



Ayuntamiento de El Viso del Alcor

UNIDAD ADMINISTRATIVA DE URBANISMO

Don Gabriel Antonio Santos Bonilla, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Viso del Alcor (Sevilla), HACE SABER:

Primero.- Que el Pleno de esta Corporación Municipal, en su sesión ordinaria celebrada el día 25 de mayo de 2023, al punto segundo del orden del día adoptó el siguiente acuerdo:

<<PRIMERO.- Aprobar definitivamente el instrumento complementario de la ordenación urbanística de tipo Estudio de Detalle que fue aprobado inicialmente mediante el Decreto de Alcaldía-Presidencia número 2022-2209, de fecha 20-10-2022, contenido en el documento denominado "Estudio de Detalle para el trazado local de un viario secundario y fijar las correspondientes alineaciones, en la parcela con referencia catastral 0233901TG6403S, ubicada en la manzana 13 del Plan Parcial del Polígono Industrial El Viso, en El Viso del Alcor (Sevilla)", a iniciativa de las entidades INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U., redactado por José Manuel González Jiménez, arquitecto superior colegiado en el C.O. de Arquitectos Sevilla con el número 4299, que no está visado por el correspondiente colegio profesional, pero que incluye declaración responsable del redactor sustitutiva del mismo, contenido en un archivo electrónico en formato PDF firmado electrónicamente por el redactor en fecha y hora 2021.08.17 20:43:16 +02'00'.

SEGUNDO.- Encomendar a la persona que tenga delegadas las atribuciones sobre planeamiento urbanístico correspondientes a la Alcaldía-Presidencia para que, en uso de sus facultades, realice las gestiones necesarias para llevar a buen término este acuerdo. Así, los correspondientes trámites tras la aprobación definitiva son:

- Inscribir y depositar en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística el documento completo del instrumento aprobado definitivamente, en virtud del artículo 82 de la LISTA y de los artículos 5 y 110 del RGLISTA.

- Remitir, en el plazo máximo de un mes desde la aprobación definitiva, a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su inscripción y depósito en el registro autonómico de instrumentos de ordenación urbanística, copia diligenciada del documento completo del instrumento aprobado definitivamente, y el certificado del acuerdo de su aprobación. Además, se debe solicitar la remisión de una acreditación de dicho depósito e inscripción, y la remisión de copia del documento expedida por dicho registro. Todo ello en virtud del artículo 82 de la LISTA y de los artículos 5 y 110 del RGLISTA.

- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva, junto al documento completo del instrumento aprobado definitivamente, en el tablón de anuncios de la sede electrónica de este Ayuntamiento, y en su portal de transparencia, y junto al articulado de las normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia, con indicación de que se ha procedido previamente a los depósitos en los registros municipal y autonómico de instrumentos de ordenación urbanística, con indicación del portal en el que podrá consultarse el documento íntegro del instrumento de ordenación urbanística, y con la indicación de que la entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística, y los efectos que la misma tiene conforme al artículo 84 de la LISTA, se producirán a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Todo ello en virtud del artículo 83 de la LISTA y del artículo 110 del RGLISTA.>>

Segundo.- Que el anterior Acuerdo pone fin a la vía administrativa, según los artículos 114.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP) y 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LRRL). En virtud del artículo 112.3 de la LPACAP, contra el anterior Acuerdo no caben recursos en vía administrativa por tratarse de una disposición administrativa de carácter general. En virtud de los artículos 123.1 de la LPACAP y 52.1 de la LRRL, el anterior acuerdo podrá ser impugnado directamente en el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, concretamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, de conformidad con lo previsto en los artículos 8.1, 10.1.b y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Tercero.- Que, de conformidad con lo previsto en el artículo 82 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), y de los artículos 5 y 110 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, (en

GABRIEL ANTONIO SANTOS BONILLA (1 de 1)
 ALCALDE
 Firmado: 06/09/2023
 Fecha: 06/09/2023
 HASH: 952816ac871d028104255532e1ca8ba

Cód. Validación: 96PL3F75DPD4V6QJQW4Q85EJ4
 Verificación: https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 59




Ayuntamiento de El Viso del Alcor
UNIDAD ADMINISTRATIVA DE URBANISMO

adelante RGLISTA), el instrumento complementario de la ordenación urbanística aprobado definitivamente al que se refiere los puntos anteriores ha sido incorporado al registro administrativo municipal de instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados por este Ayuntamiento, al folio número 8 y con la inscripción número 1/2023, y que también ha sido inscrito y depositado en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el Número de Registro 9749, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de EL VISO DEL ALCOR, de la Unidad Registral de SEVILLA, con número de expediente 41-008080/23, quedando todo ello acreditado en el expediente.

Cuarto.- Que, de conformidad con lo previsto en el artículo 83 de la LISTA y en el artículo 110 del RGLISTA, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, junto al documento completo del instrumento aprobado definitivamente, en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios de la sede electrónica de este Ayuntamiento, y en su portal de transparencia. En dicho portal de transparencia podrá consultarse el documento completo del instrumento de ordenación urbanística. El documento completo del instrumento de ordenación urbanística se inserta en las siguientes páginas.

Quinto.- Que, de conformidad con el artículo 84 de la LISTA, la entrada en vigor del instrumento complementario de la ordenación urbanística aprobado definitivamente al que se refiere los puntos anteriores se producirá a partir del día siguiente de la publicación del presente anuncio.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En El Viso del Alcor, a la fecha de la firma electrónica.

Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJQW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 59





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.



ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS
CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S, UBICADA
EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL
VISO, EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA)

INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y
 ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

(DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL)

Cod. Validación: 96PL3F75DPD6QJW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 59





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

0.- DECLARACIÓN RESPONSABLE.

I.- MEMORIA.

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.

- 1.1.- Autor del encargo e iniciativa.
- 1.2.- Técnico redactor.
- 1.3.- Objeto del encargo.
- 1.4.- Normativa y legislación urbanística de aplicación.
- 1.5.- Antecedentes.
- 1.6.- Descripción general del ámbito de actuación.
- 1.7.- Estructura de la propiedad.
- 1.8.- Disposiciones generales de aplicación.
- 1.9.- Tramitación del Estudio de Detalle.

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 2.1.- Objeto y Alcance del Estudio de Detalle.
- 2.2.- Justificación de la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle.
- 2.3.- Descripción y justificación de la ordenación propuesta.
- 2.4.- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística.
- 2.5.- Incidencia ambiental.
- 2.6.- Incidencia en la salud.
- 2.7.- Justificación de la normativa de accesibilidad.

3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

4.- NORMAS URBANÍSTICAS.

II.- PLANOS.

- 01 Situación y emplazamiento.
- 02 Estado actual: ortofotografía aérea.
- 03 Estado actual: planta.
- 04 Zonificación, alineaciones y rasantes.
- 05 Viario secundario y accesibilidad.

III.- RESUMEN EJECUTIVO.

Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 59





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

IV.- ANEXOS.

- Fichas y tablas establecidas por la O.09-01-2012.
- Cédula urbanística de la parcela afectada.
- Certificación catastral de la parcela afectada.
- Nota Simple registral de la finca afectada.
- Licencia de parcelación que dio origen a la parcela.
- Plano del proyecto de parcelación con el que se obtuvo la licencia de parcelación.

Cód. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 59





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

0.- DECLARACIÓN RESPONSABLE.

El presente trabajo profesional no se visa por el Colegio Oficial de Arquitectos por no ser obligatorio en aplicación del R.D. 1000/2010. En su lugar, el técnico autor del mismo declara bajo su responsabilidad:

Primero: que se encuentra colegiado, con el número 4299, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y que no se encuentra inhabilitado, ni administrativa ni judicialmente, para el ejercicio de la profesión. Estas circunstancias pueden ser comprobadas en la página web oficial del C.O.A.Sevilla, en el apartado Registro de Colegiados de la Ventanilla Única.

Segundo: que tiene suscrita póliza de responsabilidad civil, en vigor, con cobertura suficiente para la presente actuación profesional en los términos previstos en la legislación vigente.

Tercero: que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para ejercer la profesión de arquitecto superior, cuya titulación le otorga atribuciones y competencias legales suficientes para la presente actuación profesional.

Cuarto: que se encuentra en disposición de acreditar el cumplimiento de dichos requisitos, en cualquier momento, a requerimiento de parte afectada, y se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a la presente actuación profesional, así como comunicar cualquier modificación que se produzca.

Quinto: asimismo manifiesta que queda advertido de que la inexactitud o falsedad de los datos declarados determinará la resolución declarativa de tales circunstancias, con las consecuencias previstas en el art. 69 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que, en su caso, hubiere lugar.

Sexto: que la documentación del presente trabajo profesional tiene corrección e integridad formal de acuerdo con la normativa aplicable al mismo.

En El Viso del Alcor, a la fecha de la firma electrónica.

**GONZALEZ
 JIMENEZ JOSE
 MANUEL -**

Firmado digitalmente por
 GONZALEZ JIMENEZ JOSE MANUEL
 Nombre de reconocimiento (DN):
 c=ES,
 serialNumber=IDCES-28910010E,
 givenName=JOSE MANUEL,
 sn=GONZALEZ JIMENEZ,
 cn=GONZALEZ JIMENEZ JOSE
 MANUEL
 Fecha: 2021.08.17 20:43:16 +02'00'

Fdo. D. José Manuel González Jiménez, arquitecto.

Cód. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJQW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 59





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

I.- MEMORIA.

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.1.- Autor del encargo e iniciativa.

Se encarga la redacción del presente trabajo profesional, mediante sendos contratos de arrendamiento de servicios, por la mercantil INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., con NIF B90272683, representada por Ezequiel Palacios Osuna, y por la mercantil ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U., con NIF B91944884, representada por Fernando Manuel Alcántara Alba, titulares del 54 % y del 46 % respectivamente, del pleno dominio de la finca objeto del trabajo.

Corresponde la iniciativa del presente instrumento de planeamiento urbanístico a las mercantiles anteriormente mencionadas, como titulares del pleno dominio de la finca objeto del instrumento.

1.2.- Técnico redactor.

Se redacta el presente trabajo profesional por José Manuel González Jiménez, arquitecto superior colegiado en el C.O.A.Sevilla con el nº 4299, miembro de la Agrupación de Arquitecto Urbanistas del C.O.A.Sevilla.

1.3.- Objeto del encargo.

El objeto del encargo es la redacción de un Estudio de Detalle que establezca una ordenación urbanística complementaria a la vigente para una parcela cuasi interior, con mucha superficie de suelo y edificabilidad, pero con poca longitud de lindero con el viario público desde el que tiene acceso, para permitir un óptimo aprovechamiento de su superficie mediante la edificación con una tipología edificatoria con alta aceptación por el mercado inmobiliario.

1.4.- Normativa y planeamiento de aplicación.

Este documento se sustenta sobre la base de la vigente normativa en materia urbanística, siendo la principal la siguiente:

De ámbito estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (En adelante TRLSRU)
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (En adelante LPACAP)
- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno. (En adelante LTAIPBG)
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico. (En adelante RPU)

De ámbito autonómico en Andalucía:





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

- Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. (En adelante LOUA)
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (En adelante LOTA)
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. (En adelante LGICA)
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía. (En adelante LSPA)
- Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía. (En adelante LTPA)
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía. (En adelante LALA)
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (En adelante D. 169/2014)

El planeamiento territorial de aplicación es:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de Noviembre. (En adelante POTA)
- Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla, aprobado por el Decreto 267/2009, de 9 de junio. (En adelante POT AUS)

El planeamiento urbanístico de aplicación es:

- El planeamiento urbanístico general vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de el Viso del Alcor, aprobadas definitivamente en fecha 02-11-1999 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de fecha 27-12-1999, con Adaptación Parcial a la LOUA en las determinaciones que configuran la ordenación estructural, aprobada definitivamente en fecha 31-07-2014 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de fecha 08-11-2014. (En adelante NNSSPM)
- El planeamiento urbanístico de desarrollo de aplicación es el Plan Parcial del Polígono Industrial "El Viso", aprobado definitivamente en fecha 19-12-1991, publicado en el en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de fecha 16-03-1992, modificado en fecha 30-09-1999 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de fecha 15-11-1999. (En adelante PPPOLIVISO)

1.5.- Antecedentes.

A finales de la década de 1980, en la ubicación de la parcela objeto del presente, siendo entonces una finca rústica, se construyeron las instalaciones de una industria de fabricación de piensos, que ha estado en funcionamiento hasta principios de la década de 2010, cuando se produjo su desmantelamiento.

Esa finca rústica fue desarrollada urbanísticamente junto con otras, como finca aportada, a principios de la década de 2000, mediante la aprobación del PPPOLIVISO y de sus correspondientes instrumentos de ejecución urbanística, la ejecución de las obras de urbanización, la equidistribución de beneficios y cargas y la materialización de las correspondientes cesiones obligatorias, dando lugar como fincas de resultado a la Manzana 13 completa y a varias partes de la Manzana 7.

En el año 2005 la Manzana 13 fue objeto de una parcelación urbanística, aprobada por Decreto del Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de El Viso del Alcor, de fecha 28-06-2005, mediante la que se subdividía en parcelas todo su perímetro y se dejaba una parcela cuasi interior, la 38, que es la parcela objeto del presente instrumento de





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

planeamiento urbanístico.

La mencionada parcela 38 aun no ha sido edificada, aunque mayoría de las parcelas resultantes de esa parcelación, concretamente 31, si lo han sido, por lo que se ha consolidado en carácter cuasi interior de la parcela 38. Así consta que mediante Decreto del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo, de fecha 05-10-2005, se otorgó licencia de obra para la construcción de 20 naves adosadas sin uso definido en la parcelas 16 a 19 y 22 a 37 de la Manzana 13. También consta que mediante Decreto del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo, de fecha 28-08-2006, se otorgó licencia de obra para la construcción de 12 naves adosadas sin uso definido en la parcelas 1 a 9, 14 y 15 de la Manzana 13.

1.6.- Descripción general del ámbito de actuación.

El ámbito de actuación es una parcela de suelo que se corresponde con la parcela catastral con referencia 0233901TG6403S, y que es la finca registral de El Viso del Alcor con número 10646. Se trata de una gran parcela que se ubica en el interior de la manzana catastral 02339, y cuenta sólo con dos linderos con la vía pública, de reducidas dimensiones en comparación a la superficie de la parcela, siendo uno de 14 m de longitud a la calle Carpinteros, y otro de la misma longitud a la calle Carniceros.

1.6.1.- Los principales datos de la descripción catastral, obtenidos de la Sede Electrónica del Catastro, son los siguientes:

- Referencia catastral: 0233901TG6403S.
- Localización: calle Carpinteros, número 91 (A), 41520, El Viso del Alcor (Sevilla).
- Superficie gráfica: 8.433 m².
- Parcela construida sin división horizontal.
- Participación del inmueble: 100 %.
- Número de inmuebles catastrales contemplados: 1.
- Referencia catastral del inmueble: 0233901TG6403S0001SS.
- Clase: urbano.
- Uso principal: suelo sin edificar.
- Superficie construida: 1.174 m².
- Año de construcción: 1980.
- Destinos de la construcción: industrial y depósitos.

1.6.2.- Los principales datos de la descripción registral, obtenidos de una Nota Simple registral de fecha 15-07-2020, son los siguientes:

- Finca de El Viso del Alcor número 10464.
- Código registral único: 41001000567910
- Urbana.
- Parcela de uso industrial, número 38 del plano de parcelación de la manzana 13 del Proyecto de Compensación de la Modificación del Plan Parcial "Polígono Industrial El Viso", en término de El Viso del Alcor.
- Tiene su frente a la calle Carpinteros, número 91-A de gobierno.
- Su forma es rectangular alargada, orientada hacia el Oeste, con una superficie de 8.452,51

Cód. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 59





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

m².

