

Diligencia: Para hacer constar que este documento, que consta de 25 páginas, ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de marzo de 2021.

Alcalá de Guadaira, en la fecha indicada

El secretario general
(documento firmado electrónicamente al margen)
José Antonio Bonilla Ruiz

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA M1 DEL SUNS-2 “EL CAPITAN” DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

PROMOTOR: GUADARTE S.L.

ARQUITECTO: D. JUAN B. RUIZ HERAS.

Febrero – 2021.



A.- RESUMEN EJECUTIVO.

"Artículo 19. 3. de la LOUA: ... Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1..."

* PARCELA AFECTADA:

Afecta a la manzana 1 del Plan de Sectorización del SUNS-2 del PGOU de Alcalá de Guadaira.

* REGIMEN URBANISTICO:

CLASIFICACION: Suelo Urbanizable Ordenado (por Aprobación Definitiva del PLAN DE SECTORIZACIÓN).

CALIFICACION: Ordenanza T, “Terciario”.

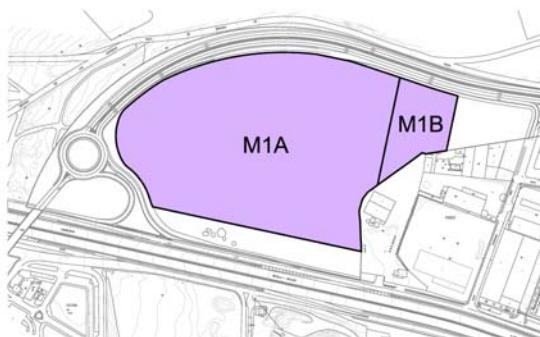
* OBJETIVOS DE LA INNOVACION:

El objetivo del Estudio de Detalle es posibilitar la segregación de la manzana M1 en dos parcelas, cumpliendo los parámetros urbanísticos que le exigen su ordenanza de aplicación.

En el artículo 5 de las ordenanzas del Plan de Sectorización se indica que dado que el objeto del mismo es la implantación de un gran centro terciario en la manzana 1, cualquier segregación en la misma debe ir precedida de un Estudio de Detalle.



ESTADO ACTUAL (S/ PS)



ESTADO REFORMADO (S/ ED)

Alcalá de Guadaira, a 16 de Febrero de 2021
Juan B. Ruiz Heras. Arquitecto redactor del Estudio de Detalle.

Una firma azul realizada con un bolígrafo, que parece ser la firma del arquitecto Juan B. Ruiz Heras.

ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA 1 DEL SUNS-2. ALCALA DE GUADAIRA.

INDICE

A.- RESUMEN EJECUTIVO

B.- MEMORIA

CAPITULO I: OBJETO DEL ESTUDIO	3
1.1.- Preliminares	3
1.2.- Antecedentes	3
1.3.- Objeto del Estudio de Detalle.....	5
1.4.- Cumplimiento de la LOUA	6
1.5.- Ubicación	7
 CAPITULO II: ESTRUCTURA DE PROPIEDAD	 8
2.1.- Promotor del Estudio de detalle	8
2.2.- Propietarios registrales	8
2.3.- Titular catastral	11
 CAPITULO III: IDENTIFICACION DE LA PARCELA	 12
3.1.- Datos de la parcela	12
3.2.- Situación en el área urbana.....	12
3.3.- Calificación del suelo según Plan de Sectorización	13
 CAPITULO IV: ORDENACION INTERIOR	 15
4.1.- Introducción	15
4.2.- Ordenación propuesta.....	12
4.3.- Idoneidad de la solución	16
4.4.- Cuadro comparativo	17
4.5.- Cuadros resultantes de la ordenación	17
4.6.- Consecuencias de la aplicación del Estudio de Detalle	18
 CAPITULO V: CONCLUSION	 19

C.- PLANOS



B.- MEMORIA

CAPITULO I

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.1.- PRELIMINARES.

El Estudio de Detalle es un instrumento urbanístico regulado por la LOUA, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (BOJA 154, 31-12-02) en su artículo 15.

Según la LOUA, tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán entre otros casos fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas.

Los Estudios de Detalle no podrán en ningún caso:

- Modificar el uso urbanístico del suelo.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Igualmente, se toma en consideración lo establecido en el Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), en ausencia de un nuevo reglamento de desarrollo de la LOUA.

En dicho Reglamento se indica en su Capítulo VI, las determinaciones de los Estudios de Detalle, extendiéndose a través de sus artículos 65 y 66 sobre la finalidad, limitaciones, y contenidos de los mismos.

1.2.- ANTECEDENTES.

El instrumento de planeamiento general del cual partimos como base en el municipio está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana, cuya Revisión fue aprobada definitivamente mediante Resoluciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fechas 21 de marzo y 6 de julio de 1994.

Dicho PGOU definió la zona como Suelo Urbanizable No Programado I8 (SUNP-I8), y ubicándola en los planos 3.11 y 3.12 de dicho planeamiento.



En febrero de 2009 se realizó la *Adaptación Parcial del PGOU de Alcalá de Guadaíra a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, documento en el cual se adapta el PGOU del año 1994 a la LOUA. Dicho documento fue aprobado en sesión plenaria el 16 de julio de 2009, previa publicación en el BOP número 106 el 11 de mayo de 2009, y en el diario “Correco de Andalucía” de 16 de abril de 2009.

Se redacta un el Plan de Sectorización para los terrenos del SUNS-2, que fue aprobado inicialmente por el Pleno de la corporación municipal en sesión celebrada el 22 de octubre de 2009, y publicado en el BOP del 4 de enero de 2010.

