

**ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN
URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA
ATU-MU/R3. C/ BAILÉN Nº 6 A
PARCELA CATASTRAL: 8058020TG4375N0001OF
Alcalá de Guadaíra (Sevilla)**

Promotor: LECOSPAIN S.L.

Redactor:

ROGELIO DE LA CUADRA BUIL. ARQUITECTO



INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.....	5
1.1. INTRODUCCIÓN.....	5
1.2. PROMOTOR.....	5
1.3. REDACTOR.....	6
1.4. FUNDAMENTOS LEGALES.....	6
2. MENORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....	9
2.1. ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO.....	9
2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	11
2.3. DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA.....	11
2.4. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS.....	11
2.5. IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO.....	12
2.6. CONTEXTO URBANO Y DERECHOS REALES DEL ÁMBITO.....	13
2.7. AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.....	14
2.7.1. MEDIO FÍSICO.....	14
2.7.2. MEDIO BIÓTICO.....	17
2.7.3. ASPECTOS CULTURALES.....	18
2.7.4. ASPECTOS SOCIO ECONÓMICOS.....	18
2.7.5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	19
2.8. COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.....	19
3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.....	20
4. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	22
4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL EST. DE ORDENACIÓN.....	22
4.2. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS Y DEFINICIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO.....	23
4.2.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	23



4.2.2. ALTERNATIVA ELEGIDA.....	25
4.2.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	25
4.2.4. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA.....	26
4.2.5. ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA...	26
4.2.6. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y DE LAS RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES.....	27
4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA A LOS PRIN- CIPIOS GENERALES DEL ART. 4 DE LA LISTA, Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL RE- GLAMENTO Y VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA Y DE SUS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	29
4.4. JUSTIFICACIÓN DE CONSTITUCIÓN DE ZONA DE SUELO URBANO (ART. 90.2 RGLISTA).	31
4.5. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL Y LA ORDENACIÓN VIGENTE.....	32
4.6. ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PRO- PUESTOS POR EL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.....	32
5. MEMORIA ECONÓMICA Y DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	34
5.1. MEMORIA ECONÓMICA.....	34
5.1.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	34
5.1.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	34
5.1.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	35
5.2. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	40
5.2.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS.....	40
5.2.2. JUSTIFICACIÓN DEBERES ART. 28 LISTA Y ART. 49 DEL REGLAMENTO.....	40
6. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	43
7. ANEXOS.....	48
7.1. JUSTIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	48
7.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.	48
7.3. ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD.....	50



PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.01 Situación.
- I.02.A Delimitación del ámbito de la Actuación de Mejora Urbana.
- I.02.B Levantamiento topográfico.
- I.03.A Ordenación detallada planeamiento vigente.
- I.03.B Ordenación detallada planeamiento vigente.
- I.03.C Ficha nº 74 del Catálogo para la Protección de Patrimonio Arquitectónico.
- I.04 Estructura de la propiedad.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O.01 Delimitación del ámbito de la Actuación de Mejora Urbana.
- O.02.A Ordenación detallada propuesta.
- O.02.B Ficha nº 74 del Catálogo para la Protección de Patrimonio Arquitectónico propuesta.
- O.03 Coordenadas UTM.

ILUSTRACIONES

Ilustración 1- Plano de calificación del Suelo y Regulación de la edificación del PGOU.....10

Ilustración 2-Sistema General Adscrito10

Ilustración 3-Ficha Catastral.....11

Ilustración 4-Situación12

Ilustración 5-Fachada principal del inmueble actual.....13

Ilustración 6-Aguas residuales.....16

Ilustración 7-Ámbito26

Ilustración 8-Adscripción de 1.934,40 m2 de Sistemas Generales29

RESUMEN EJECUTIVO



MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

1.1. INTRODUCCIÓN.

El presente Estudio de Ordenación se redacta según lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) al objeto de delimitar y establecer la ordenación detallada en la actuación de transformación urbanística de mejora urbana ATU-MU/R3 en la calle Bailén 6ª de Alcalá de Guadaira.

En cumplimiento de lo indicado en el artículo 25.2 de la LISTA, por parte de la arquitecta municipal de Alcalá de Guadaira, Dña. Nuria Becerril Rangel, se redactó, con fecha 18 de octubre de 2022, una Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana en el ámbito que nos ocupa, habiéndose aprobado inicialmente dicho documento en Junta de Gobierno Local de fecha 28 de octubre de 2022. Posteriormente tras sometimiento del documento a información pública y la toma en consideración de una alegación presentada por el Grupo Municipal Andalucía Por Sí, se redacta por la arquitecta municipal nuevo documento con fecha 12 de febrero de 2024 denominado Propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística ATU-MU/R3 "BAILÉN 6A", que se aprueba definitivamente por Pleno del Ayuntamiento en fecha de 20 de febrero de 2024.

