

DOCUMENTO NÚMERO: 12/004018-002
TIPO DOCUMENTO: ESTUDIO DE DETALLE
OBRA: ESTUDIO DE DETALLE DE DISTRIBUCION DE VOLUMENES
EMPLAZAMIENTO: PA PA. 26-2. P.P. DEL SECTOR "EL PALMETILLO"
POBLACIÓN: ALCALA DE GUADAIRA

ARQUITECTO(S): VAZQUEZ TEJA, FCO. JAVIER

SOCIEDAD(ES) FRANCISCO JAVIER VAZQUEZ TEJA, S.L.P.
PROYECTISTA(S)

PROMOTOR(ES): EXPLOTACIONES SANTA LUCIA, S.L.

El Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en relación con el documento referenciado, a los fines de acreditación de lo establecido en la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, en la Ley 10/2003 reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y en su Reglamento de 12 de diciembre de 2006 (Decreto 216/2006), en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo de 2010), en el Reglamento de Visado del Colegio y demás normas reguladoras de sus competencias y funciones.

INFORMA

QUE respecto al trabajo profesional referenciado y al autor/es del mismo se han realizado las comprobaciones necesarias para acreditar los aspectos indicados en el artículo 13.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales y en el artículo 14.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:

- La identidad y habilitación profesional actual del técnico autor del trabajo.
- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo referenciado de acuerdo con la normativa que le es de aplicación.

QUE se ha comprobado que el/los autor/es del trabajo cumplen con el deber de aseguramiento dispuesto en el artículo 27.c) de la Ley 10/2003 de 27 de noviembre, reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y, en su caso, con el artículo 11 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales.

QUE se **CUMPLEN** y quedan acreditadas todas las circunstancias recogidas en los mencionados preceptos legales.

RESUELVE

En consecuencia **OTORGAR EL VISADO DEL DOCUMENTO** referenciado al cumplirse las condiciones exigidas en la normativa de aplicación.

Se informa que el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla asume la responsabilidad establecida en el artículo 13.3 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales. Contra la presente resolución del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, los interesados podrán interponer, recurso de alzada, en el plazo de un mes, ante el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

Sevilla a 11 de Octubre de 2.012





**ESTUDIO DE DETALLE DE DISTRIBUCIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA 26-2 DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR “EL PALMETILLO” DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

INDICE MEMORIA

A).	ANTECEDENTES E INFORMACIÓN	1
	1.- PROMOTOR	1
	2.- ANTECEDENTES	1
	3.- DELIMITACIÓN UNIDAD	2
B).	MEMORIA JUSTIFICATIVA	2
	1.- PLANEAMIENTO VIGENTE	2
	2.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA	5
	3.- OBJETIVO	5
	4.- VOLÚMENES	5
	5.- NORMATIVA URBANISTICA	6



ESTUDIO DE DETALLE DE DISTRIBUCIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA 26-2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "EL PALMETILLO" DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

MEMORIA

A). ANTECEDENTES E INFORMACIÓN

1.- PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de la entidad mercantil Explotaciones Santa Lucía, S.L. con domicilio en c/. Pastores nº 5 de Palma del Río (Córdoba)

2.- ANTECEDENTES

Se ha procedido de forma simultánea a tramitar el proyecto de la parcelación correspondiente de acuerdo con lo así regulado por el artº 19 de las ordenanzas particulares del Plan Parcial "El Palmetillo" que segrega la parcela 26-2 del Proyecto de reparcelación en dos de las siguientes características.

Parcela 26-2 A

De forma rectangular prácticamente regular con terminación en curva cóncava de 3,00 m. de radio en la esquina de la confluencia noroeste (calle "A" y calle "N") y en curva convexa de 25 m. de radio en la esquina contraria a la anterior en al misma calle "A".

