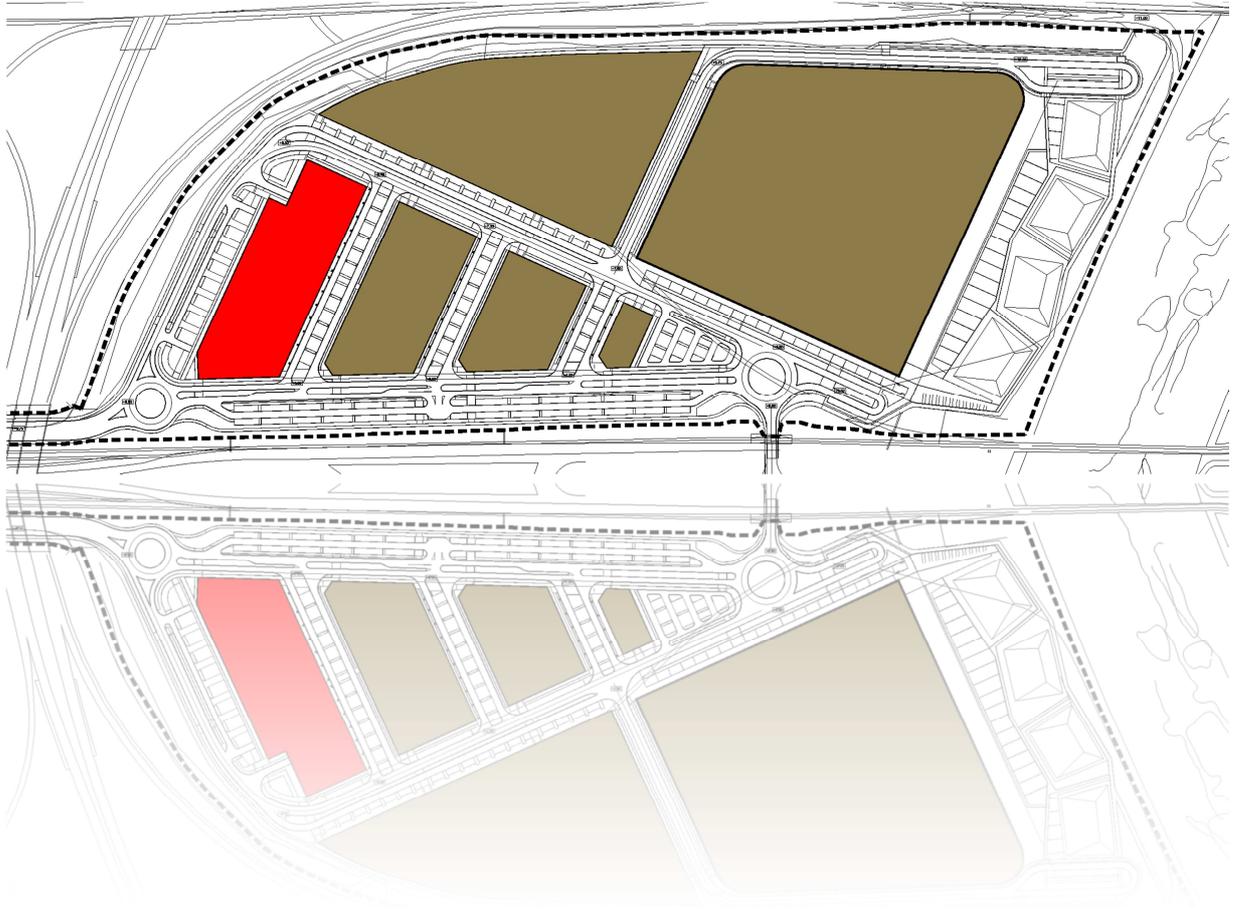


DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 OCT. 2015

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**ESTUDIO DE DETALLE** CORRESPONDIENTE A LA  
**PARCELA ZE N°4 MANZANA 1 DEL SUNP-GU-1 "Palmas Altas" (SEVILLA).**

**Promotor:** CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS, S.A.  
**Arquitecto:** Juan Fernandez Galnares

---

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 OCT. 2015

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**Juan Fernandez Galnares**

Calle Monte Carmelo 25, Bajo A  
41011 Sevilla  
Tel 954 62 83 62

Email [jfernandez@fernandez-carbonell.com](mailto:jfernandez@fernandez-carbonell.com)  
Web [www.carbonellygalnares.com](http://www.carbonellygalnares.com)

30 OCT. 2015

# **ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA ZE Nº4 MANZANA 1 DEL SUNP-GU-1 "Palmas Altas" (SEVILLA)**



**Tipo Proyecto:** Estudio de Detalle.  
**Emplazamiento:** Parcela ZE nº4, Manzana 1 del SUNP-GU-1 (Sevilla).  
**Localidad:** C.P. 41.014 - Sevilla.  
**Promotor:** CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS, S.A.  
**Arquitecto:** Juan Fernandez Galnares.

---

## **INDICE**

---

### **I.- MEMORIA DESCRIPTIVA.**

- I.1.- AGENTES.
- I.2.- ANTECEDENTES Y OBJETO.
- I.3.- EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FISICO. ESTADO ACTUAL DEL SOLAR.
- I.4.- REFERENCIA CATASTRAL.
- I.5.- ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

### **II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

- II.1.- JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL PRESENTE DOCUMENTO AL AMPARO DE LA L.O.U.A.
- II.2.- CONDICIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
  - II.2.1.- Condiciones Urbanísticas aplicables.
  - II.2.2.- Condicionantes no Urbanísticos. Afecciones.
- II.3.- FICHA URBANISTICA SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.

### **III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

- III.1.- ORDENACION.
- III.2.- DISTRIBUCION DE USOS.
- III.3.- JUSTIFICACION URBANISTICA DE LA PARCELA ZE Nº 4 Manzana 1.

### **IV.- PLANOS.**

#### **PLANOS INFORMATIVOS**

- 01.- SITUACION.
- 02.- CALIFICACION.
- 03.- ESTRUCTURA URBANA BASICA.
- 04.- ALINEACIONES Y ALTURA DE LA EDIFICACION.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 OCT. 2015

05.- CONDICIONES URBANISTICAS PARTICULARES DE LA PARCELA.

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**PLANOS DE ORDENACION**

06.- CONDICIONES URBANISTICAS RESULTANTES DE LA PARCELA.

07.- ORDENACION DE VOLUMENES (Plantas Baja y Primera).

08.- ORDENACION DE VOLUMENES (Plantas Segunda y Cubierta).

**V.- RESUMEN EJECUTIVO.**

30 OCT. 2015

# **I.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## **I.1.- AGENTES**

### **PROMOTOR**

#### **CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS**

CIF: A-91371831

con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Energía Solar nº 1  
(C.P. 41.014 - SEVILLA).

**Representante:** Don Ignacio Sabido Castilla  
NIF: 29.748997-S

### **TECNICO REDACTOR**

**Técnico Redactor:** Juan Fernandez Galnares  
NIF: 27.323.701-T  
Nº Colegiado (COAS): 4.879

Calle Monte Carmelo, Nº 25, Bajo A  
41011 SEVILLA

30 OCT. 2015

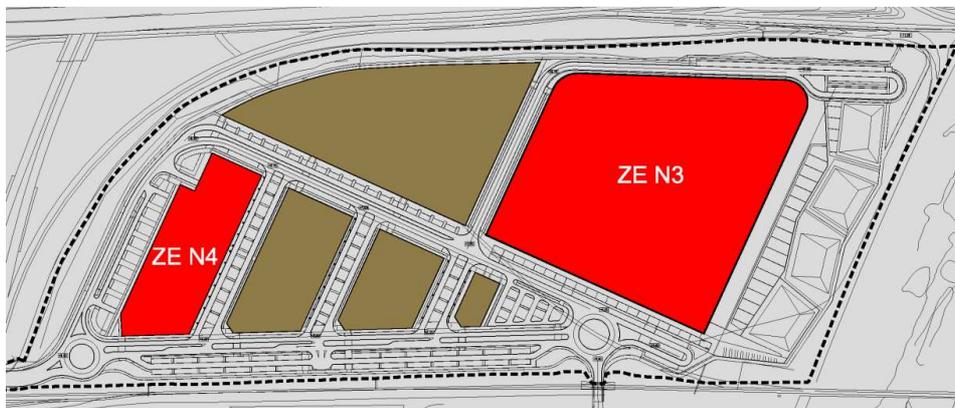
## I.2.- ANTECEDENTES Y OBJETO

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Consiste el trabajo encargado en la realización de un **“ESTUDIO DE DETALLE correspondiente a la parcela ZE Nº 4 Manzana 1 del SUNP-GU-1 “Palmas Altas” (Sevilla)”**, propiedad del CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS, S.A.

Surge de las necesidades del promotor (CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS, S.A.) el hecho de realizar un trasvase de edificabilidad en cuantía de 3.000 m<sup>2</sup>t de la parcela ZE N4 Manzana 1 (finca registral 17.146 del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas) a la parcela ZE N3 (finca registral 17.145 del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas), ambas de su propiedad y pertenecientes al Plan de Sectorización del SUNP-GU-1 (Palmas Altas).



Este trasvase de edificabilidad de 3.000 m<sup>2</sup>t es posible al amparo de lo dispuesto en el artículo 12.11.3.4. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Sevilla, que cita textualmente: *“En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante transferencia de aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%)”*.

Previo a la redacción del presente documento de Planeamiento, se formula consulta al Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla (Expediente 60/2014 G.A.). A esta, el Consejo de Gobierno en sesión celebrada el día 19 de noviembre de 2014 aprueba una propuesta del Sr. Gerente que dice así: *“No se observa inconveniente respecto a la transferencia propuesta, sin pronunciamiento respecto a la necesidad o no de instrumentación mediante la figura de planeamiento de desarrollo, que se efectuará a la vista de las condiciones de ocupación, forma, alineaciones, rasantes, alturas, situación, etc... de los nuevos volúmenes constructivos”*.

30 OCT. 2015



Anteriormente se formulan informes emitidos por el Servicio de Planeamiento con fecha 4 de septiembre de 2014, y por el Servicio de Licencias y Disciplina Urbanística el 10 de noviembre de 2014 y el 17 de diciembre de 2012. Dejar constancia de que estos informes se emitieron sobre consultas de un trasvase de edificabilidad en cuantía inicial de 5.000 m2t.

---

En informe del Servicio de Licencias y Disciplina Urbanística de fecha 17 de diciembre de 2012, informa favorable, si bien advierte que es necesario señalar las siguientes puntualizaciones:

- *Cualquier ampliación en la parcela deberá cumplimentar las condiciones de ocupación máxima, separación linderos y alturas que establecen la Ordenación Detallada y el Estudio de Detalle aprobados para la parcela ZE-3.*
- *Dado que la operación de reparcelación voluntaria que se plantease sería tramitada por el Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos de esta Gerencia de Urbanismo, deberá informar el mismo en lo referente a la formalización de la propuesta u otras circunstancias que pudieran afectar a su viabilidad.*
- *Una cuota indivisa del 80,94% de la parcela ZE-3 fue adjudicada en el Proyecto de Reparcelación original del Sector SUNP-GU-1 al Ayuntamiento de Sevilla, por lo que en relación con la incidencia que en los extremos de su competencia pudiera tener un incremento de edificabilidad deberá informar la Sección de Patrimonio Municipal del Suelo del Servicio de Coordinación del Desarrollo Urbanístico y Programas de Vivienda.*
- *Deberá darse traslado del presente informe al Servicio de Planeamiento al objeto de que por el mismo se evalúe la oportunidad de modificar la Ordenación Detallada del Sector para ajustar las condiciones de uso a las del vigente Plan General = Sevilla 17 de diciembre de 2012 = Al pie obran las firmas del Jefe de Sección con el visto bueno del Jefe del Servicio de Licencias y Disciplina Urbanística.*

---

En informe del Servicio de Licencias y Disciplina Urbanística de fecha 10 de noviembre de 2014, informa favorable, si bien informa:

- *La edificabilidad asignada por la Ordenación Detallada del Sector SUNP-GU-1 "Palmas Altas" a la parcela ZE-N4 es de 9.700 m2t. La reducción a 4.700 m2t que conlleva el trasvase de edificabilidad planteado permitirá cumplir las determinaciones del Capítulo IV de las Ordenanzas de la Ordenación Detallada, así como las establecidas por el plano de alineaciones y altura máxima si bien sería necesario, a efectos de cumplir la condición de alineación a vial de la edificación, la materialización de un fondo edificable menor al permitido, así como la reducción de la*

30 OCT. 2015



altura a una planta en gran parte de la edificación que se plantease en dicha parcela.

- Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia
- En relación con la posibilidad de incorporar 5.000 m<sup>2</sup> a la parcela ZE-N3 añadidos a los existentes y a la vista tanto de las determinaciones de la Ordenación Detallada, el Estudio de Detalle y los antecedentes de edificación obrantes en este Gerencia de Urbanismo, se comprueba que dicha ampliación será viable tanto por remonte de la edificación existente, como por colmatación cumpliendo en cualquier caso con la condición de separación a linderos que establece en 8 m el Estudio de Detalle y de 15 m o los 2/3 de la semisuma de sus respectivas alturas de separación mínima a otras edificaciones en la misma parcela.  
También podrá materializarse edificabilidad computable mediante el cambio de uso de superficies destinadas actualmente a aparcamiento en Planta de Sótano -1, a cualquier otro uso permitido, manteniendo en cualquier caso el número de plazas resultante por encima de la dotación mínima de aparcamiento exigible.