Con fecha 15 de mayo de 2024, por parte de la entidad LECOSPAIN S.L., se presenta el documento de Avance del Estudio de Ordenación del ámbito, acompañado del preceptivo Documento Ambiental Estratégico para el inicio del procedimiento ambiental correspondiente. El 5 de julio de 2024 se presenta nuevo documento subsanando las deficiencias expuestas en informe técnico de 11 de junio de 2024.

El documento de Avance del Estudio de Ordenación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de Mejora Urbana MU/R3, C/BAILEN nº6, se aprobó el día 2 de septiembre de 2024 en Junta de Gobierno Local conforme al documento que obra en el expediente municipal 7371/2024 y que tiene la consideración de Borrador del Estudio de Ordenación.

El Estudio de Ordenación de Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana ATU-MU/R3, C/ BAILEN nº6, queda sometido a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental, procediéndose por parte del Ayuntamiento a solicitar el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

Los límites de los suelos a ordenar mediante el presente Estudio de Ordenación se corresponden con la parcela con referencia catastral 8058020TG4375N0001OF.

1.2. PROMOTOR.

El presente documento es promovido por iniciativa de LECOSPAIN S.L. CON CIF: B-90.101.452 domicilio en C/ Monte Carmelo 1 Quinto C, 41011- Sevilla.

El artículo 80 de la LISTA en lo referente a la tramitación a iniciativa privada dice lo siguiente:



Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en esta Sección, con las siguientes particularidades:

a) La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración.../...

1.3. REDACTOR.

El presente documento se redacta por el arquitecto D. Rogelio de la Cuadra Buil, colegiado nº 2.297 del COA de Sevilla en colaboración con el biólogo D. Tomás Rodríguez Sánchez, especialista en Medio Ambiente, colegiado nº 147 del COBA.

1.4. FUNDAMENTOS LEGALES.

El Título II de la referida Ley 7/2021, de 1 de diciembre, regula el régimen de las actuaciones de transformación urbanística, distinguiendo entre las que se pueden proponer en suelo urbano, las actuaciones de mejora urbana y las actuaciones de reforma interior
.../...

Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística:

a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

2. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.

En nuestro caso se trata de una actuación de mejora urbana en suelo urbano para la obtención de sistemas locales, al estar calificado en parte como viario público, a obtener por expropiación, con el objetivo de ampliar la sección de la Avda. Tren de los Panaderos:

Artículo 25. Propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

1. La delimitación y ordenación de las actuaciones de transformación urbanística se realizará por los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística detallada y, en su caso, por el Plan de Ordenación Intermunicipal y por el Plan Básico de Ordenación Municipal.

*2. Las actuaciones de transformación urbanística que se ordenen mediante Plan Parcial de Ordenación, Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación requieren de la aprobación de una propuesta de delimitación previa. Este procedimiento no será necesario para las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística que se prevean por los instrumentos de ordenación urbanística general o por el Plan de Ordenación Urbana.
.../...*

Como se ha indicado en la Introducción, por parte de la arquitecta municipal de Alcalá de Guadaira, Dña Nuria Becerril Rangel, se redactó, con fecha 12 de febrero de 2024, una Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana en el ámbito que nos ocupa, habiéndose aprobado definitivamente dicho documento por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 20 de febrero de 2024.



Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

- 1. 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 o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.*
 - 2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.*
 - 3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.*
- .../...*

Asimismo, el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y el artículo 92 del Reglamento que la desarrolla regula el alcance y contenido de los estudios de ordenación previstos para el desarrollo de las actuaciones de mejora urbana en suelo urbano.

.../...

Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.

- 1. Los Estudios de Ordenación tienen 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.*
- .../...*
.../...

Artículo 92. 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.

Por todo lo expuesto se redacta el presente Estudio de Ordenación.



2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO

2.1. ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO.

El Plan General vigente en el municipio de Alcalá de Guadaira está constituido por:

- Plan General de Ordenación Urbanística, cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente según Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo de 1.994, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de Abril de 1.994.
- Documento de Adaptación Parcial del planeamiento vigente en el municipio a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y del Decreto 11/2008, de 22 de enero, documento que fue aprobado por la Corporación municipal en Pleno en sesión celebrada el día 16 de julio de 2009.

