

**ESTUDIO DE ORDENACIÓN
DEL SOLAR SITUADO
EN CALLE ESCULTOR JUAN DE MESA Nº 21
DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

Promueve:

RECIO-GUADAIRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.

Arquitecto:

Juan María López Espinar
Colegiado COAS nº 1.849

Abogado:

Enrique Martín Ferrera
Colegiado ICAS nº 6449

30 - JUNIO - 2025



MEMORIA

DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

DEL SOLAR SITUADO EN CALLE ESCULTOR JUAN DE MESA Nº 21, DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

INDICE:

PRELIMINAR.-CONTENIDO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

A) MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO:

1.- OBJETO, ALCANCE DEL PRESENTE DOCUMENTO y MARCO NORMATIVO:

1.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU OBJETO.

1.2.- MARCO NORMATIVO APLICABLE y ENCAJE DE LA ACTUACIÓN EN EL MISMO.

1.3.- ANTECEDENTES Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

2.- PROMOTOR y REDACTORES del ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

3.1.- DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA / ÁMBITO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

3.2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN, PROPIETARIOS, OCUPANTES LEGALES Y TITULARES DE DERECHOS REALES.

4.- CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS Y GEOLÓGICAS.

5.- USOS Y EDIFICACIONES INEXISTENTES.

6.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

6.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.



6.2.- SANEAMIENTO.

6.3.- REDES ELÉCTRICAS.

6.4.- ALUMBRADO PÚBLICO.

6.5.- TELECOMUNICACIONES.

6.6.- RED VIARIA.

7.- AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL Y TERRITORIAL DE APLICACIÓN, ASÍ COMO AMBIENTALES.

7.1.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

7.2.- PATRIMONIO HISTÓRICO:

7.3.- AFECCIONES DE CARRETERAS:

7.4.- AFECCIONES AMBIENTALES.

8.- DIAGNÓSTICO.

9.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PROMOTOR.

10.- PROCEDIMIENTO.

B) MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

C) MEMORIA DE ORDENACIÓN:

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

2.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS Y DEFINICIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO.

3.- DEFINICIÓN PORMENORIZADA DE LA NUEVA ORDENACIÓN CONTEMPLADA QUE SE ADOPTA Y ORDENANZA REGULADORA.

4.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS POR EL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL Y LA ORDENACIÓN VIGENTE.



6.- ADECUACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESTABLECIDOS LEGALMENTE, Y VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE SUS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

D) MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

1.- DEBERES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

2.- PLAN DE ETAPAS: PROGRAMACIÓN / PLAZOS DE EJECUCIÓN.

3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINVLADOS A LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA.

3.1 Mejora urbana con obras de urbanización complementarias en viario publico en la fachada Este del solar e infraestructura eléctrica.

3.2 Cesiones a la Administración derivadas de la nueva ordenación y cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana: costes estimados de sustitución por su equivalente económico de las cesiones exigibles.

3.3 Coste total de la actuación de mejora urbana.

3.4 Viabilidad.

4.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD.

E) RESUMEN EJECUTIVO.

F) ANEXOS.

G) CARTOGRAFÍA / PLANOS:

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.



PRELIMINAR .- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

El contenido de la presente Memoria del Estudio de Ordenación cumple con las exigencias establecida en el art. 92 del Reglamento General de la LISTA, así como todas las que se indican los preceptos legales y reglamentarios a los que se remite el citado art. 92; siguiendo y respetando los criterios establecidos en la Instrucción 1/2024 sobre la Ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana dictada por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de la Junta de Andalucía.

A- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO:

1.- OBJETO, ALCANCE DEL PRESENTE DOCUMENTO y MARCO NORMATIVO:

1.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU OBJETO:

El presente Estudio de Ordenación, que se presenta para su tramitación ante el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, contiene la delimitación y determinaciones de la Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de mejora urbana (MU), acorde con los Arts. 25 y 27.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante también "LISTA") y articulado de desarrollo del Reglamento General de dicha ley (en adelante también "RGLISTA"), para establecer la reordenación de su ámbito y determinaciones de los usos residenciales en el solar de suelo urbano consolidado incluido en el mismo, sito en la calle Escultor Juan de mesa nº 21, sin necesidad de reforma o renovación de la urbanización; instrumento de ordenación urbanística detallada, que, con una intervención puntual en solar urbano y vial público aledaño al mismo, da respuesta a los intereses de la administración y del promotor del mismo, con mejora del bienestar de la población y de la ciudad existente, como se justificará y expondrá más detalladamente en el correspondiente apartado de esta Memoria.

El contenido del presente documento procede, entre otras cuestiones, a describir y justificar el ámbito de actuación, indicando las posibles afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.



1.2.- MARCO NORMATIVO APLICABLE y ENCAJE DE LA ACTUACIÓN EN EL MISMO.

El Marco Normativo de partida es el siguiente:

- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- El Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- El vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaira (Sevilla).
- Una vez resulte aprobado definitivamente y publicado, el presente Estudio de Ordenación (E.O.).

Según establece el Artículo 27.1 de la LISTA:

<< Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso y tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento de aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización. >>

La actuación a llevar a cabo consiste en una Actuación de transformación urbanística (ATU) en suelo urbano, actuación de Mejora Urbana (MU), sobre una parcela de suelo urbano consolidado, con el objeto del reajuste de la ordenación, que conlleva un aumento de los parámetros de edificabilidad, aprovechamiento urbanístico y número de viviendas, sin necesidad de reforma o renovación de la urbanización, pero sí de obras de urbanización complementarias - art.188.1.a) del Reglamento General de la LISTA-; siendo la actuación acorde con el citado Art. 27.1 ("Actuaciones de Mejora Urbana") de la LISTA y con lo dispuesto en el art. 47 del Reglamento General de la LISTA.

La actuación de transformación urbanística no conlleva, como se ha dicho, la necesidad de reforma o renovación de la urbanización al no alterar la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización complementarias con ajustes puntuales en una franja aledaña de la



red viaria existente, conforme al Art. 188.1.a) y 188.2 del Reglamento General de la LISTA.

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento General de la LISTA, en el presente caso resulta innecesario tramitar una propuesta de delimitación previa de la actuación de transformación urbanística (ATU) de mejora urbana, al tratarse de suelo urbano consolidado.

1.3.- ANTECEDENTES Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU de Alcalá de Guadaira, recoge el suelo de calle Juan de Mesa nº 21, de 4.704,00 m² de superficie (según Catastro y medición topográfica reciente), con la clasificación de suelo urbano consolidado, teniendo así mismo la condición de solar.

Conforme a lo establecido en el art. 13 de la LISTA y 19 de su Reglamento General, el suelo en cuestión, integrado desde hace bastantes años en la malla urbana de la ciudad de Alcalá de Guadaira, debe considerarse SUELO URBANO, al cumplir los requisitos exigidos en dichos preceptos legales; pretendiéndose con este instrumento de ordenación urbanística detallada actualizar su ordenación, con propuesta de delimitación y establecimiento de nuevas determinaciones, dotando al ámbito objeto del mismo de una nueva ordenanza específica propia.

El PGOU de Alcalá de Guadaira fue aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 21 de marzo de 1994 y publicado en el BOP de 26 de abril de 1994; habiendo sido adaptado en su día a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) mediante aprobación por Pleno Municipal de fecha 16 de julio de 2009; con actualización de sus Normas Urbanísticas (NN.UU.) en octubre de 2018 y 2024.

La Ordenanza del PGOU citado, actualmente aplicable para el solar que nos ocupa, es la Ordenanza Nº 3 de "Edificación Aislada en Ciudad Jardín", de carácter Residencial, en su Grado 2º.

Con la vigente ordenación, por aplicación de dicha Ordenanza del PGOU, el solar de referencia, al tener una superficie de 4.704,00 m²s permitiría la ubicación de un máximo de 5 viviendas, con parcelas en torno a los 800,00 m²s, que ya no son acordes con la demanda actual y con el desarrollo e implantaciones en la zona que se han venido haciendo mediante Modificaciones Puntuales del PGOU. Toda el área goza actualmente de una gran consolidación urbana, aunque



con Ordenanzas aplicables diferentes que se han venido introduciendo para cada concreto suelo.

Este Estudio de Ordenación incluye, para resolver la problemática detectada, aumentos de la edificabilidad, del aprovechamiento urbanístico y del número de viviendas, como se detallará más pormenorizadamente en el correspondiente apartado de esta Memoria.

2.- PROMOTOR y REDACTORES del ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

El presente documento se redacta y presenta a tramitación a iniciativa de la sociedad mercantil **RECIO-GUADAIRA PROMOCIONES XXI, S.L.U., con CIF nº B-72.433.287;** entidad que ha adquirido la propiedad del solar de calle Escultor Juan de Mesa nº 21 de Alcalá de Guadaira en virtud de escritura de compraventa otorgada el día 13 de Febrero de 2025 ante el Notario D. Fernando Muñoz Centelles, con el número 581 de protocolo.

Redactores del Estudio de Ordenación:

- Juan María López Espinar, Arquitecto, colegiado nº 1.849 en el COAS, y con domicilio profesional en Alcalá de Guadaira, calle Mar Cantábrico nº 2, Edificio Grupo Recio, planta 2ª, oficina 2, Código Postal 41.500; y correo electrónico habilitado: juanlopez@lsarquitectos.es.

- Enrique Martín Ferrera, Abogado urbanista, colegiado 6.449 en el ICAS, y con domicilio profesional en C/ Sagasta nº 12 de Alcalá de Guadaira, Código Postal 41500.

3.1.- DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA / ÁMBITO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

La delimitación de la actuación de transformación urbanística (ATU) de mejora urbana (MU) que se propone con el presente Estudio de Ordenación viene definida cartográficamente en la planimetría que complementa a esta Memoria.

El suelo afectado presenta las necesarias condiciones para los usos previstos, acordes con su entorno, completando el desarrollo y consolidación de la zona en que se localiza la actuación, con la reordenación que se propone de la misma, a partir de la ordenación actualmente vigente.

Partimos de un área homogénea, donde la actuación que se propone queda inserta en el Área de Reparto AR-23 del PGOU-94 en



la que se encuentra, y para la que se recogen, en su reordenación que ahora se propone, las correspondientes modificaciones de parámetros urbanísticos: edificabilidad, aprovechamiento y número de viviendas.

El ámbito de ordenación de esta Actuación de mejora urbana constituye un área homogénea compuesta por el solar urbano referenciado de calle Juan de Mesa nº 21, donde se materializa el aprovechamiento objetivo (RGLISTA Art. 52.2), y por el tramo de la red viaria pública afectada (existente y que es en parte la perimetral al solar), dado que sobre la misma es necesario realizar algunas obras complementarias de reurbanización (RGLISTA Art. 188.1.a).

COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN:

La planimetría de este estudio incluye coordenadas de georreferenciación..

La representación gráfica georreferenciada del solar de calle Escultor Juan de Mesa nº 21 coincide plenamente con la que figura en Catastro para la parcela con referencia catastral 9460816TG4396S0001IQ.

3.2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN, PROPIETARIOS, OCUPANTES LEGALES Y TITULARES DE DERECHOS REALES.

A).- Finca Urbana.- Parcela de terreno en Calle Escultor Juan de Mesa nº 21, con una superficie de 4.704 m2, según Catastro, verificada recientemente como medición real por topógrafo.

Esta finca linda:

- Al Norte, parcelas medianeras.
- Al Este, vial secundario que lo separa de la SE-3203.
- Al Sur, calle Escultor Juan de Mesa.
- Al Oeste, parcelas medianeras.

Está inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcalá de Guadaíra, al Tomo 2.280, Libro 1.620, folio 109, Inscripción 7ª;
FINCA REGÍSTRAL nº 9.198.

Código Registral Único: 41001000021641.

REFERENCIA CATASTRAL: **9460816TG4396S0001IQ.**



La PROPIETARIA del solar de calle Escultor Juan de Mesa nº 21 de Alcalá de Guadaíra es la sociedad promotora del presente ESTUDIO DE ORDENACIÓN, es decir, "**RECIO-GUADAIRA PROMOCIONES XXI S.L. UNIPERSONAL**", con CIF B-72433287 y domicilio social en Calle Mar Cantábrico nº 2, Planta 1ª - Oficina, 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla), habiendo adquirido la propiedad del solar **en virtud de escritura de compraventa otorgada el día 13 de Febrero de 2025 ante el Notario D. Fernando Muñoz Centelles, con el número 581 de protocolo**, ya inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Alcalá de Guadaíra.

Titular actual, según el Registro de la Propiedad, "RECIO-GUADAIRA PROMOCIONES XXI S.L. UNIPERSONAL".

Titular CATASTRAL: "RECIO-GUADAIRA PROMOCIONES XXI S.L. UNIPERSONAL".

En dicha finca existían antiguamente edificaciones, que aún figuran en Registro de la Propiedad, pero que han sido demolidas recientemente, constando así ya (como solar sin edificar) en Catastro.

B).- Franja de terreno clasificada como viario público, aledaña a la finca A) anteriormente citada, representada gráficamente en la planimetría que se acompaña de este Estudio de Ordenación, con una superficie de 692,66 m2.

Carece de inscripción en el Registro de la Propiedad nº 2 de Alcalá de Guadaíra, careciendo asimismo de referencia catastral según Catastro.

Titular: Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

Dado que este Estudio de Ordenación contempla una actuación de transformación urbanística en suelo urbano (de mejora urbana), que incluye obras de urbanización complementarias a ejecutar en esa franja de terreno con uso de viario público, **conforme al artículo 47.4 del Reglamento General de la LISTA, procede considerar este suelo como parte del ámbito u área homogénea de la actuación.**

Los inmuebles citados A) y B) no tienen ocupantes, ni existe ningún tercero que ostente derechos reales sobre los mismos adicionalmente a sus titulares-propietarios citados.

Como ANEXOS a esta Memoria se aportan:



1) Certificación del Registro de la Propiedad nº 2 de Alcalá de Guadaira referida a la finca registral nº 9.198.

2) Certificación de dicha finca, con referencia catastral 9460816TG4396S0001IQ.

4.- CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS Y GEOLÓGICAS:

El terreno tiene la topografía que se refleja en el levantamiento topográfico que se adjunta en la planimetría, que desciende desde el ángulo Noroeste (el de cotas más elevadas) hacia el ángulo Sureste (el de cotas más bajas).

En relación a las características geológicas, el terreno se ubica en uno de los puntos de mayor altimetría de Alcalá, siendo sus materiales el albero característico de la zona, que presenta gran dureza, como se viene comprobando en los estudios geotécnicos.

Así mismo el terreno no alberga ningún tipo de cauces, y desde el punto de vista hidrológico tiene las mismas características que el conjunto del núcleo urbano de Alcalá de Guadaira.

Estas condiciones facilitan que estos terrenos sean aptos para la edificación y obras complementarias de reurbanización, y no se prevén problemas para cimentaciones convencionales, si bien es obligatoria la elaboración de estudios geotécnicos a la hora de proyectar cualquier nueva edificación o explanación.

5.- USOS Y EDIFICACIONES INEXISTENTES.

Los terrenos sobre los que se actúa están actualmente carentes de usos, al haberse llevado a cabo ya recientemente, previa obtención de título habilitante legalmente para ello (D.R), con posterior conformidad municipal, la demolición de las pequeñas y antiguas edificaciones que existían en la parcela catastral 9460816TG4396S0001IQ; constando ya en Catastro el carácter de suelo sin edificar de los terrenos.

6.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

Pasamos a reflejar aquí, someramente, las infraestructuras existentes en el entorno perimetral del solar urbano sito en la calle escultor Juan de Mesa nº 21:



6.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Existe red de abastecimiento en parte de los viales que limitan al solar, en calle Escultor Juan de Mesa, con capacidad de abastecer este desarrollo, debiendo completarse cubrir fachada, aunque Emasesa cierre anillo con la calle Orense, según comentado.

6.2.- SANEAMIENTO:

Existe igualmente red de saneamiento en parte de los viales que limitan al solar, en calle Escultor Juan de Mesa, con capacidad para este desarrollo.

6.3.- REDES ELÉCTRICAS:

Con respecto a las redes eléctricas, existe línea subterránea de MT por este margen de la carretera provincial SE-3203, que es una de las líneas de MT que sale de la Subestación "Águila" (ubicada en el Sector SUS-R9 "La Isla") en cuya línea de MT citada ha autorizado ENDESA el punto de conexión para las nuevas viviendas a construir en el solar objeto de este Estudio de Ordenación, con la disposición de un CT y distribución en BT.

6.4.- ALUMBRADO PÚBLICO:

Existe alumbrado urbano en los viales perimetrales del solar, el cual se reordenará, en lo que fuere necesario, en el Proyecto complementario de obras ordinarias de urbanización.

6.5.- TELECOMUNICACIONES:

Existen redes de telecomunicaciones que discurren por parte de los viales perimetrales del solar, aunque con carácter aéreo; que se soterrarán y complementarán en lo necesario.

6.6.- RED VIARIA:

La red viaria perimetral está realizada y en funcionamiento, aunque la fachada Este presenta vial secundario a reordenar.

La zona está servida en las inmediaciones, por las líneas B, C, D, E de transportes urbanos. También por servicios interurbanos a través de



la carretera provincial SE-3203, con proximidad al futuro Tranvía Alcalá a Sevilla.

7.- AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL Y TERRITORIAL DE APLICACIÓN, ASÍ COMO AMBIENTALES.

Pasamos a analizar las posibles afecciones derivadas de la legislación y la planificación sectoriales y territorial, así como ambientales:

7.1.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

Normativa de aplicación:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas,
- Ley 9/2010, de 30 de Julio, de aguas de Andalucía,
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico,
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Incidencia en el ámbito:

En el ámbito de actuación, no se localiza la existencia de cauce público cercano, por lo que no se considera exista afección al dominio público hidráulico ni a sus zonas asociadas.

7.2.- PATRIMONIO HISTÓRICO:

Normativa de aplicación:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
- R.D. 111/1986, de 10 de enero, en desarrollo parcial de la ley anterior,
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y
- Reglamento de protección y Fomento del patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995, de 7 de febrero).

Incidencia en el ámbito:

No se produce afección a bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz ni al inventario de Bienes



reconocidos, ni a bienes sujetos a protección del patrimonio Histórico recogido en las NN.UU. del PGOU de Alcalá de Guadaira.

7.3.- AFECCIONES DE CARRETERAS:

Normativa de aplicación:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Incidencia en el ámbito:

La carretera provincial SE-3203 es un tramo corto (que discurre junto a la malla urbana de la ciudad de Alcalá de Guadaira) del trazado de la antigua carretera nacional N-334 Sevilla-Málaga-Granada, que cuando se transfirió por el estado a la Junta de Andalucía se renombró como Autovía A-92, dotándosela del correspondiente desdoble para pasar a autovía, y determinadas variantes o antiguos tramos del trazado de lo que fue la antigua carretera N-334, como el de esta zona que nos ocupa, quedó sin servicio y fue transferido a la Diputación Provincial, con la nueva nomenclatura actual de carretera SE-3203.

El PGOU de Alcalá de Guadaira delimita con claridad el dominio público de dicha carretera; no existiendo en este aspecto ninguna afección con la actuación recogida en el presente Estudio de Ordenación; pero sí pudiendo darse afección respecto a zona/s de protección de la citada carretera; por lo que procederá solicitar informe sectorial al Servicio de Carreteras Provinciales de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla.

7.4.- AFECCIONES AMBIENTALES.

Respecto a posibles afecciones ambientales, a efectos de evitar reiteraciones innecesarias, nos remitimos a lo contemplado en el Documento Ambiental Estratégico aportado ya junto al Avance del Estudio de Ordenación, que obran en el expediente.

8.- DIAGNÓSTICO:

En el ámbito de la actuación, el solar urbano sito en la calle escultor Juan de mesa nº 21 se encuentra altamente consolidado por la



urbanización y la edificación, quedando inmerso en la trama urbana de Alcalá.

El citado solar dispone de las necesarias infraestructuras para los usos residenciales previstos, si bien algunas de las infraestructuras deben complementarse en algunas de las fachadas del solar.

Entre las mejoras urbanas de la actuación se encuentra la reurbanización como obras de urbanización complementarias del tramo del vial secundario ubicado en la fachada Este del solar.

Tal como se ha indicado, no se localizan afecciones hidráulicas o patrimoniales, identificándose el ámbito de la actuación, como se ha dicho, como un ámbito altamente antropizado.

9.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PROMOTOR.

Entre los compromisos asumidos por la entidad promotora de la actuación, se incluyen, además de los que procedan legal y reglamentariamente, los que se contienen en el presente Estudio de Ordenación, que se pormenorizan en la correspondiente MEMORIA de Gestión y Ejecución del presente Estudio de Ordenación.

La entidad promotora asume además el compromiso de cumplimiento de las condiciones impuestas en los informes emitidos que constan en el expediente.

10.- PROCEDIMIENTO:

Conforme a lo dispuesto en el art.101 del Reglamento General de la LISTA se ha redactado y presentado previamente para su tramitación de ley el preceptivo Avance de este Estudio de Ordenación, al tener legalmente éste que someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo dispuesto en los artículos 39 y 40.4. letra b) de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; teniendo dicho Avance la consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento de evaluación ambiental correspondiente, acompañándose a dicho Avance el pertinente Documento Ambiental Estratégico para tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y emisión por el órgano competente del necesario Informe.

La competencia para la aprobación del Estudio de Ordenación, tras la tramitación de ley, corresponde al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, conforme establece el Art. 75 de la LISTA.



El procedimiento para su aprobación será el establecido en los arts.102 y siguientes del Reglamento General de la LISTA.

En el procedimiento a seguir será también de aplicación lo dispuesto en el Art. 98 del Reglamento General de la LISTA, según el cual:

Artículo 98. Iniciativa para la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística.

- 1. La tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento.*
- 2. La iniciativa del procedimiento corresponde a la Administración urbanística, a iniciativa propia o, conforme a lo previsto en el apartado siguiente, a solicitud de los interesados acompañada de un borrador del instrumento de ordenación urbanística, completo en su contenido sustantivo y documental, y del resto de documentos que resulten preceptivos.*
- 3. Podrán solicitar el inicio del procedimiento:*
 -*
 - b) En los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa privada, los particulares que asuman su promoción conforme a la propuesta de delimitación aprobada.*

Este Estudio de Ordenación se tramita a iniciativa privada de la entidad identificada en el apartado 2 de esta Memoria de Información y diagnóstico.



B - MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA:

De acuerdo con lo dispuesto en el art.85.1.a) punto 2º, respecto a las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, su resultado y de la información pública; en sesión celebrada el 20 de septiembre de 2024, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira acordó aprobar el Avance del Estudio de Ordenación de Calle Escultor Juan de Mesa nº 21, promovido por la entidad RECIO-GUADAIIRA PROMOCIONES XXI S.L.U., conforme al documento con código seguro de verificación (CSV) 3S99K7YWHJEQ4H3H7LCKGX5RG, para validación en <http://ciudadalcala.sedelectronica.es>, que tiene la consideración de borrador del Estudio de Ordenación a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente. Además, dispuso notificar este acuerdo a la entidad promotora, dándose traslado del informe técnico emitido a fin de dar cumplimiento a las consideraciones expuestas en el mismo y que debían incorporarse al documento del Estudio de Ordenación que se someta a aprobación inicial.

Conforme a lo acordado en esa misma sesión de la citada Junta de Gobierno Local, el referido documento se ha sometido a un trámite de consulta pública mediante su publicación en el Portal de Transparencia Municipal por un período de 20 días, sin que consten presentadas aportaciones adicionales por personas o entidades durante el referido plazo.

Además, por haberlo acordado así la referida Junta de Gobierno Local se ha dado traslado desde la Secretaría municipal del acuerdo de aprobación de referido Avance del Estudio de Ordenación a todas las Delegaciones municipales, al objeto de la difusión y valoración que consideraran convenientes.

Con dichos trámites se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 100 y 101 del RGLISTA.



C) MEMORIA DE ORDENACIÓN:

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

Analizando la evolución urbanística a lo largo del tiempo de esta zona al Este de la población de Alcalá, denominada genéricamente "Cerro del Pino", se constata que la misma se creó como una zona de extrarradio cuando a principios de los años 60 se ejecutó la "variante de los americanos", consistente en desplazar la travesía que discurría por el centro de Alcalá de Guadaira de la carretera nacional N-334 de Sevilla-Málaga-Granada, que cruzaba por las calles Orellana, Herrero, Agustín Alcalá, San Francisco, Bailén, Cruz del Inglés, Arahal y avenida Santa Lucía (anteriormente denominada Carretera de Málaga).

Dicha zona de extrarradio, que lindaba con ese nuevo trazado de carretera variante (exterior), delimitó un área, dentro de la ciudad, donde se comenzaron a construir puntualmente chalets (para los americanos), así como, además, barriadas completas, como La Barriada "Los cercadillos" y otras muchas, y algunas edificaciones de uso industrial, como FLEX, etc.; todo lo cual se vino a completar con el levantamiento de ciertas industrias de aderezo de aceitunas como la de BECA, que generó la creación de la barriada de RABESA.

Esta amalgama urbana se ha ido consolidando, con mayor intensidad desde que se creó la autovía A-92, desplazándola en su trazado más hacia el Este, por La Lapa, y con la creación de una importante actuación residencial como "Nueva Alcalá" y las generadas por la transformación y cambio a uso residencial de los suelos donde se ubicaban antiguas instalaciones industriales de FLEX en la zona.

El análisis de la actual trama urbana de la zona o entorno del suelo objeto de este Estudio de Ordenación nos lleva a concluir que la Ordenanza nº 3, de "Edificación Aislada en Ciudad Jardín", Grado 2º, constituye ya una excepción en la zona, motivo por el cual se considera conveniente y oportuna en este momento, y así se propone, una nueva ordenación para el suelo mediante el establecimiento de una nueva Ordenanza propia para el mismo, en los términos que se detallará en apartado correspondiente de este Estudio de Ordenación; resultando necesario además implementar una serie de mejoras urbanas, mediante obras de reurbanización complementarias en un tramo de red viaria pública del lateral Este del solar de calle Juan de Mesa nº 21 (Art.188.1.a Reglamento General LISTA); dándose con todo ello respuesta a los intereses del promotor y a los intereses públicos municipales, con mejora del bienestar de la población y de la ciudad existente.



La actuación sigue quedando integrada en la zona 10 "Ensanche Este", sin modificar por tanto el Plano OE.04.3 sobre "Ordenación Estructural: Zonas del Suelo Urbano" del PGOU.

Características del solar:

SOLAR	SUPERFICIE m2	USO GLOBAL	NÚMERO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2t	APROVECHAMIENTO U.A.	COEF.
C/ Escultor Juan de Mesa nº 21	4.704	Residencial	16	2.352	2.765,95	1,176

* Uso pormenorizado: Edificación agrupada en ciudad jardín, conforme a Ordenanza propia del Estudio de Ordenación (Normativa Urbanística).

** Nivel dotacional y espacio verde: Conforme se recoge en el apartado 3.2 de la Memoria Económica y de gestión y ejecución.

*** Aparcamientos: conforme al art. 11 de Ordenanza propia del Estudio de Ordenación.

2.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS Y DEFINICIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO.

La situación de partida es la de la ordenación urbanística aplicables al solar conforme al planeamiento vigente (NNUU del PGOU de Alcalá de Guadaira), incluyéndose el solar urbano de referencia en el área de reparto AR-23, y estando marcado en el ámbito de aplicación de la siguiente ordenanza de dichas normas: Ordenanza nº 3, Grado 2º, de "Edificación Aislada en Ciudad Jardín".

Las líneas de actuación quedan condicionadas por la trama urbana existente, con construcciones procedente de la edificación de suelos del entorno desde los años 80-90 del pasado siglo XX.

Las distintas alternativas razonables o posibles para la ordenación, técnica y ambientalmente viables, han sido objeto de análisis en el Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado junto al documento de Avance del Estudio de Ordenación, que tenía la consideración de Borrador a los efectos del procedimiento de



Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), en este caso simplificada, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental; documentación a cuyo contenido también nos remitimos en lo que concierne al análisis de las diferentes alternativas de ordenación.

Las diferentes **ALTERNATIVAS analizadas** que pudieran ser técnica y ambientalmente viables serían las siguientes:

- **Alternativa 0, de no actuación: Dejar la ordenación del ámbito indicado tal como figura contemplada en el vigente PGOU-94**, que ya tiene treinta años de antigüedad; con aplicación de su Ordenanza nº 3 de "Edificación Aislada en Ciudad Jardín", en su Grado 2º.
- **Alternativa 1, modificar la ordenación mediante el cambio de Ordenanza aplicable al suelo: Cambiar la vigente Ordenanza aplicable, estableciendo, como nueva ordenanza para el solar afectado, la Ordenanza nº 1 del PGOU, de "Edificación Entre Medianeras", en su Grado 1º**; tal como ya se ha determinado para varios suelos construidos del entorno; alternativa que genera una mayor densidad, aunque es el uso característico del área de reparto AR-23 en la que se encuentra el suelo.
- **Alternativa 2, de establecimiento de una nueva ordenación mediante ordenanza propia para este suelo, definida en el Estudio de Ordenación**; nueva ordenanza, muy similar a la Ordenanza nº 3 del PGOU de "Edificación Aislada en Ciudad Jardín" en su Grado 1º, pero con algunas peculiaridades en sus determinaciones; solución que se considera más racional y acorde con el entorno y la funcionalidad del conjunto, al aumentarse con menor intensidad los parámetros urbanísticos.

Como se ha dicho, las diferentes alternativas fueron analizadas y evaluadas en el Documento Ambiental Estratégico (D.A.E.) presentado junto al Avance del E.O.; **habiéndose optado por la última alternativa citada (ALTERNATIVA 2), por los motivos indicados anteriormente y conforme consta en el DAE y Avance presentados con anterioridad.**

En planimetría se recogen también las citadas alternativas analizadas, incluyendo la opción finalmente seleccionada.

3.- DEFINICIÓN PORMENORIZADA DE LA NUEVA ORDENACIÓN CONTEMPLADA QUE SE ADOPTA Y ORDENANZA REGULADORA.

Tal como se ha expresado en los apartados anteriores, la reordenación del solar urbano sito en la calle Escultor Juan de Mesa nº 21 da respuesta a las necesidades de la situación actual,



homologándola con la de los desarrollos residenciales similares del entorno; siendo los siguientes sus aspectos esenciales

-Redefinición de la tipología Residencial, para 16 unidades de viviendas, de menor tamaño y jardín de uso propio, en uno o varios conjuntos edificatorios sometidos a régimen de propiedad horizontal tumbada.

-Implementación de una nueva Ordenanza propia para el suelo objeto del Estudio de Ordenación muy similar a la Ordenanza nº 3 del PGOU de "Edificación Aislada en Ciudad Jardín" en su Grado 1º, pero con algunas peculiaridades en sus determinaciones. Dicha ordenanza figura en el apartado "Normativa Urbanística" de este Estudio de Ordenación.

-Mantenimiento de los retranqueos generales de 3,00 m. a todos los linderos exteriores a viales públicos y a medianeras con propiedades colindantes, y de la altura con dos plantas, de acuerdo con la actual Ordenanza Nº 3 de las vigentes NNUU dell PGOU.

-Posibilidad de disposición de acceso (entrada y salida) comunitarios a cocheras y viviendas, aunque las casas con frente o fachada a viales públicos puedan tener acceso y acometidas directas desde dichos viales públicos.

-Reajuste de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, aprovechamiento urbanístico y número de viviendas para el solar objeto de la actuación, con los nuevos parámetros siguientes:

SOLAR	SUPERFICIE m2	USO	NÚMERO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2t	APROVECHAMIENTO U.A.	COEF.
C/ Escultor Juan de Mesa nº 21	4.704	Residencial	16	2.352	2.765,95	1,176

**** Para determinar los citados parámetros, con carácter previo se ha procedido a actualizar coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo actualizados.**

-Mantenimiento, en líneas generales, de la topografía actual, adaptando el proyecto de edificación en la medida de lo posible a la misma.

-Ejecución de obras complementarias de urbanización (como mejora urbana), completando la urbanización existente en lo que concierne al



vial público secundario existente en el lindero Este del solar, que lo separa de la carretera provincial SE-3203, donde se regularizará la anchura del mismo y el tratamiento del talud y cuneta que lo separa del acerado perimetral a la carretera existente, manteniendo éste, y dándole al vial secundario un nuevo acceso para que adquiera con ello un único sentido de circulación, desde la zona Norte.

4.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS POR EL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

La situación de partida es la de las determinaciones y parámetros urbanísticos aplicables al solar conforme al planeamiento vigente, NNUU del PGOU de Alcalá de Guadaira, donde el solar urbano de referencia se encuentra en el área de reparto AR-23, con ordenanza aplicable: Ordenanza nº 3, Grado 2º, de "Edificación Aislada en Ciudad Jardín".

Para determinar los parámetros a comparar, con carácter previo se ha procedido a actualizar los coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo actualizados.

Seguidamente se incluye un cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y de los nuevos parámetros propuestos por el Estudio de Ordenación para el solar de calle Escultor Juan de Mesa nº 21:

ORDENACION	SUPERFICIE m2	USO	NÚMERO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2t	APROVECHAMIENTO U.A.	COEF.
VIGENTE	4.704	Residencial	5	1.881,60	1.881,60	1
NUEVA E.O.	4.704	Residencial	16	2.352,00	2.765,95	1,176
DIFERENCIA	---	---	+ 11	+ 470,40	+ 884,35	

Otras determinaciones / parámetros a comparar:



ORDENACION	OCUPACIÓN DE PARCELA	RETRANQUEO	TIPOLOGIA EDIFICATORIA
VIGENTE	40 %	3 metros	Vivienda Unifamiliar aislada
NUEVA E.O.	55 %	3 metros	Vivienda Unifamiliar agrupada
DIFERENCIA	+ 15 %	---	

La situación de partida respecto al nivel de dotaciones locales y estándar de Sistemas Generales es el previsto en el PGOU. Respecto a las nuevas Dotaciones Urbanísticas (Dotaciones Locales y Sistemas Generales) que se derivan del incremento del número de viviendas, de la edificabilidad y aprovechamiento del suelo contemplado para la actuación que nos ocupa, dado que la propuesta es sustitución de su cesión por su valor en metálico (monetización), por motivos justificados, como se detallará en el correspondiente apartado de la Memoria de Gestión y Ejecución, no procede añadir un cuadro comparativo respecto a dichas dotaciones.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL Y LA ORDENACIÓN VIGENTE.

La nueva ordenación propuesta se fundamenta en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística; estando la actuación objeto de este Estudio de Ordenación debidamente justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente.

La actuación de transformación urbanística de mejora urbana que se contempla en este Estudio de Ordenación no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización al no alterar la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes. Sin embargo, la nueva ordenación conlleva una mejora de la ciudad existente mediante obras de urbanización complementarias, con ajustes puntuales en una franja aledaña de la red viaria existente, conforme al Art. 188.1.a) y 188.2 del Reglamento General de la LISTA. Se presentará y tramitará para ello el pertinente proyecto técnico de obras que contemplará respecto a dicho vial secundario existente en el lindero Este del solar, que lo separa de la carretera provincial SE-3203, la regularización de la anchura del mismo y el tratamiento del talud y cuneta que lo separa del acerado perimetral a la carretera existente, manteniendo éste, y dándole a dicho vial secundario un nuevo acceso para establecer con ello un único sentido de circulación desde la zona Norte.



La Ordenanza del PGOU vigente de la ciudad, actualmente aplicable para el solar que nos ocupa, es la Ordenanza Nº 3 de "Edificación Aislada en Ciudad Jardín", de carácter Residencial, en su Grado 2º. Y dicha ordenación sólo permitiría la edificación de un máximo de 5 viviendas, con parcelas en torno a los 800,00 m2s, que ya no son acordes con la demanda actual y con el desarrollo e implantaciones en la zona; de ahí su modificación.

La actuación resulta viable socialmente, ya que propone una nueva ordenación basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda actual (racionalmente previsible) de vivienda en la localidad de Alcalá de Guadaira y concreto entorno de la actuación, cumpliendo con la función social del suelo; en el que se proyecta construir, por parte del propio promotor de este instrumento de ordenación, viviendas que atiendan a las necesidades de la población en un breve plazo tras la aprobación del presente E.O., contribuyendo así a su bienestar y evitando la especulación con el suelo.

La mejora del bienestar de la población y de la ciudad existente viene además motivada por tratarse de una actuación en un suelo urbano consolidado, incluido en la actual malla urbana de la localidad, que viene a fomentar el modelo de ciudad compacta, mediante la renovación urbana; favoreciendo con ello la ocupación sostenible del suelo, como recurso no renovable, en lugar de propiciar o plantear la ejecución de nuevos desarrollos.

La actuación resulta además viable ambiental y paisajísticamente, como pone de manifiesto el Documento Ambiental Estratégico presentado para la pertinente Evaluación Ambiental, a cuyo contenido nos remitimos.

6.- ADECUACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESTABLECIDOS LEGALMENTE, Y VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE SUS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

La actuación de transformación urbanística de mejora urbana contemplada en el presente Estudio de Ordenación (E.O.) cumple con los principios generales de ordenación previstos en el art. 4.2 de la LISTA, ya que:

- Se trata de una actuación viable socialmente, que propone una nueva ordenación basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda actual (racionalmente previsible) de vivienda en la localidad de Alcalá de Guadaira y concreto entorno de la



actuación, cumpliendo con la función social del suelo, en el que se proyecta construir, por parte del propio promotor de este instrumento de ordenación, viviendas que atiendan a las necesidades de la población en un breve plazo tras la aprobación del presente E.O., evitando la especulación con el suelo.

- Es una actuación de mejora urbana viable ambiental y paisajísticamente, como pone de manifiesto el Documento Ambiental Estratégico presentado para la pertinente Evaluación Ambiental, a cuyo contenido nos remitimos.

- Se trata de una actuación en un suelo urbano consolidado, incluido en la actual malla urbana de la localidad, que viene a fomentar el modelo de ciudad compacta, mediante la renovación urbana; favoreciendo la ocupación sostenible del suelo, como recurso no renovable.

- Es una actuación compatible con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, especialmente de los recursos hídricos, como contempla el Documento Ambiental Estratégico ya citado.

- Es una actuación viable económicamente, al disponer su promotor de recursos económicos suficientes para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento; como se detallará en la memoria Económica, integrada en la Memoria de gestión y ejecución.

El Art. 69 de la LISTA contempla para los ESTUDIOS DE ORDENACIÓN el siguiente objeto y requisitos:

<< 1. Los Estudios de Ordenación tiene por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.

2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana. >>

Y el art. 92 del Reglamento General de la LISTA preceptúa los siguiente:

<< Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea



necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.

3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:

1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.>>

Serán de aplicación además los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el RGLISTA (arts. 79 a 83), conforme al objeto y alcance de la actuación de mejora urbana (AMU).

El Estudio de Ordenación respetará además, para la reordenación de la edificación lucrativa, lo dispuesto en el art. 395 de las Normas Urbanísticas actualizadas del vigente PGOU.



El contenido y ordenación que contempla este Estudio de Ordenación se adecua a todas esos principios, criterios, exigencias y determinaciones legales.

Las determinaciones de la nueva ordenación que se propone NO tienen ninguna incidencia en la ordenación territorial.



D) MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

(INCLUIDA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA).

1.- DEBERES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA:

Son los recogidos en el artículo 28 de la LISTA, sobre "Deberes de las actuaciones de mejora".

Respecto a los deberes de cesión a la Administración actuante contemplados en las letras a) y b) del citado precepto legal, se propone su sustitución por su equivalente en metálico (monetización), conforme a lo previsto en la propia LISTA y en el art. 49 de su Reglamento General. Este aspecto se abordará pormenorizadamente en la Memoria de Viabilidad Económica.

Además, se reitera aquí la necesidad de realización (como ya se ha expuesto en la memoria de información y diagnóstico y en la memoria de ordenación), a cargo del promotor de la actuación de mejora urbana, de obras de urbanización complementarias, con ajustes puntuales en una franja aledaña al solar de la red viaria existente, conforme al Art. 188.1.a) y 188.2 del Reglamento General de la LISTA. Se presentará y tramitará para ello el correspondiente proyecto técnico, donde se definirán las concretas obras de urbanización complementarias, que afectarán a dicho vial secundario existente en el lindero Este del solar, que lo separa de la carretera provincial SE-3203, con regularización de la anchura del mismo y tratamiento del talud y cuneta que lo separa del acerado perimetral a la carretera existente, manteniendo éste, y dándole a dicho vial secundario un nuevo acceso para establecer con ello un único sentido de circulación desde la zona Norte.

Dichas obras son acordes con lo exigido por el artículo 186.2 (Condiciones generales previas para la edificación en suelo urbano consolidado) de las NNUU del vigente PGOU de Alcalá de Guadaira:



- *"El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos."*

2.- PLAN DE ETAPAS: PROGRAMACIÓN y PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Las obras de urbanización complementarias citadas en el apartado 1 anterior se determinarán más pormenorizadamente en el correspondiente proyecto de obras, que se presentará para su aprobación en el plazo máximo de tres (3) meses desde la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación. El plazo máximo de ejecución de dichas obras, una vez obtenida la licencia / aprobación pertinente, será de 36 meses; simultaneando dicha ejecución de obras con las obras de edificación del solar.

Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Ordenación (E.O.) que nos ocupa, se solicitará licencia de obras de edificación del solar por el promotor en el plazo máximo de tres (3) meses a computar desde dicha aprobación del E.O. Con respecto a los plazos de ejecución, este será de 36 meses desde la obtención de dicha licencia de edificación.

Se respetará en todo caso lo establecido en el Arts. 184.3 letras c) y d), de las vigentes NNUU del PGOU de Alcalá de Guadaira, formando parte el cumplimiento de dichos plazos de los deberes y cargas de los propietarios.



3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA (ART. 28 LISTA y ART.49 DE SU REGLAMENTO GENERAL).

3.1.- Mejora urbana con obras de urbanización complementarias en viario público en la fachada Este del solar e infraestructura eléctrica:

Costes de acondicionamiento de un espacio exterior al propio solar, que se encuentra actualmente semiurbanizado, entre la fachada Este del solar y el acerado perimetral existente de la carretera SE-3203 en el tramo que discurre por la zona, que comprende una superficie aproximada de 692,66 m², donde se ejecutarán obras de urbanización complementarias, ya citadas, conforme al art.188.1.a) del Reglamento General de la LISTA.

Además, con respecto al suministro eléctrico, y dado que por la fachada Este discurre línea de MT con capacidad suficiente, ENDESA ya ha autorizado punto de conexión en ella, de la que saldrá ampliación para nuevo CT y cuadro de salida en BT.

Coste estimado de obras:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL:

-Mejora vial: 400,00 m²s x 153,78 Euros/m²s = 61.512,60 Euros
-Ajardinamiento: 292,66 m²s x 92,44 Euros/m²s = 27.052,61 Euros
-Extensión-conexión línea de Media Tensión (MT)
10 m x 840,34 euros = 8.403,36 Euros.

TOTAL PEM = 96.968,57 Euros.

-Beneficio industrial y gastos generales (13 % + 6%): 18.424,03 €

Total Presupuesto de Contrata.....115.392,60 €.

-Honorarios profesionales: 3.878,74 €.

Presupuesto de Contrata + Honorarios profesionales:
119.271,34 €



Coste estimado instalaciones relativas
al Centro de Transformación (CT):

40.000 Euros.

- Dicho Centro de Transformación irá ubicado en el interior del solar, no formando parte del espacio exterior al mismo a reurbanizar, y quedando por tanto integrado dentro del presupuesto de obras del proyecto técnico de edificación del propio solar.

Para la ejecución de estas obras de urbanización complementarias se presentará un proyecto técnico de obras a aprobar por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, conforme a lo previsto en el art.188.2 letra b) o art.188.2 letra c) del Reglamento General de la LISTA, según resulte procedente en función del concreto contenido de las obras a autorizar una vez sean definidas técnicamente de forma completa. Dichas obras incluirían tanto la reforma o mejora vial de pavimentos y tratamiento del talud y la cuneta, con eliminación de vegetación y creación simultánea de ajardinamiento, así como con el completado de redes que pudieran ser precisas para agua, alcantarillado y telecomunicaciones, para en su caso cubrir fachadas.