Con fecha 11 de noviembre de 2009, y de conformidad con el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra remitió a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, el documento de aprobación inicial del Plan de Sectorización SUNS-2 «El Capitán».

En cumplimiento del artículo 33 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Estudio de Impacto Ambiental fue sometido al trámite de información pública durante el periodo de un mes. A estos efectos fue publicado anuncio con expresa mención a dicho documento, en el Boletín Oficial de la Provincia número 163, de 16 de julio de 2010, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Con fecha 14 de septiembre de 2010 fue remitida la preceptiva certificación municipal acreditativa del cumplimiento y resultado del trámite de información pública.

Con fecha 16 de abril de 2012, y conforme al artículo 36 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, fue remitida la Declaración Previa, formulada el 29 de marzo de 2012.

Con fecha 17 de octubre de 2013, el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, adopta el acuerdo de Aprobación Provisional.

Por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, se emite resolución del Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, por la que se formula y se hace pública la Declaración de Impacto Ambiental sobre el Plan de Sectorización del suelo urbanizable no Sectorizado SUNS-2 «El Capitán» (SUNP-I8), en el término municipal de Alcalá de Guadaíra de la provincia de Sevilla, el 10 de marzo de 2014. Se publica en el BOP nº 143 de 23 de junio de 2014 (pagina 3 a 10).

Se presenta en Ayuntamiento el documento redactado el 10 de enero de 2015, y visado en Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla el 19 de enero de 2015: Plan de



Sectorización del SUNS-2 del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira (Texto Refundido para aprobación definitiva).

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada con carácter ordinario el dia 15 de octubre de 2015, adoptó, entre otros, el acuerdo relativo a “*4º Urbanismo/Expte. 8915/2013. Plan de sectorización del suelo urbanizable no sectorizado SUNS-2 EL CAPITAN (SUNP-I8): Segunda aprobación provisional*”.

El 10 de diciembre de 2015, la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla de la Junta de Andalucía, emite informe favorable de verificación de la Declaración de Impacto Ambiental del *Plan de Sectorización del SUNS-2 “SUNP-I8 El Capitán”*. Sobre el documento objeto de 2º Aprobación Provisional.

El 1 de febrero de 2016, la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla de la Junta de Andalucía, emite informe de *Incidencia territorial del Plan de Sectorización del SUNS-2 del PGOU de Alcalá de Guadaira*. Solicitando justificación del POTA y Plan de movilidad urbana del sector.

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada con carácter ordinario el dia 16 de febrero de 2017, adoptó, entre otros, el acuerdo relativo a “*11º Urbanismo/Expte. 8915/2013. Plan de sectorización del SUNS-2 El Capitán (SUNP I8): 3ª Aprobación provisional*”.

El 19 de mayo de 2018, se publica en el *Correo de Andalucía*, el resumen ejecutivo, e informe de sostenibilidad económica del SUNS-2. El 6 de junio de 2018, se publica en Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla. BOP nº129.

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada con carácter ordinario el dia 18 de octubre de 2018, adoptó un acuerdo relativo a “*7º Urbanismo/Expte. 8915/2013. Plan de sectorización del SUNS-2 El Capitán (SUNP I8): 4ª Aprobación provisional*”.

1.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Una vez se culmine la tramitación del Plan de Sectorización, y el convenio para la gestión del sector a través del artículo 138, procede la tramitación del Proyecto de reparcelación.

Para el óptimo reparto de cargas y beneficios entre los titulares del SUNS-2, es necesario la división de la parcela terciaria M1, en una segregación de dos parcelas, tal y como se propone en el presente Estudio de detalle.



Se redacta por tanto el Estudio de Detalle de parcela M1 sita en el Suelo Urbanizable no Sectorizado SUNS-2, del PGOU de Alcalá de Guadaira, a fin segregar dicha parcela en dos unidades. Las ordenanzas reguladoras del Plan de Sectorización indican que el instrumento urbanístico que posibilita esta segregación es el Estudio de Detalle:

*Art. 5.- Condiciones de la parcela: Dado que el objeto de la ordenación es facilitar la implantación de un gran complejo comercial, la manzana solo podrá dividirse previa aprobación de un **Estudio de Detalle** que justifique la nueva volumetría, determine las alineaciones de cada una de las parcelas resultantes y el reparto de la edificabilidad, y en su caso establezca viarios interiores. En todo caso no cabrá efectuar parcelaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:*

- a) *Longitud mínima de lindero frontal: veinte (20) metros.*
- b) *Superficie mínima de parcela: tres mil (3000) metros cuadrados.*
- c) *la forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.*

1.4.- CUMPLIMIENTO DE LA LOUA.

Como establece el artículo 15.1, apartado b) de la LOUA, los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán (15.1 apartado b):

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

En nuestro caso, el Estudio de Detalle, viene justificado, tanto por las determinaciones del Plan de Sectorización, como por la necesidad de fijar las nuevas alineaciones exteriores de la manzana M1A resultante, ya que la vía de servicio de acceso a la anterior M1, pasa de titularidad privada a pública, para permitir el acceso por dicha vía a la nueva M1B.

Por otra parte, se cumplen las prescripciones del apartado 2, del citado artículo 15 de la LOUA, en lo referente a que el presente Estudio de Detalle no realiza:

- a) Modificación alguna del uso urbanístico del suelo, ya que permanecen las tipologías urbanísticas del Plan de Sectorización aprobado.
- b) No incrementa el aprovechamiento urbanístico, manteniéndose el fijado en el Plan de Sectorización.
- c) No suprime o reduce el suelo dotacional público, al contrario, se produce un cambio de suelo lucrativo a suelo público, sobre la calle de viario de servicio de acceso a las parcelas, para permitir el uso conjunto de las dos nuevas parcelas resultantes.
- d) No altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, ya que afecta tan solo a las dos nuevas parcelas creadas.

