


**RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE  
SECTOR URBANO ORDENADO SUO-2m (ANTIGUO PP3)**

**Promotor:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

**Técnico:** Aurora Botella, técnico municipal

Mayo 2022

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Aurora Francisca Botella Fernandez	Firmado	19/05/2022 15:01:43	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==</a>			

## RESUMEN EJECUTIVO


### - ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito físico del Estudio de Detalle se representa en los planos de información de este documento y es el definido en el documento “Innovación del P.G.O.U. de Isla Mayor, adaptación parcial de las NNSSPM en la Avenida Rafael Beca” aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22 de Octubre de 2014 y publicado en el BOJA nº 32 de 17 de Febrero de 2015.

El ámbito de actuación constituye un cuadrilátero con uno de sus lados curvilíneo a todo lo largo de su linde posterior con un canal de riego. Con una superficie de 84.000 metros cuadrados, con su acceso por la linde frontal desde la avenida Rafael Beca.

Actualmente, la edificación en las parcelas está consolidada en un porcentaje medio-alto.



<b>Código Seguro De Verificación:</b>	fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Aurora Francisca Botella Fernandez	Firmado	19/05/2022 15:01:43	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==</a>			

- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

La tramitación del presente Estudio de Detalle se redacta por la Oficina Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento de Isla Mayor siguiendo el mandato de Alcaldía de fecha 16 de mayo de 2022.


Lo redacta Aurora Botella Fernández, Arquitecta Técnica colegiada COAAT de Sevilla n.º 3370 y técnica municipal de este Ayuntamiento.

- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Considerando que por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede en Sevilla, Sala de lo Contencioso-Administrativo, n.º de apelación 2606/2019 falló a favor de la compañía mercantil Cambou, S.A estimando la recepción tácita por parte del Ayuntamiento de Isla Mayor del Polígono Industrial “El Puntal” del Plan Parcial número 3 de Isla Mayor.

Siendo de obligado cumplimiento la ejecución de la Sentencia este Ayuntamiento y habiendo elaborado un acta de recepción de fecha 18 de mayo de 2022 en la que se pone de manifiesto cuál es la situación urbanística en la que se encuentra el Polígono junto con, en su caso, las deficiencias de las que adoleciese.

Precisamente por ello, para reajustar las alineaciones y rasantes del Plan Parcial, se entiende técnicamente que la solución se encuentra por la elaboración de un Estudio de Detalle que defina la geometría pormenorizada de la ordenación ejecutada, la cual cumple con los instrumentos urbanísticos aprobados, tal y como determina el informe emitido por la técnico del Ayuntamiento de Isla Mayor de fecha 18 de mayo de 2022 en relación a la recepción del polígono Polígono Industrial “El Puntal”, antiguo Plan Parcial número 3, actual Sector de Suelo Urbano Ordenado SUO-2m, y atendiendo a las conclusiones del mismo que determina la necesidad técnica de elaborar un Estudio de Detalle para

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Aurora Francisca Botella Fernandez	Firmado	19/05/2022 15:01:43	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==</a>			

paliar las deficiencias recogidas en dicho informe.


#### 1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El objetivo del Estudio de Detalle es el reajuste de las alineaciones de los viarios principales, el detalle de las alineaciones de los viarios secundarios y terciarios, y la reordenación de las parcelas de dotaciones, para dotar a todas ellas de acceso directo desde los viales, en la misma manzana y afectando a los límites de la parcela destinada a Espacios Libres/Zona Verde, pero en ningún caso afectando a las condiciones de superficie y uso de todas estas parcelas, tal y como se recoge en los cuadros de superficies que se incorporan a esta Memoria y a los Planos de Ordenación.

#### 2.- AJUSTE DE LAS ALINEACIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DE LAS PARCELAS DE DOTACIONES

Las nuevas condiciones de ubicación de las parcelas de Dotaciones Básicas se describen en el plano "6. Zonificación Propuesta. Ubicación de parcelas de dotaciones". En este plano se actualiza la ubicación de las parcelas destinadas a Dotación Básica y se conforman los límites definitivos de la parcela de Espacios Libres/Zona Verde.

Con esta nueva ubicación se consigue dotarles de una posición accesible a pesar de que la situación de todas estas parcelas destinadas a Uso Público tiene una localización, ya desde la ordenación del Plan Parcial, como residual y trasera respecto a los suelos principales de este Sector. Más allá de esta reordenación interna de esta manzana para conformar estos límites, no se llega a modificar ninguno de parámetros urbanísticos respecto de las determinaciones del Plan Parcial.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Aurora Francisca Botella Fernandez	Firmado	19/05/2022 15:01:43	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==</a>			

### 3.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA NUEVA UBICACIÓN

Las parcelas resultantes se registrarán por lo establecido en las Normas del Plan Parcial de Sector, en particular en los puntos 4.3.2 Condiciones y Normas en Suelos destinados a Espacios Libres de Dominio y Uso Público, y el 4.3.3 Condiciones y Normas en Suelos destinados a Servicios de Interés Público y Social.

Todo lo que no se encuentre especificado en estas Condiciones Particulares se registrará por las Normas del PGOU vigente en este municipio.

Todos los ajustes que se realizan en este Estudio de Detalle:

- No modifican en ningún caso el uso urbanístico del suelo.
- No incrementan, en ningún caso, el aprovechamiento urbanístico.
- No suprimen o reducen, en ningún caso, el suelo dotacional público, o afecta negativamente a su funcionalidad.
- No alteran, en ningún caso, las condiciones de la ordenación de los terrenos colindantes.

### 4.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE


Este Estudio de Detalle no modifica los usos establecidos en el Plan Parcial. Según ese documento se establecían:

#### 1. Zona de uso Industrial:

El PP estableció una zona destinada a parcelas de uso industrial, cuya superficie unitaria no puede ser inferior a 225 m<sup>2</sup>, ocupando una superficie total de 52.206 m<sup>2</sup>.

#### 2. Zona de espacios libres de dominio y uso público:

La zona verde junto al límite posterior de los terrenos, como determinó el PP. Su superficie es de 8.400 m<sup>2</sup>.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Aurora Francisca Botella Fernandez	Firmado	19/05/2022 15:01:43	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==</a>			

### 3. Zona de Servicios de Interés Público y Social:


El conjunto de la superficie de suelo destinado a S.I.P.S se ubica en el cuadrante suroeste, en un vértice de los terrenos ordenados. El suelo destinado para cada uno de los usos pormenorizados es: 1.680 m<sup>2</sup> para uso deportivo, 840 m<sup>2</sup> para el equipamiento comercial y 840 m<sup>2</sup> para uso social.

### 4. Red viaria:

El Plan Parcial definía una red viaria propia, que no forma parte de los sistemas generales de comunicación definidos en el planeamiento general. Aunque se definían tres tipos de vías para la red de comunicaciones propias del sector y de enlace con los sistemas generales, no se encontraba la documentación gráfica acotada de las alineaciones.

En Isla Mayor, mayo de 2022

Aurora Botella Fernández,  
Arquitecta Técnico Municipal

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Aurora Francisca Botella Fernandez	Firmado	19/05/2022 15:01:43	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fnF17iu9VX/SKF8XsV8CmQ==</a>			