El Plan General clasifica la parcela objeto del presente Estudio de Ordenación como suelo urbano consolidado con la calificación de terciario, residencial y viario público:

Ámbito afectado: Parcela catastral 8058020TG4375N0001OF

Clasificación del suelo: URBANO CONSOLIDADO

Calificación del suelo: Terciario, RESIDENCIAL Y VIARIO PÚBLICO

Terciario. Ordenanza 6-1º; 2.206 m2s

Residencial, Ordenanza 1-2º ;146 m2s

Viario público: 138 m2s

Uso	Superficie	Coef. edificabilidad	Edificabilidad
Residencial, 1-2º	146 m2s	2 m2t/m2s	292.00 m2t
Terciario. 6-1º	2.206 m2s	1,6 m2t/m2s*	3.750,40m2t
Viario	138 m2s	–	–
Total	2.490 m2s	–	4.042,40 m2t

*Sobre parcela bruta, art 364.4de las NNUU.



**ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA
ATU-MU/R3. C/BAILEN Nº6 A. ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)**



Ilustración 1- Plano de calificación del Suelo y Regulación de la edificación del PGOU

Adscrita a la presente Actuación de Transformación Urbanística se dispone una superficie de 1.934,40 m2 situados en el Sistema General de Espacios Libres nº 7 (SGEL-7).