- Linderos: fachada, con calle Carpinteros en tramo recto de 14 m, parcelas números 22 y 23 de igual parcelación en tramos de 12,15 m cada una, y parcelas números 20 y 21 de igual parcelación, en tramos de 12,80 m y 12,81 m, respectivamente; entrando a la izquierda, con parcela número 16 de la misma parcelación en tramo recto de 28,25 m, parcelas números 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 y 37 de igual parcelación, en tramos rectos de 10 m cada una, y parcela número 22 de igual parcelación, en tramo recto de 28,07 m; entrando a la derecha, con parcela número 15 de igual parcelación en tramo recto de 28,17 m, parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la misma parcelación en tramos rectos de 10 m cada una, parcela 11 de igual parcelación en tramo recto de 30 m, y parcela 21 de la misma parcelación en tramo recto de 28,13 m; y fondo, con calle Carniceros en tramo recto de 14 m, parcelas 16 y 17 de igual parcelación en tramos rectos de 12,15 m cada una, y parcelas números 14 y 15 de la misma parcelación en tramos de 12,78 m y 12,77 m, respectivamente.

- Dentro de esta finca matriz se halla ubicada una fábrica de piensos compuesta por: cuatro silos; edificio de fabricación; almacén de productos ensacados; nave de conexión; marquesina sobre piqueta; sala de calderas; depósito de fueloil; urbanización de las zonas de tránsito; y cerramiento perimetral de los terrenos.

- No consta la referencia catastral.

- La finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

- INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., con NIF B90272683, es titular del 54 % del pleno dominio por título de compraventa, según escritura pública otorgada en Sevilla, el día 25-11-2019, ante la Notaria D^a Margarita Cano López, constituyendo la inscripción con alta 14, al folio 208, libro 336, tomo 2037.

- ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U., con NIF B91944884, es titular del 46 % del pleno dominio por título de compraventa, según escritura pública otorgada en Sevilla, el día 25-11-2019, ante la Notaria D^a Margarita Cano López, constituyendo la inscripción con alta 14, al folio 208, libro 336, tomo 2037.

- La finca cuenta con afecciones fiscales genéricas al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con plazos de 5 años contados desde los días 05-11-2019, 26-02-2020 y 14-07-2020.

1.6.3.- Los principales datos de la descripción urbanística, obtenidos de una cédula urbanística de fecha 03-06-2021, son los siguientes:

- La parcela catastral con referencia 0233901TG6403S "se encuentra en suelo clasificado como URBANIZABLE, con la categoría de ORDENADO, en el ámbito del Sector 6, con uso global INDUSTRIAL, con ordenanza I-11, con ordenación pormenorizada por el Plan Parcial del Polígono Industrial "El Viso", zona DE USO INDUSTRIAL, incluida en el ámbito de la fase II del correspondiente proyecto de urbanización aprobado, con solicitud de recepción de las obras de urbanización en fecha 22-05-2009, y recepción de dichas obras por ministerio de la Ley por el transcurso del plazo máximo establecido. Tiene un régimen similar al del suelo urbano con la categoría de no consolidado no incluido en unidades de ejecución, por haber sido transformado y urbanizado el suelo en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, por estar integrado en una malla urbana propia del núcleo de población del que forma parte, por haber sido recepcionadas las obras de urbanización, aunque no esta ejecutadas completamente, y por haberse cumplido el resto de deberes consistentes en las cesiones gratuitas de los correspondientes terrenos a favor del municipio o Administración actuante, y la distribución

Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 59





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución del mismo. Por todo lo anterior, su situación básica es de SUELO URBANIZADO.

- Según el art. 76 de las NN.UU. de las NNSSPM, la ordenación pormenorizada del Sector 6 es la establecida por la Modificación del Plan Parcial Industrial El Viso aprobada en 30.9.99. De dicha ordenación destacan las siguientes determinaciones:

“Artículo 9.- Estudios de Detalle.

En las manzanas o unidades básicas, se podrá actuar mediante Estudios de Detalle que alteren la parcelación interna de las mismas, sin variar los aprovechamientos asignados a las mismas.

Su ámbito mínimo será el de la manzana o unidad básica.

Su objeto es el de definir las parcelas edificables de la manzana, así como la superficie edificable que corresponde a cada una.

Artículo 12.- Parcela mínima.

La parcela mínima tendrá una fachada de al menos 10 m. y un fondo mínimo de 20 m. No se permite, por tanto, la segregación de ninguna parcela de superficie inferior a 200 m².

Artículo 13.- Segregaciones y agrupaciones.

Se podrán segregar y agregar parcelas, sin mas limitaciones, que las obligaciones de cumplir el artículo anterior.

Artículo 14.- Altura de edificación.

En edificación exenta, la altura máxima de las construcciones e instalaciones será de diez metros. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas, derivadas de las características particulares de la Industria (torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.) se podrá autorizar una altura superior, solamente en el 15% de la superficie de la edificación.

La altura se medirá a partir de la cota media de los vértices de la parcela, en fachadas.

En edificación adosada, la altura máxima ser de siete metros para el suelo industrial, y de diez metros para el comercial.

La altura máxima permitida, se medirá a partir de la cota del punto mas alto del lindero de parcela a viario. En ningún punto de este lindero se sobrepasará la altura máxima permitida en 1, 50 metros., para las parcelas con una sola fachada o de 2,50 metros. para las de esquina.

En las parcelas con dos fachadas opuestas, de uso industrial, la licitación de altura, relativa a cada fachada, se aplicará en el sentido del fondo, hasta la línea central.

Estas alturas máximas se refieren a paramentos de fachada. La cubierta inclinada podrá sobrepasar la altura permitida en un máximo de 1,50 metros mas.

Artículo 15.- Número de plantas.

En el suelo industrial y en edificación adosada o ajustada a alineaciones, el número máximo de plantas será de dos, en un 25%, como máximo, de la máxima ocupación en planta permitida.

En el suelo comercial, el número máximo de plantas será tres, resolviéndose compositivamente las diferencias de altura que puedan producirse con los colindantes.

Artículo 16.- Ocupación en planta.

No hay limitaciones de ocupación en planta.





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

Artículo 17.- Alineaciones.

Las construcciones se separarán del lindero frontal tres metros en las calles A, C, D, E, F, G, H, I, J, K. En la calle B, se retranquearán cinco metros. En el resto de calles, que son las de nueva apertura en esta modificación, no hay obligación de retranqueo. Los radios de curvatura de la alienación en los encuentros de calle, con y sin retranqueo, están fijados en el plano 2 del presente documento.

En cuanto a los linderos laterales, podrán adosar la edificación o separarse del lindero; en este caso, no menos de 3 metros. Estos retranqueos se refieren a los paramentos de la edificación.

Artículo 18.- Salientes y vuelos.

Se permite un vuelo de un metro, respecto a la línea de límite de la edificación en fachada; y 50 cms. Sobre las alineaciones de retranqueo respecto a los linderos medianeros.

Artículo 19.- Composición de fachada.

En las parcelas con fachada a la calle E (31 y 71), los tratamientos de fachada serán los correspondientes a edificios de uso comercial, evitándose las características propias de la edificación industrial: hastiales en fachada, planos inclinados de cubierta visibles; paramentos ciegos y revestimientos de baja calidad estética. Se resolverá compositivamente la posible diferencia de altura con los colindantes.

Artículo 20.- Cerramientos de parcela en línea de fachada.

En las parcelas con fachada a la calle E, a que se refiere el artículo anterior, no podrá realizarse ningún cerramiento continuo, en la línea de fachada; sólo se permiten elementos vegetales o de tipo ligero, para delimitar el espacio privado.

En las restantes parcelas, el cerramiento de fachada, así como los laterales en los tres primeros metros, a partir de la fachada por el retranqueo obligado, podrán ser de fábrica hasta una altura de un metro; y hasta un total de 2,50 m. de malla, verja o cualquier elemento transparente.

Entre colindantes, donde la edificación no esté en el límite de la parcela, el cerramiento podrá ser de fábrica u opaco, de hasta tres metros de altura.

Artículo 21.- Usos permitidos.

En las manzanas con edificabilidad asignada 1, 2 y 3, se permiten los usos siguientes:

1.- Industrial: incluye los usos: producción industrial, almacenaje y comercio mayorista, reparación y tratamiento de productos, producción artesanal y oficios artísticos y otros, siempre que cumpla la normativa citada en el artículo 11 de estas ordenanzas. Por compatibilidad, también se permite los usos comercial, social y deportivo, sin exceder el 10 % de la superficie de la manzana a que pertenezca. En este caso, sobre la manzana deberá redactarse un estudio de detalle.

2.- Comercial: incluye los usos: hospedaje, espectáculos, salas de reunión, comercio, oficinas, aparcamiento y garaje. Por compatibilidad, pueden permitirse los usos social y deportivo, así como las actividades industriales, compatibles con los usos anteriormente indicados, que por sus características deben o conviene que estén emplazados en fachada a carretera.

3.- Deportivo y social: los específicamente asignados a cada manzana.

Artículo 22.- Usos prohibidos.

Se prohíbe el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves.





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

Se prohíbe el uso residencia. Solamente se permitirán viviendas de guardas, como máximo una en cada parcela de superficie igual o mayor a 3000 m² o más superficie.

Artículo 23.- Uso de espacios libres de parcela.

En los espacios libres de parcela, se permiten los usos de: exposición de productos, aparcamiento de vehículos, almacenamiento con carácter provisional y elementos móviles, en general. En la zona posterior de la parcela se permiten además, instalaciones fijas de las industrias, como depósitos, torres, etc.”

- La parcela catastral con referencia 0233901TG6403S se corresponde con la Parcela 38 resultante del Decreto del Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de El Viso del Alcor, de fecha 28-06-2005, por el que se resuelve autorizar la alteración solicitada (parcelación para subdivisión de la manzana 13 del Sector 6 del Suelo Urbanizable) según proyecto redactado por el arquitecto D. José Manuel González Jiménez en mayo de 2005. Se resuelve también que las parcelas resultantes están situadas en suelo urbano, y que la licencia caducará por ministerio de la ley sin necesidad de acto aplicativo alguno, si transcurre el plazo de 3 meses sin que se envíe al Ayuntamiento por conducto reglamentario desde la Notaría autorizante la escritura en la que se contenga el acto parcelatorio. La escritura, de segregación y distribución de responsabilidad hipotecaria, fue remitida al Ayuntamiento por la Notaría en fecha 02-09-2005, con registro de entrada número 7470.”

1.6.4.- La situación material actual de la parcela presenta las siguientes discrepancias respecto a las descripciones catastral y registral realizadas con anterioridad: la superficie real de la parcela es de 8.452,51 m²; no existen construcciones e instalaciones en la parcela, sólo algunos restos de las cimentaciones de los mismos.

1.7.- Estructura de la propiedad.

Como se ha reflejado en el apartado anterior, el ámbito de actuación es la totalidad de una única parcela, que es de dominio privado, siendo la estructura de la propiedad la siguiente:

- INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., con NIF B90272683, es titular del 54 % del pleno dominio por título de compraventa, según escritura pública otorgada en Sevilla, el día 25-11-2019, ante la Notaria D^a Margarita Cano López, constituyendo la inscripción con alta 14, al folio 208, libro 336, tomo 2037. El domicilio a efectos de notificaciones es Avenida Doctor Villa Díaz, nº 15, C.P. 41410, Carmona (Sevilla).

- ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U., con NIF B91944884, es titular del 46 % del pleno dominio por título de compraventa, según escritura pública otorgada en Sevilla, el día 25-11-2019, ante la Notaria D^a Margarita Cano López, constituyendo la inscripción con alta 14, al folio 208, libro 336, tomo 2037. El domicilio a efectos de notificaciones es Avenida de la Buhaira, nº 20, C.P. 41018, Sevilla.

Al pertenecer la finca a varios titulares, la misma se encuentra en régimen de proindiviso, sin que conste que cada titular tenga asignada una parte concreta de la finca en correspondencia a su cuota de titularidad.

1.8.- Disposiciones generales de aplicación.

Transcripción de las principales disposiciones generales de aplicación a los Estudios de Detalle:

+ De la LOUA, el artículo 15 “Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

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.*

2. 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.”*

+ Del RPU, los artículos 65 y 66:

“Artículo 65.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) *Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.*

b) *Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.*

c) *Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.*

2. *La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.*

3. *En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.*

4. *La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.*

5. *En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.”

“Artículo 66

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

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

1.9.- Tramitación del Estudio de Detalle.

Según el art. 31 de la LOUA:

Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

1. A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:

A) La formulación de proyectos de:

a) Cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal. ...

B) La aprobación definitiva de: ...

d) Los Estudios de Detalle de ámbito municipal. ...

La aprobación definitiva de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como de los Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, requiere la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo. ...”

Según el art. 32 de la LOUA:

“Tramitación de los instrumentos de planeamiento.

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

1.ª Iniciación:

a) En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística ...

b) En los restantes instrumentos de planeamiento: de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental. ...

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





ESTUDIO DE DETALLE
**PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
 EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
 UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
 EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).**
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya. ...

Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias 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 cuantas personas figuren como propietarias 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 aquéllos.

3.ª La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo. ...”

Según el art. 33 de la LOUA:

“Aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento.

1. El órgano que deba resolver sobre la aprobación definitiva examinará el expediente y, en particular, el proyecto del instrumento de planeamiento en todos sus aspectos.

2. Cuando no aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar, de forma motivada, alguna de estas decisiones:

- a) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.
- b) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.
- c) Aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.
- d) Suspender la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por deficiencias sustanciales a subsanar.
- e) Denegar la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.”

Según el art. 39 de la LOUA:

“Información pública y participación.

1. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados:

a) El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones. ...

3. La Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana, y facilitarán su conocimiento por

Cód. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJQW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 59





ESTUDIO DE DETALLE
 PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
 EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
 UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
 EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

medios telemáticos durante las fases de su tramitación.

4. En el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el artículo 19.3."

Según el art. 40 de la LOUA:

"Publicidad.

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos.

2. Los municipios remitirán al registro de la citada Consejería, en todo caso, copia del resumen ejecutivo de los instrumentos de planeamiento. Asimismo, remitirán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados en ejercicio de su competencia, cuando sea preceptivo el informe de alguna de las Consejerías o Entidades

Instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía.

3. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos. ..."

Según el art. 41 de la LOUA:

"Publicación.

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publican en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de planeamiento cuya aprobación corresponda a los municipios, es de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.

2. La publicación, conforme a la regla del apartado anterior, llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo. ..."

Según el apartado 2 del art. 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local:

"2. Los acuerdos que adopten las corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el "Boletín Oficial" de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 salvo los presupuestos y las ordenanzas fiscales que se publican y entran en vigor en los términos establecidos en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales. Las Administraciones públicas con competencias urbanísticas deberán tener, a disposición de los ciudadanos que lo soliciten, copias completas del planeamiento vigente en su ámbito territorial."

Considerando, como está ampliamente aceptado por la doctrina, que los instrumentos de planeamiento urbanístico son normas de carácter reglamentario, a la tramitación de los mismos le es de aplicación lo dispuesto en el art. 133 de la LPACAP, por el que, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

elaboración de normas, con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de una norma con rango de Ley o de reglamento se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma.

Según el art. 7 de la LTAIPBG sobre información de relevancia jurídica, “*las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias publicarán: ... e) Los documentos que, conforme a la legislación sectorial vigente, deban ser sometidos a un periodo de información pública durante su tramitación*”. Regulación similar se establece en el art. 13 de la LTPA. Según el apartado 4 del art. 5 de la LTAIPBG “*la información sujeta a las obligaciones de transparencia será publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados y, preferiblemente, en formatos reutilizables*”. Regulación similar se establece en el art. 9 de la LTPA.

Según el art. 54 de la LALA, sobre publicidad de la actividad local y garantías, “... complementando lo dispuesto por la legislación básica sobre procedimiento administrativo común, los ayuntamientos y sus organismos y entidades dependientes o vinculadas deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad o, en su defecto, en la sede electrónica de la respectiva diputación provincial, en el plazo de cinco días desde su adopción, las disposiciones y actos administrativos generales que versen sobre las siguientes materias: a) Ordenación territorial, ordenación y disciplina urbanísticas, y proyectos para su ejecución. ...”. Dicha obligación de publicar se refrenda en el art. 10.3 de la LTPA.

