

AYTO DE PALOMARES DEL RIO
ENTRADA
25/11/2020 17:09
6056

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R5.5 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUZ. PP-08 "EL ZORRERO" EN PALOMARES DEL RIO (SEVILLA).**

---

**PROMOTOR: PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.**

**ARQUITECTO: CARLOS MARTINEZ LANCELLOTTI**

---

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R5.5 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUZ. PP-08 "EL ZORRERO" PALOMARES DEL RIO-SEVILLA

Código Seguro de Verificación	IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY	Fecha	25/11/2020 17:09:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY</a>	Página	1/11



## **RELACION DE DOCUMENTOS DEL PROYECTO E INDICE GENERAL**

---

### **MEMORIA DESCRIPTIVA**

1. INTRODUCCION
2. ANTECEDENTES
3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. SITUACION ACTUAL
5. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE
6. DESCRIPCION DE ALINEACIONES Y RASANTES
7. PARCELACION
8. CONCLUSION

### **PLANOS**

- 1.- EMPLAZAMIENTO
- 2.- MANZANA INICIAL R5.5
- 3.- ORDENACIÓN: ALINEACIONES Y EDIFICABILIDADES

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R5.5 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUZ. PP-08 "EL ZORRERO" PALOMARES DEL RIO-SEVILLA

Código Seguro de Verificación	IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY	Fecha	25/11/2020 17:09:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY</a>	Página	2/11



AYTO DE PALOMARES DEL RIO
ENTRADA
25/11/2020 17:09
6056

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R5.5 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUZ. PP-08 "EL ZORRERO" EN PALOMARES DEL RIO (SEVILLA).**

---

**MEMORIA**

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R5.5 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUZ. PP-08 "EL ZORRERO" PALOMARES DEL RIO-SEVILLA

Código Seguro de Verificación	IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY	Fecha	25/11/2020 17:09:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY</a>	Página	3/11



## 1.- INTRODUCCIÓN

Por encargo de la Sociedad PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A., y como propietaria de la **Manzana R5. 5, del P.P. Sector SUZ. PP-08 "El Zorrero" de Palomares del Río (Sevilla)**, se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE, con el objeto de definir las alineaciones al viario común y proceder al reparto de la edificabilidad total asignada a la misma, entre las subparcelas que la implantación del viario origina y más adelante se especifican, todo ello con vistas a definir su futura Parcelación.

## 2.- ANTECEDENTES

Los antecedentes de planeamiento urbanístico y municipal son los siguientes:

- Plan General de Ordenación Urbana de Palomares del Río (Sevilla), en el que se define el Sector SUZ-PP-08 "El Zorrero".
- Plan Parcial de Ordenación del Sector SUZ-PP-08 "El Zorrero".
- Proyecto de Reparcelación del Sector SUZ-PP-08 "El Zorrero".

## 3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle, de acuerdo con lo preceptuado en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998, en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en el Reglamento de Planeamiento de 1978, así como en lo determinado en el P.G.O.U. de Palomares del Río (Sevilla), se formula con el objeto y finalidad siguientes:

- Establecer las Alineaciones, Forma y Dimensiones de las subparcelas originadas al abrir el viario común interior, conforme a lo definido por el Plan Parcial de Ordenación del sector SUZ-PP-08 "El Zorrero" y ajustadas a la Ordenación vigente.
- Determinación de las superficies y edificabilidades de las mencionadas subparcelas edificables, tanto de Uso Residencial como de la de Uso Común, todo ello de acuerdo con las determinaciones del P. Parcial vigente.