3.2.- CESIONES A LA ADMINISTRACIÓN DERIVADAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN y CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA: Costes estimados de la sustitución por su equivalente económico de las cesiones exigibles al promotor como deberes de la actuación de mejora urbana.

3.2.a)- CESIONES A LA ADMINISTRACIÓN DERIVADAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

Con respecto a la cesión de ley al Ayuntamiento de aprovechamiento urbanístico y entrega de suelo reservado para Sistemas General y Dotaciones Locales, como se indica en la Memoria de Gestión y Ejecución / Memoria Económica del presente Estudio de Ordenación, se propone justificadamente respecto al cumplimiento de dichos deberes por el promotor que todo lo que corresponda por esos conceptos sea sustituido por su valor equivalente en metálico (monetización), conforme a las valoraciones de sustitución propuestas en dicha Memoria, que necesitarán ser refrendadas por el pertinente informe favorable de los Servicios Técnicos municipales.



Seguidamente se indican y cuantifican dichas cesiones legalmente obligadas.

Como **cuestión preliminar** se procede a **ACTUALIZAR COEFICIENTES de PONDERACIÓN en función de los valores de repercusión del suelo actualizados.**

Actualmente al solar, con una superficie de 4.704 m², le resulta de aplicación la Ordenanza nº 3, grado 2º, para parcelas de 800 m²s, que permite implantar hasta 5 unidades de vivienda, siendo la edificabilidad 0,40 m²t/m²s:

$$4.704 \times 0,40 = 1.881,60 \text{ m}^2\text{t.}$$

Partiendo de un valor en torno a los 120.000 Euros/parcela, tendríamos una valoración del suelo de 600.000,00 Euros.

Con la nueva ordenación contemplada en este Estudio de Ordenación, conforme a la nueva Ordenanza propia para el suelo de referencia, pasando a parcelas de 300 m², se permite la implantación de hasta 16 unidades de vivienda, por lo que la edificabilidad resultante se incrementaría a 0,50 m²t/m²s, lo que multiplicado por la superficie del solar:

$$4.704 \times 0,50 = 2.352,00 \text{ m}^2\text{t.}$$

En este caso el valor de repercusión estaría en torno a los 300 Euros/m²t, por lo que el nuevo valor ascendería a 705.600,00 Euros.

Y a la vista de los dos valores anteriormente determinados, el coeficiente de ponderación actualizado, para la nueva tipología, a partir del de la unidad (para la actual), sería de 1,176 UAs/m²t.

Esto nos lleva a que el cuadro comparativo de parámetros urbanísticos sea el siguiente:

ORDENACION	SUPERFICIE m ²	USO	NÚMERO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M ² t	APROVECHAMIENTO U.A.	COEF.
ACTUAL	4.704	Residencial	5	1.881,60	1.881,60	1
NUEVA E.O.	4.704	Residencial	16	2.352,00	2.765,95	1,176
DIFERENCIA	---	---	+ 11	+ 470,40	+ 884,35	

Sobre dicha base, las cesiones de ley a favor del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira serían las siguientes:



1.- Cesión de suelo del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico que conlleva la nueva ordenación sobre la preexistente:

$$884,35 \text{ UAs} \times 10 \% = 88,44 \text{ UAs.}$$

2.- Cesión suelo Sistemas Generales:

$$11 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ habitantes} \times 8,06 \text{ m}^2\text{s/habitante} = 212,78 \text{ m}^2.$$

3.- Cesión suelo Dotaciones Locales:

El nivel dotacional existente para el cálculo de las Dotaciones Locales se calcula sobre la Zona 10 del suelo urbano en la que se inserta el solar objeto de la actuación, según la Adaptación Parcial a la LOUA de del PGOU-94:

ZONA 10. ENSANCHE ESTE.

ZONA DE ORDENANZA DOMINANTE: EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS, GRADOS 1º Y 2º.

EDIFICABILIDAD GLOBAL: 1,20 m²t/m²s.

USO GLOBAL: RESIDENCIAL.

DENSIDAD: 100 viv./Ha.

La superficie de la zona es de 1.058.515,93 m²s.

La edificabilidad (x 1,2) = 1.270.219,00 m²t.

Dotaciones + zonas verdes = 144.685,77 m²s.

Luego el nivel dotacional existente resulta = 0,1139 m²s/m²t.

Y, en base al incremento de edificabilidad que conlleva la nueva ordenación sobre la preexistente, la cesión de suelo Dotaciones Locales se concretaría del siguiente modo:

$$470,40 \text{ m}^2\text{t} \times 0,1139 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{t} = 53,58 \text{ m}^2\text{s}$$



3.2.b)- CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA: Costes estimados de la sustitución por su equivalente económico de las cesiones exigibles al promotor como deberes de la actuación de mejora urbana.

Con respecto al cumplimiento por el promotor de su deberes legales de cesión al Ayuntamiento de aprovechamiento urbanístico y entrega de suelo reservado para Sistemas General y Dotaciones Locales, se propone que todo lo que corresponda por esos conceptos sea sustituido por su valor equivalente en metálico (monetización), conforme a las valoraciones de sustitución cuantificadas en el pertinente informe a emitir por los Servicios Técnicos municipales, considerando el promotor ajustadas a derecho (régimen de valoraciones de la legislación estatal) las cuantías propuestas de valoración de entregas en metálico sustitutivas que seguidamente se dirán en este Estudio de Ordenación, que deberá refrendar, en su caso, el citado informe a emitir por los técnicos municipales.

El **artículo 49.3 del Reglamento General de la LISTA** admite que el deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las ATU en suelo urbano podrá sustituirse por su valor en metálico.

Y además, el **artículo 49.2 del Reglamento General de la LISTA** admite, para las ATU en suelo urbano, que el deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales pueda sustituirse motivadamente en el instrumento de ordenación urbanística por otras formas de cumplimiento del deber; y en caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o resulte inviable justificadamente la constitución de un complejo inmobiliario dentro del ámbito para la entrega de superficie edificada sustitutiva en éste, se admite expresamente su sustitución por su valor en metálico y que dicha cantidad se integre en el patrimonio público de suelo para destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de éstas.

Los resultados de los cálculos pormenorizados para determinar y cuantificar dichas cesiones obligatorias (anteriormente expuestas en el apartado 3.2.a) son los siguientes:

- 1.- Cesión de suelo del 10% del incremento de aprovechamiento que conlleva la nueva ordenación sobre la preexistente: **88,44 UAs.**
- 2.- Cesión suelo Sistemas Generales: **212,78 m2s**
- 3.- Cesión suelo Dotaciones Locales: **53,58 m2s**



VALORACIONES para sustitución en metálico de dichas cesiones:

- 1) Suelo del 10% del incremento de aprovechamiento que conlleva la nueva ordenación sobre la preexistente:

$$88,44 \text{ UAs} \times 300 \text{ Euros/UA} = \mathbf{26.532 \text{ Euros.}}$$

- 2) Suelo Sistemas Generales:

$$212,78 \text{ m}^2 \times 42,00 \text{ Euros/m}^2\text{s} = \mathbf{8.936,76 \text{ Euros.}}$$

- 3) Suelo Dotaciones locales:

$$53,58 \text{ m}^2\text{s} \times 1,20 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} \times 300 \text{ E/m}^2\text{t} = \mathbf{19.288,80 \text{ Euros.}}$$

TOTAL COSTES DE ESTE EPÍGRAFE = 54.757,56 Euros.

3.3 TOTAL COSTES /CARGAS DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA.

Epígrafe 3.1 –

Coste obras urbanización complementarias..... **119.271,34 €.**

Epígrafe 3.2 –

Sustitución por valor en metálico cesiones de ley..... **54.757,56 €.**

Total COSTES DE LA ACTUACIÓN..... 174.028,90 Euros

3.4 BENEFICIOS DE LA ACTUACIÓN.

Valor económico del solar tras la actuación de transformación urbanística de mejora urbana:

$$\text{Suelo edificable } 16 \text{ viviendas} \times 60.000 \text{ Euros /vivienda} = \mathbf{960.000 \text{ €}}$$



3.5 VIABILIDAD.

TOTAL Valor económico del solar tras la actuación de transformación urbanística de mejora urbana.....960.000 Euros.

-Coste adquisición del suelo..... 600.000 euros.
-Impuesto ITP y otros gastos
Notariales y registrales de la adquisición.....45.000 euros
-Total Suelo..... 645.000 euros.

- Costes de la actuación
de mejora urbana.....174.028,90 euros.

-TOTAL Suelo + Cargas..... 855.150,16 Euros.

Resultado positivo:

960.000 – 819,028,90 = 140.971,10 Euros.

Tratándose de una actuación de propietario único, todos los beneficios y cargas resultan imputables al mismo; no resultando procedente por tanto la equidistribución de beneficios y cargas entre diversas personas o entidades.

La actuación de mejora urbana resulta viable económicamente, teniendo el promotor de la misma (que ostenta la titularidad dominical de la totalidad del solar incluido en el ámbito de la actuación como propietario único) recursos económicos y financieros suficientes para su ejecución; tratándose de una sociedad mercantil filial participada totalmente por la sociedad matriz de Grupo Recio, cuya solvencia técnica y económica consta ya acreditada ante la Administración actuante; quedando asegurada la idoneidad técnica y viabilidad económica de la actuación, permitiendo el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y de las cargas derivadas de la ordenación urbanística que se propone para su desarrollo, acorde con una situación urbanística e inmobiliaria actualizada.



4.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD:

Se considera innecesaria e improcedente la elaboración de una MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

En cualquier caso, la actuación de mejora urbana objeto de este Estudio de Ordenación no conlleva ningún impacto (impacto nulo) en las Haciendas Públicas; no generando para la Hacienda Pública Local del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, ni para las Haciendas Provincial, Autonómica Andaluza y Estatal, ningún incremento de costes de mantenimiento una vez se recepcionen las obras de urbanización complementarias contempladas como parte de la actuación.

Dada la sustitución por su equivalente en metálico de las cesiones obligadas de suelos dotacionales públicos, tampoco cabe hablar de costes ocasionados por la implantación y mantenimiento de dichos suelos.

La actuación de mejora urbana propuesta conllevará, por el contrario, al propiciar y facilitar la edificación del solar incluido en el ámbito de la actuación, por la ejecución urbanizadora y edificatoria derivada, unos mayores ingresos para la Hacienda Local por cobro de tasas de licencias urbanísticas, Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, Impuesto sobre Bienes Inmuebles y demás tributos de recaudación municipal; ingresos que no se devengarían de mantenerse la actual situación de vacío urbano previa a la la actuación de mejora urbana contemplada en el presente Estudio de Ordenación.



E) NORMATIVA URBANÍSTICA (ORDENANZA)

ORDENANZA REGULADORA

La nueva Ordenanza reguladora propia que se establece para el solar de esta actuación es la siguiente:

EDIFICACION AGRUPADA EN CIUDAD JARDIN .

Artículo 1.- Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada como solar en este Estudio de Ordenación, que figura en la planimetría del mismo..
2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar agrupada en hileras.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 2.- Uso característico

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 3.- Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan en el artículo 388 de las Normas Urbanísticas vigentes del PGOU.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 4.- Clasificación en grados

Se establece un único grado..

Artículo 5.- Condiciones de la parcela

1. Se consideran a todos los efectos unidades edificatorias aquellos solares que, a la entrada en vigor del PGOU, sean unidades prediales y así figuren inscritos en el Registro local de la propiedad o en los archivos parcelarios existentes en el Ayuntamiento.
2. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:
 - a) Longitud mínima del lindero frontal: catorce (14) metros.
 - b) Superficie mínima de parcela: trescientos (300) 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.



Artículo 6.- Posición de la edificación

1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior al valor señalado siguiente, salvo en el frente de la parcela para el que se establece un retranqueo igual o superior a tres (3) metros.

2. La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) según se establece.

Se establece un retranqueo igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, sólo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276 de las vigentes normas urbanísticas del PGOU.

3. La separación de la línea de edificación a testero (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) será igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, sólo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276 de las normas urbanísticas del vigente PGOU.

4. Podrán construirse elementos secundarios, uno o varios, en cualquier posición dentro de la parcela, siempre que estén separados como mínimo dos (2) metros de la edificación principal, su altura sea de una (1) planta y tres (3) metros de cornisa, y su ocupación, en conjunto, no supere el 8% de la superficie de la parcela. En ningún caso se autorizarán construcciones que desarrollen el programa de vivienda señalado en el art. 297 de las normas urbanísticas del PGOU.

5. Se admite asimismo la construcción de un cuerpo adosado a uno o dos linderos, con las siguientes limitaciones:

- Su uso principal, será garaje, admitiéndose otros complementarios como trasteros, instalaciones o análogos.
- Su altura máxima será de una planta, 4,00 m hasta la cumbrera más alta y cubierta no transitable.
- Para el caso de alinearse a vial, su anchura máxima será de 4,00 m y en fachada su altura no podrá rebasar el cerramiento perimetral en más de 50 cm. El proyecto contendrá un alzado compuesto que justifique su adaptación a la imagen urbana del entorno.
- Los materiales de acabado serán análogos a los del cerramiento de parcela y fachada de la edificación principal.
- *La ocupación total no podrá superar la superficie que resulte de aplicar los criterios establecidos en el artículo 7 de esta Ordenanza.*

Artículo 7.- Ocupación de la parcela

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el siguiente coeficiente de ocupación: cincuenta y cinco por ciento (55%).

Artículo 8. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. (OE) El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en cero con cinco (0,5) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. (OE) En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino.

3. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en este estudio de ordenación el aprovechamiento posible en la parcela.

Artículo 9. Altura de la edificación



1. La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

2. Sobre la última planta permitida se consienten torreones con una superficie máxima construida y computable del treinta por ciento (30%) de la superficie construida en la última planta. La altura libre máxima será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.

Artículo 10.- Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas

1. Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas, cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas pudieran disfrutar comunitariamente del espacio libre que pudiera resultar, cumpliéndose los siguientes requisitos:

- a) La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente conforme a esta ordenanza por el número de viviendas de la totalidad del solar actual.
- b) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la ordenación no podrá superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación.
- c) El acceso rodado y peatonal desde vía o espacio libre público al conjunto edificatorio será único y común a todas las viviendas, sin perjuicio de la posibilidad de destinar el resto de la parcela a espacios de uso privativo de cada vivienda. Como excepción, las viviendas del conjunto edificatorio con frente de fachada directamente a viales públicos podrán tener acceso rodado y peatonal desde los propios viales públicos.
- d) El acceso y espacio libre interior se organizará de modo que permita la maniobra en su interior de vehículos de extinción de incendios y su aproximación a todas las viviendas.
- e) La acometida a los servicios e infraestructuras necesaria será única para el conjunto inmobiliario, excepto para las viviendas con frente de fachada directamente a viales públicos, que podrán tener acometidas independientes.

Artículo 11.- Dotación de aparcamientos

En el interior de las parcelas deberá reservarse espacio suficiente destinado a una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un mínimo de una (1) plaza.



En resumen, el presente ESTUDIO DE ORDENACIÓN se refiere exclusivamente a las cuestiones planteadas en el mismo, dando cumplimiento a todas las prescripciones contenidas al respecto en la LISTA y su Reglamento General, así como en el planeamiento vigente de Alcalá de Guadaíra, siendo innecesario por tanto relacionar en este documento cualquier otro tipo de determinaciones más allá de las referidas en el mismo.

Alcalá de Guadaira (Sevilla), 30 de Junio de 2025.

Juan María López Espinar
Arquitecto.
Coleg. nº 1.849 en el COAS

Enrique Martín Ferrera.
Abogado.
Coleg. nº 6.449 en el ICAS.



RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE ORDENACIÓN, DEL SOLAR SITUADO EN CALLE ESCULTOR JUAN DE MESA Nº 21, DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

RESUMEN EJECUTIVO

El presente Estudio de Ordenación contiene la delimitación y determinaciones de la Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de mejora urbana (MU), acorde con los Arts. 25 y 27.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante también "LISTA") y articulado de desarrollo del Reglamento General de dicha ley (en adelante también "RGLISTA"), para establecer la reordenación de su ámbito y determinaciones de los usos residenciales en el solar de suelo urbano consolidado incluido en el mismo, sito en la calle Escultor Juan de mesa nº 21, sin necesidad de reforma o renovación de la urbanización; instrumento de ordenación urbanística detallada, que, con una intervención puntual en solar urbano y vial público aledaño al mismo, da respuesta a los intereses de la administración y del promotor del mismo, con mejora del bienestar de la población y de la ciudad existente, como se justificará y expondrá más detalladamente en el correspondiente apartado de esta Memoria.

El contenido del presente documento procede, entre otras cuestiones, a describir y justificar el ámbito de actuación, indicando las posibles afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

La delimitación de la actuación de transformación urbanística (ATU) de mejora urbana (MU) que se propone con el presente Estudio de Ordenación viene definida cartográficamente en la planimetría que complementa la Memoria.

El suelo afectado presenta las necesarias condiciones para los usos previstos, acordes con su entorno, completando el desarrollo y



consolidación de la zona en que se localiza la actuación, con la reordenación que se propone de la misma, a partir de la ordenación actualmente vigente. Partimos de un área homogénea, donde la actuación que se propone queda inserta en el Área de Reparto AR-23 del PGOU-94 en la que se encuentra, y para la que se recogen, en su reordenación que ahora se propone, las correspondientes modificaciones de parámetros urbanísticos: edificabilidad, aprovechamiento y número de viviendas.

El ámbito de ordenación de esta Actuación de mejora urbana constituye un área homogénea compuesta por el solar urbano referenciado de calle Juan de Mesa nº 21, donde se materializa el aprovechamiento objetivo (RGLISTA Art. 52.2), y por el tramo de la red viaria pública afectada (existente y que es en parte la perimetral al solar), dado que sobre la misma es necesario realizar algunas obras complementarias de reurbanización (RGLISTA Art. 188.1.a).

La Ordenanza del PGOU de Alcalá de Guadaíra actualmente aplicable para el solar que nos ocupa es la Ordenanza Nº 3 de "Edificación Aislada en Ciudad Jardín", de carácter Residencial, en su Grado 2º. Con la vigente ordenación, por aplicación de dicha Ordenanza, el solar de referencia, al tener una superficie de 4.704,00 m2s permitiría la ubicación de un máximo de 5 viviendas, con parcelas en torno a los 800,00 m2s, que ya no son acordes con la demanda actual y con el desarrollo e implantaciones en la zona que se han venido haciendo mediante Modificaciones Puntuales del PGOU. Toda el área goza actualmente de una gran consolidación urbana, aunque con Ordenanzas aplicables diferentes que se han venido introduciendo para cada concreto suelo.

Este Estudio de Ordenación incluye, para resolver la problemática detectada, aumentos de la edificabilidad, del aprovechamiento urbanístico y del número de viviendas, como se detallará seguidamente. La reordenación del solar urbano sito en la calle Escultor Juan de Mesa nº 21 da respuesta a las necesidades de la situación actual, homologándola con la de los desarrollos residenciales similares del entorno; siendo los siguientes sus aspectos esenciales

-Redefinición de la tipología Residencial, para 16 unidades de viviendas, de menor tamaño y jardín de uso propio, en uno o varios conjuntos edificatorios sometidos a régimen de propiedad horizontal tumbada.

-Implementación de una nueva Ordenanza propia para el suelo objeto del Estudio de Ordenación muy similar a la Ordenanza nº 3 del PGOU de "Edificación Aislada en Ciudad Jardín" en su Grado 1º, pero con algunas peculiaridades en sus determinaciones.



-Mantenimiento de los retranqueos generales de 3,00 m. a todos los linderos exteriores a viales públicos y a medianeras con propiedades colindantes, y de la altura con dos plantas, de acuerdo con la actual Ordenanza Nº 3 de las vigentes NNUU dell PGOU.

-Posibilidad de disposición de acceso (entrada y salida) comunitarios a cocheras y viviendas, aunque las casas con frente o fachada a viales públicos puedan tener acceso y acometidas directas desde dichos viales públicos.

-Reajuste de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, aprovechamiento urbanístico y número de viviendas para el solar objeto de la actuación, con los nuevos parámetros siguientes:

SOLAR	SUPERFICIE m2	USO	NÚMERO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2t	APROVECHAMIENTO U.A.	COEF.
C/ Escultor Juan de Mesa nº 21	4.704	Residencial	16	2.352	2.765,95	1,176

**** Para determinar los citados parámetros, con carácter previo se ha procedido a actualizar coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo actualizados.**

-Mantenimiento, en líneas generales, de la topografía actual, adaptando el proyecto de edificación en la medida de lo posible a la misma.

-Ejecución de obras complementarias de urbanización (como mejora urbana), completando la urbanización existente en lo que concierne al vial público secundario existente en el lindero Este del solar, que lo separa de la carretera provincial SE-3203, donde se regularizará la anchura del mismo y el tratamiento del talud y cuneta que lo separa del acerado perimetral a la carretera existente, manteniendo éste, y dándole al vial secundario un nuevo acceso para que adquiera con ello un único sentido de circulación, desde la zona Norte.

SE INDICA EN EL PLANO DE SITUACIÓN QUE SIGUE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

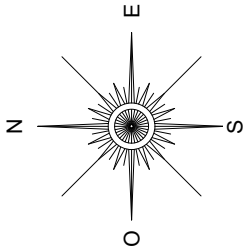


PLANO INDICATIVO DE LA DELIMITACIÓN PROPUESTA

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



DELIMITACIÓN: SOLAR: 4.704,00 m²
MEJORA URBANIZACIÓN: 692,66 m²
TOTAL: 5.396,66 m²

SOLAR .-

ESCALA: 1 : 1000 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS (LOSARQUI) S.L.P.
Calle Mar Cantábrico nº 2, planta 2, Oficina nº 2
41080 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com



IF



ANEXOS

1) Certificación del Registro de la Propiedad nº 2 de Alcalá de Guadaira referida a la finca registral nº 9.198, acreditativa de la titularidad registral de la finca: Recio-Guadaira Promociones XXI SLU.

