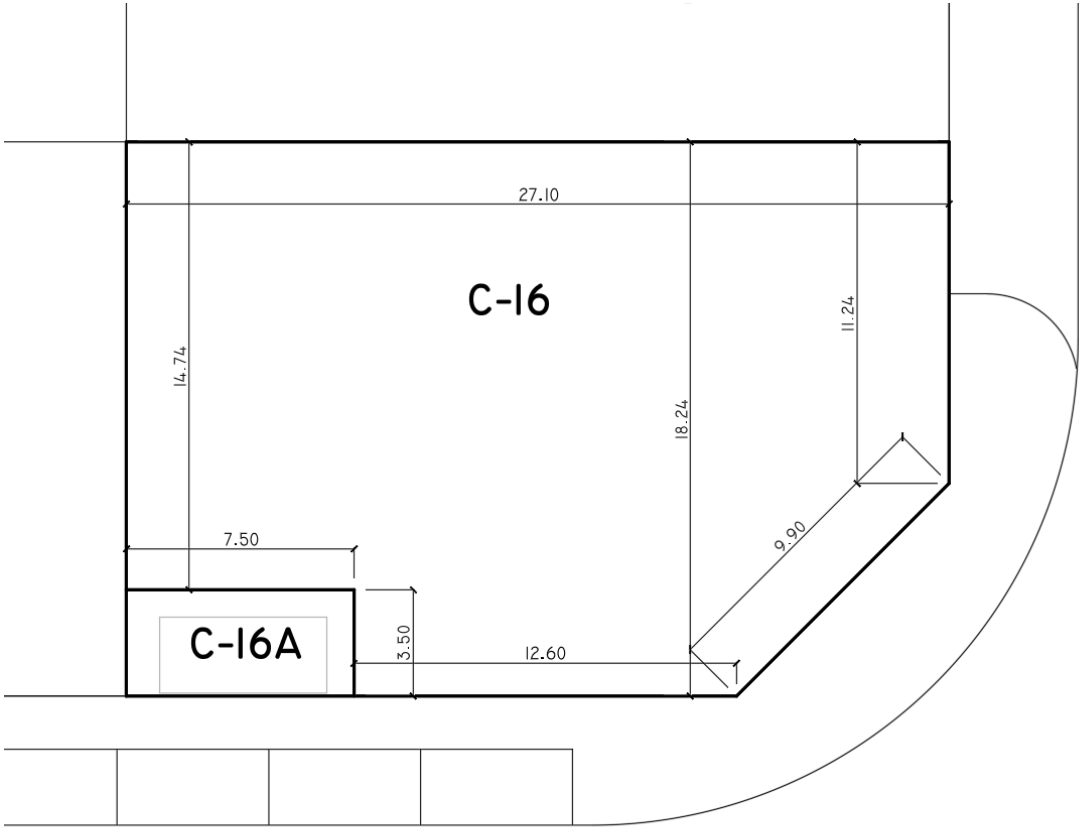




ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA C16 DE LA UE-2 DEL PLAN PARCIAL SUP-I5 “LOS
PALILLOS” PK 5,950-6,275 DE LA A-92.
ALCALA DE GUADAIRA. SEVILLA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2025

INDICE:

A- MEMORIA DE INFORMACIÓN

A.1- PROMOTOR

A.2 - ANTECEDENTES

B- MEMORIA DE ORDENACIÓN

B.1- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

RESUMEN EJECUTIVO

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

I.1- SITUACIÓN

I.2 – INFORMACION DE MODIFICACION PUNTUAL (SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD, ORDENANZAS DE APLIACIÓN, ALTURAS Y ALINEACIONES)

I.3 – PARCELA ESTADO ACTUAL (SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD, ORDENANZAS DE APLIACIÓN, ALTURAS Y ALINEACIONES)

CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

O.1 – PARCELA ESTADO MODIFICADO (SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD, ORDENANZAS DE APLIACIÓN, ALTURAS Y ALINEACIONES)



A.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

A.1- PROMOTOR Y TÉCNICO REDACTOR

El promotor de los terrenos que conforman la parcela C16 de la Unidad de Ejecución número dos (U.E.2) del Plan Parcial SUP-I5 en Alcalá de Guadaira, es la Sociedad Bansur S.L. (B41239740), domiciliada en Avda. Luis Montoto 88, 5ºA, Sevilla, representada por Don Miguel Baños Rodríguez.

