

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Expte 11045/2019), que concuerda fielmente con el aprobado inicialmente por acuerdo del Junta de Gobierno Local de fecha 8 de noviembre de 2019 (Código seguro de verificación (CSV) 7LPKC5X3JX5PA2CTAGQF79CZE - validación en <http://ciudadalcala.sedelectronica.es>), ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de febrero de 2020.

Alcalá de Guadaíra, en la fecha indicada
EL SECRETARIO GENERAL,
(documento firmado electrónicamente al margen)
José Antonio Bonilla Ruiz

Promotor: Eolinar SLU

Arquitecto: Fernando Valdés Morillo

ESTUDIO DE DETALLE

C/ Palmetillo CUATRO, nº7 (41500 Sevilla). ALCALÁ DE GUADAÍRA



Promotor: Eotinor SLU

Arquitecto: Fernando Valdés Morillo

ESTUDIO DE DETALLE
C/ Palmetillo CUATRO, nº7 (41500 Sevilla). ALCALÁ DE GUADAÍRA



Documento 0
INTRODUCCIÓN**ÍNDICE**

1. NATURALEZA DE LA OBRA
2. PROPIEDAD
3. REDACCIÓN
4. EMPLAZAMIENTO
5. DOCUMENTOS

1. IDENTIFICACIÓN

El presente Estudio de Detalle se enmarca dentro de las determinaciones de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector Industrial 'Palmetillo', que establece en su plano 0.4 Alturas, alineaciones y rasantes, una alineación forzosa para la parcela objeto de este documento, parcela nº18, con una superficie de 4.223,95 m².

2. INICIATIVA

Esta documentación se formula por iniciativa del propietario de la finca:

Eotinor SLU
CIF B91378828
P.I. El Pino, Cl. Pino Nasarrón 2
41016 Sevilla
Representante: D. Cristian Tenorio Jiménez
DNI: 28768725ª
Domicilio: C/ Azahares, 1. Sanlúcar la Mayor, Sevilla(41800)

Dicha documentación ha sido precedida de un avance preparatorio para su redacción y, a los efectos administrativos internos, que cuenta con una primera conformidad y compromiso del Ayuntamiento, todo ello siguiendo las determinaciones que al respecto establecen el Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Artículo 15 del Texto Refundido de Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Guadaira, así como las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Palmetillo, en su apartado D:

"La reordenación interior de Manzanas podrá ser objeto de Estudio de Detalle o, simplemente, de Proyecto de Parcelación."

Se trata pues de un Estudio de Detalle de iniciativa particular, y por tanto que sigue con los trámites oportunos, sometiéndose al criterio y dictamen de la Corporación del Ayuntamiento, que tiene la competencia de la aprobación definitiva del planeamiento en virtud del Art. 31.1.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y aprobará o no su incorporación, según estime conveniente.

3. REDACCIÓN

El presente Estudio de Detalle ha sido redactado por D. Fernando Valdés Morillo, arquitecto colegiado con nº 3551, en el Colegio de Arquitectos de Sevilla, y con domicilio profesional, en C/ Lope de Vega 31, Sanlúcar la Mayor (41800 Sevilla).

4. DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle se compone de los siguientes documentos:

DOCUMENTO A

MEMORIA

DOCUMENTO B

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

**DOCUMENTO A**
MEMORIA

Se incluye este Documento de acuerdo con el Art. 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, referente al contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

ÍNDICE

1. INFORMACION URBANÍSTICA
2. JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN
3. TRAMITACIÓN. PARTICIPACIÓN CIUDADANA
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
5. RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA

1. Información Urbanística



ÍNDICE

- 1. INFORMACION URBANISTICA**
 - 1.1. SITUACIÓN
 - 1.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO
 - 1.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
 - 1.4. INFRAESTRUCTURAS
 - 1.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

1. INFORMACION URBANÍSTICA

1.1. SITUACIÓN

La parcela objeto de este Estudio de Detalle se sitúa en terrenos ubicados dentro de la delimitación del Plan Parcial de Ordenación del Sector "Palmetillo", en Alcalá de Guadaíra, Sevilla.

1.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

En la fachada el desnivel es despreciable. La superficie de la actuación, correspondiente a la parcela 18 del citado Plan Parcial, es de 4.223,95 m².

1.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

No existe en la parcela edificación alguna.

1.4. INFRAESTRUCTURAS

Viario

La parcela presenta fachada a las calles Cuatro, Cinco, Diez y Once, viales perfectamente urbanizados.



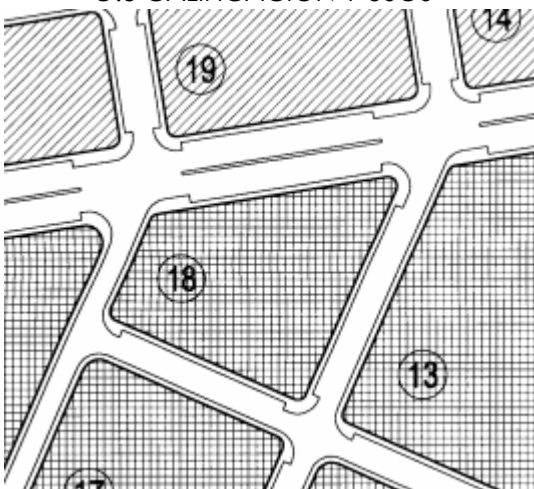
Redes de Servicios

Dada la ubicación del estudio de detalle a desarrollar, a pie de parcela existen todos los servicios necesarios.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

El municipio de Alcalá de Guadaíra cuenta en la actualidad con PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA aprobado con fecha 21 de marzo de 1994, y su adaptación a la LOUA, de fecha 16 de julio de 2009. El 19 de enero de 2006 se aprueba el Plan Parcial SUO-13 - SUNP-14 "EL PALMETILLO", publicado en el BOP el 18 de mayo de 2006. De acuerdo con dicho documento, la parcela 18, objeto de este Estudio de Detalle, tiene la calificación de "**Industrial Intensivo**", Subzona Grado 1º:

O.3 CALIFICACIÓN Y USOS

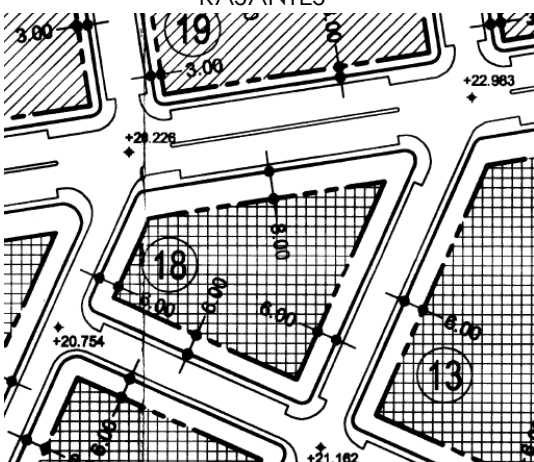


USOS LUCRATIVOS	
	TERCIARIO
	COMERCIAL
	INDUSTRIAL INTENSIVO
	INDUSTRIAL EXTENSIVO

	ORDENANZA "I"
	ORDENANZA "Ie"
	ORDENANZA "T"
	ORDENANZA "C"

O.5 ORDENANZAS DE APLICACIÓN

O.4 ALTURAS, ALINEACIONES Y RASANTES



	B + 1 (Altura máxima 10m)		B + 2 (Altura máxima 15m)
	B + 2 (Altura máxima 12m)		B + 4 (Altura máxima 19m)

	ALINEACION FORZOSA DE LA EDIFICACION
	LIMITE DE MAXIMA OCUPACION

Se fija por tanto una **altura máxima** de la edificación de 10 m y 2 plantas, estableciéndose como **alineación forzosa** la línea a 8 m del vial "cuatro", y 6 m al resto.



ÍNDICE

2. JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN

2.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA

2.3. JUSTIFICION DE LA SOLUCION ADOPTADA

2. JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN

2.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se formula el presente Estudio de Detalle con la exclusiva finalidad de:

- Establecer un nuevo criterio de las alineaciones de las establecidas en el Plan Parcial.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA

- Alineaciones

Se trata de convertir la alineación obligatoria en alineación máxima, generando un área de movimiento de la edificación, dentro de los límites establecidos (línea paralela a 8 m del vial "cuatro", y 6 m al resto).

A tales efectos y a fin de garantizar el tratamiento o evitar la aparición de medianeras vistas en futura edificación se complementa el articulado del Plan parcial con las determinaciones del:

Artículo 412. Posición del edificio respecto a la alineación exterior de las Ordenanzas del PGOU.

1. En el Grado 1 la nueva edificación deberá situar su línea de fachada en la alineación exterior, salvo en aquellas parcelas con un frente superior a veinte (20) metros en las que puede separarse de la misma siempre que el ancho mínimo de dicho espacio libre sea de seis (6) metros. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante

- Altura reguladora

No se modifican las determinaciones vigentes con respecto a la altura de las edificaciones.

- Volumen

No se modifican las determinaciones vigentes con respecto al volumen de las edificaciones.

2.3. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

- Alineaciones.

El Plan Parcial de Ordenación del Sector "El Palmetillo", establece en su documentación planimétrica, plano 0.4 ALTURAS, ALINEACIONES Y RASANTES, una "**alineación forzosa**" para la parcela objeto de este documento (parcela nº18). Se describen las separaciones de 8 y 6 metros que se muestran en el gráfico anexo.

Con respecto a las alineaciones, éstas permitirían una ocupación de 2.615 m², (esquema 1). En caso de no tener necesidad de agotar dicha superficie construida, dicha alineación forzosa nos llevaría a construir una tipología de manzana cerrada (esquema 2).

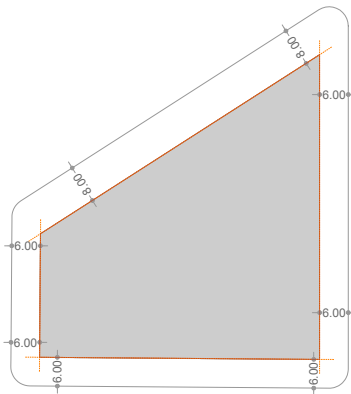
Por tanto el cumplimiento de la normativa provocada por la alineación forzosa conlleva edificar unos metros cuadrados que no tienen por qué coincidir con las pretensiones de un promotor.

Por ello, y dado que la lógica del articulado posee como objetivo una ordenación volumétrica de la edificación coherente, se pretende que la consideración de alineación **forzosa** establecida en el Plan Parcial deba interpretarse como alineación **límite** de edificación.

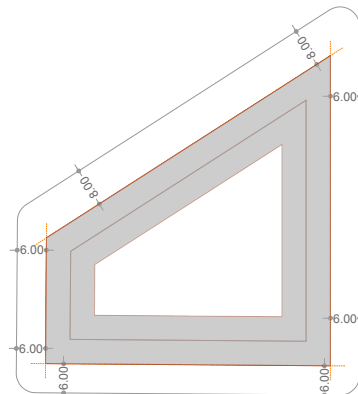
Dado los tamaños de las parcelas que nos ocupan, dentro de las consideraciones del Artículo 412. de las Ordenanzas del PGOU anteriormente citado, estas consideraciones podrían extenderse a las parcelas colindantes 22 y 13, (incluso a la totalidad de uso industrial intensivo) presentando un frente de fachada desde la parcela 25 a la 8 como un límite máximo de la ocupación.

Dichas determinaciones mejorarían el conjunto del ámbito permitiendo una imagen más relajada del conjunto, invitando a dejar dentro de la parcela zonas verdes, zonas de aparcamiento y esparcimiento como ocurre en las tres parcelas ya edificadas, (parcela 24, 25 y 8, diferenciándose los distintos usos y alturas existentes).

Por otro lado, no resulta discordante tal pretensión, dado que en parcelas del mismo sector se ha planteado solución similar a la que se propone, es decir, que se han considerado los límites como alineaciones máximas y no forzosas.



Esquema 1.
Ocupación 2.615 m²



Esquema 2.
La ocupación y alineación de la norma obliga a una solución tipológica no coherente con el uso industrial, más propia del uso residencial.

MEMORIA

3. Tramitación. Participación ciudadana



3. TRAMITACIÓN. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Dentro de las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se incluye en el Art. 19 "Contenido documental de los instrumentos de planeamiento", en su apartado a) 4ª lo siguiente:

- 4.ª Deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.*

En este sentido se desarrolla el presente apartado de la memoria, debiéndose cumplir lo establecido en el Art. 32 de la citada Ley, en sus apartados que se citan a continuación:

1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

.....

- 2.ª *La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.*

.....

Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar Áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquellos.

