

ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



AYUNTAMIENTO DE PALOMARES

DEL RÍO

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
NUEVA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "CASA ALEGRE"

PALOMARES DEL RÍO 6682 11:27

ENTRADA NÚMERO: 6682



FDO. Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto.
Marcelo Álvarez Bonet. Arquitecto.

abot
arquitectura

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

PORTADA: 1

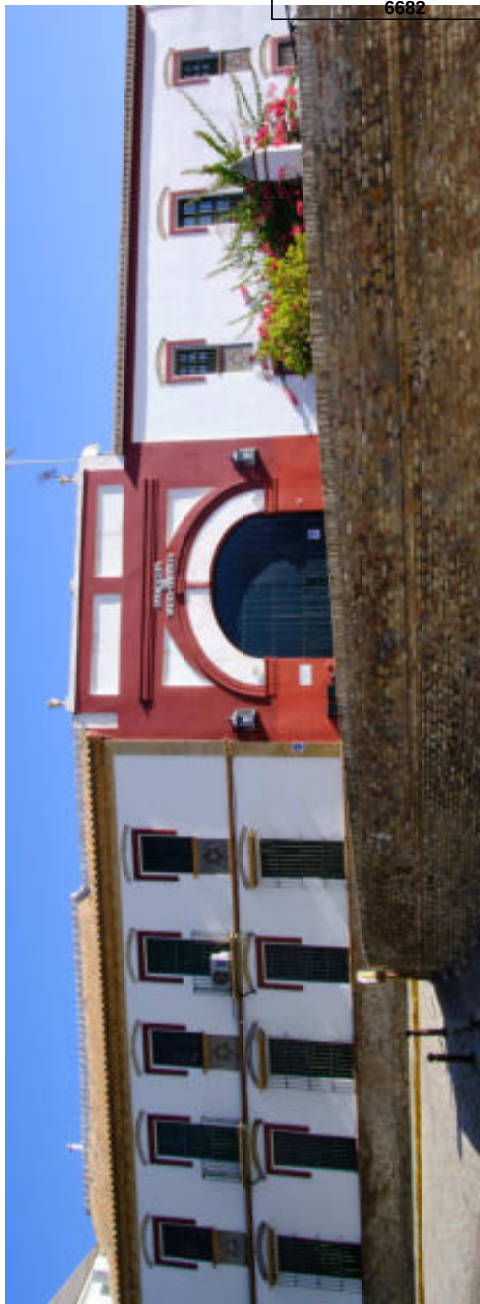
Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	1/92



**PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
NUEVA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "CASA ALEGRE"
PALOMARES DEL RÍO. SEVILLA.**

INICIATIVA Y REDACCIÓN

1. INTRODUCCIÓN.
2. DOCUMENTACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.
3. REDACCIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	2/92



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
NUEVA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "CASA ALEGRE"
PALOMARES DEL RÍO. SEVILLA.

INICIATIVA Y REDACCIÓN

1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento constituye la PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO (Actuación de Reforma Interior) según la clasificación urbanística del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Palomares del Río, sobre una parcela que abarca la Hacienda Casa Alegre y sobre otra de la misma propiedad, contigua a esta, resultante del desarrollo del Plan Parcial SUZ-PP-05 "Casa Alegre" del PGOU de Palomares del Río, y tiene por objeto el establecer los límites de los suelos a ordenar mediante un PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI), como corresponde a actuaciones de transformación en parcelas de suelo urbano al amparo de lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

El municipio de Palomares del Río cuenta con un documento de ordenación urbanística que es el actualmente vigente Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en el año 2000 (texto refundido aprobado el 27 de Octubre de 2000), y un documento de Adaptación Parcial a la antigua LOUA aprobado definitivamente el 7 de junio de 2010. En este sentido la actual legislación urbanística denominada LISTA, Ley 7/2021 de 1 de diciembre, en su Disposición Transitoria Primera "Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor", establece:

Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	3/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.
- 1ª. Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y **TAMBIÉN AQUELLOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO POR EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE**, si lo hubiera.
- El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.
- 2ª. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta ley para la promoción de **ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADAS SOBRE SUELO URBANO** o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.
- [...].

A renglón seguido, en la Disposición Transitoria Segunda "Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes", continúa:

[...]

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, **CONSERVARÁN SU VIGENCIA Y EJECUTIVIDAD** hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.
 2. Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta ley se establecen.
 3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior. **PODRÁN DELIMITARSE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA O ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO** aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.
- [...].

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

INICIATIVA Y REDACCIÓN. 3

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	4/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



Con esta base legislativa que emana de la actual LISTA, lo primero que deberá contemplar este documento de Propuesta de Delimitación de Actuación Urbanística en Suelo Urbano, son las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente para las parcelas de suelo urbano que se pretenden incluir en la Propuesta de Delimitación, que como veremos afectan a suelos incluidos en el Catálogo del PGOU del año 2.000 y Adaptación Parcial a la LOUA .

En este apartado de la INTRODUCCIÓN exponemos que **el objeto de la Propuesta de Delimitación de esta Actuación de Reforma Interior** es establecer los criterios de ordenación de dos grandes vacíos de suelo urbano que por su ubicación en el núcleo de población presentan una importancia visual prioritaria, por lo que uno de los objetivos básicos será la apertura de grandes espacios al uso público creando nuevas perspectivas visuales es ésta zona del Casco Histórico que nos vinculen edificaciones con evidente interés arquitectónico entre sí y con el resto del núcleo urbano, consecuentemente otro de los objetivos básico será la modificación de las fichas de catalogación actuales (datan del año 2.000) afectadas por la Propuesta de Delimitación, y la elaboración de un nuevo catálogo que dote de mayor protección y más concreta a los edificios que así se determinen en este documento, y se encuentren dentro del ámbito de la presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma interior que denominaremos ARI-1 "Casa Alegre".

La presente Propuesta de Delimitación abarca un área con una superficie total de 9.847 m², de los que 8.864,00 m² corresponden a la parcela que integra la actual Hacienda Casa Alegre, y 983,00 m² adicionales que corresponden a la parcela de suelo urbano proveniente del desarrollo del Plan Parcial SUZ-5 "Hacienda Casa Alegre" desarrollado según las determinaciones del actual PGOU. Esta Propuesta de Delimitación pretende dar soporte urbanístico y legal a un nuevo Plan de Reforma Interior en suelo urbano que denominaremos PRI-1 "Casa Alegre", en plena coherencia con las determinaciones de los documento urbanísticos de ordenación general vigentes actualmente.

Este documento se redacta y formula a instancias de la sociedad propiedad de ambas parcelas, con el apoyo expreso del Excelentísimo Ayuntamiento de Palomares del Río, con domicilio en la Plaza de Andalucía, nº1 de Palomares del Río, 41928 SEVILLA.

Los trabajos de redacción del presente documento urbanístico y su tramitación, se ha impulsado y dirigido bajo la supervisión del Ayuntamiento encaminados a coordinar la necesaria intervención pública municipal en la redacción de documentos de planeamiento que afecten a la ordenación de áreas urbanas no consolidadas, concertada con la iniciativa privada propietaria de los terrenos, y su coordinación con las especificaciones urbanísticas requeridas por la Oficina Técnica Municipal, con la finalidad de controlar el desarrollo de los vacíos urbanos, diversificar la oferta de suelo residencial del municipio, en especial la obtención de dotaciones de uso público, según lo establecido en la legislación urbanística en vigor.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

INICIATIVA Y REDACCIÓN. 4

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	5/92



2. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.

La presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior ARI-1 "Casa Alegre" del actual PGOU de Palomares del Río, se compone de la siguiente documentación, acorde con lo dispuesto en los artículos 29 y 62 de la actual LISTA:

- Documento I. MEMORIA INFORMATIVA.
- Documento II. MEMORIA DE ORDENACIÓN. IMAGEN URBANA.
- Documento III. NORMAS URBANÍSTICAS.
- Documento IV. CATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS.
- Documento V. PLANOS.
 - I. Planos de Información.
 - O. Planos de Ordenación.



Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

INICIATIVA Y REDACCIÓN. 5

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	6/92



3. REDACCIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.

3.1. EQUIPO REDACTOR.

Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto. **ABOT arquitectura**

Marcelo Álvarez Bonet. Arquitecto. **ABOT arquitectura**

3.2. EQUIPO COLABORADOR.

Gema Álvarez Bonet. Arquitecta.

Sandro Massaro Jiménez. Arquitecto.

3.3.

DOMICILIO PROFESIONAL DEL EQUIPO.

Calle Historiador Juan Manzano, nº2. Oficina 123.

41089 Condequinto-Dos Hermanas. SEVILLA.

Teléfono/Fax: 954 126235 / 683 25 66 96

Correo E. estudio@abotarquitectura.es



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
NUEVA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "CASA ALEGRE"
PALOMARES DEL RÍO. SEVILLA.

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA.

ÍNDICE.

1. Cuestiones generales.
 - 1.1. Promotor y Redactor
 - 1.2. La Hacienda Casa Alegre en Palomares del Río.
 - 1.3. Datos Catastrales y Registrales. Hacienda "Casa Alegre"
2. Las Haciendas de Olivar. El caso de Palomares del Río.
3. La Hacienda Casa Alegre. Situación actual.
 - 3.1. Estado actual de la Hacienda y de sus Edificaciones.
 - 3.2. Planeamiento Urbanístico de Aplicación. Protección Patrimonial y Arqueológica
 - 3.3. Ámbito de la Propuesta de Delimitación.
4. Condiciones del estado de la red viaria e infraestructuras en el entorno.
5. Determinaciones del Planeamiento Urbanístico vigente. Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU.
 - 5.1. Clasificación y calificación actual del suelo.
 - 5.2. Regulación del uso residencial de las Normas Urbanísticas. Capacidad de acogida residencial del actual suelo urbano.
 - 5.3. Edificaciones existentes sin interés arquitectónico propuestas para demolición.



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
NUEVA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "CASA ALEGRE"
PALOMARES DEL RÍO. SEVILLA.



MEMORIA INFORMATIVA.

NOTA PREVIA.

Con carácter general, la Información Urbanística del presente documento de Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística en suelo urbano, se centrará en los aspectos de la realidad física, urbanística y patrimonial del área objeto de la Propuesta de Delimitación, en relación con la zona urbana en la que se inserta.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA INFORMATIVA. 2

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	9/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

1. CUESTIONES GENERALES.

1.1. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

La presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación de Reforma Interior se realiza a instancias y por iniciativa de la sociedad CASA ALEGRE INVERSIONES SL, sociedad propietaria de los terrenos que integran la delimitación que aquí se propone, identificada con los siguientes datos:

Casa Alegre Inversiones, S.L.
CIF. B91839969
Domicilio. Calle Iglesia, nº2. 41928 Palomares del Río. Sevilla.

El documento de Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación de Reforma Interior lo redacta la sociedad profesional ABOT ARQUITECTURA, S.L.U., identificada con los siguientes datos:

Abot arquitectura SLU
CIF. B90048125
Domicilio. Calle Historiador Juan Manzano, nº2. Oficina 123. 41500 Quinto/Dos Hermanas. Sevilla

Los redactores del documento son los arquitectos D. Juan Luis Álvarez Mateos y D. Marcelo Álvarez Bonet, arquitectos colegiados nº 002822 y 007333 respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

1.2. LA HACIENDA "CASA ALEGRE" EN PALOMARES DEL RÍO.

La Hacienda "Casa Alegre" es la denominación otorgada a un conjunto edificado, residencial, situado en el núcleo urbano de la localidad aljarafeña de Palomares del Río consolidado por edificaciones en todo su perímetros que cuenta en su interior con un gran vacío urbano rodeado de sus propias edificaciones y otras medianeras. El término municipal de Palomares del Río se ubica en la zona sur de la comarca del Aljarafe lindando con los municipios de Almensilla, Gelves, Coria del Río y con Mairena del Aljarafe en su zona norte. Su extensión superficial es relativamente pequeña y cuenta con una población censada permanente cercana a los 9.000 habitantes.

MEMORIA INFORMATIVA. 3

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	10/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



Palomares del Río por su situación en el extremo sur de la formación geológica de la Cornisa del Aljarafe, presenta una escasa elevación sobre el nivel de mar de apenas 35m, muy próxima a la vega del río Guadalquivir, y cuenta con una suave topografía de ondulantes colinas que descienden a la vega del río entre los términos municipales de Gelves y Coria del Río. Por su situación en la comarca sus principales accesos se producen por las carreteras SE-665 y SE-3303 al norte desde Mairena del Aljarafe, por la carretera A-8054 desde Almensilla al oeste, y por la carretera SE-3301 al este desde Gelves y Coria del Río. Precisamente en éste último acceso al núcleo de población desde Gelves y Coria del Río, al visualizar el núcleo edificado, nos encontramos con la Hacienda Casa Alegre cuya fachada principal, visualmente, identifica la personalidad de Palomares del Río desde la carretera SE-3301 procedente de la llanura fluvial del río Guadalquivir, y su arquitectura identifica inmediatamente su núcleo urbano.

La Hacienda Casa Alegre ocupa una parcela perfectamente delimitada situada en el límite sur-este del suelo urbano, y aún siendo una antigua Hacienda de Olivar, se encuentra totalmente integrada en la trama urbana del núcleo de población. Linda al norte y este con áreas de suelo urbano muy consolidado y con alto desarrollo edilicio; al sur con espacios abiertos donde se localizan los restos arqueológicos de los Baños Árabes, el parque de Las Morenas donde se situaba la antigua Hacienda de Córdoba y la iglesia de Nuestra Señora de la Estrella; y al éste con la calle Municipal Manuel Méndez Moreno resultante del desarrollo urbanístico del Plan Parcial SUZ-PP-5 "Hacienda Casa Alegre", el arroyo Caño Real y las estribaciones de la cornisa del Aljarafe, que en esta zona forma parte del suelo rústico en buena parte preservado por la ordenación urbanística por sus valores paisajísticos (Cornisa Este del Aljarafe).

Casa Alegre cuenta con una extensión en planta de 8.864,00 m² según medición topográfica recientemente realizada coordinada con su georeferenciación catastral (9.258,00 m² en el Registro de la Propiedad), en la que se incluye el espacio exterior delantero de acceso a la Hacienda desde la calle Iglesia, en parte cercado, y en parte abierto como acceso desde el viario público (diferencia con el Registro) y todo el perímetro cercado de la parcela catastral. La parcela y su cerramiento es medianera a una vivienda a la que abraza, que presenta una pequeña fachada a la calle Iglesia, donde se encuentra uno de los antiguos molinos de aceite (que en algunos documentos se dice perteneciente a una denominada Hacienda El Molino) con que contaba el complejo agro-industrial.

Así mismo la parcela de la Hacienda Casa Alegre es medianera, por el norte, con otra parcela independiente, con fachada además a la calle Municipal Manuel Méndez Moreno, con una superficie total de 983,00 m², procedente de la reparcelación realizada sobre el Plan Parcial SUZ-PP-5 "Hacienda Casa Alegre", que junto a la parcela de la Hacienda, suman un total de 9.847,00 m² y conforman los grandes vacíos urbanos existentes en el área sureste del núcleo urbano de Palomares del Río.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

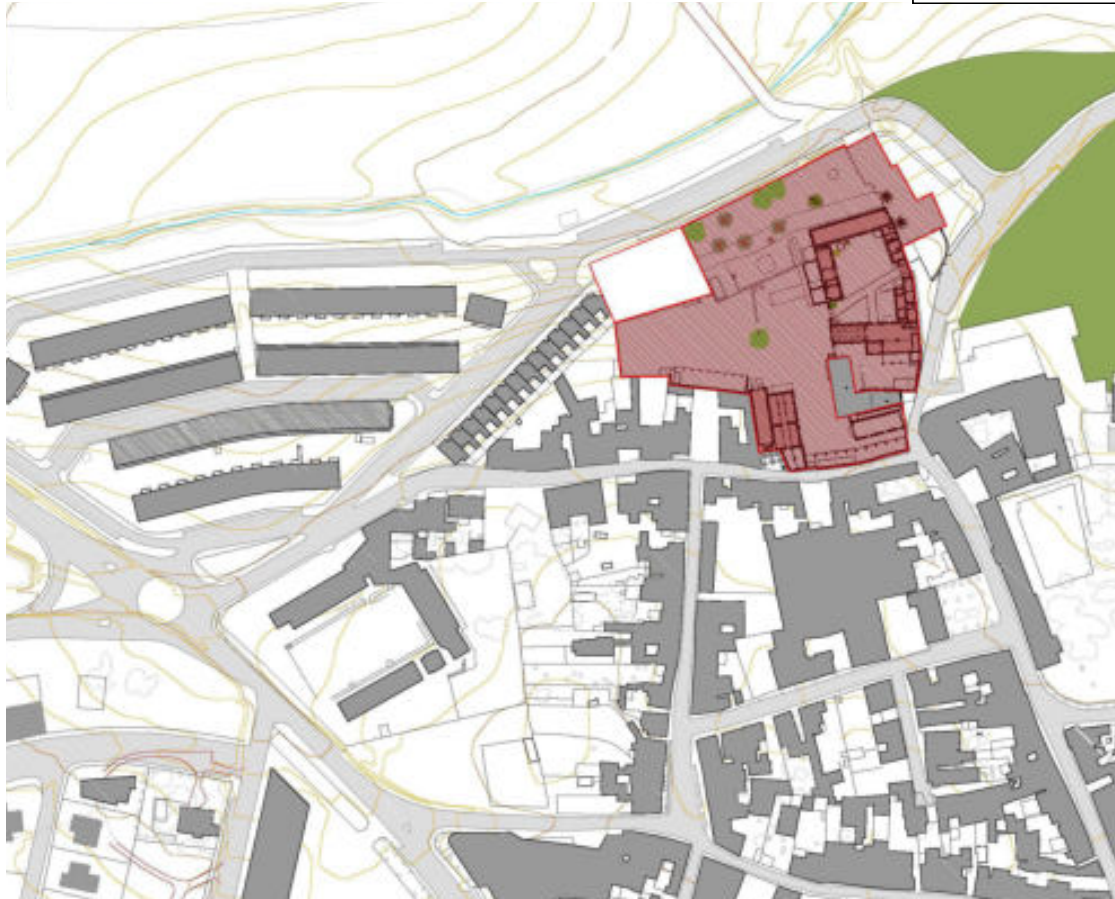
MEMORIA INFORMATIVA. 4

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	11/92





Figura 1. NÚCLEO URBANO DE PALOMARES DEL RÍO. SITUACIÓN EN EL NÚCLEO.



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

1.3. DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES. HACIENDA "CASA ALEGRE".

La Hacienda Casa Alegre es la finca nº 6266 de Palomares del Río inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 de Sevilla en el Tomo 2743, Libro 1211, Folio 199, Alta 2. Finca catastral **0950805QB630550001BL** del Catastro de fincas urbanas de Palomares del Río.

La parcela proveniente del desarrollo del Plan Parcial PP-SUZ-5 "Hacienda Casa Alegre" es la finca nº 4114 de Palomares del Río inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 de Sevilla en el Tomo 2402, Libro 85, Folio 40, Alta 2. Finca catastral **0950823QB630550001DL** del Catastro de fincas urbanas de Palomares del Río



2. LAS HACIENDAS DE OLIVAR. EL CASO DE PALOMARES DEL RÍO.

Se denominan Haciendas de Olivar al conjunto de edificaciones aisladas de uso residencial y productivo que forman parte de un complejo agro-industrial mayor, en situación más o menos dispersa, que abarcan una superficie de terreno más o menos extenso. Diversos autores que han publicado estudios sobre éstos complejos edificados denominados "Haciendas" coinciden en la existencia de diferencias conceptuales significativas entre las Haciendas y los denominados "Cortijos". Ambos complejos edificados están relacionados con la actividad agropecuaria. Ambos complejos se asemejan entre sí por la existencia de un caserío más o menos desarrollado y especializado para su uso. Y ambos complejos se diferencian entre sí en el producto al que dedican su actividad agro-industrial: las Haciendas más enfocadas a la producción aceitera; los Cortijos dedicados al cultivo y recolección de cereal.

Considerando esta primera simplificación conceptual deduciríamos que los Cortijos serían complejos edificados relacionados con la producción cerealista de secano, de tierras calmas en explotaciones a gran escala. En los Cortijos buena parte de sus espacios edificados son para el alojamiento del personal. El dueño o dueños de la explotación raramente utilizaban las instalaciones como pernoctación. Así podemos decir que los Cortijos presentaban (y presentan) una arquitectura menos refinada que las Haciendas ya que éstas están más enfocadas a ser vivienda permanente del propietario. Por otro lado los Cortijos, mucho más numerosos que las Haciendas, proliferan por toda la región andaluza, de este a oeste, y parece ser que tienen su origen en la repoblación y ordenación de los territorios sureños tras la Reconquista durante la Baja Edad Media. Los Cortijos completan su explotación con la rotación de los cultivos y la participación de una amplia cabaña ganadera para fuerza de labor de tiro, y están vinculados normalmente a latifundios.

Las Haciendas, por el contrario, están más extendidas por la campiña, en el oeste de la provincia de Sevilla y el este de la provincia de Huelva. Tienen su origen, según la mayoría de autores que se han podido consultar, en las *villae* romanas. En el Aljarafe Sevillano se distribuían un gran número de *villae*, e intercaladas entre ellas, un número aún mayor de *alquerías*, que no son sino explotaciones agrícolas más modestas que la anteriores. Muchas de aquellas *villae* se desarrollaron posteriormente llegándose a convertir en poblaciones de cierta entidad como Espartinas, Valencia de la Concepción, Gines..., o Palomares del Río.

Las Haciendas (también llamadas simplemente molinos o almazaras) diseñan sus edificaciones más características vinculadas a la recolección de la oliva y la elaboración del aceite (almacenes para depositar aceituna, molinos y prensas, bodegas para la decantación y almacenamiento del aceite...). Las haciendas son verdaderas unidades agroindustriales en las que se combinan explotación y transformación.



Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	14/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

El caserío de las Haciendas suele destacar de forma excepcional, rodeado de dependencias con capillas, jardines y otros elementos contruidos con objetivos simplemente visuales. Al núcleo central edificado se le pueden adosar otras unidades edilicias como viviendas para el casero y trabajadores, además de las dependencias de labor entre las que destacan molinos, cuadras, pajaros, e incluso lagares y graneros. Su actividad fundamental puede estar relacionada tanto con la extracción del aceite como con la producción vitivinícola. Precisamente por esta diversidad de producción algunos autores no ven aceptable la habitual expresión "HACIENDA DE OLIVAR", dado que con frecuencia no sólo se cultivaban olivos, sino que un apreciable número de ellas podían contar con huertas (reconvertidas en jardines) y viñas, combinadas tanto con producción de cereal como de ganadería, normalmente porcina.

Pero, al margen del tipo de cultivo, la diferencia conceptual entre ambos tipos de asentamientos concebidos para la actividad agropecuaria y que dará lugar a su diferenciación tipológica, radica en que la explotación agraria del Cortijo se ejercía de forma indirecta, es decir, el propietario frecuentemente lo arrendaba por lo que raramente pernataba en él, como hemos mencionado. Al contrario que las Haciendas que eran explotadas directamente por su dueño, lo que normalmente se traducía en un mayor cuidado arquitectónico y riqueza decorativa de éstas frente al caserío del Cortijo. Este hecho marca una diferenciación definitiva en ambos tipos de edificio. Además la hacienda, más relacionada con explotaciones de mediana entidad, no es siempre agraria, habiendo tenido implantación urbana en numerosas de ellas. Lo que también las diferencia de los cortijos mucho más relacionados con fincas alejadas de los núcleos de población. Éste hecho es más evidente en el Aljarafe Sevillano en el que algunas localidades como ya hemos comentado, han surgido en torno a las haciendas (en nuestro caso directo, de Palomares del Río).

La proximidad del propietario a la hacienda y la proximidad de éstas a los núcleos habitados o formando parte de ellos, pone en evidencia que la arquitectura de las haciendas cuentan con un carácter más residencial llegando a tener en la mayoría de los casos un componente importante de representatividad social. El hecho de ser normalmente residencia permanente de los propietarios da como respuesta que las edificaciones principales se configuren como un edificio dentro del complejo agro-industrial mayor. Y así pierden su vinculación directa con la labor agrícola en aras de potenciar su representatividad social. No siempre es así, pero no es infrecuente que los edificios de las Haciendas sean estructuras cerradas en sí mismo entorno a un patio, con un uso residencial apartado respecto de la actividad industrial que dirigían y desvinculando su uso con el de las otras construcciones destinadas a la explotación propiamente dicha.

Fuera del complejo residencial su principal edificación es la almazara que puede articularse mediante naves paralelas o longitudinales separadas por arquerías. En ellas se ubicaban los depósitos de aceitunas y el molino. En otra nave se situaba la viga, enorme madero que permitía prensar la masa producida por la molturación y de la que salía el zumo de la aceituna. Aquella tecnología de prensado requería de una maciza torre que sirviese de contrapeso, en la que iba encastrada la viga, y que es el principal signo distintivo de éstas edificaciones.

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	15/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



En ésta misma nave también se solía situar la bodega del aceite, el cual tras ser separado del alpechín por decantación, era almacenado en grandes tinajas que solían estar enterradas. En ocasiones el complejo residencial se complementaba con una torre-mirador que competía en importancia con la torre de contrapeso del molino (Hacienda de San Rafael).