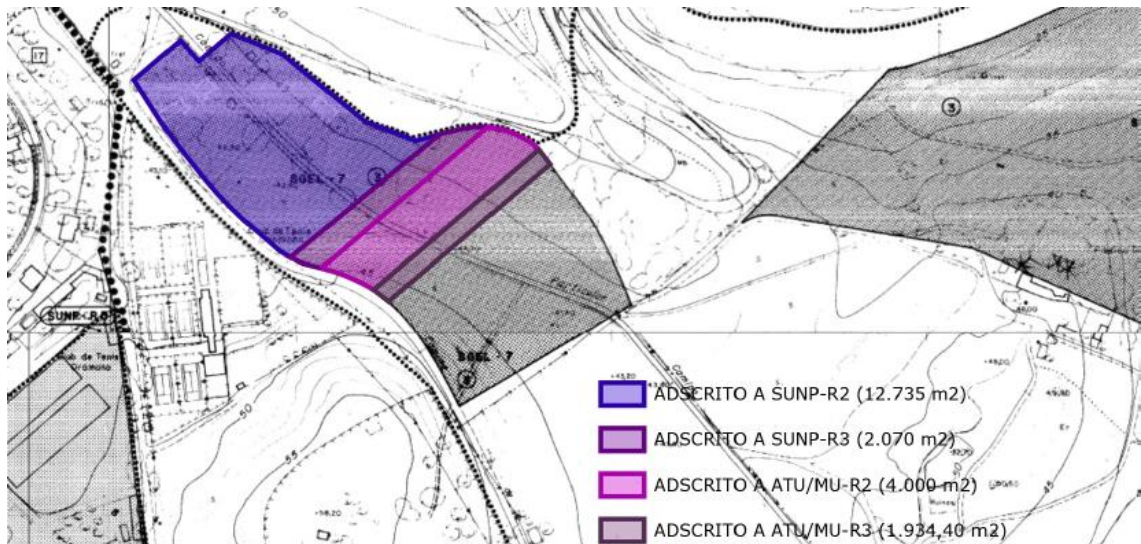


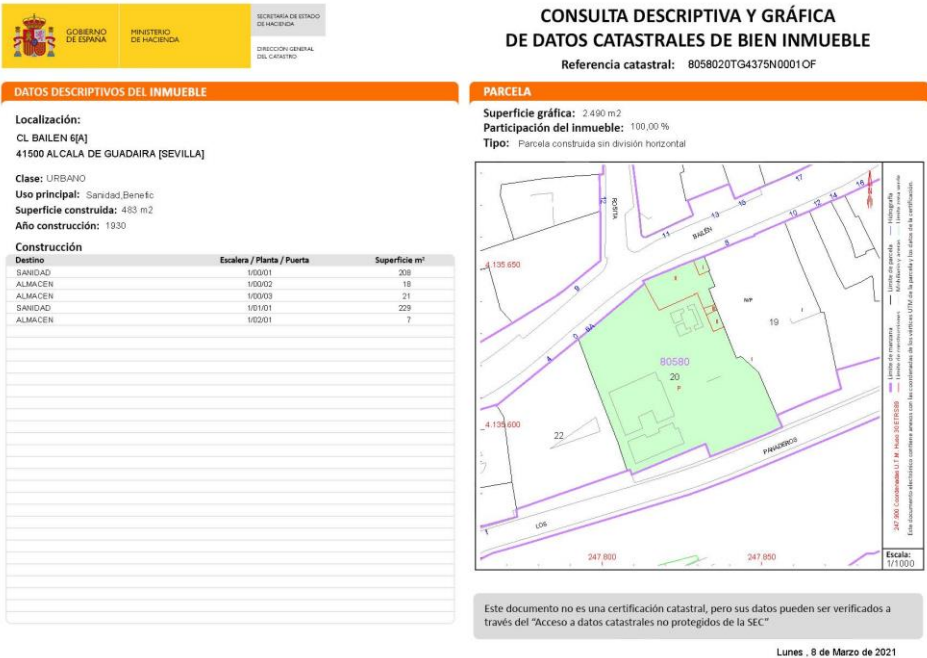
Ilustración 2-Sistema General Adscrito



2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La propietaria de la parcela es la empresa LECOSPAIN S.L. CON CIF: B-90.101.452 y domicilio en C/ Monte Carmelo 1 Quinto C, 41011- Sevilla.

Registralmente la parcela figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira nº 2, Nº 48454, Código Registral único 41001000692094 con una superficie de 2.474,47 m². Comprende una única parcela catastral en suelo urbano: 8058020TG4375N0001OF sita en calle Bailén nº 6A. La superficie total gráfica de la parcela según catastro afectada por la actuación es de 2.490 m². Según medición y excluyendo la superficie del viario tenemos: 2.352 m².



- Parcela de Uso terciario (Hotelero) inmersa en un entorno netamente residencial.
- El mantenimiento de los parámetros actuales a corto y medio plazo se haría inviable el desarrollo a corto plazo por falta de demanda, dando lugar a la actual imagen urbana de áreas urbanas sin consolidar por la edificación, lo que, a la larga, resulta muy negativo para la imagen compacta del municipio, máxime cuando estos terrenos se concentran en el mismo casco urbano, en una calle importante de la población. Como resultado de esta falta de desarrollo no se conseguiría poner en valor la casa de Juan de Talavera y por tanto continuaría su degradación, y no se obtendría la parte del terreno a ceder para la terminación de la Avda. Tren de los Panaderos.
- En la coyuntura económica actual, y dada la problemática específica que se viene produciendo en el mercado inmobiliario, se hace hoy necesario replantear las condiciones en las que se viene desarrollando este mercado. Si bien es cierto que con las políticas de fomento del turismo se esta favoreciendo este sector, los efectos de la pandemia ha provocado un declive en el mismo difícil de superar a corto y medio plazo. Por el contrario, en esta zona urbana cercana al parque del Guadaira la demanda de vivienda bien comunicada con acceso a espacios libres y cercana al casco histórico está viviendo una fuerte demanda.

Desde el punto de vista medioambiental habría que destacar:

- Riesgo de quedarse como un solar no desarrollado por falta de demanda suficiente de suelo para uso terciario hotelero.
- La necesidad de la Innovación se justifica por la evolución del mercado inmobiliario en los últimos tiempos que hace que la demanda de vivienda en una población como Alcalá en el centro histórico supere a la demanda de suelo terciario, más en el entorno del Río Guadaira.

2.5. IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO.

Existen unas construcciones abandonadas que en su día fueron parte de una residencia claretiana. Se conserva perfectamente la fachada principal que da a Calle Bailén.

El resto de la parcela se corresponde con un solar. Actualmente se encuentra sin uso.



Ilustración 4-Situación



Al sur de la parcela, y al otro lado de la avenida tren de los Panaderos, se localiza El Parque del Guadaira creado en el entorno del río.

Existe un importante desnivel, lo que hace que la parcela no sea inundable.

Al oeste se localiza una parcela construida donde se localiza el edificio del Departamento de Urbanismo y al este encontramos otro solar vacío.

El Plan General recoge en la ficha nº 74 un nivel de protección “estructural” al cuerpo edificado con fachada a calle Bailén, permitiendo obras de conservación y consolidación en fachada y cubierta y de rehabilitación y reestructuración en el resto del edificio.



Ilustración 5-Fachada principal del inmueble actual

2.6. CONTEXTO URBANO Y DERECHOS REALES DEL ÁMBITO.

La parcela se encuentra situada en una manzana de la denominada, por el Plan General, Zona 8 “Casco Histórico”. Situada en su extremo sur viene delimitada por la calle Bailén y la Avda. Tren de los Panaderos, con edificaciones de una o dos plantas en su mayoría y, en las más recientes, de tres plantas. Se caracteriza la parcela, y la manzana en la que se inserta, por la diferencia de nivel entre sus extremos norte y sur; así las rasantes en calle Bailén oscilan entre las cotas 104,49 y la 105,37, mientras que en la Avda. Tren de los Panaderos van de la 97,98 a la 99,10, habiendo por tanto una diferencia de altura de unos 6,50 m.