Código Seguro de Verificación	IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY	Fecha	25/11/2020 17:09:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY</a>	Página	4/11



#### 4.- SITUACIÓN ACTUAL

Según los datos del planeamiento vigente, la Manzana R5.5 objeto de este Estudio de Detalle, se define de la siguiente manera:

Forma:	Polígono irregular
Superficie:	<b>26.136,50 m<sup>2</sup>.</b>
Edificabilidad:	<b>12.180 m<sup>2</sup>.</b>
Parcelación:	Parcela mínima 450 m <sup>2</sup> .
Uso:	58 parcelas de viviendas unifamiliares,
Linderos:	NORESTE: en una línea de 221,49 m., con la parcela R5.4 del P.P. del sector SUZ-PP-08 NOROESTE: en una línea quebrada de 8 tramos de 65,27m., 56,49m., 50,95m., 7,04m., 23,44m., 46,98m., 44,97m. y 7,27 m., con la calle C del P.P. del sector SUZ-PP-08 SUROESTE: en una línea curva de 5,61m. con la intersección de la calle A con la calle C del P.P. del sector SUZ-PP-08 SURESTE: en una línea recta de 204,75m. con la calle A del P.P. del sector SUZ-PP-08.

Según se describe a continuación la implantación del viario común interior, origina unas subparcelas, definiendo mediante el presente Estudio de Detalle las nuevas alineaciones y el consiguiente reparto de la edificabilidad total asignada entre ellas.

#### 5.- PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Amparados en el artículo 6.2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUZ-PP-08 "El Zorrero" de Palomares del Río (Sevilla), en su apartado c), se definen las condiciones de Parcelación de las Zonas Residenciales, y según esto y todo lo expuesto anteriormente, la apertura del viario común en la parcela de partida descrita anteriormente, cuya definición taquimétrica queda especificada en la documentación gráfica que se acompaña, provoca la definición de nuevas alineaciones que constituyen el objeto del presente Estudio de Detalle con la correspondiente asignación de edificabilidades a las subparcelas que este viario define y que son las siguientes:

- SUBPARCELA DE USO RESIDENCIAL (R5.5-1)
- SUBPARCELA DE USO RESIDENCIAL (R5.5-2)
- SUBPARCELA DE USO RESIDENCIAL (R5.5-3)
- SUBPARCELA DE USO COMUNITARIO EDIFICABLE (R5.5-C)
- RESTO VIARIO (R5.5-V)

A continuación, se describen las Alineaciones y Edificabilidades propias de cada una de las Subparcelas definidas por el presente Estudio de Detalle.

Código Seguro de Verificación	IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY	Fecha	25/11/2020 17:09:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY</a>	Página	5/11



## 6.- DESCRIPCION DE ALINEACIONES Y EDIFICABILIDADES

### SUBPARCELA R5.5-1 (USO RESIDENCIAL)

Forma: Poligonal de 4 lados  
 Superficie: 4.624,84 m<sup>2</sup>.  
 Edificabilidad: 3.105 m<sup>2</sup>.  
 Uso: 15 parcelas de viviendas unifamiliares  
 Linderos: NOROESTE: 32,41 m., 56,49 m., 50,95 m., 7,04 m., 23,44 m., 46,98 m., y 10,31 m., con calle C del P.P. del sector SUZ-PP-08.  
 ESTE: 32,22 m., 6,87 m., 23,00 m., 2,42 m., 6,92 m., 43,43 m., 55,62 m., y 15,96 m., con parcela de uso comunitario (viario).  
 SURESTE: 27,51 m., con parcela de uso comunitario (viario).  
 NORESTE: 28,71 m., con parcela de uso comunitario (viario).

### SUBPARCELA R5.5-2 (USO RESIDENCIAL)

Forma: Poligonal de 10 lados  
 Superficie: 8.320,10 m<sup>2</sup>.  
 Edificabilidad: 5.589 m<sup>2</sup>.  
 Uso: 27 parcelas de viviendas unifamiliares  
 Linderos: SUR: 5,61 m., con parcela de uso comunitario (viario)  
 SURESTE: 204,75 m., con calle A del P.P. del sector SUZ-PP-08  
 NORESTE: 221,49 m., con parcela R5-4 del P.P. del sector SUZ-PP-08  
 NOROESTE: 7,27 m., y 21,33 m., con calle C del P.P. del sector SUZ-PP-08.  
 SUROESTE: 189,78 m., 2,00 m., 7,68 m., y 171,14 m., con parcela de uso comunitario (viario)  
 OESTE: 20,53 m., con calle C del P.P. del sector SUZ-PP-08