En el caso de Palomares del Río, según se menciona en el texto "Haciendas de Olivar en Palomares del Río (Sevilla). Vestigios arquitectónicos de una época pasada" elaborado por Eva Benítez Llorens para la Universidad Pablo de Olavide, desde el siglo XVII su casco urbano estaba conformado por un grupo de seis haciendas, construidas en distintos siglos y una iglesia mudéjar del siglo XIV, así como las viviendas de los peones. Todavía a principios del siglo XX conservaba la misma estructura. De las seis haciendas que conformaban el núcleo primigenio formativo de la población, podemos constatar cómo la mayoría de ellas han sufrido pérdidas de edificaciones, si no han desaparecido completamente. Y cómo las tierras de olivar se han visto sustituidas por multitud de urbanizaciones. **Por eso es de vital importancia la conservación arquitectónica, visual y conceptual de la única que conserva su estructura casi en su integridad: la Hacienda Casa Alegre.**

Pero es además importante destacar ahora, ya que servirá para explicar conceptualmente la Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior que posteriormente se lanzará, lo que hemos mencionado relativo a que en muchos casos el complejo residencial de la Hacienda permanecía aislado del resto de edificaciones vinculadas con la producción aceitera o vitivinícola, pudiéndose convertir en unidad autónoma sólo destinada al uso residencial.



Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA INFORMATIVA. 9

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	16/92



3. LA HACIENDA "CASA ALEGRE". SITUACION ACTUAL.

3.1. ESTADO ACTUAL DE LA HACIENDA Y DE SUS EDIFICACIONES

La autora Eva Benítez Llorens en su texto "Haciendas de Olivar en Palomares del Río (Sevilla). Vestigios arquitectónicos de una época pasada", en relación con la Hacienda Casa Alegre dentro del núcleo urbano de Palomares del Río, escribe lo siguiente:

"[...] Separada de la anterior (Hacienda de Córdoba) por un pasillo se encuentra la hacienda de Casa Alegre, la única que conserva su estructura. Cuenta con señorío, viviendas para el capataz y casero, granero, pajar y tinajones, así como tres molinos aceiteros, el más antiguo de ellos, fechado en 1812, con torre contrapeso con remate lobulado; el segundo tiene remate neoclásico con frontón triangular y el más reciente, fechado en 1881, cuenta con torre tocada con chapitel hexagonal y con 17 almenillas. Según Pineda Novo conserva aún las naves del siglo XVII, con cubiertas de armadura de par y nudillo.

Su caserío actual es consecuencia de las transformaciones y edificaciones que se han sucedido a lo largo de distintas épocas, en especial de los siglos XVIII y XIX.

El enorme recinto comprende un primer patio empedrado el cual da ingreso a la vivienda de sus actuales propietarios así como una nave y las viviendas del capataz y casero, estos edificios son de ladrillo visto, a través de una reja flanqueada por palmeras se tiene acceso al patio de labor, será allí donde encontremos las distintas torres contrapeso y sus molinos, así como granero, pajar y los tinajones.

El señorío y frente principal de la hacienda, reconstruido en el año 1927, presenta formas y decoración mezcla de neoclasicismo y arquitectura regionalista sevillana. [...]"

Ésta es una de las pocas reseñas descriptivas e históricas que hemos podido encontrar inicialmente sobre la Hacienda Casa Alegre de Palomares del Río. Y ofrece una visión de conjunto muy fiel a su estado actual, así que debemos suponer que el dataje de sus diferentes construcciones es el expuesto en el estudio de Eva Benítez.

La Hacienda Casa Alegre la conforma un recinto cerrado, vallado, situado en el extremo este sur-este de la localidad de Palomares del Río, cuyo perímetro está formado por cuatro áreas generales muy diferenciadas:



Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	17/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

1. Recinto exterior vallado, cerrado, usado para guardado de maquinaria agrícola.
2. Patio principal vividero de la Hacienda donde se localiza la residencia permanente de la propiedad y la vivienda del guarda que formalizan la fachada principal y noble del conjunto edificio (a sur), cerrado a poniente por nave de molino y almacén de aceite, a norte por dependencias secundarias de la vivienda con tipología de nave a dos aguas de menor altura y cancela que da acceso al antiguo patio de labor, y al este por almacén a dos aguas de gran altura y escasa crujía.
Es el actual corazón de la Hacienda, residencia que fue de la propiedad. Sus edificaciones presentan detalles, estructuras de cubierta y elementos decorativos en la fachada que se estudian con mayor profundidad en el apartado correspondiente. Está vinculado a un patio secundario.
3. El antiguo patio de labor ocupa la mayor parte de los espacios abiertos interiores de la Hacienda y está a su vez dividido en tres zonas: un espacio abierto cerrado a la calle Murillo al oeste formando otro patio secundario; un segundo espacio abierto cerrado a las viviendas medianeras al norte en lo que parece un patio de labor que estuvo diferenciado del principal; y el patio de labor principal en el que dialogan los tres molinos con los almacenes secundarios y el acceso al patio principal vividero de la vivienda.
4. Recinto rectangular a levante, a otro nivel que el patio de labor, que debió estar más relacionado con la finca agrícola exterior de la Hacienda y que hoy día presenta una larga fachada a la calle Municipal Manuel Méndez Moreno, vial creado fruto del desarrollo urbanístico del Plan Parcial PP-SUZ-05 del PGOU.

Entre éstos recintos abiertos se articulan las diferentes edificaciones actuales, que debieron su forma y posición a la necesidad funcional de la antigua actividad productiva agropecuaria, que en la actualidad ha caído en desuso. Entre éstas edificaciones se distinguen por su importancia arquitectónica las que incluyen el caserío principal y las que alojaban los tres molinos, uno de ellos vestigio de la denominada Hacienda El Molino perteneciente a otra propiedad, que no tiene relación con Casa Alegre y actualmente funciona como vivienda unifamiliar. Éste último no lo desarrollaremos en éste estudio ni será incluido en la Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior, por ser además, físicamente independiente y contar con un uso residencial.

La distribución en planta de las diferentes construcciones y espacios vinculados, en su estado actual, se representan en el esquema que a continuación se muestra.



Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA INFORMATIVA. 11

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	18/92





Figura 2. PERÍMETRO DE LA PARCELA. ESTADO ACTUAL. ÁREAS DIFERENCIADAS.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	19/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



En relación al conjunto edificado actual, podemos distinguir el caserío residencial que abre una amplia fachada a la carretera de Gelves-Coria del Río donde se destaca el portón de acceso. Éste elemento cubre la crujía de acceso y alcanza la doble altura del conjunto edificado. Destaca su fachada de tintes neoclásicos regionalistas que articula las dos alas del edificio residencial presidido por un gran arco de medio punto. De ladrillo visto macizo al interior, el hueco en el muro se salva con dintel de madera en el que engarza el portón de acceso. Mientras que el segundo muro al interior, de ladrillo visto a ambas caras, salva el hueco con arco de medio punto. La cubierta es a un agua de vigas de madera y vierte hacia el interior del patio lo que resalta la portada desde el exterior haciéndola elevarse a la altura de las cumbreras de las dos alas que cierra.

La vivienda principal, con acceso a la izquierda de la entrada, se desarrolla en dos plantas de altura. Está construida con fachada interior en ladrillo visto y estructura compositiva regionalista sevillana. Cuenta con una curiosa decoración que contiene la estrella de David que se cree herencia de los artesanos judíos que fueron desplazados de Sevilla capital hacia el Aljarafe. La vivienda secundaria, con acceso a la derecha de la entrada, se desarrolla en la planta baja de ese ala. Cuenta con acceso independiente al de la planta alta que está destinada actualmente a desvanes y almacenes. El resto de edificaciones entorno al patio principal vividero cuentan con una sola planta, de mayor o menor altura y mayor o menor ancho de crujía. Toda la fachada interior se resuelve en ladrillo visto. Todo éste complejo presenta un excelente estado de conservación.

Adosada a las edificaciones anteriores, en su fachada norte, se encuentra una construcción de escaso valor constructivo y arquitectónico destinada a almacén (06. Almacén 2-exterior a caserío-). Y abierto al patio trasero, en su fachada oeste, un cobertizo que ampara la salida desde las naves que contienen el que denominamos "Molino 3".

Separados del edificio principal, adosados a la linde poniente del recinto (en parte medianeros con otras edificaciones), se localizan el resto de edificaciones que completan el complejo edilicio actual interior al recinto que ocupa la Hacienda Casa Alegre. Estos son: el que denominamos "Molino 1" (en buen estado de conservación) medianero a edificaciones existentes, con fachada al patio de labor y a la calle Murillo, con una nave adosada (08. nave auxiliar 1a Molino 1) en ruina aunque posible de recuperar; la construcción que denominamos "cobertizo 2" que da la espalda a la calle Murillo (realmente se trata de una cubierta sin cerrar) y una edificación que denominamos "almacén 3" separada por un estrecho patio del recinto de la propiedad medianera donde se encuentra el "Molino 2". Y en la zona norte del recinto, adosada a las edificaciones medianeras a poniente, formando una construcción lineal, un espacio cubierto, suponemos utilizado para dar cobijo a la maquinaria agrícola. En general se trata de construcciones sin valor arquitectónico y con un estado de conservación deficiente, salvo la denominada "Molino 1" con una torre de contrapeso destacable con cúpula acabada en punta piramidal de seis lados almenillas decorativas, y nave auxiliar 1 a Molino 1.

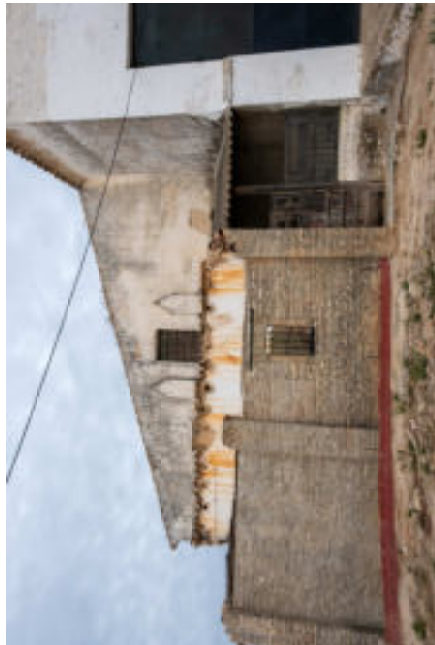
Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA INFORMATIVA. 13

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	20/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



Edificaciones entorno al "MOLINO 1"



Espacio abierto central



Traseras a la Calle Murillo



Edificaciones medianeras con el denominado "Molino 2"

Las construcciones existentes, relacionadas en los párrafos anteriores y descritas en la documentación gráfica que acompaña, ocupan siguiente superficie en planta:

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA INFORMATIVA. 14

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	21/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



-	Recinto de la Hacienda Casa Alegre.	8.864,00m ² *
EDIFICACIONES ACTUALES		
-	01. Vivienda del Caserío.	117,20 m ²
-	02. Portada-Acceso.	28,11 m ² *
-	03. Casa del guarda.	76,08 m ²
-	04. Almacén del Caserío.	219,58 m ²
-	05. Oficina del Caserío.	127,38 m ²
-	TOTAL CASERÍO PRINCIPAL	568,35 m ²
-	06. Almacén 2 (exterior a Caserío).	86,74 m ² (D)
-	07. Molino 1.	157,82 m ² *
-	08. Edificio auxiliar 1 a Molino 1.	208,01 m ²
-	09. Edificio auxiliar 2 a Molino 1.	68,79 m ² (D)
-	10. Edificio auxiliar 3 a Molino 1.	21,37 m ² (D)
-	TOTAL MOLINO 1	455,99 m ²
-	11. Molino 2.	149,11 m ²
-	12. Edificio auxiliar 1 a Molino 2.	90,81 m ²
-	13. Edificio auxiliar 2 a Molino 2.	90,16 m ²
-	14. Cobertizo 1.	39,81 m ² (D)
-	15. Anejo 1.	15,06 m ² (D)
-	TOTAL MOLINO 2	384,95 m ²
-	16. Almacén 3.	142,05 m ² (D)
-	17. Cobertizo 2.	200,17 m ² (D)
-	18. Cobertizo 3.	205,21 m ² (D)
-	Numeración según el plano I.03.	

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682





ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



TOTAL OCUPADO POR EDIFICACIÓN.

2.043,46 m²

(*) En negrita edificios con algún tipo de catalogación actualmente.

(D) Edificaciones que serán demolidas en la propuesta de ordenación.

Espacios libres en planta incluidos en el recinto.

6.820,54m²

Al margen del recinto ocupado por la Hacienda Casa Alegre, medianeros a ella, e incluidos en éste estudio y en la propuesta inicial de ordenación, se localizan los siguientes elementos o solares:

- Solar Manzana 5 del plan parcial SUZ-PP-5.

983,00 m²

Total superficies incluidas en el estudio del estado actual.

9.847,00m²

3.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN. PROTECCIÓN PATRIMONIAL Y ARQUEOLÓGICA.

La totalidad de la parcela de la Hacienda Casa Alegre, su perímetro y sus edificaciones recogidas en este documento de Propuesta de Delimitación de ARI, forman parte del suelo urbano definido en el PGOU en vigor. La planimetría utilizada en esta Propuesta es la existente en el Catastro Inmobiliario tras su actualización motivada por una solicitud de rectificación catastral reciente, que si bien no es completamente coincidente con su inscripción registral, será utilizada en este documento urbanístico ya que el resultado final de las parcelas tras la Propuesta de Delimitación y posterior Plan de Reforma Interior no difiere de la que resultaría utilizando una más ajustada a la inscripción registral. Se presenta en este documento como documentación anexa las dos notas simples del Registro de la Propiedad (parcela de la Hacienda y parcela del Plan Parcial SUZ-5 "Hacienda Casa Alegre").

El planeamiento urbanístico de aplicación como base para el desarrollo y ejecución de esta Propuesta de Actuación de Transformación Urbanística tiene su base en el Plan General de Ordenación Urbana en vigor (texto refundido A.D. el 27 de Octubre de 2000), la Segunda Modificación Parcial del PGOU A.D. el 26 de junio de 2003 y la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU aprobada en 2010. Éste suelo, según el plano nº 2-5 "NUCLEO URBANO: DETERMINACIONES EN SUELO URBANO", se encuentra situado en la ZONA 1. Casco Antiguo. Según las Normas Urbanísticas del PGOU y Segunda Modificación Parcial, para la Zona de Casco Antiguo (CLAVE 1), establece

[...] Artículo 129. Definición.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA INFORMATIVA. 16

ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



Comprende los terrenos de la primitiva implantación del núcleo urbano, en general anterior al presente siglo. En esta zona, los objetivos de la ordenación son el hacer compatible la protección y fomento del patrimonio y los valores de la arquitectura tradicional, con su función residencial y de centro urbano.

Artículo 130. Condiciones de parcelación.

1. En la zona de casco antiguo, en general se mantendrá el parcelario existente. Sin embargo, se permitirán las agregaciones de parcela hasta los 500 m² y las segregaciones, siempre que cumplan con las siguientes condiciones de este artículo.
2. Todas las parcelas existentes que cumplan las condiciones del artículo 56 se considerarán edificables para los usos de vivienda unifamiliar y comercio tipo A, siempre que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para estos usos en los Artículos 33 y 37.
3. Para poder levantar nuevas edificaciones, y en las segregaciones de terrenos, se tendrán en cuenta las siguientes dimensiones mínimas de las parcelas, establecidas en función del uso al que se destinen las mismas:

- Vivienda unifamiliar y comercio tipo A: 6m. de frente de parcela, permitir la inscripción de un círculo de 6 m. de diámetro, y al mismo tiempo 90 m² de superficie que se podrán reducir a 72 m² si se trata de viviendas de promoción pública.

- Otros usos: 8 m. de frente de parcela y permitir la inscripción de un círculo de 8 m. de diámetro, y al mismo tiempo 125 m² de superficie.

No obstante lo anterior, en parcelas de superficie igual o superior a 500m², independientemente de la dimensión de la fachada, se podrán autorizar edificaciones plurifamiliares, estableciéndose en este caso, el número máximo de viviendas por parcela como el doble de la relación entre la superficie de la parcela y la parcela mínima establecida para otros usos, es decir:

Nº Max de Vivienda = (2x Superficie de Parcela) / 125

4. En caso de obras de conservación, reforma o rehabilitación de edificios existentes no se exigirán las condiciones anteriores, si bien los edificios deberán reunir las condiciones de habitabilidad mencionadas.

Artículo 131. Condiciones de uso.

1. En esta zona se permitirán los siguientes usos:

- a) Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
- b) Vivienda en edificación plurifamiliar (En parcelas de superficie igual o superior a 500m²)
- c) Industria tipo A

d) Terciario: comercio tipo A, oficinas, hospedaje, espectáculos y salas de reunión tipos A y C, garajes y aparcamientos.

e) Dotaciones y servicios públicos: docente, deportivo, sanitario, asistencial, cultural, administrativo, mercados y religioso.

f) Espacios libres: parques y jardines urbanos.

g) Infraestructuras viarias y de servicios técnicos. [...]

[...] Artículo 132. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación: será el de edificación entre medianeras.

2. Ocupación de la parcela por la edificación: la fachada principal se situará en la alineación de la calle definida en el plano nº 2; prohibiéndose los retranqueos, excepto cuando se trate de obras de reforma o ampliación de edificios que los tuvieran. Las fachadas laterales formarán medianera con los edificios colindantes, con las excepciones establecidas en el Artículo 57. La fachada posterior se situará según las siguientes condiciones:
En parcelas de superficie igual o inferior a 500m² fondo igual o inferior a 30m.

- Planta baja de uso no residencial: podrá ocupar la totalidad de la parcela.





ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



- Planta piso y planta baja de uso residencial: se podrá ocupar la superficie equivalente a la comprendida entre la línea de fachada y otra trazada paralelamente a 20 m. de ésta. El espacio no edificado deberá cumplir las dimensiones mínimas del Artículo 69.
En parcelas de superficie superior a 500m² o fondo superior a 30m.
- Planta baja de uso no residencial: podrá ocupar la totalidad de la parcela hasta una profundidad máxima de 30m.
- Planta piso y planta baja de uso residencial: se podrá ocupar el 100% de la superficie equivalente a la comprendida entre la línea de fachada y otra trazada paralelamente a 20 m. de ésta, y el 50% del resto. El espacio no edificado deberá cumplir las dimensiones mínimas del Artículo 69.
- 3. Altura: la altura máxima de 7m. y 2 plantas. Por encima de ella, sólo podrán sobresalir la cubierta del edificio, y las construcciones y elementos que se relacionan en el artículo 65. Las alturas de cada planta cumplirán las condiciones del Artículo 66.
- 4. Volumen: sólo podrán sobresalir del plano de fachada los balcones y los elementos salientes decorativos en las condiciones del Artículo 68.
- 5. Sótanos: Se podrá construir hasta 1 planta sótano con ocupación de hasta el 100% de la parcela, para los usos relacionados en el Artículo 74. [...]

La Adaptación Parcial a la LOUA reproduce los usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano de las NN. SS., en la que para la Zona Casco Antiguo (CLAVE 1) determina como uso global el RESIDENCIAL, como edificabilidad global 0,80 m²/m², y densidad global 30 viviendas/ha.

En relación con la Protección Patrimonial y Arqueológica, el plano 2-5 del PGOU indica los elementos de la parcela de la Hacienda Casa Alegre incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, y son los siguientes:

1. Torre contrapeso de molino Hacienda Casa Alegre. FICHA Nº2.
2. Portada Hacienda Casa Alegre. FICHA Nº8.
3. Haciendas Casa Alegre y El Molino. FICHA Nº10.

La fichas patrimoniales del actual Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Urbano relacionadas, contienen una descripción de los edificios o elementos catalogados, excesivamente simplista. Las fichas también carecen de medidas concretas sobre modos de intervención. Es un catálogo que parece obsoleto para su aplicación en 2022. Tan obsoleto que a la luz de sus determinaciones, muchos de los elementos edificados que pudieran contar con cierto interés patrimonial, podrían desaparecer por carecer del mínimo estudio arquitectónico sobre ellos. Al igual que nos parece errónea la catalogación que se hace sobre la parcela por los motivos que mas adelante se exponen.

Parece necesaria una revisión en profundidad no sólo de las fichas del catálogo en lo que afectan a Casa Alegre, sino considerar incluso la no catalogación de la parcela ya que su protección se resolvería más adecuadamente con una ordenación controlada desde un Plan de Reforma Interior, como se dispone en esta Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA
PALOMARES DEL RÍO
CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

FICHA Nº 2
SITUACIÓN:

TIPO: Edificio
DENOMINACIÓN: Torre Contrapeso de molino Hacienda Casa Alegre
DIRECCIÓN: C/ Murillo
PARCELA CATASTRAL: 92580-05
OBSERVACIONES: Cuentas con excelente remate barroco terminado en chapa octagonal y con abundantes almenas. Fue construido sobre la mitad del siglo XIX.
NIVEL DE PROTECCIÓN: 1 (Integral)

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA
PALOMARES DEL RÍO
CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

FICHA Nº 8
SITUACIÓN:

TIPO: Edificio
DENOMINACIÓN: Portada Hacienda Casa Alegre
DIRECCIÓN: C/ Iglesia- Inicio carretera Costa del Río
PARCELA CATASTRAL: 95580-05
OBSERVACIONES: Portada neoclásica posiblemente construida en el siglo XIX.
NIVEL DE PROTECCIÓN: 1 (Integral)

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA INFORMATIVA. 19

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	26/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



Las actuales fichas del Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Urbano (PGOU 2000) son fichas de catalogación muy esquemáticas en las que la protección del Patrimonio está confiada a las Norma Urbanísticas que a continuación se detallan. Manifiestan además falta de descripción de las características arquitectónicas o el interés histórico de los elementos catalogados, así como especificidad en la forma de intervenir en ellos.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA INFORMATIVA. 20

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	27/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



Los niveles de protección que se establece en cada ficha tiene su correspondiente indicación en el Normas Urbanísticas sobre el tipo de intervención que se permite en estos elementos catalogados. Así, las NN. UU. en vigor, distinguen:

[...] Artículo 98. Niveles de protección.

1. Para la protección en el orden urbanístico de los edificios y elementos urbanos catalogados, se establecen tres niveles: protección integral (Nivel 1), protección estructural (Nivel 2), y protección ambiental (Nivel 3).
2. El nivel de protección integral (Nivel 1) protege la totalidad de cada edificio, preservando la integridad de sus características arquitectónicas y su forma de ocupación de la parcela.
3. El nivel de protección estructural (Nivel 2) protege la conservación de los elementos arquitectónicos básicos, es decir, los que definen su forma, apariencia interna y externa, modo de articulación y ocupación de la parcela. [...].

Artículo 99. Tipos de intervención.

Se definen los siguientes tipos de intervención en los edificios y elementos:

- a) Conservación integral: aquellas en las que las obras a llevar a cabo son de consolidación, restauración y reposición o modernización de instalaciones.
- b) Conservación estructural: comprenden las obras de redistribución que no supongan modificación estructural, las sustituciones parciales de elementos no característicos y ampliaciones por colmatación de la parcela sobre espacios no cualificados arquitectónicamente. [...]

Artículo 100. Obras permitidas.

1. En los edificios y elementos catalogados con el Nivel de Protección 1, solamente se permitirán las obras de conservación integral.
2. En los edificios y elementos catalogados con el Nivel de Protección 2, el grado máximo de intervención será el de conservación estructural. [...]

El nivel de protección integral (nivel 1) se refiere a la protección de la **totalidad del edificio**, cuando lo que se indica en las actuales fichas sólo es una **parte** de esos edificio. Y el nivel de protección estructural (nivel 2) también se refiere a edificaciones. Pero la aplicación combinada de las fichas del Catálogo y las Ordenanzas de la Edificación que los complementan referidas al gran vacío urbano incluido en el perímetro de la Hacienda Casa Alegre, nos lleva en la práctica a que éste suelo disponible dentro del perímetro de la Hacienda Casa Alegre no pueda ser desarrollado desde ningún punto de vista urbanístico, dado que toda la parcela (como parcela) de la Hacienda se encuentra con el nivel de protección 2, conservación estructural, en la que en concreto no se permiten "**ampliaciones por colmatación sobre espacios no cualificados arquitectónicamente**", frase que está referida a edificaciones.

Entendamos (por interpretación del espíritu del PGOU) que la protección que le otorga el Catálogo al conjunto de la parcela pretende evitar que la Hacienda como tal, desaparezca al igual que ha ocurrido con las otras haciendas de Palomares del Río o municipios de entorno que han sucumbido a la especulación urbanística descontrolada. Pero tenemos que ser conscientes de que la aplicación rigurosa ("dura") de éste articulado de la NN.UU. trae como consecuencia que si el uso agropecuario que tenía la Hacienda ya no es tal, puesto que

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6688

MEMORIA INFORMATIVA. 21

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	28/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

la antigua actividad agropecuaria ya no se realiza en las instalaciones dentro de su recinto, y éstas instalaciones actualmente se encuentran en desuso (algunas en estado ruinoso), ese vacío urbano ahora sin uso, nunca podrá ser incorporado al desarrollo urbanístico de la ciudad, ni utilizado para la generación de espacios libres que podrían ser aportados procedentes de los existentes en el recinto interior de la Hacienda e incorporados al patrimonio municipal, lo que acabará precipitando a la ruina a la totalidad de sus edificaciones. Todo ello motivado por una política extremadamente conservacionista del patrimonio (no sólo el edificado ya que aquí estamos mencionando vacíos urbanos en desuso) que finalmente causará el efecto contrario.