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

2.1.- Objetivos, alcance y fines del Estudio de Detalle.

Los objetivos del presente Estudio de Detalle son completar algunas determinaciones del planeamiento urbanístico en un área de ámbito reducido de suelo en situación básica de urbanizado y con un régimen similar al del suelo urbano no consolidado, dentro de las potestades y limitaciones establecidas para estos instrumentos de planeamiento urbanístico.

Para ello, se establece el trazado local de un viario secundario interior a la parcela objeto del Estudio de Detalle, de carácter privado, fijando las alineaciones y rasantes del mismo.

Constituyen fines generales de la ordenación urbanística que se propone los siguientes de entre los que se contemplan en el TRLSRU:

- Utilización del suelo, como recurso limitado, conforme al interés general.
- Utilización del suelo según el principio de desarrollo sostenible, propiciando el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.
- En el medio urbano, la ordenación urbanística se formula y desarrolla de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional, concretado en los siguientes fines:





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

- * Posibilita un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.
- * Favorecer y fomentar la dinamización económica y social.
- * Favorecer, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.
- * Garantizar el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.
- * Garantizar la movilidad en coste y tiempo razonable.
- * Fomentar el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía.
- * Contribuir a un uso racional del agua.
- * Prevenir los riesgos naturales y los accidentes graves.
- * Prevenir y proteger contra la contaminación, y limitar sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

Constituyen fines generales de la ordenación urbanística que se propone los siguientes de entre los que se contemplan en la LOUA:

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida.
- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.
- Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos, evitando la especulación del suelo.
- Integrar el principio de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social, en la planificación de la actividad urbanística.
- La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo.

2.2.- Justificación de la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle.

Justifica la procedencia de la redacción el legítimo interés de los propietarios de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle de que se establezca una ordenación urbanística, complementaria a la vigente, que permita un óptimo aprovechamiento de la superficie de la parcela mediante la edificación con una tipología edificatoria con alta aceptación por el mercado inmobiliario, salvando las limitaciones que tiene la parcela, con mucha superficie de suelo y edificabilidad, pero con poca longitud de lindero con el viario

Cod. Validación: 96PL3F75DPD6QJW4Q65EJ4
 Verificación: <https://eivisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 59





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

público desde el que tiene acceso.

2.3.- Conveniencia, justificación y descripción de la ordenación propuesta.

El PPPOLIVISO contempla en el art. 9 de sus Ordenanzas la posibilidad de alterar la parcelación interna de las manzanas sin variar los aprovechamientos asignados a las mismas, definiendo las parcelas edificables y la superficie edificable que corresponde a cada una.

Como se ha descrito en anteriores puntos, la parcela objeto del presente Estudio de Detalle es una parcela de gran tamaño, que se ubica en el interior de la manzana, y cuenta sólo con dos linderos con la vía pública, de reducidas dimensiones en comparación a la superficie de la parcela, siendo uno de 14 m de longitud a la calle Carpinteros, y otro de la misma longitud a la calle Carniceros.

La vigente ordenación urbanística, establecida por el PPPOLIVISO, permite la ocupación del 100 % del suelo de la parcela, lo que permitiría la construcción de un gran edificio industrial de carácter interior, pues las fachadas del mismo a las vías públicas son de reducidas dimensiones. Ese tipo de tipología edificatoria, según estudios de mercado realizados por los propietarios, tiene baja demanda, lo que redundaría en la inviabilidad económica de la promoción inmobiliaria necesaria para cumplir con el deber legal de edificar.

Además, por la configuración y dimensiones de la parcela, esencialmente por las dimensiones de sus linderos con la vía pública, sólo existe la posibilidad de su división en dos parcelas, con lo que dicha división no mejora las circunstancias expresadas en el párrafo anterior.

Sin embargo, existe la posibilidad, mediante el establecimiento de una ordenación urbanística complementaria con el Presente Estudio de Detalle, de establecer un viario interior a la parcela y dos zonas edificables a ambos lados del mismo. El viario será, como la parcela, de carácter privado y no sujeto al deber de cesión. Con ello se permitiría la configuración de la parcela, mediante una división horizontal de tipo tumbada, en unidades de suelo de uso y aprovechamiento independiente, con dimensiones no inferiores a las establecidas para las parcelas en la vigente ordenación urbanística, que tendrán acceso a través de la zona común que constituye el viario, y que serán edificables independientemente unas de otras. Así se establece una ordenación urbanística de la parcela que permite un óptimo aprovechamiento de su superficie mediante la edificación con una tipología edificatoria con alta demanda por el mercado inmobiliario, facilitando así la promoción inmobiliaria necesaria para cumplir con el deber legal de edificar.

Con la propuesta de ordenación, las condiciones de uso y edificación en las unidades de suelo de uso y aprovechamiento independiente no cambian respecto a la vigente ordenación urbanística, sólo que las condiciones asociadas al viario público se referirán al viario privado de nueva creación. Con la propuesta no se aumenta la edificabilidad materializable en la parcela, sino al contrario, pues no se podrá materializar la edificabilidad correspondiente a la superficie del viario privado.

La descripción de la ordenación propuesta es la siguiente:

- Disposición de una nueva calle para tráfico peatonal y rodado, interior a la parcela, de trazado recto, con dirección noroeste, que empieza en la calle Carpinteros y termina en la calle Carniceros, con anchura constante de 14 m (que es la longitud de los linderos de la parcela a las calles Carpinteros y Carniceros), y longitud de 176,29 m, por lo que su extensión es de 2.468,11 m². El centro de la calle, en sentido transversal, será una calzada de 10,40 m de anchura -configurada por dos carriles para la circulación de vehículos en





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

ambos sentidos, de 3,00 m de anchura cada uno, y dos bandas adyacentes para aparcamiento en cordón, de 2,20 m de anchura cada una- que estará flanqueada por dos Acerados para el tráfico peatonal, de 1,80 m de anchura cada uno. Esa nueva calle quedará constituida, mediante división horizontal, como zona común de la parcela, por lo que su naturaleza será privada, no siendo objeto de cesión obligatoria al municipio, y su conservación y mantenimiento corresponderá a los propietarios titulares de la parcela. La calle no podrá ser objeto de edificación ni construcción, será soporte de las instalaciones para los servicios urbanos -abastecimiento de agua desde la red pública del entorno, evacuación de aguas residuales y drenaje de aguas pluviales a la red pública del entorno, suministro de electricidad en baja tensión desde la red de distribución del entorno, servicio de telecomunicaciones por red cableada conectada a la red de distribución del entorno, y alumbrado urbano- que sirvan a las edificaciones que se construyan en el interior de la parcela, y podrá ser utilizada como viario por los propietarios titulares de la parcela, por las personas por ellos autorizadas y por los servicios públicos de seguridad emergencia.

- La disposición de la nueva calle antes descrita divide al resto de la parcela en dos zonas, una al noreste y otra al suroeste, la primera con una longitud de 120,00 m y un fondo variable entre 25,55 m y 25,61 m, por lo que su extensión es de 3.069,60 m², y la segunda con una longitud de 120,00 m y un fondo de 24,29 m, por lo que su extensión es de 2.914,80 m². Esas zonas serán edificables con las condiciones de uso y edificación establecidas por el vigente planeamiento urbanístico. También serán divisibles, mediante división horizontal, en unidades de suelo de uso y aprovechamiento independiente que cumplan las condiciones dimensionales exigidas por el vigente planeamiento urbanístico para las parcelaciones, manteniendo como zona común a la nueva calle. Esas zonas contarán con amplios linderos con la nueva calle, por los que tendrán acceso directo, tanto rodado como peatonal, e indirecto (a través de la misma) desde el viario público. Las edificaciones estarán alineadas en los linderos con la nueva calle, y desde los mismos tendrán la posibilidad de conexión a los necesarios servicios urbanos, cuyas instalaciones discurrirán por la calle.

2.4.- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística.

No procede cumplir el art. 22 del TRLSRU, pues el Estudio de Detalle no establece la ordenación de una “actuación de transformación urbanística”, ni de una “actuación de urbanización”, como las definen el art. 7.1 y las regulan los arts. 18 y 21.2.b), todos del TRLSRU, y por ello no es obligatorio el cumplimiento de las exigencias sobre evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, que se establecen en el art. 22 del TRLSRU.

Se cumple el art. 15 de la LOUA:

- El objeto del Estudio de Detalle se ajusta a los establecidos.
- Se cumplen las limitaciones de ordenación establecidas para los Estudios de Detalle.

No procede cumplir el apartado 8 del art. 17 de la LOUA, pues no está previsto por el planeamiento urbanístico de superior jerarquía que se complementa, para el ámbito objeto de ordenación, la reserva de terrenos para su destino a vivienda protegida.

Se cumple el art. 19 de la LOUA:

- El Estudio de Detalle se formaliza, como mínimo en los documentos establecidos.
- La Memoria incluye los contenidos establecidos.
- La Memoria respeta las reglas establecidas: contiene estudio económico-financiero e informe de sostenibilidad económica; especifica la realización de la legalmente prevista





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

consulta pública previa para el fomento de la participación ciudadana; al ser de iniciativa particular, contiene identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica; al proceder la notificación individualizada en el trámite de información pública, incluye los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y sus domicilios.

- Las Normas Urbanísticas incluye los contenidos establecidos.
- Los Planos tienen las condiciones y contenidos establecidos.
- Se incluyen cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta
- Se incluye un resumen ejecutivo con el contenido establecido.

Se cumplirá el art. 26 de la LOUA: en el acuerdo de admisión a trámite del Estudio de Detalle se deberá determinar la sustanciación de la consulta pública previa establecida en el art. 133 de la LPACAP.

Se cumplirá el art. 27 de la LOUA: como con el Estudio de Detalle no se establecen nuevas determinaciones que supongan la modificación del régimen urbanístico vigente, no se precisa determinar en el acuerdo de aprobación inicial la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas.

Se cumplirá el art. 31 de la LOUA: corresponde al municipio la formulación del proyecto del Estudio de Detalle y la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, por ser de ámbito municipal, sin que sea requisito la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Se cumplirá el art. 32 de la LOUA:

- La iniciación se realizará mediante la aprobación inicial, a instancia de persona interesada aportando el correspondiente proyecto del Estudio de Detalle.
- Tras la aprobación inicial, se someterá el Estudio de Detalle al trámite de información pública por plazo no inferior a 20 días, se requerirán los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos previstos legalmente como preceptivos, y se llamará al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito objeto de ordenación.
- El municipio, a la vista del resultado de la información pública y de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento previstos legalmente como preceptivos que se hayan recibido, resolverá sobre la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, con las modificaciones que procedieren.

Se cumplirá el art. 33 de la LOUA: el órgano que deba resolver sobre la aprobación definitiva examinará el expediente y, en, particular, el proyecto del instrumento de planeamiento en todos sus aspectos.

Se cumplirá el art. 39 de la LOUA:

- El anuncio de información pública será objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncio del municipio.
- En el trámite de información pública, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo del Estudio de Detalle.

Se cumplirá el art. 40 de la LOUA:

- El municipio remitirá al registro administrativo de los instrumentos de planeamiento de la Consejería en materia de urbanismo copia del Estudio de Detalle.

Cód. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 59





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

- En el registro administrativo de los instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento se depositará copia del Estudio de Detalle.

Se cumplirá el art. 41 de la LOUA:

- El acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle se publicará conforme a lo establecido en la legislación de régimen local.

- La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Se cumple el art. 65 del RPU:

- Las finalidades del Estudio de Detalle se ajustan a las establecidos.

- Se cumplen las limitaciones de ordenación y contenido establecidas para los Estudios de Detalle.

Se cumple el art. 66 del RPU:

- La Memoria del Estudio de Detalle contiene justificación de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

- El estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el planeamiento urbanístico vigente y de las que se determinan en el Estudio de Detalle, es el siguiente: con la ordenación complementaria que se propone se reduce la superficie edificable de la parcela, manteniéndose las condiciones de ocupación, número de plantas y alturas, por lo que no se origina un aumento de edificabilidad ni de volumen.

- Con la ordenación complementaria que se propone no se aumenta la ocupación del suelo, ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables, ni se incrementa la densidad de población, ni se altera el uso exclusivo o predominante, previstos todos en el planeamiento urbanístico vigente.

- Los Planos tienen las condiciones y contenidos establecidos.

2.5.- Incidencia ambiental.

Según la LGICA, los Estudios de Detalle no están sometidos a instrumento de prevención y control ambiental alguno. Así, el art. 40.4 de dicha Ley establece expresamente que los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica.

2.6.- Incidencia en la salud.

Según el art. 56 de la LSPA, *“se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud: ... b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes: ... 2.º Aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana. Los criterios para su identificación serán establecidos reglamentariamente.”*

Según el art. 11 del D. 169/2014, *“se considerará que un instrumento de planeamiento de desarrollo afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas cuando ordene pormenorizadamente áreas o sectores incluidos, total o parcialmente, en las zonas que a tal efecto se determinen mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de salud”*. Dicha Orden es la de 13 de junio de 2016, y en ella no se incluye al área afectada por el presente Estudio de Detalle, por lo que se concluye que no es preciso someter el presente Estudio de Detalle a informe de Evaluación del Impacto en la

Cód. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 59





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

Salud por afectar a un área urbana socialmente desfavorecida.

Según el art 12 del D. 169/2014, "... 3. *A los efectos del presente Decreto en ningún caso tendrán especial incidencia en la salud en razón de su contenido o de su objeto los Estudios de Detalle ...*", por lo que se concluye que no es preciso someter el presente Estudio de Detalle a informe de Evaluación del Impacto en la Salud por la especial incidencia en la salud humana.

2.7.- Justificación de la normativa sobre accesibilidad universal.

La actuación definida en el presente Estudio de Detalle cumple con la normativa de aplicación en materia de accesibilidad universal, que es la siguiente:

- Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre. (TRLGDPD)
- Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, aprobadas por el R.D. 505/2007, de 20 de abril. (CCBBAEPU)
- Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad, reguladas por el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre. (CCBBAAMT)
- Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, aprobado por el D. 293/2009. (RNNAA)
- Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, desarrollado por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero. (DTCCBBA)
- ORDEN de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (O.09-01-2012)

En el correspondiente Anexo se adjuntan, como justificación del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad universal, las fichas y tablas establecidas por la O.09-01-2012, cumplimentadas siguiendo las instrucciones de dicha orden, y que son complementadas, en cuanto al contenido de la justificación, por la documentación incluida en el apartado de Planos del presente Estudio de Detalle.

Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 59





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Según el art. 19 de la LOUA, el estudio económico financiero incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como un análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras, y de la implantación y prestación de los servicios necesarios. Pero ese mismo artículo establece que el estudio económico financiero debe estar modulado en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión.

Así, está claro que de la naturaleza los Estudios de Detalle, y del limitado alcance de las determinaciones de los mismos en general, y de este en particular, así como de su nula afección a las previsiones de programación y gestión del planeamiento urbanístico que complementa, derivan la posibilidad de una reducción y simplificación del contenido y alcance del preceptivo estudio económico financiero que debe contener el presente Estudio de Detalle. La evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan es la siguiente:

- En cuanto a los agentes inversores o promotores previstos, estos son los propietarios de la parcela objeto de ordenación con el Estudio de Detalle, quienes también son los impulsores del mismo, y son las dos entidades mercantiles privadas cuyos datos identificativos se han detallado en los primeros apartados de la Memoria del presente.