Código Seguro de Verificación	IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY	Fecha	25/11/2020 17:09:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY</a>	Página	6/11



**SUBPARCELA R5.5-3 (USO RESIDENCIAL)**

Forma: Poligonal de 5 lados  
 Superficie: 4.934,28 m<sup>2</sup>.  
 Edificabilidad: 3.312 m<sup>2</sup>.  
 Uso: 16 parcelas de viviendas unifamiliares  
 Linderos: NORESTE: 114,50 m. con parcela de uso comunitario (viario).  
 NORTE: 8,77m., con parcela de uso comunitario (viario).  
 NOROESTE: 24,97 m., 22,98 m., y 3,49 m., con parcela de uso comunitario (viario).  
 SUROESTE: 86,47 m., con parcela de uso comunitario (viario).  
 SURESTE: 47,05 m., con parcela de uso comunitario (viario).

**SUBPARCELA R5.5 C (USO COMUNITARIO EDIFICABLE)**

Forma: Poligonal de 3 lados  
 Superficie: 2.978,39 m<sup>2</sup>.  
 Edificabilidad: 174,00 m<sup>2</sup>.  
 Uso: Uso comunitario de las parcelas residenciales.  
 Linderos: NORESTE: 85,51 m., con parcela uso comunitario (viario).  
 SUROESTE: 13,75 m., 55,50 m., y 39,82 m., con parcela uso comunitario (viario).  
 SURESTE: 67,66 m., con parcela uso comunitario (viario).

**VIARIO DE USO COMUNITARIO R5.5 V**

Forma: Poligonal irregular  
 Superficie: 5.278,89 m<sup>2</sup>.  
 Edificabilidad: 0,00 m<sup>2</sup>.  
 Uso: Uso comunitario de las parcelas residenciales para viario.  
 Linderos: Constituye linderos con todas las parcelas resultantes descritas a las que da acceso.

**7.- PARCELACIÓN**

Las Parcelas RESIDENCIALES serán a su vez parceladas, en parcelas unifamiliares, con una superficie determinada como parcela privativa, mas una superficie en proindiviso de las parcelas de uso comunitario, de forma que consigan una superficie igual para todas de 450 metros cuadrados, y que son objeto de un proyecto independiente de este Estudio de Detalle, denominado Proyecto de Parcelación.

Código Seguro de Verificación	IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY	Fecha	25/11/2020 17:09:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY</a>	Página	7/11



## 8.- CONCLUSION

En el presente Estudio de Detalle se mantienen todas las condiciones fijadas en el siguiente planeamiento urbanístico y municipal:

- Plan General de Ordenación Urbana de Palomares del Río (Sevilla), en el que se define el Sector SUZ-PP-08 "El Zorrero".
- Plan Parcial de Ordenación del Sector SUZ-PP-08 "El Zorrero".
- Proyecto de Reparcelación del Sector SUZ-PP-08 "El Zorrero".

Con todo lo anteriormente expuesto en esta memoria, más los planos que se acompañan, de:

- 1.- Emplazamiento
- 2.- Manzana inicial R5.5
- 3.- Ordenación: Alineaciones y Edificabilidades

queda suficientemente desarrollado y especificado lo que se pretende con este Estudio de Detalle de la Manzana R5.5 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUZ-PP-08 "El Zorrero" del Plan General de Ordenación Urbana de Palomares del Río (Sevilla).

Madrid, noviembre de 2020

EL PROMOTOR:

Fdo.: Jose Leon Gomez  
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC,  
S.A. PRYCONSA.