Se redacta el presente documento por José Daniel Martínez Lomas, arquitecto colegiado nº 5484 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

A.2- ANTECEDENTES

El texto refundido del Plan Parcial de Ordenación Urbana que desarrolla el sector de Los Palillos fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira en su sesión ordinaria celebrada el día 24 de julio de 1998.

En dicho documento se recogía la existencia de dos unidades de ejecución para desarrollar el sector: UE-1 y UE-2.

Por necesidades comerciales y de viabilidad técnica el propietario único de la UE-2 presenta para su tramitación, un Estudio de Detalle donde se aumenta el viario previsto en el Plan Parcial creando tres nuevas calles que permiten dimensionar las manzanas mas razonablemente para el tipo de parcelas industriales que se pretenden.

Dicho Estudio de Detalle fue complementado con un Anexo al Reformado junio 2000. Estudio de Detalle, (Subsanación de errores materiales) el 6 de septiembre de 2000.

Se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la UE-2 del PP del SUP-I5 “Los Palillos” conforme al reformado presentado el 8 de agosto de 2000 y al nuevo plano nº6 aportado el 6 de septiembre de 2000, por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira en su sesión ordinaria celebrada el día 20 de septiembre de 2000.

El Proyecto de Compensación se aprobó por la Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día 20 de octubre de 2000. En este documento se definieron las parcelas incluidas en la manzana C incluyendo la parcela C16 objeto de este estudio de Detalle.

El Proyecto de Urbanización de la UE-2 SUP-I5 “LOS PALILLOS” fue aprobado inicialmente por la Comisión Municipal de Gobierno el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira el 25 de febrero de 2000. La aprobación definitiva se produce con fecha 22 de diciembre de 2000. Por último, el 17 de abril de 2007 se suscribió el acta de recepción de las obras de urbanización, recepción que fue aprobada por la Corporación Municipal en Pleno ordinario de 20 de septiembre de 2007

En el Proyecto de Urbanización del sector se definió la ubicación de los Centros de Transformación necesarios, quedando el CT-1 dentro de la parcela C16.

Según el Artículo 13 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), la parcela objeto del presente documento tiene la consideración de URBANA por estar integrada en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forma parte y cumplir la siguiente condición:

- a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.

A los efectos de esta Ley, la parcela tiene la condición de solar al estar dotada de las infraestructuras y servicios que determina la ordenación urbanística:

- a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.
- b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
- c) Servicio urbano suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

Según el Artículo 94.2 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 en el que se definen los ESTUDIOS DE DETALLE, este procedimiento es el adecuado para la finalidad que se pretende ya que dentro del ámbito de los estudios de detalle se encuentra el:

- 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.

En este caso, la nueva parcela que se separa de la parcela C16 se destina a uso dotacional, por lo que el procedimiento es el adecuado



B.-MEMORIA DE ORDENACIÓN

B.1- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este Estudio de Detalle es la localización de suelo dotacional para uso infraestructural en el que se ubica el Centro de Transformación existente.

Las determinaciones urbanísticas de la parcela C16, afectada por esta nueva ordenación, están definidas en el Plan Parcial SUP-I5 y se detallan en el siguiente cuadro

PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL PARCELA	SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD (M2)		APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (u.a.)	ORDENANZA	ALTURA
C-16	470,00	470,00	470	Ii	470	C	II

En este Estudio de Detalle se divide esta parcela en dos. Las superficies y edificabilidades de las Parcelas resultantes quedan repartidas de la siguiente forma:

PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL PARCELA	SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD (M2)		APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (u.a.)	ORDENANZA	ALTURA
C-16	443,75	443,75	443,75	Ii	443,75	C	II
C-16A	26,25	26,25	26,25		26,25	B	
TOTAL	470	470	470		470		

Las ordenanzas de aplicación son las marcadas en el Plan Parcial de Los Palillos y en PGOU de Alcalá de Guadaira. Con respecto a la ordenanza B “Terciarios y equipamientos y servicios”, se corresponde con la nº 7 del PGOU en la que se incluye entre los usos característicos el SI: “Servicios infraestructurales”

RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de este Estudio de Detalle es la localización de suelo dotacional para uso infraestructural en el que se ubica el Centro de Transformación existente.