2) Certificación Catastral de dicha finca, con referencia catastral 9460816TG4396S0001IQ, acreditativa de la titularidad catastral de la finca: Recio-Guadaira Promociones XXI SLU.





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

LUCÍA CAPITÁN CARMONA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO PROPIEDAD ALCALA DE GUADAIRA N°2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: 9198
Municipio/Sección: ALCALÁ DE GUADAÍRA
CRU: 41001000021641

Descripción literal de la finca

URBANA. CASA-CHALET, denominada QUINTA SAN MIGUEL, construida dentro del perímetro de la parcela de terreno, hoy SOLAR por demolición de la misma, en el termino municipal de esta Ciudad, en el sitio DEHESA DE LA LAPA Y FONTANALES, conocido también por Cerro del Pino, con frente a una nueva calle todavía sin nombre, abierta en la finca matriz, cuya localización actual, según Catastro, es CALLE ESCULTOR JUAN DE MESA, NÚMERO VEINTIUNO de gobierno. La parcela mide de frente sesenta y dos metros veinte centímetros, por la espalda ochenta metros veinte centímetros y de fondo, por la derecha, sesenta metros, y por la izquierda, sesenta y un metros veinte centímetros; ocupando una extensión superficial de cuatro mil trescientos catorce metros con setenta y dos decímetros cuadrados; si bien según Catastro tiene una superficie de parcela de cuatro mil setecientos cuatro metros cuadrados. Linda por la derecha de su entrada con la carretera de Sevilla a Málaga; por la izquierda con el resto de la finca matriz de que se segregó, o mas bien, con parcela de terreno de Don Juan Araujo Pino; y por la espada con dicho resto de la finca matriz, o mas bien, con parcelas de terreno prometidas en venta a Don Carlos Luma y Don José Carrascosa Pancha. Sus linderos actualizados, conforme a Catastro, son: por su frente, con la calle Escultor Juan de Mesa; por la derecha de su entrada, con la carretera de Sevilla a Málaga; por la izquierda, con el número treinta y dos de calle Orense, y número diecisiete de la calle Escultor Juan de Mesa; y por la espalda o fondo, con el número diecisiete-D de la carretera de Sevilla a Málaga, y con el número treinta y cuatro de la calle Orense. Referencia Catastral: 9460816TG4396S0001IQ. Esta finca ha sido coordinada gráficamente con el Catastro el día trece de marzo de dos mil veinticinco.

TITULARIDAD

Datos titular

Titular:	RECIO GUADAIRA PROMOCIONES XXI SL UNIPERSONAL, C.I.F.
B72433287	
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA
Asiento:	Nota marginal 1 de 9 de fecha 13/03/2025
Fecha documento:	13/02/2025
Notario:	FERNANDO MUÑOZ CENTELLES

Concepto: Nota Colindante.



C.S.V. : 24104112022D5AEA





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Texto: Se ha practicado notificación al titular registral de esta finca, como colindante afectado por la inscripción practicada en la finca registral 10952.

Concepto: Nota colindante.

Texto: Se ha practicado notificación al titular registral de esta finca, como colindante afectado por la solicitud de inscripción en la finca registral 12979.

Concepto: Suelo NO contaminado.

Texto: De conformidad con lo señalado en el artículo 98 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados, el transmitente del derecho al que se refiere la inscripción vigente de dominio, manifestó que NO se ha realizado en esta finca actividad alguna potencialmente contaminante del suelo.

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION

Fecha de la afección: 17/05/2021

Texto afección: Esta finca queda afecta al pago de la liquidación del Impuesto, que procederá por la extinción del usufructo correspondiente.

AFECCION

Fecha de la afección: 17/05/2021

Texto afección: Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día diecisiete de mayo del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso puedan girarse, por el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

AFECCION

Fecha de la afección: 17/05/2021

Texto afección: Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día diecisiete de mayo del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso puedan girarse, por el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

AFECCION

Fecha de la afección: 17/05/2021

Texto afección: Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día diecisiete de mayo del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso puedan girarse, por el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

AFECCION

Fecha de la afección: 17/05/2021

Texto afección: Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día diecisiete de mayo del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso puedan girarse, por el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

AFECCION

Fecha de la afección: 17/05/2021





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Texto afección: Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día diecisiete de mayo del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso puedan girarse, por el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

AFECCION

Fecha de la afección: 17/05/2021

Texto afección: Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día diecisiete de mayo del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso puedan girarse, por el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

AFECCION

Fecha de la afección: 13/03/2025

Texto afección: Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la inscripción/ anotación 9ª.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

ALCALÁ DE GUADAÍRA a 13/03/2025 12:02:40.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa

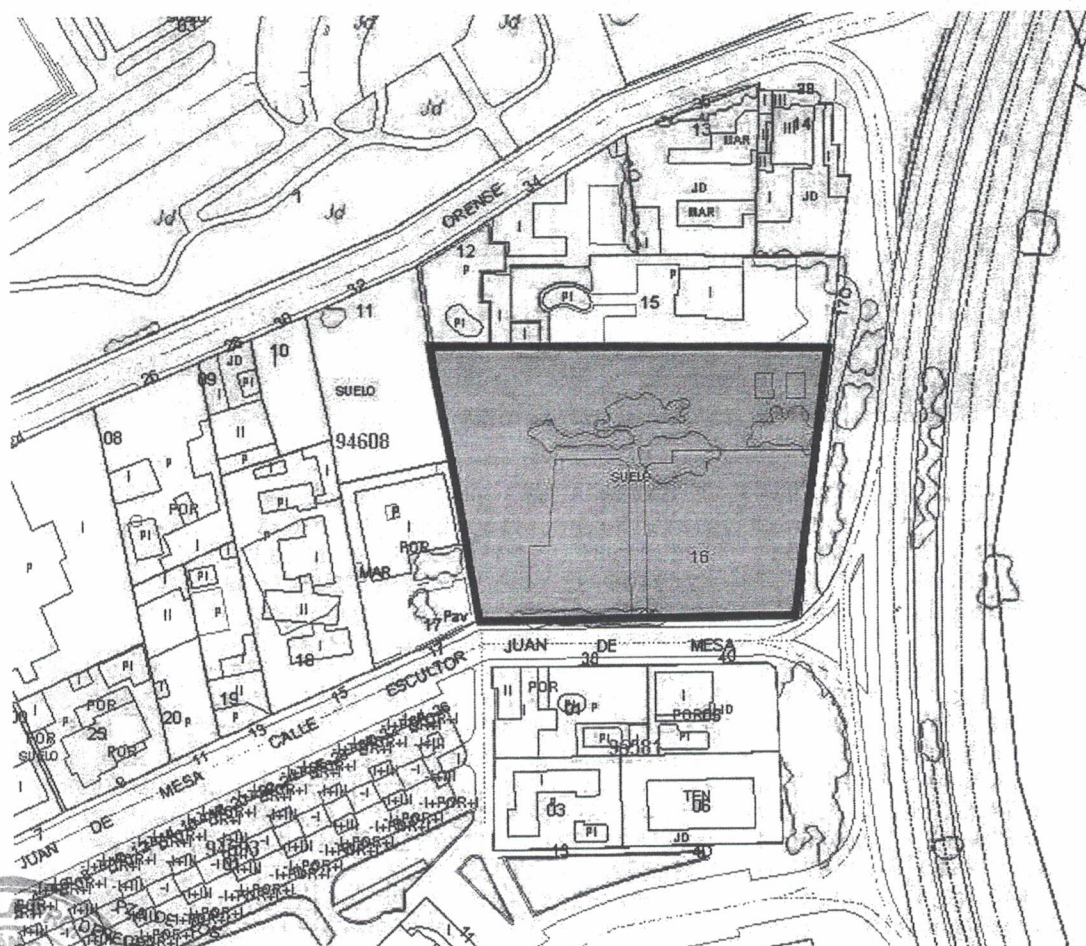


COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA FINCA REGISTRAL

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO DE FINCA:

41001000021641

CÓDIGO REGISTRO:	41041
TIPO OPERACIÓN:	Inscripción base gráfica
DIARIO:	2025
ASIENTO:	756
INSCRIPCIÓN:	9



© D. G. del Catastro

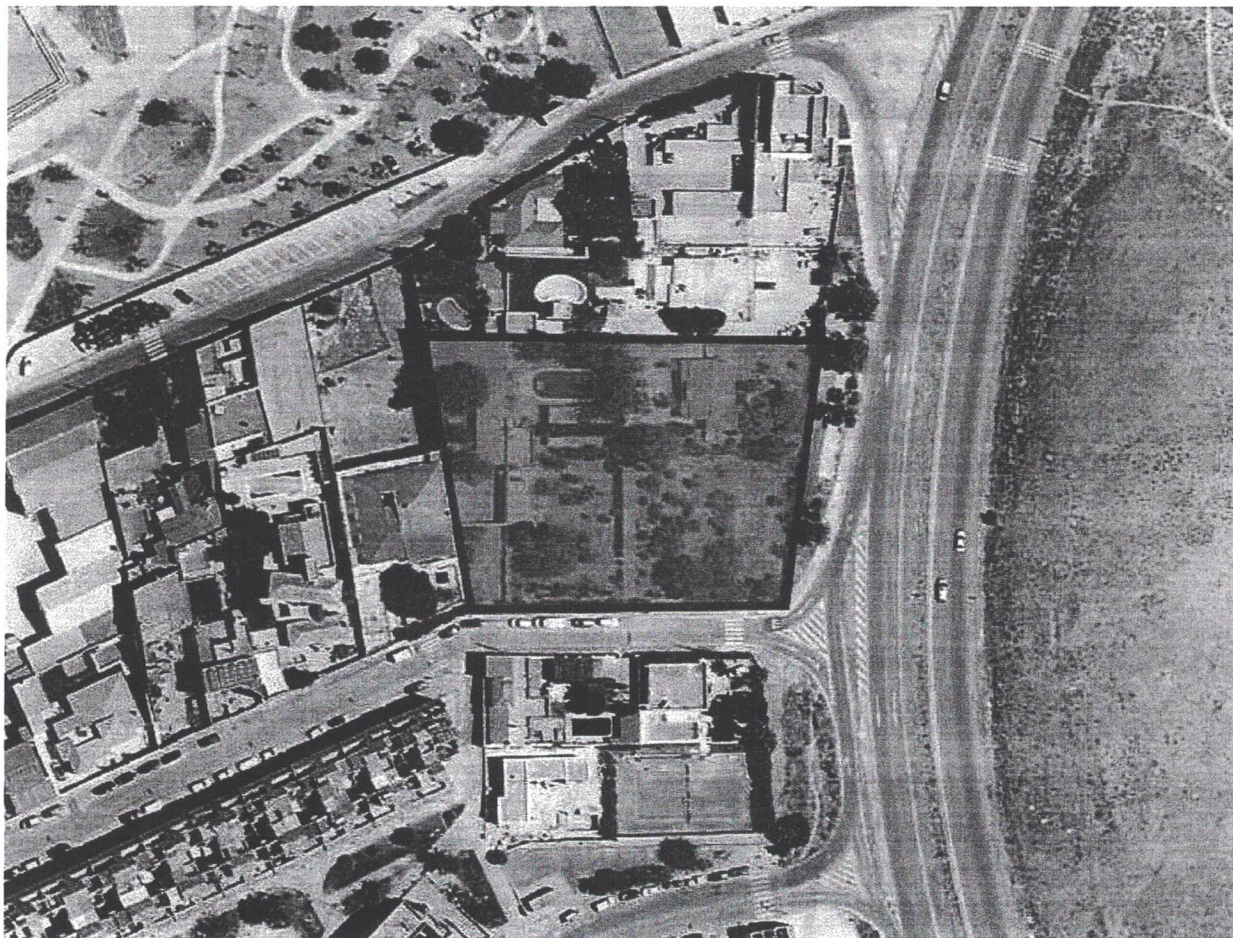
C.S.V. 241041924A383C47

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 2



COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA FINCA REGISTRAL



COORDENADAS:

SRID=25830;MULTIPOLYGON (((249363.12 4135878.53, 249361.75 4135886.65, 249375.45 4135886.58, 249379.79 4135886.57, 249380.28 4135886.56, 249386.2 4135886.43, 249386.42 4135886.43, 249396 4135886.35, 249400.07 4135886.33, 249400.4 4135886.33, 249405.68 4135886.28, 249406.03 4135886.28, 249419.86 4135886.16, 249426.78 4135886.11, 249426.99 4135886.11, 249427.53 4135886.1, 249427.65 4135886.09, 249437.81 4135885.98, 249450.38 4135885.85, 249449.66 4135880.98, 249449.44 4135879.51, 249449.18 4135877.65, 249448.86 4135875.1, 249448.64 4135873.28, 249448.22 4135869.95, 249447.45 4135863.75, 249447.42 4135863.54, 249447.24 4135862.04, 249446.93 4135859.58, 249446.53 4135856.58, 249446.24 4135854.46, 249445.79 4135851.06, 249445.55 4135849.24, 249444.82 4135843.74, 249444.68 4135842.68, 249442.84 4135827.42, 249441.96 4135827.41, 249428.77 4135827.26, 249409.84 4135827, 249409.52 4135826.99, 249406.47 4135826.96, 249406.29 4135826.95, 249391.44 4135826.72, 249383.9 4135826.61, 249380.57 4135826.56, 249376.65 4135826.53, 249372.61 4135826.52, 249370.42 4135838.53, 249369.6 4135843.47, 249369.38 4135844.82, 249369.09 4135846.47, 249367.83 4135853.75, 249367.68 4135854.61, 249366.44 4135861.68, 249363.12 4135878.53)))



COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA FINCA REGISTRAL

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por LUCÍA CAPITÁN CARMONA registrador/a titular de REGISTRO PROPIEDAD ALCALA DE GUADAJIRA N°2 a día trece de marzo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 241041924A383C47

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registadores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

.45
43,
0.4
16,
.65
98,
.64
54,
.24
74,
3.77
.96,
0.57
.53,
7.83
)



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9460816TG4396S0001IQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ESCULTOR JUAN DE MESA 21 Suelo 41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]:281.551,33 €

Valor catastral suelo:281.551,33 €

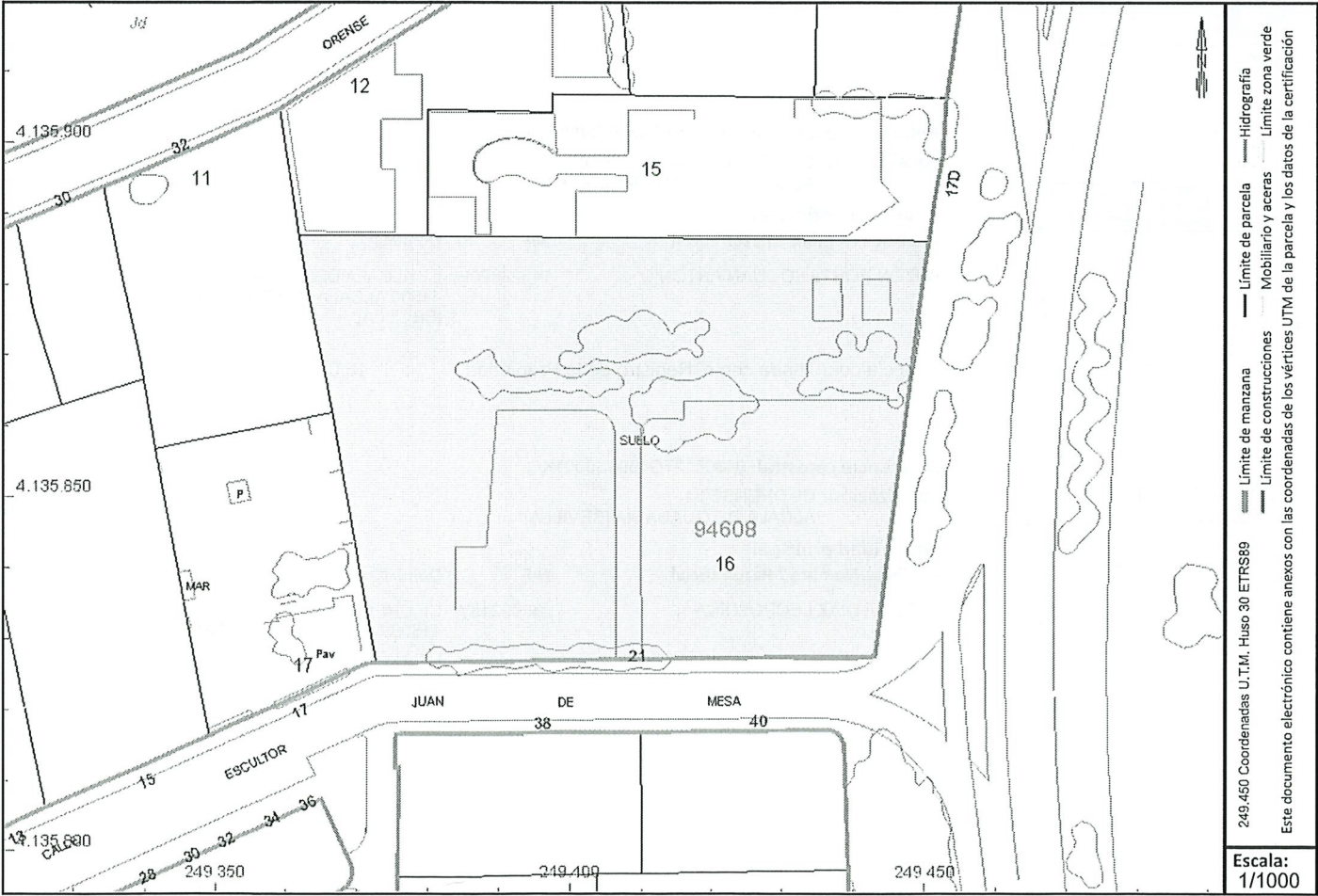
Valor catastral construcción:0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
RECIO-GUADAIRA PROMOCIONES XXI SL	B72433287	100,00% de propiedad	CL MAR CANTABRICO 2 PI:1 41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.704 m2



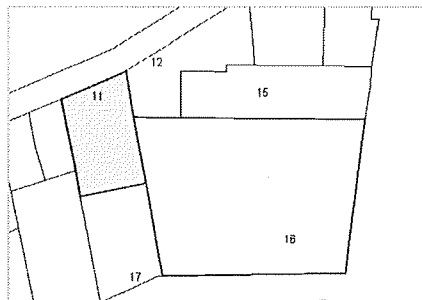
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
Solicitante: B72433287 RECIO-GUADAIRA PROMOCIONES XXI SOCIEDAD LIMITADA
Finalidad: control
Fecha de emisión: 19/02/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9460816TG4396S0001IQ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 9460811TG4396S0001OQ

Localización: CL ORENSE 32
ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio

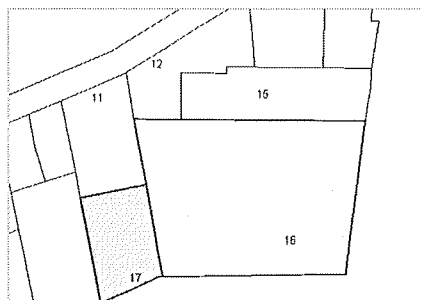
BASTIDA BURGOS SONIA

34073653G

CL AZORIN 11
41500 ALCALA DE GUADAIRA
[SEVILLA]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

14/03/2022



Referencia catastral: 9460817TG4396S0001JQ

Localización: CL ESCULTOR JUAN DE MESA 17
ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

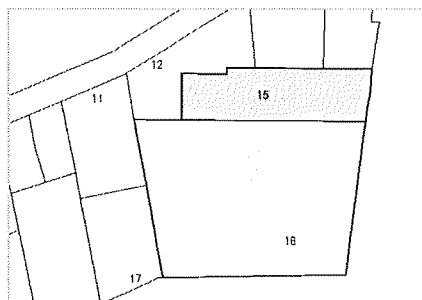
NIF

Domicilio

ASOC PAZ Y BIEN

G41065566

CL HOCKEY 3
41020 SEVILLA [SEVILLA]



Referencia catastral: 9460815TG4396S0001XQ

Localización: CR SEVILLA MALAGA 17[D]
ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio

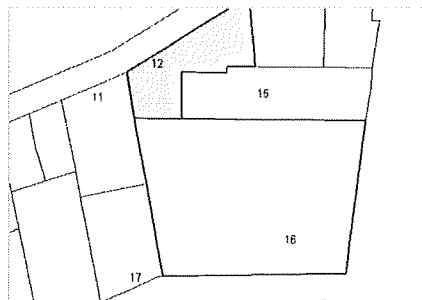
BUZON PORTILLO JUAN ANTONIO

14323820H

CL ALCALA DEL VALLE 5
41500 ALCALA DE GUADAIRA
[SEVILLA]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

18/01/2023



Referencia catastral: 9460812TG4396S0001KQ

Localización: CL ORENSE 34
ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio

ORTEGA DIAZ LEOPOLDINA

28509215W

CL ORENSE 34
41500 ALCALA DE GUADAIRA
[SEVILLA]



CARTOGRAFÍA

INDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN:

PLANO - IA:

SITUACION DEL SOLAR EN SU ENTORNO URBANO.

PLANO - IB:

SITUACIÓN DEL SOLAR EN EL CATASTRO.

PLANO - IC:

ORDENACIÓN ACTUAL DE PLANEAMIENTO APROBADO EN EL SOLAR.
PGOU 3.19

PLANO - ID:

ORDENACIÓN ACTUAL DE PLANEAMIENTO APROBADO EN EL SOLAR.
PGOU 4.19

PLANO - IE:

ORDENACIÓN ACTUAL DE PLANEAMIENTO APROBADO EN EL SOLAR.
PGOU 7.19

PLANO - IF:

PLANO INDICATIVO DE LA DELIMITACIÓN PROPUESTA.

PLANO - IG:

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES DE SANEAMIENTO.

PLANO - IH:

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES DE AGUA.

PLANO - II:

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES DE ELECTRICIDAD.

PLANO - IJ:

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES DE TELEFONÍA.