.....

3. El trámite de información pública por iniciativa de particular a que hace referencia el apartado anterior habrá de seguir las siguientes reglas:

- 1.ª *El interesado anunciará la convocatoria de la información pública en el Boletín Oficial que hubiere correspondido de haber actuado la Administración competente para su tramitación. En la convocatoria se identificarán los trámites administrativos realizados y el Ayuntamiento donde se podrá consultar el expediente y dirigir las alegaciones.*
- 2.ª *La Secretaría General del Ayuntamiento estará obligada a disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación y emitirá certificación de las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación al interesado.*
- 3.ª *En los casos en los que sea necesario llamar al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de ordenación, la convocatoria se notificará por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.*



4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En la actualidad los terrenos tienen como propietario único:

Eotinor SLU
CIF B91378828
P.I. El Pino, Cl. Pino Nasarrón 2
41016 Sevilla
Representante: D. Cristian Tenorio Jiménez
DNI: 28768725ª
Domicilio: C/ Azahares, 1. Sanlúcar la Mayor, Sevilla(41800)
Correo electrónico: asistente.direccion1@tenoriogrupo.com

5. RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el artículo 19.3 de la LOUA se aporta este apartado:

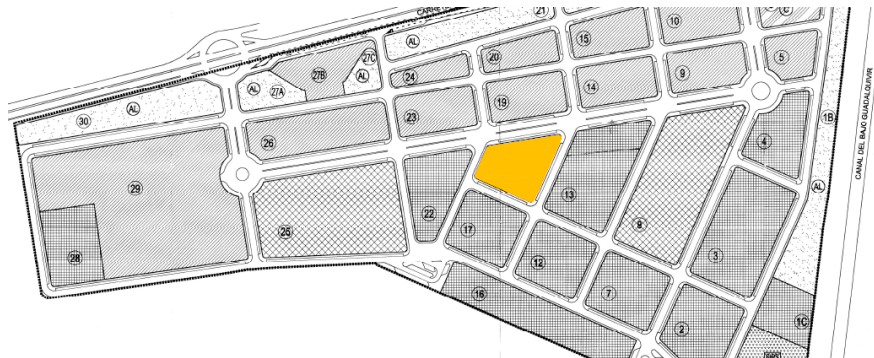
3.º Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

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

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

5.1 OBJETIVO Y FINALIDAD

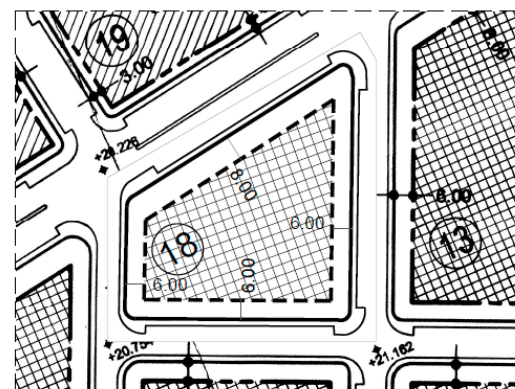
Se formula el presente Estudio de Detalle con la finalidad de establecer un nuevo criterio de las alineaciones de las establecidas en el Plan Parcial, en el ámbito delimitado por la manzana número 18 del Plan Parcial SUO-13 - SUNP-14 "EL PALMETILLO"



5.2 DETERMINACIONES

Se convierte la *alineación obligatoria* en **alineación máxima**, generando un área de movimiento de la edificación, dentro de los límites establecidos (línea paralela a 8 m del vial "cuatro", y 6 m al resto):

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE



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



En Alcalá de Guadaíra, julio de 2019

Fdo.: Cristian Tenorio Jiménez
EOTINOR. S.L.U.

Fdo.: Fernando Valdés Morillo
Arquitecto

Firma

**DOCUMENTO B**
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se incluye este Documento de acuerdo con el Art. 19.1 c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, referente al contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

ÍNDICE**INFORMACION**

- I.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- I.2 DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL VIGENTE
- I.3 PARCELA. DETERMINACIONES DEL P.P. VIGENTE
- I.4 PARCELA. COTAS, SUPERFICIE

ORDENACIÓN

- P.1 ALTURAS, ALINEACIONES Y RASANTES.
- P.2 VOLUMETRIAS NO VINCULANTES. ORDENANZAS
- P.3 VOLUMETRIAS NO VINCULANTES. PROPUESTAS



situación en el entorno de Alcalá de Guadaíra



emplazamiento en el polígono industrial

INFORMACIÓN

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Palmetillo CUATRO, nº 7. ALCALÁ DE GUADAÍRA. Sevilla