Queda con una superficie de 2.740 m² y los siguientes linderos:

- Norte: calle "N" en longitud recta de fachada a viario de 63,686 m. más el encuentro en curva de 3 m. de radio con la calle "A"
- Sur: calle "Ñ" en longitud recta de fachada a viario de 56,756 m. más la curva convexa de 25 m. de radio a calle "A"
- Este: con la parcela 26-2B de esta segregación en una longitud de 42,00 m.
- Oeste: calle "A" en longitud recta a fachada de viario de 29,07 m. más el encuentro en curva convexa de 25 m. de radio con la calle "Ñ" y el encuentro en curva cóncava de



3 m. de radio con la calle N.

Parcela 26-2 B

De forma rectangular con dos frentes a fachada opuestas de las calles "N" y "Ñ".

Queda con una superficie de 484,43 m² y los siguientes linderos:

- Norte: calle "N" en una longitud recta de fachada de 11,534 m.
- Sur: calle "Ñ" en una longitud recta de fachada de 11,534 m.
- Este: con parcela 26-1 de la reparcelación del sector El Palmetillo en una longitud de 42,00 m.
- Oeste: en la parcela 26-2ª de esta segregación en una longitud de 42,00 m.

Las dos parcelas resultantes cumplen con las condiciones mínimas de superficie y frente de fachada a viario señaladas por el artº 19 del Plan Parcial "El Palmetillo".

3.- DELIMITACIÓN UNIDAD

El ámbito del presente Estudio de Detalle corresponde a las dos parcelas que resultan del proceso de reparcelación por lo que la delimitación de la unidad de actuación de este instrumento corresponde a la originaria parcela 26-2 del Plan Parcial "El Palmetillo" del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira (Sevilla)

B). MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- PLANEAMIENTO VIGENTE

La normativa urbanística aplicable corresponde al Plan Parcial de Ordenación del Sector "Palmetillo" de Alcalá de Guadaira (Sevilla) con las siguientes condiciones urbanísticas aplicables a la parcela 26-2.

Artículo 15. Ámbito y características

- 1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de documentación gráfica aportada, con el código "T" y "C".





- 2.- Los edificios responderán a las tipologías edificatorias exenta y entre medianeras

Artículo 16. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguirán dos grados que comprenderán los terrenos señalados en los planos de "Calificación y Usos" y de "Superficies, Edificabilidades y Ordenanzas de Aplicación", con los códigos "T" y "C"

Grado 1º (T): Manzana 1º, 5, 9, 10, 14, 15, 19, 20, 23, 24, 26, 27B y 29.

Artículo 17. Usos característicos

Grado 1º: Los usos característicos son los de hospedaje, oficinas, sanitario y comercio en todas las categorías recogidas en el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra. Quedarán excluidas las grandes superficies de tipo alimentario.

Artículo 18. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

Grado 1º:

- a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b). Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados de socio-cultural, deportivo y público – administrativo.
- c). Industrial ligado a la actividad terciaria principal.
- d). La parcela 27 B será compatible con el uso Servicios Urbanos Infraestructurales.
- e). Aparcamientos en superficies.

Artículo 19. Condiciones de las parcelas

Se permitirán futuras segregaciones de parcela mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación y con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 200 m²
Frente mínimo: 10 metros.





Las manzanas 5, 6, 9, 10, 14, 15, 19, 20, 23, y 24, no podrán tener sólo fachada a la calle de servicio, al ser ésta una vía prevista para carga y descarga.

Artículo 20. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a). No queden medianeras al descubierto.
- b). Se cumplan las alineaciones marcadas en el plano de "Alturas y Alineaciones" del presente Plan Parcial.

En relación a las parcelas 26 en lo que respecta a las alineaciones y posición de la edificación se estará a lo que establece el presente Estudio de Detalle.

Artículo 21. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, será el consignado en el apartado 4.7. "Cuadro de Manzanas Edificables" y en el correspondiente "Plano de Superficies, Edificabilidades y Ordenanzas de aplicación" del Plan Parcial.