---

En informe del Servicio de Planeamiento de fecha 2 de septiembre de 2014, informa favorable:

- Es por todo lo anterior, teniendo en cuenta que el Plan de Sectorización con Ordenación Detallada citado establece para la parcela ZE-N4, cuya edificabilidad se pretende transferir, el uso de Actividades Productivas y Comercial, siendo compatibles con ambos en todas las zonas de suelo urbano en que están previstos por el Plan General, el uso Pormenorizado de Servicios Avanzados, por este Servicio no se observa inconveniente, la transferencia de edificabilidad de dicho uso que se propone a la parcela de Servicios Avanzados ZE-3 del actual Centro Tecnológico con aplicación de todos los requisitos y condicionantes establecidos por el artículo 12.11.3.4. de las Normas Urbanísticas de dicho Plan General.
-

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 OCT. 2015



Es por tanto, por las necesidades derivadas de la propiedad de trasvasar edificabilidad de la parcela ZE-N4 (Manzana 1) a la parcela ZE-N3 y de las observaciones y determinaciones recogidas en cada uno de los informes citados anteriormente, por lo que se formula el presente Estudio de Detalle y que tiene por objeto definir las condiciones resultantes para la parcela ZE-N4 (Manzana 1) una vez trasferida la edificabilidad (en cuantía de 3.000 m<sup>2</sup>).

La parcela que es objeto del presente Estudio de Detalle (ZE-N4 Manzana 1), absorberá todas aquellas plazas de aparcamiento que normativamente le corresponda a la parcela ZE-N3 una vez trasvasada, y por tanto incrementada, su edificabilidad en 3.000 m<sup>2</sup>, de modo que en el conjunto de ambas, propiedad de CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS, S.A, se dé cumplimiento al ratio de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

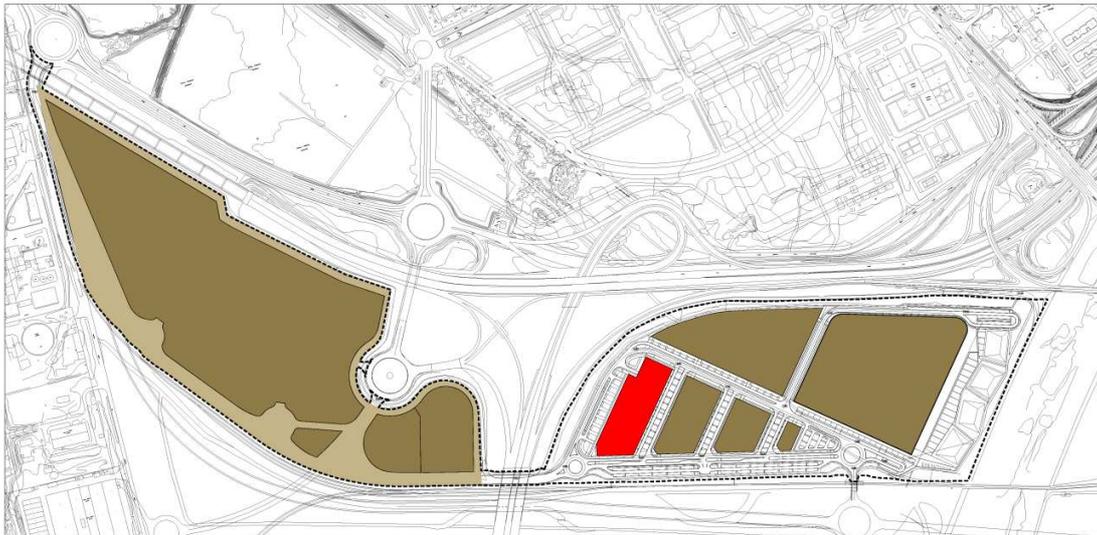
30 OCT. 2015

### I.3.- EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FISICO. ESTADO ACTUAL DEL SOLAR

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



La parcela, objeto del presente documento se define como la ZE nº4 Manzana 1 del (SUNP-GU-1 "Palmas Altas – Sevilla"), tal y como se indica en el Plano de Situación adjunto:



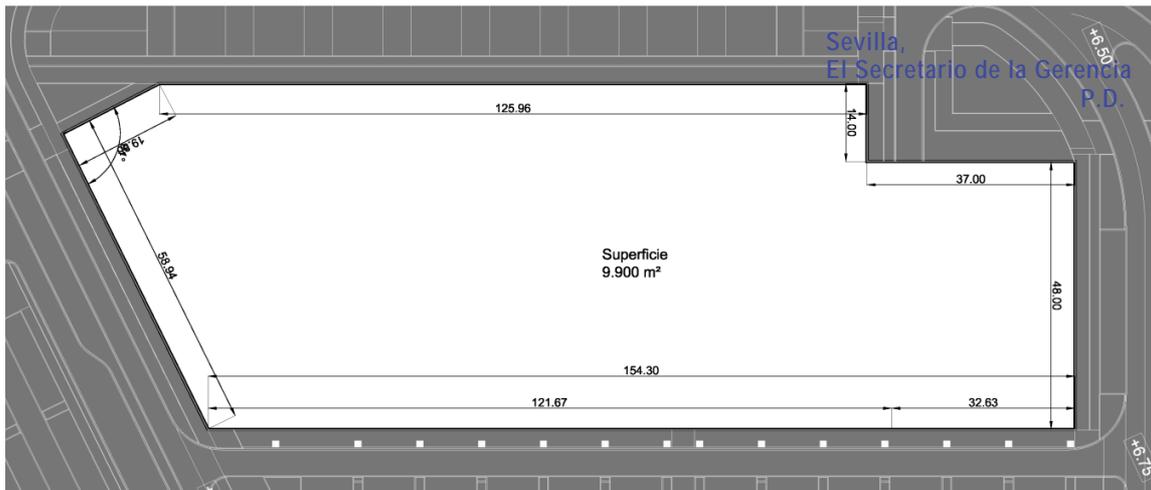
Los terrenos del SUNP-GU-1, ocupan una franja al borde de la SE-30 convirtiéndose en paso obligado para el acceso de los suelos localizados al sur en especial instalaciones portuarias y los terrenos entre la variante de Bellavista y el cauce del Guadaira. La trascendencia de la ordenación de estos terrenos respecto a esa accesibilidad obliga a considerar los principales en laces como sistemas generales.

La variante de Bellavista ha dividido el sector en dos porciones de terreno cuyo único lugar de conexión es el paspo bajo el puente de la carretera que salva el ferrocarril de acceso al puerto. Esta circunstancia dificulta la conexión entre ambas partes y restringe las posibilidades de conexión y acceso de los terrenos localizados entre la variante de Bellavista y el cauce del Guadaira.

En la actualidad existe comunicación peatonal y mediante bicicleta del sector con el barrio de los Bermejales por medio de puente sobre la SE-30.

Centrándonos en la parcela ZE nº4 Manzana 1, esta tiene forma en planta de polígono regular con chaflán en su linde suroeste y mordida en su linde noroeste, zona esta ultima a través de la cual está resulta la urbanización para dar acceso rodado a la misma, y tiene una superficie de 9.900 metros cuadrados. Está rodeada por todas sus lindes por viarios de carácter rodado y peatonal, viarios del sector Palmas Altas por los que discurren los servicios que en el futuro dotarán y abastecerán a la parcela en cuestión.

30 OCT. 2015



Los límites que posee son los siguientes:

- NORTE:** Con viario de carácter rodado y peatonal perteneciente a la urbanización del sector SUNP-GU-1 "Palmas Altas" y contiguo este viario a la parcela definida como la ZE nº2. Linda con parciales de líneas rectas con una dimensión de 99,00 ml (perímetro total).
- SUR:** Con viario de carácter rodado y peatonal perteneciente a la urbanización del sector SUNP-GU-1 "Palmas Altas" y contiguo este a zona verde de borde del sector. Linda con parciales de líneas rectas con una dimensión de 78,95 ml (perímetro total).
- ESTE:** Con viario de carácter rodado y peatonal perteneciente a la urbanización del sector SUNP-GU-1 "Palmas Altas" y contiguo este viario a la parcela definida como la ZE nº4 Manzana 2. Linda en línea recta con una dimensión de 154,29 ml (perímetro total).
- OESTE:** Con viario de carácter rodado y peatonal perteneciente a la urbanización del sector SUNP-GU-1 "Palmas Altas" y contiguo este a zona verde de borde del sector. Linda en línea recta con una dimensión de 126,00 ml (perímetro total).

A continuación, se relacionan una serie de vistas (fotografías) del estado actual del solar, en las que se advierte, entre otras cosas, que dicho solar tiene todos sus bordes reconocibles.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 OCT. 2015

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**VISTA Nº 1**



**VISTA Nº 2**



**VISTA Nº 3**

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 OCT. 2015

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



VISTA Nº 4



VISTA Nº 5

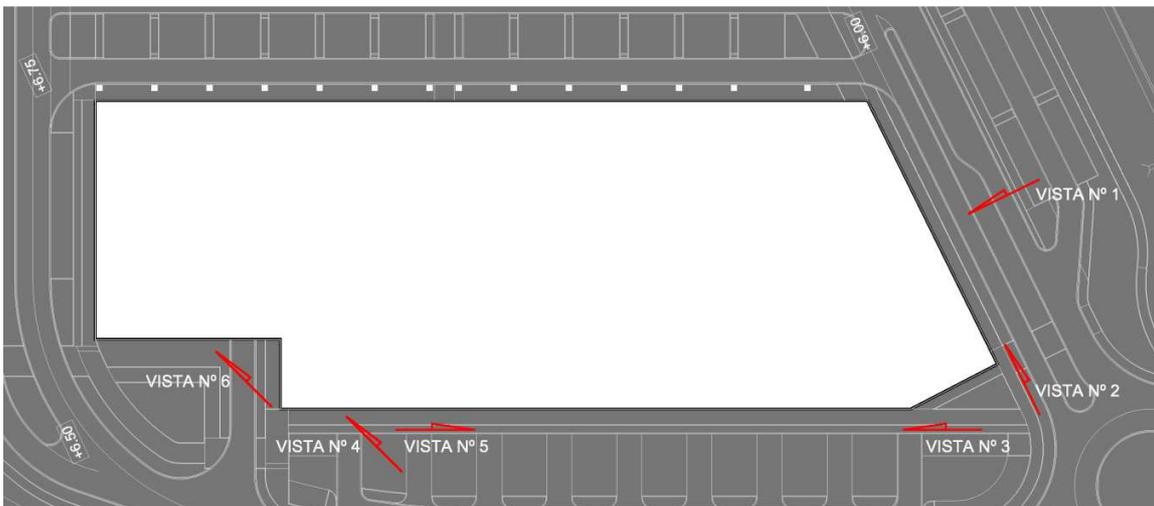
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 OCT. 2015

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



VISTA Nº 6



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 OCT. 2015

#### I. 4.- REFERENCIA CATASTRAL

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



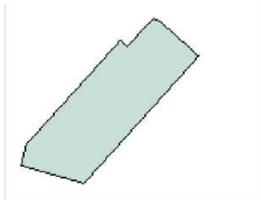
La referencia catastral de la parcela objeto del presente Documento es:  
**6068301TG3366N.**



##### Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	6068301TG3366N0001TG
Localización	PL SUNP-GU-01 PALMAS ALTAS Suelo ZE N4 MANZANA 1 41012 SEVILLA (SEVILLA)
Clase	Urbano
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelo sin edif.

##### Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Localización	PL SUNP-GU-01 PALMAS ALTAS ZE N4 MANZANA 1 SEVILLA (SEVILLA)
Superficie suelo	9.900 m <sup>2</sup>
Tipo Finca	Suelo sin edificar

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 OCT. 2015

**I. 5.- ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



La superficie asignada a la parcela objeto del presente documento de Estudio de Detalle por el Planeamiento Vigente es de 9.900 m2s. La propiedad de estos terrenos pertenece a la Sociedad CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS, S.A

	<b>SUP. ASIGNADA</b>	<b>PROPIEDAD</b>	<b>DIRECCION</b>
<b>ZE-N4 Manzana 1</b>	9.900 m2s	CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS, S.A.	C/ Energía Solar, nº 1 (C.P. 41.014 – Sevilla)

	<b>FINCA REGISTRAL</b>	<b>REGISTRO DE LA ROPIEDAD</b>
<b>ZE-N4 Manzana 1</b>	Nº 17.146	Registro de la Propiedad de Dos Hermanas – SEVILLA

30 OCT. 2015

## **II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### **II. 1.- JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL PRESENTE DOCUMENTO AL AMPARO DE LA L.O.U.A.**

Según recoge la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), en su artículo 15:

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

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

30 OCT. 2015

## **II. 2.- CONDICIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### **II. 2.1.- CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES**

La normativa actual que enmarca las posibilidades y establece las limitaciones a las que tiene que acogerse el presente documento son las siguientes:

- Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana vigente.
- Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.).
- Plan General de Ordenación Urbanística (P.G.O.U.), aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 19 de julio de 2006 (BOJA nº 174 de 7 de septiembre de 2006). Texto Refundido del PGOU publicado en el B.O.P. de fecha de 16 de diciembre de 2008. Anexo de Subsanación de Errores Materiales del texto Refundido, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 17 de julio de 2009 (B.O.P 29/08/09 y 5/11/09). Modificación Puntual 01 del T.R. del Plan General, aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha de 21 de mayo de 2010 (B.O.P. 28/08/10).
- Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO DBP-01 "Palmas Altas Norte", correspondiente al Plan de Sectorización con Ordenación Detallada del SUNP-GU-1 "Palmas Altas", aprobado definitivamente con fecha 8 de julio de 2005.