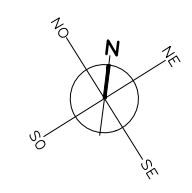
EL ARQUITECTO:

Fdo.: Carlos Martinez Lancellotti  
Colegiado nº 8851.

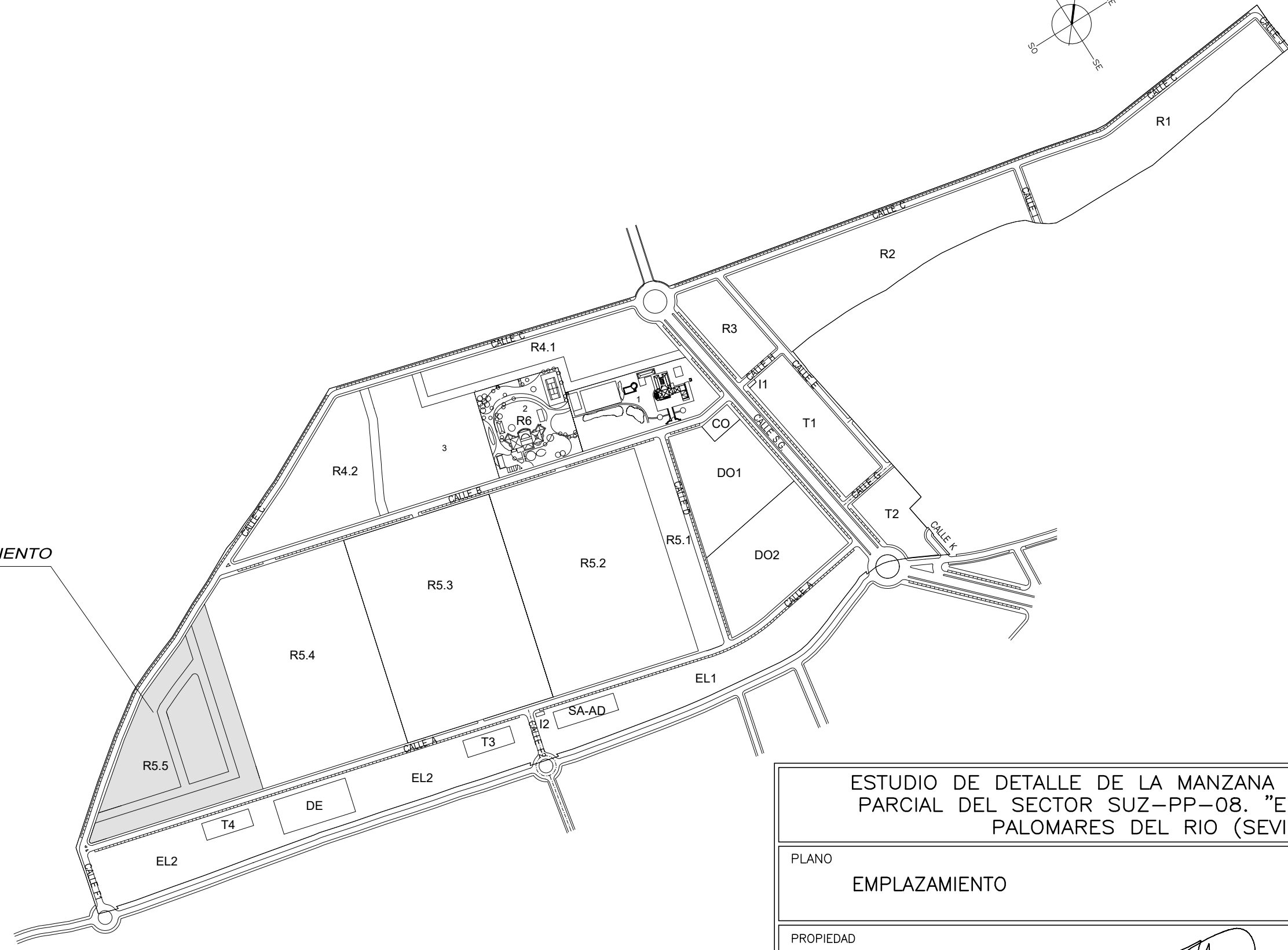
Código Seguro de Verificación	IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY	Fecha	25/11/2020 17:09:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7GY6TKPBXCZX72BUAHMAPOAY</a>	Página	8/11