- En cuanto a la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, por la clase y categoría del suelo objeto del Estudio de Detalle, y por su régimen urbanístico, no procede ejecutar el Estudio de Detalle mediante una actuación sistemática (delimitar unidad de ejecución, elección del sistema de actuación, proceder a la reparcelación, establecimiento del sistema de actuación, redacción del proyecto de urbanización, ejecución de las obras de urbanización, ejecución de las obras de edificación, y la programación de todo lo anterior), por no ser propio de la ordenación urbanística que establece, sólo es preciso ejecutarlo mediante la realización de obras de edificación y obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, obteniendo las preceptivas y previas licencias urbanísticas del tipo de edificación, obras e instalaciones y de urbanización. Por ello, para la ejecución del Estudio de Detalle no procede establecer la organización temporal a la que se refiere el art. 18.2 de la LOUA, siendo de aplicación la organización establecida por los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes de superior jerarquía.

- En cuanto a la sostenibilidad económica, al tratarse de una actuación urbanística privada de escasa entidad por tamaño y previsible tiempo de ejecución, la misma depende de la viabilidad económica de la actuación. La viabilidad económica de la actuación se consigue si los promotores de la misma consiguen un beneficio suficiente, cuyo análisis se realiza a continuación:

El coste de adquisición del suelo, ya obtenido por los promotores, se estima en 300.000 €.

Para determinar los costes de la ejecución de la obra de urbanización se acude al "método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras para el año 2021" elaborado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, que contempla un coste unitario para los viarios de 157 €/m², que aplicado a la superficie de la calle interior, que es la única obra de urbanización a realizar, resulta 157 x 2.462,20 = 386.565,40 €.

Cód. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJQW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 59





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

Para la determinación del resto de costes, como los honorarios profesionales, tributos no recuperables, seguros, gastos de administración, de comercialización y financieros, etc, según los textos especializados se puede adoptar un coeficiente a aplicar sobre los costes de la ejecución de la obra, cuyo valor usual es el 30 %.

Así, el coste total de la actuación asciende a $300.000 + 386.565,40 \times 1,3 = 802.535,02 \text{ €}$.

Los ingresos que se pueden obtener con la actuación urbanística derivan de la venta de los 5.983,80 m² de suelo apto para edificar de uso industrial resultantes, una vez ejecutada la obra de urbanización de la calle interior, en unidades de uso y aprovechamiento independiente de tamaño pequeño, de unos 250 m² de media, que tiene un precio medio de mercado en la zona de unos 160 €/m², resultando así unos ingresos de $5.983,80 \times 160 = 957.408 \text{ €}$.

Resulta con la actuación urbanística un beneficio de 154.872,98 €, que representa un porcentaje del 19,30 % de la inversión necesaria, siendo ese el margen de beneficio del promotor. Según los textos especializados, para que un promotor decida acometer una actuación como la que se está analizando, debe obtener un margen de beneficio no inferior al 18 %, por lo que así queda justificado que la actuación es económicamente viable.

- En cuanto a la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos, no tiene sentido tal justificación dada la naturaleza y alcance de las determinaciones del Estudio de Detalle.

- La ordenación urbanística establecida por el Estudio de Detalle, como ordenación complementaria a la establecida por otros instrumentos de planeamiento urbanístico de superior jerarquía, se acomoda y no contraviene al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.

- La actuación urbanística derivada que se derivará del Estudio de Detalle tendrá un impacto positivo en las Hacienda del Ayuntamiento de El Viso del Alcor, que es la Administración Pública responsable de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras, y de la implantación y prestación de los servicios necesarios. A esa conclusión se llega porque los costes de ejecución de la obra de urbanización, y de su futura conservación y mantenimiento, corresponderán a los propietarios del suelo, dada la naturaleza privada de la urbanización. En cuanto a los costes de prestación de servicios por parte del Ayuntamiento, éstos serán compensados con los correspondientes tributos asociados directamente a dichas prestaciones. Además, existen otros importantes ingresos para el Ayuntamiento, como los derivados del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, del Impuesto sobre Actividades Económicas y del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, que inclinan claramente hacia lado positivo la balanza del impacto de la actuación sobre su Hacienda.

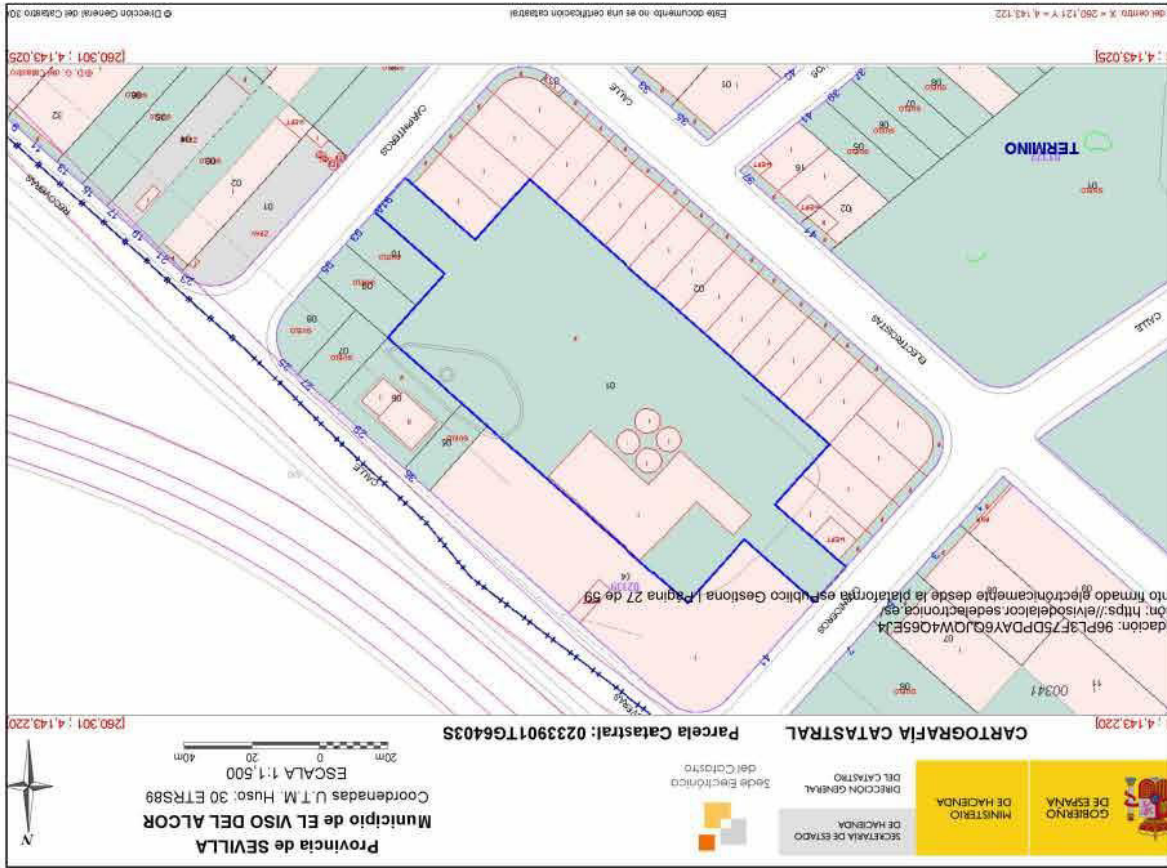
4.- NORMAS URBANÍSTICAS.

Se adoptan las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento general, que actualmente son las NNSSPM. También serán de aplicación, sometidas al principio de jerarquía normativa, las Normas Urbanística u Ordenanzas del planeamiento de desarrollo, que actualmente es el PPPOLIVISO.

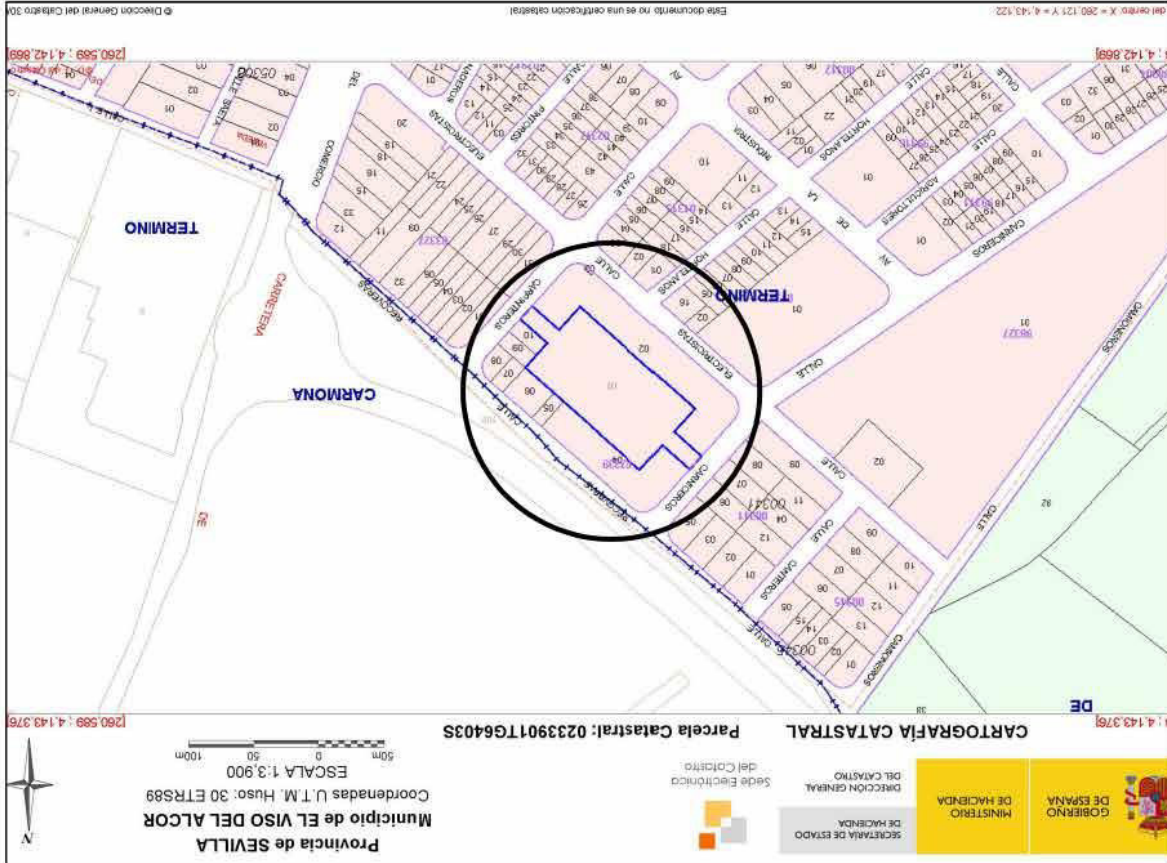
Cód. Validación: 96PL3F75DPD6Y6QJW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 59



EMPLAZAMIENTO, 1/1500, FUENTE: DATOS CATASTRALES



SITUACIÓN, 1/3900, FUENTE: DATOS CATASTRALES



INICIATIVA	FRMA:
NOMBRE: INVERSIONES PALACIOS GUTIERREZ S.L.U. Y OTRO	
NIF: B90272683 Y OTRO	

REDACTOR	FRMA:
NOMBRE: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ	
TÍTULO: ARQUITECTO	
COLEGADO EN EL COSEVILLA Nº: 4299	

OTROS DATOS
ESCALAS: 1/3900 Y 1/1500
FECHA: AGOSTO 2021
SUSTITUYE A: -
EXPEDIENTE Nº: 20/2021 EL VISO

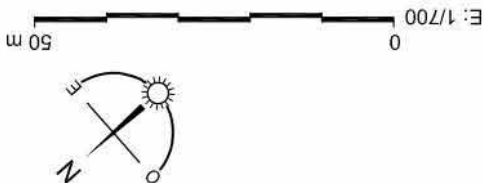
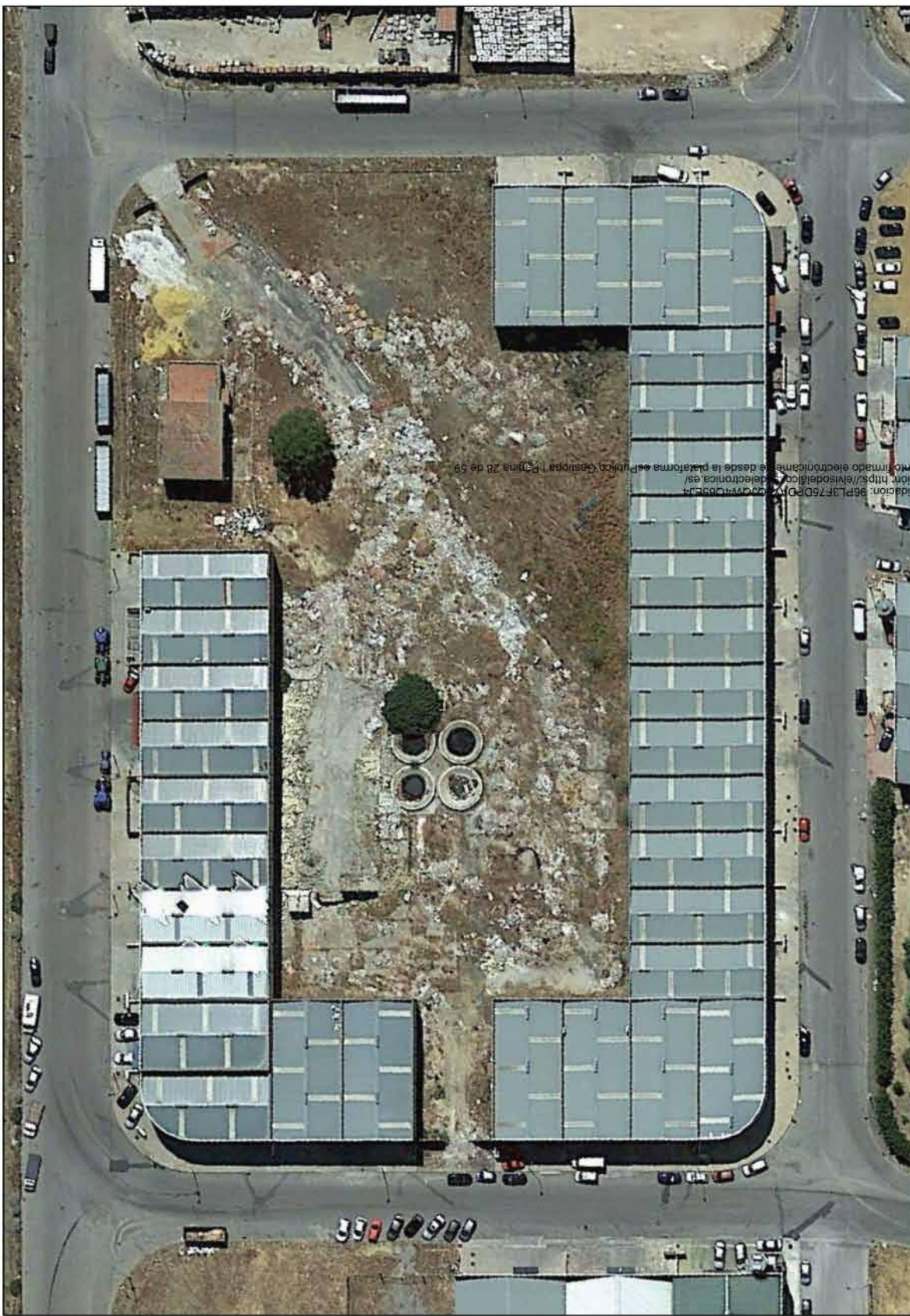
TRABAJO:	ESTUDIO DE DETALLE	PLANO Nº:
TIPO:	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO	01
OBJETO:	UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES	
UBICACIÓN:	PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG64035	
IV. PLANOS:	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	



Cod. Validación: 96P3F75DPDVA69JOW4Q65EJ4
Verificación: <https://eivisodelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.público Gestiona. Página 27 de 59



ORTOFOTOGRAFÍA AÉREA DEL AÑO 2020, ACREDITATIVA DEL ESTADO ACTUAL. FUENTE: GOOGLE MAPS.