30 OCT. 2015

**II. 2.2.- CONDICIONANTES NO URBANÍSTICOS. AFECCIONES**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**Protección de Dominio público marítimo-terrestre.**

No existen afecciones que deriven de la Protección de dominio público marítimo-terrestre, según indicaciones del Planeamiento en vigor.

**Protección de Carreteras.**

No existen afecciones que deriven de la Protección de Carreteras, según indicaciones del Planeamiento en vigor.

**Protección de las riberas de los arroyos.**

No existen afecciones que deriven de la Protección de las riberas de los arroyos, según indicaciones del Planeamiento en vigor.

**Protección de Vías Pecuarías**

No existen afecciones que deriven de la Protección de Vías Pecuarías, según indicaciones del Planeamiento en vigor.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

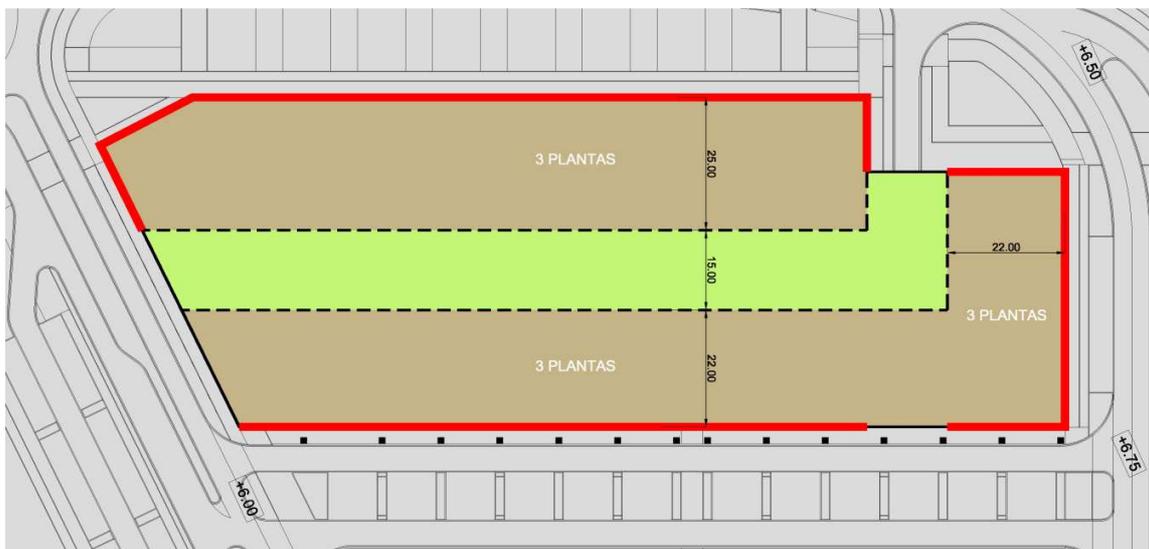
30 OCT. 2015



**II. 3.- FICHA URBANISTICA SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Coef. Edif.	Tipología	Altura máxima	Uso global	Usos lucrativos permitidos	Usos compatibles
ZE n 4 Manzana 1	9.900 m2	9.700 m2		En naves	3 ptas.	Actividades productivas y comerciales	Almacén Taller Local comercial	Oficina



**Condiciones particulares de la parcela**

Superficie: 9.900 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: 9.700 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
 Tipología: Naves  
 Altura máxima: 3 plantas  
 Usos: Según el Art.50. Condiciones particulares de usos, del Plan de Sectorización con Ordenación Detallada del SUNP-GU-1. Palmas Altas, el uso determinado será el de actividades productivas y comercial. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Bajo rasante:  
Aparcamiento.  
Los previstos en el art.4.7 de las Ordenanzas del Plan General vigente.
- Planta Baja y plantas altas:  
Oficinas.  
Almacén.  
Taller.  
Comercio.

**Leyenda de Alineaciones, Alturas y Rasantes**

- ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA
- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
- AREA LIBRE DE EDIFICACION

30 OCT. 2015

### **III.- MEMORIA DE ORDENACION**

---

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



#### **III. 1.- ORDENACION**

---

Según se ha descrito previamente en el punto 1.2.- del presente documento (Antecedentes y Objeto), a tenor de las necesidades derivadas de la propiedad de trasvasar edificabilidad de la parcela ZE-N4 (Manzana 1) a la parcela ZE-N3, y de las observaciones y determinaciones recogidas en cada uno de los informes emitidos por sendos servicios de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla (Servicios de Licencia y Disciplina Urbanística y Servicio de Planeamiento), se formula el presente Estudio de Detalle y que tiene por objeto definir las condiciones resultantes para la parcela ZE-N4 (Manzana 1) una vez trasferida la edificabilidad (en cuantía de 3.000 m<sup>2</sup>t).

Esta circunstancia (trasvase de edificabilidad de una parcela a otra) es urbanísticamente factible al amparo de lo dispuesto en el artículo 12.11.3.4. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Sevilla, y ratificada esta operación en concreto por los antedichos informes emitidos por los Servicios de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla.

Sobre una edificabilidad inicial de la parcela ZE-N4 (Manzana 1) de 9.700 metros cuadrados de techo y quedar esta finalmente con 6.700 metros cuadrados de techo (una vez trasferidos los antedicho 3.000 metros cuadrados de techo), supone esta circunstancia un cambio en las condiciones urbanísticas de la parcela de una magnitud tal que se haga necesaria la redacción de este Estudio de Detalle de modo que se analice y justifique la disposición final de la edificación en cumplimiento de las condiciones urbanísticas resultantes.

Significar que la parcela que es objeto del presente Estudio de Detalle (ZE-N4 Manzana 1), absorberá todas aquellas plazas de aparcamiento que normativamente le corresponda a la parcela ZE-N3 una vez trasvasada, y por tanto incrementada, su edificabilidad en 3.000 m<sup>2</sup>t, de modo que en el conjunto de ambas, propiedad de CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS, S.A, se dé cumplimiento al ratio de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

30 OCT. 2015



Se pretende que la edificación contenida en la parcela, una vez materializado el trasvase y resultar su edificabilidad final de 6.700 m<sup>2</sup>, se disponga a modo de edificios exentos con una altura máxima de tres (3) plantas y alineados a vial en su linde este y en posición prefijada en este Estudio de Detalle.



El perímetro de los volúmenes contenedores de la edificabilidad total de la parcela es aquel que por su forma y dimensiones permite desarrollar en su interior el uso específico para el que se diseña. La edificabilidad se distribuye en 1, 2 ó 3 plantas de altura mientras las zonas libres de edificación se adosan a modo de espacios libres interiores de parcela, manteniendo el carácter de volumen exento. Por tanto, esta estructura permitirá liberar espacios interiores de parcela que se destinarán al desarrollo de actividades de esparcimiento complementarias de la actividad principal del conjunto de la edificación, así como otras de aparcamiento, etc.

Esta implantación de edificios permitirá ocupar la parcela con la edificación de una forma ordenada y con un claro control de los espacios libres interiores, con lo que obtendremos un modelo funcional y versátil a la vez que eficiente.

30 OCT. 2015

### **III. 2.- DISTRIBUCION DE USOS**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Según las limitaciones indicadas en las Ordenanzas que son de aplicación a la parcela ZE nº 4 (Manzana 1), objeto del presente Estudio de Detalle, se establecen para esta los siguientes usos:

*Uso Global de Actividades Productivas y Comerciales.*

*Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:*

*1 - Bajo rasante:*

- *Aparcamiento.*
- *Los previstos en el art. 4.7 de las Ordenanzas del Plan General vigente.*

*2 - Planta baja y plantas altas:*

- *Oficina.*
- *Almacén.*
- *Taller.*
- *Comercio.*

30 OCT. 2015

**III. 3.- JUSTIFICACION URBANISTICA DE LA PARCELA ZE Nº 4 MANZANA 1**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



PLANEAMIENTO DE REFERENCIA – Situación Actual

<b>DENOMINACION .....</b>	Parcela ZE Nº 4 Manzana 1
<b>CLASIFICACION DEL SUELO .....</b>	Urbanizable Ordenado
<b>CALIFICACION .....</b>	Zona con Edificación en nave
<b>SUP. PARCELA .....</b>	9.900 m2s
<b>EDIFICABILIDAD .....</b>	9.700 m2t
<b>ALTURA MAXIMA .....</b>	3 Plantas
<b>FONDO MAXIMO EDIFICABLE .....</b>	22 m en las lindes NE y SE 25 m en la linde NO



TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE  
3.000 m2t A LA PARECLA ZE-Nº 3

PLANEAMIENTO DE REFERENCIA – Situación Modificada

<b>DENOMINACION .....</b>	Parcela ZE Nº 4 Manzana 1
<b>CLASIFICACION DEL SUELO .....</b>	Urbanizable Ordenado
<b>CALIFICACION .....</b>	Zona con Edificación en nave
<b>SUP. PARCELA .....</b>	9.900 m2s
<b>EDIFICABILIDAD .....</b>	6.700 m2t
<b>ALTURA MAXIMA .....</b>	Máximo 3 Plantas

Fdo: JUAN FERNANDEZ GALNARES  
Arquitecto

Fdo: CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS  
Promotor

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 OCT. 2015

## **IV.- PLANOS**

---

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Se adjunta al presente Documento la siguiente relación de planos:

### **PLANOS DE INFORMACION**

- 01.-** SITUACION.
- 02.-** CALIFICACION.
- 03.-** ESTRUCTURA URBANA BASICA.
- 04.-** ALINEACIONES Y ALTURA DE LA EDIFICACION.
- 05.-** CONDICIONES URBANISTICAS PARTICULARES DE LA PARCELA.

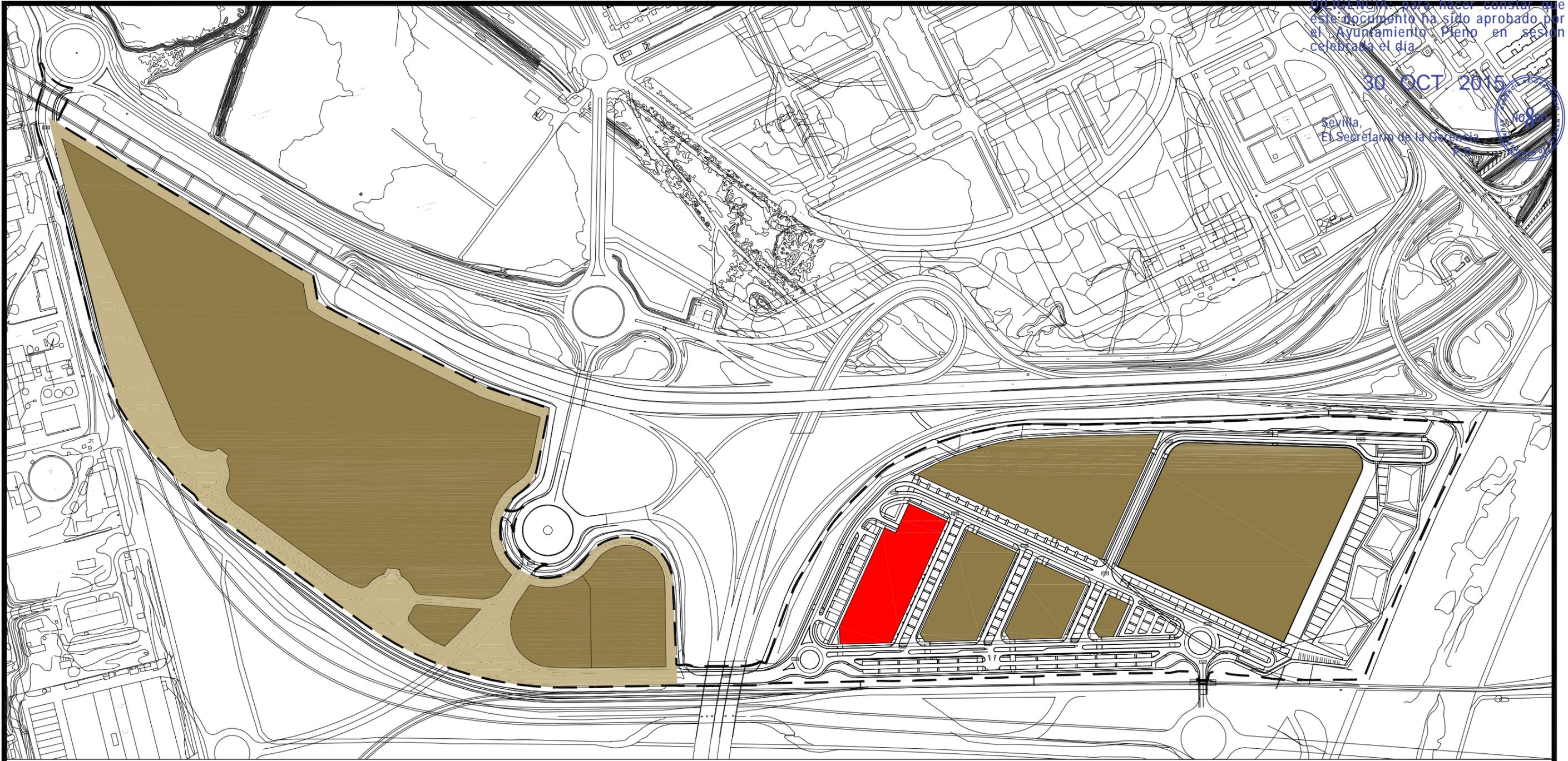
### **PLANOS DE ORDENACION**

- 06.-** CONDICIONES URBANISTICAS RESULTANTES DE LA PARCELA.
- 07.-** ORDENACION DE VOLUMENES (Plantas Baja y Primera).
- 08.-** ORDENACION DE VOLUMENES (Plantas Segunda y Cubierta).