En relación a las parcelas 26 en lo que respecta a su edificabilidad, aprovechamiento y ocupación se estará a lo que establece el presente Estudio de Detalle sin que se pueda superar los máximos establecidos en el Plan Parcial.

Artículo 22. Altura de la edificación

- 1.- La altura máxima de la edificación, en número de plantas, es la que figura con números romanos en el plano de "Alturas y Alineaciones" de los planos de ordenación del Plan Parcial, y en el apartado 4.7 "Cuadro de Manzanas Edificables" de la correspondiente memoria.
- 2.- La altura máxima de pisos será:
 - En planta baja: cinco (5) metros
 - En planta piso: tres con cincuenta (3,50) metros
- 3.- En los supuestos en que, por motivos especiales, fuera precisa una altura superior a la establecida en los apartados anteriores deberán ser justificadas en función de las necesidades concretas de la instalación.



2.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA

El presente Estudio de Detalle se justifica en las siguientes consideraciones

- a). Fijar los límites edificatorios de las posibles construcciones a implantar en cada una de las parcelas segregadas y la delimitación del área edificable de la asignación de la edificabilidad neta.

3.- OBJETIVO

El Estudio de Detalle señalará la asignación de la edificabilidad neta determinada en el Proyecto de parcelación aprobado e inscrito en cada una de las dos parcelas segregadas con independencia de la posterior materialización que en concreto y de acuerdo con las ordenanzas particulares del Plan Parcial vigente se realice en cada momento.

4.- VOLÚMENES

La ordenación de volúmenes y la asignación de la edificabilidad neta a cada parcela quedaría de la siguiente forma:

a). Parcela 26-2A

Se asigna una edificabilidad neta máxima de 2.082,57 m² que se situará de manera exenta en su interior, respetando las condiciones del artº 20. La posición de la edificación será que no quedarán medianeras al descubierto, fijando las alineaciones a los viales A y Ñ en 3,00 m. y al vial N en 6,00 m. como separación mínima y la separación mínima a lindero de la parcela 26- 2B en 3,00 m.

En el caso de que ésta parcela pretenda realizar una segregación conforme a las condiciones de parcela establecidas en el artº 19 del Plan Parcial será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle que distribuya el volumen edificabilidad resultante.

b). Parcela 26-2B

Se asigna una edificabilidad neta máxima de 1.141,86 m² que se delimita volumétricamente en la forma recogida en la



planimetría, estableciendo la alineación obligatoria al vial Ñ en 3,00 m. y al vial N en 6,00 m. alineándose a los dos linderos privados para no quedar medianerías al descubierto y/o escalonamientos en la alineación, con la parcela 26-1 y formalizándose como fachada en el lindero con la parcela 26-A, pudiéndose establecer servidumbre de vistas y luces sólo en este último lindero, sin que ello exima del cumplimiento general de la normativa urbanística aplicable en la parcela.

En el caso de que ésta parcela pretenda realizar una segregación conforme a las condiciones de parcela establecidas en el artº 19 del Plan Parcial será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle que distribuya el volumen y edificabilidad resultante.

CUADRO COMPARATIVO CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS SEGÚN NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL

NORMAS URBANISTICAS	PARCELA 26-2	PARCEAL 26-2 A	PARCEAL 26-2 B
SUPERFICIE PARCELA	3.224,43 m ² s	2.740,00 m ² s	484,43 m ² s
OCUPACIÓN MÁXIMA (según artº 20)	2.440,71 m ² s	1.961,10 m ² s	380,62 m ² s
ALTURAS	Pb + 2 ≤ 11 m.	Pb + 2 ≤ 11 m.	Pb + 2 ≤ 11 m.
EDIFICABILIDAD	3.224,43 m ² t	2.082,57 m ² t	1.141,86 m ² t
ALINEACIÓN A VIAL	Según Artº 20 3 m. a calle Ñ y A 6 m. a calle N	Separación mínima a calle Ñ y A: 3 m a calle N: 6 m.	Alineación obligatoria a calle Ñ y A: 3 m a calle N: 6 m.
SEPARACIÓN LINDEROS PRIVADOS	Según artº 20	Separación mínima a lindero privado: 3 m.	Alineada a linderos Privados