promotor : Eotinor SLU CIF B91378828

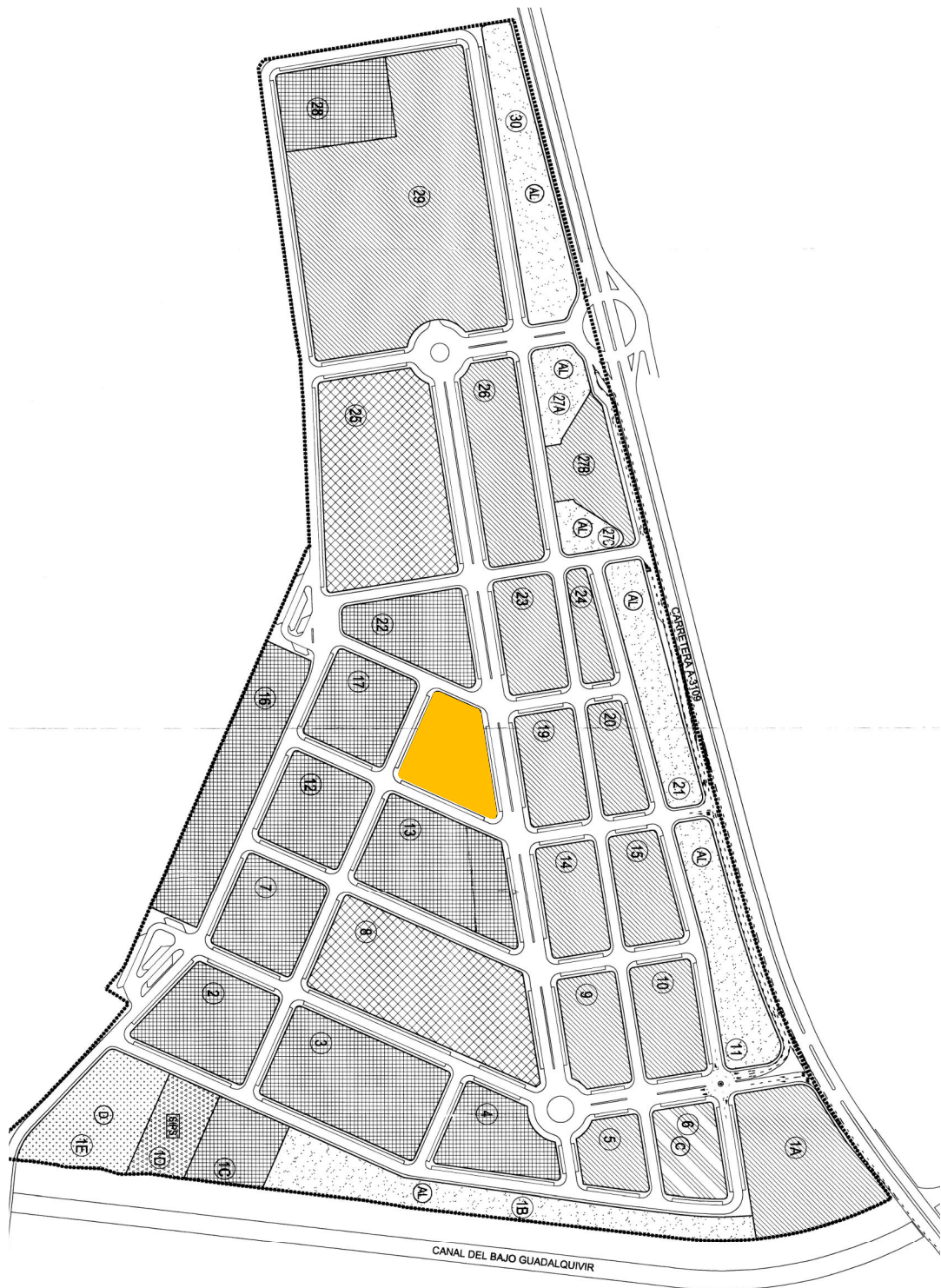
redacción: FERNANDO VALDÉS MORILLO

JUL. 2019

E 1:2.000

1.1

497.01.01



	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>			

INFORMACIÓN

DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL VIGENTE

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Palmetillo CUATRO, nº 7. ALCALÁ DE GUADAÍRA. Sevilla

promotor : Eotinor SLU CIF B91378828

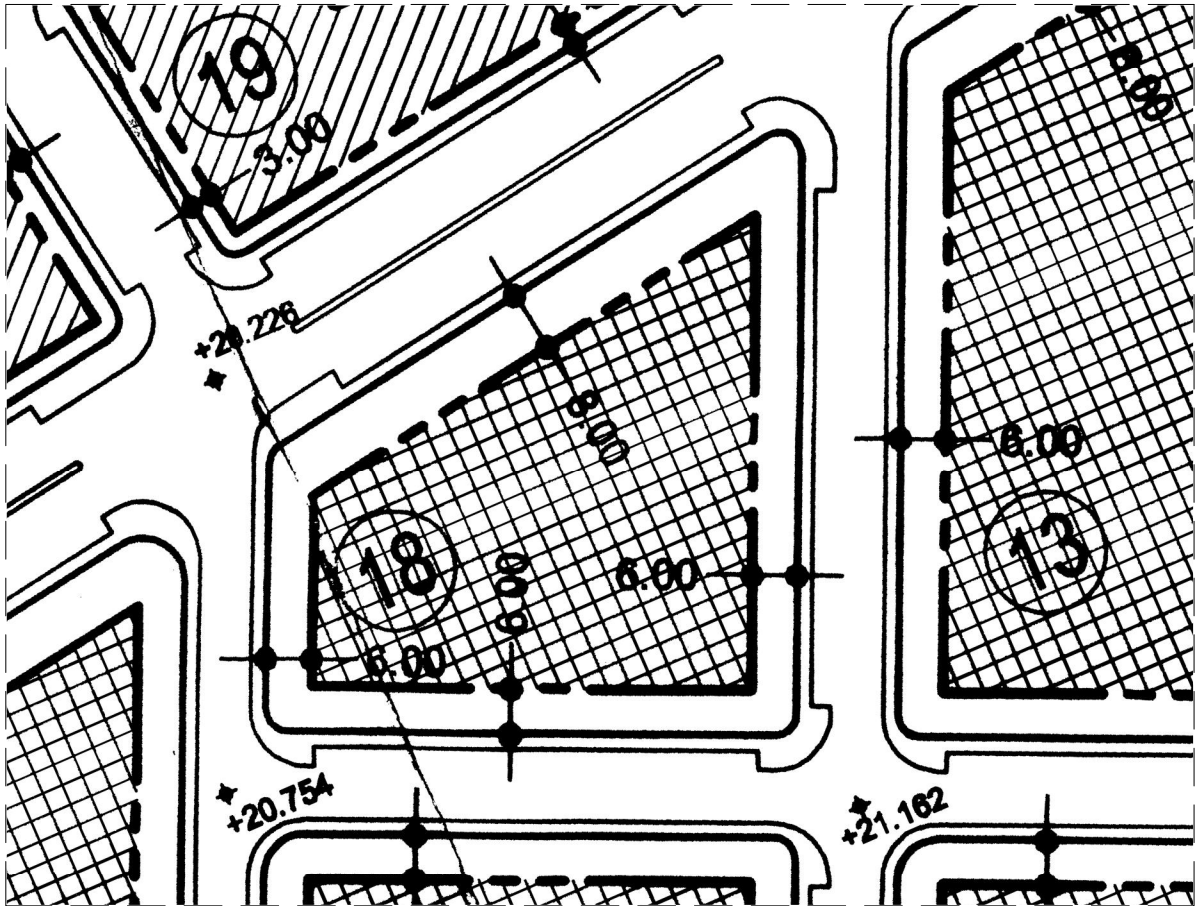
redacción: FERNANDO VALDÉS MORILLO

JUL. 2019

E 1:2.000

1.2

497.01.01



	B + 1 (Altura máxima 10m)		B + 2 (Altura máxima 15m)
	B + 2 (Altura máxima 12m)		B + 4 (Altura máxima 19m)