DU-IGENOM para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 OCT 2015

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia



 LÍMITE PLAN SECTORIZACIÓN SUNP-GU-1

 PARCELA ZE-N4

 PARCELAS DEL PS

nº plano  
**01**

plano  
**PLANO INFORMATIVO.  
SITUACION**

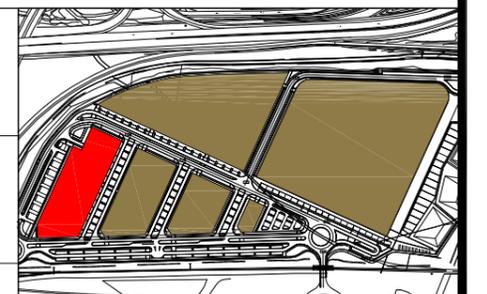
propiedad  
CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS, S.A

escala  
**S.E.**

proyecto  
ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA ZE Nº4 MANZANA 1  
DEL SUNP-GU-1 "Palmas Altas" (SEVILLA).

arquitecto  
JUAN FERNANDEZ GALNARES

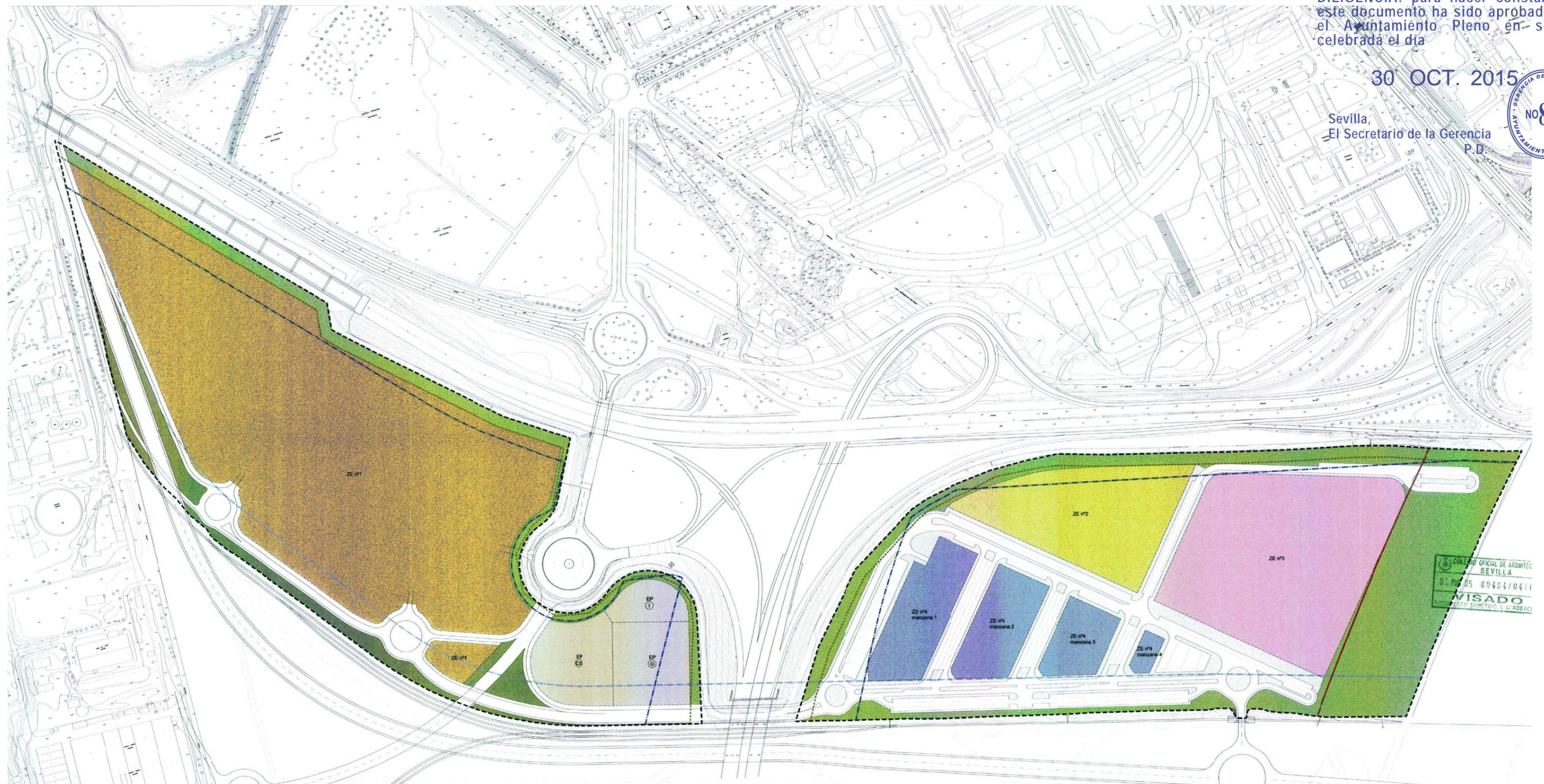
MARZO DE 2015



DILIGENCIA para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

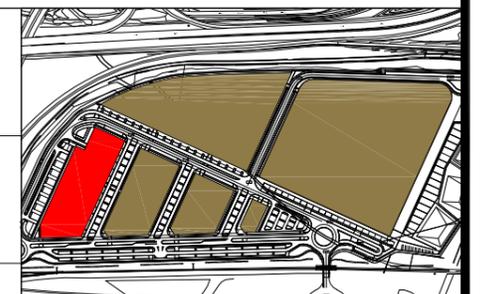
30 OCT. 2015

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



- Delimitación del Sector
  - Línea límite de la edificación:
    - por incidencia de la carretera
    - por incidencia del ferrocarril
  - Línea límite de la zona de servidumbre de la carretera
  - Línea límite de la zona de servidumbre de protección según Ley de Costas
- 
- Zona Edificación nº1 (ZE nº1)
  - Zonas verdes
  - Zona Edificación nº2 (ZE nº2)
  - Zona de Equipamientos
  - Zona Edificación nº3 (ZE nº3)
  - Espacios Libres de protección de las infraestructura
  - Zona Edificación nº4 (ZE nº4)
  - Comercial social - CS
  - Deportivo - D
  - Infraestructuras Técnicas - I

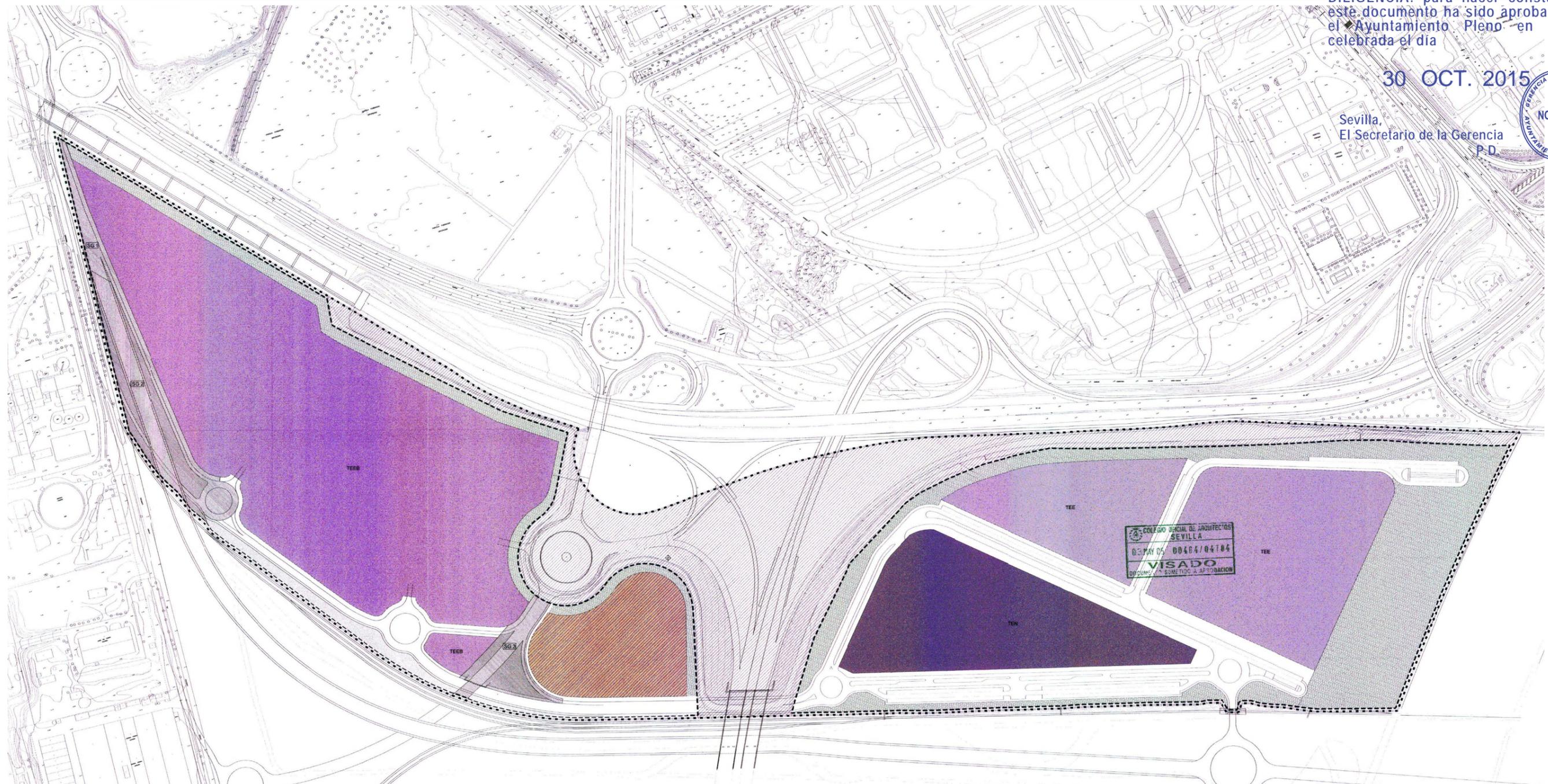
nº plano	plano	<b>PLANO INFORMATIVO. CALIFICACION</b>	propiedad
<b>02</b>			CENTRO TECNOLÓGICO PALMAS ALTAS, S.A
escala	proyecto	arquitecto	
<b>S.E.</b>	ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA ZE Nº4 MANZANA 1 DEL SUNP-GU-1 "Palmas Altas" (SEVILLA).	JUAN FERNANDEZ GALNARES	
		MARZO DE 2015	

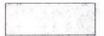


DILIGENCIA para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

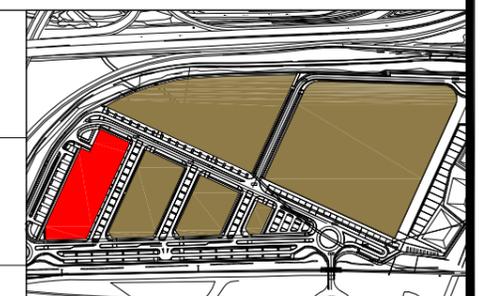
30 OCT. 2015

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



- |   |                                 |   |                                    |   |      |   |
|---|---------------------------------|---|------------------------------------|---|------|---|
|  | Sistema General obtenido        |  | Espacios Libres                    |  | TEN  | Tipología de edificación en naves       |
|  | Delimitación Plan Sectorización |  | Protección de las infraestructuras |  | TEEB | Tipología de edificación extensiva baja |
|  | Delimitación del Sector         |  | Equipamientos                      |  | TEE  | Tipología de edificación exenta         |
|   |                                 |  | Sistemas Generales                 |   |      |   |