5.- NORMATIVA URBANISTICA

El Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con lo regulado en artº 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía al establecer, en desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial y P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, la asignación y señalamiento de las edificaciones netas en las parcelas segregadas.



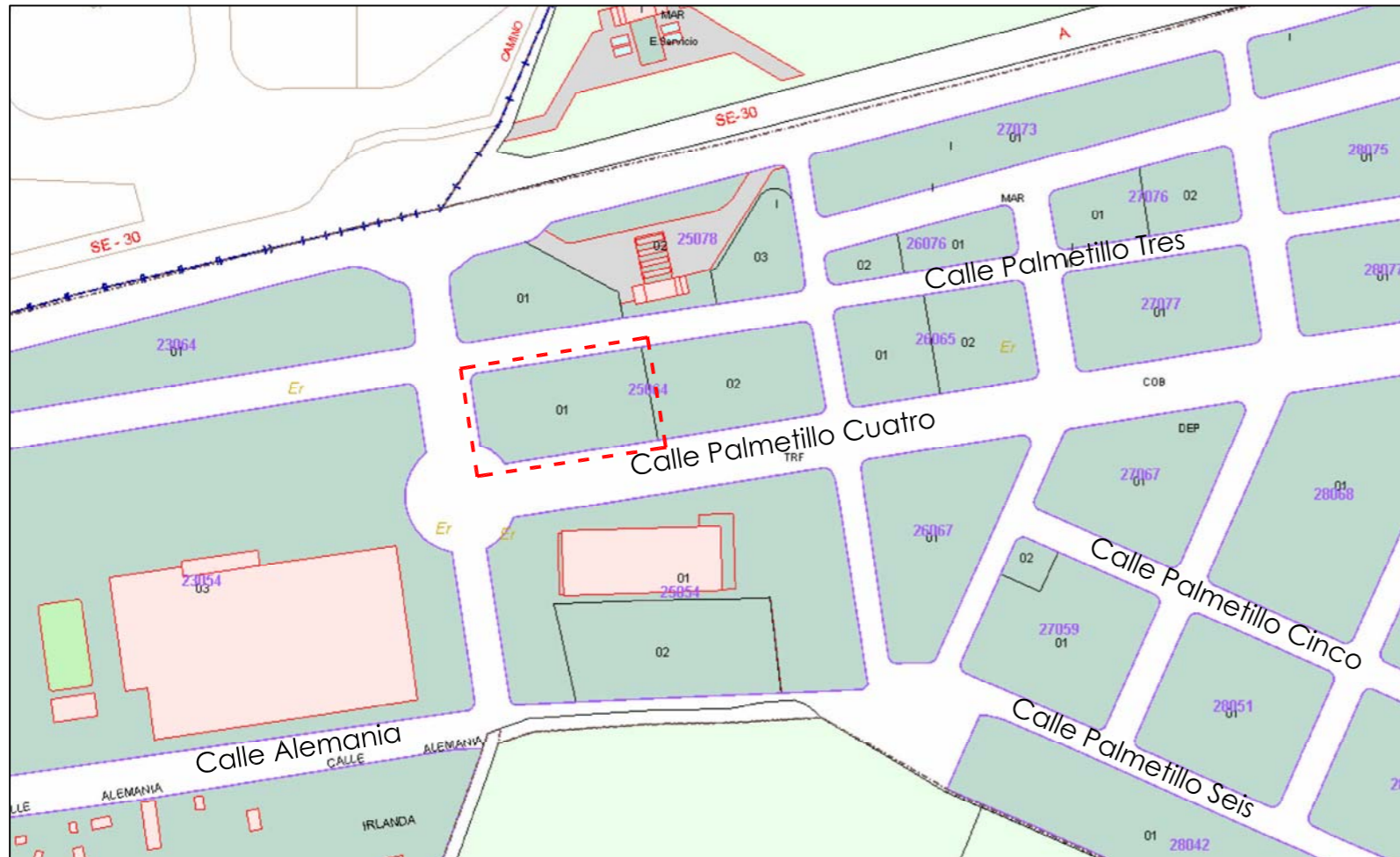
FRANCISCO JAVIER
VAZQUEZ TEJA, S.L.P.