EMPLAZAMIENTO



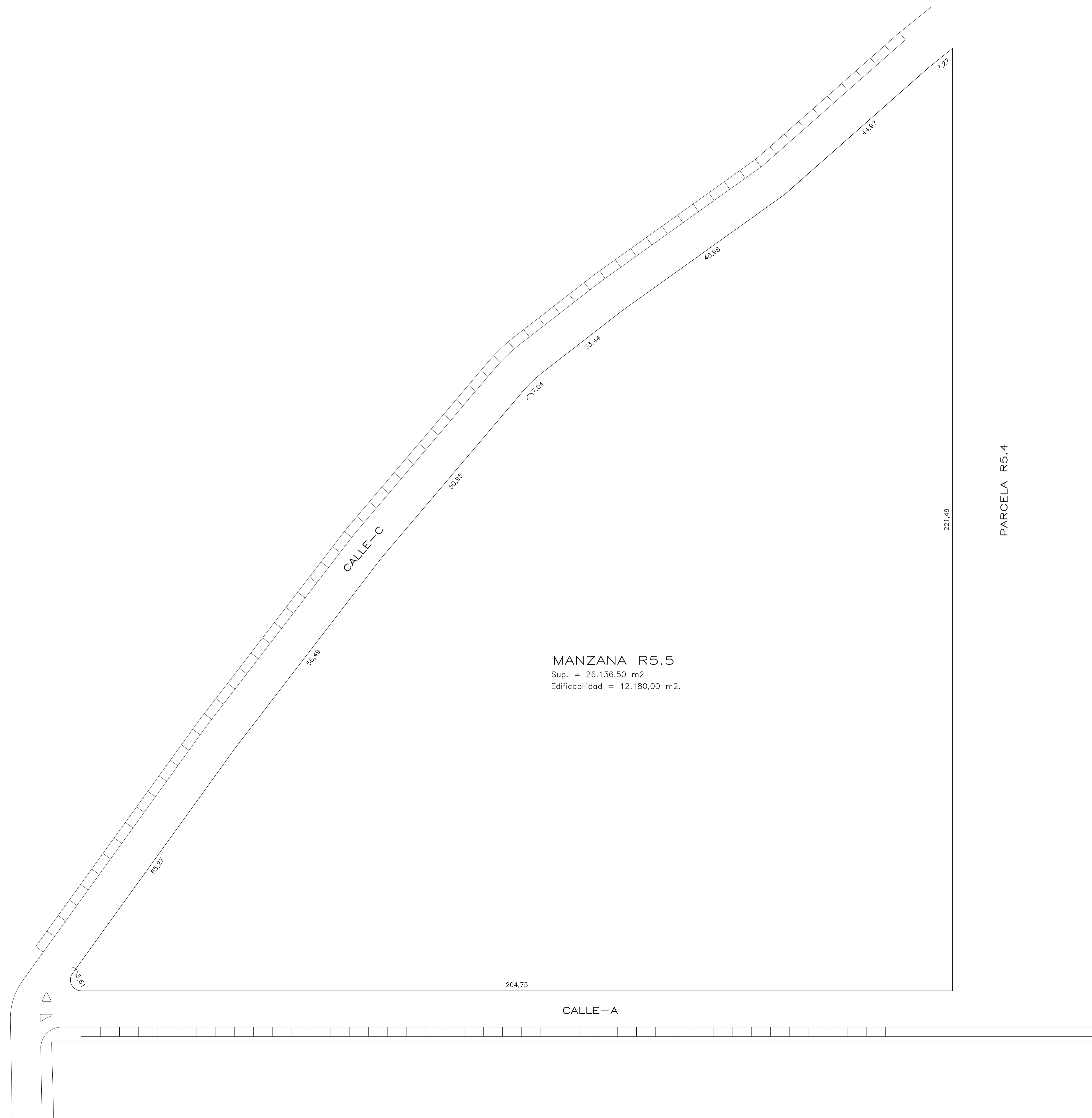
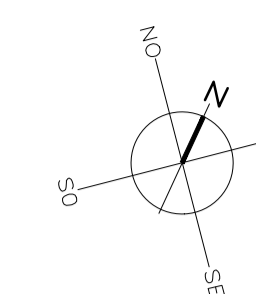
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R5.5 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-PP-08. "EL ZORRERO" DE PALOMARES DEL RIO (SEVILLA)