1.5.- UBICACION.



La parcela se sitúa en el Suelo Urbanizable no Sectorizado SUNS-2, del PGOU de Alcalá de Guadaira, correspondiéndose con la parcela M1 del Plan de Sectorización del sector, que realiza la ordenación pormenorizada del sector.



CAPITULO II

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

2.1.- PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El promotor del presente Estudio de Detalle es la sociedad “GUADARTE S.L.” , con C.I.F. B-41.271.925, como propietario mayoritario del sector SUNS-2, y representado por D. MANUEL MUÑOZ MEDINA, con D.N.I. nº 28.364.120-Z, como presidente de la sociedad.

La anterior sociedad MAVARA S.A. con C.I.F. A-41.271.925, ha realizado una absorción de la anterior sociedad GUADARTE, S.A., y un posterior cambio de denominación a GUADARTE, S.L. Por tanto conserva el CIF de la anterior MAVARA, S.A. pero cambiando a Sociedad Limitada. (Se aporta escritura de "Escritura de Transformación de S.A. en Limitada y Fusión por Absorción de Guadarte y Mavara...")

2.2.- TITULARES REGISTRALES DEL SUNS-2.

2.2.1.- Relación de propietarios registrales.

“GUADARTE S.L.”, domiciliada en Alcalá de Guadaira (Sevilla), en Camino de Cuchipanda, s/n, con C.I.F. B-41271925. Representada por D. MANUEL MUÑOZ MEDINA, mayor de edad, separado judicialmente, y con domicilio a efectos de notificaciones en Alcalá de Guadaira (Sevilla), en Camino de Cuchipanda, s/n (Fábrica Guadarte), con D.N.I. nº 28.364.120-Z. Sus facultades derivan de su cargo de presidente de la citada sociedad, en base a la escritura de fusión por absorción de Guadarte S.L. por Mavara S.L. y cambio de denominación de la sociedad de esta última por la de Guadarte S.L. , de cinco de junio de 2017.

E-mail a efectos de notificaciones: *elisa@guadarte.com*

“CONSTRUCCIONES OTIBAR, S.L.”, con C.I.F. B-41828468, domiciliada en Alcalá de Guadaira, en calle Pol. Industrial Piedra Hincada Nave 11, y con CIF B-41828468. Representada por D^a ANA MARÍA TÉLLEZ GAMERO, mayor de edad, con DNI 28676892-D, como administradora única.

E-mail a efectos de notificaciones: *j.benabalehijos@hotmail.com*

“LIMPIEZAS OROMANA, S.L.”, con C.I.F. B-41828476, domiciliada en Alcalá de Guadaira, en Camino de Las Caleras, s/nº. Representada por D. JULIO BENABAL



TELLEZ mayor de edad, con D.N.I. nº 14.322.336-Y, vecino de Alcalá de Guadaira, domiciliado en la calle Sor Petra, 10-A, actuando como administrador único.
E-mail a efectos de notificaciones: *j.benabalehijos@hotmail.com*

“J. BENABAL E HIJOS, SERVICIOS INTEGRALES, S.L.U.”, con C.I.F. B-91098764, domiciliada en Alcalá de Guadaira, en calle Alcalá y Henke, 14. Representada por Dª ANA MARÍA TÉLLEZ GAMERO mayor de edad, con DNI 28676892-D y con domicilio en Alcalá de Guadaira, calle Alcalá y Henke, 14, actuando como administradora única.

E-mail a efectos de notificaciones: *j.benabalehijos@hotmail.com*

“INGENIERIA Y TECNICAS DE AQUITECTURA TAJAROZ S.L.”, con C.I.F. B-41764192, domiciliada en Alcalá de Guadaira, en Avda. Santa Lucía, 8, bajo. Representada por Dª MARÍA DOLORES GÓMEZ GÓMEZ, con domicilio en Alcalá de Guadaira en C/ Arahal, 1, con D.N.I. nº 75.382.972-N, actuando como administradora solidaria.

E-mail a efectos de notificaciones: *administracion@ingtar.es*

D. JUAN MANUEL SÁNCHEZ SAAVEDRA y su esposa **Dª MARIA JESUS LOPEZ MUÑOZ**, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de Alcalá de Guadaira (Sevilla), con domicilio en la calle Pepe Luces, nº 10, con D.N.I. 28.852.033-M y D.N.I. 34.030.204-W.

E-mail a efectos de notificaciones: *mariajesuslopezmunoz4@hotmail.com*

D. LEONARDO BENÍTEZ RECACHA y su esposa **Dª SUSANA ROQUERO MARTIN**, mayores de edad ,casados en régimen de gananciales, vecinos de Alcalá de Guadaira (Sevilla), con domicilio en la calle Alcalá y Ortí, nº 62, con D.N.I. 28.563.960-F y D.N.I. 28.853.377-S.

E-mail a efectos de notificaciones: *leo@habitandosl.com* y *leonardobenitez@hotmail.com*

2.2.2.- Estructura de propiedad.