El Estudio de Detalle en ningún caso:

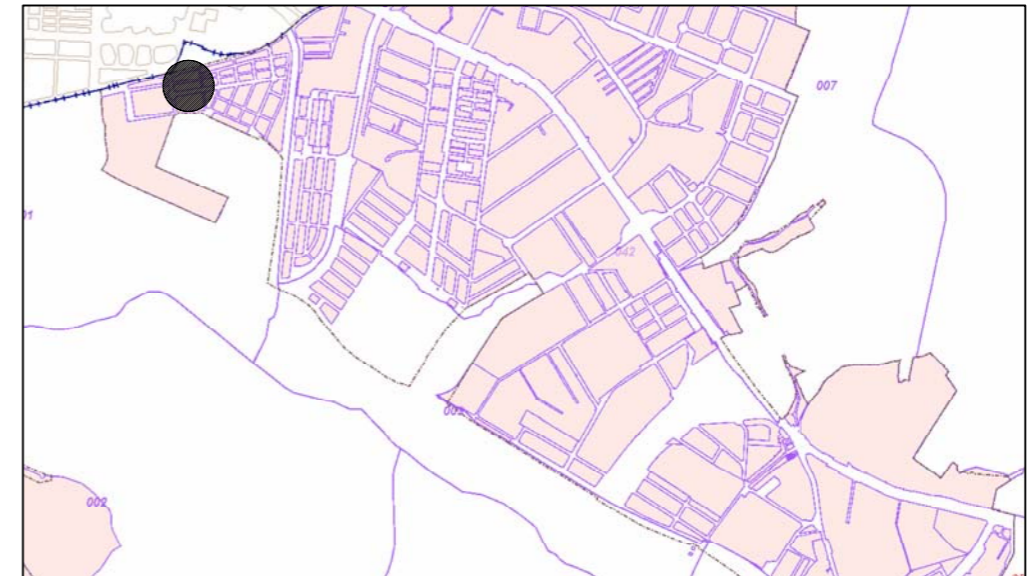
- Modifica el uso urbanístico del suelo.
- Incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- Altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Córdoba a 21 de junio de 2.012