PLANO <b>EMPLAZAMIENTO</b>	ESCALA 1/5000	N° <b>1</b>
	FECHA NOVIEMBRE 2.020	


PROPIEDAD  
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC PRYCONSA, S.A.



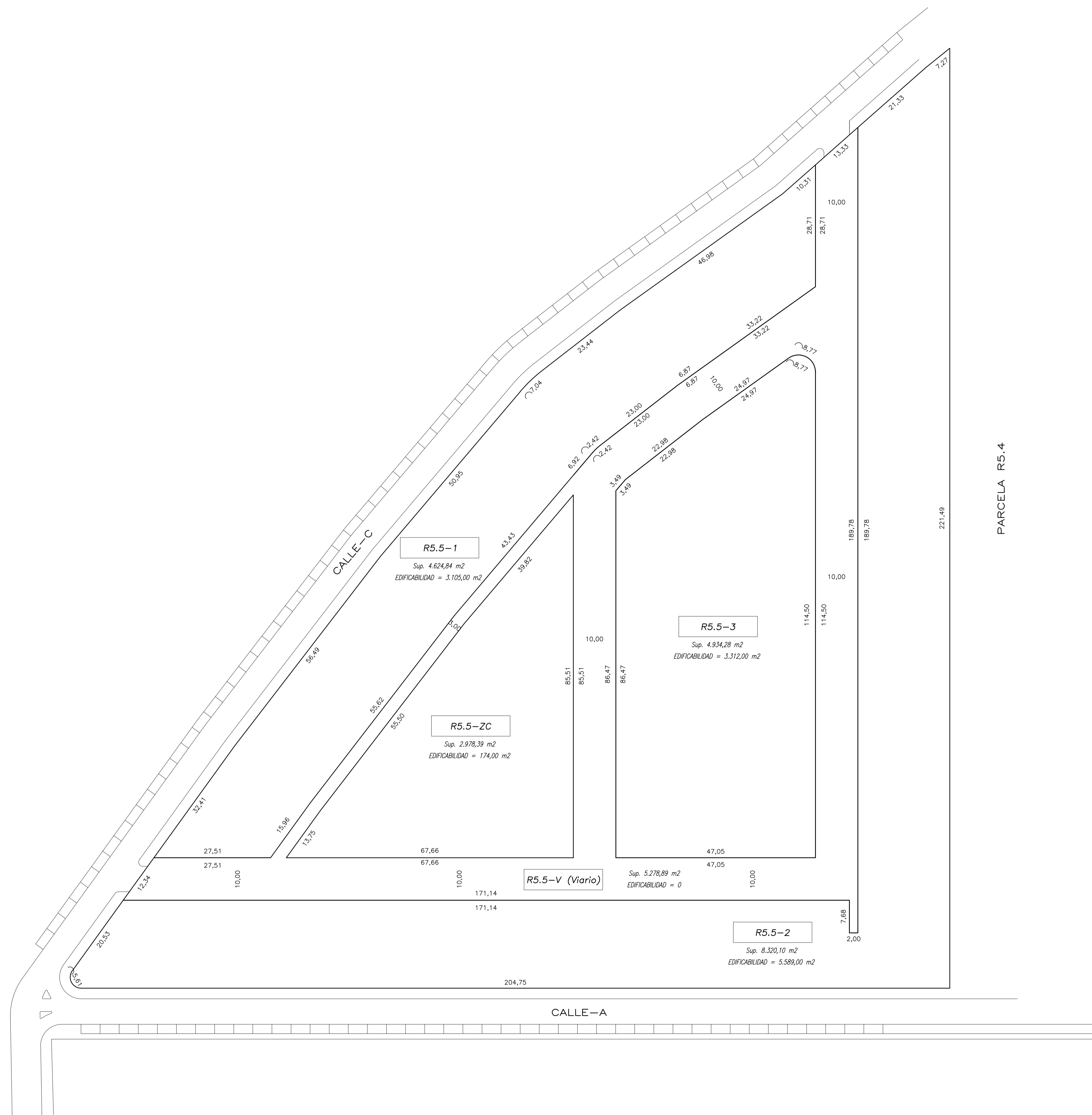
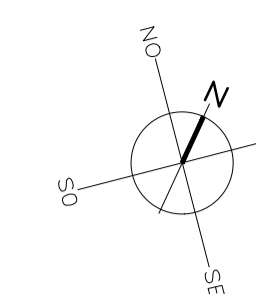
ARQUITECTO  
**Carlos Martínez Lancellotti**  
CARLOS MARTÍNEZ LANCELOTTI