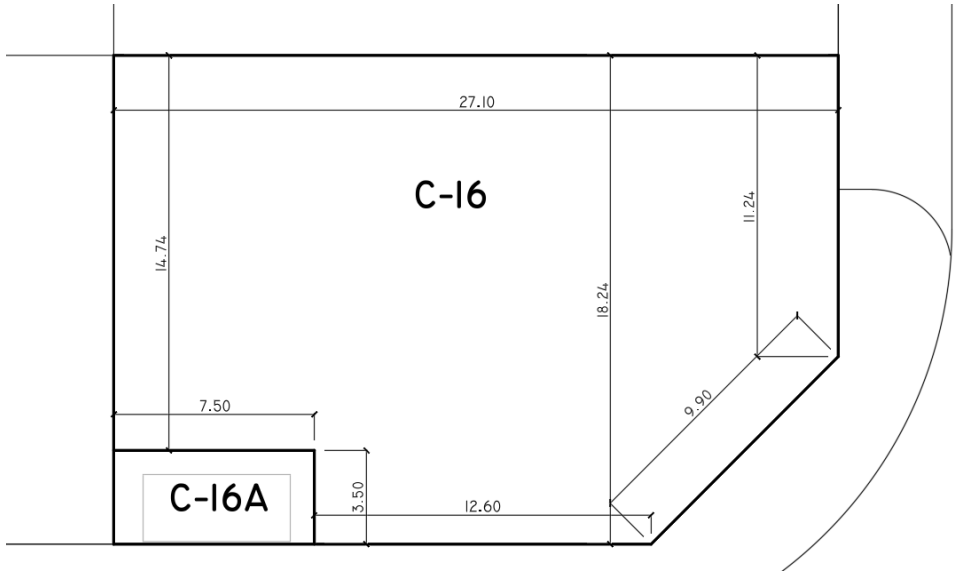
A continuación, se describen las determinaciones urbanísticas actuales de la parcela, definidas en el Plan Parcial SUP-I5 y las resultantes tras la tramitación de este Estudio de Detalle

ACTUALES

PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL PARCELA	SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD (M2)		APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (u.a.)	ORDENANZA	ALTURA
C-16	470,00	470,00	470	Ii	470	C	II

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL PARCELA	SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD (M2)		APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (u.a.)	ORDENANZA	ALTURA
C-16	443,75	443,75	443,75	Ii	443,75	C	II
C-16A	26,25	26,25	26,25		26,25	B	
TOTAL	470	470	470		470		



Alcalá de Guadaira, a 15 de diciembre de 2025

Promotor,
BANSUR S.L.