Según se indica en el artículo 92.3 del Reglamento de la LISTA, en la memoria de información de los Estudios de Ordenación debe incluirse la identificación de las personas físicas y jurídicas que ostenten algún derecho real sobre los inmuebles incluidos en el ámbito. En este sentido cabe indicar que no existen derechos reales sobre los inmuebles del ámbito fuera de los que posee la propiedad.



2.7. AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

2.7.1. MEDIO FÍSICO.

SUELO.

Como hemos indicado la Innovación consiste en un cambio en las determinaciones internas que afectan a su calificación, pasando la superficie actualmente con uso terciario a uso residencial entremedianeras.

Este sector es ya urbano y la Actuación de mejora Urbana no supone cambio en clasificación de suelo ni incremento del suelo afecto, por lo que los impactos ambientales que puedan generarse proceden simplemente de las modificaciones que suponen estas nuevas determinaciones y que comprenden lo siguiente:

- Un incremento de la edificabilidad de un 62,19 % de uso terciario Hotelero a Residencial Plurifamiliar en bloque,

Estos datos vienen reflejados en la siguiente tabla:

	SECTOR ACTUAL	SECTOR MODIFICADO
SUPERFICIE DE LA PARCELA	2.490 m2	2.490 m2
USO	TERCIARIO/RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD	4.042,40 m2t/m2s	6.500 m2t/m2s
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD		62,19%

En cuanto a riesgo por presencia de contaminantes hemos de indicar que no se identifican en el ámbito analizado focos potenciales de contaminación del suelo, ni actuales, ni pasados ni tenemos constancia de que se halla desarrollado en la parcela ninguna actividad potencialmente contaminadora según lo indicado en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados

El uso tanto previsto en el planeamiento actual como modificado sigue siendo Residencial por lo que pese a una mayor ocupación no se va a desarrollar en el futuro ninguna actividad potencialmente contaminadora.

Con respecto al sustrato se trata de suelos transformados ya como solar no existiendo ningún interés agrícola, por lo que no es significativo el impacto ambiental que deriva de esta afección.

AGUA.

La parcela no es inundable ni existe ningún cauce fluvial que previsiblemente pueda afectarle ya que pese a que se encuentra muy cercano al río Guadaira que discurre al sur, existe un fuerte desnivel entre la parcela y este cauce, lo que imposibilita su inundabilidad.

Se localiza sobre el acuífero Sevilla-Carmona por lo que han de extremarse las medidas para evitar cualquier riesgo de contaminación especialmente durante la fase de obras y en caso de captación de



aguas subterráneas deberá estar previamente autorizada por la administración competente.

A pie de parcela se localizan las redes de abastecimiento y saneamiento tanto en la calle Bailen como en la Avda. Tren de los Panaderos.

Con respecto al consumo de aguas indicamos lo siguiente:

La Actuación supone un incremento en la demanda de recursos hídricos, ya que aumenta el número de viviendas, si bien en detrimento de un uso terciario hotelero.

Este incremento supone lo siguiente:

Esta actuación supone la implantación de:

- 100 viviendas aisladas.

Consumo previsto:

Viviendas..... 200 l/hab/día

100 viviendas x 2,4 hab x 200 l/hab/día supone un consumo diario de 48.000 litros (potable).

No hay zonas verdes de uso público.

SANEAMIENTO:

No se prevé que el volumen de aguas residuales pluviales varíe apreciablemente una vez materializadas las determinaciones de la innovación, ya que la superficie de suelo ni la superficie edificada varía de manera considerable, ya que el cambio uso de terciaria a residencial de cubiertas sea similar.

Si se da un incremento de producción de aguas residuales que se calcula de la siguiente forma:

VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES:

Para el cálculo de caudales de aguas residuales nos basamos en la aplicación de un “coeficiente de retorno” específico para cada uso dentro del ámbito del nuevo suelo urbano.