Desde nuestro punto de vista el planteamiento protector del patrimonio que proponen las actuales fichas del Catalogo del PGOU y las Ordenanzas de la Edificación que las desarrollan, aparte de obsoletas, son totalmente incompatibles con una incentivación a la protección y conservación del patrimonio arquitectónico. Entendemos que el Patrimonio Arquitectónico pertenece también a la ciudad y a sus ciudadanos y que en esa consideración no deben ser tratados como agentes y elementos distantes a la ciudad o ajenos a ella considerándolos piezas aisladas, frías, sino incorporables plenamente a las políticas urbanísticas para poder aprovechar sus potencialidades y capacidades para contribuir al desarrollo urbano de la ciudad. De esta forma, el patrimonio existente podría pasar a ser considerado como un elemento fundamental, para de una forma inteligente, adecuada y prudente, solucionar los déficit de equipamientos o para la atención a otros equipamientos al servicio de los ciudadanos. Solo desde la ordenación controlada por un instrumento de ordenación urbanística detallada y por la acción conjunta del Ayuntamiento y el Patrimonio Privado, se pueden recuperar éstos elementos patrimoniales y evitar la destrucción "conceptual" de lo que la Hacienda fue, puesto que la propuesta que se lanza desde éste documento reflejada en su memoria y en su documentación gráfica, pretende la recuperación de los espacios que forman el vacío interior de la antigua Hacienda Casa Alegre, ya en desuso, para tratarlos como una alegoría de lo que antaño significaron las Haciendas de Olivar del Aljarafe. Y ponerlos al servicio de los ciudadanos, habitantes o visitantes, de Palomares del Río, a la vez que la misma propuesta contempla un incentivo para la propiedad porque proporciona ciertos aprovechamientos que ahora se le niegan.

Todo ello completado con la elaboración de un nuevo catálogo que incluiría a los elementos contruidos que ahora lo están, ampliándose a sus edificaciones u otras edificaciones que por su interés histórico-arquitectónico-antropológico así se debieran incluir, describiendo la planimetría de las edificaciones, motivo de catalogación y una particularización pormenorizada en las formas de intervenir en ellas encaminadas a su conservación y uso.

Por otro lado, el perímetro que delimita la actuación está próximo al Bien de Interés Cultural denominado Baños Árabes (código 01410700009), que si bien nuestra actuación se encuentra fuera del ámbito de protección arqueológica que la declaración de BIC, conveniente introducir algún nivel de cautela arqueológica que se determinará en el documento de ordenación PRI.

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	29/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

3.3. ÁMBITO DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN.

El ámbito de la Propuesta de Delimitación de Reforma Interior lo integran las parcelas correspondientes a la Hacienda Casa Alegre y la manzana M5 procedente de la ordenación y desarrollo del Plan Parcial PP-SUZ-5 "Casa Alegre" del PGOU de Palomares del Río. La primera cuenta con una superficie de 8.864,00 m² y coincide con el perímetro de la Hacienda Casa Alegre, mientras que la segunda cuneta con una superficie de 983,00 m² y coincide con la manzana 5 del Plan Parcial desarrollado PP-SUZ-5 "Hacienda Casa Alegre". en total 9.847,00 m². Se indican ambas en el gráfico que a continuación se acompaña.



En ROJO. Perímetro de Delimitación Propuesto ARI SOMBREADO. Edificaciones propuestas para catalogación



4. CONDICIONANTES DEL ESTADO DE LA RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS EN EL ENTORNO.

RED VIARIA EXISTENTE.

El ámbito abarcado por la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación presenta fachada con acceso rodado al sur por la calle Iglesia y la calle Municipal Manuel Méndez Moreno, por la propia calle Municipal Manuel Méndez Moreno al este y por la calle Murillo al oeste. Todas son vías de circulación asfaltadas y dotadas de calzada y arcén, con anchura variable. Sólo se encuentra sin acceso rodado su medianera norte, que lo es con las viviendas acceso por las callea Murillo y Municipal Manuel Méndez Moreno.

Se da la circunstancia de que la calle Murillo, que presenta una leve pendiente hacia el sur, y la calle Municipal Manuel Méndez Murillo (con topografía casi plana en la fachada a nuestro sector) tienen una diferencia de cota de 8,70m, por encima la calle Murillo que en la zona sur es absorbida por la calle Iglesia cuya cota descienda a una media de 4,00 m por debajo de la cota mayor de la calle Murillo en nuestro sector.

El ámbito de la Actuación de Transformación presenta (dentro del vacío urbano) una caída norte-sur de al menos 6 metros. El acceso a la fachada (portada) de la Hacienda Casa Alegre a la calle Iglesia se realiza por medio de una rampa que salva una cota de entorno a los 150 centímetros de altura.

INFRAESTRUCTURAS URBANAS EXISTENTES.

A) ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Las redes más próximas de abastecimiento de agua se encuentran en las calles que circunda la Actuación de Transformación, estando formadas por redes enterradas bajo acerado según especificaciones técnicas de la Empresa Gestora ALJARAFESA. Existe red de abastecimiento a lo largo de la calle Murillo y la calle Iglesia. Será la Empresa Gestora la que habrá de indicar si son necesarios refuerzos en la red actual o no para satisfacer la nueva demanda de abastecimiento.

En el plano "INSTALACIONES" se representa un esquema de las características de las redes próximas de agua en las calles antes indicadas, normalmente en polietileno.

No obstante será preceptivo el Informe de Viabilidad de la Sociedad Gestora del suministro, ALJARAFESA, para la ejecución de urbanización, una vez se hayan estudiado, en su caso, las mejoras en la red que se estimen pertinentes.



Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	31/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

B) ALCANTARILLADO.
Dada la topografía de la Unidad, la evacuación de aguas fecales se realizará casi en su totalidad al colector existente en la calle Municipal Manuel Méndez Moreno, aunque en función de la zona también existe la posibilidad de evacuar parte de las edificaciones a la calle Murillo o a la calle Iglesia. La evacuación fundamental se realizará a la calle Municipal Manuel Méndez Moreno.

Nueva mente hay que decir que será la Empresa Gestora ALJARAFESA la que habrá de indicar si son necesarios refuerzos en la red actual o no para satisfacer la nueva demanda de abastecimiento

C) DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Existen varios centros de transformación en el entorno a la Unidad que se pretende delimitar:

- Uno con doble transformador en la calle Municipal Manuel Méndez Moreno.
- Otro más antiguo en la calle Iglesia.
- Un último en la calle Murillo, con un solo transformador, ligeramente más alejado.

Entre todos ellos se podrá trazar un enlace de la red de media tensión que nos permita la construcción de un centro de transformador propio en el interior de la Unidad al servicio de sus edificaciones o espacios públicos. No obstante lo anterior, será la Empresa Suministradora la que nos establezca el punto de conexión definitivo y la forma de ejecutarlo, previa solicitud formal a realizar cuando sea oportuno, y si será necesario o no la realización de algún refuerzo en la red.

D) CANALIZACIÓN TELEFÓNICA.

Las infraestructuras se encuentran en el entorno de la Unidad en forma de red trezada aérea. No obstante, será la Compañía Suministradora la que indique punto de conexión y forma de ejecución.

E) CANALIZACIÓN DE GAS

Las infraestructuras se encuentran en el entorno de la Unidad en forma de red enterrada visible en la calle Municipal Manuel Méndez Moreno. No obstante, será la Compañía Suministradora la que indique punto de conexión y forma de ejecución

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Las propiedades afectadas por la Propuesta de Delimitación son las siguientes:

PARCELAS	SUPERFICIE M2	PROPIETARIOS
1	8.864,00	CASA ALEGRE INVERSIONES, S.L.
2	983,00	Matilde García-Carranza García



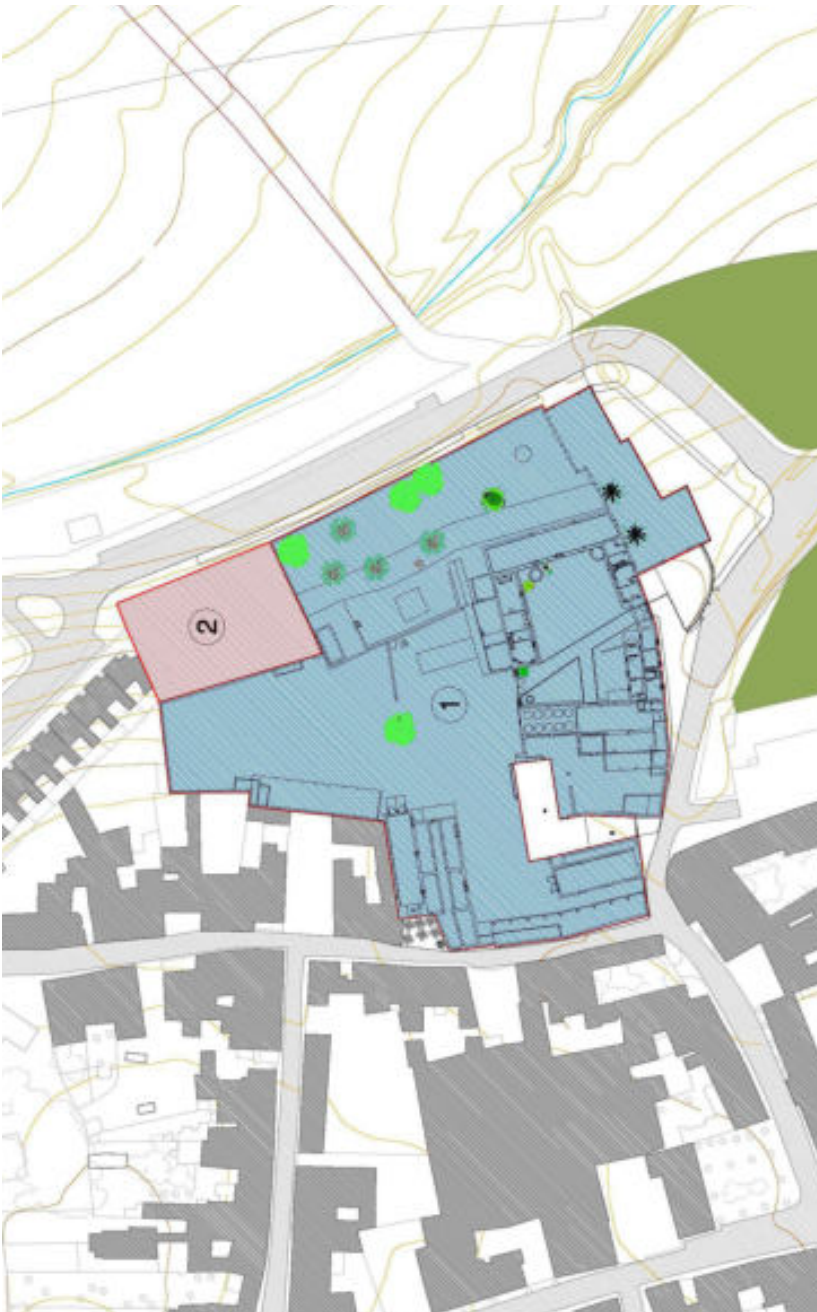


Figura 3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN.

Ámbito total de la Propuesta de Delimitación de Reforma Interior ARI-1: 9.847,00 m².

Registro Urbanismo	
ENTRADA	
16/09/2022 11:27	
6682	
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD INICIAL (a falta de confirmar con levantamiento topográfico)	
1. CASA ALEGRE INVERSIONES S.L.	2. Matilde García-Carranza García
8.864,00 m ² / 91,01%	983,00 m ² / 8,99%
MEMORIA INFORMATIVA. 26	

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	33/92



5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por el Plan General Municipal de Ordenación de Palomares del Río aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fecha 31 de enero de 2000, Texto Refundido aprobado definitivamente el 27 de octubre de 2000.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente la Segunda Modificación Parcial del PGOU aprobada definitivamente el día 26 de junio de 2003 y la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU aprobada por aplicación del Decreto 11/2008 de fecha 07 de junio de 2010. Además formará parte del planeamiento urbanístico vigente el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal y que afecte a la Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior que se propone en este documento urbanístico confeccionado aplicando el articulado de la vigente Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Por lo tanto el presente documento se confecciona según los principios generales establecidos en el Capítulo I, Título II "Régimen de las Actuaciones de Transformación Urbanística" de la vigente Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

En los apartados siguientes analizamos estas determinaciones en orden a comprobar la viabilidad de la Propuesta de Delimitación en relación con el PGOU vigente y su Adaptación a la LOUA, y la Segunda Modificación Parcial del PGOU que nos es de afectación, en la medida en que para los objetivos previstos sean válidas las actuales regulaciones de las Normas Urbanísticas para el desarrollo residencial propuesto, o introducir los ajustes que sean precisos.

5.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN ACTUAL DEL SUELO.

Según se deduce del Plano de Ordenación nº 2-5 "Núcleo Urbano. Determinaciones en Suelo Urbano" del PGOU vigente, el ámbito de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior en parte como suelo urbano ZONA CASCO ANTIGUO, y en parte perteneciente al ámbito del Plan Parcial SUZ-5 "Hacienda Casa Alegre", que por interpretación de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU forma parte del suelo urbano por haber sido ordenado por un Plan Parcial aprobado definitivamente y ejecutado su urbanización efectuado las cesiones y producido la equidistribución de beneficios y cargas derivados de su ordenación.



Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	34/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



La zona de suelo urbano calificada como Zona Casco Antiguo viene siendo regulada en relación con la Norma Urbanística de aplicación como CLAVE 1 en la que se establece la tipología, uso y condiciones de parcelación y edificación.

A su vez, la Adaptación parcial a la LOUA del PGOU en la tabla 5.3: Zonas de suelo urbano, y ratificada por el artículo 32 del Capítulo 6 "Parámetros Globales" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA, se establece para la zona de casco antiguo (Clave 1) una edificabilidad máxima de 0,80 m²/m²s y una densidad global de 30 viviendas por hectárea a tenor de la media que se calcula en el área.

Además forma parte de la Propuesta de Delimitación la manzana M5 procedente del desarrollo del Plan Parcial PP-SUZ-5 "Hacienda Casa Alegre" que según determinaciones del propio plan parcial es de uso residencial pero carece de edificabilidad, pero dado que complementa la fachada de la Hacienda Casa Alegre y es de la misma propiedad, se incorpora a la Propuesta de Delimitación con la misma calificación de Zona Casco Antiguo, Clave 1.

**5.2. REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.
CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL DEL ACTUAL SUELO URBANO.**

Ya hemos comentado con anterioridad cuales son los artículos de las Normas Urbanísticas relacionados con las condiciones de desarrollo de la Zona Casco Antiguo. Resumidamente se relacionan a continuación.

El artículo 129 "Definición" establece las características de los terrenos sobre los que se aplican estas ordenanzas y su justificación como protección de la arquitectura tradicional y el uso característico residencial.

El artículo 130 "Condiciones de parcelación" establece las características dimensionales mínimas que tienen que tener las nuevas parcelas que surjan del desarrollo urbanístico de esta Zona.

En el artículo 131 "Condiciones de uso" se indican los usos característicos, compatibles y prohibidos, haciendo especial mención al uso agropecuario de la Hacienda Casa Alegre, uso que en la actualidad NO TIENE.

El artículo 132 "Condiciones de edificación" establece la forma de ocupar la parcela por la edificación, altura máxima, volumen de edificación, sótanos, cubiertas, composición de fachada y otras condiciones de índole arquitectónica.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA INFORMATIVA. 28

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	35/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

Todo este articulado regulador del uso residencial en esta zona del suelo urbano nos transmite que los terrenos incluidos en la Propuesta de Delimitación de ARI, son idóneos para la propuesta de desarrollo urbanístico que éste documento contiene y que a tenor de los parámetros urbanísticos por los que se regulará, se establecen los siguientes parámetros urbanísticos de desarrollo previos:

- SUPERFICIE TOTAL. 9.847,00 m² suelo bruto
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA 8,0 m²/m² s/9847,00 = 7.877,60 m² construidos
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 30 viv/ha s/0,9847 has = 29,54 → 30 viviendas

5.3. EDIFICACIONES EXISTENTES SIN INTERÉS ARQUITECTÓNICO PROPUESTAS PARA DEMOLICIÓN.

La ordenación que se propone en el documento Memoria de Ordenación de la presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior requiere la demolición de algunas de las construcciones que forman parte del actual complejo agro-industrial. En general son construcciones adosadas a otras edificaciones de más importancia, que eran utilizadas como naves de almacenamiento de producto bruto o de maquinaria agrícola, o cobertizos sin cerrar, con el mismo uso. Son edificaciones realizadas con pobres elementos constructivos, que servían a un uso que ya no se realiza, con las características propias de construcciones secundarias. También incluimos cercas, tapias, albercas, cañizos, y otros elementos que no forman espacios cubiertos pero que son construcciones físicas.

Se describen en el ANEXO A LA MEMORIA INFORMATIVA que se expone a continuación, en fichas en las que se detallan su situación en el complejo agro-industrial, se expone su estado constructivo y se documenta con fotografías en las que se expresan su morfología, sistemas constructivos y estado de conservación.

En Palomares del Río, a 29 de agosto de 2.022.

FDO. Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto.
Marcelo Álvarez Bonet. Arquitecto.



Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682



Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	36/92



ANEXO A LA MEMORIA INFORMATIVA. FICHAS DE DEMOLICIÓN



SITUACIÓN EN LA PARCELA



FOTOGRAFIA 2



FOTOGRAFIA 1



FOTOGRAFIA 3



FOTOGRAFIA 4

ALMACÉN 02

Edificación tipo nave a un agua adosada a módulo denominado "Despacho de Caserio".
Muro de carga norte de ladrillo y cerramientos laterales de ladrillo.
Utiliza el muro del "Despacho del Caserio" como carga de la viguera metálica de cubierta.
Cubierta de fibrocemento.
Se trata de un añadido útil para la función que tuvo en la actividad agropecuaria.
Sin interés arquitectónico, se propone su demolición para incorporarlo al espacio libre central.

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE DEMOLICIÓN



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

ALMACÉN 03



FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



SITUACIÓN EN LA PARCELA



FOTOGRAFÍA 4. INTERIOR.



FOTOGRAFÍA 3

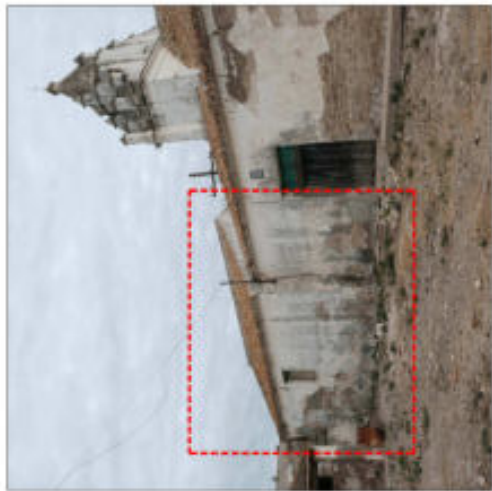
ALMACÉN 03

Edificación tipo nave a dos aguas aislada junto al cobertizo 2 y edificación medianera.
Muros de carga de ladrillo de gran espesor, cerramiento delantero a patio de labor y trasero formado parte de la cerca de la Hacienda.
Estructura de cerchas metálicas y correas metálicas.
Cubierta de fibrocemento.
Se trata de una construcción útil para la función que tuvo en la actividad agropecuaria.
Sin interés arquitectónico, se propone su demolición para contribuir a la apertura de la calle Murillo y parcelas de viviendas.

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE DEMOLICIÓN

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	38/92





FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



SITUACIÓN EN LA PARCELA



FOTOGRAFÍA 3



FOTOGRAFÍA 4

EDIFICACIÓN AUXILIAR 02. MOLINO 01

Edificación tipo nave a dos aguas aislada continuación de la edificación auxiliar al molino 01. Muros de carga de ladrillo de gran espesor formando dos crujeas con muros exteriores y arquería central de apoyo con pilstras y arcos de medio punto que se pretenden conservar. Cerramiento a calle Murillo de ladrillo macizo. Estructura viguería de madera, inclinada, dando forma a la pendiente de las cubiertas. Cubierta de teja cerámica sobre alfañas de madera y tabla de ladrillo macizo. Se trata de una construcción en muy avanzado estado de ruina. Sin interés arquitectónico, se propone su demolición para a la apertura de la calle Murillo, aunque conservando la estructura central a restaurar.

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE DEMOLICIÓN





FOTOGRAFÍA 1



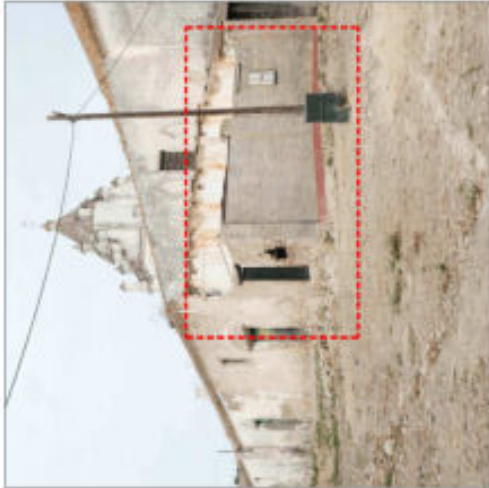
FOTOGRAFÍA 2



SITUACIÓN EN LA PARCELA



FOTOGRAFÍA 4 Y 5



FOTOGRAFÍA 3

EDIFICACIÓN AUXILIAR 03. MOLINO 01

Edificación tipo nave a un agua adosada al cuerpo delantero de la edificación auxiliar 01 al molino 01. Muros de carga de ladrillo formando una cruz. Sin cubierta y en avanzado estado de ruina. Sin interés arquitectónico, se propone su demolición para a la apertura del espacio libre central y ceder la importancia a la edificación del molino 01.

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE DEMOLICIÓN

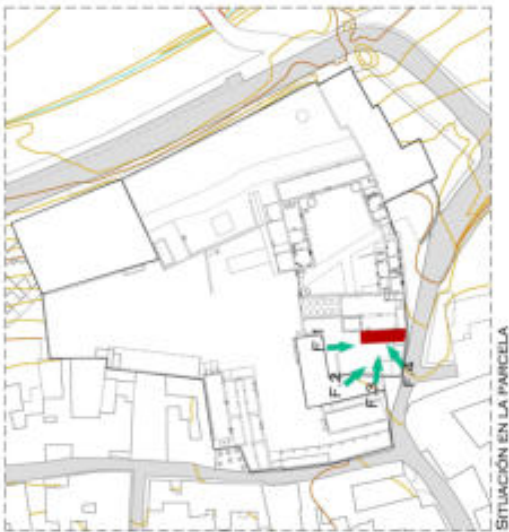




FOTOGRAFIA 1



FOTOGRAFIA 2



SITUACIÓN EN LA PARCELA



FOTOGRAFIA 4



FOTOGRAFIA 3

COBERTIZO 01

Edificación anexa al cuerpo de edificación principal de la Hacienda.
Se trata de la cubrición de una salida secundaria al patio trasero de la Hacienda.
Construida con pilastras de ladrillo y viguería de madera.
Cubierta fibrocemento.
Sin interés arquitectónico, se propone su demolición aunque no afecta a el diseño del espacio público propuesto. Se realizaría ante una futura intervención en el cuerpo de la Hacienda, teniendo en cuenta lo que establezcan las fichas propuestas para el catálogo.

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE DEMOLICIÓN





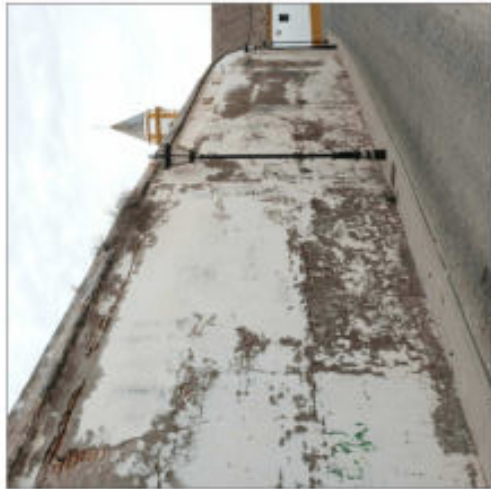
FOTOGRAFIA 1 Y 2



FOTOGRAFIA 3



SITUACIÓN EN LA PARCELA



FOTOGRAFIA 5



FOTOGRAFIA 4

COBERTIZO 02

Edificación que forma parte de la cerca de la hacienda hacia la calle Murillo, y está abierta hacia el patio interior.
Construictivamente está formada por muro exterior de carga de ladrillo y pilastras de ladrillo al interior.
Viguería de cubierta de madera.
Cubierta de teja plana alicantina sobre alfájas de madera y tabla de ladrillo macizo.
Sin interés arquitectónico, se propone su demolición para a la apertura de la calle Murillo, y el espacio libre interior.

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE DEMOLICIÓN

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	42/92

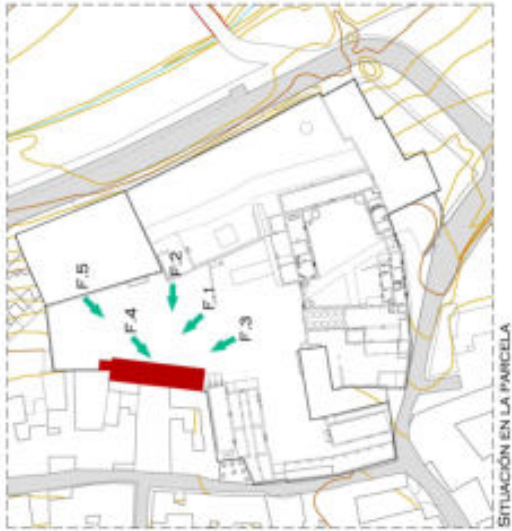




FOTOGRAFIA 1 Y 2



FOTOGRAFIA 3



SITUACIÓN EN LA PARCELA



FOTOGRAFIA 5



FOTOGRAFIA 4

COBERTIZO 03

Edificación que forma parte de medianera norte el espacio vacío interior de la Hacienda.
Construtivamente está formada por muro de carga medianero de ladrillo pilares metálicos y visa y entrevigado metálicos.
Cubierta de fibrocemento.
Sin interés arquitectónico, se propone su demolición para liberar espacio al interior destinado a aprovechamientos privados.

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE DEMOLICIÓN



**PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
NUEVA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "CASA ALEGRE"
PALOMARES DEL RÍO. SEVILLA.**

DOCUMENTO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN. IMAGEN URBANA.





PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA NUEVA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "CASA ALEGRE" PALOMARES DEL RÍO. SEVILLA.