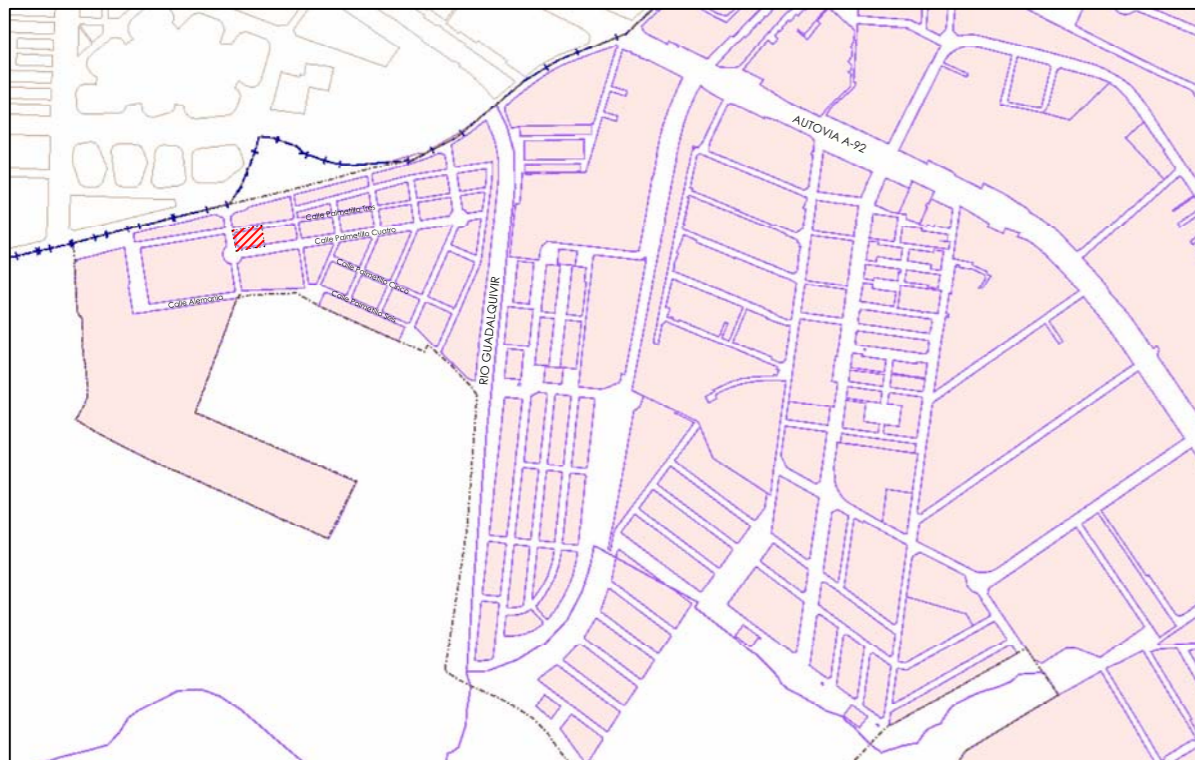
Fdo: FRANCISCO JAVIER VÁZQUEZ TEJA, S.L.P.
Francisco Javier Vázquez Teja. Arquitecto.



EMPLAZAMIENTO 1/3000



LOCALIZACION 1/40000



SITUACION 1/20000

ESTUDIO DE DETALLE DE DISTRIBUCIÓN DE VOLÚMENES
EN PARCELA 26-2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "EL PALMETILLO"
DE ALCALA DE GUADAIRA. SEVILLA

PLANO
SITUACION
EMPLAZAMIENTO
Y LOCALIZACION

Nº 01

ARQUITECTO
Fº. JAVIER VÁZQUEZ TEJA

PROMOTOR



FRANCISCO JAVIER VÁZQUEZ TEJA S.L.P.