PLANOS DE ORDENACIÓN:

PLANO - OA:

ORDENACIÓN DE ALTERNATIVAS: ALTERNATIVAS 0 y 1.

PLANO - OB:

ORDENACIÓN DE ALTERNATIVA: ALTERNATIVA 2.

PLANO - OC:

I.- DELIMITACIÓN DEL SOLAR CON LA MEJORA URBANA DE LA REURBANIZACIÓN DE LA FACHADA ESTE.

PLANO- OD:

II.- DELIMITACIÓN DEL SOLAR CON LA MEJORA URBANA DE LA REURBANIZACIÓN DE LA FACHADA ESTE.

PLANO - OE:

PARCELA RESULTANTE SOBRE PLANO TOPOGRÁFICO.

PLANO - OF:

GEOREFERENCIACIÓN (COORDENADAS GEOREFERENCIADAS).

PLANO - OG:

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ÁREAS DE MOVIMIENTO.

PLANO - OH:

ZONIFICACIÓN Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS, CON ZONA EXTERIOR A REURBANIZAR.

PLANO - OI:

INFRAESTRUCTURAS A COMPLETAR DE SANEAMIENTO.

PLANO - OJ:

INFRAESTRUCTURAS A COMPLETAR DE AGUA.

PLANO - OK:

INFRAESTRUCTURAS A COMPLETAR DE ELECTRICIDAD.

PLANO - OL:

INFRAESTRUCTURAS A COMPLETAR DE TELECOMUNICACIONES.

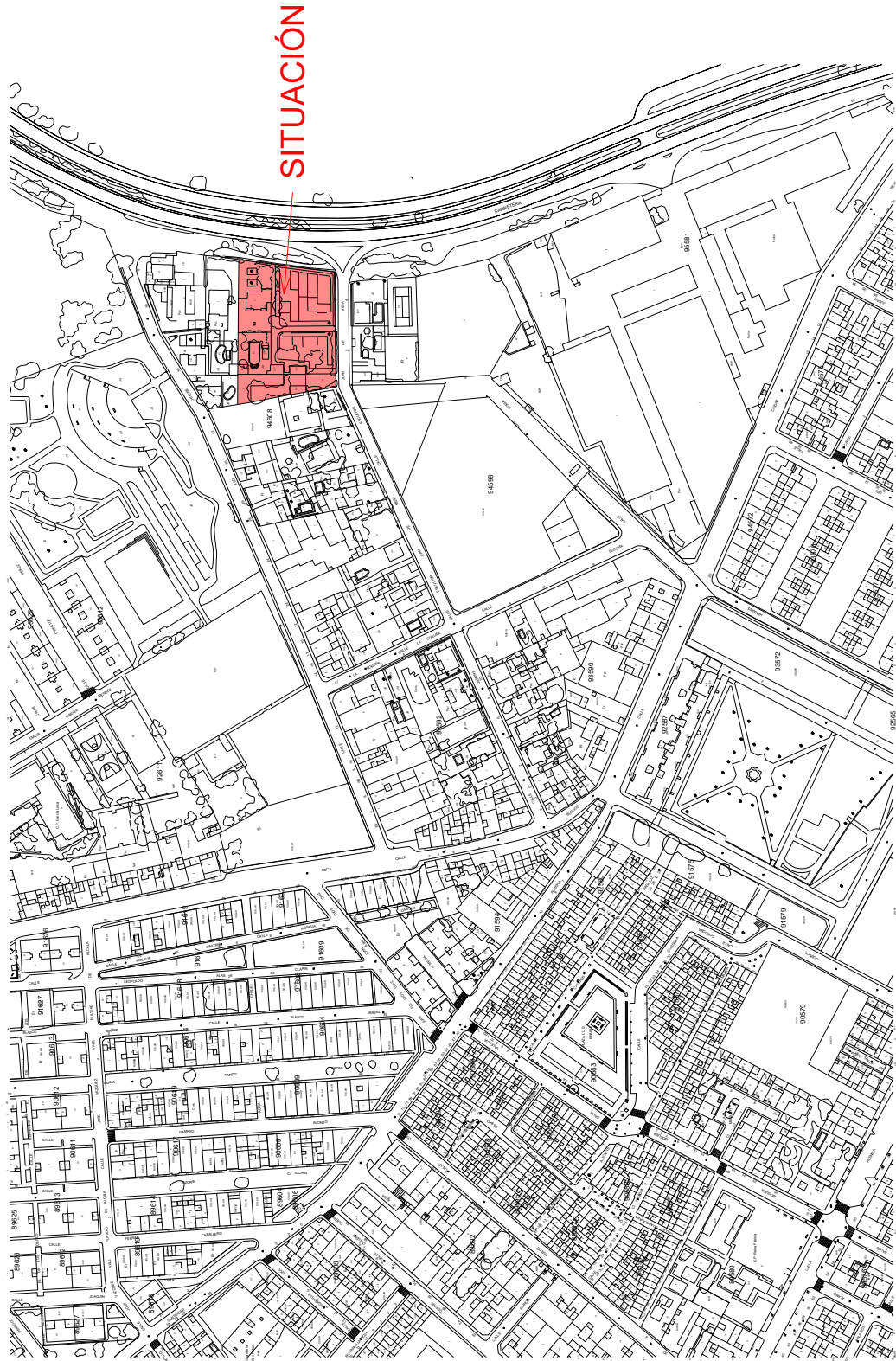


SITUACIÓN DEL SOLAR EN SU ENTORNO URBANO

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



ESCALA: 1 : 4000 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS (LOSARQUI), S.L.P.
Calle Mar Cantábrico 2, 1ª planta 2ª Oficina 4ª
41008 Alcalá de Guadaira (Sevilla)

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqu.com www.losarqu.com



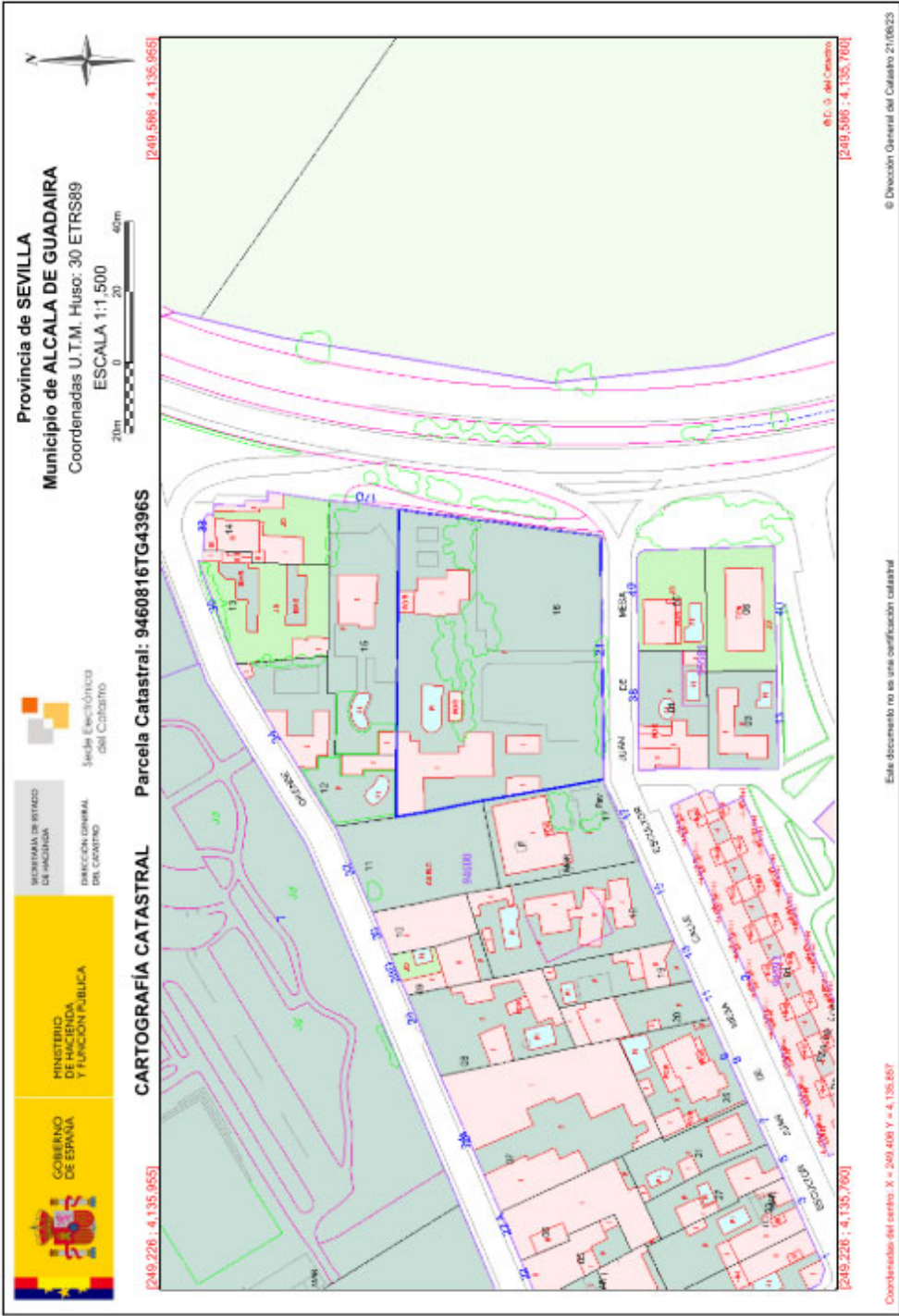
Cód. Validación: 9f3D2XNW9HALW2ZAPM29YD3MC
Verificación: <https://ciudadalea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 78

SITUACIÓN DEL SOLAR EN EL CATASTRO

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



IB

ESCALA: 1 : 2000 FECHA: JUN-2025
REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO - PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqu.com www.losarqu.com

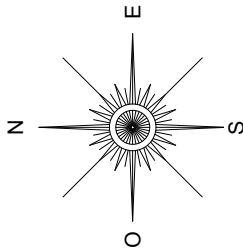


ORDENACIÓN ACTUAL DE PLANEAMIENTO APROBADO EN EL SOLAR. PGOU 3.19

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

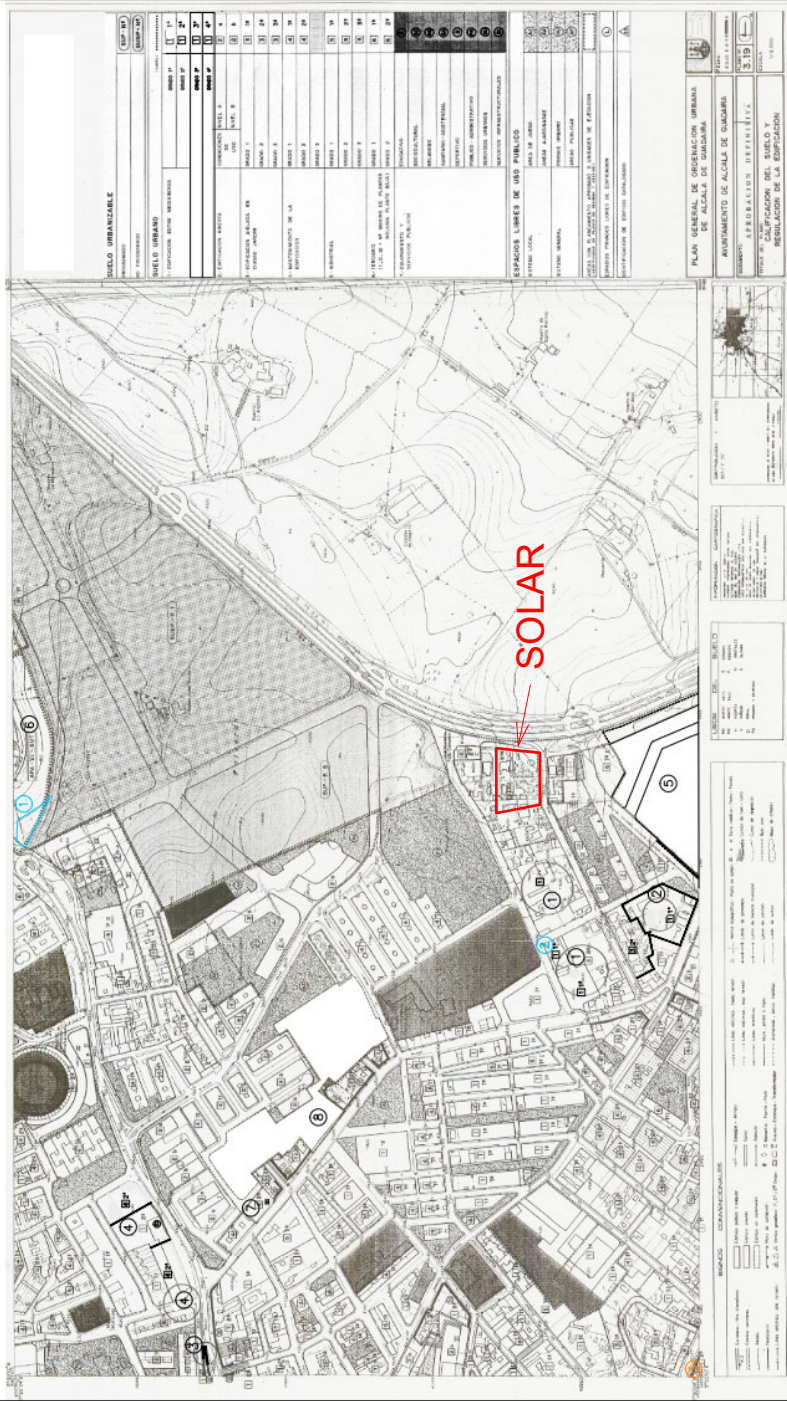
SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADÁIRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADÁIRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



- 1) MODIFICACION PUNTUAL C/ORENSE N°EXPT 1-P/95 (12-7-96)
- 2) MODIFICACION PUNTUAL C/CIUDAD REAL ESQ. C/SECOVIA N°EXPT 5-P/96 (12-2-98)
- 3) CORRECCION DE ERROR MATERIAL C/MARENA N°EXPT 4-P/00 (RESUELTO POR CPU)
- 4) MODELO PUNTUAL CAMBIO DE ORDENANZA ENTRE C/PEPE CORZO Y SATURNO N°EXPT 18-P/01 (21-2-02)
- 5) MODIFICACION PUNTUAL C/ CIUDAD REAL N°EXPT 25-P/03 (4-6-04)

- 6) MODIFICACION PUNTUAL APA VI SUT "EL POLVORON" N° EXPT 17/2007-URMP (20/09/2007) articulo 7
- 7) MODIFICACION PUNTUAL EN CALLE RAFAEL BECA N° EXPT 18/2006-URMP (20/09/2007)
- 8) MODIFICACION PUNTUAL EN EL SUNP-R2 "LA ESTRELLA" Y UE-31 "RABESA" N° EXPT 6/2006-URMP (22/09/2008)
- 1) ESTUDIO DE DETALLE EN "EL POLVORON" PARCELA 5 DEL APA-VI-SUT N° EXPT 4/2008-URED (PLENO 13/6/06)
- 2) ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE ORENSE N°12 N° EXPT. 8/2007-URED (PLENO 20/09/2007)
- 3) PERI UE-28



ESCALA: 1 : 12500 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

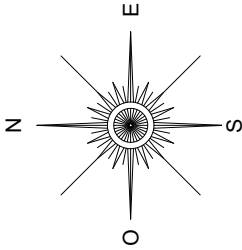
NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS (LOSARQUI) S.L.P.
Calle Mar Cantábrico nº 2, planta 2, Oficina nº 2
41008 Alcalá de Guadaira (Sevilla)

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADÁIRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqu.com www.losarqu.com



Cód. Validación: 9f3D2XNW9H4W2ZAPM29YD3MC
Verificación: https://ciudadcalca.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 78

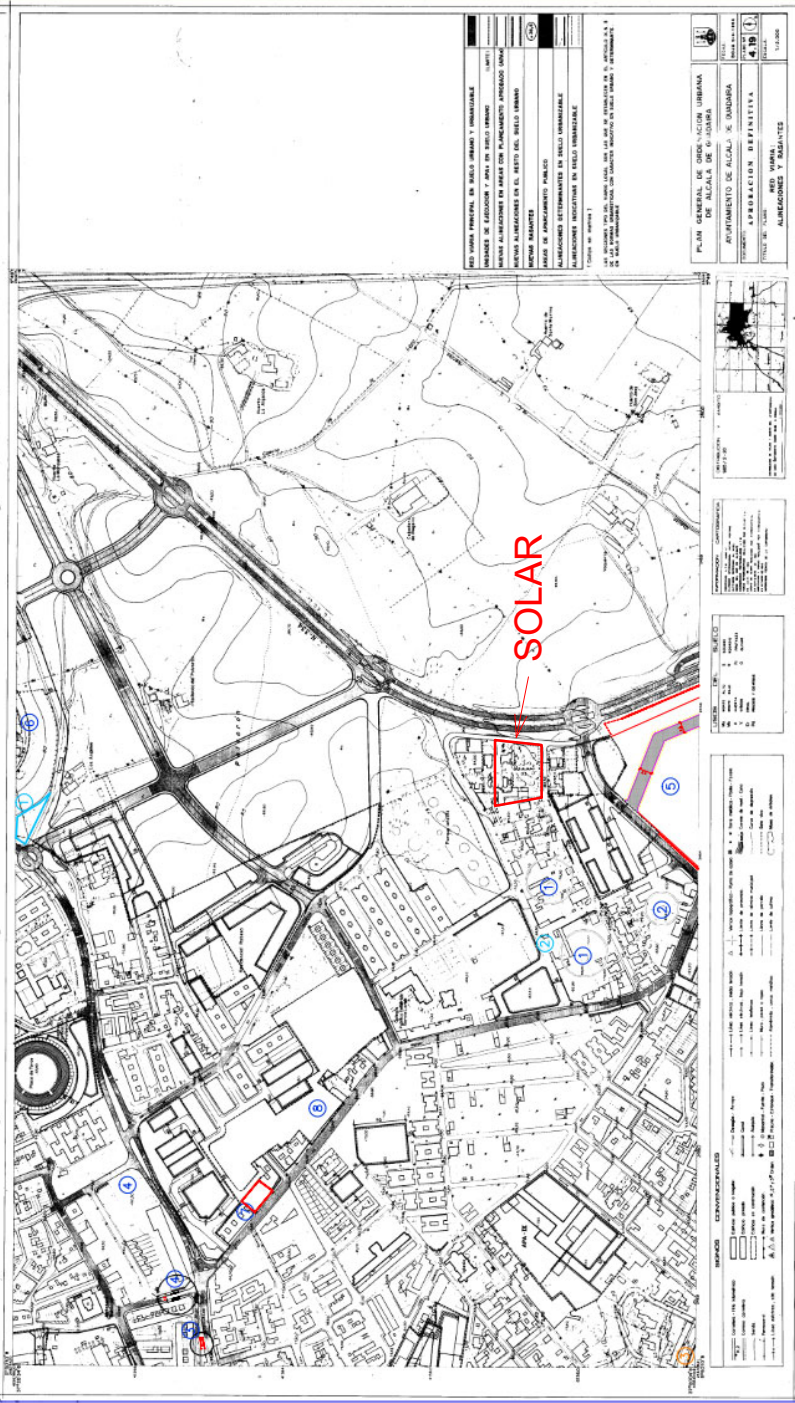


ORDENACIÓN ACTUAL DE PLANEAMIENTO APROBADO EN EL SOLAR.
PGOU 4.19

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



- 1 MODIFICACION PUNTUAL C/ORDEN N°EXPT 1-P/95 (12-7-96)
- 2 MODIFICACION PUNTUAL C/CIUDAD REAL ESQ. C/SEGUNDA N°EXPT 5-P/96 (12-2-98)
- 3 CORRECCION DE ERROR MATERIAL C/MARENA N°EXPT 4-P/00 (RESUELTO POR CPU)
- 4 MODIF. PUNTUAL CAMBIO DE ORDENANZA ENTRE C/PEPE CORZO Y SATURNO N°EXPT 18-P/01 (21-2-02)
- 5 MODIFICACION PUNTUAL C/ CIUDAD REAL N°EXPT 25-P/03 (4-6-04)

- 6 MODIFICACION PUNTUAL APA VI SUR "EL POLVORON" N° EXPT 17/2007-URMP (20/09/2007) articulo
- 7 MODIFICACION PUNTUAL EN CALLE RAFAEL BECA Nº 9 N° EXPT 18/2006-URMP (20/09/2007)
- 8 MODIFICACION PUNTUAL EN EL SUNP-R2 "LA ESTRELLA" Y UE-31 "RABESA" N° EXPT 6/2006-URMP (22/09/2008)
- 9 ESTUDIO DE DETALLE EN "EL POLVORON", PARCELA 5 DEL APA-VI-SUR
- 10 N° EXPT 4/2008-URED (PLENO 15/6/08)
- 11 ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE ORDENE Nº12 N° EXPT. 8/2007-URED (PLENO 30/09/2007)
- 12 PERI UE-28

ESCALA: 1 : 12500 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com



Cód. Validación: 9f3D2XNW9H4W2ZAPM29YD3MC
Verificación: https://ciudadalea.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 78