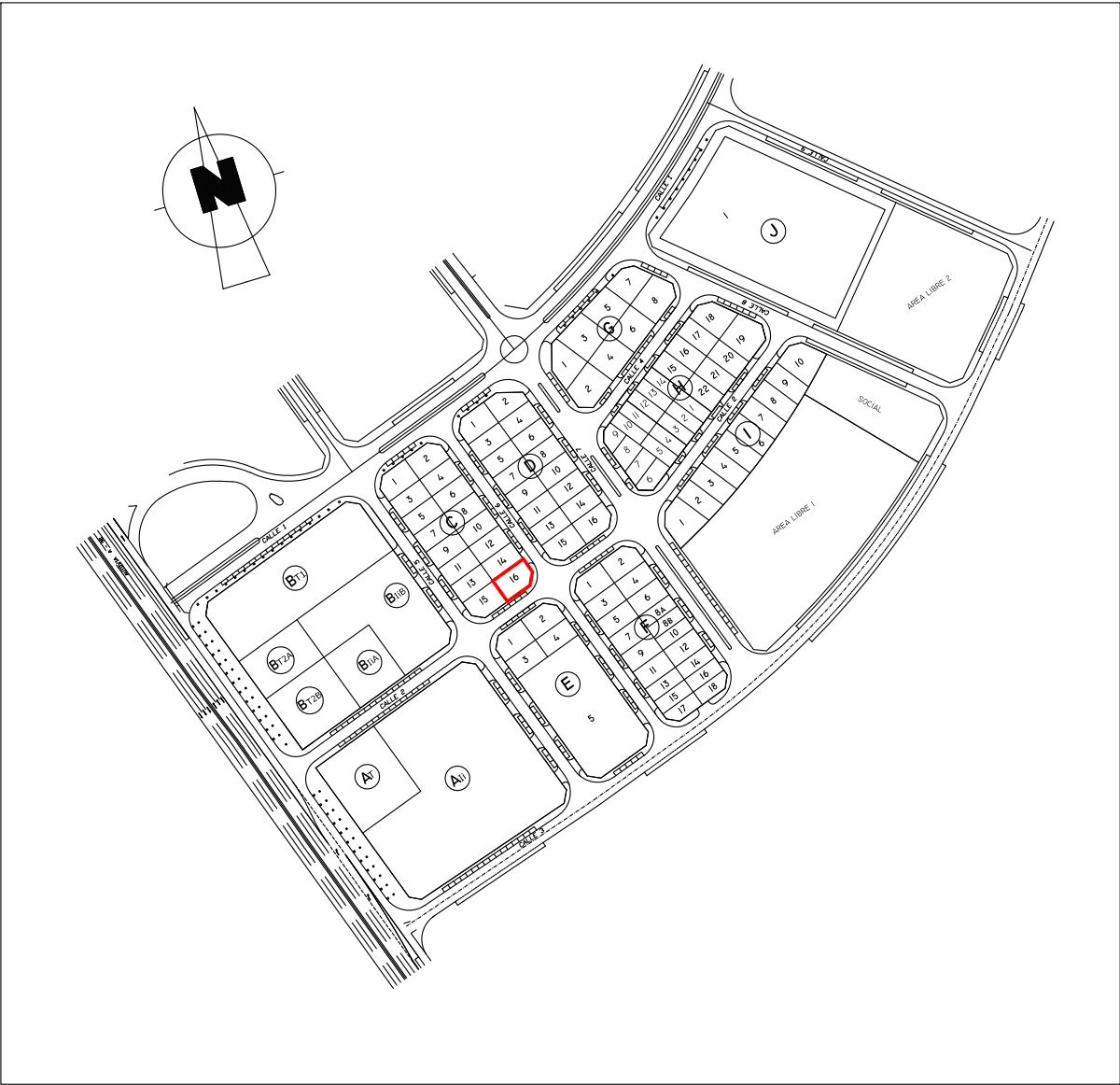
El arquitecto

Fdo. Miguel Baños Rodríguez

Fdo. José Daniel Martínez Lomas



SITUACION



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA C16
PLAN PARCIAL SUP 15 "LOS PALILLOS" PK 6 ALCALÁ DE GUADAIRA
PLANO: CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN SITUACIÓN HOJA: 1.1

ARQUITECTO: JOSÉ DANIEL MARTÍNEZ LOMAS. COLEGIADO Nº 5484 COA SEVILLA
PROMOTOR: BANSUR, S.L. (B41239740)
IMPRIMIR EN A3

DICIEMBRE 2025

JDM
ARQUITECTURA





PARCELA N°	SUPERFICIE TOTAL PARCELA (M2)	SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)		APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (U.A)	ORDENANZA	ALTURA
C-16	470	470	470	I1	470	C	II