- - - - - ALINEACION FORZOSA DE LA EDIFICACION
 - - - - - LIMITE DE MAXIMA OCUPACION

INFORMACIÓN

PARCELA. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL VIGENTE

ESTUDIO DE DETALLE

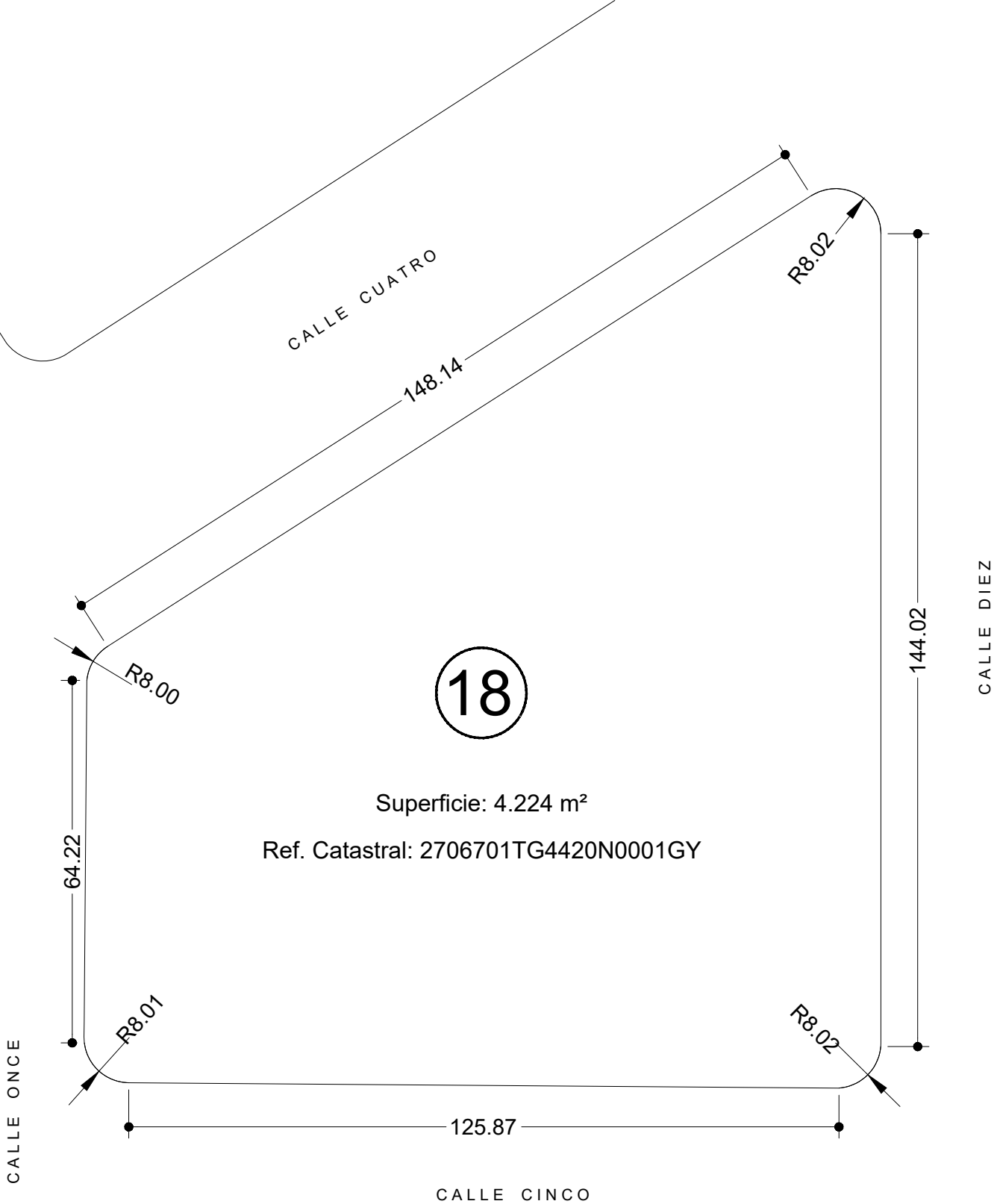
Calle Palmetillo CUATRO, nº 7. ALCALÁ DE GUADAÍRA. Sevilla

promotor : Eotinor SLU CIF B91378828

redacción: FERNANDO VALDÉS MORILLO

JUL. 2019
 E 1:2.000

 497.01.01



INFORMACIÓN

PARCELA. COTAS, SUPERFICIE

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Palmetillo CUATRO, nº 7. ALCALÁ DE GUADAÍRA. Sevilla