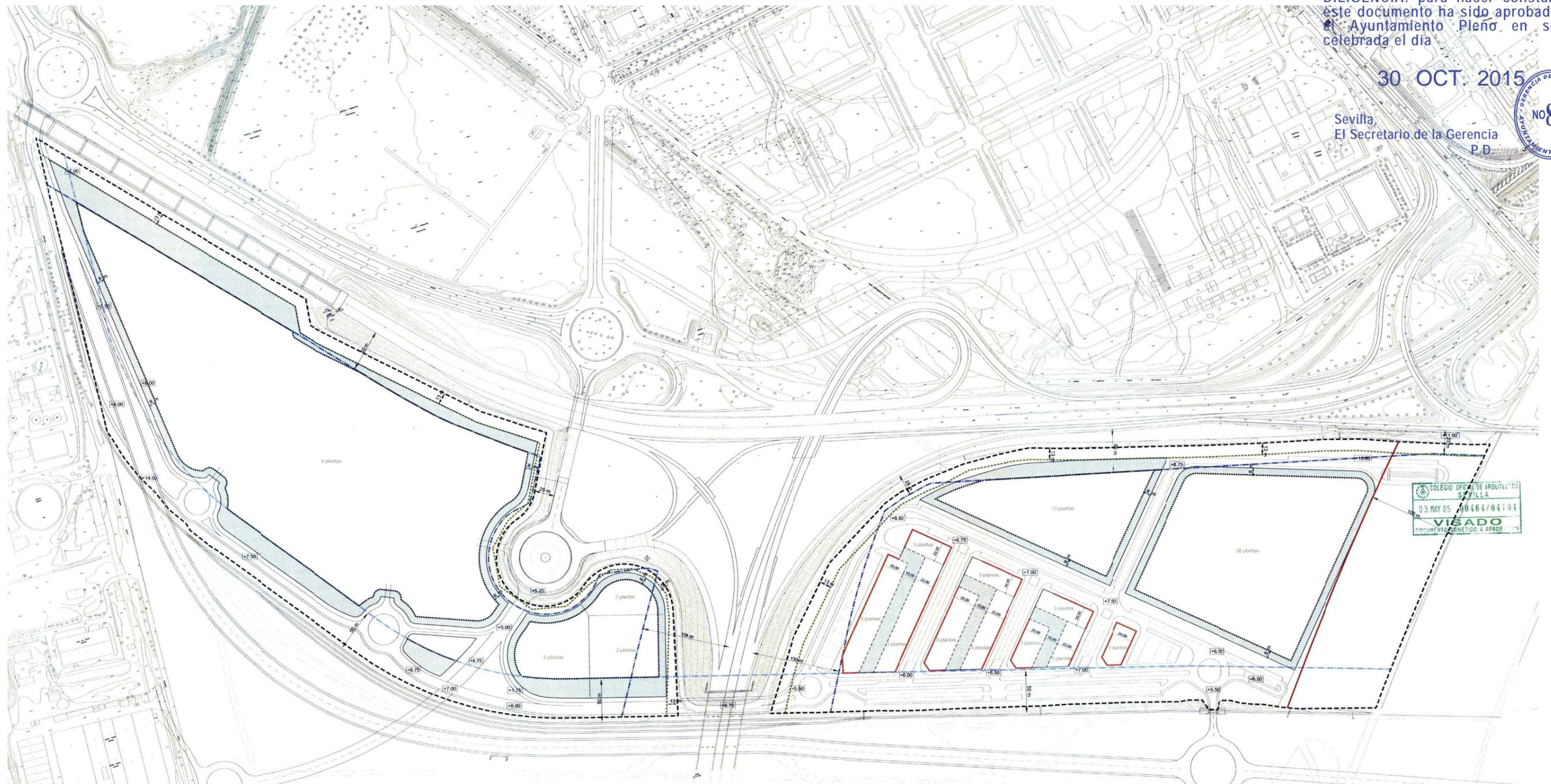
nº plano <b>03</b>	plano <b>PLANO INFORMATIVO. ESTRUCTURA URBANA BASICA</b>	propiedad CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS, S.A
escala <b>S.E.</b>	proyecto ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA ZE Nº4 MANZANA 1 DEL SUNP-GU-1 "Palmas Altas" (SEVILLA).	arquitecto JUAN FERNANDEZ GALNARES
		MARZO DE 2015



DILIGENCIA para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

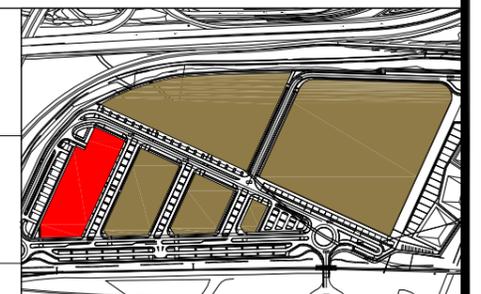
30 OCT 2015

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



- Delimitación del Sector
- Línea límite de la edificación:
  - por incidencia de la carretera
  - por incidencia del ferrocarril
- Línea límite de la zona de servidumbre de la carretera
- Línea límite de la zona de servidumbre de protección según Ley de Costas
- Alineación exterior
- Alineación exterior obligatoria
- Fondo máximo edificable
- Áreas libres de edificación
- Línea de retranqueo mínimo obligatorio

nº plano	plano	<b>PLANO INFORMATIVO. ALINEACIONES Y ALTURA DE LA EDIFICACION</b>	propiedad CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS, S.A
<b>04</b>			arquitecto JUAN FERNANDEZ GALNARES
escala	proyecto	ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA ZE Nº4 MANZANA 1 DEL SUNP-GU-1 "Palmas Altas" (SEVILLA).	MARZO DE 2015
<b>S.E.</b>			



30 OCT. 2015

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



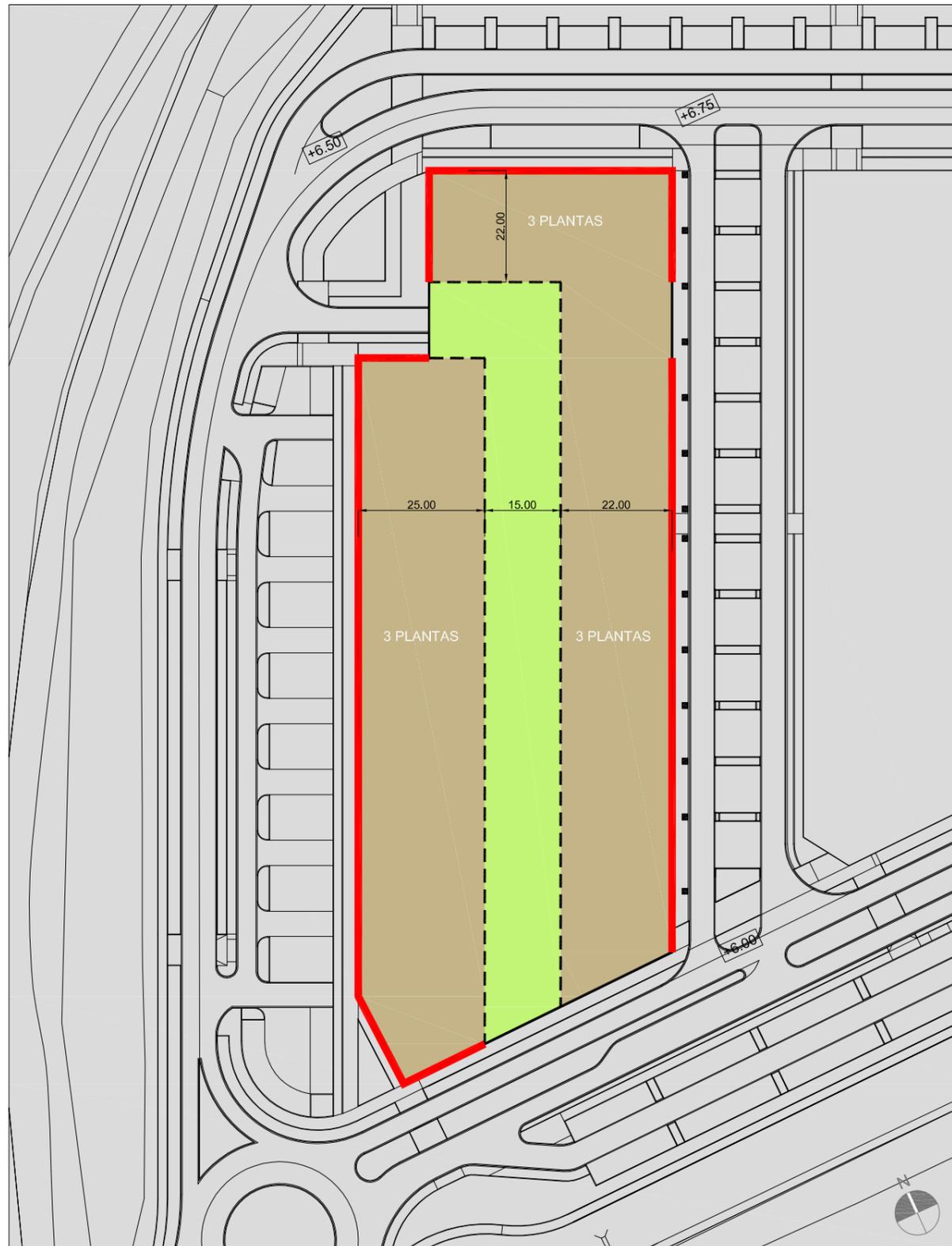
### Condiciones particulares de la parcela

Superficie: 9.900 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: 9.700 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
 Tipología: Naves  
 Altura máxima: 3 plantas  
 Usos: Según el Art.50. Condiciones particulares de usos, del Plan de Sectorización con Ordenación Detallada del SUNP-GU-1. Palmas Altas, el uso determinado será el de actividades productivas y comercial. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

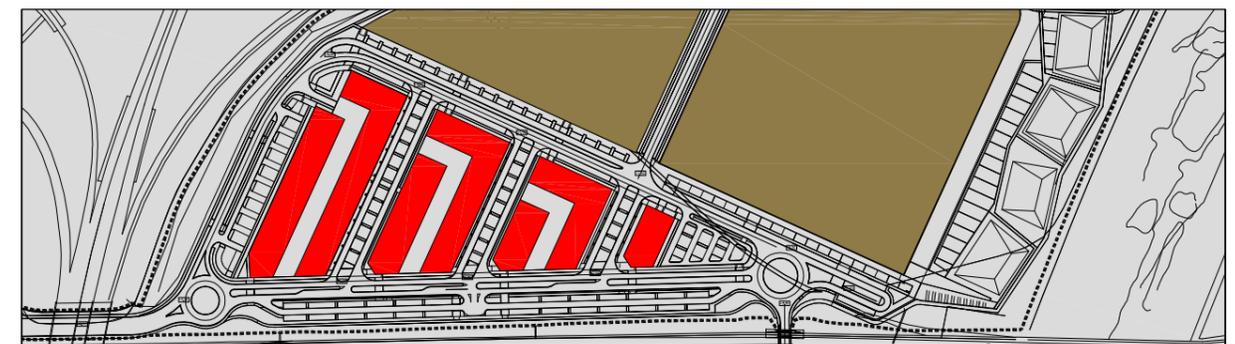
1. Bajo rasante:  
Aparcamiento.  
Los previstos en el art.4.7 de las Ordenanzas del Plan General vigente.
2. Planta Baja y plantas altas:  
Oficinas.  
Almacén.  
Taller.  
Comercio.

### Leyenda de Alineaciones, Alturas y Rasantes

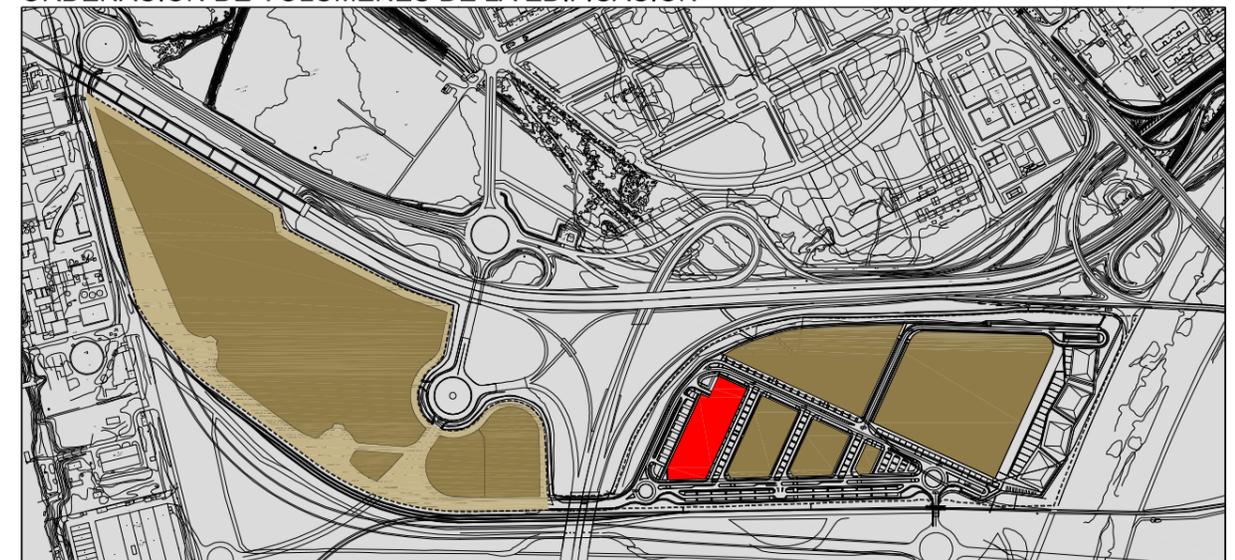
- ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA
- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
- AREA LIBRE DE EDIFICACION



ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES DE LA EDIFICACION



ORDENACION DE VOLUMENES DE LA EDIFICACION



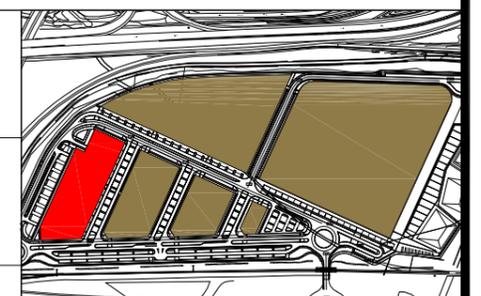
SITUACION

nº plano <b>05</b>	plano <b>PLANO INFORMATIVO. CONDICIONES URBANISTICAS PARTICULARES DE LA PARCELA</b>
escala <b>1/1000</b>	proyecto <b>ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA ZE Nº4 MANZANA 1 DEL SUNP-GU-1 "Palmas Altas" (SEVILLA).</b>

propiedad  
CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS, S.A

arquitecto  
JUAN FERNANDEZ GALNARES

MARZO DE 2015



30 OCT. 2015

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### Condiciones particulares de la parcela

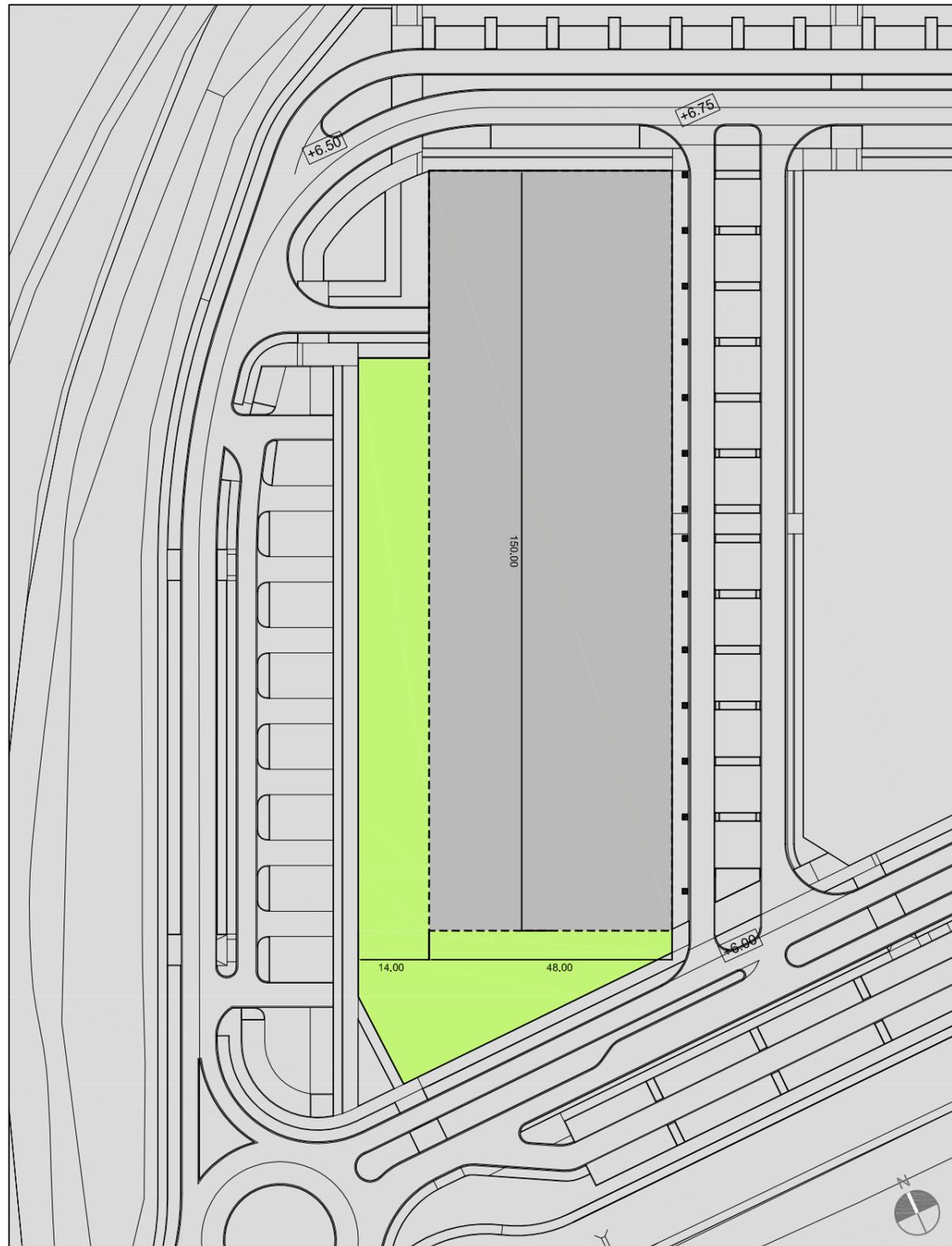
Superficie: 9.900 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: 6.700 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
 Tipología: Edificación en Edificio Exento  
 Altura máxima: 3 plantas  
 Separación de Volúmenes: d > H/2  
 Usos: Según el Art.50. Condiciones particulares de usos, del Plan de Sectorización con Ordenación Detallada del SUNP-GU-1. Palmas Altas, el uso determinado será el de actividades productivas y comercial. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

1. Bajo rasante:  
 Aparcamiento.  
 Los previstos en el art.4.7 de las Ordenanzas del Plan General vigente.

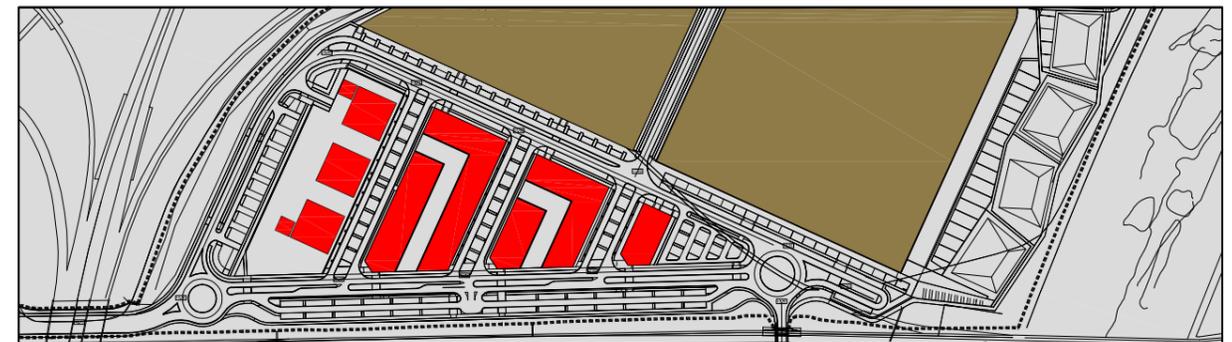
2. Planta Baja y plantas altas:  
 Oficinas.  
 Almacén.  
 Taller.  
 Comercio.

### Leyenda

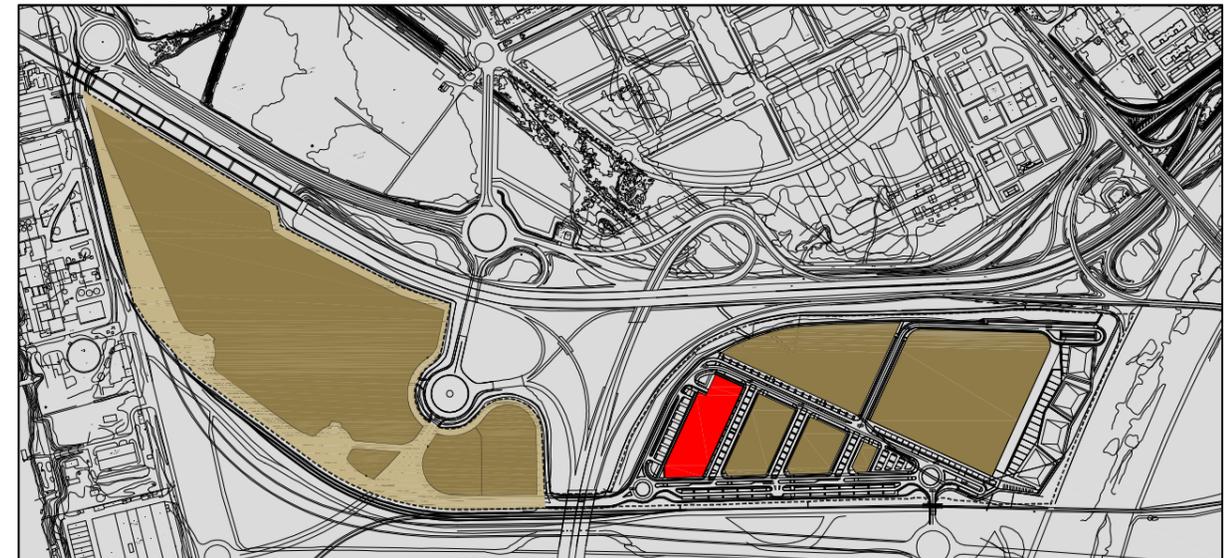
ÁREA MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN   
 AREA LIBRE DE EDIFICACION 



ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES DE LA EDIFICACION



ORDENACION DE VOLUMENES DE LA EDIFICACION



SITUACION

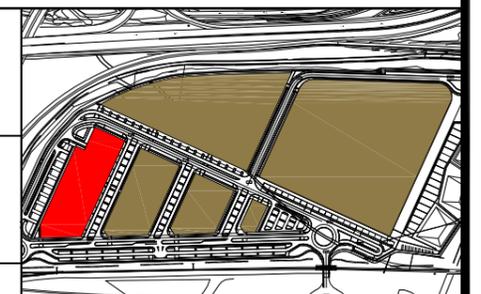
nº plano **06** plano **PLANO de ORDENACION.**  
**CONDICIONES URBANISTICAS RESULTANTES DE LA PARCELA**

escala **1/1000** proyecto **ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA ZE Nº4 MANZANA 1 DEL SUNP-GU-1 "Palmas Altas" (SEVILLA).**