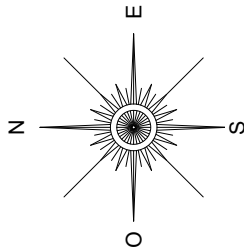
ID

ORDENACIÓN ACTUAL DE PLANEAMIENTO APROBADO EN EL SOLAR. PGOU 7.19

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

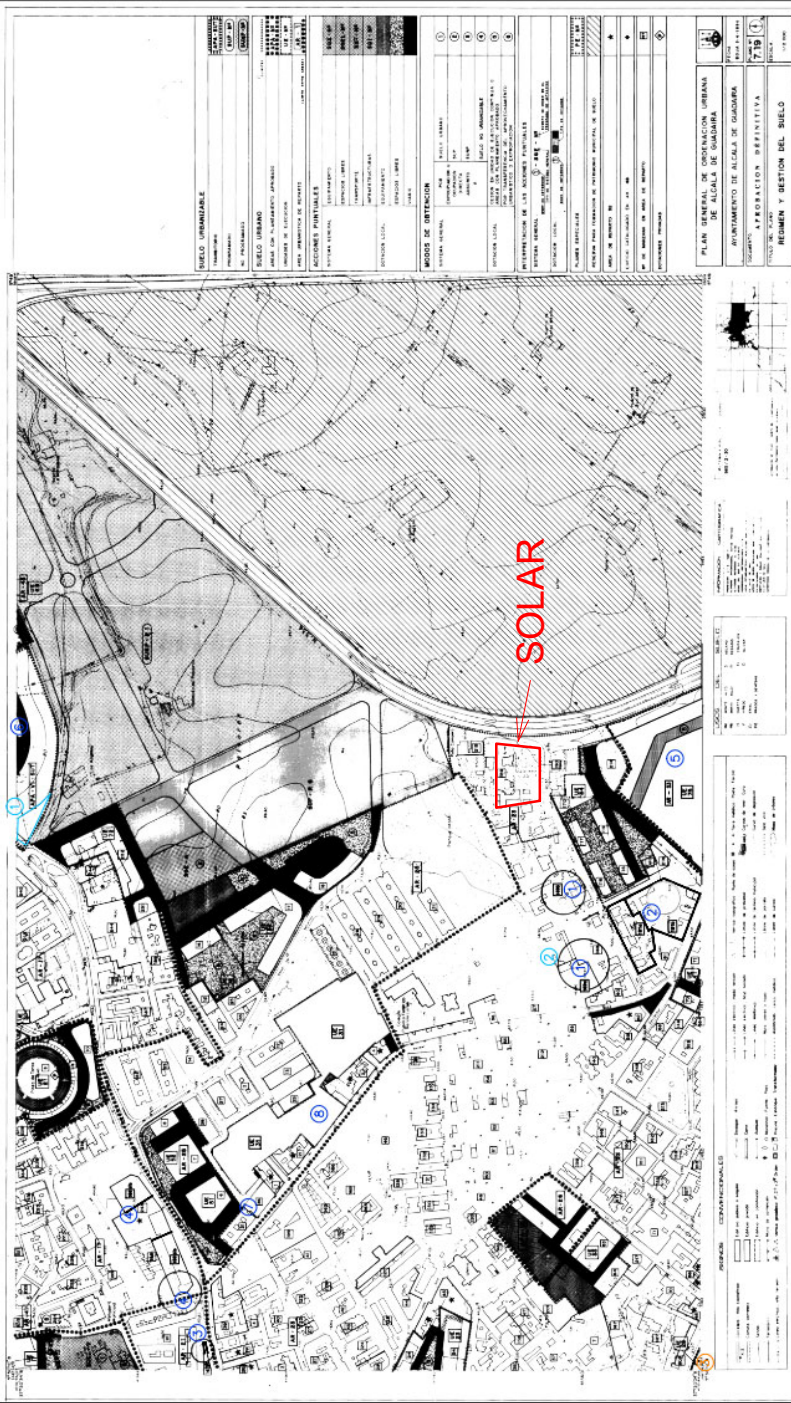
SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



- 1 MODIFICACION PUNTUAL C/ORENSE N°EXPIE 1-P/95 (12-7-96)
- 2 MODIFICACION PUNTUAL C/CUIDAD REAL ESQ. C/SEGOWA N°EXPIE 5-P/96 (12-2-98)
- 3 CORRECCION DE ERROR MATERIAL C/MARENA N°EXPIE 4-P/00 (RESUELTO POR CPU)
- 4 MODELO PUNTUAL CAMBIO DE ORDENANZA ENTRE C/FEPE CORZO Y SATURNO N°EXPIE 18-P/01 (21-7-02)
- 5 MODIFICACION PUNTUAL C/ CUIDAD REAL N°EXPIE 25-P/03 (4-6-04)

- 6 MODIFICACION PUNTUAL APA VI SUT "EL POLVORON" N° EXPIE 17/2007-URMP (20/09/2007) articulos
- 7 MODIFICACION PUNTUAL EN CALLE RAFAEL BECA Nº9 N° EXPIE 18/2006-URMP (20/09/2007)
- 8 MODIFICACION PUNTUAL EN EL SUNP-R2 "LA ESTRELLA" Y UE-31 "BARBESA" N° EXPIE 6/2006-URMP (22/09/2008)
- 9 ESTUDIO DE DETALLE EN EL POLVORON PARCELA 5 DEL APA-VI-SUT
- 10 ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE ORENSE Nº12 N° EXPIE. 8/2007-URED (PLENO 20/09/2007)
- 11 PERI UE-28



ESCALA: 1 : 12500 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR TABÁRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqu.com www.losarqu.com

LOS ARQUI

IE



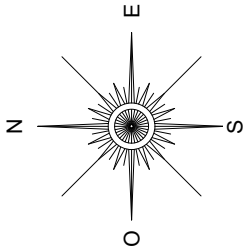
Cód. Validación: 9f3D2XNW9H4W2ZAPM29YD3MC
Verificación: <https://ciudadcalas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 78

PLANO INDICATIVO DE LA DELIMITACIÓN PROPUESTA

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



DELIMITACIÓN: SOLAR: 4.704,00 m²
MEJORA URBANIZACIÓN: 692,66 m²
TOTAL: 5.396,66 m²

SOLAR .-

ESCALA: 1 : 1000 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

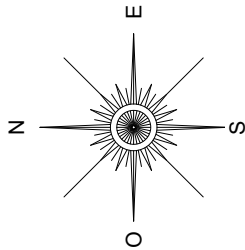
NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO - PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com



Cód. Validación: 9F3D2XNW9HALW2ZAPM29YD3MC
Verificación: https://ciudadalea.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 78

IF

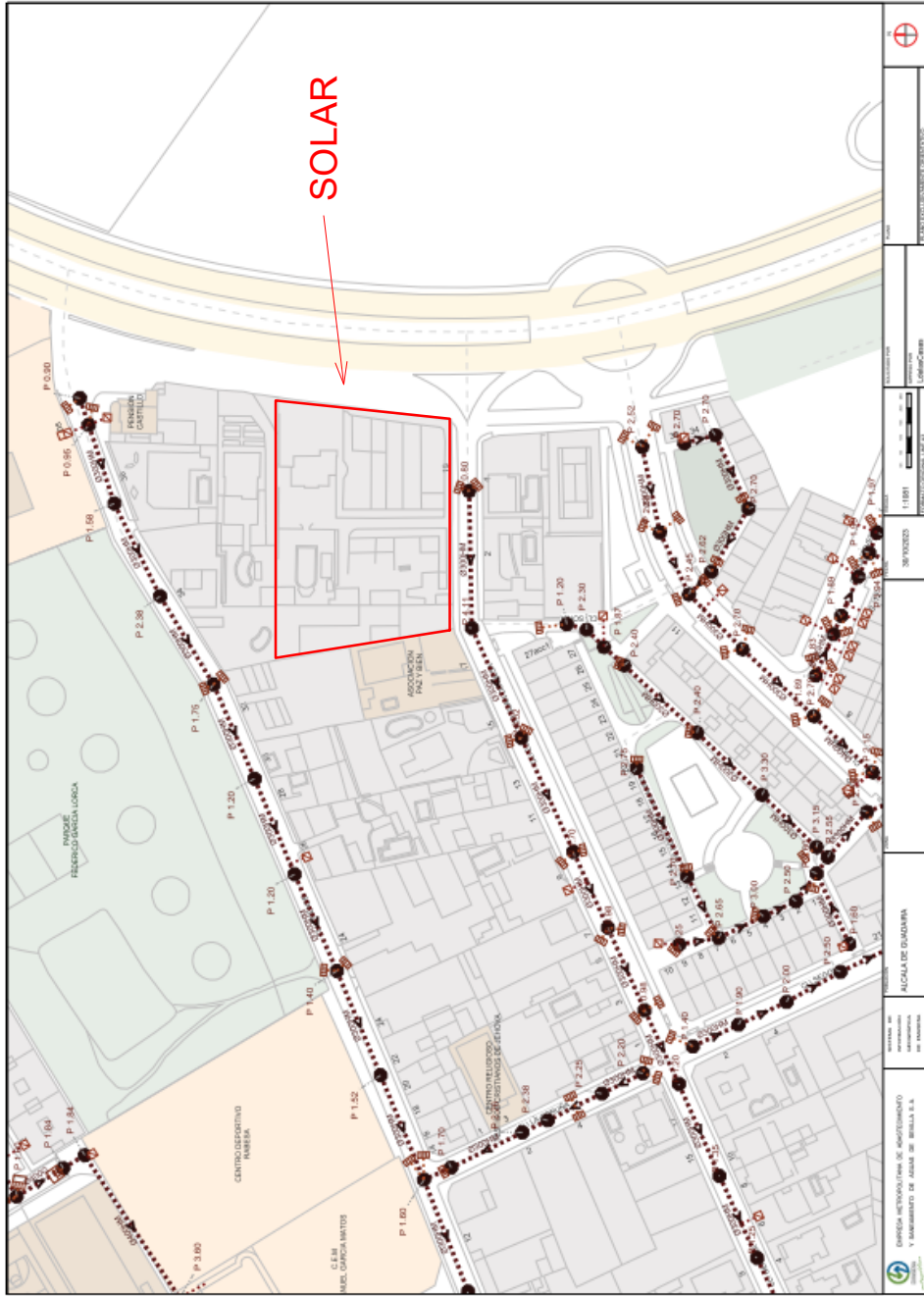


INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES DE SANEAMIENTO

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



ESCALA: 1 : 2500 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS (LOSARQUI) S.L.P.
Calle Mar Cantábrico 2, planta 2, Oficina 2
41008 Alcalá de Guadaira (Sevilla)

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqu.com www.losarqu.com



IG



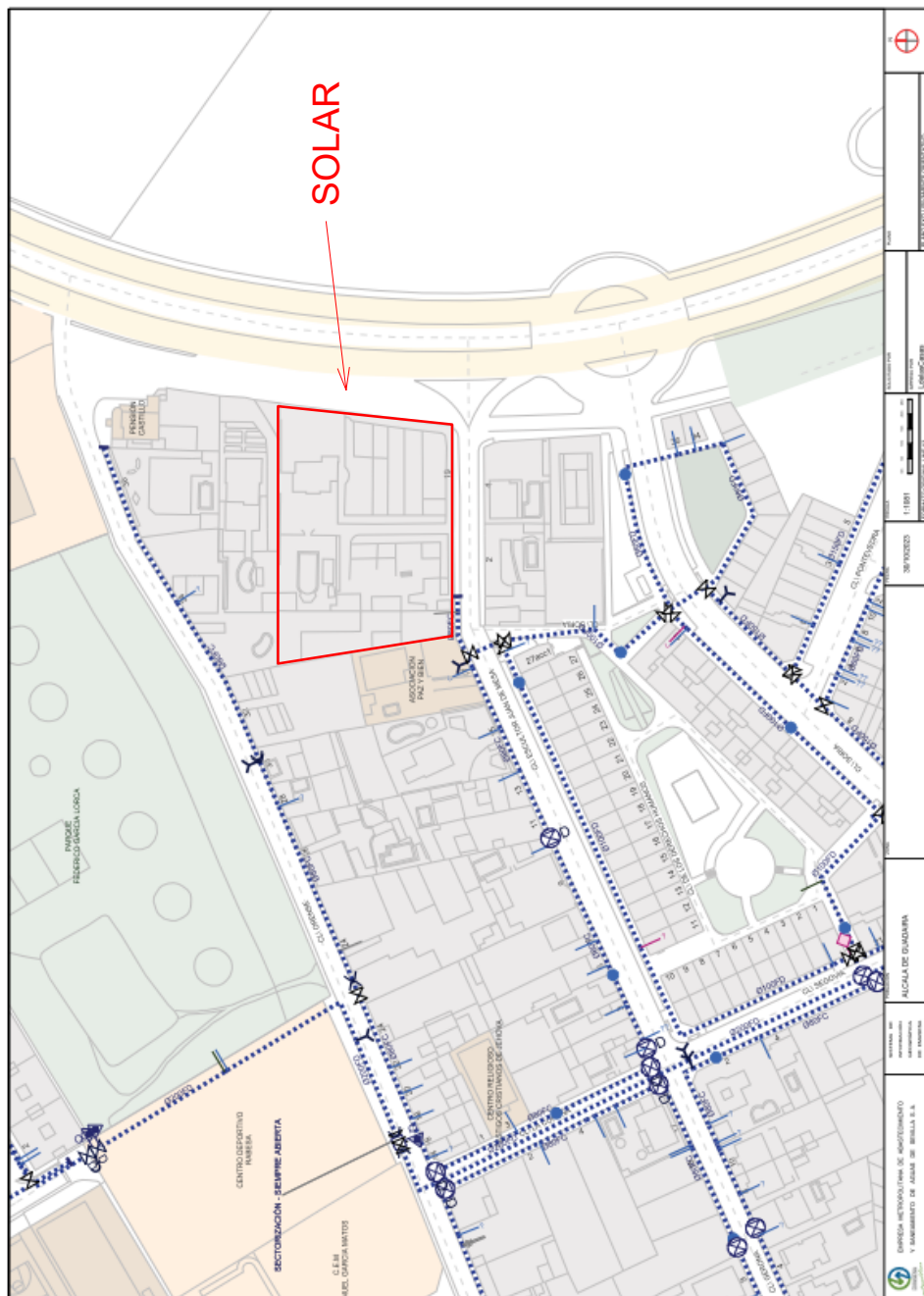
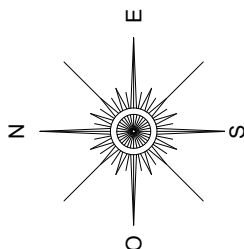
Cód. Validación: 9F3D2XNW9HALW2ZAPM29YD3MC
Verificación: <https://ciudadalea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 78

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTE DE AGUA

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

EMPLAZAMIENTO: SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



ESCALA: 1 : 2500 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-023I-COAS

NON NOVIS (DOSARQUI), S.L.P.
C.I.F. n° B-91.328.146
Calle Mar Cantabro n° 2, planta 2ª, Oficina n° 2
41.599-Alcalá de Guadalcázar (Sevilla) 48-2914.

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com



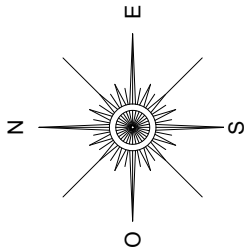
IH

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES DE ELECTRICIDAD



Y=4135900

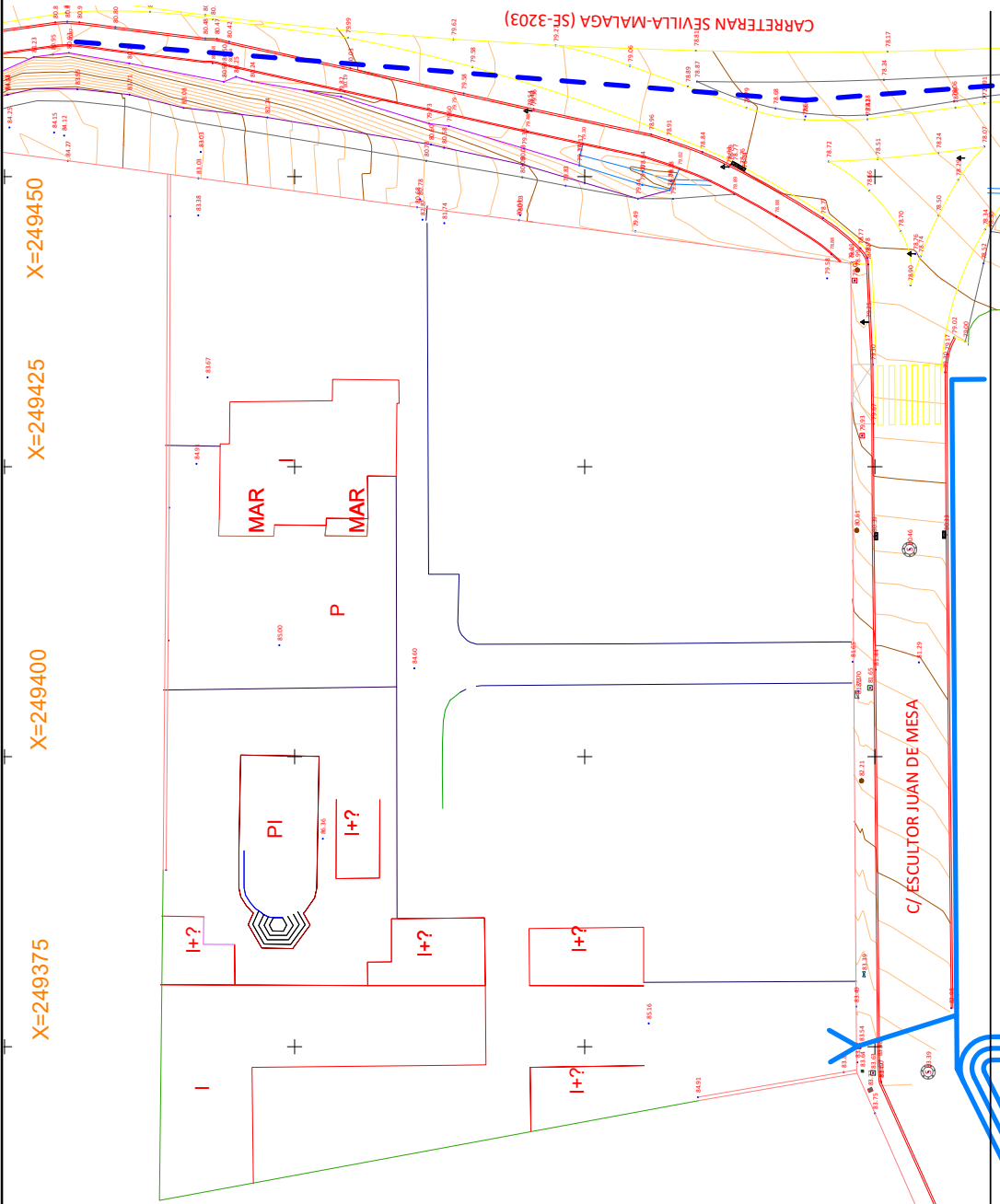
Y=4135875

Y=4135850

Y=4135825

RED ELÉCTRICA .-

- RED DE BAJA TENSIÓN
- RED DE MEDIA TENSIÓN



ESCALA: 1 : 600 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

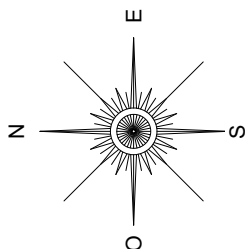
ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqu.com www.losarqu.com

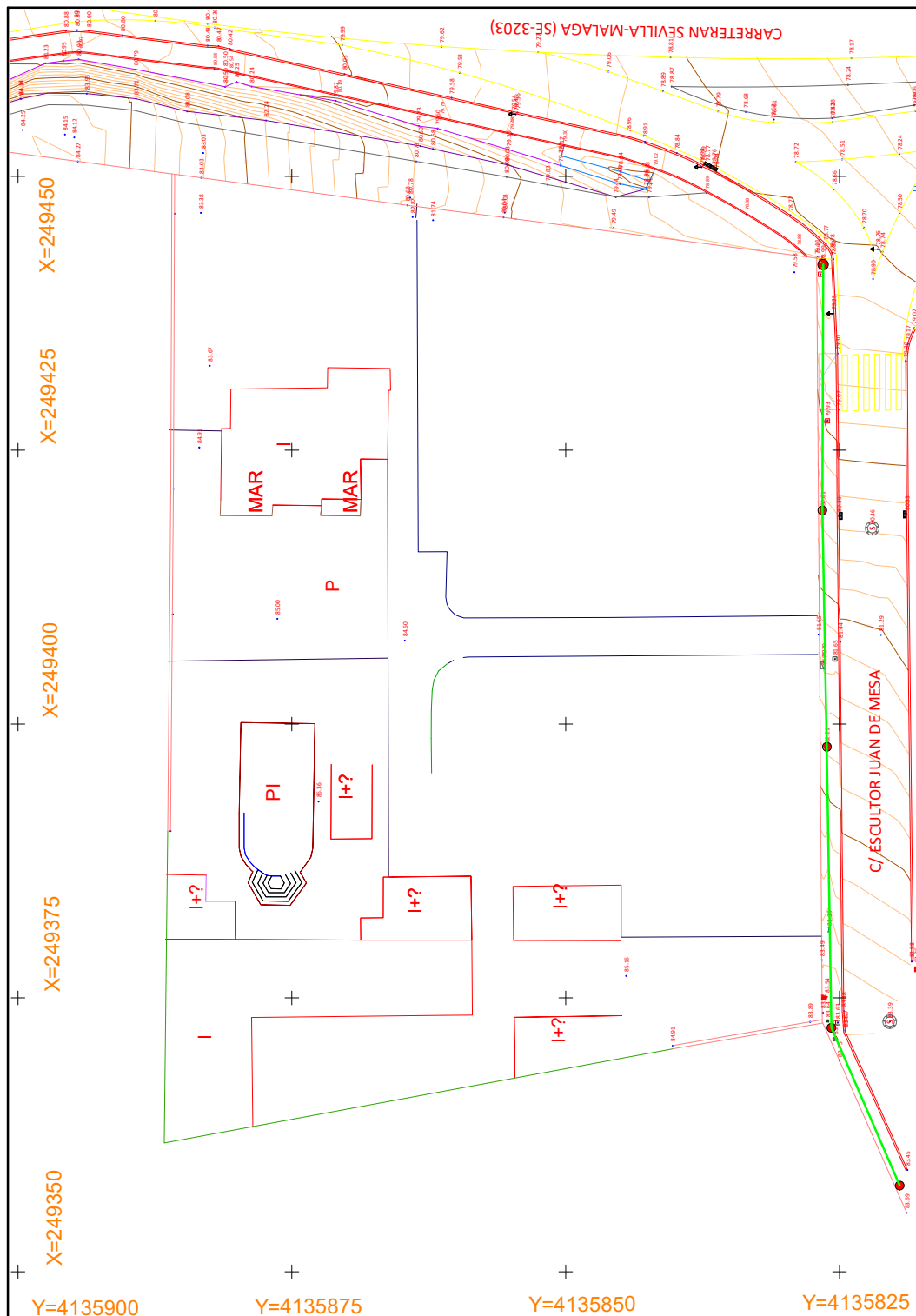
LOS ARQUI





RED DE TELEFONÍA.-

RED DE
TELEFONÍA
EXISTENTE
AÉREA



ESCALA: 1 : 600 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

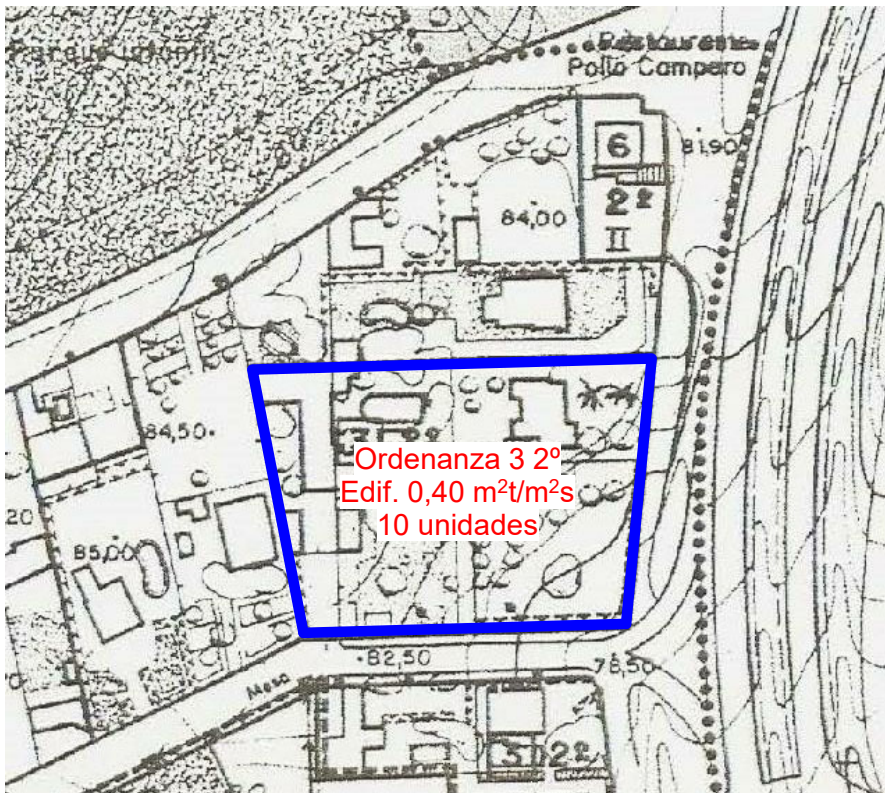
NON NOBIS (LOSARQUI), S.L.P.
C/I F. n° B-91.328.146
Calle Mar Cantábrico n° 2, planta 2ª, Oficinas n° 2
41.500-Arcal de Guadaleste (Sevilla)