promotor : Eotinor SLU CIF B91378828

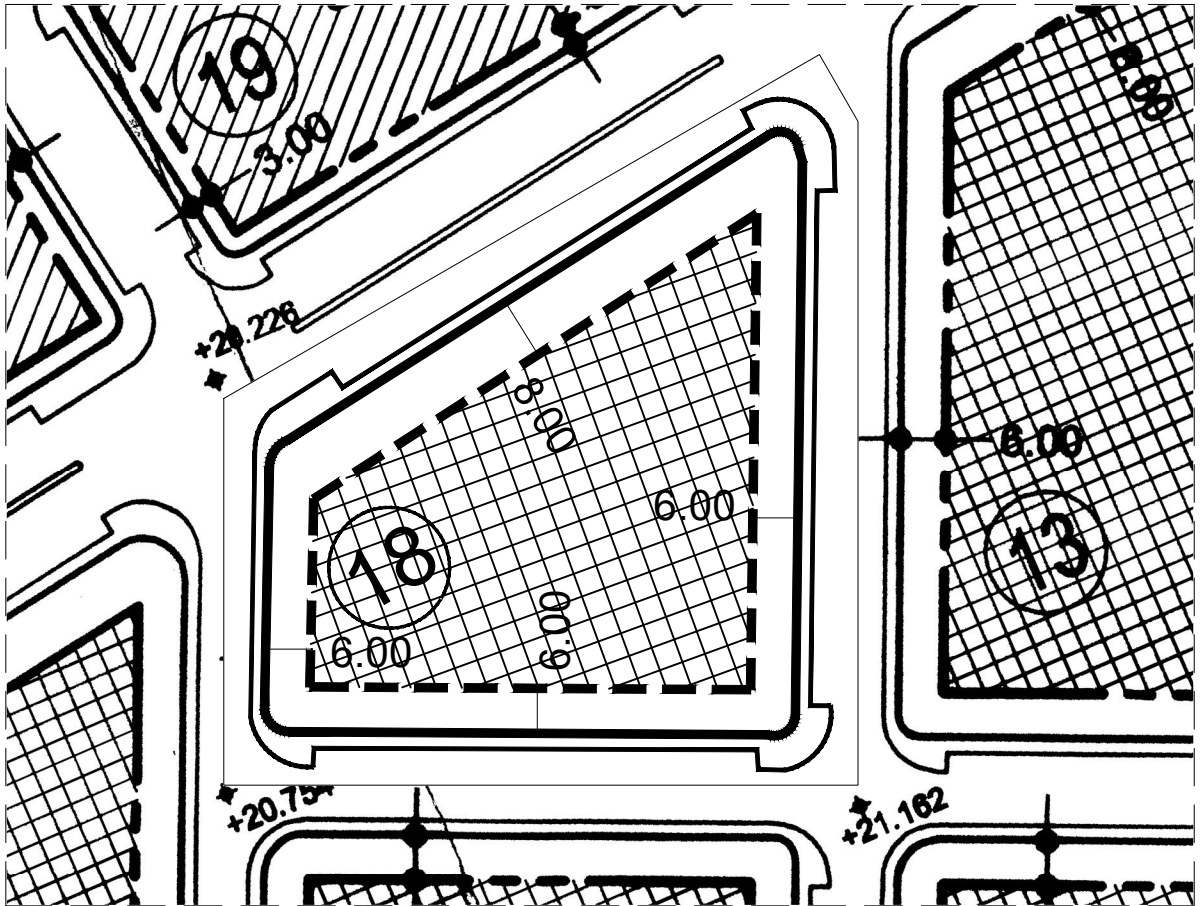
redacción: FERNANDO VALDÉS MORILLO

JUL. 2019

1.4

E 1:2.000

497.01.01



	B + 1 (Altura máxima 10m)		B + 2 (Altura máxima 15m)
	B + 2 (Altura máxima 12m)		B + 4 (Altura máxima 19m)

	ALINEACION FORZOSA DE LA EDIFICACION
	LIMITE DE MAXIMA OCUPACION

ORDENACIÓN

ALTURAS, ALINEACIONES Y RASANTES

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Palmetillo CUATRO, nº 7. ALCALÁ DE GUADAÍRA. Sevilla