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA C16

PLAN PARCIAL SUP I5 "LOS PALILLOS" PK 6 ALCALÁ DE GUADAIRA

PLANO: CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD, ORDENANZAS DE APLICACIÓN, ALTURAS Y ALINEACIONES)

HOJA: 1.2

ARQUITECTO:
PROMOTOR:
1:1750 IMPRIMIR EN A3

JOSÉ DANIEL MARTÍNEZ LOMAS. COLEGIADO Nº 5484 COA SEVILLA
BANSUR, S.L. (B41239740)
DICIEMBRE 2025



MANZANAS EDIFICABLES

N

MANZANA EDIFICABLE
(N = LETRAS DE LA MANZANA)

RESERVAS

AL

AREAS LIBRES

SIPS

S.I.P.S.

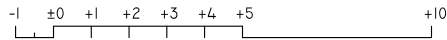
C-13

C-14

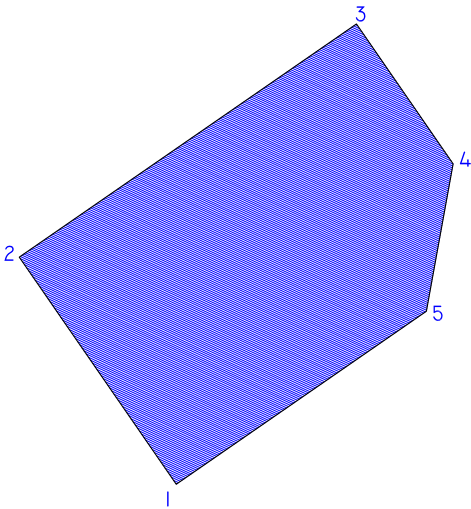
C-15

C-16

4139651.81
245234.35
COORDENADAS
GEORREFERENCIAS



	X	Y
1	245248.75	4139668.54
2	245238.38	4139683.54
3	245260.66	4139698.95
4	245267.06	4139689.71
5	245265.28	4139679.97

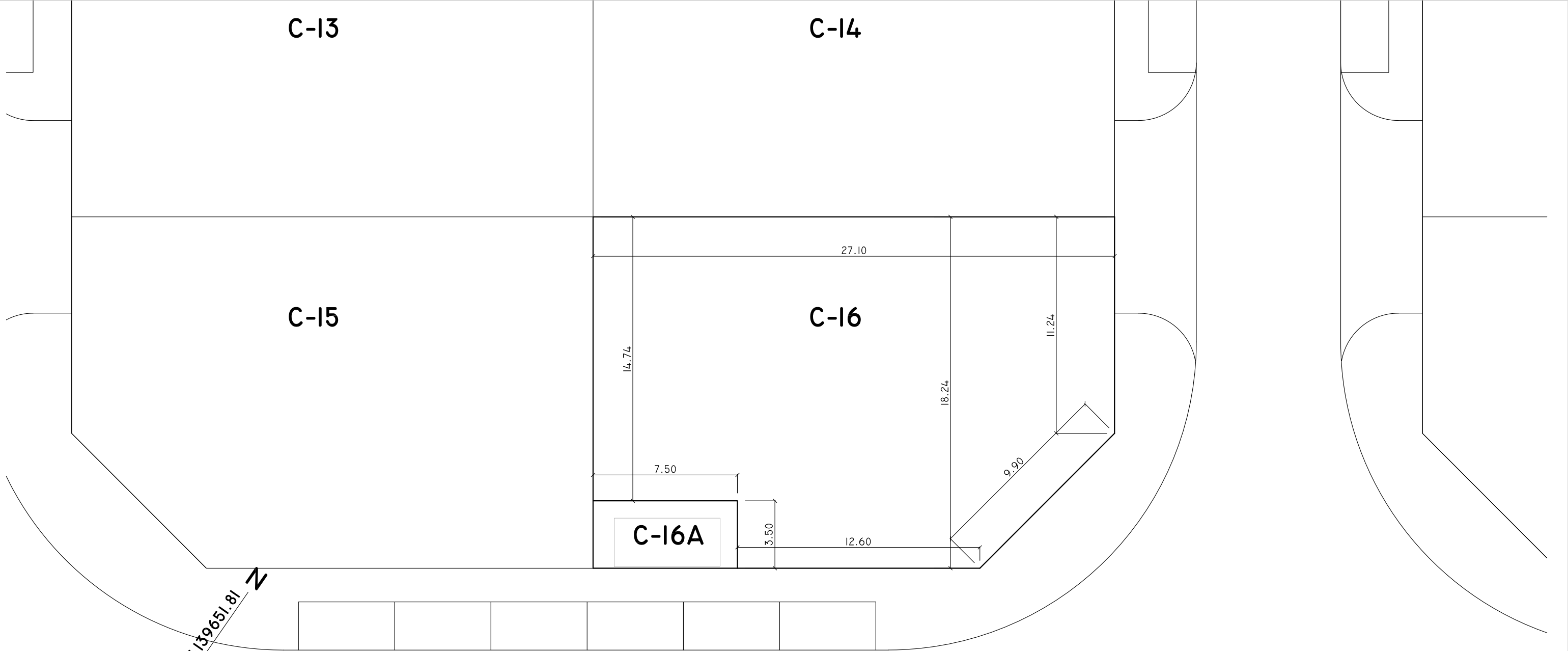


COORDENADAS GEORREFERENCIADAS - ESCALA 1/500

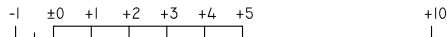
PARCELA N°	SUPERFICIE TOTAL PARCELA (M2)	SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)		APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (U.A)	ORDENANZA	ALTURA
C-16	470	470	470	II	470	C	II

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA C16
PLAN PARCIAL SUP I5 "LOS PALILLOS" PK 6 ALCALÁ DE GUADAIRA
CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN - PARCELA ESTADO ACTUAL
PLANO: SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD, ORDENANZAS DE APLICACIÓN, ALTURAS Y ALINEACIONES
HOJA: 1.3





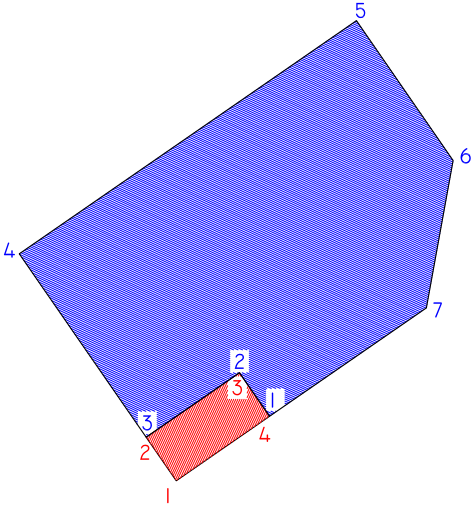
4139651.81
245234.35
COORDENADAS
GEORREFERENCIAS



CUADRO DE PARCELA CI6

PARCELA N°	SUPERFICIE TOTAL PARCELA (M2)	SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)		APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (U.A)	ORDENANZA	ALTURA
C-I6	443,75	443,75	443,75	I I	443,75	C	II
C-I6A	26,25	26,25	26,25		26,25	B Nº 7 PGOU (SI)	
TOTAL	470	470	470		470		

	X	Y
1	245248.75	4139668.54
2	245246.76	4139671.41
3	245252.93	4139675.68
4	245254.92	4139672.80
	X	Y
1	245254.92	4139672.80
2	245252.93	4139675.68
3	245246.76	4139671.41
4	245238.38	4139683.54
5	245260.66	4139698.95
6	245267.06	4139689.71
7	245265.28	4139679.97



COORDENADAS GEORREFERENCIADAS - ESCALA 1/500

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA CI6

PLAN PARCIAL SUP I5 "LOS PALILLOS" PK 6 ALCALÁ DE GUADAIRA

CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN - ESTADO MODIFICADO

PLANO: SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD, ORDENANZAS DE APLICACIÓN, ALTURAS Y ALINEACIONES

HOJA: 0.1