DOCUMENTO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN. IMAGEN URBANA.

INDICE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ARI.
 - 1.1. Desarrollo urbanístico de un vacío urbano en coherencia con el modelo territorial del PGOU vigente.
 - 1.2. Adecuación de los terrenos para el nuevo uso residencial y de espacios libres previstos.
 - 1.3. Relación con la estructura general del núcleo de Palomares del Río y su desarrollo futuro.
2. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA "PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ARI.
3. MANTENIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES Y DE CALIDAD URBANA DEL PGOU VIGENTE.
4. CONCLUSIÓN: ES CONVENIENTE Y OPORTUNA LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ARI.
5. OBJETIVOS, CRITERIOS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.
 - 5.1. Objetivos y criterios.
 - 5.2. Alternativas de ordenación.
6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.
 - 6.1. Condiciones generales de ordenación.
 - 6.1.1. Clasificación y calificación del suelo.
 - 6.1.2. Determinaciones básicas de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior y su cuantificación.
 - 6.2. Criterios para la ordenación urbanística detallada. Sistemas locales.
 - 6.3. Viabilidad económica. Estimación de costes de urbanización
7. ORDENACIÓN Y COORDINACIÓN DEL ENLACE CON LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.
CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN



Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA DE ORDENACIÓN. 2

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	45/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA NUEVA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "CASA ALEGRE" PALOMARES DEL RÍO. SEVILLA.

DOCUMENTO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN. IMAGEN URBANA.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ARI.

La justificación de la conveniencia y oportunidad de redactar esta Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística en suelo urbano, formulada al amparo de lo dispuesto en el Título II "Régimen de las Actuaciones de Transformación Urbanística" de la novedosa Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LUSTA) y las actuales determinaciones del PGOU, que denominamos Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística **ARI-01 "Casa Alegre"**, asumiendo la propiedad del terreno la iniciativa del mismo con el impulso del Excmo. Ayuntamiento de Palomares del Río, se fundamenta en los siguientes argumentos:

- Desarrollo urbanístico de un gran vacío urbano en coherencia con el modelo territorial del PGOU vigente.
- Adecuación de los terrenos delimitados para el uso residencial y de espacios libres previsto.
- Relación con la estructura general del núcleo de Palomares del Río y su desarrollo futuro.

1.1. DESARROLLO URBANÍSTICO DE UN VACÍO URBANO EN COHERENCIA CON EL MODELO TERRITORIAL DEL PGOU VIGENTE.

En el municipio de Palomares del Río el planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 31 de enero de 2000, y cuyo Texto Refundido es aprobado el 27 de octubre de 2000 de acuerdo con dicha resolución. Este instrumento de ordenación urbanística y su Adaptación Parcial a la LOUA aprobada por el Ayuntamiento plano en sesión celebrada el 7 de junio de 2010, son los documento urbanísticos que describen el modelo territorial vigente propuesto para su término municipal, y mas concretamente para el suelo urbano.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA DE ORDENACIÓN. 3

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	46/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



En la Memoria de este último documento (Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU), se realiza un análisis del suelo urbano que el Plan delimita en un total de 229 has., en las que se computan diferentes áreas de suelo urbano (incluidos los terrenos de la Hacienda Casa Alegre) y sus ensanches, y las urbanizaciones con grado de consolidación superior a las dos terceras partes del espacio para edificar.

En este sentido la Adaptación Parcial a la LOUA describe como suelo urbano, los siguientes:

- Los clasificados como "urbanos" por el Planeamiento General vigente de 2000 y sus modificaciones.
- Los clasificados como suelo urbanizable en el Planeamiento General de año 2000, y que se encuentran ya ordenados mediante Planes Parciales o Planes Especiales, aprobados definitivamente, se ha ejecutado la urbanización de acuerdo con la ordenación pormenorizada, se han efectuado las cesiones y se ha producido la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación.

El ámbito de suelo incluido en esta Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística abarca dos vacíos urbanos cuya posibilidad de transformación urbanística es plenamente coherente con la clasificación que para él tiene prevista en el planeamiento, pues se encuentra dentro del perímetro del suelo urbano, en la parte perteneciente a la Hacienda Casa Alegre, y la otra procede del desarrollo del plan parcial SUZ-5 consolidado. Por otro lado se establece en la Adaptación Parcial que el uso global previsto es el uso residencial para el conjunto del suelo urbano, y el PGOU define como uno de los objetivos prioritarios el apoyar al municipio como importante núcleo residencial complementado por una amplia red de comunicaciones, que si bien no están actualmente en servicio al completo, si convertirán en el futuro a Palomares del Río en un importante núcleo de atracción residencial.

A su vez la Propuesta de Delimitación de ARI que se expone es coherente, en su idea de ordenación, con el objetivo de implantación de nuevos espacios libres de interconexión viaria interior en el núcleo urbano, y la protección de los elementos patrimoniales arquitectónicos o etnológicos, potenciando uno de los principales retos del urbanismo sostenible, que es, como escribe en la exposición de motivos de la LISTA, "dar respuesta a lo que se denomina -el derecho a la ciudad-" que la LISTA expresa como aquel que permite preservar la identidad de la ciudad como un conjunto de rasgos sociales, espaciales, históricos y culturales que la caracterizan y para ello, entre otras cuestiones, transformar el espacio público urbano en lugares accesibles, confortables y habitables, con una vinculación entre la escala urbana y la escala humana.

Las previsiones de la programación del actual PGOU actualizadas en la Adaptación Parcial a la LOUA se han visto claramente insatisfechas

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA DE ORDENACIÓN. 4

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	47/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



en la medida en que aunque algunos de los sectores han iniciado su tramitación, pocos son los que la han concluido hasta la fecha. Esta situación parece derivada de los problemas coyunturales que atravesó el sector inmobiliario a finales del año 2007-2008.

La inactividad de la gestión urbanística ha traído consigo la escasa o nula oferta de suelo urbanizado, lo que provoca aumentos de precio. Por no mencionar la inexistencia de suelo para la construcción de viviendas protegidas. Pero la tendencia de la demanda parece que ha empezado a cambiar si tenemos en cuenta que a la escasez y carestía de la oferta de suelo, se une la mejora de las comunicaciones a corto y medio plazo, lo que convierte a Palomares de Río en una alternativa clara de nuevas opciones de primera residencia vinculadas al desarrollo de los suelos del Área Metropolitana y su importante red de comunicaciones.

Por estos motivos, el desarrollo urbanístico de éste gran vacío dentro del suelo urbano que ésta Propuesta de Delimitación contempla, de uso característico residencial, generador de grandes espacios públicos que interconectan diferentes áreas del núcleo histórico, parece totalmente coherente con los objetivos y el modelo territorial propuesto en el PGOU vigente y el articulado de la reciente Legislación Urbanística, LISTA.

1.2. ADECUACIÓN DE LOS TERRENOS PARA EL USO RESIDENCIAL Y DE ESPACIOS LIBRES PREVISTOS.

El Documento I de la Memoria de esta Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística en suelo urbano se refiere a la Información Urbanística, en la que se analizan las condiciones actuales de los terrenos objeto de la Propuesta de Delimitación. Una vez conocido el estado actual de los terrenos, en ésta Memoria Justificativa, en este apartado, justificamos la adecuación de éstos terrenos para el uso residencial previsto, por los siguientes motivos:

- La actividad agropecuaria que el artículo 131 de las NN. UU. del PGOU consideraba compatible con el uso residencial, haciendo mención especial a la Hacienda Casa Alegre, ya no la tiene puesto que ésta actividad ha cesado completamente desde hace al menos 10 años, siendo su actual uso exclusivamente residencial en las edificaciones habitables existentes. El resto de edificaciones, vinculadas con su antigua actividad, se encuentran en desuso. Algunas en avanzado estado de deterioro.
- Por encontrarse completamente integrada en el núcleo urbano rodeada de edificaciones al norte y de infraestructura viaria, calle Murillo al oeste, nueva calle Municipal Manuel Méndez Moreno al este, y calle Iglesia al sur. Las calles Murillo e Iglesia forman parte del viario del casco histórico del núcleo de población desde antiguo, mientras que la calle Municipal Manuel Méndez Moreno es resultado del desarrollo del plan parcial PP-SUZ5 "Hacienda Casa Alegre", vial muy transitado por ser acceso al núcleo urbano desde la Vega Sur y la carretera de Coria del Río.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA DE ORDENACIÓN. 5

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	48/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



- Por ser un gran vacío urbano en desuso con una superficie total de 6.703,54 m² netos libres de edificación (descontando a la superficie total de la Propuesta de Delimitación, lo actualmente edificado, el patio interior de la Hacienda -750,00 m² - y el patio trasero de la Hacienda -350,00 m² -)

Por lo tanto cabe concluir que los terrenos, desde el punto de vista físico-urbanístico, tienen la capacidad de acogida adecuada para su incorporación al uso residencial previsto, y aprovechar ésta circunstancia para dotar a ésta zona del núcleo urbano de espacios libres y equipamientos con los que abrir nuevas perspectivas urbanas y comunicaciones entre diferentes áreas, aprovechando la nueva ordenación que ésta Propuesta de Delimitación sugiere.

El inconveniente que se nos presenta para la formulación de ésta propuesta, es la actual catalogación de la parcela de la Hacienda Casa Alegre (protección estructural), y las ordenanzas de edificación que las complementan. Aplicando ambas resulta que NO ES POSIBLE plantear ninguna actuación de transformación encaminada al desarrollo urbanístico del área. Por eso es por lo que desde ésta propuesta, para conseguir sus objetivos, se plantea la anulación de la catalogación de la parcela como tal. No la de sus edificios.

Desde el punto de vista de ésta Propuesta de Delimitación, como se ha mencionado en la Memoria Informativa, solo desde la ordenación impuesta por un instrumento de ordenación urbanística detallada (Plan de Reforma Interior) y por la acción conjunta del Ayuntamiento y el Patrimonio Privado, se pueden recuperar éstos elementos patrimoniales edificados protegidos actualmente o no, y evitar la destrucción "conceptual" de lo que la Hacienda fue, puesto que la propuesta que se lanza desde éste documento reflejada en su memoria y en su documentación gráfica, pretende la recuperación de los espacios que forman el vacío interior de la antigua Hacienda Casa Alegre, ya en desuso, para tratarlos como una alegoría de lo que antaño significaron las Haciendas de Olivar del Aljarafe.

No tiene justificación seguir manteniendo la protección del conjunto de ésta parcela sin uso y con edificaciones muy deterioradas, por lo que ésta propuesta se centra en la protección de los edificios y estructuras que sí tienen interés histórico-arquitectónico y en la relación entre éstos y los otros edificios emblemáticos de la Hacienda, como son los molinos. Por esto entendemos que éste suelo es adecuado para la introducción de los usos que aquí se pretenden y que la solución empleada (cambiar la catalogación de la parcela por un diseño controlado de los espacios) es la óptima para asegurar la conservación patrimonial de los elementos edificados que aquí se contemplan.

1.3. RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA GENERAL DEL NÚCLEO DE PALOMARES DEL RÍO Y SU DESARROLLO FUTURO.

Las parcelas que componen esta Propuesta de Delimitación de ARI se sitúan en la zona suroeste de núcleo urbano en el límite de éste, pero

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA DE ORDENACIÓN. 6

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	49/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



en un área céntrica relacionada directamente con los principales servicios y dotaciones urbanas. Sin embargo su morfología y posición actúan de barrera para la apertura del núcleo urbano a la zona oriental del término municipal, en especial hacia los sectores de suelo rústico de la cornisa que el PGOU del año 2000 promueve su protección por sus valores agrarios y paisajísticos. Con la propuesta que se plantea el casco histórico se abre al parque urbano de la cornisa, al arroyo Caño Real y a la zona de la Vega Sur.

En este sentido, además de la creación de espacios libres que vinculan sectores del casco histórico con otras zonas con desarrollo urbanístico consolidado, contribuye a la generación de nuevos equipamientos a la par que la apertura de su cerca al viario público, crea nuevas perspectivas urbanas que a su vez potencian la relación visual entre los restos de las antiguas Haciendas situadas en su entorno, y esta apertura contribuye a interpretar la relación que el conjunto de Hacienda tienen entre sí y entender que de su interacción resulta el germen del asentamiento urbano de Palomares del Río.

En definitiva, el desarrollo urbano lanzado en esta Propuesta de Delimitación remata la ordenación del suelo urbano del casco histórico en el sector sur y este, permitiendo, al conservarse los edificios más emblemáticos de la Hacienda Casa Alegre, la definición visual característica del municipio en éste área, consolidando al conjunto edificado de la Hacienda Casa Alegre como auténtica imagen característica de Palomares del Río. Adicionalmente la propuesta libera la visualización de la iglesia, y conserva la imagen de las antiguas Haciendas de Olivar características de la comarca del Aljarafe.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ARI.

La entrada en vigor el pasado 23 de diciembre de 2021 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) vino a suponer un cambio en la base normativa de la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Teniendo como primer objetivo el principio de sostenibilidad en la ordenación territorial y urbanística, pretende configurarse como una marco normativo sencillo con el propósito de acortar los plazos en los trámites de aprobación. Éste marco normativo parece, además, concentrar sus esfuerzos en potenciar el desarrollo de la ciudad consolidada. Es clara la apuesta que la LISTA hace por la ciudad compacta y diversificada con la que se evita el consumo innecesario de suelo, primándose la colmatación de los grandes vacíos urbanos a transformación de nuevos suelos aunque éstos mantengan la colindancia necesaria con los núcleos urbanos existentes.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682
MEMORIA DE ORDENACIÓN.7



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



Así, la LISTA pretende el impulso de una ciudad sostenible e integrada, mediante la dotación de servicios, espacios y equipamientos públicos y de vivienda, y proteger su patrimonio natural y cultural.

En la línea de lo expuesto previamente, la LISTA regula lo que denomina "Actuaciones de Transformación Urbanística" que es otra forma de describir los ámbitos de desarrollo mediante los antiguos planeamientos de detalle, aunque establece un nuevo procedimiento para delimitar éstas actuaciones sin necesidad de proceder a una modificación del planeamiento general.

Es por esto que la figura del PROPUESTA DE DELIMITACIÓN de transformación urbanística regulada por el artículo 25 de la LISTA es la específicamente establecida para un caso como el de la Hacienda Casa Alegre, que encaja en las actuaciones de reforma interior descritas en el artículo 29, con la especificidad, en nuestro caso, que incluye modificaciones en el Catálogo del actual PGOU de elementos incluido dentro de área delimitada, ya que los Catálogos, al tener la consideración de Instrumentos Complementarios de la Ordenación Urbanística establecido en el artículo 72 de la LISTA, su modificación no supone alteraciones de tipo estructural en los objetivos o modelo territorial del PGOU vigente, y serán desarrolladas en la redacción del Plan de Reforma Interior posterior.

3. MANTENIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONES Y DE CALIDAD URBANA DEL PGOU VIGENTE.

La reciente LISTA, en su Disposición Transitoria Segunda, apartado 4, establece que "Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía". Esto quiere decir que además de lo dispuesto en el artículo 30 "Deberes de las Actuaciones de Reforma Interior", los estándares de dotaciones y de calidad urbana previstos en el PGOU vigente, serán de obligado cumplimiento, hasta tanto reglamentariamente no se dispongan otros.

En el caso concreto planteado en la Propuesta de Delimitación ARI-01 Casa Alegre, se da pleno cumplimiento a todos los estándares dotacionales y de calidad urbana previstos en el PGOU vigente aun existiendo un incremento residencial proveniente de la ordenación de este vacío urbano. Al estar incluido dentro del perímetro de suelo urbano del PGOU, las expectativas del incremento de población que pudiera plantearse ya están absorbidas por las dotaciones que el mismo PGOU prevé.

A las dotaciones previstas en el PGOU hay que incorporar el incremento de los espacios libres previstos en nuestra Propuesta, muy

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA DE ORDENACIÓN. 8

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	51/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



superiores a los que cabría esperar teniendo en cuenta el incremento de población previsto que el Reglamento de Planeamiento vigente establece en 18 metros cuadrados por vivienda. No obstante al aplicar en nuestra propuesta en artículo 17 de la LOUA por mandato de la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA, los espacios libres siempre deberán ser mayores de 10 por ciento de la superficie bruta, por lo que no sólo ya está cumplido el cómputo que figura en la Adaptación Parcial, manteniéndolo, sino que incluso lo incrementamos. La apertura de los nuevos espacios libre (que se cuantificarán más adelante), estamos incrementando la calidad urbana de un sector que podría estar deficitario. Por lo tanto debemos concluir que se garantiza como mínimo el mismo porcentaje de reservas previstas en el PGOU vigente para áreas del suelo urbano no urbanizadas.

4. CONCLUSIÓN: ES CONVENIENTE Y OPORTUNA LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ARI.

Como conclusión de todo lo expuesto, se estima que está argumentada la conveniencia y oportunidad de la redacción de esta Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística en suelo urbano mediante una actuación de reforma interior, por las siguientes razones:

- a) Plena coherencia con el modelo territorial, objetivos y necesidades del PGOU vigente y Adaptación, proponiendo la ordenación de un vacío urbano de pequeña entidad (0,985 has) que complete la ciudad en su fachada oriental.
- b) Los terrenos tienen la capacidad de acogida al uso residencial y de equipamientos que ya estaban absorbido por los estándares del PGOU, y aporta una superficie de dotaciones muy superior a la que como mínimo la actual legislación exigirá.
- c) La protección patrimonial de los edificios que configuran espacialmente la Hacienda y otros anejos.
- d) La Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística planteada es la figura instrumental más adecuada para el alcance y objeto perseguido en el artículo 24 de la LISTA para áreas de suelo urbano, y artículo 29, como Actuación de Reforma Interior porque tiene por objeto una nueva ordenación urbanística por degradación del entorno.
- e) Un mayor estándar de reserva de sistemas locales que el que se deduce del PGOU vigente, que de no contemplarse equipamiento alguno en su desarrollo en el actual suelo urbano, se obtiene suelo para espacios libres y equipamiento general.

Como conclusión de todo lo expuesto, consideramos que está plenamente justificada la formulación de la presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior ARI-01 "Casa Alegre", por la creación de la ordenación urbanística del vacío urbano interior de la Hacienda y la manzana M5 del Sector SUZ-5, por la protección patrimonial que se dota a las edificaciones existentes, y por concretar una oferta suficiente de suelo urbanizado para uso residencial que favorezca el acceso a la vivienda a corto plazo.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA DE ORDENACIÓN. 9

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	52/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

5. OBJETIVOS, CRITERIOS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

5.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

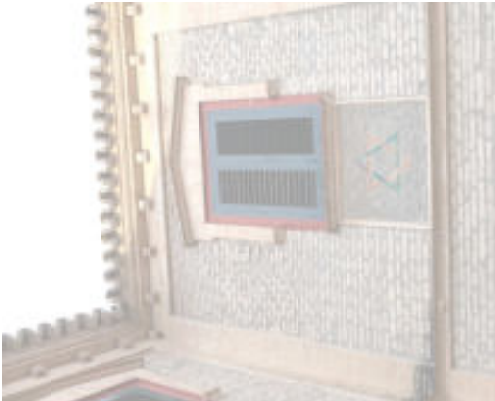
Los objetivos que se persiguen con la presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior ARI-01 "Casa Alegre", en parte ya adelantados en apartados anteriores, se pueden dividir en tres fundamentales:

A) Con carácter general se pretende acometer la ordenación del vacío libre interior de la parcela de la Hacienda con la creación de un gran espacio abierto, público, urbanizado, que comunique la calle Murillo con la calle Municipal Manuel Méndez Moreno. La propuesta persigue el diseño de un espacio libre donde, generando un vial peatonal a modo de paseo, se reprodujera en el entorno el tipo de solería de los antiguos patios de labor, y que éste estuviera ordenado por una alineación de olivos viejos plantados en alcorques, como si de una plantación agraria se tratase, para evocar el tipo de plantación que servía de materia prima al antiguo uso de los edificios. En éste espacio urbanizado, alineado, dialogarían visualmente los dos molinos principales, con el caserío de la Hacienda con la que se comunicarán mediante la verja de cerramiento existente.

La consecución de éste objetivo necesariamente precisa la anulación de la catalogación de la parcela que en la ficha de catalogación nº10 del PGOU asigna un nivel de protección tipo 2, estructural, no refiriéndose a ningún edificio concreto sino a la parcela como tal, entendiéndose que éste nivel de protección intenta conservar la estructura organizativa de la Hacienda, que es precisamente el objetivo que pretende nuestra ordenación, con carácter general, reforzada por la obligación de redactar un Plan de Reforma Interior que se atenga a las bases de desarrollo y ejecución de ésta Actuación de Transformación Urbanística.

B) Apertura de la calle Murillo por demolición del muro de cerca de la Hacienda Casa Alegre, mejorando así la perspectiva desde el Molino 1 (principal) hacia la iglesia y la perspectiva desde la calle Iglesia hacia la calle Murillo en su confluencia. De esta forma se mejora el espacio urbano fuera del perímetro del actuación en una zona en la que en la actualidad sólo hay una tapia cerrada al exterior y un cobertizo hacia el interior, y en acelerado estado de degradación.

C) La protección del caserío de la Hacienda entendiéndose como tal el conjunto edificado donde se sitúa la vivienda y sus construcciones anejas, en torno al patio de la Hacienda. Y protección del molino incluido en el ámbito delimitado por nuestra propuesta, que ahora cuenta solamente con protección de la torre de contrapeso, y extenderla además al edificio completo que acoge la torre de contrapeso y al edificio medianero abierto hacia el vacío interior.



Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
66682

MEMORIA DE ORDENACIÓN. 10

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	53/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

La consecución de estos tres objetivos fundamentales se completan con otros dos como consecuencia del desarrollo urbanístico:

D) La necesidad objetiva de obtener nuevos suelos urbanos urbanizados de carácter residencial, para disponer a corto plazo de solares que satisfagan las necesidades de acceso a la vivienda (protegida o no) en el municipio. Dicho suelo residencial debe estar volcado a los viales con circulación rodada que circundan el perímetro delimitado, especialmente volcados hacia el este, en contacto con la calle Municipal Manuel Méndez Moreno.

E) Finalmente avanzar en la formulación de un nuevo catálogo de los edificios incluidos en el perímetro delimitado en esta Propuesta en el que se establezca una descripción completa del edificio, nivel de protección, etc, que será pormenorizado en el Plan de Reforma Interior donde se expliquen pormenorizadamente las formas de intervenir en ellos, encaminadas a su conservación y uso.

Conclusión: 1. Se debe proyectar una permeabilidad total entre las calle Murillo y Municipal Manuel Méndez Moreno; 2. descongestionar el cruce entre las calle Murillo e Iglesia, acometer una protección directa del patrimonio inmobiliario; 3. unido a procurar los aprovechamientos urbanísticos que el PGOU y su Adaptación Parcial a la LOUA, le otorgan. Objetivos urbanísticos encaminados a la protección del patrimonio y a mejorar urbanísticamente el entorno puesto que se crea una nueva perspectiva de la iglesia (ahora ahogada por la cerca de la Hacienda), y un nuevo espacio público que garantiza que los actuales espacios libres no se colmatarán de edificación.

5.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

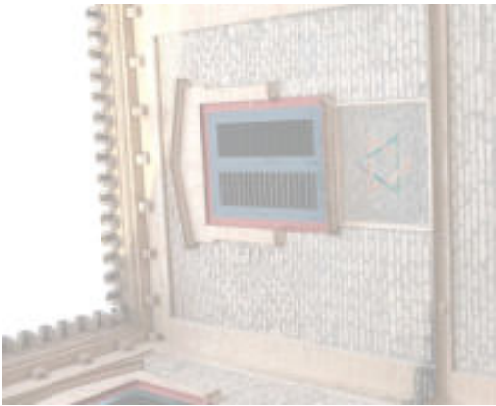
Como resultado del análisis del entorno urbano inmediato, el carácter de entorno límite de suelo urbano y su relación con el ámbito rústico colindante, y el desnivel topográfico, se ha realizado una selección de posibles alternativas de ordenación, que siendo coherentes tanto con los criterios locacionales del mismo como con los del PGOU / Adaptación Parcial, reúnesen los siguientes requisitos básicos:

A) La respuesta a las necesidades de nuevo suelo residencial en ningún caso deberán alterar la relación visual entre las edificaciones emblemática que componen una Hacienda de Olivar, esto es el caserío principal, sus molinos y el espacio que los relacionan, que a su vez debe estar vinculado al viario interior del suelo urbano colindante.

B) Las posibles alternativas de actuación en la Propuesta de Delimitación se encuentran limitadas por la barrera física que supone

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA DE ORDENACIÓN. 11



Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	54/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

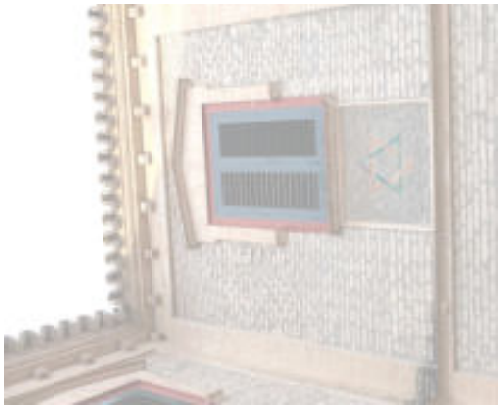


abrupta topografía entre los viales que limitan el área al este y al oeste, ya que la calle Murillo se encuentra a una cota de entorno a 4-6 metros superior a la cota de referencia de la calle Municipal Manuel Méndez Moreno, lo que unido al anterior requisito nos limita profundamente las diferentes alternativas a la ordenación propuesta.

C) Los aprovechamientos privados deben producirse fundamentalmente volcados al este, a la calle Municipal Manuel Méndez Moreno, accesibles desde ésta vía, sin que el espacio libre que se pudiera generar en el interior de la actuación funcione como acceso rodado a los aprovechamientos que se generan en el interior de la parcela, si acaso como accesos de emergencia.