INICIATIVA	FIRMA:
NOMBRE: INVERSIONES PALACIOS BUTERREZ S.L.U. Y OTRO	
NIF: B90272683 Y OTRO	

REDACTOR	FIRMA:
NOMBRE: JOSE MANUEL GONZALEZ JIMENEZ	
TITULO: ARQUITECTO	
COLEGIADO EN EL COSEVILLA Nº:	4299

OTROS DATOS	
ESCALA:	1/700
FECHA:	AGOSTO 2021
SUSTITUYE A:	-
EXPEDIENTE Nº:	20/2021 EL VISO.

TRABAJO:	ESTUDIO DE DETALLE
TIPO:	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO
OBJETO:	UN VIVIENDAS SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES
UBICACIÓN:	PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233807684035
IV. PLANOS:	ESTADO ACTUAL: ORTOFOTOGRAFÍA AÉREA

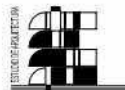


Cód. Verificación: 96PL3F7SDP0VXZDCMWAQJ92EA

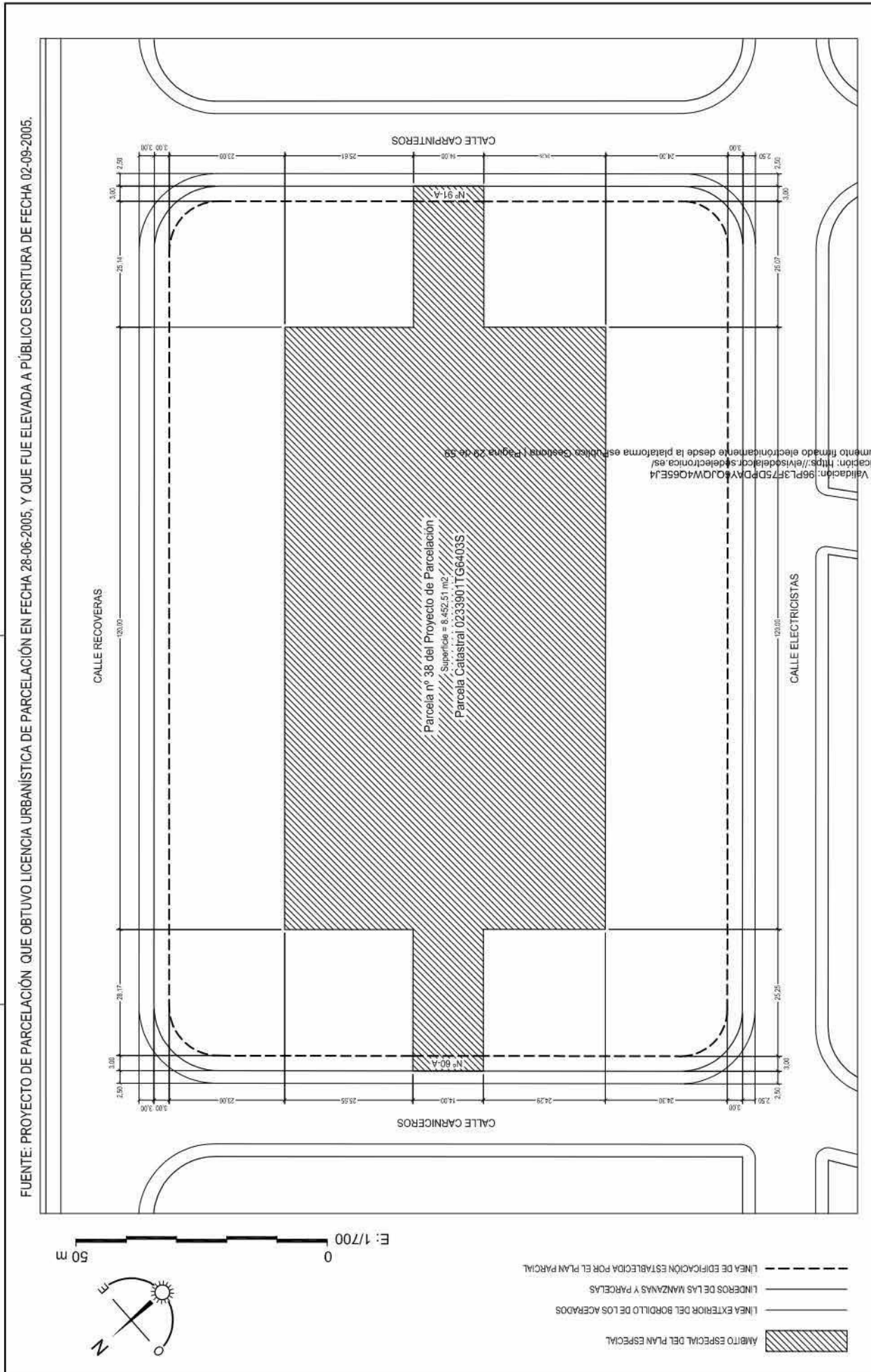
Verificación: <https://evisordelidoc.es/verificacion/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.punto.sigra Gestiona II Página 28 de 59

ESTUDIO DE DETALLE	PLANO Nº:
	02



FUENTE: PROYECTO DE PARCELACIÓN QUE OBTUVO LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN EN FECHA 28-06-2005, Y QUE FUE ELEVADA A PÚBLICO ESCRITURA DE FECHA 02-09-2005.



- AMBITO ESPECIAL DEL PLAN ESPECIAL
- LINEA DE EDIFICACIÓN ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL
- LINEAS DE LAS MANZANAS Y PARELAS
- LINEA EXTERIOR DEL BORDILLO DE LOS ACERADOS

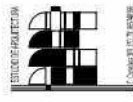
INICIATIVA	FIRMA:
NOMBRE: INVERSIONES PULCOS GUTIERREZ S.L.U. Y OTRO	
NIF: B90272683 Y OTRO	

REDACTOR	FIRMA:
NOMBRE: JOSE MANUEL GONZALEZ JIMENEZ	
TÍTULO: ARQUITECTO	
COLEGADO EN EL COSEVILLA Nº:	4298

OTROS DATOS	
ESCALA:	1/700
FECHA:	AGOSTO 2021
SUSTITUYE A:	-
EXPEDIENTE Nº:	20/2021 EL VISO

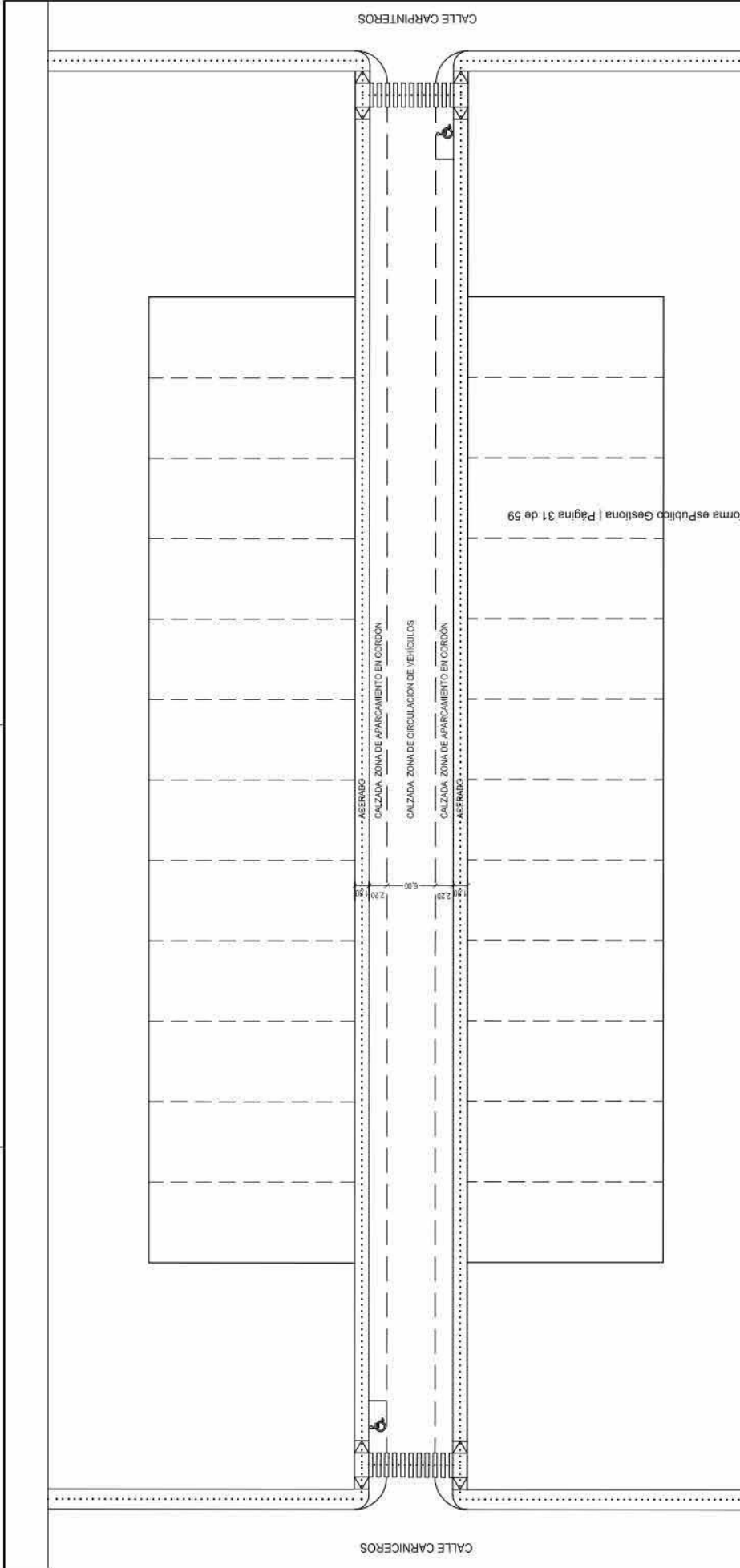
TRABAJO:	ESTUDIO DE DETALLE
TIPO:	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO
OBJETO:	UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES
UBICACIÓN:	PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG66403S
IV. PLANOS:	ESTADO ACTUAL: PLANTA

ESTUDIO DE DETALLE	
PLANO Nº:	03



Cod. Validación: 96PL3F75DPDVA6JQW4O65EJ4
 Verificación: <https://eivisidelaocr.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 59





Documento de referencia: https://www.diputaciondesevilla.es/portal/verDetallePublico?id=1040654 Pagina 31 de 59

Cod. Validación: https://www.diputaciondesevilla.es/portal/verDetallePublico?id=1040654 Pagina 31 de 59

Verificación electrónica desde la plataforma pública Gestiona | Página 31 de 59

CALLE CARPINTEROS

CALLE CARPINTEROS

ACERADO

CALZADA, ZONA DE APARCAMIENTO EN CORDON

CALZADA, ZONA DE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS

CALZADA, ZONA DE APARCAMIENTO EN CORDON

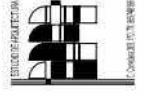
ACERADO

E: 1/500

0 30 m

LINEA EXTERIOR DE LOS ACERADOS, CON PASANTE RESULTANTE DE UNIR LAS CALLES CARPINTEROS Y CARNICEROS
 LINEA DISCONTINUA DE PASANTE EN LA CALZADA, SEPARADORA DE LAS ZONAS DE APARCAMIENTO Y CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS
 POSIBLE DIVISIÓN HORIZONTAL DE LAS ZONAS EDIFICABLES, RESPETANDO LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN DEL PLAN PARCIAL
 ITINERARIOS PARA VEHÍCULOS ACCESIBLES
 PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE
 ACERADO PARA LOS PASOS DE PEATONES
 PASO DE PEATONES ACCESIBLE PINTADO EN LA CALZADA

<table border="1"> <tr> <td>INICIATIVA</td> <td>FIRMA:</td> </tr> <tr> <td>NOMBRE: INVERSIONES PALACIOS BUTERREZ S.L.U. Y OTRO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>NIF: B90272683 Y OTRO</td> <td></td> </tr> </table>	INICIATIVA	FIRMA:	NOMBRE: INVERSIONES PALACIOS BUTERREZ S.L.U. Y OTRO		NIF: B90272683 Y OTRO		<table border="1"> <tr> <td>REDACTOR</td> <td>FIRMA:</td> </tr> <tr> <td>NOMBRE: JOSE MANUEL GONZALEZ JIMENEZ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TÍTULO: ARQUITECTO</td> <td>4298</td> </tr> <tr> <td>COLEGADO EN EL COSEVILLA Nº:</td> <td></td> </tr> </table>	REDACTOR	FIRMA:	NOMBRE: JOSE MANUEL GONZALEZ JIMENEZ		TÍTULO: ARQUITECTO	4298	COLEGADO EN EL COSEVILLA Nº:		<table border="1"> <tr> <td>OTROS DATOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESCALAS: 1/500</td> <td></td> </tr> <tr> <td>FECHA: AGOSTO 2021</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SUSTITUYE A: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EXPEDIENTE Nº: 20/2021 EL VISO.</td> <td></td> </tr> </table>	OTROS DATOS		ESCALAS: 1/500		FECHA: AGOSTO 2021		SUSTITUYE A: -		EXPEDIENTE Nº: 20/2021 EL VISO.		<table border="1"> <tr> <td>TRABAJO:</td> <td>ESTUDIO DE DETALLE</td> <td>PLANO Nº:</td> <td>05</td> </tr> <tr> <td>TIPO:</td> <td colspan="3">INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO</td> </tr> <tr> <td>OBJETO:</td> <td colspan="3">UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES</td> </tr> <tr> <td>UBICACIÓN:</td> <td colspan="3">PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 023B007G8403S</td> </tr> <tr> <td>IV. PLANOS:</td> <td colspan="3">VIARIO SECUNDARIO Y ACCESIBILIDAD</td> </tr> </table>	TRABAJO:	ESTUDIO DE DETALLE	PLANO Nº:	05	TIPO:	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO			OBJETO:	UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES			UBICACIÓN:	PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 023B007G8403S			IV. PLANOS:	VIARIO SECUNDARIO Y ACCESIBILIDAD		
INICIATIVA	FIRMA:																																														
NOMBRE: INVERSIONES PALACIOS BUTERREZ S.L.U. Y OTRO																																															
NIF: B90272683 Y OTRO																																															
REDACTOR	FIRMA:																																														
NOMBRE: JOSE MANUEL GONZALEZ JIMENEZ																																															
TÍTULO: ARQUITECTO	4298																																														
COLEGADO EN EL COSEVILLA Nº:																																															
OTROS DATOS																																															
ESCALAS: 1/500																																															
FECHA: AGOSTO 2021																																															
SUSTITUYE A: -																																															
EXPEDIENTE Nº: 20/2021 EL VISO.																																															
TRABAJO:	ESTUDIO DE DETALLE	PLANO Nº:	05																																												
TIPO:	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO																																														
OBJETO:	UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES																																														
UBICACIÓN:	PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 023B007G8403S																																														
IV. PLANOS:	VIARIO SECUNDARIO Y ACCESIBILIDAD																																														





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

III.- RESUMEN EJECUTIVO.

1.- Antecedentes.

Conforme al artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), y al artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y puesto que en el procedimiento de aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística procede la exposición pública del mismo, se realiza un Resumen Ejecutivo a fin de que forme parte de la documentación disponible para la consulta pública durante el plazo de exposición preceptivo, y que contiene los extremos expresados en dichos artículos.

2.- Objetivos y finalidades.

Los objetivos del presente Estudio de Detalle son completar algunas determinaciones del planeamiento urbanístico en un área de ámbito reducido de suelo en situación básica de urbanizado y con un régimen similar al del suelo urbano no consolidado, dentro de las potestades y limitaciones establecidas para estos instrumentos de planeamiento urbanístico.

Para ello, se establece el trazado local de un viario secundario interior a la parcela objeto del Estudio de Detalle, de carácter privado, fijando las alineaciones y rasantes del mismo.