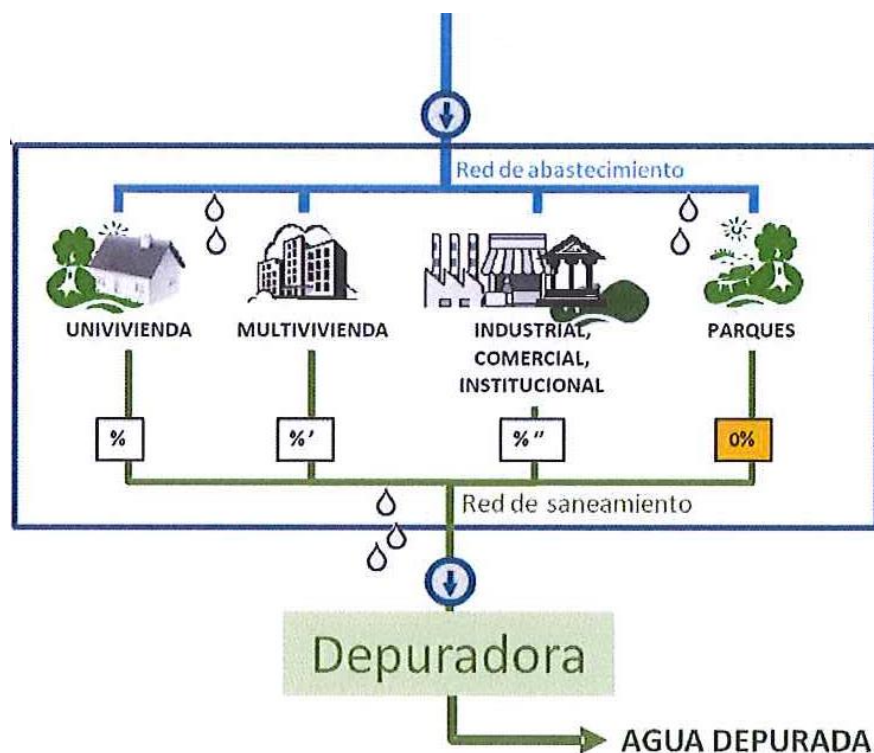


Ilustración 6-Aguas residuales

El coeficiente de retorno para usos domésticos en edificación de multivivienda en suelo desarrollado es de 100% por lo que la producción estimada de vertido de aguas residuales es de 48.000 litros. Para el cálculo de las secciones en colectores necesarias para evacuar las aguas residuales que pueden generarse se considera un caudal de retorno del 100%.

INFORME DE CAPACIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA

Se trata de un suelo urbano por lo que EMASESA, gestora de los servicios municipales de abastecimiento, saneamiento y depuración, debe garantizar la capacidad de las infraestructuras del ciclo integral del agua, para atender a las nuevas demandas previstas por el Plan General vigente ya que la presente innovación, no supone incremento de consumo ni de la generación de aguas residuales.

ATMÓSFERA

Al mantenerse el uso residencial no podemos hablar de cambio de uso por lo que no se va a implantar ninguna actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera.

El único cambio lo supone la tipología de las viviendas y su reducción en número global lo que conlleva una disminución del número de viviendas lo que genera menos emisiones procedentes de cocinas y de vehículos de los usuarios de las inicialmente previstas.

CAMBIO CLIMÁTICO.







uno de los capítulos de gastos e ingresos a los que se ha hecho referencia, vendrá determinados entre otras causas por la secuencia temporal de las obras de urbanización y edificación de la parcela c/ Bailén 6A y por la gestión económica financiera que realicen los servicios económicos municipales.

Por último, indicar que la edificación supone una demanda de mano de obra que conlleva la creación de puestos de trabajo, al menos temporales.

2.7.5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

Se trata de llevar a cabo una Actuación de Mejora Urbana en base al Plan General de Ordenación Urbanística vigente que es la Adaptación Parcial a la LOUA de 16 de julio de 2009.

No obstante lo anterior, se encuentra en tramitación la revisión del vigente PGOU, habiéndose adoptado en sesión plenaria de día 3 de diciembre de 2009 el Acuerdo de Aprobación Inicial del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaira.

A nivel territorial, esta Actuación en suelo urbano es compatible lo establecido en el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio. (BOJA nº 132 de 9 de julio de 2009).

En dicho planeamiento no se establecen medidas concretas que puedan condicionar un cambio en las determinaciones de un Suelo Urbano concreto, aunque si establece criterios de movilidad, accesibilidad funcional, y dotación de espacios libre que han de tenerse en cuenta para el desarrollo del sector.

Esta Actuación pretende entre sus objetivos de ordenación optar por una tipología edificatoria que dé cabida tanto al uso de vivienda unifamiliar como plurifamiliar y al uso comercial.

Con respecto al de la Plan Especial de Protección del Medio Físico provincia de Sevilla, hay que indicar que se encuentra derogado dentro del ámbito del POTAUS.

Red de Espacios protegidos de Andalucía y Red Natura 2000, hay que indicar que, al tratarse de un Suelo Urbano, este suelo o se encuentra incluido en ninguno de estos espacios.

Red de Vías pecuarias. Igualmente, no hay ninguna vía pecuaria que afecte a estos suelos.

