresponde con carriles de circulación mayores

de 4,50 m cuando son de un único sentido y mayores de 8 m cuando el viario es de doble sentido. Existen varios anchos de acerado, siendo el menor de 1,80 m y el mayor de 4 m.

El resto de los terrenos se ordena en dos zonas que corresponden a las dos fases de ejecución:

- La fase 1, ya ejecutada en la parcela 25-1-A-1, que no sufrirá cambios en su ordenación actual.
- La fase 2, que se desarrollará alrededor de la nueva playa de aparcamientos, mediante un volumen continuo en forma de L, con un lado paralelo a la calle Palmetillo Seis y otro lado paralelo a la linde con la parcela 25-1-B.

Se establecen varios accesos a los terrenos:

- 2 desde la calle Palmetillo Cuatro.
- 2 desde la calle Palmetillo Seis.
- 2 desde la calle A del proyecto de urbanización.

2.5.- ALINEACIONES Y RASANTES

La posición de los edificios respecto a la alineación exterior y la separación a linderos se mantienen tal y como dicen los artículos 6 y 7 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial "Palmetillo".

Las alineaciones interiores, tanto en planta baja como en planta primera quedan reflejadas en el plano de alineaciones y serán obligatorias.

En el espacio libre de separación a los linderos podrán ubicarse los depósitos necesarios para la instalación contra incendios de las edificaciones.

Las rasantes del terreno se amoldarán a la topografía existente que es prácticamente plana.

Dentro de los sólidos capaces resultantes se dará respuesta a la máxima edificabilidad permitida, que es la siguiente:

Edificabilidad máxima: $10.638,37 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2 = 6.383,02 \text{ m}^2 \text{ t}$

2.6.- USOS

Dentro del ámbito del presente Estudio de Detalle se establecen los siguientes usos:

Los usos en la zona ya edificada en la parcela 25-1-A-1 (fase 1) son:

- Comercial para el establecimiento para la restauración
- Equipamiento y servicios públicos para la unidad de suministro de combustible.

El uso en el suelo edificable (fase 2) será el característico de la manzana M25, Industrial extensivo (Ie) y los usos compatibles establecidos en las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial "Palmetillo".

2.7.- RESERVA DE APARCAMIENTOS

En cumplimiento del artículo 13 del Plan Parcial Palmetillo, se debe reservar en el interior de las parcelas una plaza de aparcamiento de turismos por cada 100 m² construidos.

Dado que la edificabilidad máxima en el ámbito de actuación es de 6.383,02 m², se deberán dejar previstas un mínimo de 64 plazas de aparcamiento, cantidad que se supera ampliamente en la ordenación prevista, que prevé 81 plazas, de las cuales 4 serán adaptadas.

2.8.- ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Con la finalidad de posibilitar el agotamiento de la máxima edificabilidad establecida por el Plan Parcial "Palmetillo" a la manzana 25 en general y al ámbito de este Estudio de Detalle en particular, se establecen las siguientes condiciones de edificación para el suelo edificable en el ámbito de la actuación:

Condiciones de parcelación:

- Subparcela mínima edificable: La subparcela mínima edificable dispondrá, obligatoriamente, de fachada a uno de los viarios, públicos o privados, y cumplirá las siguientes condiciones superficiales y dimensionales:
 - o La subparcela mínima edificable será de 200 m² de superficie neta y con 10 m. de frente mínimo a uno de los viarios públicos o privados.

Ocupación: La ocupación ya consolidada en la zona ya edificada (fase 1) y 100 % de la subparcela en la zona edificable (fase 2).

Condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela: La posición ya consolidada en la zona de la fase 1, ya edificada, y 100% de ocupación de la subparcela en planta baja de la zona edificable de la fase 2. Las plantas altas tendrán que disponerse obligatoriamente conforme se establece en el plano de alineaciones.

Altura: El número máximo de plantas será de 3 (B + 2) con una altura máxima de 15 metros.

Edificabilidad: La resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura a cada una de las subparcelas resultantes.

A la vista de la ordenación prevista, no es posible que cada parcela inicial mantenga las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento asignadas por el planeamiento en el interior del contorno actual, sino que se ordenan sumando la totalidad de la edificabilidad de las parcelas afectadas, y se localizan en un área de movimiento no referida a cada parcela inicial.

Así, teniendo en cuenta que no se pretende ampliar, en ningún modo, la edificabilidad de las construcciones existentes (Edificio para la restauración y

Unidad para suministro de combustible), las edificabilidades permitidas en las diferentes zonas edificables quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

Suelo edificable	Edificabilidad
Edificio para la restauración (ya edificado)	328,41 m ² †
Unidad de suministro de combustible (ya edificado)	19,84 m ² †
Suelo edificable de nuevo contorno	6.034,77 m ² †
Edificabilidad total máxima	6.383,02 m² †

Sótanos: Se admite la planta sótano en toda la superficie edificada.

2.9.- ORDENACIÓN GENERAL

La Ordenación General resultante de las determinaciones del presente Estudio de Detalle es la siguiente:

Clase de suelo	Superficie m²
Viario	6.817,00 m ²
Suelo edificado	348,25 m ²
Suelo edificable	3.473,12 m ²
Suelo bruto	10.638,37 m²

Alcalá de Guadaira, Marzo de 2024,
Revisado en Enero de 2025

Por Sursuroeste arquitectos, los técnicos redactores:



Fdo: Javier Arroyo Yanes
Arquitecto



Fdo: Miguel Bretones del Pozo
Arquitecto



Fdo: Miguel Ángel de la Cova
Arquitecto

