

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Palma del Río

Núm. 3.808/2019

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de septiembre de 2019, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del UE/NE-1/03, de esta ciudad, promovido por Promociones Bembézar S.L., que tenía por objeto desarrollar la ordenación pormenorizada y completa del Sector, siguiendo las determinaciones del PGOU.

Consta Certificado del depósito de dicho Instrumento de Planeamiento en el Registro Municipal, procediéndose a la publicación del siguiente anexo, que contiene la Descripción de la Ordenación.

Lo que se hace público para general conocimiento en cumplimiento del artículo 41.2 de la LOUA.

#### ESTUDIO DE DETALLE UE/NE - 1

#### "ESQUINA ENRIQUE GRANADOS - AULIO CORNELIO"

#### DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación recogida en el presente documento materializa los objetivos y criterios del PGOU, tal y como se ha comentado anteriormente.

Se plantea la división de la parcela destinada a uso terciario en dos con uso lucrativo.

#### Descripción

##### Parcela 1

Parcela de uso Terciario, tiene forma cuadrangular, en la que se encuentra incrustada la parcela 2. Linda: Al Noroeste, con la calle Enrique Granados, e interiormente con la parcela 2; al Noreste, con la parcela EL-1 destinada a espacios libre; al Sureste, con el sector SUS/NE-1/11, viario de acceso a la UE/NE-1/11 de nueva construcción, e interiormente con la parcela 2; y al Suroeste, con la avenida Aulio Cornelio e interiormente con la parcela 2. Presenta chafán en la esquina oeste donde confluyen la calle Enrique Granados y la Avenida Aulio Cornelio.

Tiene una superficie de 8.157,81 m<sup>2</sup>.

##### Parcela 2

Parcela de uso Terciario, tiene forma rectangular. Linda: Al Noroeste, Noreste y Sureste con la parcela 1 del mismo sector; y al Suroeste, con la Avenida Aulio Cornelio. Cuenta con una nave en la que se ha instalado un gimnasio desarrollado en una sola planta, distribuido en zona de recepción y despacho de administración, núcleos de aseos y vestuarios diferenciados por sexos, aseo y vestuario adaptado para su uso por personas discapacitadas, sala principal destinada al albergar las maquinaria de gimnasia cardiovascular y musculación, y dos salas para actividades, una de ella adaptada para spining y otra de usos múltiples. Su superficie útil es de 584.49 m<sup>2</sup> y construida de 626.23 m<sup>2</sup>. Anexo al gimnasio hay un edificio de dos plantas que fue destinado a oficinas (actualmente sin uso), con una superficie construida total de 242.46 m<sup>2</sup>.

La parcela tiene una superficie de 1.016,92 m<sup>2</sup>.

##### EL-1

Parcela de uso Espacios Libres (Parques y Jardines), con forma cuadrangular. Linda: Al Noreste, con viario de nueva apertura prolongación de la calle Pablo Casals; al Sureste, con el sector SUS/NE-1/11; al Suroeste, con la parcela 1 del sector; y al Noroeste, con la calle Enrique Granados.

Tiene una superficie de 1.702,20 m<sup>2</sup>.

##### EI-2

Parcela de uso Espacios Libres (Parques y Jardines), con forma triangular. Linda: Al Sureste, con parcela destinada a espacios libres del sector SUS/NE-1/11; Suroeste, con viario de nueva apertura prolongación de la calle Pablo Casals; y al Noroeste, con la calle Enrique Granados.

Tiene una superficie de 190,38 m<sup>2</sup>.

##### Viario Local

Viario local, que rodea la totalidad del perímetro del sector. Está compuesto en el lado Sureste por un acerado de 3 metros, que linda con el sector SUS/NE-1/11; en el Suroeste, por acerado de 3.50 m. que linda con el carril bici de la Avenida Aulio Cornelio; en el Noroeste, por acerado de 4.00 m. y parte de aparcamientos que lindan con la calle Enrique Granados; y en el Noreste, por el viario y acerados prolongación de la calle Pablo Casals.

Tiene una superficie total de 2.258,69 m<sup>2</sup>.

#### ESTUDIO DE DETALLE UE/NE - 1 "ESQUINA ENRIQUE GRANADOS - AULIO CORNELIO"

#### CUADRO DE SUPERFICIES POR USOS

Calificación	Parcela	Ordenanza	Superficie m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Porcentaje %
TERCIARIO	P 1	T-1	8.157,81	9.174,73	68,85%
	P 2	T-1	1.016,92		
ESPACIOS LIBRES	EL 1	P.J. Parques y jardines	1.702,20	1.892,58	14,20%
	EL 2	P.J. Parques y jardines	190,38		
	Aparcamiento		143,97		
VIARIO PÚBLICO	Acerado		1.866,70	2.258,69	16,95%
	Viario		248,02		
		TOTAL ÁMBITO UE/NE 1	13.326,00	13.326,00	100,00%
VIARIO (FUERA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN)			420,00	420,00	

Las rasantes del conjunto se han establecido teniendo en cuenta las cotas topográficas de los viales perimetrales que se han de respetar y la topografía interior actual.

Respecto a la alineación de las edificaciones se propone libre, incluso pudiéndose alinear a fachada. Ello está justificado ya que en el uso al que se pretende destinar la parcela 1, va a predomi-

nar el suelo destinado a aparcamiento de vehículos y viales interiores, respecto al ocupado por la edificación, por lo que se entiende positivo no condicionar su ubicación al objeto de facilitar al proyectista la óptima ordenación interior de la misma. En cuanto a la parcela 2, donde ya se ubica el gimnasio, se da cobertura al mismo respetando las alineaciones actuales.

No obstante, las edificaciones con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura más alta o 5 metros.

El volumen edificable es el resultante de distribuir la edificabilidad asignada al sector, en las parcelas. La altura permitida es

dos plantas (PB+1), más una planta bajo rasante.

Las parcelas solo podrán vallarse con elementos opacos hasta una altura de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

---

ESTUDIO DE DETALLE UE/NE - 1 "ESQUINA ENRIQUE GRANADOS - AULIO CORNELIO"

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación	Parcela	Ordenanza	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> t	Ocupación %	Nº Plantas
TERCIARIO	P 1	T-1	8.157,81	8.892,00 (1,089%)	75,00	PB+1
	P 2	T-1	1.016,92	1.108,00 (1,089%)	75,00	PB+1

---

El sector se encuentra fuera de la zona de flujo preferente pero en zona inundable. Con la ordenación planteada se asegura la accesibilidad en situación de emergencia.

Palma del Río, 22 de octubre de 2019. Firmado electrónicamente: La Concejala-Delegada de Urbanismo y Obras Públicas, Ana Belén Santos Navarro.

---