2.8. COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN

Serán por cuenta del promotor de la actuación la ejecución de todas las obras de urbanización necesarias para su desarrollo, incluyendo tanto las de reparación o mantenimiento como las nuevas o complementarias a las existentes. Todo ello de acuerdo a lo indicado en el artículo 186 de las Normas Urbanísticas del PGOU, donde se indica que el deber 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.



3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Según lo indicado en el artículo 70 ter.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local:

.../...

2. Las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.

Asimismo según el artículo 25.4 del RDL 7/2015, de 30 de Octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana:

.../...

4. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública

En aplicación de lo previsto en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y en el artículo 85.1 del Reglamento que la desarrolla, los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una memoria de participación e información pública:

.../...

2º. Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

La memoria de participación, conforme a la naturaleza y alcance del instrumento, contendrá lo siguiente:

- a) Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información. b) Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.*
- c) Resultado de los procesos participativos.*
- d) Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.*

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.

.../...

La memoria de participación debe ser acorde a la naturaleza y alcance del instrumento, y su contenido final se nutre del propio proceso participativo, por lo que el documento que se apruebe definitivamente deberá incorporar:

- Resultado de los procesos participativos.
- Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

A los efectos de facilitar la comprensión de la ordenación propuesta y facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, se incluye en la documentación un Resumen Ejecutivo con la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación propuesta altera la vigente y con planos de situación y alcance de dicha alteración.



Durante el período de información pública se dispondrá el documento en soporte papel y en soporte digital para facilitar la participación ciudadana.

En sesión ordinaria de Junta de Gobierno Local celebrada el 2 de septiembre de 2024 el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira aprobó el Avance del Estudio de Ordenación de la Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana ATU-MU/R3 "BAILEN 6A", conforme al documento diligenciado con código seguro de verificación (CSV) 9ZZMXNN2HNAEFCRXCAF652XLJ 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 el informe técnico emitido a fin de dar cumplimiento a las consideraciones expuestas en el mismo que deben incorporarse al Estudio de Ordenación que se somete a aprobación inicial.

Así mismo según lo acordado en la misma sesión el documento se ha sometido a un trámite de consulta pública mediante su publicación en el Portal de Transparencia municipal por un periodo de veinte días, sin que conste presentación de aportaciones adicionales alegaciones por personas o entidades. También se ha dado traslado desde la Secretaría municipal del acuerdo de aprobación del referido Avance a todas las Delegaciones municipales, al objeto de la difusión y valoración que consideran convenientes.

Con estos trámites se considera cumplimentado lo indicado en los artículos 100 y 101 del Reglamento de la LISTA.



4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

El presente Estudio de Ordenación se desarrolla en base a lo previsto en el art. 27 de la LISTA sobre “Actuaciones de mejora urbana”:

.../...

1. 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 o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.

El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

.../...

La parcela objeto del presente Estudio de Ordenación presenta actualmente unas condiciones urbanísticas que han impedido su desarrollo y puesta en el mercado inmobiliario debido esencialmente a la falta de demanda del modelo que propone. El estancamiento del desarrollo turístico y el incremento de la demanda de viviendas hacen necesario plantear la modificación de sus condiciones actuales, estableciendo una alternativa factible y en concordancia con las necesidades del municipio.

Concretamente se plantea la modificación de la calificación urbanística de la parcela, que pasaría del uso terciario actual al uso residencial, se pondría en valor la casa de Juan de Talavera evitando su actual degradación, se posibilitaría la obtención de la parte de viario público incluido en la parcela que permita ampliar en su frente la sección de la Avda. Tren de los Panaderos. Con estas nuevas condiciones se facilitaría el desarrollo urbanístico de la parcela que debido a las alteraciones del mercado sufridas durante los últimos años y a su calificación actual lo han impedido.

El presente Estudio de Ordenación ha sido redactado teniendo en cuenta lo indicado en el art.3 de la LISTA y, concretamente, lo especificado en el apartado 2 de dicho artículo respecto a los fines de la ordenación urbanística, de tal manera que la propuesta de ordenación que en él se contiene no es susceptible de comprometer sino que respeta plenamente el principio de igualdad de género y las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística. Igualmente respeta el



principio de igualdad de oportunidades, sin que la ordenación propuesta permita prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

Los criterios que se tendrán en consideración en el Estudio de Ordenación para el desarrollo del ámbito propuesto son los siguientes:

- Obtención de sistemas locales, al estar calificado en parte como viario público, a obtener por expropiación, con el objetivo de ampliar la sección de la Avda. Tren de los Panaderos.
- Modificar la calificación urbanística de la parcela, pasando la parte de solar de uso terciario al uso residencial entremedianeras a fin de facilitar su desarrollo urbanístico bloqueado actualmente por sus actuales condiciones.
- Poner en valor la arquitectura regionalista de Alcalá de Guadaira recuperando la casa de Juan de Talavera que, junto con sus jardines, se calificarán en el Estudio de Ordenación como equipamiento público.