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTABRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADALRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com

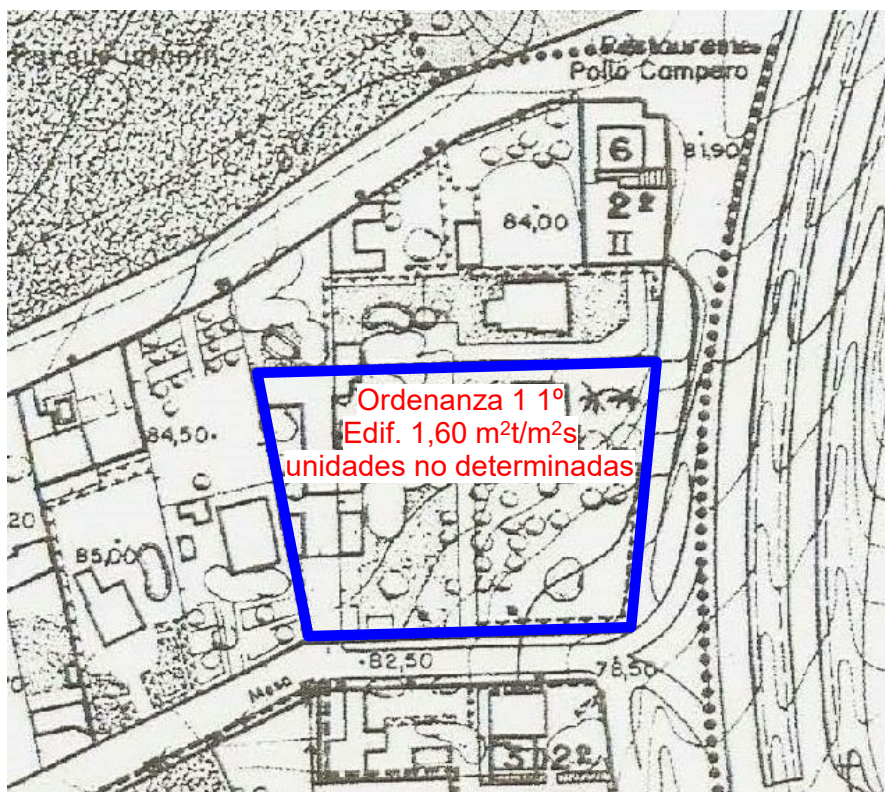


LOS ARQUI





ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1

ORDENACIÓN DE ALTERNATIVAS. ALTERNATIVA 0 Y I

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADÁIRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADÁIRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADÁIRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com



NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

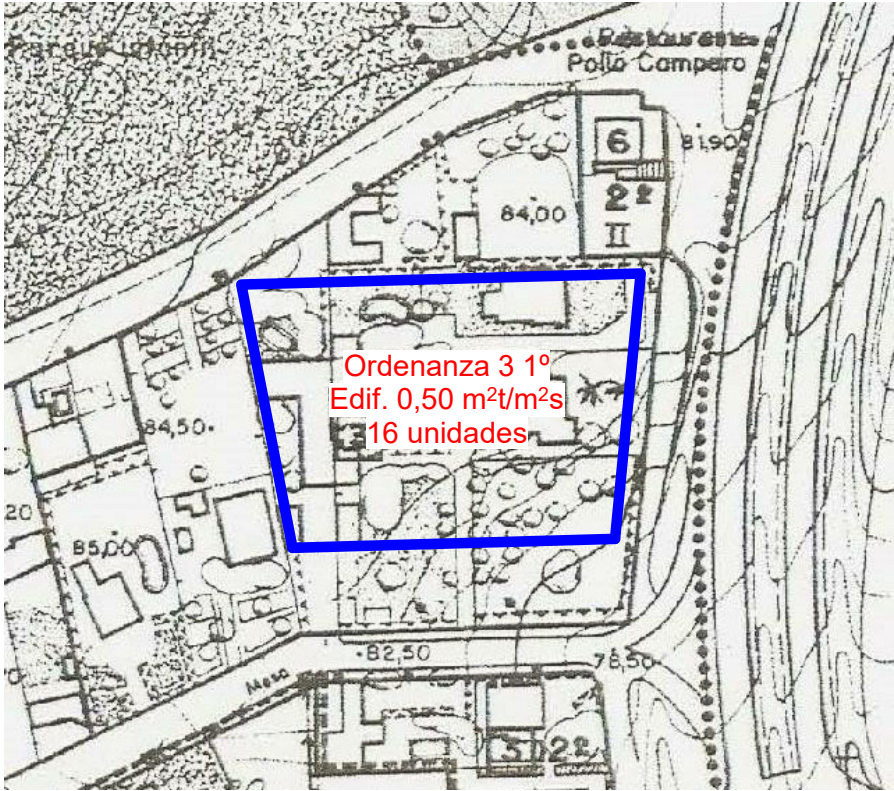
ESCALA: 1 : 2000 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

Cód. Validación: 9F3D2XNW9HALW2ZAPM29YD3MC
Verificación: <https://ciudadaleja.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 78



OA



ALTERNATIVA 2

ORDENACIÓN DE ALTERNATIVA. ALTERNATIVA 2

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



LOS ARQUI

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com

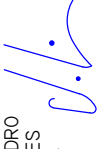


NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
Calle Mar Cantábrico nº 2, planta 2, Oficina nº 2
41008 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS



ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849



ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ESCALA: 1 : 2000 FECHA: JUN-2025

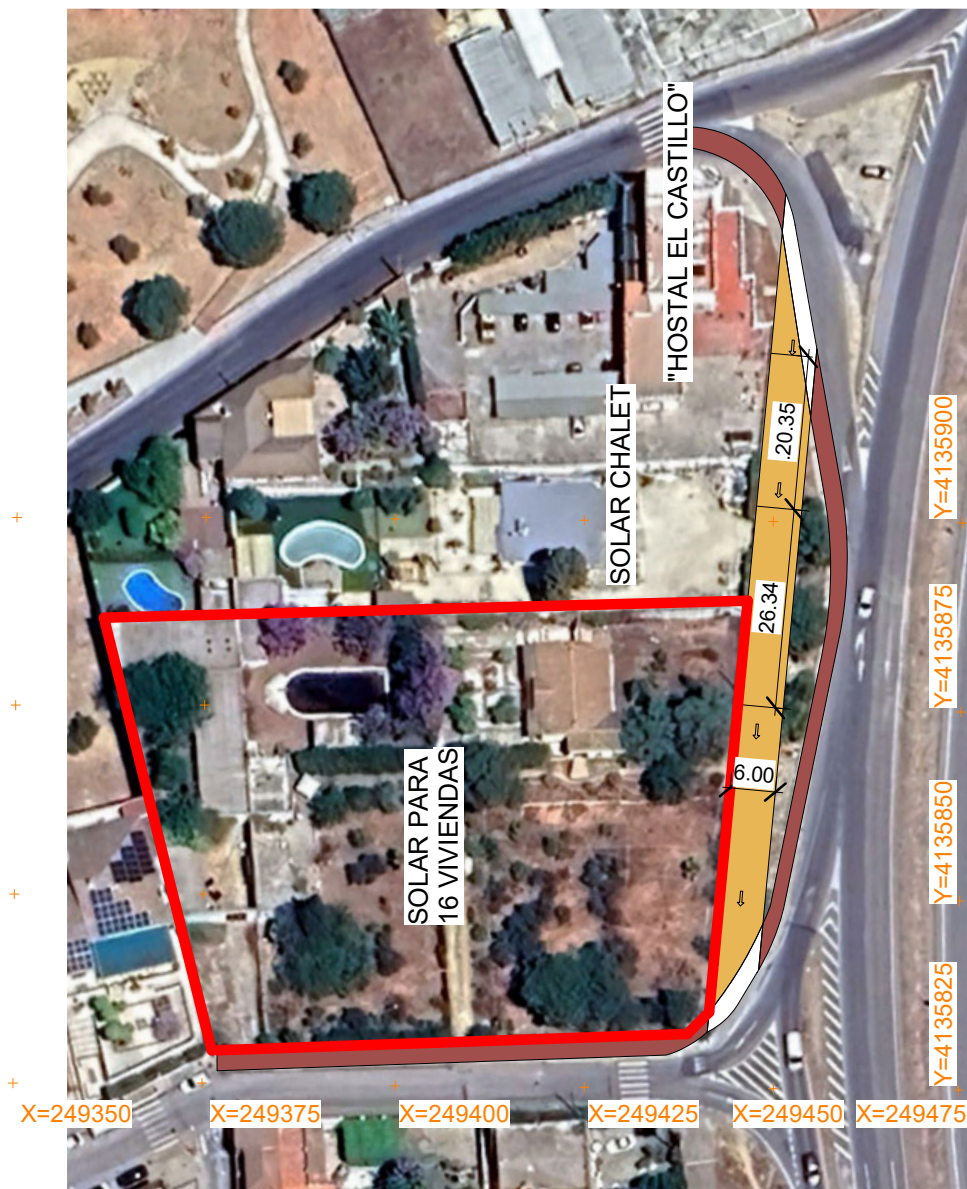
REFERENCIA: PMC-FBF

OB



PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.

ANCHO ASFALTO 6.00 m
ACERA EXISTENTE



NON NOVIS (LOSARQUI), S.L.P.
C.I.P. n° B-91.328.146
Calle Mar Cantabro n° 2, planta 2ª, Oficinas n° 2
41.500-Arcal de Candeles, ex-2014.

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTABRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADALRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com

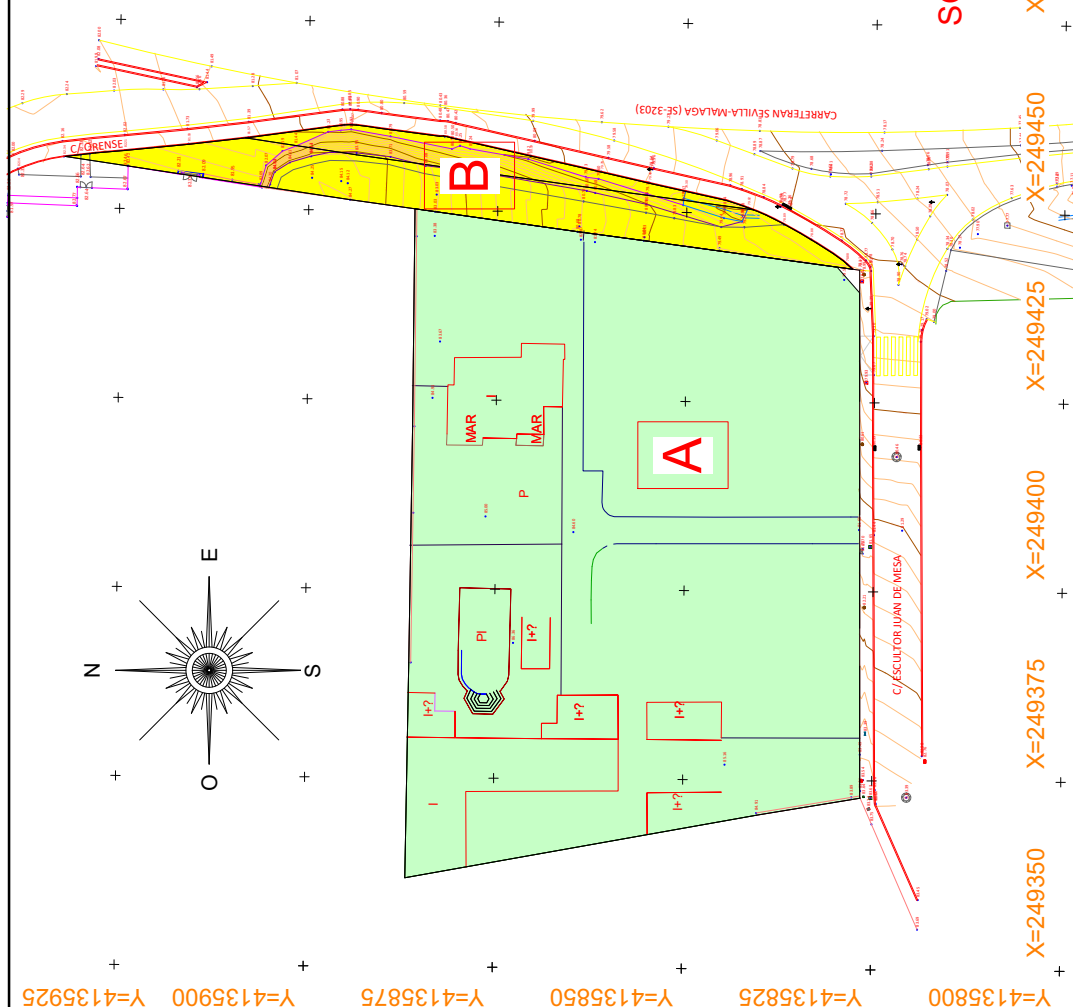


PARCELA RESULTANTE SOBRE PLANO TOPOGRÁFICO

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

EMPLAZAMIENTO: SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



SOLAR:-

DELIMITACIÓN: **A** SOLAR: 4.704,00 m²
B MEJORA URBANIZACIÓN: 692,66 m²

TOTAL: 5.396,66 m²

X=249475

$X=249450$

X=249425

X=249400

X=249375

X=249350

ESCALA: 1 : 1000 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOVIS (BOUARQUI), S.L.P.
CIF nº B-91.328.146
Calle Mar Cantabril nº 2, planta 2ª, Oficina nº 2
41.599-Alcalá de Guadalcázar (Sevilla) 05-29144

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTABRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADIRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com



OE

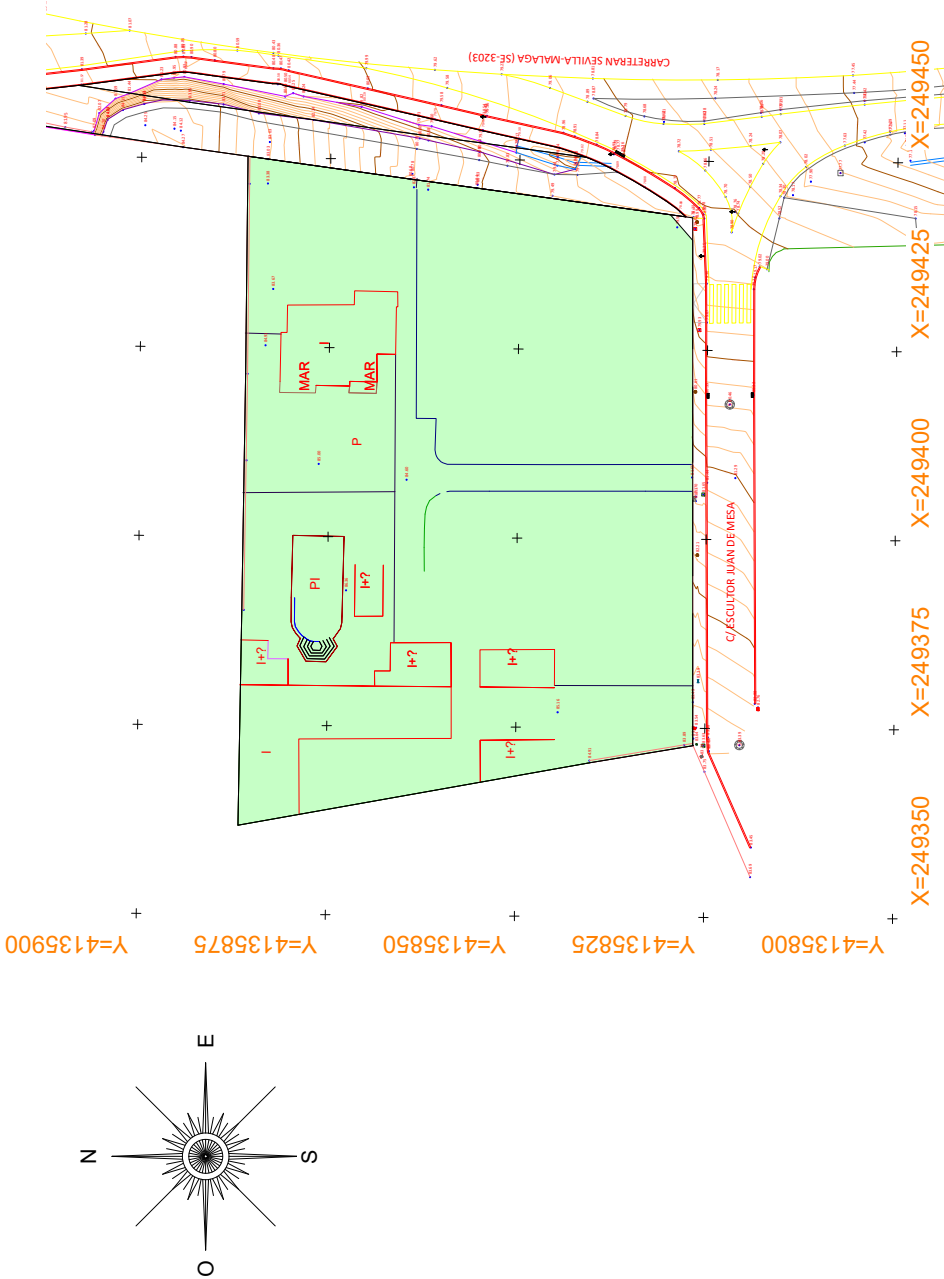


GEORREFERENCIACIÓN (COORDENADAS GEORREFERENCIADAS)

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



COORDENADAS PARCELA

Descripción	Valor
Nombre	SOLAR
Referencia	9460816TG4394S
Superficie	4703,34 m2

Nombre	Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)
1	249445,79	4135951,05
2	249446,24	4135954,46
3	249446,53	4135956,58
4	249446,93	4135959,58
5	249447,24	4135962,04
6	249447,47	4135963,54
7	249447,45	4135963,75
8	249448,22	4135969,05
9	249448,64	4135973,28
10	249448,96	4135975,10
11	249449,18	4135977,05
12	249449,44	4135979,81
13	249449,66	4135980,98
14	249450,38	4135985,85
15	249457,81	4135985,98
16	249457,85	4135986,09
17	249457,83	4135986,11
18	249458,53	4135986,11
19	249458,78	4135986,11
20	249458,83	4135986,16
21	249458,83	4135986,18
22	249458,83	4135986,28
23	249458,83	4135986,33
24	249458,83	4135986,33
25	249458,83	4135986,33
26	249458,83	4135986,33
27	249458,83	4135986,33
28	249458,83	4135986,33
29	249458,83	4135986,33
30	249458,83	4135986,33
31	249458,83	4135986,33
32	249458,83	4135986,33
33	249458,83	4135986,33
34	249458,83	4135986,33

35	249457,83	4135983,75
36	249459,09	4135946,47
37	249459,38	4135944,82
38	249459,60	4135943,47
39	249459,42	4135936,53
40	249457,81	4135926,52
41	249457,71	4135926,53
42	249457,01	4135926,58
43	249459,82	4135926,71
44	249459,44	4135926,72
45	249459,29	4135926,95
46	249459,47	4135926,96
47	249459,52	4135926,99
48	249459,84	4135927,00
49	249458,77	4135927,26
50	249441,96	4135927,41
51	249442,84	4135927,42
52	249444,68	4135943,68
53	249444,82	4135943,74
54	249445,55	4135948,24
55	249445,79	4135951,06