El suelo del SUNS-2 está compuesto por cuatro fincas registrales, tres de ellas incluidas íntegramente en el ámbito, y una cuarta de la una pequeña porción de la misma se sitúa en el SUNS-2. La distribución de superficies es la siguiente:

Finca registral	Sup. registral	Sup. con exceso de cabida
A - REGISTRAL 45921	57783,35 m ²	58863,63 m ²
B - REGISTRAL 49534	31984,00 m ²	32581,95 m ²
C - REGISTRAL 9588	32275,65 m ²	32879,05 m ²
D - REGISTRAL 45687	286,32 m ²	286,32 m ²
TOTAL	122329,32 m ²	124610,96 m ²



Las participaciones que ostenta cada propietario del sector SUNS-2 (relacionado en el punto anterior 2.2.1) se indican en los siguientes cuadros, con el porcentaje de participación y superficie de cada propietario en cada una de las fincas registrales que componen el ámbito del SUNS-2:

A - REGISTRAL 45921		SUP. REGISTRAL	
Propietario		Participación	Superficie
Limpiezas Oromana S.L.		8,99986%	5200,42 m ²
J. Benabal e Hijos S. Integrales S.L.		8,99986%	5200,42 m ²
Construcciones Otibar S.L.		7,89847%	4564,00 m ²
Juan Manuel Sanchez Saavedra		4,32700%	2500,29 m ²
Leonardo Benitez Recacha		2,16300%	1249,85 m ²
Ing. y Tec. Arq. Tajaroz S.L.		12,11400%	6999,88 m ²
Guadarte S.L.		55,49781%	32068,49 m ²
TOTAL		100,00000%	57783,35 m²

B - REGISTRAL 49534		SUP. REGISTRAL	
Propietario		Participación	Superficie
Construcciones Otibar S.L.		7,43888%	2379,25 m ²
Ing. y Tec. Arq. Tajaroz S.L.		5,91350%	1891,37 m ²
Guadarte S.L.		86,64762%	27713,37 m ²
TOTAL		100,00000%	31984,00 m²

C - REGISTRAL 9588		SUP. REGISTRAL	
Propietario		Participación	Superficie
Construcciones Otibar S.L.		7,91861%	2555,78 m ²
Ing. y Tec. Arq. Tajaroz S.L.		5,91350%	1908,62 m ²
Guadarte S.L.		86,16789%	27811,25 m ²
TOTAL		100,00000%	32275,65 m²

D - REGISTRAL 45687		SUP. REGISTRAL	
Propietario		Participación	Superficie
Guadarte S.L.		100,00000%	286,32 m ²
TOTAL		100,00000%	286,32 m²

Las superficies aportadas por cada uno los propietarios que han sido desglosadas en los cuadros anteriores, las expresamos en el cuadro siguiente para la totalidad del conjunto del ámbito.

Reparto por propietarios		SUP. REAL APORTADA	
Propietario		Superficie	Participación
Limpiezas Oromana S.L.		5297,64 m ²	4,25135%
J. Benabal e Hijos S. Integrales S.L.		5297,64 m ²	4,25135%
Construcciones Otibar S.L.		9676,62 m ²	7,76547%
Juan Manuel Sanchez Saavedra		2547,03 m ²	2,04399%
Leonardo Benitez Recacha		1273,22 m ²	1,02176%
Ing. y Tec. Arq. Tajaroz S.L.		11001,78 m ²	8,82890%
Guadarte S.L.		89517,01 m ²	71,83720%
TOTAL		124610,95 m²	100,00000%

La acreditación de estas titularidades se realiza con la aportación de las notas simples actualizadas de las cuatro fincas registrales, junto con la escritura de trasmisión de protocolo 1923, de 18 de junio de 2020, que transmite por parte de Guadarte S.L. de las fincas 45.921, 49534 y 9588, participaciones a las sociedades Limpiezas Oromana S.L., J. Benabal e Hijos S. Integrales S.L., y Construcciones Otibar S.L. (se aporta el título en este caso puesto que dicha transmisión aún no está inscrita)

2.3.- TITULAR CATASTRAL.

Aún figura en el Catastro el anterior titular de los terrenos del SUNS-2, “Cementos Portland Valderibas, S.A.”, si bien está sociedad, como se acredita con las notas simples del registro de la propiedad, no es propietaria actualmente de parte alguna de los terrenos. Al haber sido tan cambiante la estructura de la propiedad especialmente en los últimos meses, y a fin de evitar confusiones y complicaciones con los datos, cuando se inscriba el proyecto de reparcelación se aportará la información definitiva a Catastro, a fin de actualizar definitivamente los titulares catastrales con la aportación de la correspondiente certificación registral y la documentación gráfica necesaria.

CAPITULO III

IDENTIFICACION DE LA PARCELA.

3.1.- DATOS DE LA PARCELA.

Las características de La parcela objeto del Estudio de Detalle son las siguientes:

Parcela M1, del Plan de Sectorización del SUNS-2 del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra. Tiene forma de polígono irregular, con una superficie de setenta y dos mil sesenta y cuatro metros cuadrados con doce decímetros cuadrados ($72.064,12 \text{ m}^2\text{e}$), y una edificabilidad de setenta y cuatro mil quinientos treinta y cinco metros cuadrados con ochenta y ocho decímetros cuadrados ($74.535,88 \text{ m}^2\text{e}$). Linda al Norte con viario denominado ronda de los Polígonos de tramo curvo de unos 448,70 metros; al Suroeste con viario rodado que la separa de las zonas verdes ZV2 y ZV3 en tramos curvos de 142,12 metros lineales; al Sur con la zona verde ZV1 de 265,70 metros lineales; y al Este con línea quebrada que lo separa de otras parcelas industriales del Polígono Cuchipanda, y la parcela M2 de este mismo sector, en una longitud de 271,70 metros lineales.

3.2.- SITUACION EN EL AREA URBANA.

El plano de ordenación en el que se ubica el sector dentro del PGOU es el siguiente :



3.3.- CALIFICACION DEL SUELO SEGÚN PLAN DE SECTORIZACIÓN.