propiedad **CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS, S.A**

arquitecto **JUAN FERNANDEZ GALNARES**

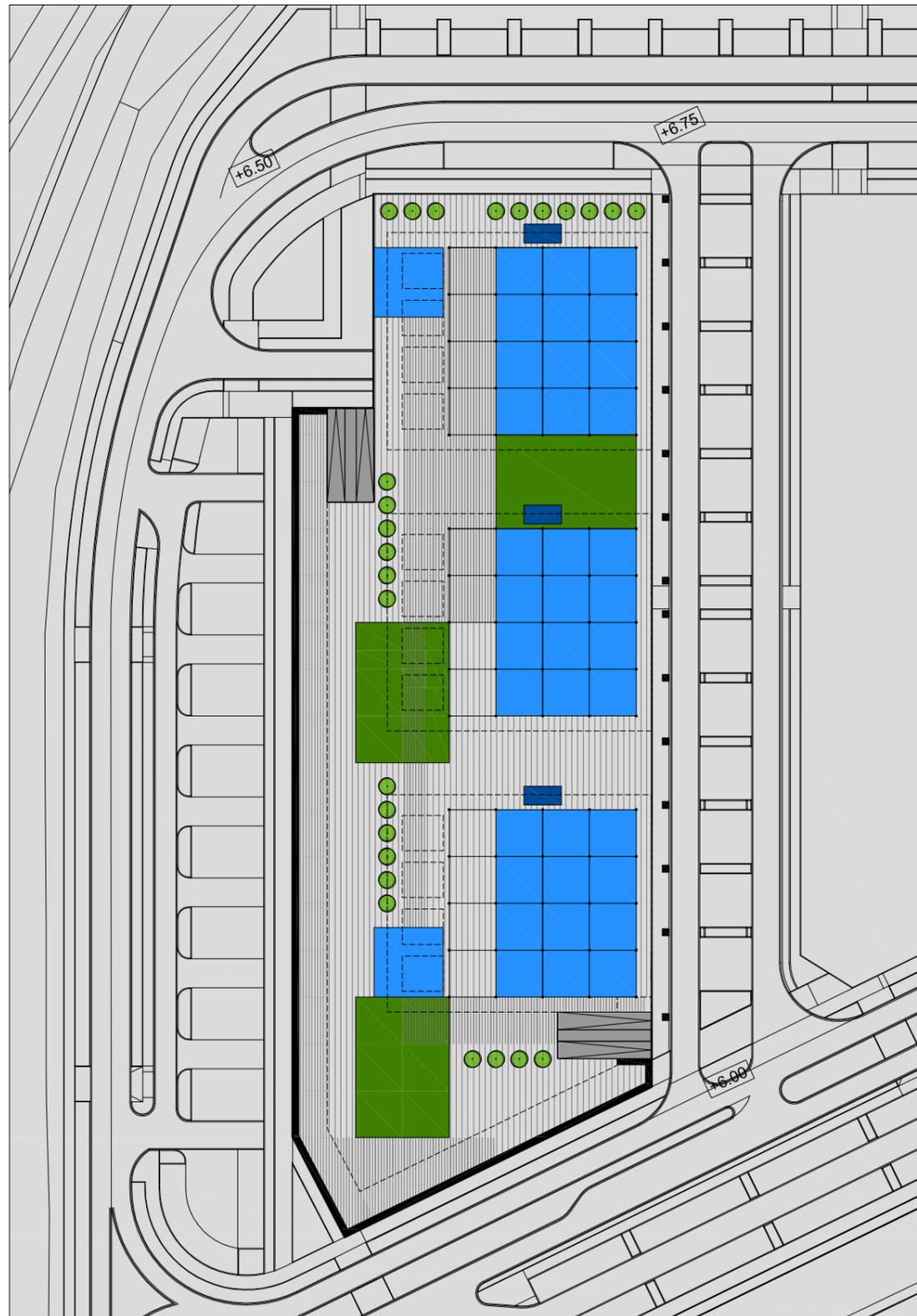
MARZO DE 2015



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

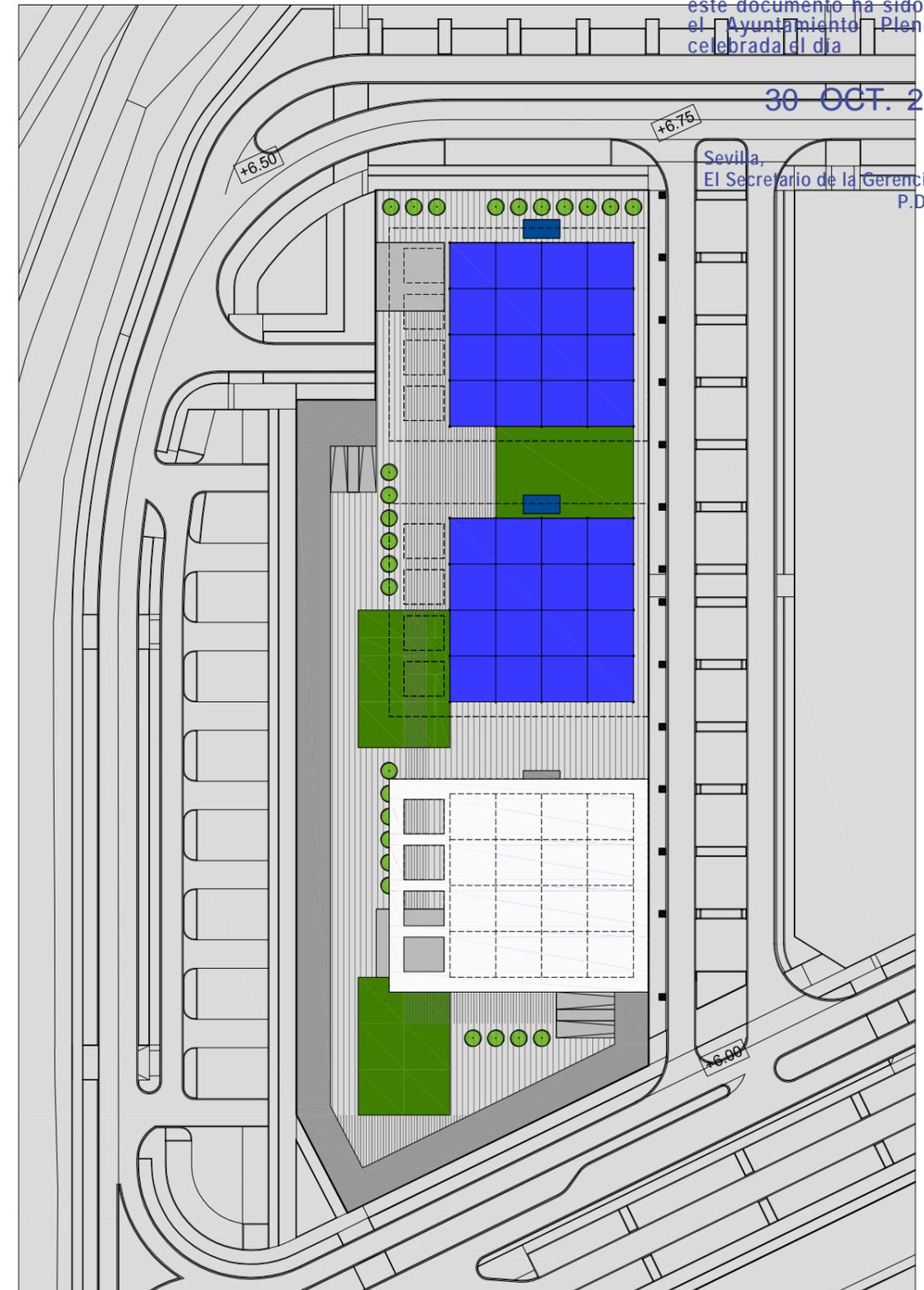
30 OCT. 2015

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



ORDENACION RESULTANTE. Planta Baja

E 1:1.000



ORDENACION RESULTANTE. Planta Primera

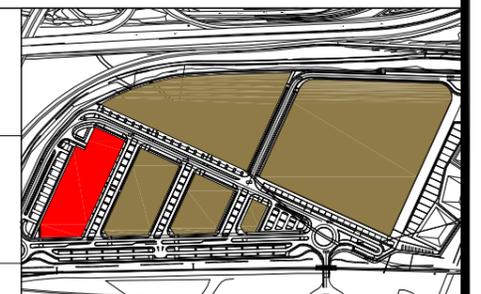
E 1:1.000

nº plano <b>07</b>	plano <b>PLANO de ORDENACION (Imagen No Vinculante). ORDENACION DE VOLUMENES (Plantas Baja y Primera)</b>
escala <b>1/1000</b>	proyecto <b>ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA ZE Nº4 MANZANA 1 DEL SUNP-GU-1 "Palmas Altas" (SEVILLA).</b>

propiedad  
CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS, S.A

arquitecto  
JUAN FERNANDEZ GALNARES

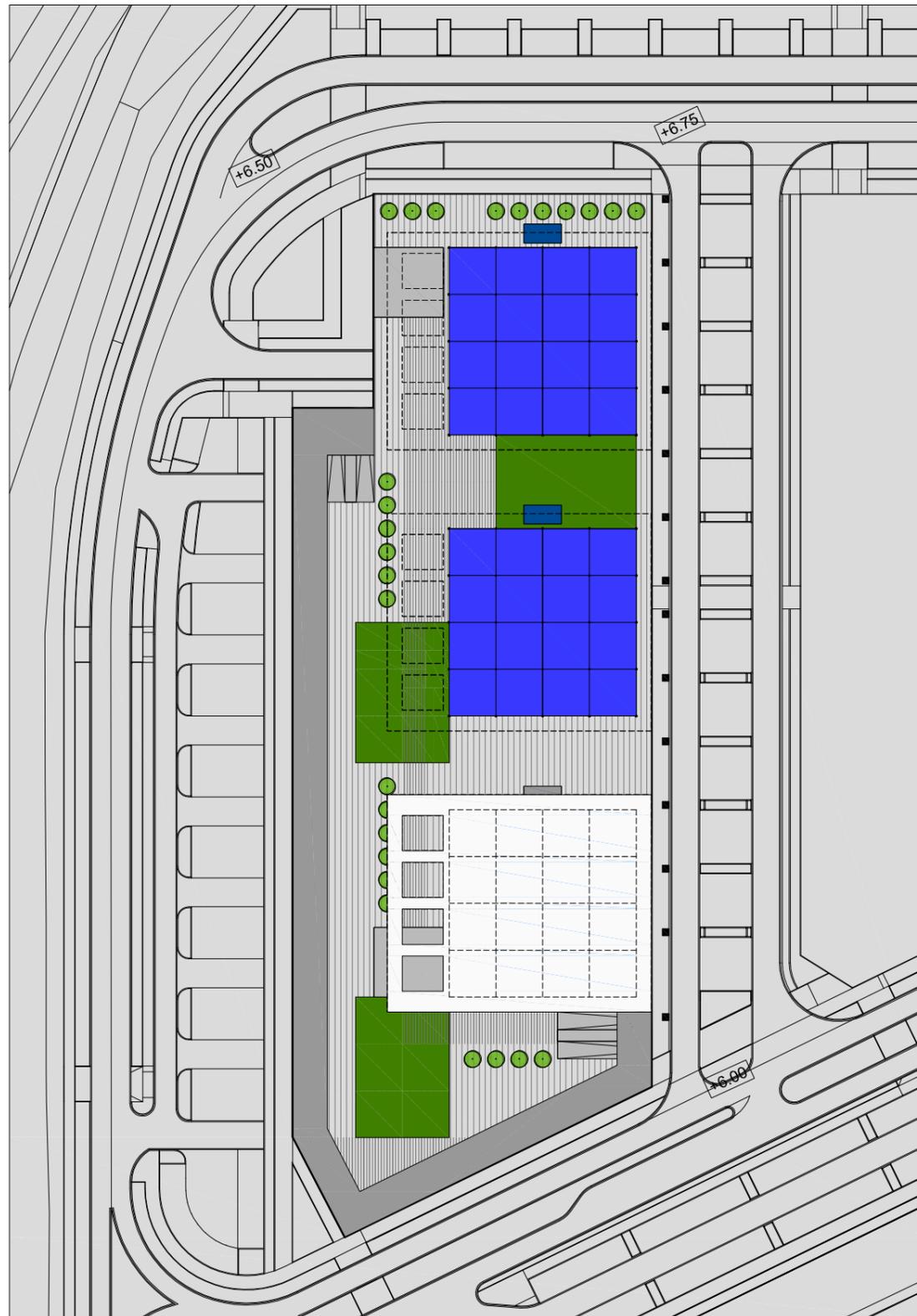
MARZO DE 2015



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

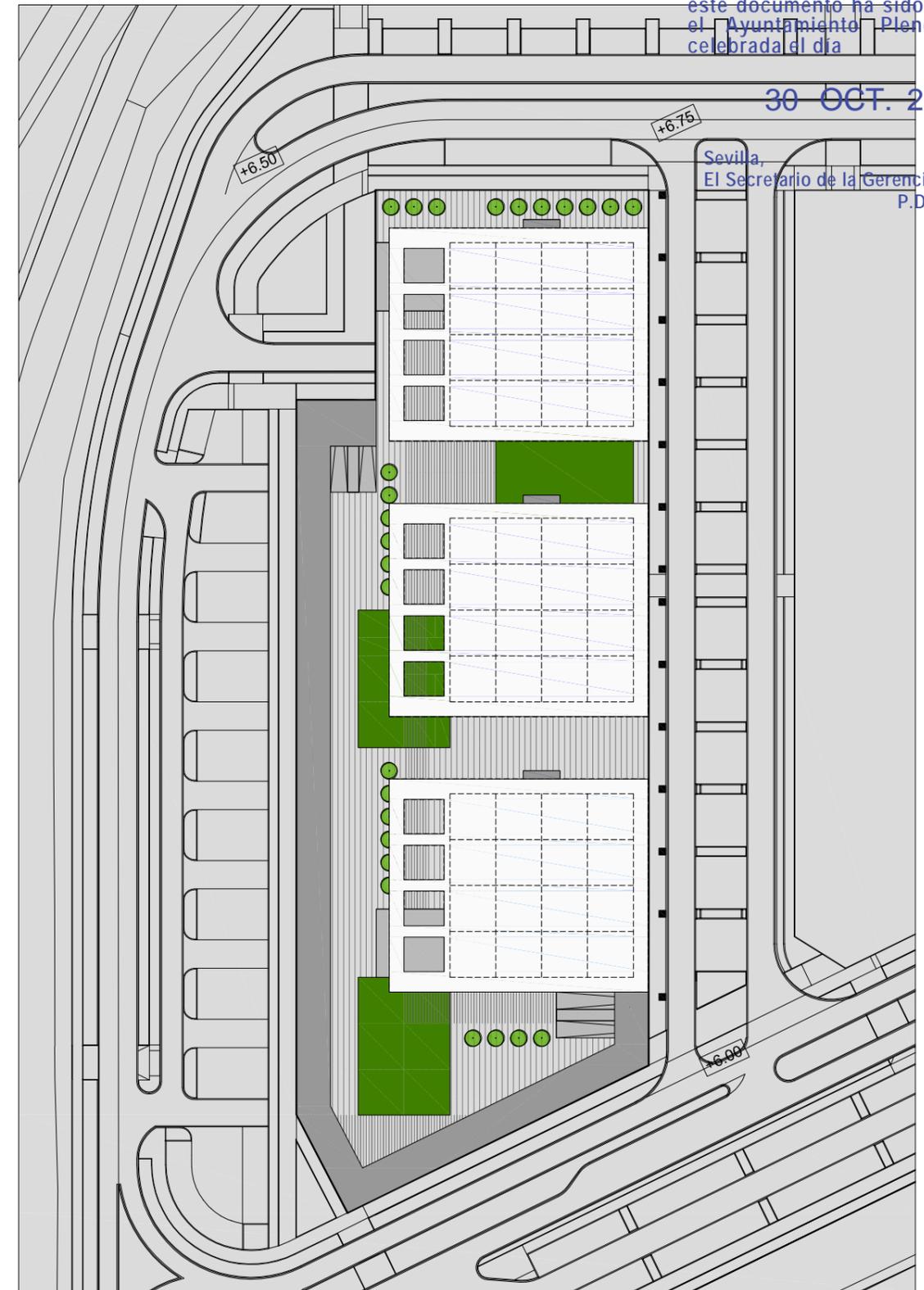
30 OCT. 2015

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



ORDENACION RESULTANTE. Planta Baja

E 1:1.000



ORDENACION RESULTANTE. Planta Primera

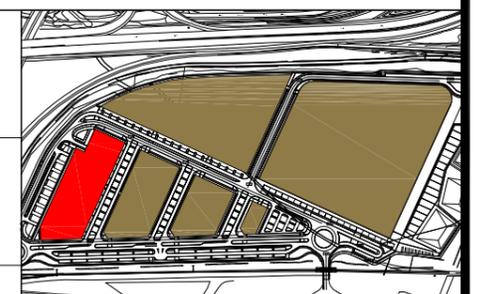
E 1:1.000

nº plano <b>08</b>	plano <b>PLANO de ORDENACION (Imagen No Vinculante). ORDENACION DE VOLUMENES (Plantas Segunda y Cubierta)</b>
escala <b>1/1000</b>	proyecto <b>ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA ZE Nº4 MANZANA 1 DEL SUNP-GU-1 "Palmas Altas" (SEVILLA).</b>

propiedad  
CENTRO TECNOLOGICO PALMAS ALTAS, S.A

arquitecto  
JUAN FERNANDEZ GALNARES

MARZO DE 2015



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 OCT. 2015

## **V.- RESUMEN EJECUTIVO**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



# ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA ZE Nº4 MANZANA 1 DEL SUNP-GU-1 "Palmas Altas" (SEVILLA).

## OBJETO .-

Como consecuencia de las necesidades derivadas de la propiedad de trasvasar edificabilidad de la parcela ZE-N4 (Manzana 1) a la parcela ZE-N3, y de las observaciones y determinaciones recogidas en cada uno de los informes emitidos por los Servicios de la Gerencia de Urbanismo en consultas previas formuladas, por lo que se hace necesaria la redacción del presente Estudio de Detalle y que tiene por objeto definir las condiciones resultantes para la parcela ZE-N4 (Manzana 1) una vez trasferida dicha edificabilidad (en cuantía de 3.000 m2t).