D) Todas estas limitaciones nos llevan a considerar como óptima la alternativa de implantación de los espacios libres en una zona central vinculando las edificaciones de la hacienda, fijando los aprovechamientos privados en los bordes, medianeros o vinculados a los accesos rodados existentes procurando no colmar el espacio libre interior de la Hacienda.

Se tratarían ahora de fijar las determinaciones básicas a tener en cuenta por la ordenación, en especial la ubicación de las reservas de equipamiento local (sistema local de espacios libres y parcela para equipamiento general) y la localización de las parcelas destinadas a vivienda protegida, así como los aprovechamiento privados genéricos. Y al hilo de estas condiciones de ordenación, establecemos tres planos de diseño:



- Por un lado el caserío de la hacienda. Mantiene su fachada íntegra desde el acceso por la carretera de Coria de Río como identificador de la personalidad de Palomares del Río.
- Por otro lado la fachada este del conjunto que se desarrolla al nivel de la calle Municipal Manuel Méndez Moreno en el que se localizarán la mayor parte de los aprovechamientos urbanísticos privados y cuyas edificaciones deben permitir la visualización de la Hacienda, así como los molinos que completan el conjunto. Se crean unas manzanas a nivel de viario que deben resolver las comunicaciones a nivel peatonal como continuación del acceso elevado de las viviendas medianeras del Plan Parcial PP-SUZ-5.
- Por último el diseño del espacio público peatonal central. Es primordial que el diseño urbano, mediante el empleo de la soleira adecuada y una vegetación no muy tupida, permita apreciar las perspectivas del conjunto: visualizando los molinos y el caserío de la Hacienda con su tercer molino, y dada su cota y el nivel de la calle Municipal Manuel Méndez Moreno es inferior, se podrá apreciar el paisaje de la cornisa a levante, dando mayor sensación de apertura. Pero además para eliminar las medianeras vistas a norte con las edificaciones existentes y cerrar la medianera con la Hacienda El Molino (Molino 2) se generan dos manzanas de uso residencial con escaso número de viviendas. El objetivo es sellar las medianeras.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

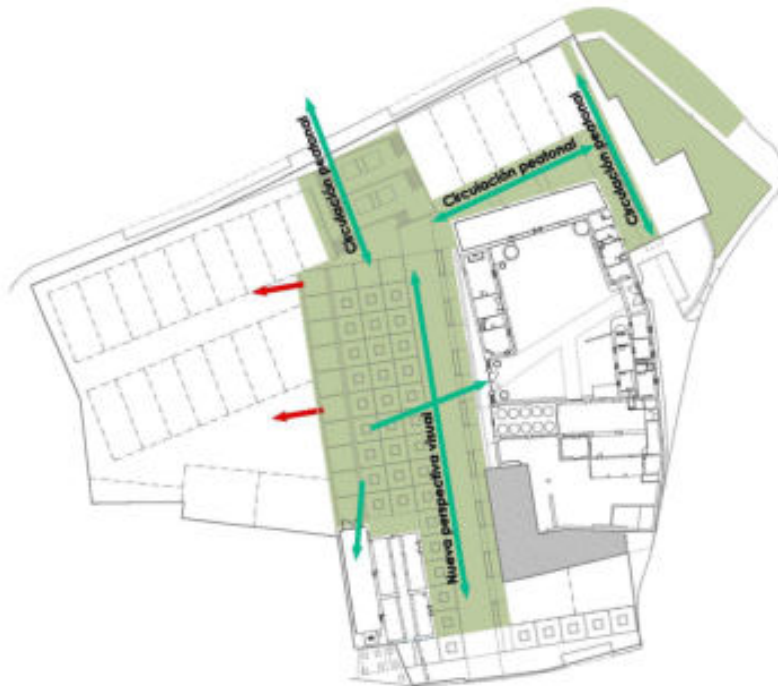
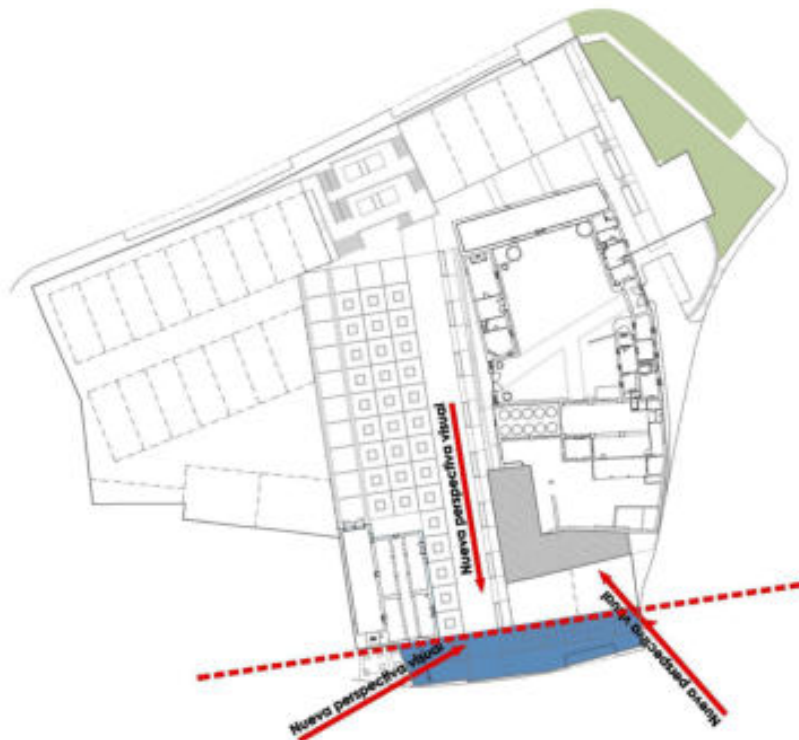
MEMORIA DE ORDENACIÓN. 12

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	55/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA ARI-01 "Casa Alegre"



APERTURA DE ESPACIO EN LA CALLE MURILLO CON CALLE IGLESIA

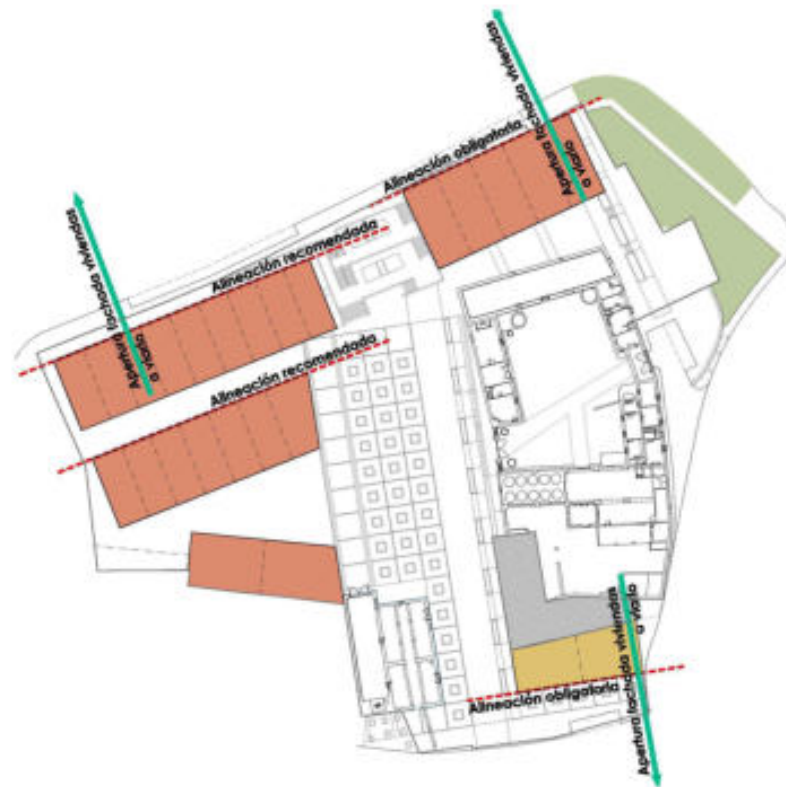
APERTURA DE ESPACIO PÚBLICO CENTRAL Y CIRCULACIONES PEATONALES

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	56/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA ARI-01 "Casa Alegre"



DISTRIBUCIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN EL PERÍMETRO Y MEDIANERA

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO HACIENDA Y MOLINO

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	57/92



6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Una vez justificada la conveniencia y oportunidad de formular la presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación, analizadas las características físicas, urbanísticas y arquitectónicas de los terrenos y su adecuación como soporte de la intervención para los objetivos perseguidos; así como fijados los criterios con los que se pretenden conseguir, y deducido que las posibles alternativas están muy acotadas, procede en este apartado, a modo de conclusión, **describir y cuantificar las determinaciones de ordenación** de esta Propuesta de Delimitación, y justificar que las mismas se encuentran dentro del ámbito de funcionalidad del PGOU vigente, no alterándose la estructura, determinaciones y estándares dotacionales básicos de éste planeamiento vigente.

6.1. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.

6.1.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Las determinaciones urbanísticas que afectan a la Delimitación propuesta vienen establecidas para el ámbito que nos ocupa en el PGOU vigente en los planos de determinaciones en suelo urbano, relativos al núcleo urbano, en concreto el identificado como 2-5 (escala 1/1.000), así como en los planos de ordenación de la Adaptación Parcial a la LOUA, en concreto el identificado como O.E.02-Ordenación estructural Suelo Urbano, Urbanizable y SS.GG (escala 1/7.500), reproduciéndose todos ellos en los Planos de Información I01 de la presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior.

La Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística aquí expresada se refiere a dos parcelas clasificadas dentro de perímetro de suelo urbano, dentro de la zona Casco Histórico, que se ve afectada por las determinaciones relativas a lo que el PGOU y la Adaptación Parcial denominan CLAVE 1 en el caso de la parcela de la Hacienda Casa Alegre, extensible a la parcela M5 del plan parcial SUZ-5, ya urbanizado y recepcionado. De esta forma, los parámetros urbanísticos básicos a aplicar en la ordenación de esta Propuesta de Delimitación, serían:

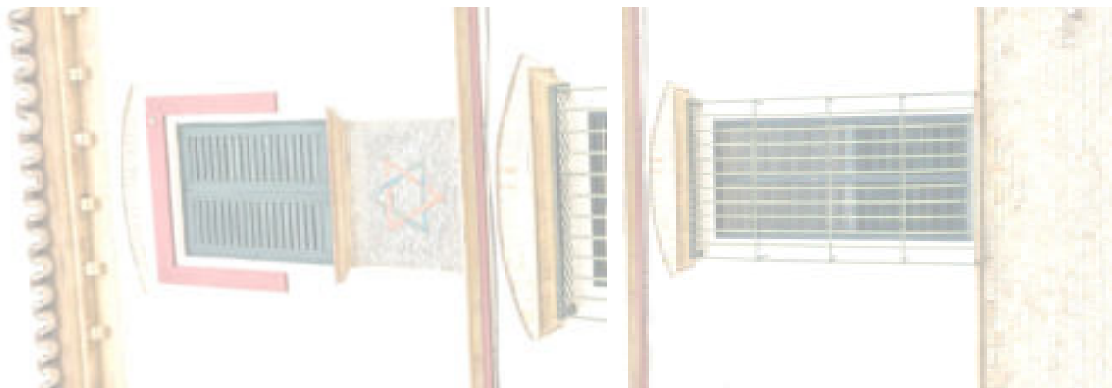
- USO GLOBAL. Residencial / terciario compatible.
- EDIFICABILIDAD máxima. 0,80 m²/m²s.
- DENSIDAD de viviendas. 30 viviendas/Ha.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	58/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



Conforme a la documentación gráfica presentada, el suelo objeto de la presente Propuesta de Delimitación, queda clasificada como **SUELO URBANO** con la denominación específica de **Actuación de Transformación Urbanística en suelo Urbano ARI-01 "Casa Alegre"**. Se establece la calificación de uso global residencial, así como la ordenación general del sector y localización preferente de las manzanas destinadas a viviendas protegidas. La cuantificación detallada se especifica en la página y apartados siguientes de la memoria, junto con su justificación.

Se incluye en la imagen el perímetro del suelo clasificado como **Casco Histórico** con ordenanzas tipo **CLAVE 1**.



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

6.1.2. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-01 "CASA ALEGRE" Y SU CUANTIFICACIÓN.

La cuantificación de las determinaciones básicas de la presente Propuesta de Delimitación son las siguientes:

- Superficie total incluida en el perímetro de la Delimitación. 9.847,00 m².
- Denominación del nuevo Sector. ARI-01 "CASA ALEGRE".
- Uso global residencial / terciario compatible (ámbito lucrativo). 9.847,00 m².
- Índice de edificabilidad máxima (ámbito lucrativo). 0,80 m2t/m²t.
- Edificabilidad residencial máxima de la Unidad. 7.877,60 m²t.
- Densidad máxima de viviendas. 30 viv / ha.
- Número máximo de viviendas. 30 viviendas.
- Determinaciones adicionales: Las que se establecen en la ficha de Condiciones para el Desarrollo del Área.
- Reservas mínimas de sistemas locales: Según estándares mínimos del artículo 17 de la LOUA:

Sistema local de espacios libres: 10% s/9.847,00 m2=984,70 m².

Mínimo de dotaciones (para cumplir con el art. 17 de la LOUA).

30 x (7877,60 m2t [Edificabilidad residencial] / 100)

2.363,28 m2

TOTAL reservas locales mínimas.

2.363,28 m2

- Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m2 edificados, de ellos un mínimo del 50% públicos.

La ordenación establecida para el ámbito objeto de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación, presenta el mismo nivel de determinaciones que el PGOU vigente establece para el resto del suelo urbano, en concreto para la zona Casco Histórico (clave 1). El esquema de ordenación interior de la presente Propuesta de Delimitación contempla sólo algunas directrices obligatorias. La ordenación pormenorizada, sus ordenanzas y su catálogo, serán desarrollada por el Plan de Reforma Interior.

Los parámetros establecidos para la ordenación general de la nueva Actuación de Transformación ARI-01 "Casa Alegre" se estiman coherentes con los objetivos planteados en el documento, y concordantes con la Adaptación del PGOU a la LOUA, por la siguiente:

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA DE ORDENACIÓN. 17

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	60/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

A) JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS SISTEMAS LOCALES:

a) Justificación cuantitativa de no necesidad de crear nuevos Sistemas Generales:

El artículo 30 de la LISTA más concretamente 30.b). (Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes: [...])b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.)

Dado que la Propuesta de Delimitación ARI-01 "Casa Alegre" NO plantea el cambio de uso de los terrenos que abarca la Unidad habrá que determinar si su desarrollo urbanístico supone un incremento de la población prevista en el PGOU, y en su caso la repercusión que éste incremento debieran tener en los sistemas generales del municipio.

La Adaptación a la LOUA del PGOU establece que el conjunto de espacios libres ya consolidados comporta un estándar por habitante dentro de los umbrales legales establecidos en el artículo 61 "Criterios para la ordenación urbanística " de la LISTA donde se expresa [...] " a) Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.[...], para más adelante concretar [...]Se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, pudiéndose modular reglamentariamente en función de las características del municipio, [...]. En concreto el estándar de superficie del sistema general de espacios libres establecido para el municipio de Palomares del Río se sitúa en los 9,18 m²/habitante previstos por el PGOU vigente.

Si estimamos un ratio de 2,4 habitantes por vivienda, en consonancia con las disposiciones establecidas desde la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía cada nueva vivienda debería contribuir como mínimo en la creación de 22,03 m² (2,4 x 9,18) de nuevos Sistemas Generales de espacios libres, para al menos mantener las dotaciones actuales. Para 30 nuevas viviendas le correspondería, 661,00 m² de nuevos espacios libres. Si ya hemos visto que los sistemas locales mínimos está computados en 984,70 m², ponemos de manifiesto la no necesidad de crear nuevos sistemas generales.

Aún más, la Unidad ARI-01 "Casa Alegre" tiene una superficie total de 9.847,00 m². De el total de ésta superficie 3.464,12 m² son espacios libres públicos, es decir 2.479,42 m² más que los que nos hubieran correspondido en cumplimiento de la LISTA estándares actuales del PGOU. Mientras que 267,02 m² se puede considerar suelo a incorporar a viales rodados públicos.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682
MEMORIA DE ORDENACIÓN. 18



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

b) Justificación del destino y ubicación de los nuevos sistemas locales:

La selección de implantación del equipamiento está vinculado a la necesidad de proteger el edificio del molino principal de la Hacienda y su nave adyacente. Son dos edificaciones cuyo destino podría considerarse como sistema de interés público y social y que cuentan con las siguientes superficies:

– Edificio del Molino 1. Molino principal.	157,82 m ² construidos.
– Edificio auxiliar al Molino 1.	208,01 m ² construidos.
TOTAL EQUIPAMIENTO	365,83 m² construidos con destino a uso terciario.

Al margen de esto se destinan 3.464,12 m² a espacios libres formados por el paseo de olivar central de la ordenación general, espacio de ensanche de la calle Murillo, escalinatas de acceso a la calle Municipal Manuel Méndez Moreno, espacios peatonales entorno a la Hacienda Casa Alegre, y zona verde vinculable con la zona verde procedente del sistema local de áreas libres del Plan Parcial SUZ-5 "Hacienda Casa Alegre", situada al sur de la Actuación de Transformación.

En total, la propuesta destina **3.829,95 m²** a cesiones entre equipamientos y áreas libres.

B) JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE LA LOUA.

Hemos mencionado que la LISTA concreta en su Disposición Transitoria Segunda, que hasta tanto no se produzca un desarrollo reglamentario de la Ley, los estándares que reserva de suelos para equipamiento deben cumplir las Actuaciones de Transformación, serán como mínimo los establecidos en el artículo 17 de la LOUA. En este sentido si la edificabilidad máxima permitida en la Unidad es:

– Edificabilidad máxima ARI-01 "Casa Alegre".	7.877,60 m ² .
– Equipamientos previstos.	3.829,95 m ² s.

Estándar aplicado: $(3.829,95 \text{ m}^2 / 7.877,60 \text{ m}^2) \times 100 =$ **48,62 m²s / 100 m² de techo edificable.**

Si el artículo 17 de la LOUA establece una horquilla de entre 30 y 55 m², la propuesta planteada se acerca mucho al máximo establecido en la LOUA y supera holgadamente el mínimo establecido.

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	62/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

C) COEFICIENTES DE PONDERACIÓN. ÁREAS DE REPARTO.

La Propuesta de Delimitación abarca una superficie de casi una hectárea, en suelo urbano, de uso residencial, de características muy homogéneas. Por eso establecemos un único coeficiente de ponderación $C_p = 1$, y definimos al área como un único área de reparto con el aprovechamiento que le otorga el Plan, que según la Adaptación Parcial a la LOUA es equivalente a su índice de edificabilidad que expusimos anteriormente como $0,80 \text{ m}^2 / \text{m}^2\text{s}$.

De acuerdo con todos los criterios expuestos, el resultado del cálculo del aprovechamiento MEDIO para ámbito definido en la Propuesta de Delimitación, es el siguiente:

- Área de reparto.	9.847,00 m ² .
- Superficie de cálculo.	9.847,00 m ² .
- Uso global.	Residencial.
- Nº máximo de viviendas.	30 viviendas.
- Índice de edificabilidad bruta (respecto área de reparto).	0,80 m ² /m ² s
- Coeficiente de ponderación del uso global.	1,00
- Superficie edificable máxima (aprovechamiento objetivo).	7.877,60 m ² t.
- Superficie VPO.	787,76 m ² t.
- Aprovechamiento SUBJETIVO.	7.089,84 ua.
- 10% del aprovechamiento de la Unidad.	787,76 ua
- Aprovechamiento MEDIO.	0,80

La cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico de la actuación de reforma interior indicada en el artículo 30 de la LISTA es coincidente con la superficie destinada a VPO, según se puede deducir del artículo 61 "Criterios para la ordenación Urbanística". En cualquier caso es una cuestión a dilucidar en el correspondiente Plan de Reforma Interior.

6.2. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. SISTEMAS LOCALES.

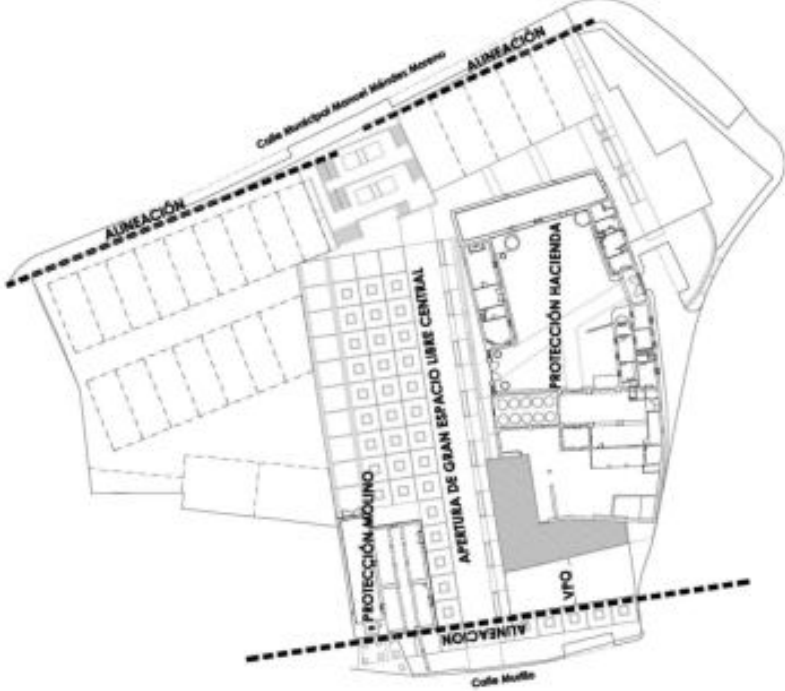
Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	63/92





PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "CASA ALEGRE"

ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.	
CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA	ARI-01 "Casa Alegre"
NOMBRE: ARI-01 "Casa Alegre"	
CLASE DE SUELO: SUELO URBANO	USO: RESIDENCIAL
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN DE REFORMA INTERIOR	
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN	INICIATIVA: PRIVADA
ZONA: ARI-01 SUELO URBANO	
NOMBRE: Casa Alegre	
ESCALA:	
DETERMINACIONES CARTOGRAFICAS A NIVEL DE DELIMITACIÓN ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN	
	

MEMORIA DE ORDENACIÓN. 21

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie total: 9.847,00 m²	Sistemas generales adscritos:		
Edific. Residencial: 7.877,60 m2	Superficie de cálculo: 9.847,00 m²		
Edific. Terciaria:	Número máximo de viviendas: 30		
Edific. Total: 7.877,60 m2			
USOS	Superf. Edific. m²c	CP	U.A.
Residencial / terciario compatible	7.877,60	1,00	7.877,60
			0,80 m²/m²
			Exceso/Defecto Aproximado: 0,00

CESIONES

Espac. Libres m²s	Escalar m²s	Deportivo m²s	SIPS m²s	TOTAL m²s
3.470,08			365,91	3.835,99

OBJETIVOS

- Ordenación de un gran vacío urbano en desuso para rematar el núcleo urbano.
- Apertura de la calle Murillo y obtención de un gran espacio libre central que interconecte diferentes áreas del núcleo.
- Protección del caserío de la Hacienda Casa Alegre y el molino exento a ésta.
- Obtener nuevos suelos de uso residencial.

OBSERVACIONES

- Localización del uso residencial en los bordes y medianera del área delimitada
- El Plan de Reforma Interior integrará en la ordenación parmenorizada usos terciarios compatibles con el residencial en la Hacienda Casa Alegre.

ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



6.3. VIABILIDAD ECONÓMICA. ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN.

Estimaremos los costes de las obras de urbanización y ajardinamiento, por capítulos.

1. DEMOLICIONES Y TRABAJOS PRESVIOS (edificaciones y otros).	30.000,00 €
2. MOVIMIENTO DE TIERRAS.	55.000,00 €
3. ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO (incluidos refuerzos).	45.000,00 €
4. ABASTECIMIENTO DE AGUA (incluidos refuerzos).	30.000,00 €
5. RED DE MEDIA TENSIÓN.	45.000,00 €
6. RED DE BAJA TENSIÓN.	25.000,00 €
7. ALUMBRADO PÚBLICO.	75.000,00 €
8. RED DE TELECOMUNICACIONES - GAS.	25.000,00 €
9. AJARDINAMIENTO Y DISEÑO URBANO.	120.000,00 €
TOTAL COSTE URBANIZACIÓN	450.000,00 €

ESTUDIO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

1. TOTAL COSTE URBANIZACIÓN	450.000,00 €
2. GASTOS PROFESIONALES (planeamiento, urbanización, EAE,...).	45.000,00 €
3. LICENCIAS, NOTARIAS, GASTOS ADMINISTRATIVOS.	50.000,00 €
4. OTROS GASTOS REPECUTIBLES (ventas, sistemas generales,...).	50.000,00 €
TOTAL BASTOS URBANIZACIÓN.	595.000,00 €
VENTA DE PARCELAS EDIFICABLES (no se incluye la Hacienda).	900.000,00 €
BENEFICIO NETO.	305.000,00 €

Con la presente estimación de costes de urbanización, queda justificada la solvencia de la operación urbanística planteada en este Propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística ARI-01 "Casa Alegre".

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA DE ORDENACIÓN. 22

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	65/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

7. ORDENACIÓN Y COORDINACIÓN DEL ENLACE CON LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Se especifican a continuación las determinaciones básicas de enlace con los sistemas generales, como contenido propio de la presente Propuesta de Delimitación, acompañado de características técnicas generales de las diferentes infraestructuras, de acuerdo con los datos facilitados por la oficina municipal y que se incluyen en la presente con el carácter de "ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN". Así mismo las especificaciones deben entenderse con carácter flexible, en el sentido de que en fase de Proyecto de Urbanización, se podrán adaptar y reajustar las especificaciones técnica tipo facilitadas por el Ayuntamiento a las condiciones y requerimientos particulares del espacio en el que se actúa.