El cuadro de ordenación pormenorizada del Plan de Sectorización del SUNS-2, distribuye la edificabilidad y aprovechamiento del sector en las parcelas lucrativas del mismo:

SUNS-2								
Manz.	Superficie	Edificab.	Aprov.	Ordenanza	Edificab.	Coef. Hom.	Ocupac.	
1 E.DEP	72064,12 2492,22	72833,93	72833,93	T E	1,0107	1	67529,00 1982,70	
E.SOC	1246,11			E			1039,48	
E.COM	1246,11			E			856,91	
3 ZV1	2760,93 7541,69	1932,65	1546,12	I	0,70	0,8	916,06	
ZV2	3928,39							
ZV3	1449,33							
Viario	31882,06							
TOTAL	124610,96	74766,58	74380,05					

Las ordenanzas de la tipología edificatoria de la manzana 1, son las siguientes:

Art. 1.- Ambito y características: Su ámbito de aplicación responde a los terrenos destinados a comercio y oficinas sitos en la manzana 1.

Art. 2.- Uso característico: El uso característico son los de oficinas y comercio en sus tres categorías, excepto grandes superficies alimentarias. Dentro del uso comercial se admite tanto el uso comercial mayorista, como uso comercial minorista, y dentro de este último: gran establecimiento comercial y pequeños establecimientos.

Art. 3.- Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos compatibles:

- a) Industria en las categorías indicadas por el PGOU como I y II.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados de socio-cultural, educativo (en situación de edificio exclusivo), deportivo y público-administrativo.

Art. 4.- Usos prohibidos:

- a) Hospedaje.
- b) Comercio en gran superficie de tipo alimentario. Es decir aquel que trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco (35%) por ciento de su superficie de venta.

Art. 5.- Condiciones de la parcela: Dado que el objeto de la ordenación es facilitar la implantación de un gran complejo comercial, la manzana solo podrá dividirse previa aprobación de un Estudio de Detalle que justifique la nueva volumetría, determine las alineaciones de cada una de las parcelas resultantes y el reparto de la edificabilidad, y en su caso establezca viarios interiores. En todo caso no cabrá efectuar parcelaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: veinte (20) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: tres mil (3000) metros cuadrados.
- c) la forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Art. 6.- Posición de la edificación: La posición del edificio o edificios en la parcela será de edificación aislada, en este sentido:

- a) La separación con el lindero público será igual o superior a cinco (5) metros.
- b) La separación entre edificios en el interior de la parcela, en caso de varios cuerpos edificados será libre.



- c) El espacio libre de parcela, que no se destine a aparcamiento o viarios interiores de circulación, deberá ajardinarse al menos en un 40%.
- d) La separación con linderos privados será igual o superior a tres (3) metros.

Art. 7.- Ocupación de la parcela: La ocupación máxima de la parcela se encuentra limitada por la separación a linderos públicos y privados.

Art. 8.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

1.- El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en 1,01068 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo de parcela, resultado de dividir la edificabilidad asignada a la parcela por la superficie de suelo de la misma. Para la parcela M1 se establece la edificabilidad total en 72.833,93 m²e.

2.- La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, será la que se multiplicará por el coeficiente de homogeneización establecido en la ordenanza, de 1, para calcular el aprovechamiento posible de la parcela.

Art. 9.- Altura de la edificación:

1.- La edificación no podrá superar una altura de cuatro plantas (baja + 3), ni una altura de veinte (20) metros.

2.- Los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara inferior a una altura superior a uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio se considerarán plantas sobre rasante.

2.- Esta altura máxima indicada en el punto anterior podrá superarse con instalaciones justificadas técnicamente su necesidad.

Art. 10.- Condiciones de los minipolígonos industriales o comerciales:

1.- Se admite la ejecución de minipolígonos, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:

a) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan en la presente ordenanza, considerándose el conjunto como una unidad a efectos de separación a linderos.

b) El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre rasante estará delimitada por los linderos y la alineación exterior. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

c) El espacio libre común se escriturará en pro indiviso.

d) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el conjunto de la parcela.

e) La superficie de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a cien (100) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.

2.- En todo caso, para la ejecución de un miniparque comercial o industrial será necesaria la realización de un Proyecto Unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos de los locales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad. Si la construcción va a desarrollarse en fases y cuando se prevean viarios interiores, será necesario, asimismo, la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.

Art. 11.- Dotación de aparcamiento: Se reservará una dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento en el interior en la parcela por cada 100 metros cuadrados edificable de la misma. Esta dotación podrá situarse en superficie libre de la parcela o en plantas construidas bajo o sobre rasante, sin computar en este caso edificabilidad.

En todo caso, las plazas exteriores no superarán el 50% de la dotación final en la parcela (superior a la dotación mínima).



CAPITULO IV

ORDENACION INTERIOR

4.1.- INTRODUCCION.

El objeto del presente Estudio de Detalle es posibilitar la segregación de la parcela M1, en dos parcelas, para posteriormente en el proyecto de repartelación del sector realizar la distribución de cargas y beneficios entre los titulares del ámbito y cumpliendo con la cesión del aprovechamiento lucrativo que le corresponde al Ayuntamiento.

4.2.- ORDENACION PROPUESTA.

Según lo anterior, se propone en la presente parcela, la división en dos, con el reparto del aprovechamiento y edificabilidad correspondiente:

4.2.1.- Edificabilidad máxima

El reparto de la edificabilidad y aprovechamiento entre las parcelas segregadas son proporcionales a la cifra inicial de la parcela matriz, descontando la reducción de suelo lucrativo ($746,31\text{ m}^2$) por la cesión para viario público de la vía de servicio:

Estado original:

	Superficie suelo	Edificabilidad	Aprovechamiento
Parcela M1	$72.064,12\text{ m}^2\text{s}$	$72.833,93\text{ m}^2\text{e}$ ($1,01068\text{ m}^2\text{e/ m}^2\text{s}$)	72.833,93 u.a.