Constituyen fines generales de la ordenación urbanística que se propone los siguientes de entre los que se contemplan en el TRLSRU:

- Utilización del suelo, como recurso limitado, conforme al interés general.
- Utilización del suelo según el principio de desarrollo sostenible, propiciando el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.
- En el medio urbano, la ordenación urbanística se formula y desarrolla de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional, concretado en los siguientes fines:
 - * Posibilita un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.
 - * Favorecer y fomentar la dinamización económica y social.
 - * Favorecer, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.
 - * Garantizar el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones,

Cód. Validación: 96PL3F75DDPAY6QJW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 59





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

equipamientos, transportes y servicios.

- * Garantizar la movilidad en coste y tiempo razonable.
- * Fomentar el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía.
- * Contribuir a un uso racional del agua.
- * Prevenir los riesgos naturales y los accidentes graves.
- * Prevenir y proteger contra la contaminación, y limitar sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

Constituyen fines generales de la ordenación urbanística que se propone los siguientes de entre los que se contemplan en la LOUA:

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida.
- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.
- Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos, evitando la especulación del suelo.
- Integrar el principio de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social, en la planificación de la actividad urbanística.
- La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo.

3.- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente y alcance de dicha alteración.

El ámbito de actuación es una parcela de suelo que se corresponde con la parcela catastral con referencia 0233901TG6403S, y que es la finca registral de El Viso del Alcor con número 10646. Se trata de una gran parcela que se ubica en el interior de la manzana catastral 02339, y cuenta sólo con dos linderos con la vía pública, de reducidas dimensiones en comparación a la superficie de la parcela, siendo uno de 14 m de longitud a la calle Carpinteros, y otro de la misma longitud a la calle Carniceros.





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLIGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.



El PPPOLIVISO contempla en el art. 9 de sus Ordenanzas la posibilidad de alterar la parcelación interna de las manzanas sin variar los aprovechamientos asignados a las mismas, definiendo las parcelas edificables y la superficie edificable que corresponde a cada una.

Se pretende establecer una ordenación urbanística que establezca una ordenación urbanística, complementaria a la vigente, que permita un óptimo aprovechamiento de la superficie de la parcela mediante la edificación con una tipología edificatoria con alta aceptación por el mercado inmobiliario, salvando las limitaciones que tiene la parcela, con mucha superficie de suelo y edificabilidad, pero con poca longitud de lindero con el viario público desde el que tiene acceso.

La descripción de la ordenación propuesta es la siguiente:

- Disposición de una nueva calle para tráfico peatonal y rodado, interior a la parcela, de trazado recto, con dirección noroeste, que empieza en la calle Carpinteros y termina en la calle Carniceros, con anchura constante de 14 m (que es la longitud de los linderos de la parcela a las calles Carpinteros y Carniceros), y longitud de 176,30 m (que es la longitud de la parcela), por lo que su extensión es de 2.462,20 m². El centro de la calle, en sentido transversal, será una calzada de 10,40 m de anchura -configurada por dos carriles para la circulación de vehículos en ambos sentidos, de 3,00 m de anchura cada uno, y dos bandas adyacentes para aparcamiento en cordón, de 2,20 m de anchura cada una- que estará flanqueada por dos acerados para el tráfico peatonal, de 1,80 m de anchura cada uno. Esa nueva calle quedará constituida, mediante división horizontal, como zona común de la parcela, por lo que su naturaleza será privada, no siendo objeto de cesión obligatoria al municipio, y su conservación y mantenimiento corresponderá a los propietarios titulares de la parcela. La calle no podrá ser objeto de edificación ni construcción, será soporte de las





ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S,
UBICADA EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
 INICIATIVA: INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U., Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.
 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

instalaciones para los servicios urbanos -abastecimiento de agua desde la red pública del entorno, evacuación de aguas residuales y drenaje de aguas pluviales a la red pública del entorno, suministro de electricidad en baja tensión desde la red de distribución del entorno, servicio de telecomunicaciones por red cableada conectada a la red de distribución del entorno, y alumbrado urbano- que sirvan a las edificaciones que se construyan en el interior de la parcela, y podrá ser utilizada como viario por los propietarios titulares de la parcela, por las personas por ellos autorizadas y por los servicios públicos de seguridad emergencia.

- La disposición de la nueva calle antes descrita divide al resto de la parcela en dos zonas, una al noreste y otra al suroeste, la primera con una longitud de 120,00m y un fondo variable entre 25,55 m y 25,60 m, por lo que su extensión es de 3.069,00 m², y la segunda con una longitud de 120,00 m y un fondo de 24,29 m, por lo que su extensión es de 2.914,80 m². Esas zonas serán edificables con las condiciones de uso y edificación establecidas por el vigente planeamiento urbanístico. También serán divisibles, mediante división horizontal, en unidades de suelo de uso y aprovechamiento independiente que cumplan las condiciones dimensionales exigidas por el vigente planeamiento urbanístico para las parcelaciones, manteniendo como zona común a la nueva calle. Esas zonas contarán con amplios linderos con la nueva calle, por los que tendrán acceso directo, tanto rodado como peatonal, e indirecto (a través de la misma) desde el viario público. Las edificaciones estarán alineadas en los linderos con la nueva calle, y desde los mismos tendrán la posibilidad de conexión a los necesarios servicios urbanos, cuyas instalaciones discurrirán por la calle.

4.- Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o intervención urbanística y plazo de duración de dicha suspensión.

No procede la suspensión de la ordenación, ni la de los procedimientos de ejecución o intervención urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la LOUA, puesto que las nuevas determinaciones no suponen la modificación del vigente régimen urbanístico en el ámbito afectado.

Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 59



JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).



Cod. Validación: 96PL3F75DPD4Y6QJW4Q65EJ4
Verificación: <https://elvisodelicor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 59

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S, EL VISO DEL ALCOR(SEVILLA).	
ACTUACIÓN	
TRAZADO LOCAL DE UN VIARIO SECUNDARIO INTERIOR A LA PARCELA, Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ALINEACIONES.	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES:	
NO SE DEFINEN	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	NO PROCEDE
Número de asientos	NO PROCEDE
Superficie	2.462,00 m ² DE VIARIO
Accesos:	NO PROCEDE
Ascensores	NO PROCEDE
Rampas:	NO PROCEDE
Alojamientos	NO PROCEDE
Núcleos de aseos	NO PROCEDE
Aseos aislados	NO PROCEDE
Núcleos de duchas	NO PROCEDE
Duchas aisladas	NO PROCEDE
Núcleos de vestuarios	NO PROCEDE
Vestuarios aislados	NO PROCEDE
Probadores	NO PROCEDE
Plazas de aparcamientos	66 EN EL VIARIO
Plantas	NO PROCEDE
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	NO PROCEDE
LOCALIZACIÓN	
PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 0233901TG6403S, LOCALIZADA EN CALLE CARPINTEROS NÚMERO 91 (A), 41520, EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).	
TITULARIDAD	
TITULARIDAD PRIVADA.	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
INVERSIONES PALACIOS GUTIÉRREZ, S.L.U. Y ACTIVOS Y ADJUDICADOS DEL SUR, S.L.U.	
PROYECTISTA/S	
JOSE MANUEL GONZALEZ JIMENEZ, arquitecto.	

Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJQW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 59



FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En EL VISO DEL ALCOR a LA de FECHA DE LA FIRMA ELE de CTRÓNICA

Fdo.: JOSE MANUEL GONZALEZ JIMENEZ



Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJW4Q65EJ4
Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 59

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p>Descripción de los materiales utilizados</p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: A DEFINIR EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Color: Resbaladidad: CLASE 3 (Rd > 45)</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: NO SE TIENEN RAMPAS Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: NO SE TIENEN ESCALERAS Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: NO SE TIENEN CARRILES BICI Color:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA num. 12, de 19 de enero).



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		>= 1,80 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		<= 6 ‰
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		<= 2 ‰
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		>= 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		<= 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--		<= 0,01 m
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--		<= 0,025 m
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		>= 20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		<= 8 ‰
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		<= 6 ‰
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		<= 2 ‰
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		>= 1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		CUMPLE
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		0,00 m
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		<= 8 ‰
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		<= 6 ‰
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		<= 2 ‰
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		>= VADO
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		NO PROCEDE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	= 0,80 m
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	= 0,60 m
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	CUMPLE
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		NO PROCEDE
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		NO PROCEDE
Espacio libre		--	--		NO PROCEDE
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	NO PROCEDE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	NO PROCEDE
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	NO PROCEDE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	NO PROCEDE

 Cod. Validación: 96PL3F75DPDA/6QJQV4Q65EJ4
 Verificación: https://elvisordirector.sedelectronica.es
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 89

Ficha I-2



PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	NO PROCEDE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	NO PROCEDE
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	NO PROCEDE
	Longitud	--	= 0,60 m	NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	NO PROCEDE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	NO PROCEDE
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	NO PROCEDE
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	NO PROCEDE
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	NO PROCEDE
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	NO PROCEDE
	Longitud	--	= 0,60 m	NO PROCEDE
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	NO PROCEDE
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	NO PROCEDE
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	NO PROCEDE
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	NO PROCEDE
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	NO PROCEDE
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	NO PROCEDE
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	NO PROCEDE
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	NO PROCEDE
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	NO PROCEDE
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	NO PROCEDE
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	NO PROCEDE
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	NO PROCEDE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	NO PROCEDE
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	NO PROCEDE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

 Cod. Validación: 96PL3750PDY6QJ0W4Q65EJ4
 Verificación: <https://www.sedelectronica.es/portal-sedelectronica>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 59


Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		NO PROCEDE
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	NO PROCEDE
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	NO PROCEDE
		Longitud	= 1,20 m	--	NO PROCEDE
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--	NO PROCEDE
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--	NO PROCEDE
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	NO PROCEDE
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	NO PROCEDE
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--	NO PROCEDE
<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	--	NO PROCEDE	
<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	--	NO PROCEDE	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	NO PROCEDE
		Longitud	= 1,20 m	--	NO PROCEDE
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	NO PROCEDE
		Longitud	= 1,20 m	--	NO PROCEDE
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m		NO PROCEDE
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		NO PROCEDE
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	NO PROCEDE
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	NO PROCEDE
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	NO PROCEDE
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO PROCEDE
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		NO PROCEDE
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		NO PROCEDE
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		NO PROCEDE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		NO PROCEDE
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		NO PROCEDE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		NO PROCEDE
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

 Cod. Validación: 96PL3F75DP0Yd0JQW4G65E14
 Verificación: https://sede.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 59


FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		NO PROCEDE
	Altura	--	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
Andamios o estabilizadores de fachadas con tuneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		NO PROCEDE
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		NO PROCEDE
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		NO PROCEDE
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		2 PLAZAS DE 66
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		-
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		CUMPLE
(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		NO PROCEDE
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		NO PROCEDE

 Cod. Validación: 96PL3F75DDPA76QJQW4D65E14
 Verificación: https://sevisidoficor.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 59

Ficha I -5



Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	NO PROCEDE
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	NO PROCEDE
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	NO PROCEDE
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	NO PROCEDE
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	NO PROCEDE
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--	NO PROCEDE
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	NO PROCEDE
SECTORES DE JUEGOS					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--	NO PROCEDE
	Altura		≤ 0,85 m	--	NO PROCEDE
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	NO PROCEDE
		Ancho	≥ 0,80 m	--	NO PROCEDE
		Fondo	≥ 0,50 m	--	NO PROCEDE
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	--	NO PROCEDE	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa:					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	NO PROCEDE
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	NO PROCEDE
	Pendiente:	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	NO PROCEDE
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	NO PROCEDE

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--		NO PROCEDE
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m		NO PROCEDE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--		NO PROCEDE
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	NO PROCEDE
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	NO PROCEDE
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	NO PROCEDE
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	NO PROCEDE
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	NO PROCEDE
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	NO PROCEDE
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	NO PROCEDE

 Cod. Validación: 969L3F75DP1AY6DQWYV4Q69EJ4
 Verificación: <https://www.boe.es/boletines/boletines/boletines.html>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 59


Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	--	NO PROCEDE	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m	NO PROCEDE	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--	NO PROCEDE	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--	NO PROCEDE	
Papeleras y buzones	Repisa en teléfonos publicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80$ m	NO PROCEDE	
	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	NO PROCEDE	
Fuentes bebederas	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m	NO PROCEDE	
	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--	NO PROCEDE	
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	--	NO PROCEDE	
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50$ m	NO PROCEDE	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--	NO PROCEDE	
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	--	NO PROCEDE	
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--	NO PROCEDE	
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	--	NO PROCEDE	
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	--	NO PROCEDE	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	--	NO PROCEDE
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	NO PROCEDE
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	NO PROCEDE
	Longitud		$\geq 0,70$ m	--	NO PROCEDE	
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	--	NO PROCEDE	
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--	NO PROCEDE	
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	--	NO PROCEDE	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	NO PROCEDE	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	NO PROCEDE	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	NO PROCEDE	
	Altura Respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m	NO PROCEDE	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m	NO PROCEDE	
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$	NO PROCEDE	
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.	NO PROCEDE	
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80$ x 1,20 m	NO PROCEDE	
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	--	NO PROCEDE	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20$ m	NO PROCEDE	
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	--	NO PROCEDE	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m	NO PROCEDE	
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	NO PROCEDE	
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20$ m	NO PROCEDE	
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	--	NO PROCEDE
		Altura parte inferior boca		$\leq 1,40$ m	--	NO PROCEDE
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		$\leq 0,90$ m	--	NO PROCEDE

 Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJQV4Q66EJ4
 Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/verificacion>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 59


OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.</p> <p><input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.</p> <p><input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.</p> <p><input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.</p>

Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJQW4Q65EJ4
Verificación: <https://elvisodelicor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 59

Ficha I-8





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

UNIDAD ADMINISTRATIVA DE URBANISMO

José Antonio Martín Morales, como arquitecto municipal del Excmo. Ayuntamiento de El Viso del Alcor, INFORMA
A) ASUNTO.

Informe técnico, según el art. 5 del TRLSRU, el art. 6 de la LOUA y el art. 91 de las NNSSPM, evacuado al procedimiento administrativo abajo indicado, sobre SOLICITUD DE CÉDULA URBANÍSTICA.

B) DATOS DE LA ACTUACIÓN.
Expediente administrativo nº: solicitud con R.E. nº 6156 en fecha 31-05-2021.

Persona o entidad Solicitante: José Manuel González Jiménez, con NIF [REDACTED]

Tipo de actuación: solicitud de información (cédula) urbanística sobre una parcela catastral, con construcciones según información catastral.

Ubicación de la actuación: totalidad de la parcela localizada en calle Carpinteros número 91-A, que según datos catastrales es la parcela catastral con referencia 0233901TG6403S, en la que se contempla a un único inmueble catastral, con referencia 0233901TG6403S0001SS.

C) ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

1.- Solicitud, con R.E. nº 6156, en fecha 31-05-2021, de "información urbanística completa" de "la parcela sita en POLIVISO, calle Carpinteros, Nº 91-A. Referencia catastral 0233901TG6403S0001SS". Aporta adjunta a la solicitud la siguiente documentación: Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales del bien inmueble con referencia catastral 0233901TG6403S0001SS; copia de autoliquidación de tasa por cédula urbanística, con fecha 31-05-2021, referencia 10215343 e identificación 1018211172; y copia de documento bancario justificativo del abono de la autoliquidación en fecha 31-05-2021.

2.- El técnico que suscribe no tiene constancia de otros antecedentes administrativos relacionados con el asunto informado.

D) NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (LPACAP)
- Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. (TRLSRU)
- Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea. (LNA)
- Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. (TRLCI)
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (LOTA)
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (LOUA)
- Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, convalidado por el Parlamento de Andalucía en fecha 24-10-2019. (D-L_3/2019)
- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por el Decreto de 17 de junio de 1955. (RSCL)
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas. (D_584/1972)
- Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla. (RD_764/2017)
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el D. 60/2010, de 16 de marzo. (RDU A)

Plaza Sacristán Guerrero, nº 7; El Viso del Alcor (Sevilla), C.P. 41520; Tel. 955740427, Fax 955945702; Página web: www.elvisodelalcor.org

Código Seguro De Verificación:	cHjLGE5Yrx1flzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Antonio Martin Morales	Firmado	03/06/2021 13:12:21
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/cHjLGE5Yrx1flzp6MoIT2w==		


 Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJW4Q65EJ4
 Verificación: https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 59



Ayuntamiento de El Viso del Alcor

UNIDAD ADMINISTRATIVA DE URBANISMO

- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, aprobado por el Decreto 267/2009, de 9 de junio. (POTAUS)

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Viso del Alcor aprobadas definitivamente en fecha 02-11-1999 [B.O.P.Sevilla de 27-12-1999], modificadas en fechas 08-11-2001, 31-01-2002, 30-05-2002, 19-11-2002, 30-01-2003, 16-12-2003 y 29-12-2005 [B.O.P.Sevilla de 30-11-2001, 22-02-2002, 05-04-2002, 16-07-2002, 15-02-2003, 03-05-2003, 01-03-2004 y 04-02-2006], y adaptadas parcialmente a la LOUA con aprobación definitiva en fecha 31-07-2014 [B.O.P.Sevilla de 08-11-2014]. (NNSSPM)

- Plan Parcial del Polígono Industrial "El Viso", aprobado definitivamente en fecha 19-12-1991 [B.O.P.Sevilla de 16-03-1992], modificado en fecha 30-09-1999 [B.O.P.Sevilla de 15-11-1999]. (PPPOLIVISO)

- Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Estudio y Expedición de Documentos Administrativos de Naturaleza Urbanística [BOPSevilla de 16-07-2018]. (OFRTEEDANU)

E) INFORME.

1.- El importe de la autoliquidación y abono de la tasa por prestación de servicios urbanísticos que consta en el expediente se considera conforme a la OFRTEEDANU.

2.- El art. 5.d) del TRLSRU dispone que todos los ciudadanos tienen derecho a ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

El art. 6.1 de la LOUA, como legislación reguladora, dispone que la ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tendrán derecho a ser informados por el municipio y en un plazo no superior a un mes, sobre el régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas de un terreno o edificio determinado, mediante la emisión de una cédula urbanística, que podrá regularse mediante la correspondiente ordenanza. El art. 40.4 de la LOUA dispone que los municipios podrán regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes, acreditativa del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas.

El art. 91 de las NNSSPM, como norma municipal de carácter reglamentario, dispone que los administrados tienen el derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca, y que la información del régimen urbanístico aplicable se expedirá en certificado de la Secretaría General de la Corporación, por orden y con el visto bueno de la Alcaldía.

3.- La parcela catastral con referencia 0233901TG6403S se corresponde con la Parcela 38 resultante del Decreto del Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de El Viso del Alcor, de fecha 28-06-2005, por el que se resuelve autorizar la alteración solicitada (parcelación para subdivisión de la manzana 13 del Sector 6 del Suelo Urbanizable) según proyecto redactado por el arquitecto D. José Manuel González Jiménez en mayo de 2005. Se resuelve también que las parcelas resultantes están situadas en suelo urbano, y que la licencia caducará por ministerio de la ley sin necesidad de acto aplicativo alguno, si transcurre el plazo de 3 meses sin que se envíe al Ayuntamiento por conducto reglamentario desde la Notaría autorizante la escritura en la que se contenga el acto parcelatorio. La escritura, de segregación y distribución de responsabilidad hipotecaria, fue remitida al Ayuntamiento por la Notaría en fecha 02-09-2005, con registro de entrada número 7470.

4.- El inmueble catastral con referencia 0233901TG6403S0001SS es el único inmueble catastral contemplado en la parcela catastral con referencia 0233901TG6403S, que se localiza en calle Carpinteros número 91-A, según las NNSSPM se encuentra en suelo clasificado como URBANIZABLE, con la categoría de ORDENADO, en el ámbito del Sector 6, con uso global INDUSTRIAL, con ordenanza I-11, con ordenación pormenorizada por el Plan Parcial del Polígono Industrial "El Viso", zona DE USO INDUSTRIAL, incluida en el ámbito de la fase II del correspondiente proyecto de urbanización aprobado, con solicitud de recepción de las obras de urbanización en fecha 22-05-2009, y recepción de dichas obras por ministerio de la Ley por el transcurso del plazo máximo establecido. Tiene un régimen similar al del suelo urbano con la categoría de no consolidado no incluido en unidades de ejecución, por haber sido transformado y urbanizado el suelo en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, por estar integrado en una malla urbana propia del núcleo de población del que forma parte, por haber sido recepcionadas las obras de urbanización, aunque no esta ejecutadas completamente, y por haberse cumplido el resto de deberes consistentes en las cesiones

Plaza Sacristán Guerrero, nº 7; El Viso del Alcor (Sevilla), C.P. 41520; Tel. 955740427, Fax 955945702; Página web: www.elvisodelalcor.org

Código Seguro De Verificación:	cHjLGE5Yrx1flzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Antonio Martin Morales	Firmado	03/06/2021 13:12:21
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cHjLGE5Yrx1flzp6MoIT2w==		



Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJW4Q65EJ4
 Verificación: https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 59



Ayuntamiento de El Viso del Alcor

UNIDAD ADMINISTRATIVA DE URBANISMO

gratuitas de los correspondientes terrenos a favor del municipio o Administración actuante, y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución del mismo. Por todo lo anterior, su situación básica es de SUELO URBANIZADO.

Debido a dicho régimen, se podrán autorizar actos de edificación siempre que se cumplan simultáneamente los requisitos de:

- Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación. Dicho compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

- Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

- Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Según el art. 76 de las NN.UU. de las NNSSPM, "la ordenación pormenorizada del Sector 6 es la establecida por la Modificación del Plan Parcial Industrial El Viso aprobada en 30.9.99". De dicha ordenación destacan las siguientes determinaciones:

Artículo 12.- Parcela mínima.

La parcela mínima tendrá una fachada de al menos 10 m. y un fondo mínimo de 20 m. No se permite, por tanto, la segregación de ninguna parcela de superficie inferior a 200 m2.

Artículo 13.- Segregaciones y agrupaciones.

Se podrán segregar y agregar parcelas, sin mas limitaciones, que las obligaciones de cumplir el artículo anterior.

Artículo 14.- Altura de edificación.

En edificación exenta, la altura máxima de las construcciones e instalaciones será de diez metros. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas, derivadas de las características particulares de la Industria (torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.) se podrá autorizar una altura superior, solamente en el 15% de la superficie de la edificación.

La altura se medirá a partir de la cota media de los vértices de la parcela, en fachadas.

En edificación adosada, la altura máxima ser de siete metros para el suelo industrial, y de diez metros para el comercial.

La altura máxima permitida, se medirá a partir de la cota del punto mas alto del lindero de parcela a viario. En ningún punto de este lindero se sobrepasará la altura máxima permitida en 1, 50 metros., para las parcelas con una sola fachada o de 2,50 metros. para las de esquina.

En las parcelas con dos fachadas opuestas, de uso industrial, la licitación de altura, relativa a cada fachada, se aplicará en el sentido del fondo, hasta la línea central.

Estas alturas máximas se refieren a paramentos de fachada. La cubierta inclinada podrá sobrepasar la altura permitida en un máximo de 1,50 metros mas.

Artículo 15.- Número de plantas.

En el suelo industrial y en edificación adosada o ajustada a alineaciones, el número máximo de plantas será de dos, en un 25%, como máximo, de la máxima ocupación en planta permitida.

En el suelo comercial, el número máximo de plantas será tres, resolviéndose compositivamente las diferencias de altura que puedan producirse con los colindantes.

Artículo 16.- Ocupación en planta.

No hay limitaciones de ocupación en planta.

Plaza Sacristán Guerrero, nº 7; El Viso del Alcor (Sevilla), C.P. 41520; Tel. 955740427, Fax 955945702; Página web: www.elvisodelalcor.org

Código Seguro De Verificación:	cHjLGE5Yrx1f1zp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Antonio Martin Morales	Firmado	03/06/2021 13:12:21
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cHjLGE5Yrx1f1zp6MoIT2w==		



Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJW4Q65EJ4
 Verificación: https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 59



Ayuntamiento de El Viso del Alcor

UNIDAD ADMINISTRATIVA DE URBANISMO

Artículo 17.- Alineaciones.

Las construcciones se separarán del lindero frontal tres metros en las calles A, C, D, E, F, G, H, I, J, K. En la calle B, se retranquearán cinco metros. En el resto de calles, que son las de nueva apertura en esta modificación, no hay obligación de retranqueo. Los radios de curvatura de la alienación en los encuentros de calle, con y sin retranqueo, están fijados en el plano 2 del presente documento.

En cuanto a los linderos laterales, podrán adosar la edificación o separarse del lindero; en este caso, no menos de 3 metros. Estos retranqueos se refieren a los paramentos de la edificación.

Artículo 18.- Salientes y vuelos.

Se permite un vuelo de un metro, respecto a la línea de límite de la edificación en fachada; y 50 cms. Sobre las alineaciones de retranqueo respecto a los linderos medianeros.

Artículo 19.- Composición de fachada.

En las parcelas con fachada a la calle E (31 y 71), los tratamientos de fachada serán los correspondientes a edificios de uso comercial, evitándose las características propias de la edificación industrial: hastiales en fachada, planos inclinados de cubierta visibles; paramentos ciegos y revestimientos de baja calidad estética. Se resolverá compositivamente la posible diferencia de altura con los colindantes.

Artículo 20.- Cerramientos de parcela en línea de fachada.

En las parcelas con fachada a la calle E, a que se refiere el artículo anterior, no podrá realizarse ningún cerramiento continuo, en la línea de fachada; sólo se permiten elementos vegetales o de tipo ligero, para delimitar el espacio privado.

En las restantes parcelas, el cerramiento de fachada, así como los laterales en los tres primeros metros, a partir de la fachada por el retranqueo obligado, podrán ser de fábrica hasta una altura de un metro; y hasta un total de 2,50 m. de malla, verja o cualquier elemento transparente.

Entre colindantes, donde la edificación no esté en el límite de la parcela, el cerramiento podrá ser de fábrica u opaco, de hasta tres metros de altura.

Artículo 21.- Usos permitidos.

En las manzanas con edificabilidad asignada 1, 2 y 3, se permiten los usos siguientes:

1.- Industrial: incluye los usos: producción industrial, almacenaje y comercio mayorista, reparación y tratamiento de productos, producción artesanal y oficios artísticos y otros, siempre que cumpla la normativa citada en el artículo 11 de estas ordenanzas. Por compatibilidad, también se permite los usos comercial, social y deportivo, sin exceder el 10 % de la superficie de la manzana a que pertenezca. En este caso, sobre la manzana deberá redactarse un estudio de

detalle.

2.- Comercial: incluye los usos: hospedaje, espectáculos, salas de reunión, comercio, oficinas, aparcamiento y garaje. Por compatibilidad, pueden permitirse los usos social y deportivo, así como las actividades industriales, compatibles con los usos anteriormente indicados, que por sus características deben o conviene que estén emplazados en fachada a carretera.

3.- Deportivo y social: los específicamente asignados a cada manzana.

Artículo 22.- Usos prohibidos.

Se prohíbe el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves.

Se prohíbe el uso residencia. Solamente se permitirán viviendas de guardas, como máximo una en cada parcela de superficie igual o mayor a 3000 m2 o más superficie.

Artículo 23.- Uso de espacios libres de parcela.

En los espacios libres de parcela, se permiten los usos de: exposición de productos, aparcamiento de vehículos, almacenamiento con carácter provisional y elementos móviles, en general. En la zona posterior de la parcela se permiten además, instalaciones fijas de las industrias, como depósitos, torres, etc."

5.- Las normas generales de uso se regulan en el Capítulo III, las normas generales de edificación en el Capítulo IV, y la regulación del suelo urbano en el Capítulo VII, todos ellos de las NN.UU. de las NNSSPM, en aquello que no sea incompatible con la legislación y normativa de rango superior.

Plaza Sacristán Guerrero, nº 7; El Viso del Alcor (Sevilla), C.P. 41520; Tel. 955740427, Fax 955945702; Página web: www.elvisodelalcor.org

Código Seguro De Verificación:	chjLGE5Yrx1flzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Antonio Martin Morales	Firmado	03/06/2021 13:12:21
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/chjLGE5Yrx1flzp6MoIT2w==		



Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJW4Q65EJ4
 Verificación: https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 59



Ayuntamiento de El Viso del Alcor

UNIDAD ADMINISTRATIVA DE URBANISMO

6.- Con respecto al suelo urbanizable ordenado, la LOUA dispone:

6.1.- En el art. 50, que forman "parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

A) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística. ...

D) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado A) comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

a) Competir, en la forma determinada en esta Ley, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en la forma y condiciones determinadas en esta Ley, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización. ..."

6.2.- En el art. 51, que forman "parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación. ...

C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

D) Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplir con los deberes previstos en las

Plaza Sacristán Guerrero, nº 7; El Viso del Alcor (Sevilla), C.P. 41520; Tel. 955740427, Fax 955945702; Página web: www.elvisodelalcor.org

Código Seguro De Verificación:	cHjLGE5Yrx1flzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Antonio Martin Morales	Firmado	03/06/2021 13:12:21
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cHjLGE5Yrx1flzp6MoIT2w==		



Cod. Validación: 96PL3F75DPD6Y6QJW4Q65EJ4
 Verificación: https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 59



Ayuntamiento de El Viso del Alcor

UNIDAD ADMINISTRATIVA DE URBANISMO

letras b) y c) del apartado anterior.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el artículo anterior."

6.3.- En el art. 54, sobre el régimen del suelo urbanizable ordenado, que:

"1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de esta Ley, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A).b), el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo siguiente."

6.4.- En el art. 55.1, que "el régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la

Plaza Sacristán Guerrero, nº 7; El Viso del Alcor (Sevilla), C.P. 41520; Tel. 955740427, Fax 955945702; Página web: www.elvisodelalcor.org

Código Seguro De Verificación:	CHjLGE5Yrx1f1zpz6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Antonio Martin Morales	Firmado	03/06/2021 13:12:21
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/CHjLGE5Yrx1f1zpz6MoIT2w==		



Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJQW4Q65EJ4
 Verificación: https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 59



Ayuntamiento de El Viso del Alcor

UNIDAD ADMINISTRATIVA DE URBANISMO

construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización."

7.- El art. 122 de las NN.UU. de las NNSSPM establece que: "Se declara subsistentes todas las determinaciones del Planeamiento anteriormente vigente, que no se opongan a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas y en los Planos de Ordenación que las acompañan. El resto de determinaciones quedan derogadas".

8.- Según los arts. 16, 17 y 18 del TRLSRU, y los arts. 55, 56, 51, 96, 149 y 148 de la LOUA, la persona propietaria del suelo tiene el deber de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación, que son los necesarios para que la parcela tenga la condición de solar. No queda acreditado que la parcela objeto del presente tenga la condición de solar.

9.- Según el D_584/1972 y el RD_764/2017, la parcela catastral con referencia 0233901TG6403S, que se localiza en calle Carpinteros número 91-A, presenta la afección sectorial de las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla.

10.- Según los datos obrantes en la Sede Electrónica del Catastro, en la parcela objeto del presente existen construcciones, circunstancia que discrepa de la realidad material constatable, porque en la fotografía aérea que obra en la misma Sede se observa que las mismas no existen, circunstancia que se ha corroborado en otras fotografías aéreas oficiales consultadas en las páginas web del Instituto Geográfico Nacional y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, constatando que fueron demolidas con anterioridad al año 2016.

En El Viso del Alcor, a la fecha de la firma electrónica.