Para la recepción provisional de las obras de urbanización, además de cumplimentar el proyecto presentado y sobre el que se ha dado licencia, será necesario Informe de conformidad y recepción de los servicios emitidos por las empresas gestoras correspondientes.

7.1. Abastecimiento de agua.

La conexión con la red general municipal gestionada por ALJARAFESA, se realizará en el punto indicado por dicha Compañía. En las calles colindantes Murillo y Municipal Manuel Méndez Moreno del Sector hay redes a las que es viable conectar con las ampliaciones que procedan a definir en fase de Proyecto de Urbanización.

Las condiciones de diseño y calidades de las redes se ajustarán a las Normas de ALJARAFESA que serán tenidas en cuenta en las Ordenanzas del documento Plan de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización correspondientes:

- Acometidas con tubería de polietileno de baja densidad a 10 atm de presión.
- Canalización con tubería de polietileno de alta densidad a 10 atm de presión, tipo PE-100 PN-16 UNE EN 12201.
- Hidrante con carrete de fundición, racor de toma normalizada para bomberos, empotrado en pozo prefabricado, señalización y tapa de fundición color rojo.
- Válvulas de corte de acerado, trampillón, eje de maniobra fijo o telescópico.
- Boca de riego modelo ALJARAFESA.

7.2. Saneamiento. Alcantarillado

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	66/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

La conexión con la red general municipal gestionada por ALJARAFESA se realizará en el punto indicado por dicha Compañía.

Por las condiciones topográficas e hidráulicas específicas de este sector, se propone el trazado de una red de desagüe de la escorrentía que desciende desde la calle Murillo, atraviesa el espacio libre central y termina volcando su vertiente a la calle Municipal Manuel Méndez Moreno al este del sector delimitado.

Las condiciones de diseño y calidades de las redes se ajustarán a las Normas de ALJARAFESA que serán tenidas en cuenta en las Ordenanzas del documento Plan de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización, además de atender, para el caso del colector de canalización, las condiciones de cálculo aconsejadas en la Memoria Informativa, dadas la pluviometría, ámbito de la cuenca de la escorrentía, pendiente media, tipo de suelo, vegetación, etc.:

- Acometidas en PCV rojo teja con unión elástica tipo gibault.
- Acometida de imbornales de PCV.
- Redes de PVC COLOR TEJA, de sección circular, Clase SN-4 según UNE EN 1.401 con unión de junta elástica.
- Imbornal modelo ALJARAFESA.
- Pozo de registro con anillas de hormigón, cono de reducción, pates recubiertos con polipropileno y caucho, tapa de hierro fundido.

7.3. Distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

Se ha solicitado a la Compañía Enel-Endesa informe de viabilidad de enlace para la potencia estimada requerida por el Sector ARI-01 "Casa Alegre", y a falta de emisión y concreción del mismo, se han señalado la conexión del CT del Sector con los CT próximos situados en la calle Murillo y la calle Municipal Manuel Méndez Moreno, delegándose a la fase de Proyecto de Urbanización la realización de las extensiones que sean en su caso necesarias.

La red se ajustará a los Reglamentos correspondientes de Media y Baja Tensión en vigor a la ejecución de las obras, así como a las especificaciones técnicas de la Compañía. Respecto a la red de media y baja tensión:

- Centro de transformación prefabricado de hormigón.
- Arqueta de media tensión con cerco y tapa modelo Endesa.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA DE ORDENACIÓN. 24

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	67/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

- Arqueta de registro para red de baja tensión con cerco y tapa modelo Endesa.

Respecto a la red de alumbrado se ajustará a los siguientes especificaciones:

- Pedestal para cuadro de alumbrado público.
- Arqueta de registro red cerco y tapa metálico.
- Farola a definir en proyecto de 3,50 a 4,00 m. de altura, con pie de hierro fundido, columna de tubo, luminaria formada por farol de chapa con vidrio armado, lámpara de 50 w LED temperatura fría 6000k.
- Cableado bajo tubo de PVC corrugado de 90mm de diámetro (dos tubos) y red anillada de tierra.
- Arqueta de registro bajo cada farola, sin fondo, con pica a tierra, situada tras la farola, a su vez tendrá el eje del fuste situado a 50cm como mínimo del bordillo de la acera.

7.4. Canalización telecomunicaciones / gas.

Se ejecutará según determinaciones de la Compañía dominante de servicios de telecomunicaciones que opere en el entorno y serán definidas en el proyecto de urbanización.

Así mismo con la red de gas que consta existe en el entorno.

7.5. Otras condiciones de urbanización. Urbanización del espacio libre central.

A) PAVIMENTACIONES VIALES.

- En viales rodados bordillos de calzadas y aceras de hormigón achafanado de 100 x 28 x 17 ó 50 x 28 x 17.
 - Las calzadas de tráfico rodado tendrán su superficie de rodadura de capa de aglomerado asfáltico con espesor correspondiente según Norma a la densidad de tráfico.
 - Los paquetes del pavimento con espesor correspondiente según Norma a la densidad de tráfico.
 - Acerados de losa hidráulica de 33 x 33 cm., municipal.
 - Los acerados de señalización, pasos de peatones y rampas serán similares.
- Serán definidos en el proyecto de urbanización

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA DE ORDENACIÓN. 25

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	68/92



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.

B)

PAVIMENTACIÓN, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO EN ESPACIO CENTRAL.

Se concibe el espacio central como la representación urbana de un campo de olivar, a la par que un patio de labor de una Hacienda, entrando en diálogo los molinos aceiteros con la Hacienda, y una representación de campo de olivar.

Es por eso que la mayor parte de la vegetación está pensada como plantación de olivos viejos en alcorques con encintados de ladrillo basto o elementos de piedra, sobre una malla formada por hiladas de ladrillo basto y superficie intermedia de cantos rodados simulando la solería de los patios de trabajo de las Haciendas, precisamente.

Longitudinalmente al espacio se pretende diseñar una espacio de vial peatonal, con la posibilidad de ser usado por servicios de emergencia para registro de los espacios interiores residenciales. Su construcción prevé de hormigón impreso. Como remate del vial peatonal se salva la diferencia de altura, por un lado con escalinatas, por otro, mediante rampas de dimensiones para que cumplan las condiciones mínimas de accesibilidad. Estas zonas contará con pavimentación adecuada a su carácter de circulación peatonal exterior.

- El Ayuntamiento podrá modificar los tipos de vegetaciones sustituyéndolos por similares pero más adaptables a la tipología de la población.
- Las zonas verdes llevarán sistema de riego por goteo automático.
- Papelera pública metálica (modelo municipal) cubo basculante de hierro cincado circular de diámetro interior 37 cm, plancha de 2 mm perforada y estructura de hierro.
- Banco de estructura de hierro y tablonos de tuvo metálico galvanizado pintado, longitud de 1,75 m, con respaldo
- Los señales de tráfico serán las determinadas por la policía local previa solicitud de informe vinculante a la misma y cumpliendo las normas de la DGT.

C)

RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

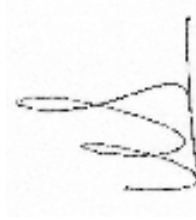
- Para el suministro y colocación de los contenedores de basura, tanto los empotrados como de los de superficie se estará a lo dispuesto por ALJARAFESA, empresa gestora de los residuos sólidos y su tratamiento.
- Para el suministro y colocación de los contenedores de papel y vidrios, tanto los empotrados como de los de superficie, se estará a lo dispuesto por ALJARAFESA, empresa gestora de los residuos sólidos y su tratamiento.
- Antes de la concesión de la licencia se aportará certificación ALJARAFESA, de aprobación de los planos donde figuren los emplazamiento de los contenedores.

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

MEMORIA DE ORDENACIÓN. 26

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	69/92

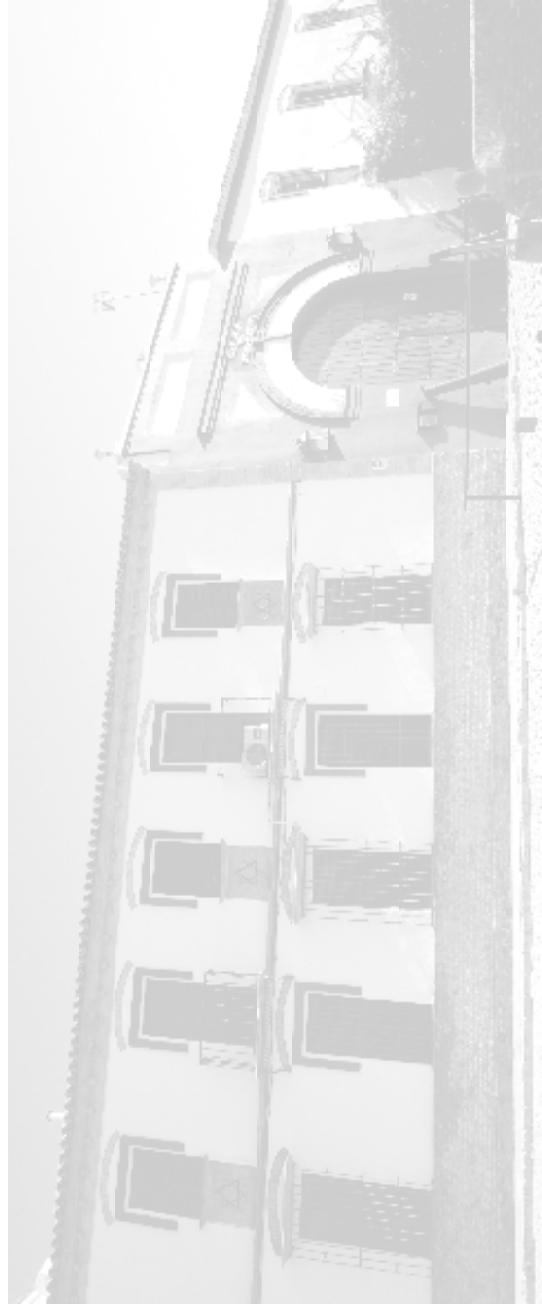




En Palomares del Río, a 29 de agosto de 2.022.

FDO. Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto.
Marcelo Álvarez Bonet. Arquitecto.

abot
arquitectura



IMÁGENES DE LA PROPUESTA





Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	72/92





Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	73/92





Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	74/92



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
NUEVA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "CASA ALEGRE"
PALOMARES DEL RÍO. SEVILLA.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE MODIFICAR LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU VIGENTE.





PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
NUEVA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "CASA ALEGRE"
PALOMARES DEL RÍO. SEVILLA.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE MODIFICAR LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU VIGENTE.

Según se deduce del análisis de las determinaciones de la Adaptación a la LOUA del PGOU vigente, podemos concluir que no es necesario que el presente documento afecte a las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, por lo que tendrán plena vigencia en el desarrollo de los documentos urbanísticos futuros que afecten a la Propuesta de Delimitación planteada, y en particular a las normas urbanísticas que se desarrollan en el PLAN DE REFORMA INTERIOR, que sólo es de afectación al ámbito concreto de desarrollo de la Unidad ARI-01 "Casa Alegre". Aunque se podrán proponer tipologías o alineaciones, siempre que estén reflejadas en los planos de alineaciones y rasantes, y no desvirtúen el entorno en el que se insertan.

En este sentido, son de aplicación las Normas Urbanísticas contenidas en el PGOU vigente, complementadas con las contenidas en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA.

En Palomares del Río, a 29 de agosto de 2.022.

FDO. Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto.
Marcelo Álvarez Bonet. Arquitecto.



Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

**PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
NUEVA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "CASA ALEGRE"
PALOMARES DEL RÍO. SEVILLA.**

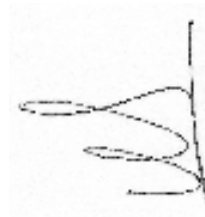
DOCUMENTO IV. CATÁLOGO

En este apartado expondremos una relación de los elementos arquitectónicos propuestos para catalogación, elaborando una descripción de los mismos con su situación dentro del área delimitada para su transformación urbanística, documentación fotográfica y propuesta de catalogación. Los elementos contemplados en el actual catálogo tendrán el mismo nivel de protección, proponiéndose la forma de intervención.

Será el Plan de Reforma Interior el instrumento de ordenación detallada el que eleboren las fichas de catálogo de cada elemento arquitectónico que habrán de respetarse en cualquier intervención sobre ellos, basadas en la propuesta que se realiza desde este documento de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística.

Serán de aplicación, tal y como se especifica en el Documento III "Normas Urbanísticas" el articulado de la Normas Urbanísticas del PGOU relativas a la Protección de Patrimonio, hasta tanto sean definidas otras en el Plan de Reforma Interior, si es su caso.

En Palomares del Río, a 29 de agosto de 2.022.



FDO. Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto.
Marcelo Álvarez Bonei. Arquitecto.



abot
arquitectura

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27

6682

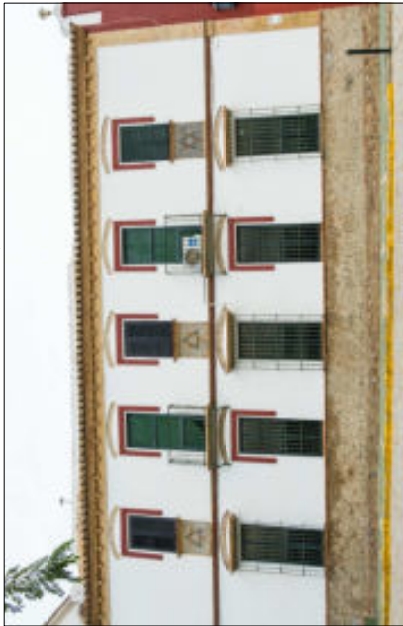
CATÁLOGO DE EDIFICACIONES. 1



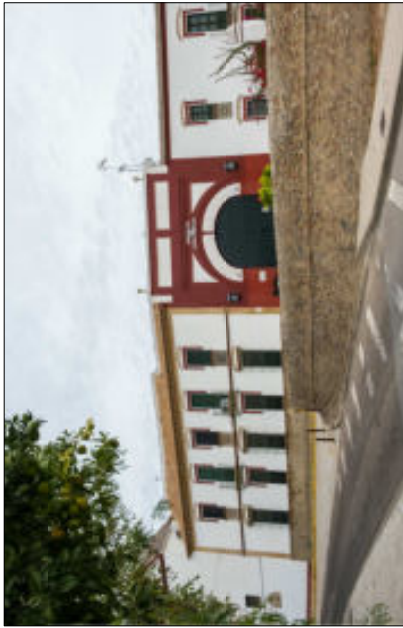
Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	77/92



CATALOGO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO. FICHA Nº1. VIVIENDA CASERÍO.



FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



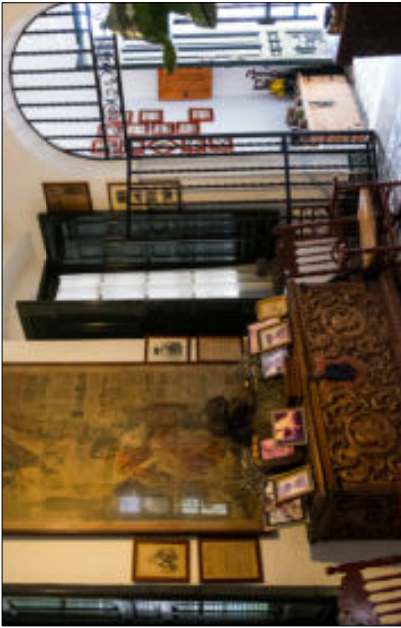
FOTOGRAFÍA 3



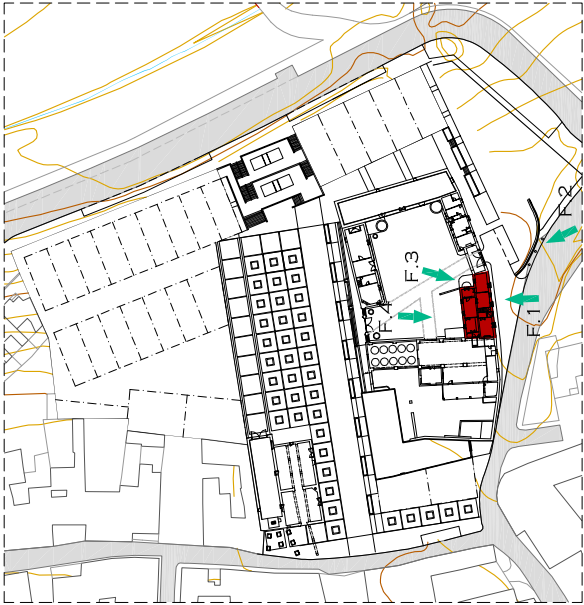
FOTOGRAFÍA 4



FOTOGRAFÍA 5. INTERIOR



FOTOGRAFÍA 6. INTERIOR



SITUACIÓN EN LA PARCELA

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN

REGIMEN DEL SUELO	SUELO URBANO
ÁMBITO	CASCO HISTÓRICO
USO FORMENOMIZADO	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	SEGUN LAS INJULI.
AFECCIONES URBANÍSTICAS	NINGUNA
NIVEL DE PROTECCIÓN	HACIENDA: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL NIVEL II.
ORDENANZA DE APLICACIÓN	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
ESTADO DE PROTECCIÓN	DECLARADO
REGIMEN DE PROTECCIÓN	NIVEL II

FICHA Nº1 - VIVIENDA CASERÍO.

Edificación residencial señorial de la Hacienda localizada a la izquierda del portón de acceso.

Fachada de composición regular, de 2 plantas de altura y estructura compositiva clasicante al exterior. Composición armónica hueco-vano al interior, de ladrillo visto tipo macizo compositivo.

Se conservarán las fachadas interior y exterior con su estructura.

En planta está formada por doble crujía de muros de carga exteriores y muro central. Se conservará la dirección de los forjados.

Mantenimiento del tipo de cubierta de tejas a dos aguas. Se permiten obras de reforma y redistribución, incluso sustitución parcial, conservando sus fachadas.

Registro Urbanismo

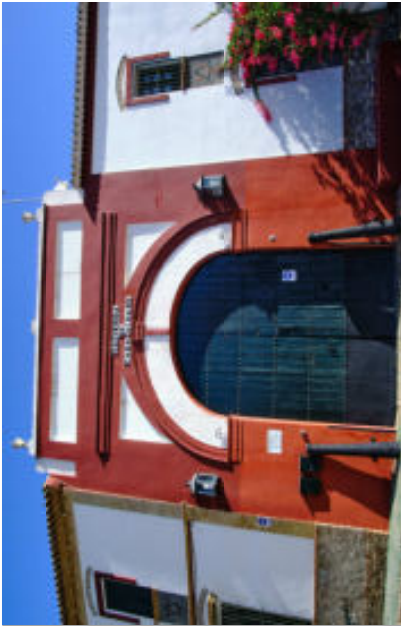
ENTRADA

16/09/2022 11:27

6682



CATALOGO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO. FICHA Nº2. PORTADA DE ACCESO A LA HACIENDA



FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



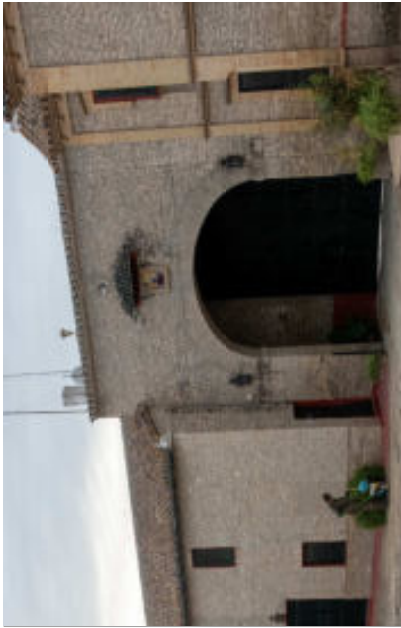
FOTOGRAFÍA 3



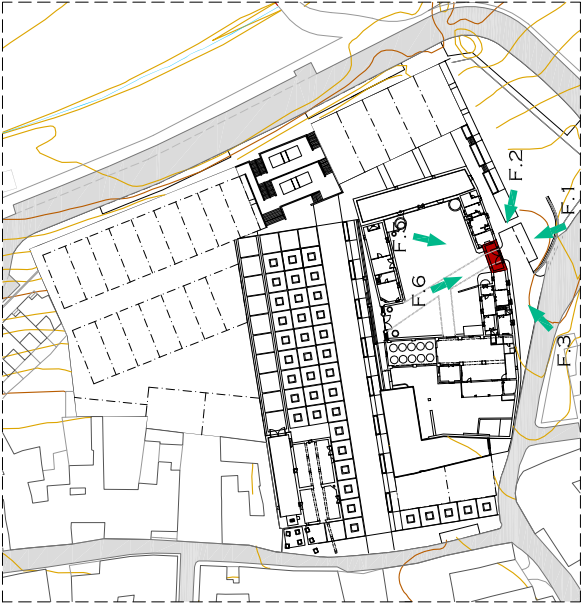
FOTOGRAFÍA 4. INTERIOR



FOTOGRAFÍA 5



FOTOGRAFÍA 6



SITUACIÓN EN LA PARCELA

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN

REGIMEN DEL SUELO	SUELO URBANO
ÁMBITO	CASCO HISTÓRICO
USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	SEGUN LAS NN.LL.
AFECCIONES URBANÍSTICAS	NINGUNA
NIVEL DE PROTECCIÓN	INTERGRAL, NIVEL
ORDENANZA DE APLICACIÓN	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
ESTADO DE PROTECCIÓN	DECLARADO
REGIMEN DE PROTECCION	NIVEL I

FICHA Nº2. PORTADA DE ACCESO A LA HACIENDA

Portada de acceso a la Hacienda de doble altura y estructura compositiva clasificante al exterior presidida por arco de medio punto y portón de madera.

Muro interior de ladrillo visto, muro interior de la única cruja que forma la portada.

Foijado de cubierta de madera vista a una cruja.

Cubierta de teja curva.

Protección integral del conjunto de la portada.

Se permiten obras de adecuación, conservación y reparación.

Registro Urbanismo

ENTRADA

16/09/2022 11:27

6682

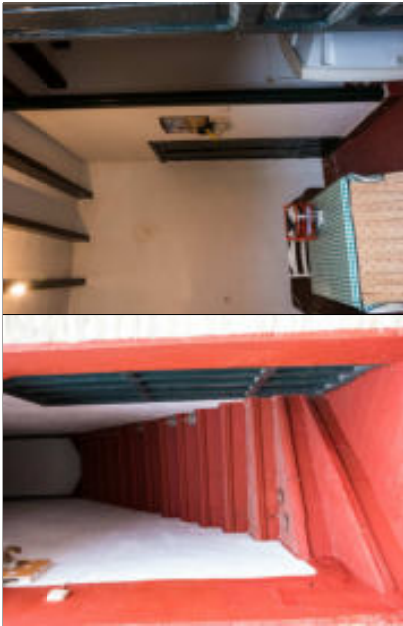




FOTOGRAFÍA 1



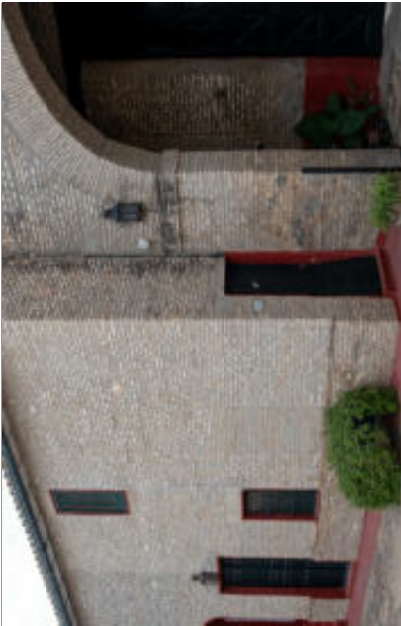
FOTOGRAFÍA 2



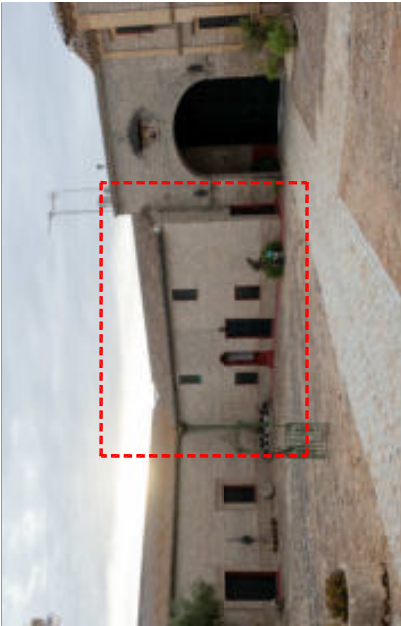
FOTOGRAFIA 3 Y 4. INTERIORES



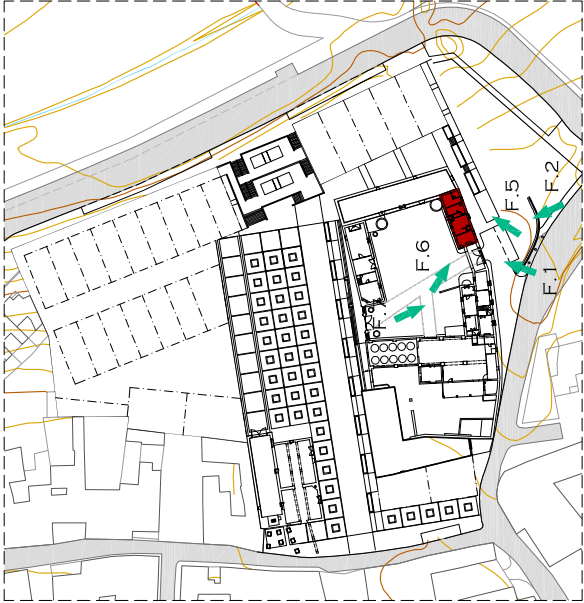
FOTOGRAFIA 5



FOTOGRAFIA 6



FOTOGRAFIA 7



SITUACIÓN EN LA PARCELA

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN

REGIMEN DEL SUELO	SUELO URBANO
ÁMBITO	CASCO HISTÓRICO
USO FORMENORIZADO	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	SEGUR LAS INJUL.
AFECCIONES URBANÍSTICAS	NINGUNA
NIVEL DE PROTECCIÓN	HACIENDA: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL NIVEL II
ORDENANZA DE ANICACIÓN	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
ESTADO DE PROTECCIÓN	DECLARADO
REGIMEN DE PROTECCIÓN	NIVEL II

FICHA Nº3- VIVIENDA DEL GUARDA.