Estado resultante con cesión de viario:

	Superficie suelo	Edificabilidad	Aprovechamiento
Parcela M1r	$71.317,81\text{ m}^2\text{s}$	$72.833,93\text{ m}^2\text{e}$ ($1,02126\text{ m}^2\text{e/ m}^2\text{s}$)	72.833,93 u.a.

Estado segregación:

	Superficie suelo	Edificabilidad	Aprovechamiento
Parcela M1A	$64.034,64\text{ m}^2\text{s}$	$65.395,92\text{ m}^2\text{e}$ ($1,02126\text{ m}^2\text{e/ m}^2\text{s}$)	65.395,92 u.a.
Parcela M1B	$7.283,17\text{ m}^2\text{s}$	$7.438,01\text{ m}^2\text{e}$ ($1,02126\text{ m}^2\text{e/ m}^2\text{s}$)	7.438,01 u.a.



4.2.2.- Ocupación máxima

Respecto a la ocupación máxima de parcela, la ordenanza impone como límite las separaciones a lindero público de cinco metros, y de tres metros a linderos privados. De esta forma, la parcela original M1, tiene una ocupación máxima de 67.529,00 m².

La división de la manzana M1 en dos parcelas implica la creación de un nuevo lindero privado entre las dos parcelas segregadas. Por otra parte, la cesión como viario público de la vía de servicio norte de la parcela, implica también una reducción de la superficie de ocupación del suelo.

La parcela M1A queda con una ocupación máxima, derivada de los retranqueos, de 60.089,21 m²; y la parcela M1B quedaría con una ocupación máxima de 6.041,77 m².

Por tanto se puede afirmar que la presente Estudio de Detalle aumenta los espacios libres en el ámbito del SUNS-2, en la cantidad de 1.398,02 m².

Esto se puede observar en el plano de alineaciones del presente Estudio de Detalle.

4.2.3.- Acceso desde el exterior.

La ordenanza de la tipología edificatoria del Plan de Sectorización, establece en su artículo 5, una longitud de fachada mínima de 20 metros.

Las parcelas resultantes cumplen con dicho parámetro:

Estado original:

	Superficie suelo	Longitud de fachada
Parcela M1	72.064,12 m ² s	587,96 m

Estado segregación:

	Superficie suelo	Longitud de fachada
Parcela M1A	64.034,64 m ² s	501,20 m
Parcela M1B	7.283,17 m ² s	75,67 m

4.3.- IDONEIDAD DE LA SOLUCION.

La división de la manzana M1, en dos parcelas, una de gran superficie, para la implantación de uso terciario, y la otra, también con una actividad terciaria que puede ser complementaria a la primera, mantiene la ordenación original del Plan de Sectorización, pero con la segregación posibilita la asignación de los titulares de las parcelas en el Proyecto de Reparcelación como paso necesario del desarrollo del mismo.

La parcela segregada cuenta con suficiente superficie y longitud de fachada para ser operativa en el uso terciario de mediana superficie. Dispondrá por medio del Proyecto de Urbanización de todas las dotaciones e infraestructuras necesarias, y el uso terciario al que se le destina, será complementario al que se implantará en la parcela matriz M1A.

Por último, indicar el cumplimiento de todas las determinaciones del planeamiento, tanto el PGOU general, como el Plan de Sectorización que realiza la ordenación pormenorizada en el sector.

La ordenación de volúmenes de la parcela no supone, en ningún caso, incremento ni en la edificabilidad, ni en la altura de las edificaciones, tal como prescribe la normativa.

4.4.- CUADRO COMPARATIVO.

Se indica en el siguiente cuadro comparativo la ocupación máxima permitida según la aplicación del PGOU vigente y según el Estudio de Detalle propuesto.

Parámetros urbanísticos	PS SUNS-2 M1	Estudio de Detalle M1A + M1B
Superficie de suelo	72.064,12 m ² s	$64.034,64\text{ m}^2\text{s} + 7.283,17\text{ m}^2\text{s} = 71.317,81\text{ m}^2\text{s}$
Edificabilidad	72.833,93 m ² e	$65.395,92\text{ m}^2\text{s} + 7.438,01\text{ m}^2\text{s} = 72.833,93\text{ m}^2\text{s}$
Ocupación	67.529,00 m ²	$60.089,21\text{ m}^2 + 6.041,77\text{ m}^2 = 66.130,98\text{ m}^2$

4.5.- CUADROS RESULTANTES DE LA ORDENACION.

A resultas de la cesión de viario, se incrementa la superficie de cesión obligatoria de la Unidad de Ejecución coincidente con el sector, de esta forma se indica las nuevas fichas resumen de determinaciones aplicables a la misma:

PLANO N° P1	ZONA: SUNS-2	“El Capitán”	
OBJETIVOS:			
- Obtención de viario Ronda Norte.			
G E S T	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 2º C
I O N	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización; Estudio Acústico (exigido en la D.I.A.)	INCLUIDA EN AREA DE REPARTO N° SUNS-2.	
O R D E N A	SUPERFICIE BRUTA (en m ²): 124.610,96	EDIFICABILIDAD (en m ²) 74.766,58	APROVECHAMIENTO (en U.A.) 74.380,05
C I O N	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Terciario, Industrial y Equipamiento del P.S. SUNS-2	CESIONES: 32.628,37 m² de viario y espacio libre público, 12.919,41 m ² de zona verde, 2.492,22 m ² de equipamiento deportivo, 1.246,11 m ² de equipamiento Social, y 1.246,11 m ² de equipamiento Comercial.	