Plaza Sacristán Guerrero, nº 7; El Viso del Alcor (Sevilla), C.P. 41520; Tel. 955740427, Fax 955945702; Página web: www.elvisodelalcor.org

Código Seguro De Verificación:	cHjLGE5Yrx1flzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Antonio Martin Morales	Firmado	03/06/2021 13:12:21
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/cHjLGE5Yrx1flzp6MoIT2w==		



Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 59

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0233901TG6403S0001SS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

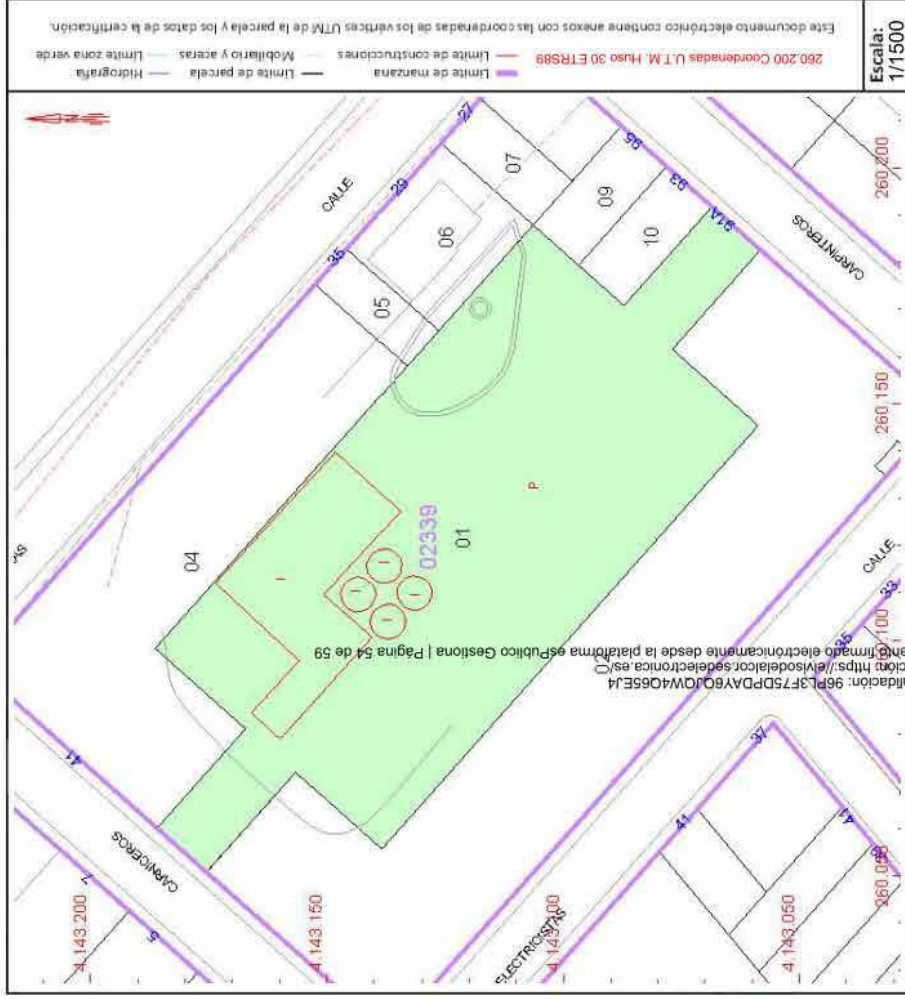
Localización:
 CL CARPINTEROS 91[A]
 41520 EL VISO DEL ALCOR [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida: 1.174 m2
Año construcción: 1980

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	E/00/01	1.010
DEPOSITOS	E/00/02	41
DEPOSITOS	E/00/03	41
DEPOSITOS	E/00/04	41
DEPOSITOS	E/00/05	41

PARCELA

Superficie gráfica: 8.433 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



Jueves, 6 de Mayo de 2021



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°1

FECHA EMISIÓN: Alcalá de Guadaíra a 15 de Julio de 2020

EXPEDIDA A SOLICITUD DE RODRIGUEZ ZAPATA, LUCÍA.

Interés legítimo alegado: Investigación jurídica sobre el objeto, sus limitaciones

FINCA DE El Viso del Alcor N°: 10464.

CRU: 41001000567910

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. Parcela de uso industrial, número treinta y ocho del plano de parcelación de la manzana Trece del Proyecto de Compensación de la Modificación del Plan Parcial, "POLÍGONO INDUSTRIAL EL VISO", en término de El Viso del Alcor. Tiene su frente a la **CALLE CARPINTEROS, NÚMERO NOVENTA Y UNO-A** de gobierno. Su forma es rectangular alargada, orientada hacia el Oeste, con una superficie de **ocho mil cuatrocientos cincuenta y dos metros y cincuenta y un decímetros cuadrados**. Linderos: Fachada, con calle Carpinteros en tramo recto de catorce metros, parcelas números veintidós y veintitrés de igual parcelación en tramos de doce con quince metros cada una, y parcelas números veinte y veintiuno de igual parcelación, en tramos de doce con ochenta y doce con ochenta y un metros, respectivamente; entrando a la izquierda, con parcela número dieciséis de la misma parcelación en tramo recto de veintiocho con veinticinco metros, parcelas números veintiséis, veintisiete, veintiocho, veintinueve, treinta, treinta y uno, treinta y dos, treinta y tres, treinta y cuatro, treinta y cinco, treinta y seis y treinta y siete de igual parcelación, en tramos rectos de diez metros cada una, y parcela número veintidós de la misma parcelación, en tramo recto de veintiocho con cero siete metros; entrando a la derecha, con parcela número quince de igual parcelación en tramo recto de veintiocho con diecisiete metros, parcelas dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete, ocho, nueve y diez de la misma parcelación en tramos rectos de diez metros cada una, parcela once de igual parcelación en tramo recto de treinta metros, y parcela veintiuno de la misma parcelación en tramo recto de veintiocho con trece metros; y fondo, con calle Carniceros en tramo recto de catorce metros, parcelas dieciséis y diecisiete de igual parcelación en tramos rectos de doce con quince metros cada una, y parcelas números catorce y quince de la misma parcelación en tramos de doce con setenta y ocho metros y doce con setenta y siete metros, respectivamente. Dentro de esta finca matriz se halla ubicada la siguiente Fábrica de Piensos Compuestos: Silos de Cereal. Son cuatro silos metálicos que estarán apoyados sobre cimentación de hormigón, con las siguientes dimensiones unitarias: Diámetro, siete con veinte metros; altura cilíndrica, doce con setenta metros; alta total del silo, catorce con setenta y ocho metros. Edificio de fabricación. Se trata de un conjunto monoblock metálico que presenta en planta rectangular de dimensiones dieciocho con cincuenta por siete con cincuenta metros. La altura del edificio será de veintidós con cinco metros, excepto en el torreón central, que alcanzará los veintisiete con noventa metros. En el exterior se ubica la tolva piquera. El conjunto monoblock está formado por veintidós celdas metálicas apoyadas sobre pilares, existiendo además una nave central para el alojamiento de la maquinaria. El cuerpo del monoblock está construido con panales de chapa de acero. Entre el techo de las celdas y la cubierta queda un recinto de cinco con cuarenta metros de altura libres -nave superior-. La cubierta es de chapa curvada galvanizada de un milímetro de espesor. La nave inferior, situada debajo de las celdas, así como el torreón de la fábrica, se cierran exteriormente mediante chapa de dos milímetros. Almacén de productos Ensacados. Se compone de una nave rectangular de treinta y siete con cincuenta por dieciocho metros, con seis metros de altura al alero. Su disposición es paralela al edificio de la fábrica, y existe una nave de trece con cincuenta metros por seis metros que conecta ambas edificaciones. Su cerramiento es de fábrica de bloques de hormigón y la carpintería metálica en puertas y ventanas. La cubierta se realiza con placas de fibrocemento a dos aguas. Marquesinas sobre Piquera. Sobre el foso de la piquera existe una marquesina de chapa metálica perfilada de cero coma ocho milímetros de espesor. Sala de calderas y depósito enterrado de fuel-oil. La sala de caldera tiene unas dimensiones exteriores en planta de siete con diez por cinco con noventa metros. La cubierta es a un agua, siendo de cinco metros la altura de alero en placas de fibrocemento. Los muros de cerramientos son de fábrica de ladrillo. Se proyecta, además, la construcción de un foso contiguo para alojamiento de un depósito de fuel-oil de veinte mil litros de capacidad. Urbanización. Las zonas de tránsito se nivelan y cubren con una capa de gravilla de unos cinco centímetros. Los terrenos se cierran mediante un peto de obra de cero con sesenta metros de altura, con pilastras cada tres metros, y reja metálica. No consta la referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F./OTROS

TOMO

LIBRO

FOLIO ALTA

Cod. Validación: 96PL3F75DPD4Y6QJQW4Q65EJ4
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 89



INVERSIONES PALACIOS GUTIERREZ SLU B90272683 2037 336 208 14
 54,000000% del pleno dominio por título de **COMPRAVENTA**, según escritura pública otorgada en SEVILLA, el día veinticinco de Noviembre del año dos mil diecinueve, ante el Notario D./Dña. MARGARITA CANO LÓPEZ.

ACTIVOS ADJUDICADOS SUR SLU B91944884 2037 336 208 14
 46,000000% del pleno dominio por título de **COMPRAVENTA**, según escritura pública otorgada en SEVILLA, el día veinticinco de Noviembre del año dos mil diecinueve, ante el Notario D./Dña. MARGARITA CANO LÓPEZ.

CARGAS

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día cinco de noviembre del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día veintiséis de febrero del año dos mil veinte, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día veintiséis de febrero del año dos mil veinte, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día catorce de julio del año dos mil veinte, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de QUINCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE antes de la apertura del diario.

Honorarios: 3,00 Euros Arancel Nº 4.

ADVERTENCIAS:

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

3.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

4.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos que se informo que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el deber de declarar de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, en su instancia, del

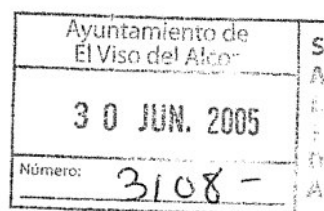


Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJQW4Q65EJ4
 Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 59





Ayuntamiento de El Viso del Alcor



DON JOSÉ ANTONIO BONILLA RUIZ, SECRETARIO GENERAL DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE EL VISO DEL ALCOR, PROVINCIA DE SEVILLA.-

Por medio de la presente le notifico que el Señor Delegado de Urbanismo, con fecha de hoy, ha tenido a bien dictar el siguiente DECRETO:

En El Viso del Alcor, veintiocho de Junio de dos mil cinco.

Vista la solicitud formulada por D. José Roldán Martín, en representación de PIUGAVAL S.A., en la que interesa licencia de parcelación para subdivisión de la manzana 13 del Sector 6 del Suelo Urbanizable (Polígono Industrial El Viso) según proyecto redactado por el Arquitecto D. José Manuel González Jiménez en Mayo de 2005.

Visto el Informe del Arquitecto Municipal Jefe de la Sección de Urbanismo.

Visto el artículo 21.1.q de la Ley 7/85 (LRBRL) en relación con el apartado 3 de ese mismo artículo. Artículos 54, 66 y 169 y siguientes de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística en Andalucía; Artículo 97 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en 2.11.99 publicadas en BOP de 27.12.99 con modificación aprobada en 8.11.01 publicadas en BOP de 30.11.01. No adaptadas a la Ley 7/02 y por tanto vigentes según la disposición transitoria segunda de dicha ley, en el uso de las facultades que me son legalmente conferidas por Resolución de la Alcaldía de fecha 16.6.03, por medio de la presente vengo en resolver:

1.- Autorizar la alteración solicitada según el proyecto presentado, redactado por el Arquitecto D. José Manuel González Jiménez en Mayo de 2005.

2.- Las parcelas resultantes están situadas en suelo urbano y regulada por los artículos 76 y otros concordantes de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en 2.11.99 (BOP de 27.12.99) y Modificadas en 8.11.01 (BOP de 30.11.01). Y por el Plan Parcial del Sector aprobado en 30.9.99 (BOP de 15.11.99); No adaptados a la Ley 7/02 y vigentes según las condiciones de las disposiciones segunda de dicha ley

3.- Las parcelas conservarán la dirección postal indicadas en el Proyecto de Parcelación.

4.- La alteración parcelaria ha de inscribirse en el catastro urbano a través de la correspondiente declaración (modelo 902).

5.- En plazo de tres meses deberá enviarse al Ayuntamiento por conducto reglamentario desde la Notaría autorizante la escritura en la que se contengan el acto parcelatorio. Sin este requisito se producirá la caducidad de la licencia por ministerio de la ley sin necesidad de acto aplicativo alguno, según dispone el artículo 66 de la Ley 7/02.

6.- Aprobación de la liquidación de las tasas por licencia y otros instrumentos Urbanístico cuyo importe asciende a la cantidad de CIENTO SETENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (176,69 Euros).

7.- Notificar esta resolución al interesado y dar cuenta de la misma al Negociado de Urbanismo, incorporandola en el libro registro correspondiente.

Lo manda y firma el Señor Delegado de Urbanismo, ante mí el Secretario General que doy fé.

Lo que le notifico a los efectos oportunos significandole que contra la presente Resolución podrá interponer los recursos que al dorso se citan:

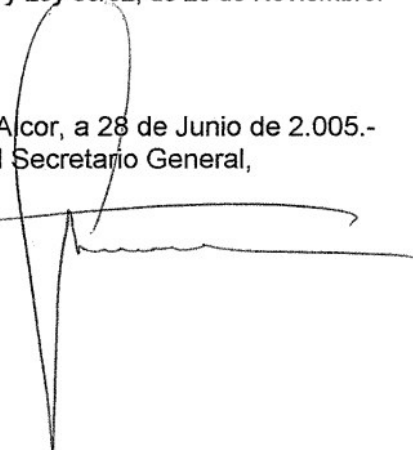
Cód. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJQW4Q65EJ4
Verificación: https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 59



Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla o la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla; de conformidad con a distribución de competencias de los artículos 8 y 10 de la Ley 29/1.998, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; bien directamente o interponiendo previamente y con carácter potestativo, recurso de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al que reciba la presente notificación; ante el órgano que ha dictado la/el presente resolución/acuerdo.

El plazo para interponer el Recurso Contencioso-Administrativo será de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la/el presente resolución/acuerdo, si se interpone directamente o desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo resolutorio del recurso de reposición, si es expreso, si no lo fuera el plazo será de seis meses, a partir del día siguiente a aquel en que se entienda desestimado el recurso, de conformidad con el art. 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y Ley-30/92, de 26 de Noviembre.

El Viso del Acor, a 28 de Junio de 2.005.-
El Secretario General,

D. JOSÉ ROLDÁN MARTÍN, en representación de PIUGAVAL S.A.
CTRA. VISO CARMONA, KM. 1,800




Cod. Validación: 96PL3F75DPDAY6QJW4Q65EJ4
Verificación: <https://elvisodelacor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 59





Parcela	Superficie (m ²)
1	388,20
2	388,20
3	388,20
4	388,20
5	388,20
6	388,20
7	388,20
8	388,20
9	388,20
10	388,20
11	388,20
12	388,20
13	388,20
14	388,20
15	388,20
16	388,20
17	388,20
18	388,20
19	388,20
20	388,20
21	388,20
22	388,20
23	388,20
24	388,20
25	388,20
26	388,20
27	388,20
28	388,20
29	388,20
30	388,20
31	388,20
32	388,20
33	388,20
34	388,20
35	388,20
36	388,20
37	388,20
38	388,20
Total	388,20

PROYECTO DE PARCELACION PARA SUBDIVISION DE LA FINCA REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA N.º 100.000.000/2019, EN SU CALIDAD DE SUJETO DE DERECHO DE LOS SEÑORES ALONSO DE SEVILLA.

PLANO: PARCELACION PROPUESTA

ESCALA: 1:200

05

Cod. Validacion: 96PL375DPDVA6QJW065EJ4
 Verificacion: https://eivisodetector.sedelectronica.es/
 Documento firmado electronicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Pagina 59 de 59



F. FARRIGAS
 F. ESPINOSA
 E. MANZANA
 J. M. DE ROSALDO