OF

ESCALA: 1 : 1000 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS (LOSARQUI) S.L.P.
Calle Mar Cantábrico 2, planta 2, Oficina 2
41008 Alcalá de Guadaira (Sevilla)

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com

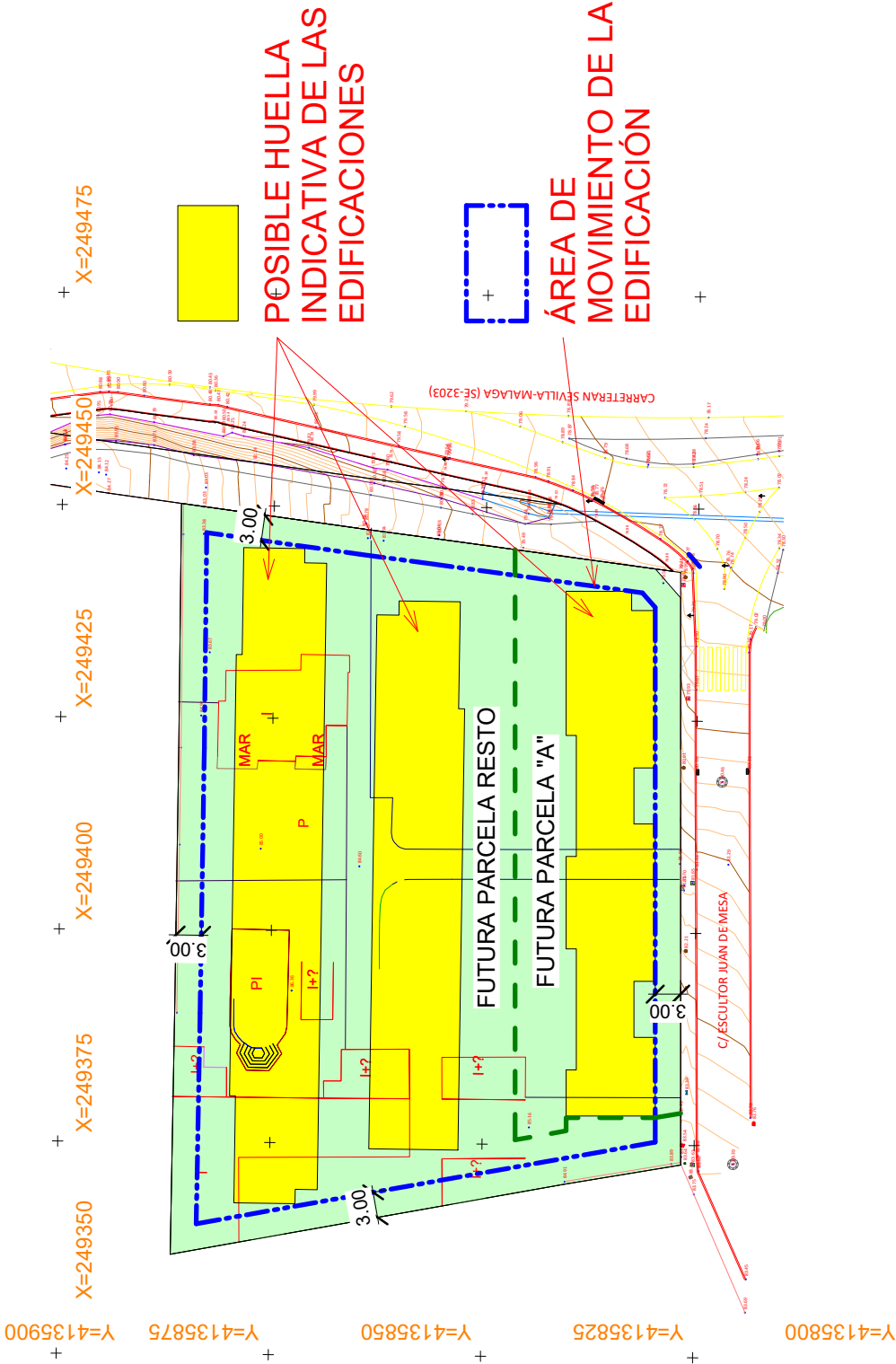


ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.

ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y ÁREAS DE MOVIMIENTO



ESCALA: 1 : 800 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS (LOSARQUI), S.L.P.
Calle Mar Cantábrico nº 2, planta 2, Oficina nº 2
41008 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqu.com www.losarqu.com



OG



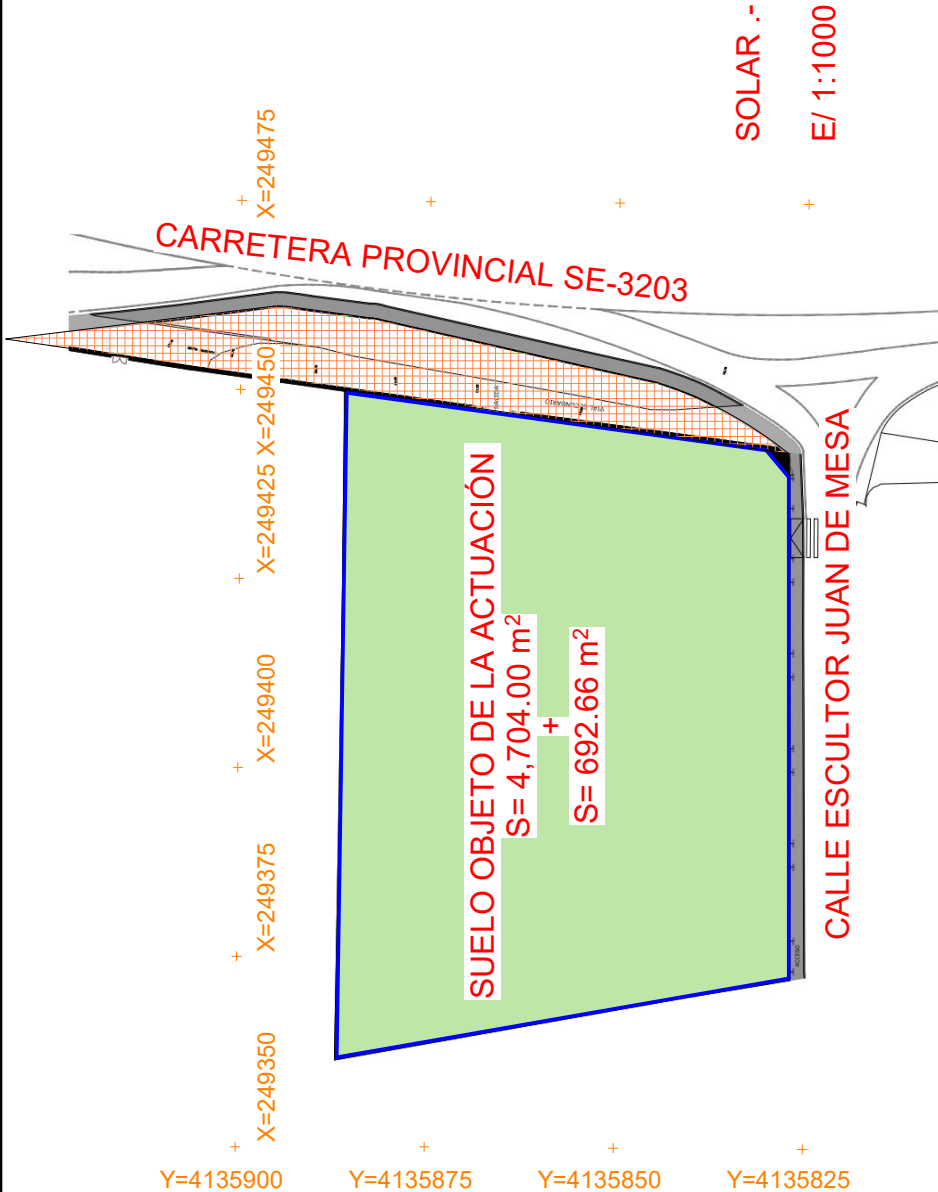
Cód. Validación: 9f3D2XNW9H4W2ZAPM29YD3MC
Verificación: <https://ciudadalea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 78

ZONIFICACIÓN Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS, CON ZONA EXTERIOR A REURBANIZAR

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



SOLAR	SUPERFICIE	USOS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO
SOLAR	4,704.00 m²	RESIDENCIAL	2,352.00 m²	16	3,763.20 u.a.
TOTAL	4,704.00 m²	RESIDENCIAL	2,352.00 m²	16	3,763.20 u.a.

ESCALA: 1 : 1000 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO - PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqu.com www.losarqu.com



OH

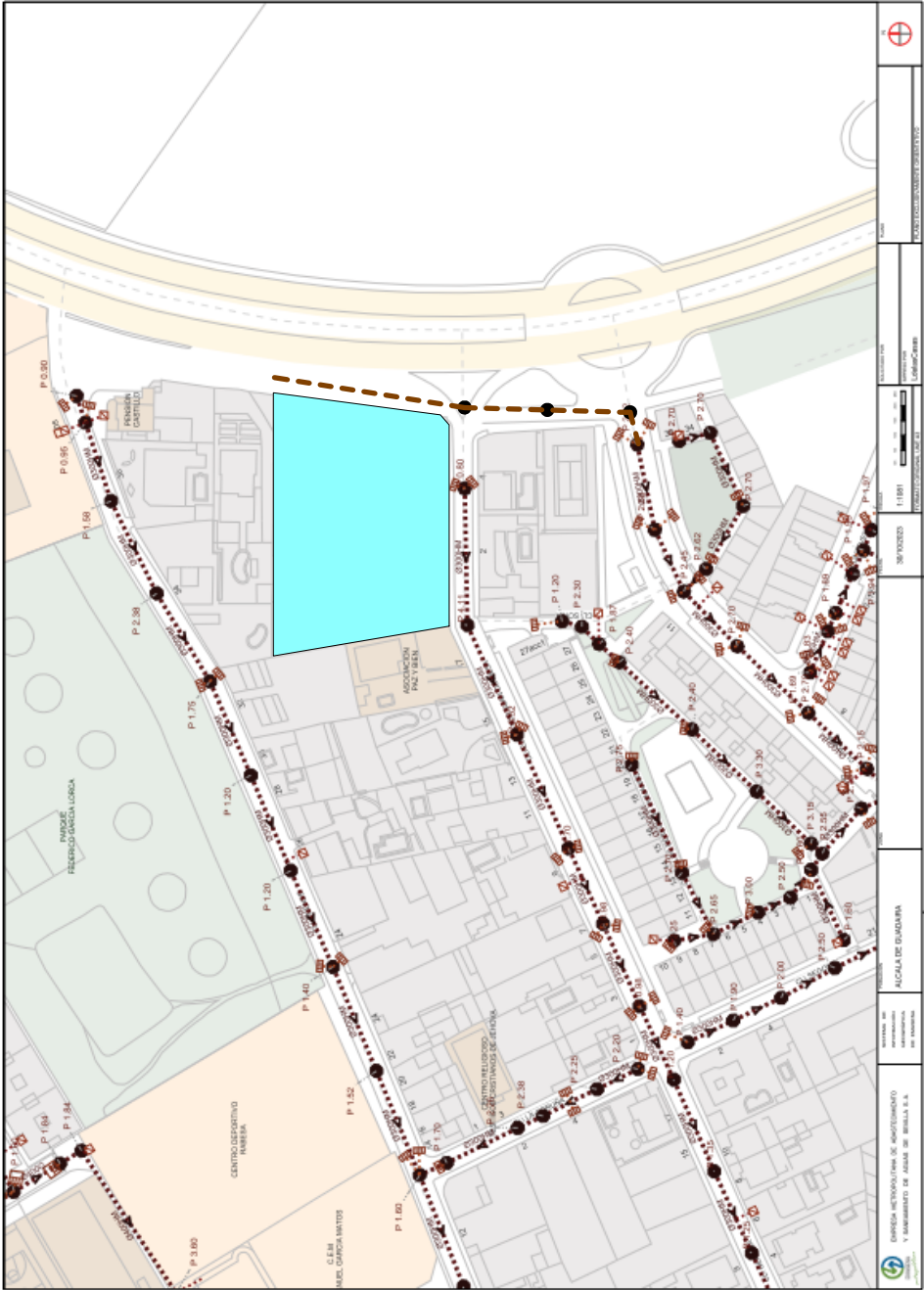
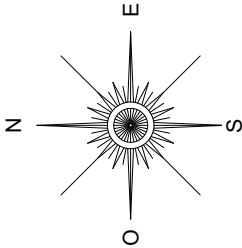


INFRAESTRUCTURAS A COMPLETAR DE SANEAMIENTO

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



RED DE SANEAMIENTO . - (CUBRIR FACHADA)

ESCALA: 1 : 2500 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO - PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqu.com www.losarqu.com

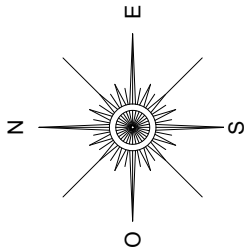
NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO - PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqu.com www.losarqu.com



OI



Cód. Validación: 9f3D2XNW9HALW2ZAPM29YD3MC
Verificación: <https://ciudadalea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 78

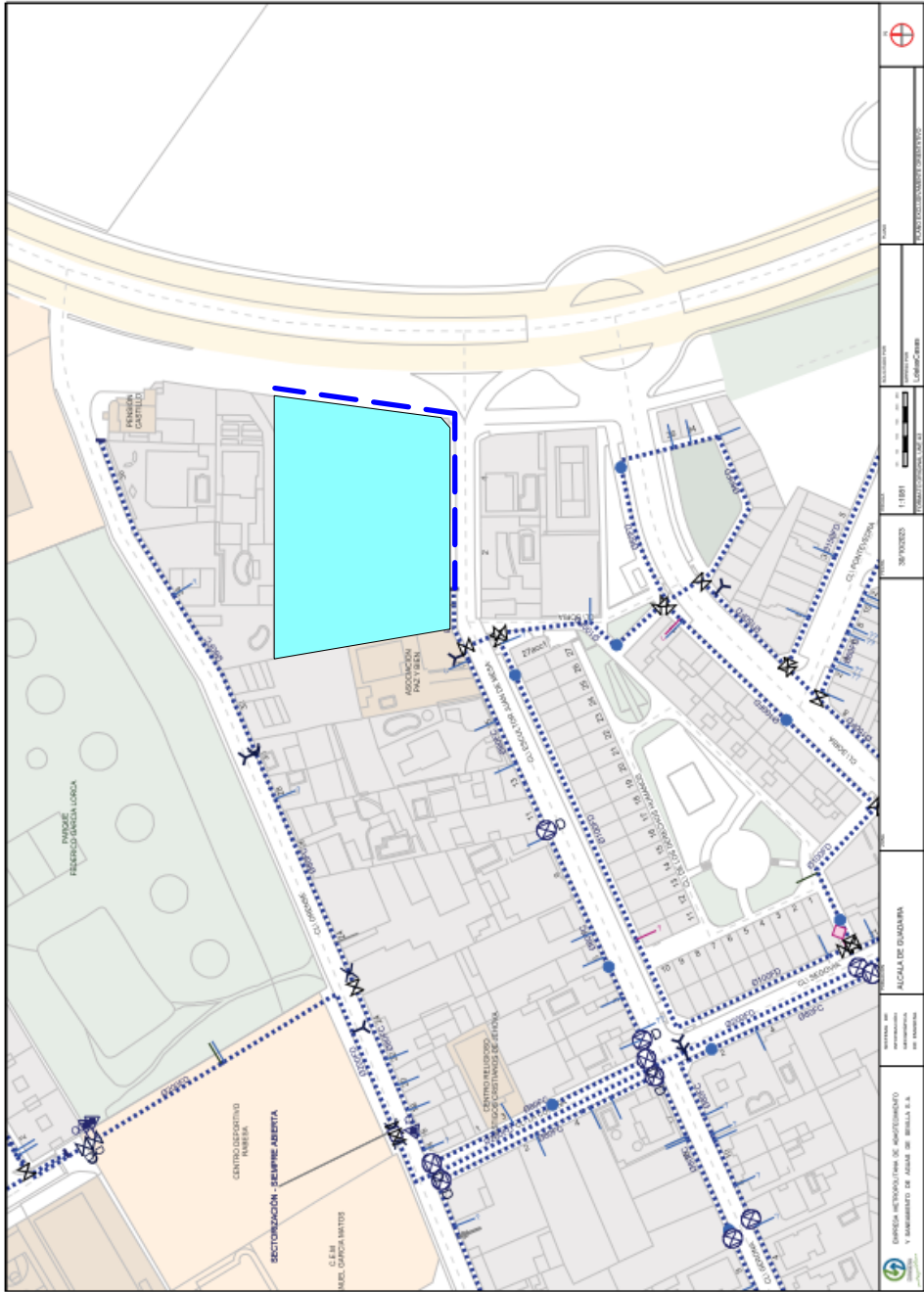


INFRAESTRUCTURAS A COMPLETAR DE AGUA

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



RED DE ABASTECIMIENTO :- (CUBRIR FACHADA)

ESCALA: 1 : 2500 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

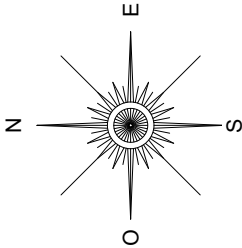
NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO - PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com



OJ



Cód. Validación: 9f3D2XNW9HALW2ZAPM29YD3MC
Verificación: <https://ciudadalea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 78



INFRAESTRUCTURAS A COMPLETAR DE ELECTRICIDAD

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADAÍRA
EMPLAZAMIENTO: (SEVILLA)

PROMOTOR: RECIO-GUADAÍRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.



ESCALA: 1 : 600 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS (LOSARQUI) S.L.P.
Calle Mar Cantábrico nº 2, planta 2, Oficina 2
41008 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqu.com www.losarqu.com



OK



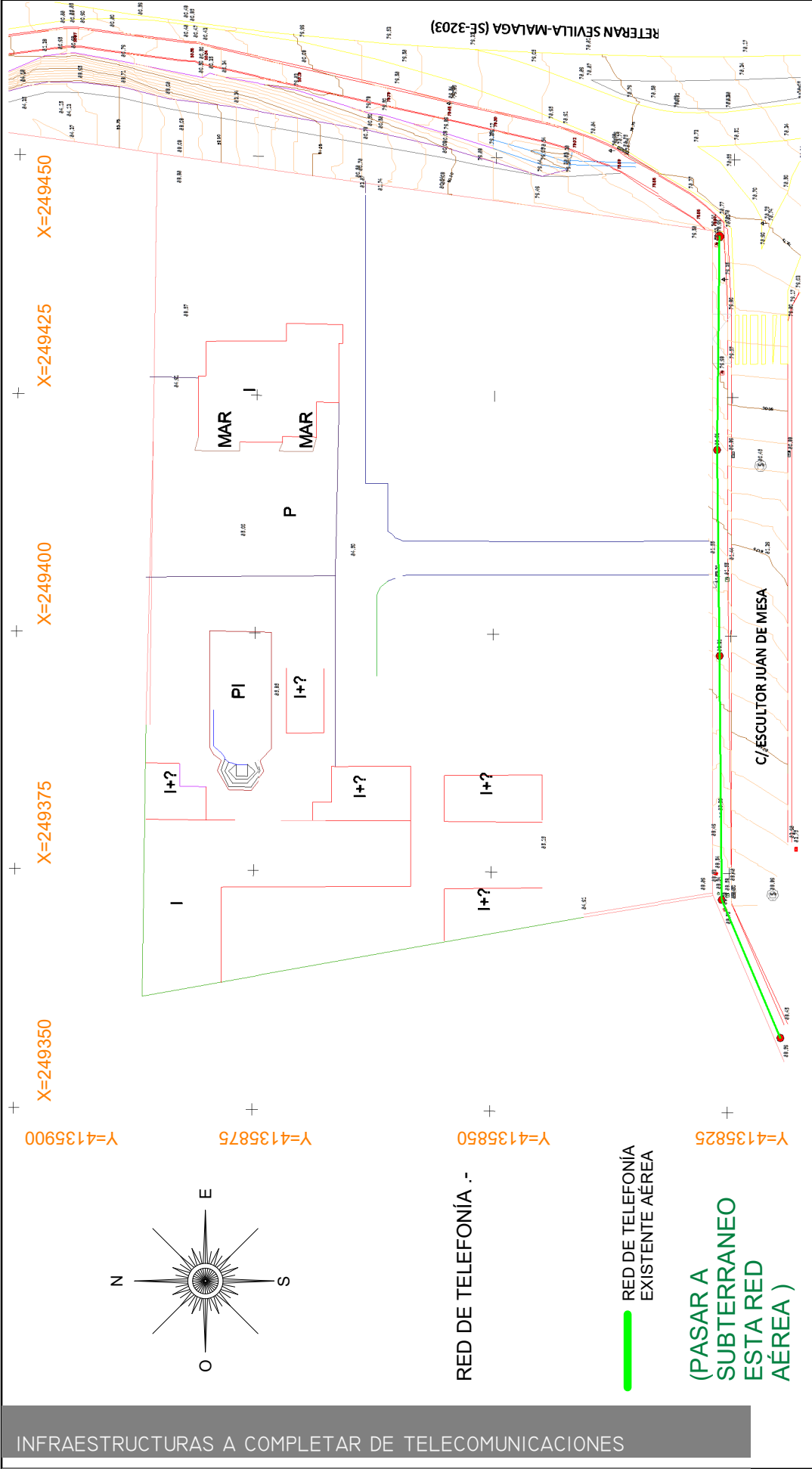
Cód. Validación: 9F3D2XNW9HALW2ZAPM29YD3MC
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 78

PROMOTOR: RECIO-GUADÁIRA PROMOCIONES XXI, S.L.U.

EMPLAZAMIENTO: SITUADO EN LA CALLE JUAN DE MESA, Nº 21. ALCALÁ DE GUADÁIRA (SEVILLA)

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SOLAR URBANO

INFRAESTRUCTURAS A COMPLETAR DE TELECOMUNICACIONES



ESCALA: 1 : 600 FECHA: JUN-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADÁIRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqu.com www.losarqu.com

LOS ARQUI