EXPLOTACIONES SANTA LUCIA, S.L

ESCALA
VARIAS

FECHA
JUNIO 2012

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

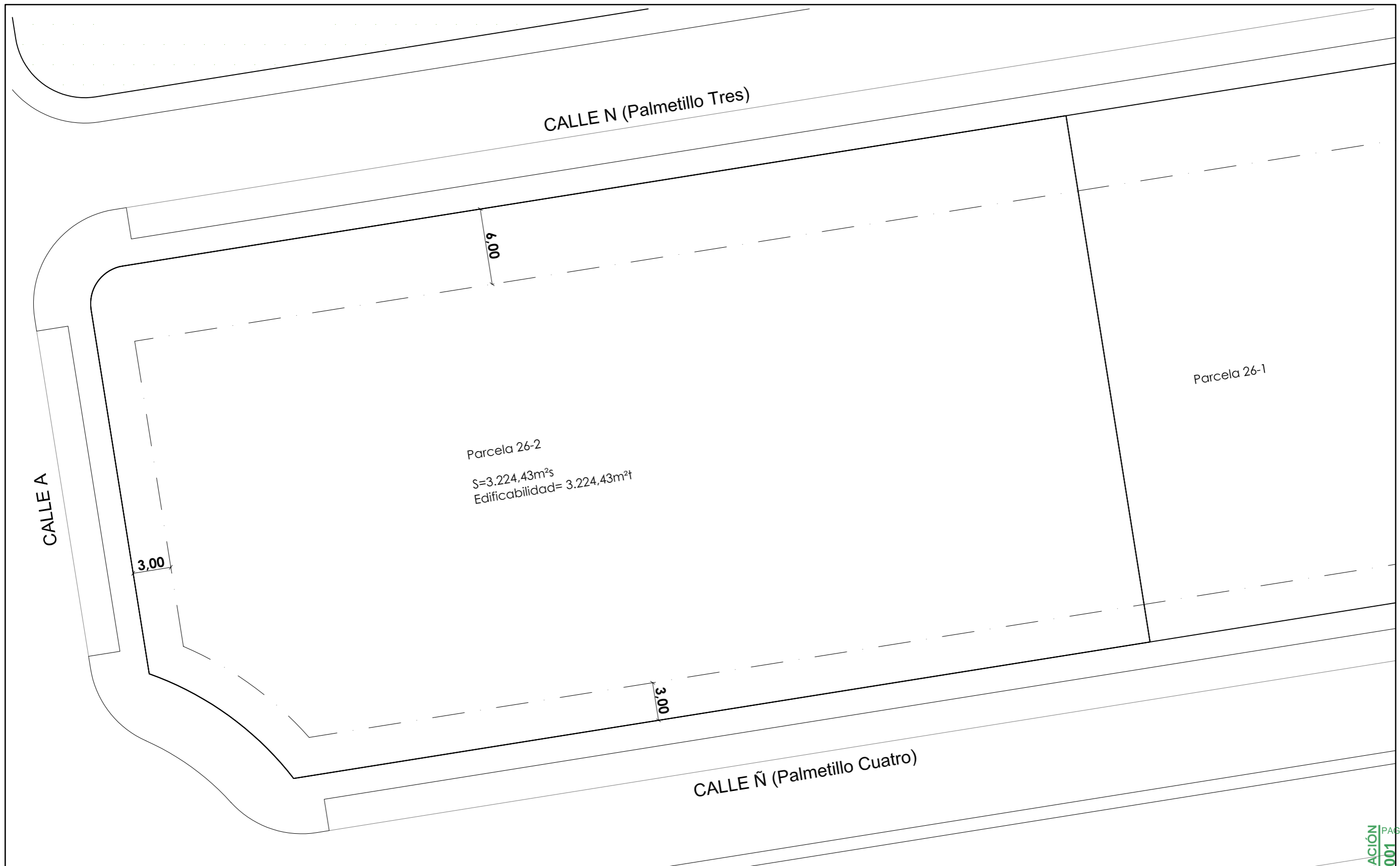
12/004018 - 1001

VISADO

PA6 0009/0011
11 OCTUBRE 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto Francisco Javier Vázquez Teja, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



----- Alineación Según Art20 Y Plan Parcial

**ESTUDIO DE DETALLE DE DISTRIBUCIÓN DE VOLÚMENES
EN PARCELA 26-2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "EL PALMETILLO"
DE ALCALA DE GUADAIRA. SEVILLA**

PLANO N° 01 B
ORDENACIÓN ACTUAL

ARQUITECTO
F.º JAVIER VÁZQUEZ TEJA

FRANCISCO JAVIER VÁZQUEZ TEJA S.L.P.

PROMOTOR
EXPLOTACIONES SANTA LUCIA, S.L.

ESCALA	FECHA
1:300	JUNIO 2012

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto Francisco Javier Vázquez Teja, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 12/004018 - T001
VISADO
 11 OCTUBRE 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

PA6 0010/0011