Edificación residencial vivienda del guarda de la Hacienda localizada a la derecha del portón de acceso.

Fachada de composición regular, de 2 plantas de altura y estructura compositiva rítmica al exterior. Acabado con revoco y pintura. Sin composición clara al interior, está construida con ladrillo visto tipo macizo.

Se conservará la composición de la fachada exterior, y el tipo de acabado en la fachada interior.

En planta está formada por simple aruja de muros de carga conservará la dirección del forjado.

Mantenimiento del tipo de cubierta de tejas a dos aguas. Se permiten obras de reforma y redistribución, incluso sustitución parcial y modificación de huecos de fachadas, conservando la apariencia externa e interna.

Registro Urbanismo

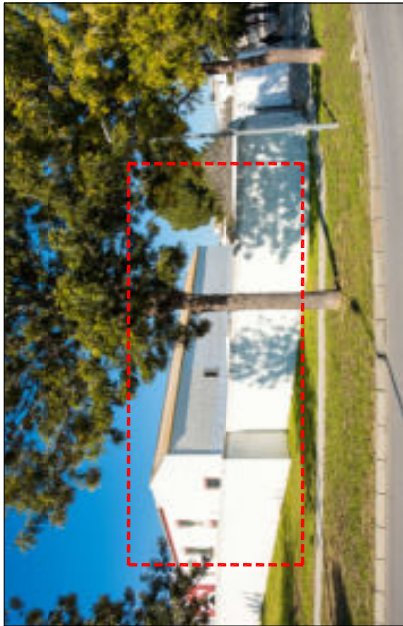
ENTRADA

16/09/2022 11:27

6688



CATALOGO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO. FICHA Nº4. ALMACÉN LATERAL DE LA HACIENDA.



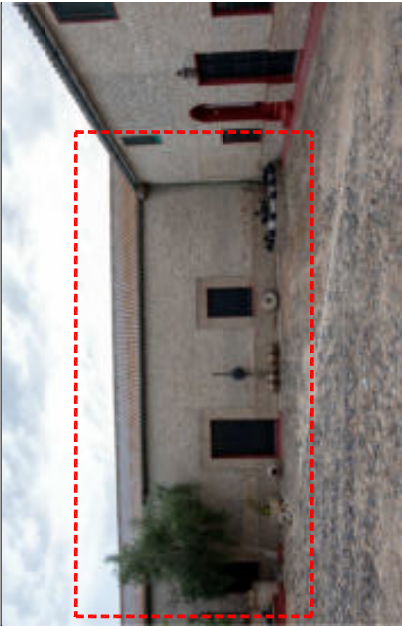
FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



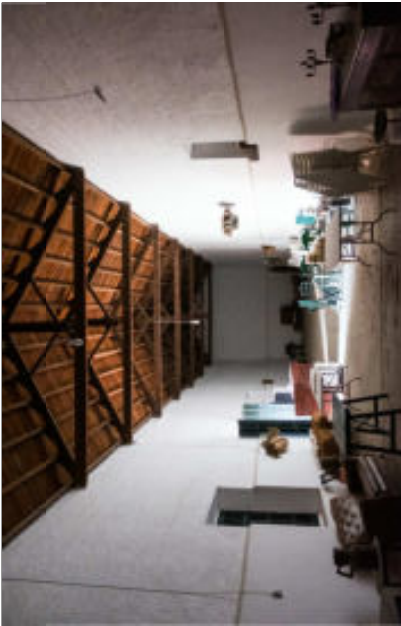
FOTOGRAFÍA 3



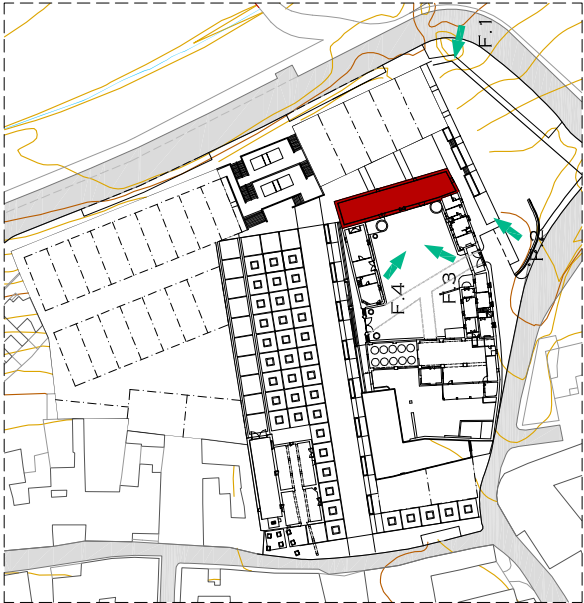
FOTOGRAFÍA 4



FOTOGRAFÍA 5. INTERIOR



FOTOGRAFÍA 6. INTERIOR



SITUACIÓN EN LA PARCELA

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN

REGIMEN DEL SUELO	SUELO URBANO
ÁMBITO	CASCO HISTÓRICO
USO FORMENORIZADO	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	SEGUN LAS NINJUA
AFECCIONES URBANÍSTICAS	NINGUNA
NIVEL DE PROTECCIÓN	HACIENDA: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL NIVEL II
ORDENANZA DE ANICACIÓN	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
ESTADO DE PROTECCIÓN	DECLARADO
REGIMEN DE PROTECCIÓN	NIVEL II

FICHA Nº4- ALMACÉN LATERAL DE LA HACIENDA

Edificación tipo nave longitudinal a dos aguas.

Fachada al interior del patio de la Hacienda de composición regular, 1 planta de altura acabado en ladrillo visto tipo macizo. Fachada exterior sin interés arquitectónico.

En planta está formada por simple crujía de muros de carga. Interesante estructura de cubierta con cerchas de madera diseño tipo cuchillo español.

Una planta con gran altura (doble altura).

Mantenimiento del tipo de cubierta de tejas a dos aguas. Se permiten obras de reforma, ampliación y redistribución, incluso sustitución parcial y modificación completa de huecos de fachadas, conservando la apariencia externa e interna.

Registro Urbanismo

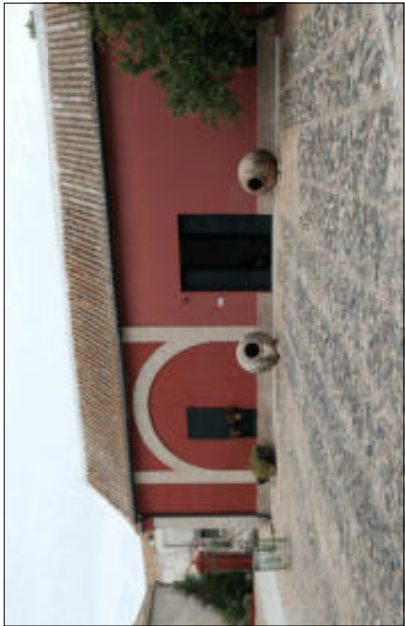
ENTRADA

16/09/2022 11:27

6682



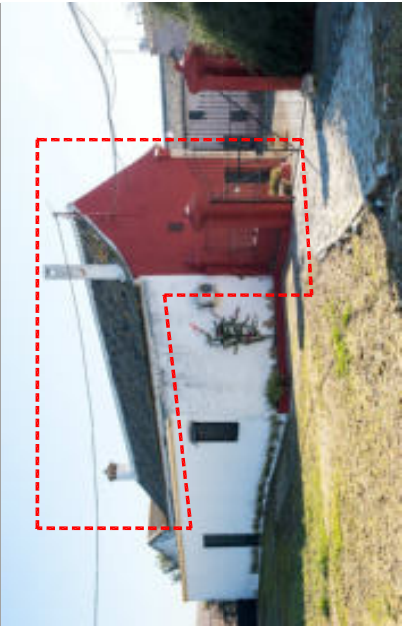
CATALOGO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO. FICHA Nº5. OFICINA DE LA HACIENDA.



FOTOGRAFÍA 1



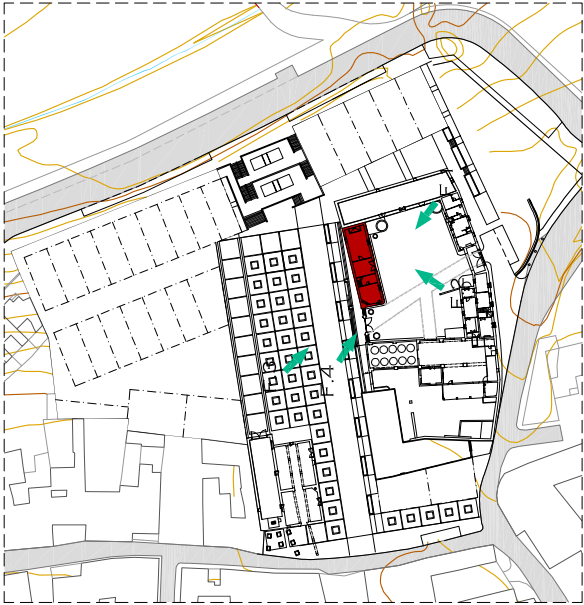
FOTOGRAFÍA 2



FOTOGRAFÍA 3



FOTOGRAFÍA 4



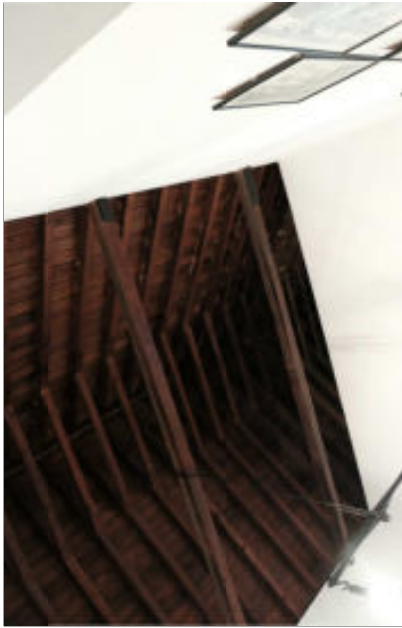
SITUACIÓN EN LA PARCELA

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN

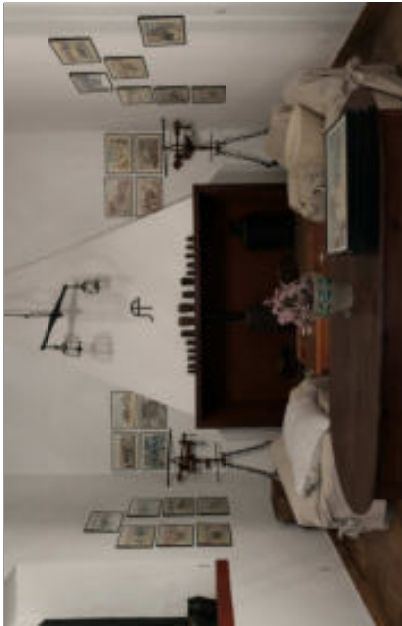
REGIMEN DEL SUELO	SUELO URBANO
ÁMBITO	CASCO HISTÓRICO
USO FORMENORIZADO	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	SEGUN LAS NNJJJ.
AFECCIONES URBANÍSTICAS	NINGUNA
NIVEL DE PROTECCIÓN	HACIENDA: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL- NIVEL II
ORDENANZA DE ANICACIÓN	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
ESTADO DE PROTECCIÓN	DECLARADO
REGIMEN DE PROTECCIÓN	NIVEL II

FICHA Nº5- OFICINA DE LA HACIENDA.

Edificación con estructura en planta de una cruz de dos muros de carga, que cierra el patio de la Hacienda a norte. Antigüamente usada como oficinas de la Hacienda. Interesante estructura de madera vista, a dos aguas, atirantada, que conviene conservar. Fachada con detalles de interés compositivo, de una planta gran altura. Acabado con revoco y pintura. Se conservará la estructura en planta y la estructura de cubierta. Mantenimiento del tipo de cubierta de tejas a dos aguas. Se permiten obras de reforma, ampliación y redistribución, incluso sustitución parcial y modificación de huecos de fachadas, conservando la apertanata externa e interna.



FOTOGRAFÍA 6. INTERIOR



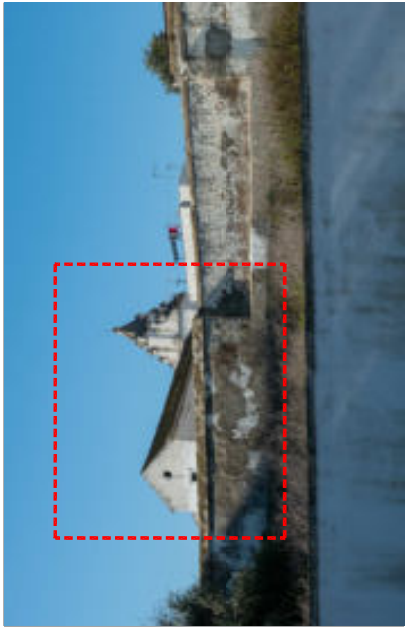
FOTOGRAFÍA 5. INTERIOR

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	82/92





FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



FOTOGRAFÍA 3



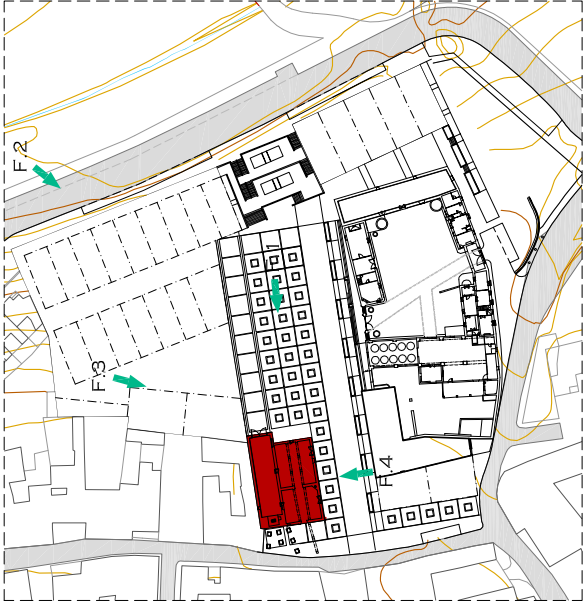
FOTOGRAFÍA 4



FOTOGRAFÍA 5 Y 6. INTERIORES



FOTOGRAFÍA 7 Y 8



SITUACIÓN EN LA PARCELA

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN

REGIMEN DEL SUELO	SUELO URBANO
ÁMBITO	CASCO HISTÓRICO
USO FORMENORIZADO	EQUIPAMIENTO SPIS.
USOS COMPATIBLES	SEGUN LAS INIUL.
AFECCIONES URBANÍSTICAS	NINGUNA
NIVEL DE PROTECCIÓN	MOLINO: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL, NIVEL II. TORRE DE CONTRAPESO: NIVEL I.
ORDENANZA DE ANICACIÓN	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
ESTADO DE PROTECCIÓN	DECLARADO
REGIMEN DE PROTECCIÓN	NIVEL II Y NIVEL I

FICHA Nº6. MOLINO 1 Y EDIFICACIÓN ADOSADA

Edificio tipo nave a dos aguas que contenía uno de los molinos de la Hacienda. Lo forman dos muros de carga cubiertos por cerchas de madera, correas y alfajías.

Interesante torre de contrapeso rematada por almenillas. El conjunto de la torre, incluso sus pilares de madera, se les dota de nivel de protección integral. Nivel I.

Del resto del conjunto, formado por muros de carga y parrilla de carga interiores con arcos de medio punto, pilas de ladrillo, se les dota de un nivel de protección estructural.

Cubierta de teja curva. Conservar su disposición y material. Se permiten obras de adecuación, conservación y reparación con ciertas intervenciones de sustitución en los espacios de nave, incluso ampliaciones en el interior.

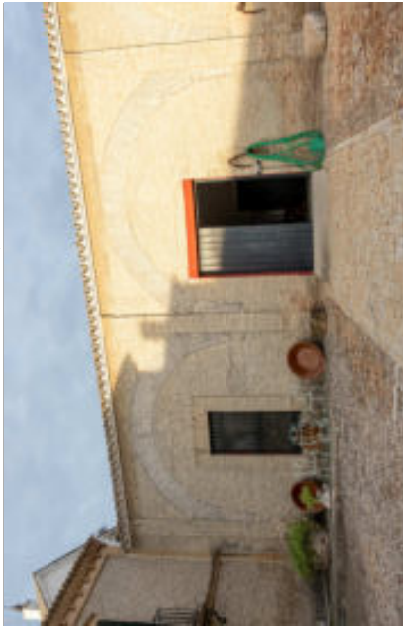
Registro Urbanismo

ENTRADA

16/09/2022 11:27

6582





FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



FOTOGRAFÍA 3



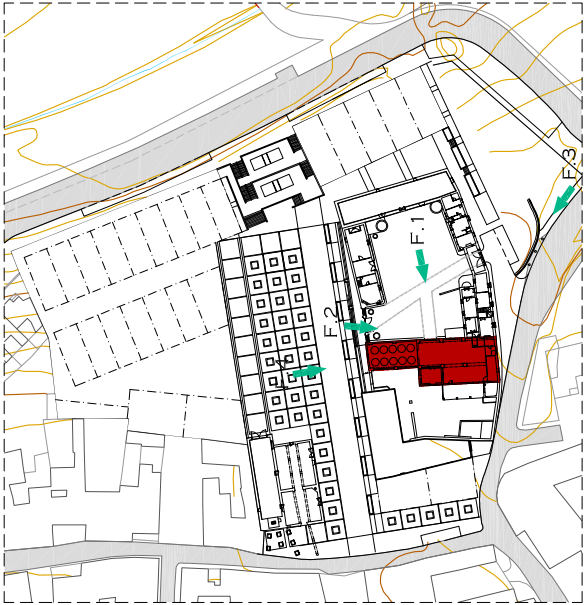
FOTOGRAFÍA 4



FOTOGRAFÍA 5. INTERIOR



FOTOGRAFÍA 6 Y 7. INTERIORES



SITUACIÓN EN LA PARCELA

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN

REGIMEN DEL SUELO	SUELO URBANO
ÁMBITO	CASCO HISTÓRICO
USO FORMENORIZADO	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	SEGUR LAS INJUL.
AFECCIONES URBANÍSTICAS	NINGUNA
NIVEL DE PROTECCIÓN	HACIENDA: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. NIVEL II
ORDENANZA DE ANICACIÓN	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
ESTADO DE PROTECCIÓN	DECLARADO
REGIMEN DE PROTECCIÓN	NIVEL II

FICHA Nº7- MOLINO 2. MOLINO DE LA HACIENDA.

Edificación adosada a la vivienda de la Hacienda que cierra el patio interior en su lado poniente.

Construido con muros de carga de ladrillo y estructura de cubierta de cerchas metálicas, correas y vigas de madera, presenta una interesante secuencia de arcos de medio punto y pilastras, que en origen debieron ser diáfanas.

No presenta elementos arquitectónicos de interés, pero su estructura compositiva en planta y el espacio que genera invita a la conservación de los espacios.

Mantenimiento del tipo de cubierta de tejas a dos aguas. Se permiten obras de reforma, ampliación y redistribución, incluso sustitución parcial, conservando la apariencia externa.

Registro Urbanismo

ENTRADA

16/09/2022 11:27

6382



ARI-1 "CASA ALEGRE". PALOMARES DEL RÍO.



**PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
NUEVA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "CASA ALEGRE"
PALOMARES DEL RÍO. SEVILLA.**

DOCUMENTO V. PLANOS DE LA PROPUESTA

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.01. INFORMACIÓN. SITUACIÓN EN TÉRMINO MUNICIPAL. SITUACIÓN EN CASCO URBANO.
- I.02. INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL. HACIENDA CASA ALEGRE.
- I.03. INFORMACIÓN. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. PARCELAS CATASTRALES.
- I.04. INFORMACIÓN. DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR. ARI-01 "Casa Alegre"

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01. ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN. USOS. IDEACIÓN.
- O.02. ORDENACIÓN. IMAGEN URBANA. IDEACIÓN.
- O.03. ORDENACIÓN. PROPUESTA DE CATÁLOGO. LOCALIZACIÓN DE FICHAS.

En Palomares del Río, a 29 de agosto de 2.022.

FDO. Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto.
Marcelo Álvarez Bonei. Arquitecto.

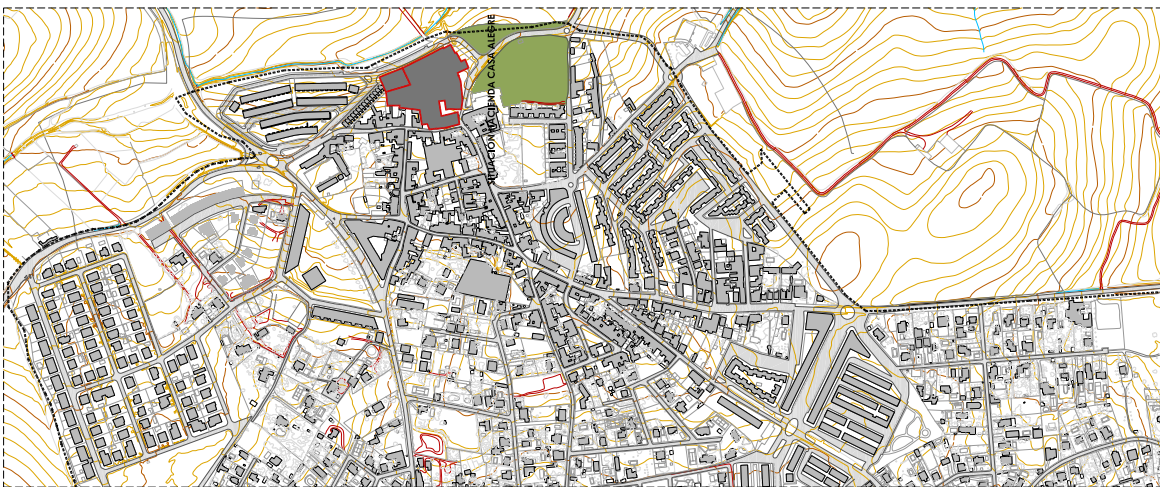
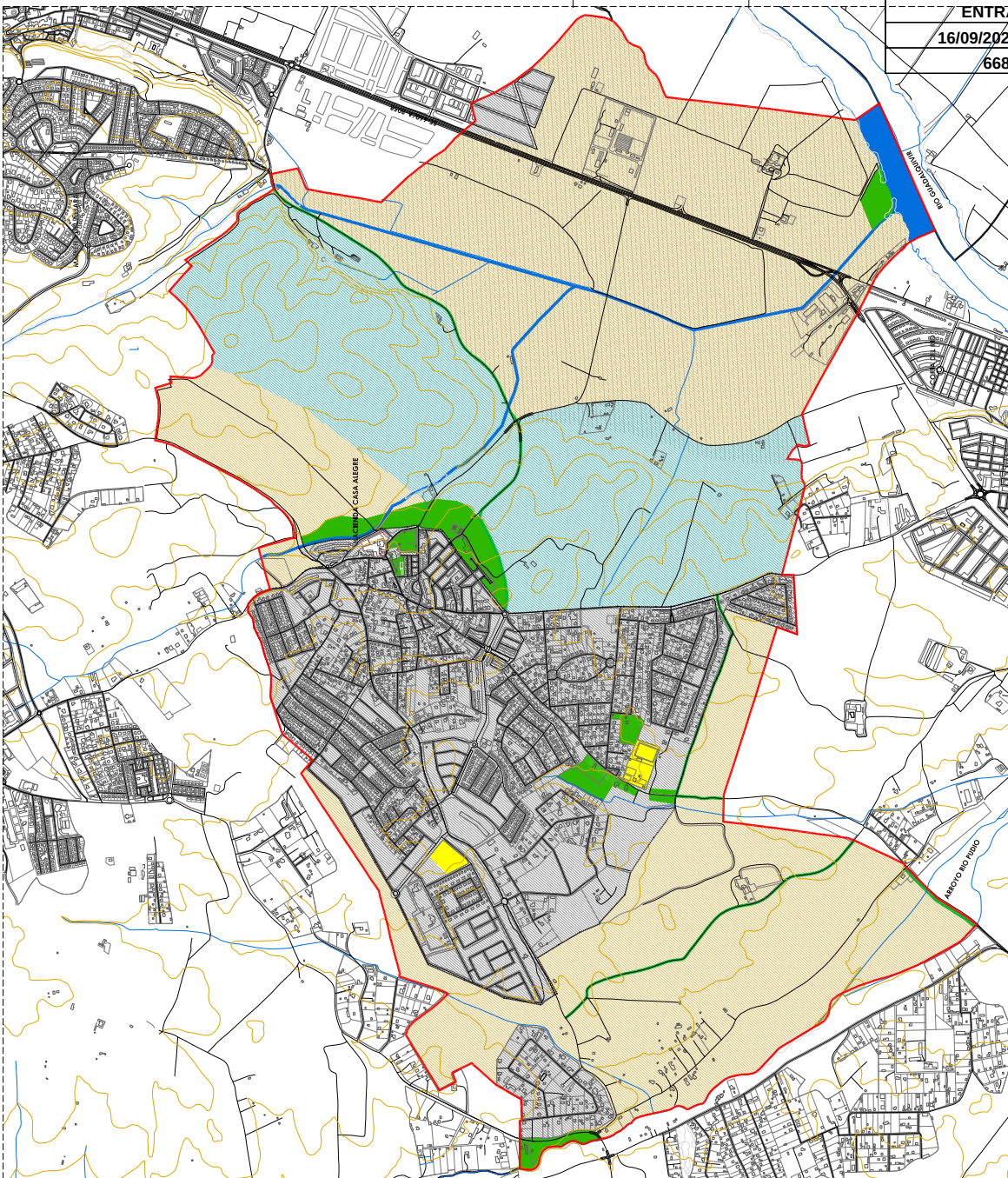
abot
arquitectura

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682

PLANOS DE LA PROPUESTA. 1

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	85/92





PROYECTO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARA - "CASA ALEGRE" PALOMARES DEL RÍO

TÍTULO
DENOMINACIÓN
INFORMACIÓN
SITUACIÓN EN SUELO URBANO
SITUACIÓN EN SUELO URBANO

101

101

101

LEGENDA. ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL TERRITORIO.