MANZANA R5.5  
Sup. = 26.136,50 m2  
Edificabilidad = 12.180,00 m2.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R5.5 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-PP-08. "EL ZORRERO" DE PALOMARES DEL RIO (SEVILLA)		
PLANO	MANZANA INICIAL R5.5	ESCALA 1/500
PROPIEDAD	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, P.Y.C. PRYCONSA, S.A.	FECHA NOVIEMBRE 2.020
ARQUITECTO	 CARLOS MARTINEZ LANCELLOTTI	Nº 2

\\pnyconsa\lancelotti\carlos\trabajo\proyectos\palomares\08\planos\manzanas\manzana\_r5\_5\detalle\detalle\_manzana\_r5\_5.dwg 21/11/2020 14:19



PARCELA R5.4

SUBPARCELAS	USO	Nº VIVIENDAS MÁXIMAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
R5.5.1	RESIDENCIAL	15 VIVIENDAS	4.624,84 m <sup>2</sup>	3.105,00 m <sup>2</sup>
R5.5.2	RESIDENCIAL	27 VIVIENDAS	8.320,10 m <sup>2</sup>	5.589,00 m <sup>2</sup>
R5.5.3	RESIDENCIAL	16 VIVIENDAS	4.934,28 m <sup>2</sup>	3.312,00 m <sup>2</sup>
R5.5-ZC	COMUNITARIO	Pabellón Común	2.978,39 m <sup>2</sup>	174,00 m <sup>2</sup>
R5.5-V	COMUNITARIO	Viarío	5.278,89 m <sup>2</sup>	-
<b>TOTALES</b>	-	58 Viviendas y Pabellón.	26.136,50 m <sup>2</sup>	12.180,00 m <sup>2</sup>

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R5.5 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-PP-08. "EL ZORRERO" DE PALOMARES DEL RIO (SEVILLA)

PLANO	ORDENACIÓN ALINEACIONES Y EDIFICABILIDADES	ESCALA	1/500	Nº	3
PROPIEDAD	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, P.Y.C. PRYCONSA, S.A.				
ARQUITECTO	CARLOS MARTINEZ LANCELLOTTI				

V:\proyectos\abogados\com\531\531001\PALEOCED\04.dwg, P.26/11/2020 10:47:26  
 V:\proyectos\abogados\com\531\531001\PALEOCED\04.dwg, P.26/11/2020 10:47:26