Y el sector quedaría con la siguiente **ordenación pormenorizada**:



SUNS-2								
Manz.	Superficie	Edificabilidad	Aprovech.	Ord.	Edificab.	C. H.	Ocupación	
1A	64.034,64	65.395,62	65.395,62	T	1.02126	1	60.089,21	
1B	7.283,17	7.438,01	7.438,01	T	1.02126	1	6.041,77	
E.DEP	2.492,22			E			1.982,70	
E.SOC	1.246,11			E			1.039,48	
E.COM	1.246,11			E			856,91	
3	2.760,93	1.932,65	1.546,12	I	0,70	0,8	1.054,05	
ZV1	7.541,69							
ZV2	3.928,39							
ZV3	1.449,33							
Viario	28.514,34							
E.L.P.	4.114,03							
TOTAL	124.610,96	74.766,58	74.380,05					

CUADRO GENERAL DE ORDENACION SUNS-2		
	Sup. Suelo en P.S.	Sup. Suelo en ED
Uso Terciario	72.064,12	71.317,81
Uso Industrial	2.760,93	2.760,93
Equipamiento	4.984,44	4.984,44
Zona verde	12.919,41	12.919,41
Red viaria y espacio libre publico	31.882,06	32.628,37
TOTAL	124.610,96	124.610,96

4.6.- CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Como se ha indicado anteriormente, con la aprobación del presente Estudio de Detalle será posible la división en el proyecto de reparcelación de la manzana M1, a fin de poder cumplir con el reparto del suelo lucrativo resultante entre los titulares del sector.

CAPITULO V

CONCLUSION.

De acuerdo con lo señalado anteriormente, el presente Estudio de Detalle tiene la finalidad de distribuir la edificabilidad y aprovechamiento entre las parcelas segregadas de la manzana, fijando las separaciones a linderos y manteniendo el resto de determinaciones aplicables a la misma. Sin que se produzcan incremento del aprovechamiento inicial (art 15.2.b LOUA), y en cualquier caso manteniendo la funcionalidad y optimización de las dotaciones.

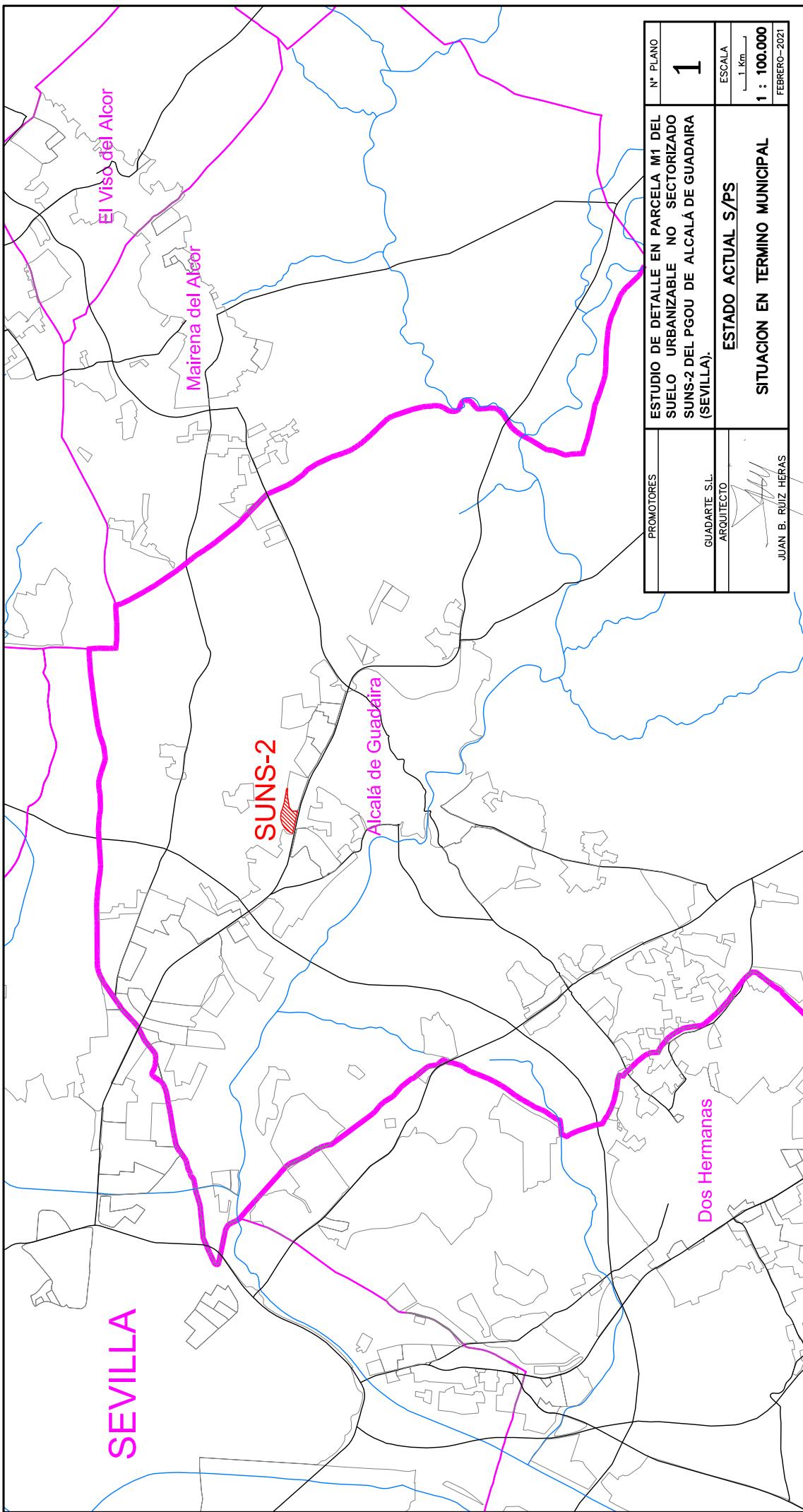
La segregación de dos parcelas en la manzana M1, permitirá que en el posterior Proyecto de Reparcelación se pueda realizar la cesión de suelo correspondiente al porcentaje preceptivo del aprovechamiento urbanístico.