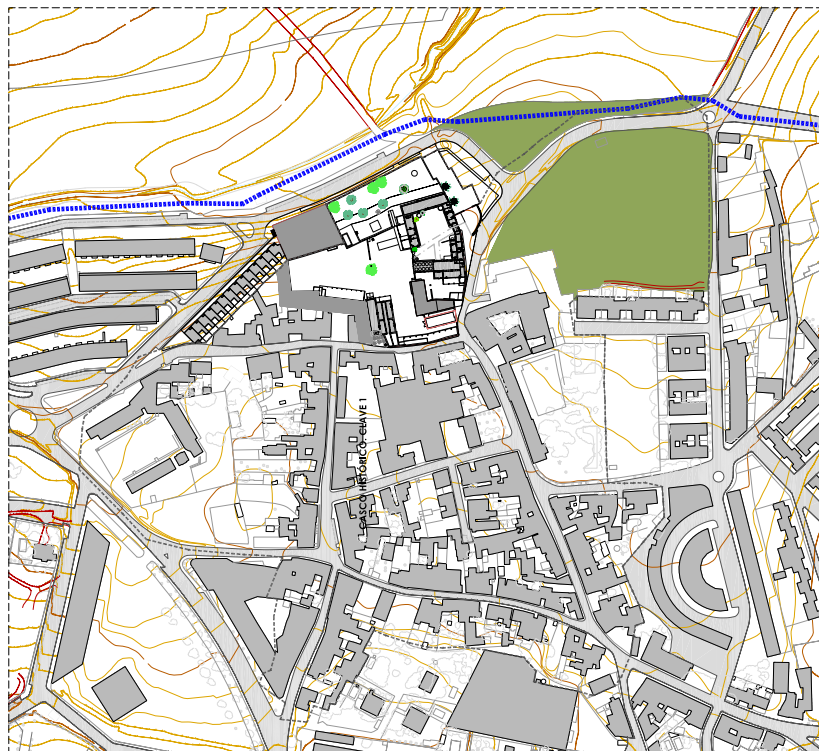
PERÍMETRO DEL SUELO URBANO
NÚCLEOS URBANOS DEL SUELO URBANO
SUELO URBANO CONSERVADO
SUELO URBANO
REJILLA GENERAL DE ESPACIOS LIBRE

SUELO RÚRICO
SUELO DOMINIO PÚBLICO (VIA PÚBLICA)
SUELO RÚRICO
SUELO DOMINIO PÚBLICO (VIA PÚBLICA)
SUELO RÚRICO
SUELO DOMINIO PÚBLICO (VIA PÚBLICA)

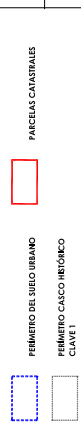
SUELO RÚRICO
SUELO DOMINIO PÚBLICO (VIA PÚBLICA)
SUELO RÚRICO
SUELO DOMINIO PÚBLICO (VIA PÚBLICA)
SUELO RÚRICO
SUELO DOMINIO PÚBLICO (VIA PÚBLICA)

SUELO RÚRICO
SUELO DOMINIO PÚBLICO (VIA PÚBLICA)
SUELO RÚRICO
SUELO DOMINIO PÚBLICO (VIA PÚBLICA)
SUELO RÚRICO
SUELO DOMINIO PÚBLICO (VIA PÚBLICA)





SITUACIÓN EN EL ENTORNO e. 1:1.500



SUPERFICIES EDIFICADAS OCUPADAS EN LA JARCA

CASERO PRINCIPAL DE LA HACIENDA	Superficie
01. Vivienda del Casero	117,20 m ²
02. Portico-Accesso a la Hacienda	28,11 m ²
03. Casa del Guardia	24,08 m ²
04. Almacén del Casero Principal	219,58 m ²
05. Oficina Administración del Casero	127,38 m ²
TOTAL CASERO PRINCIPAL	546,35 m²

SUPERFICIES EDIFICADAS OCUPADAS EN LA JARCA

MOJUNO 1 HACIENDA CASA ALEGRE	Superficie
07. Mojuno 1 Hacienda Casa Alegre	157,82 m ²
08. Edificio Auxiliar 1 a Mojuno 1	208,01 m ²
09. Edificio Auxiliar 2 a Mojuno 1	48,79 m ²
10. Edificio Auxiliar 3 a Mojuno 1	21,32 m ²
TOTAL OCUPADO MOJUNO 1	435,94 m²

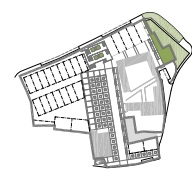
SUPERFICIES EDIFICADAS OCUPADAS EN LA JARCA

MOJUNO 2 HACIENDA CASA ALEGRE	Superficie
11. Mojuno 2 Hacienda Casa Alegre	149,11 m ²
12. Edificio Auxiliar 1 a Mojuno 2	90,81 m ²
13. Edificio Auxiliar 2 a Mojuno 2	90,16 m ²
14. Cocherío 1 Cocherío a Mojuno 2	15,06 m ²
15. Arroyo 1 a Mojuno 1	384,15 m ²
TOTAL OCUPADO MOJUNO 2	469,29 m²

SUPERFICIES EDIFICADAS OCUPADAS EN LA JARCA

MOJUNO 3 HACIENDA CASA ALEGRE	Superficie
16. Almacén 3, Panto de Labor	142,68 m ²
17. Cocherío 2, Panto de Labor	200,17 m ²
18. Cocherío 3, Panto de Labor	200,21 m ²
TOTAL OCUPADO POR LAS EDIFICACIONES	543,06 m²

Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682



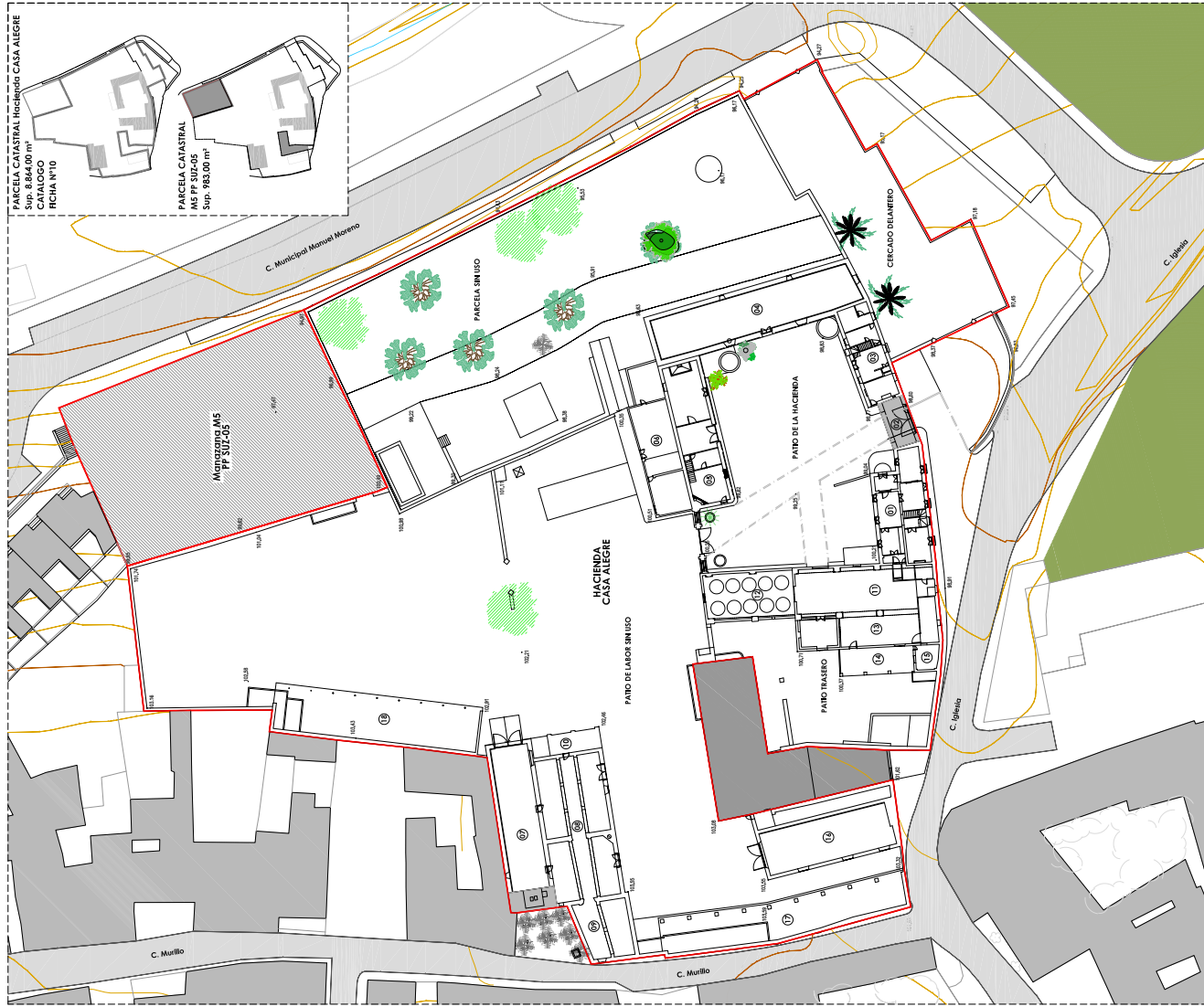
PROYECTO DE SUMINISTRACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
 ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ABI "Casa Alegre" PALOMARES DEL NO
 DENOMINACIÓN
 ESTADO ACTUAL
 09/20
 09/2022
 09/2022
HACIENDA CASA ALEGRE



TÍTULO

1.02

1.02



Parcela Catastral Hacienda Casa Alegre
 Sup. 8.844,00 m²
 C/ALAGO
 H/CIJA N°10

Parcela Catastral
 MS PF SUD-05
 Sup. 983,00 m²

Parcela Sin Uso

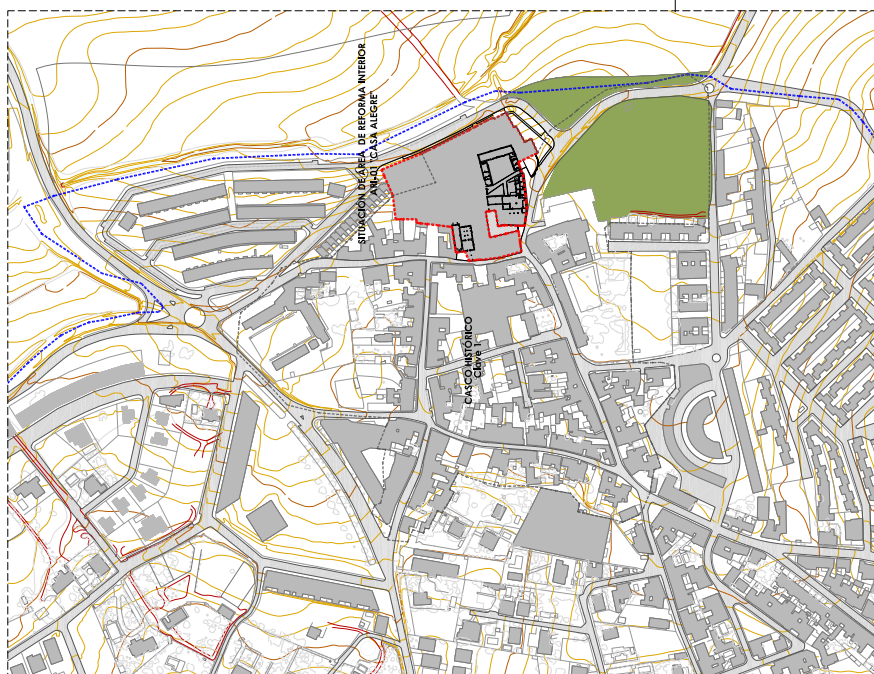
Parcela Sin Uso

Parcela Sin Uso

Parcela Sin Uso



Registro Urbanismo
ENTRADA
16/09/2022 11:27
6682



SITUACIÓN EN EL ENTORNO e. 1:1.500

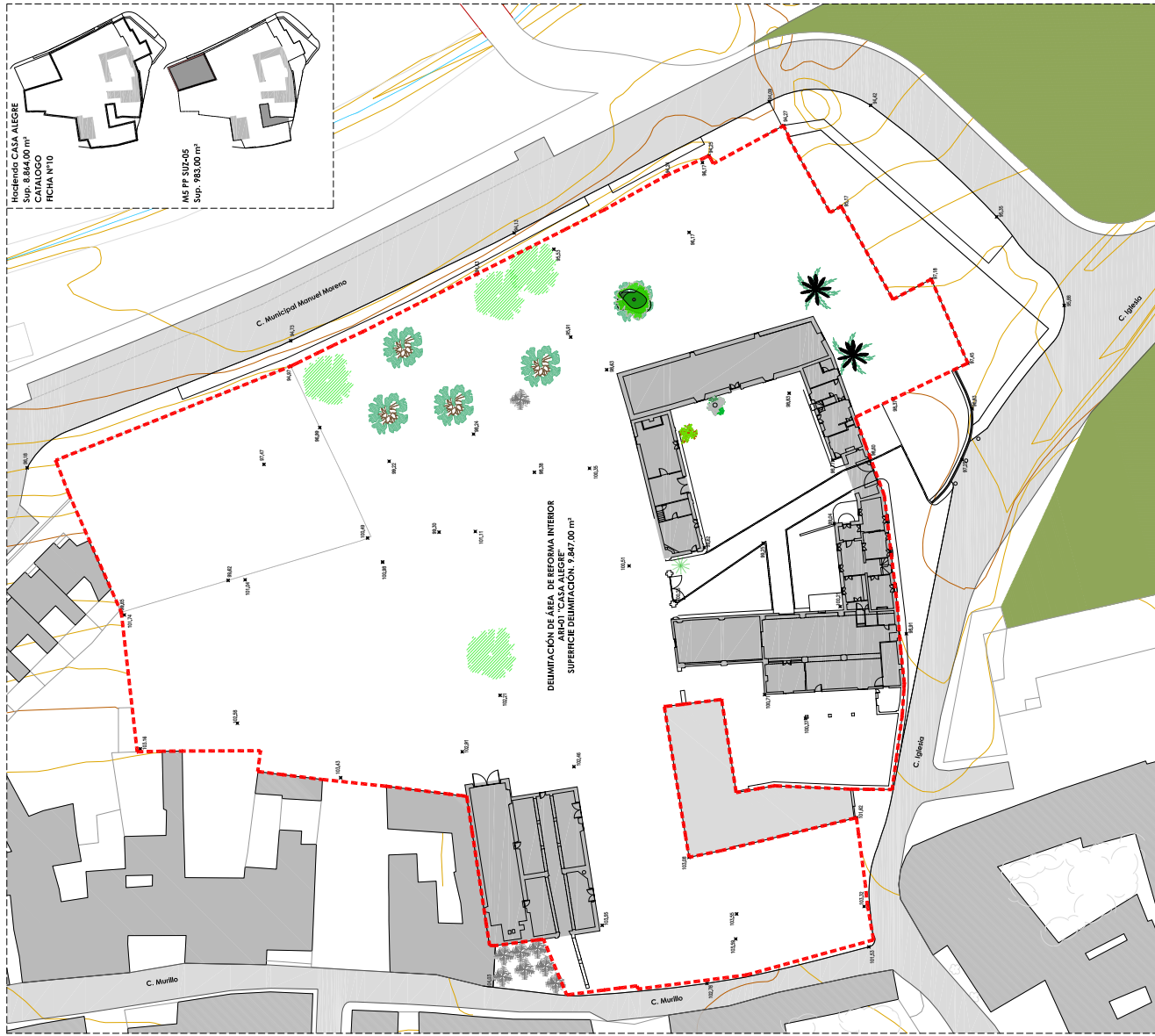
- DEMARCACIÓN ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
- SEÑALACIONES QUE NO SE ENVIEN EN PROYECTOS PARA CATALOGACIÓN
- PERÍMETRO DEL USO URBANO
- PERÍMETRO CASCO HISTÓRICO CLAVE I

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA A DELIMITAR 9.847,00 m²



PROYECTO DE DEMARCACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO "CASA ALEGRE" PALANQUES DEL NO
DENOMINACIÓN
DE DELIMITACIÓN ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR
ÁMBITO "CASA ALEGRE"

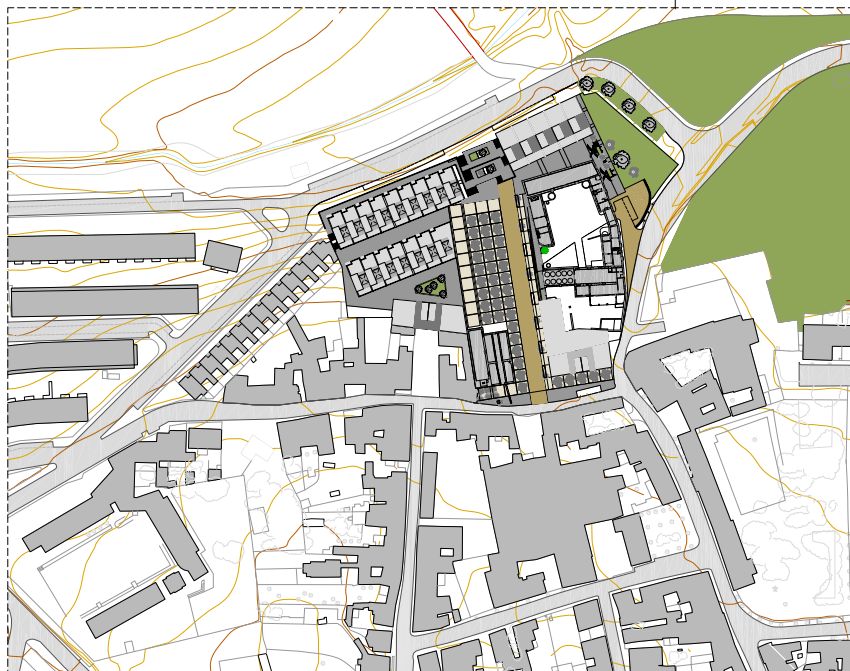
1.04
N. PLANO



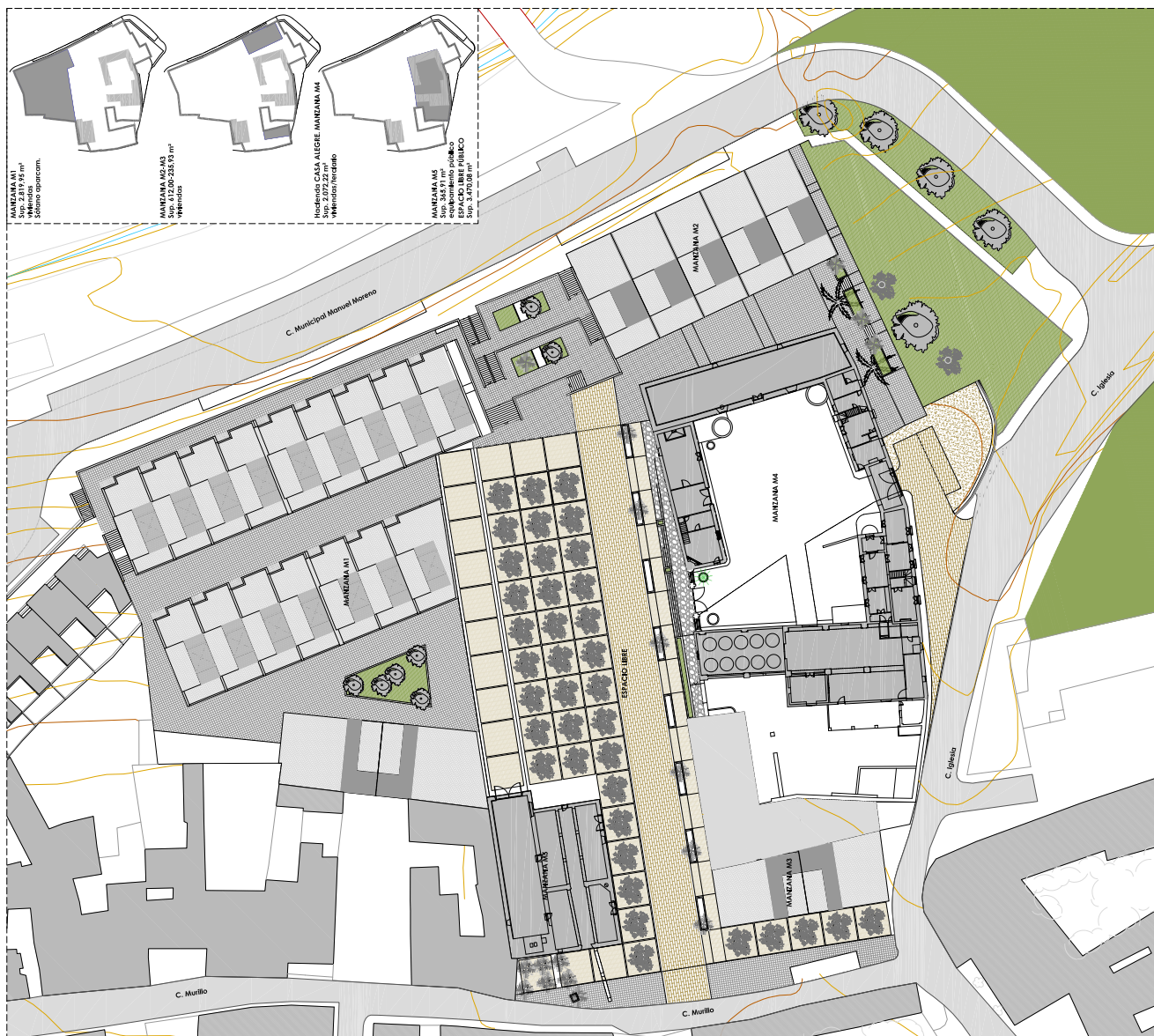
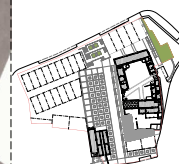
PARCELA, ESTADO ACTUAL TRAS DEMOLICIONES PROPIETARIAS e. 1:300

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	89/92





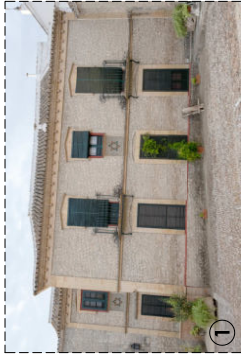
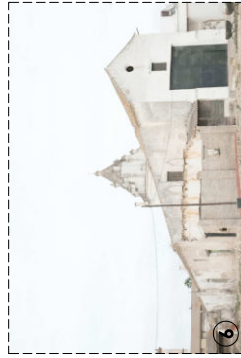
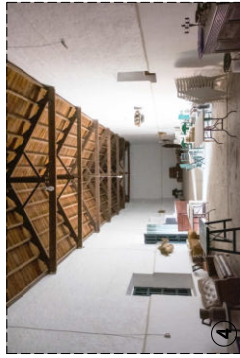
SITUACIÓN EN EL ENTORNO e. 1:1.000



PARCELA. PROPUESTA HACIENDA CASA ALEGRE e. 1:300



	Registro Urbanismo	
	ENTRADA	
	16/09/2022 11:27	
	6682	



7. MOLINO 2
Molino de la Hacienda
Protección Estructural

2. PORTADA DE LA HACIENDA
Casario de la Hacienda
Protección Integral

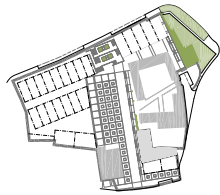
1. VIVIENDA DEL CASERÍO Caserio de la Hacienda Protección Estructural

1. VIVIENDA DEL CASERÍO Caserio de la Hacienda Protección Estructural

2. PORTADA DE LA HACIENDA
Casario de la Hacienda
Protección Integral

1. VIVIENDA DEL CASERÍO Caserio de la Hacienda Protección Estructural

2. PORTADA DE LA HACIENDA
Casario de la Hacienda
Protección Integral



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ABI. 03 "Ciudad Alameda" BAJO OMAR DEL RÍO

dbot
arquitectura

Expte.	08/20
Fecha	Ago-2022
Escuela	Valencia
Valor	US\$ 100.000
DENOMINACION ORDENACION PROPUESTA DE CATÁLOGO LOCALIZACIÓN DE FICHAS	

Expte..	08/20
Fecha	Ago. 2022
Escala	VIENAS

0.03
N. PILANO.

La Psicología. CASA ALEGRE INVERSIONES S.L.

Código Seguro de Verificación	IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Fecha	16/09/2022 11:43:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AS6TZPFZN7WNOY7UAA4JHIM	Página	92/92