## SITUACION.-

La parcela, objeto del presente documento se define como la ZE nº4 Manzana 1 del (SUNP-GU-1 "Palmas Altas - Sevilla"), tal y como se indica en el Plano de Situación adjunto al margen derecho.

Se ubica en el interior de los terrenos del Sector SUNP-GU-1 y tiene forma en planta de polígono regular con chaflán en su linde suroeste y mordida en su linde noroeste, zona esta ultima a través de la cual está resulta la urbanización para dar acceso rodado a la misma, y tiene una superficie de 9.900 metros cuadrados. Está rodeada por todas sus lindes por viarios de carácter rodado y peatonal, viarios del sector Palmas Altas por los que discurren los servicios que en el futuro dotarán y abastecerán a la parcela en cuestión.

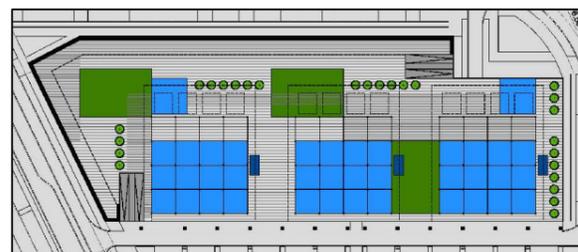
## ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-

Denominación .....	Parcela ZE-N4 Manzana 1
Superficie asignada .....	9.900,00 m2s
Propiedad .....	CENTRO TECNOLÓGICO PALMAS ALTAS, S.A
Dirección .....	c/ Energía Solar nº 1, C.P. 41.014 - Sevilla
Finca Registral .....	nº 17.146
Registro de la Propiedad .....	R. P. Dos Hermanas (Sevilla)

## DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Se pretende que la edificación contenida en la parcela, una vez materializado el trasvase y resultar su edificabilidad final de 6.700 m2t, se disponga a modo de edificios exentos con una altura máxima de tres (3) plantas y alineados a vial en su linde este y en posición prefijada en este Estudio de Detalle.

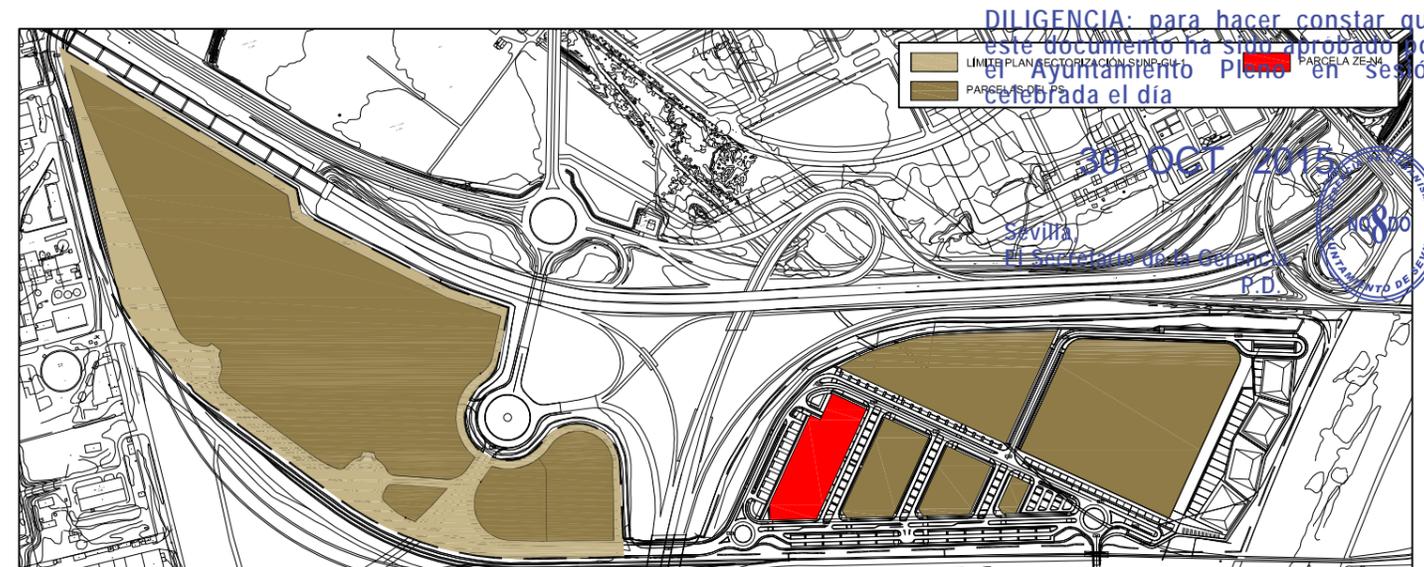
El perímetro de los volúmenes contenedores de la edificabilidad total de la parcela es aquel que por su forma y dimensiones permite desarrollar en su interior el uso específico para el que se diseña. La edificabilidad se distribuye en 1, 2 ó 3 plantas de altura mientras las zonas libres de edificación se adosan a modo de espacios libres interiores de parcela, manteniendo el carácter de volumen exento. Por tanto, esta estructura permitirá liberar espacios interiores de parcela que se destinarán al desarrollo de actividades de esparcimiento complementarias de la actividad principal del conjunto de la edificación, así como otras de aparcamiento, etc.



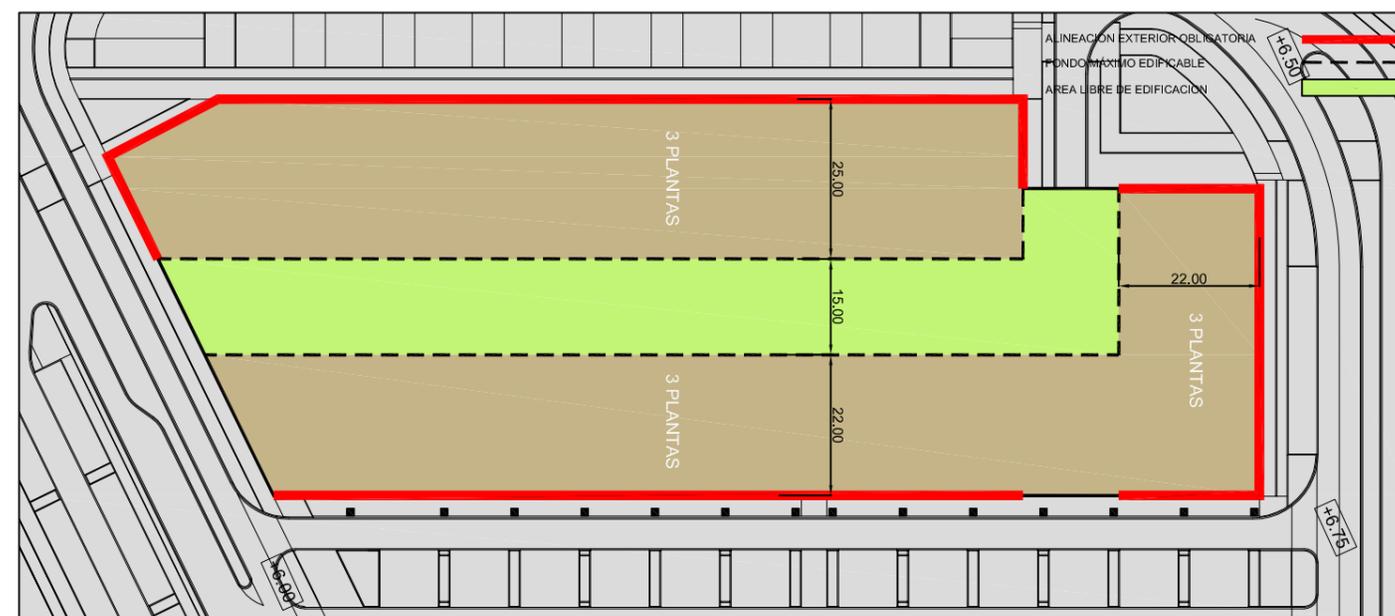
### Condiciones particulares de la parcela

Superficie: 9.900 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: 6.700 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
 Tipología: Edificación en Nave  
 Altura máxima: 3 plantas  
 Separación de Volúmenes: d > H/2  
 Usos: Según el Art.50. Condiciones particulares de usos, del Plan de Sectorización con Ordenación Detallada del SUNP-GU-1. Palmas Altas, el uso determinado será el de actividades productivas y comercial. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

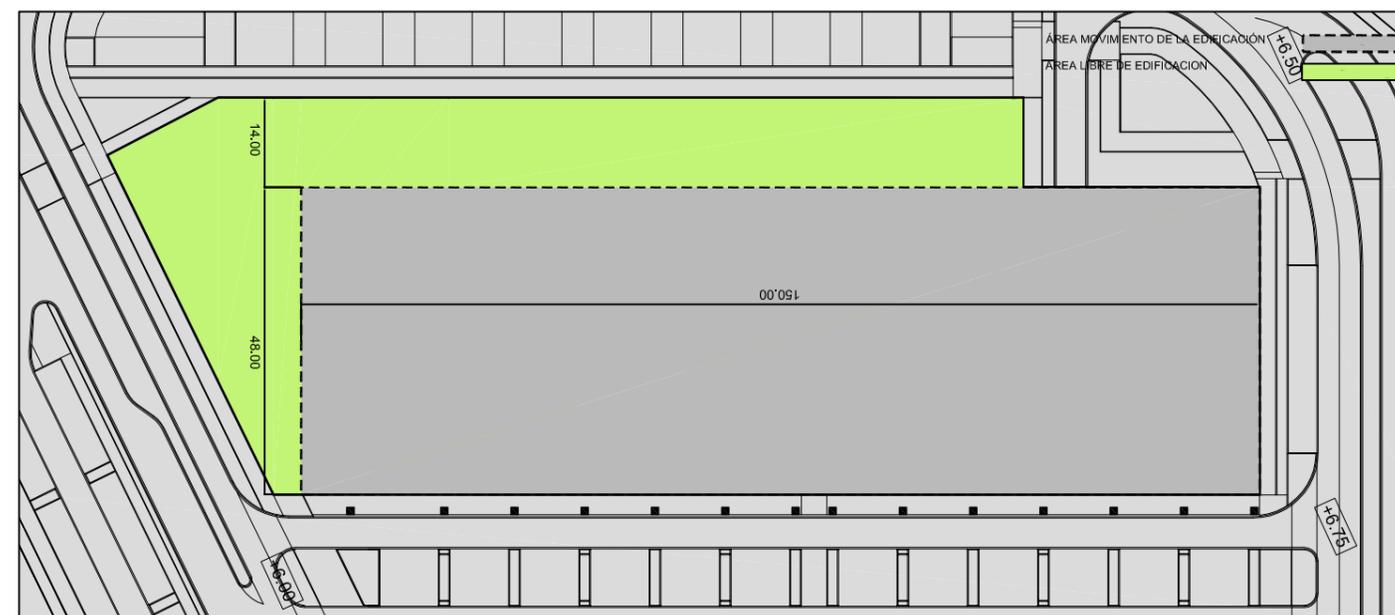
1. Bajo rasante:  
Aparcamiento.  
Los previstos en el art.4.7 de las Ordenanzas del P.G.
2. Planta Baja y plantas altas:  
Oficinas.  
Almacén.  
Taller.  
Comercio.



Situación



Condiciones Urbanísticas según Planeamiento vigente



Condiciones Urbanísticas según Estudio de Detalle

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día