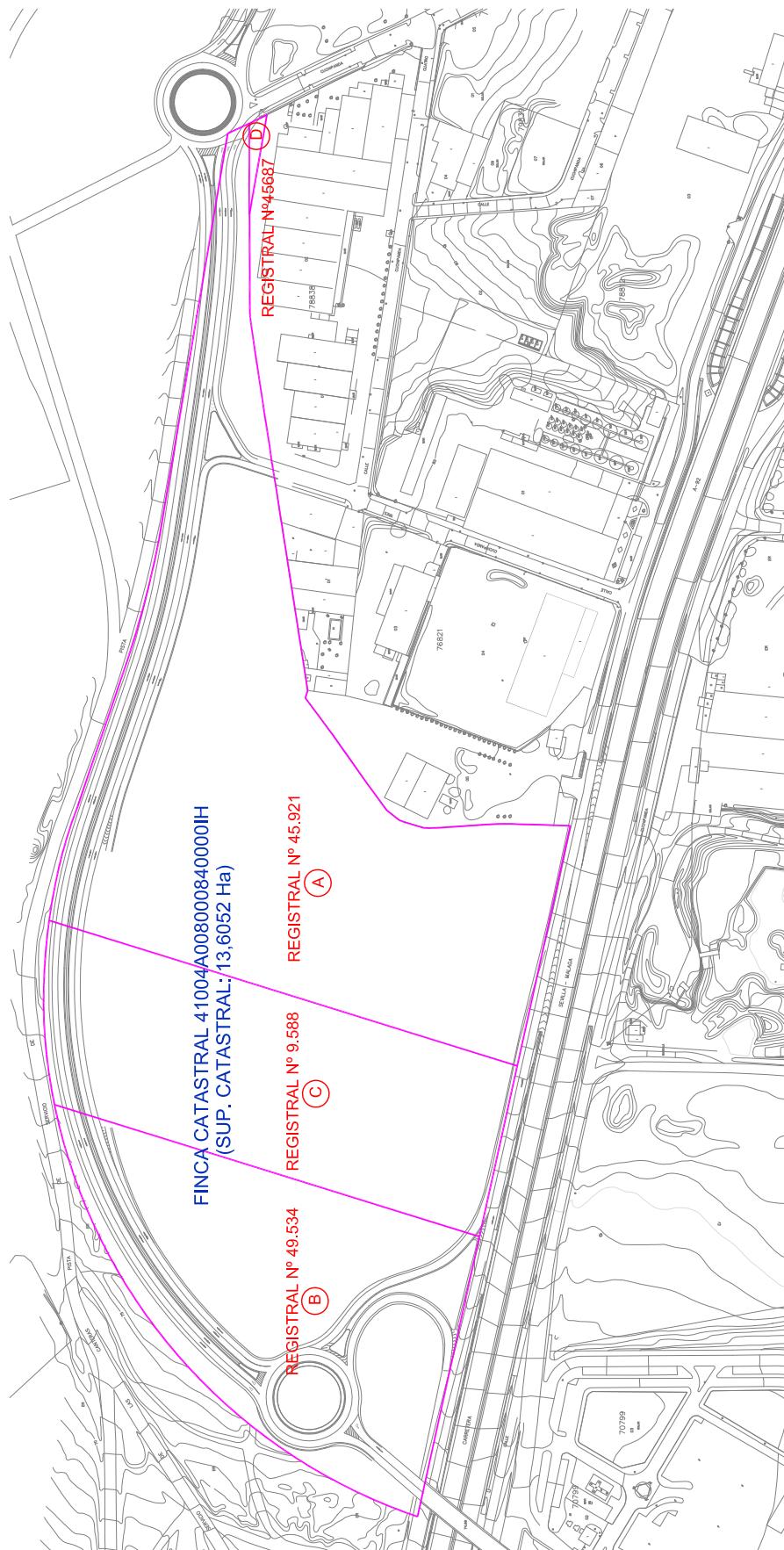
Alcalá de Guadaira, a 16 de Febrero de 2021.



El Arquitecto.







FINCA REGISTRAL	SUP. REGISTRAL EN SUNS-2
A Tomo 1546 – Libro 989 – Folio 1 Finca 45921	57.783,35 M2
B Tomo 1079 – Libro 664 – Folio 109 Finca 49.534	31.984,00 M2
C Tomo 1193 – Libro 746 – Folio 8 Finca 9.588	32.275,65 M2
D Tomo 1533 – Libro 980 – Folio 94 Finca 45.987	286,32 M2

FINCA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL
POLIGONO 8, PARCELA 84 41004A0080008400001H	136.052 M2

SUPERFICIE BRUTA SUNS-2: 124.610,96 M2

PROMTORES	ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA M1 DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS-2 DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADARRAMA (SEVILLA).	Nº PLANO
GUARATE S.L. ARQUITECTO	JUAN B. RUIZ HERAS	2

ESTADO ACTUAL S/P/S

FINCAS CATASTRAL Y REGISTRALES EN EL AMBITO DEL SUNS-2

ESCALA 1 : 4.000
50 m.

FEBRERO-2021