promotor : Eotinor SLU CIF B91378828

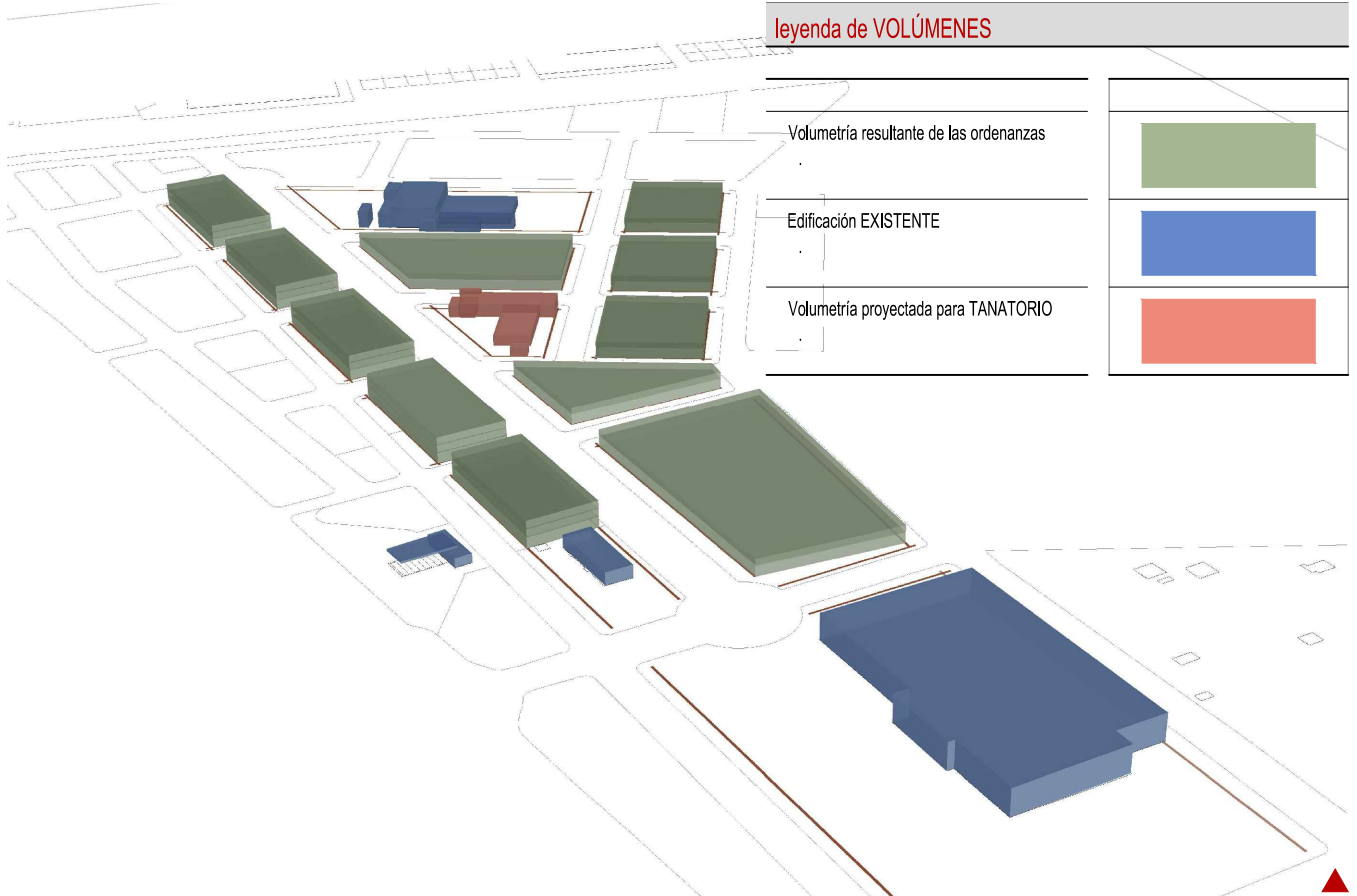
redacción: FERNANDO VALDÉS MORILLO

JUL. 2019
E 1:2.000

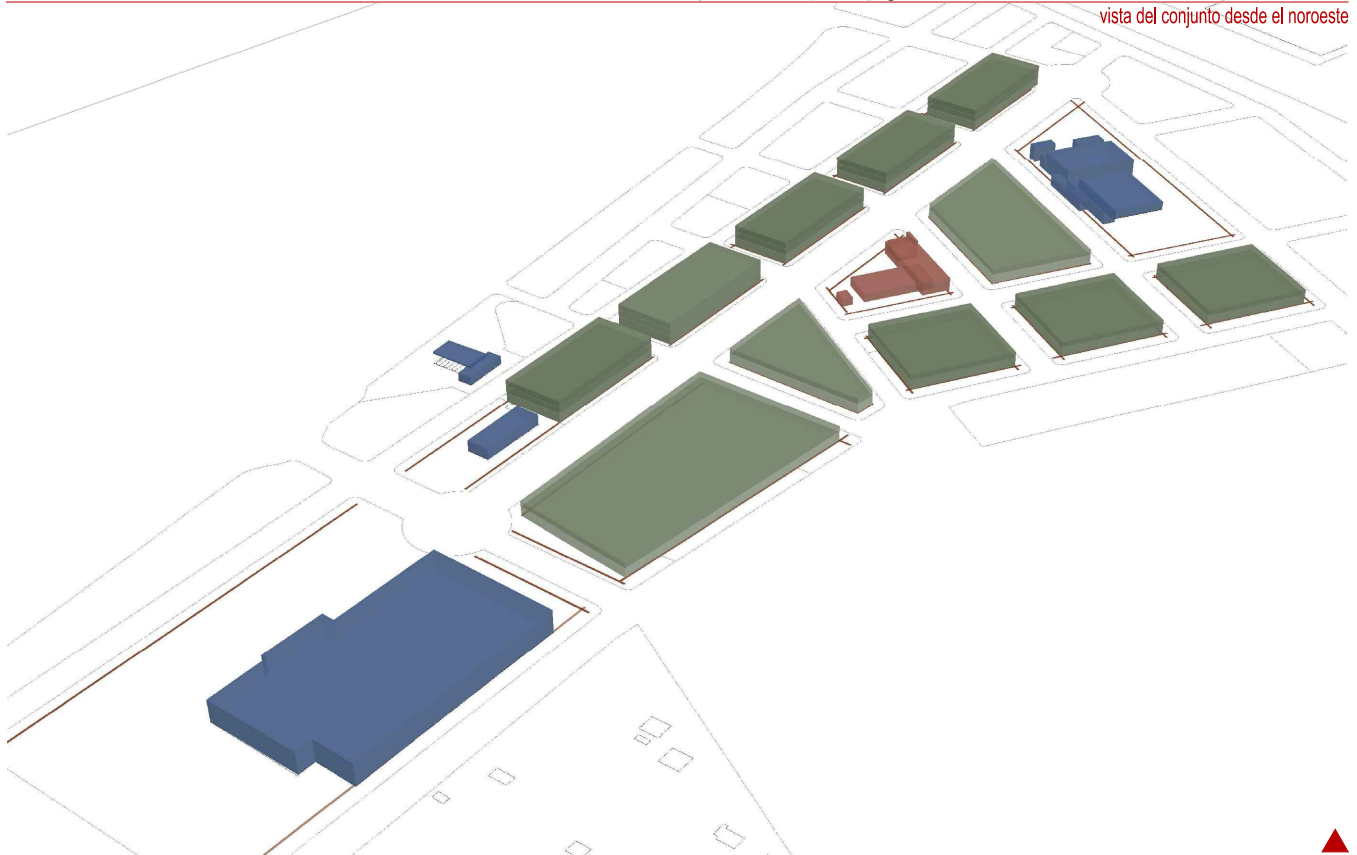
P.1
497.01.01

leyenda de VOLÚMENES

Volumetría resultante de las ordenanzas	
Edificación EXISTENTE	
Volumetría proyectada para TANATORIO	



vista del conjunto desde el noroeste



vista del conjunto desde el suroeste

ORDENACIÓN

VOLUMETRÍAS NO VINCULANTES. ORDENANZAS

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Palmetillo CUATRO, nº 7. ALCALÁ DE GUADAÍRA. Sevilla

promotor : Eotinor SLU CIF B91378828

redacción: FERNANDO VALDÉS MORILLO

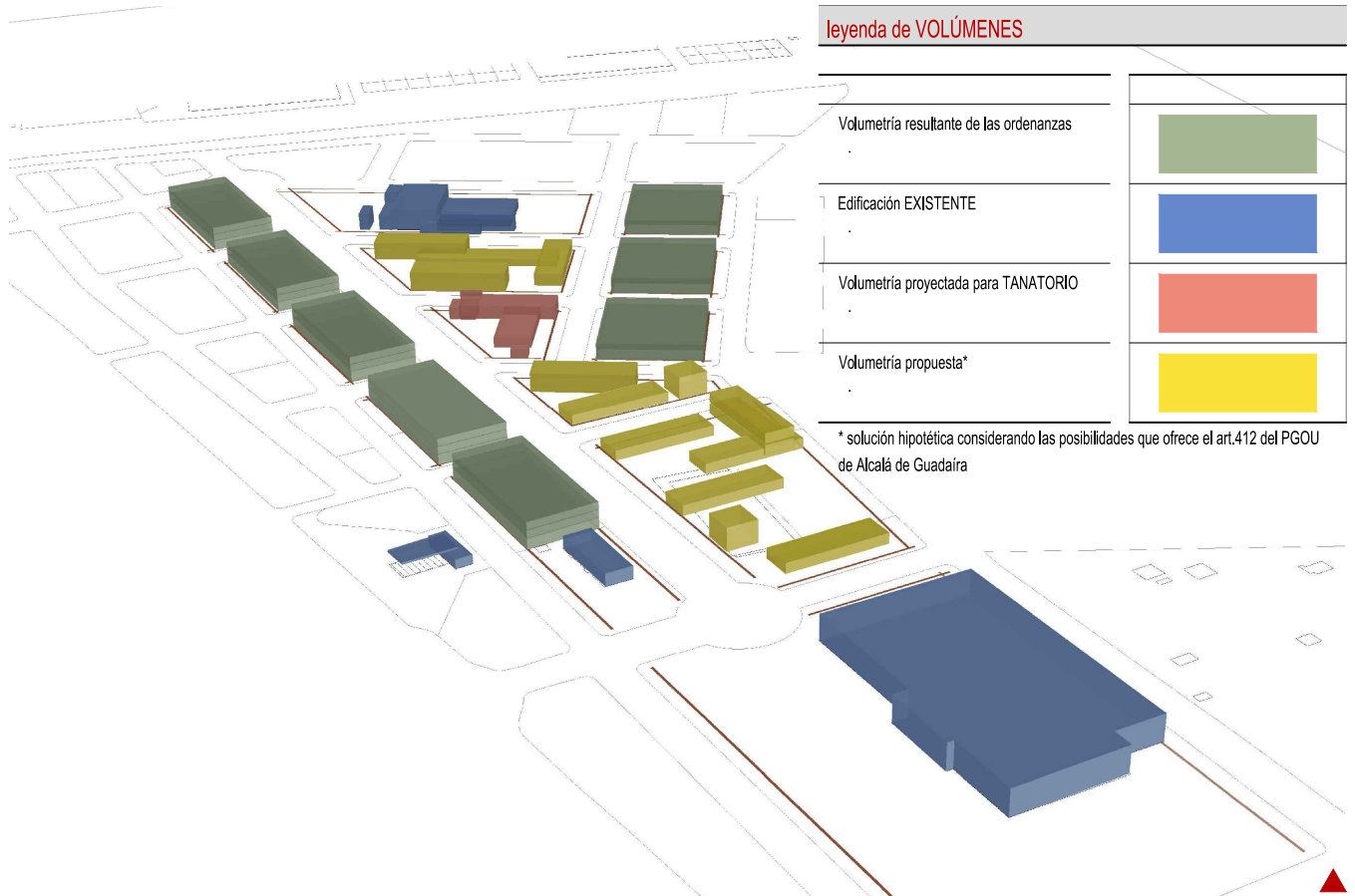


JUL. 2019



P.2

497.01.01

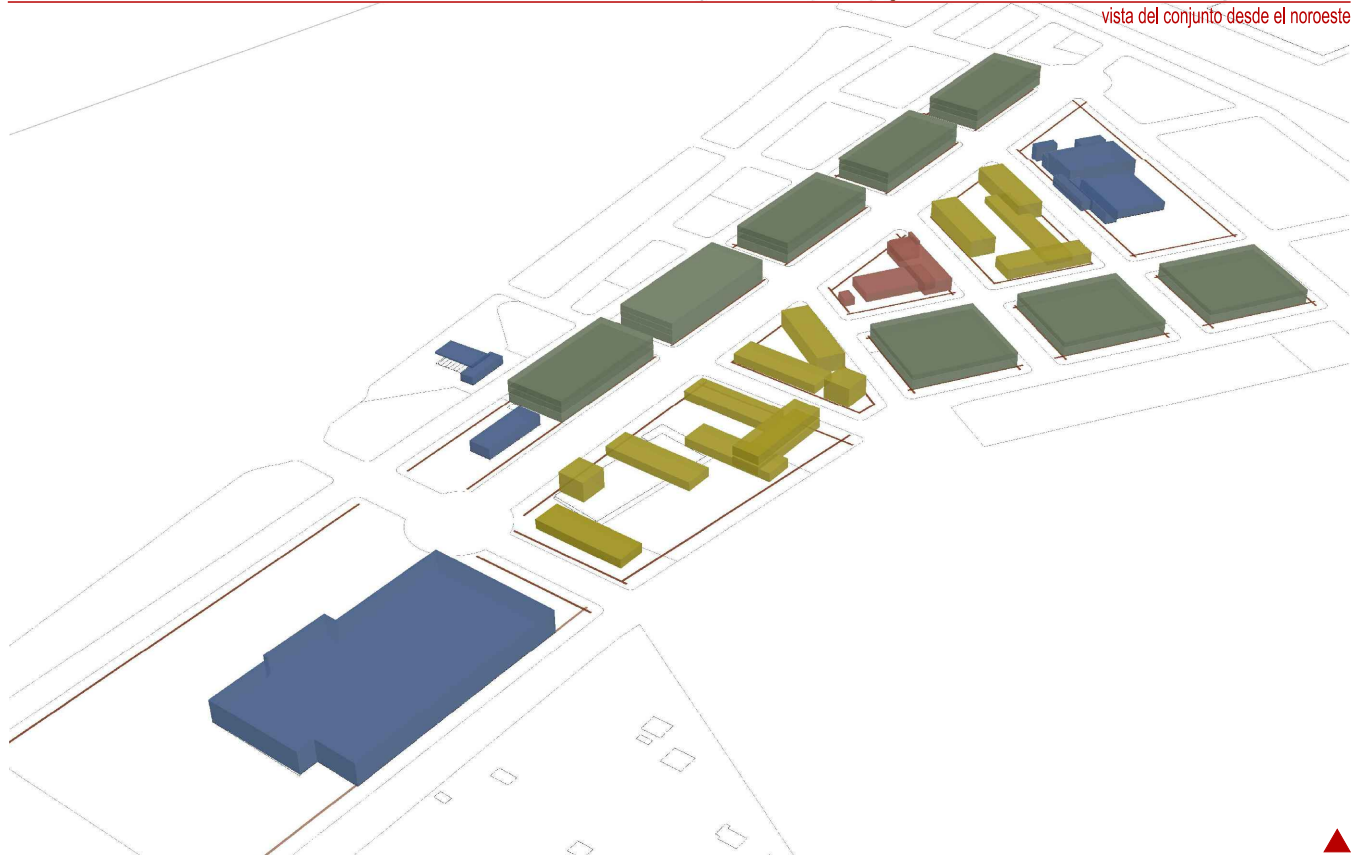


leyenda de VOLÚMENES

Volumetría resultante de las ordenanzas	
Edificación EXISTENTE	
Volumetría proyectada para TANATORIO	
Volumetría propuesta*	

* solución hipotética considerando las posibilidades que ofrece el art.412 del PGOU de Alcalá de Guadaíra

vista del conjunto desde el noroeste



vista del conjunto desde el suroeste

ORDENACIÓN

VOLUMETRÍAS NO VINCULANTES. PROPUESTAS

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Palmetillo CUATRO, nº 7. ALCALÁ DE GUADAÍRA. Sevilla

promotor : Eotinor SLU CIF B91378828

redacción: FERNANDO VALDÉS MORILLO

JUL. 2019

P.3
 497.01.01