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

4.2.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Se procede a estudiar las distintas alternativas posibles tanto desde el punto de vista urbanístico como medioambiental, especialmente en lo referente a la integración en el entorno, operatividad, disponibilidad de recursos, ocupación de suelo, accesibilidad funcional y localización de espacios libres, lo que ayuda a mitigar los efectos (aunque mínimos por su magnitud) sobre el cambio climático.

Si bien se trata de analizar este espacio adscrito al Suelo Urbano Consolidado, no en cuanto a su ubicación (ya establecido desde el Plan general vigente) sino en cuanto a las distintas opciones o alternativas que se plantean para la ordenación pormenorizada principalmente en cuanto a la distribución de los usos permitidos. Para ello barajamos dos alternativas además de la alternativa cero (es decir no hacer nada y seguir con el desarrollo del suelo tal y como dispone el Plan general vigente para este sector de Suelo Urbano consolidado. Empezamos por esta última:

Alternativa cero.

Consiste en no llevar a cabo cambio alguno en la calificación urbanística actual, procediéndose a su desarrollo según dispone el PGOU vigente.

Nos encontramos con las siguientes determinaciones:

- Parcela de Uso terciario (Hotelero) inmersa en un entorno netamente residencial.
- El mantenimiento de los parámetros actuales a corto y medio plazo se haría inviable el desarrollo a corto plazo por falta de demanda, dando lugar a la actual imagen urbana de áreas urbanas sin consolidar por la edificación, lo que, a la larga, resulta muy negativo para la imagen compacta del municipio, máxime cuando estos terrenos se concentran en el mismo casco urbano, en una calle importante de a población. Como resultado de esta falta de desarrollo no se conseguiría poner en valor la casa de Juan de Talavera y por tanto continuaría su degradación, y no se obtendría la parte del terreno a ceder para la terminación de la Avda. Tren de los Panaderos.
- En la coyuntura económica actual, y dada la problemática específica que se viene produciendo



en el mercado inmobiliario, se hace hoy necesario replantear las condiciones en las que se viene desarrollando este mercado. Si bien es cierto que con las políticas de fomento del turismo se esta favoreciendo este sector, los efectos de la pandemia ha provocado un declive en el mismo difícil de superar a corto y medio plazo. Por el contrario, en esta zona urbana cercana al parque del Guadaira la demanda de vivienda bien comunicada con acceso a espacios libres y cercana al casco histórico está viviendo una fuerte demanda.

Desde el punto de vista medioambiental habría que destacar:

- Riesgo de quedarse como un solar no desarrollado por falta de demanda suficiente de suelo para uso terciario hotelero.
- La necesidad de la Innovación se justifica por la evolución del mercado inmobiliario en los últimos tiempos que hace que la demanda de vivienda en una población como Alcalá en el centro histórico supere a la demanda de suelo terciario, más en el entorno del Río Guadaira.

Sin embargo, surgen dos posibles modelos de ordenación que se exponen en las siguientes alternativas:

Alternativa 1.

Uso Terciario compatible con residencial (Uso global terciario)

Se mantendría el uso global actual, pero se compatibilizaría con residencial. De esta forma mantendría el uso Hotelero actualmente existente pero no desarrollado para compatibilizarlo con el uso residencial pero ya en una superficie mucho mayor que la considerada actualmente que puede llegar al 50%. (Actualmente el uso residencial apenas supone el 7,2% de la edificabilidad de la parcela).

Si bien es una opción a priori adecuada, ya que además tanto el uso terciario como el residencial se dan en parcelas de entorno y estamos en zona de edificación entremedianeras propias del casco histórico donde alternan ambos usos, bien sea en edificaciones distintas o bien en un mismo edificio, con bajos comerciales.

Sin embargo, no es precisamente el uso actual hotelero lo que se demanda en el municipio, sino que es el puramente residencial en el marco del Casco Histórico, y hasta la fecha pese a ser una parcela en suelo urbano del casco histórico, el usos terciario no se ha desarrollado, incluso se ha deteriorado la edificación existente y este suelo ha quedado como solar en un entorno consolidado.

Además reducir la edificabilidad para uso terciario dificultaría aún más el desarrollo de este uso en la parcela frente a la situación actual, ya que estaría mas limitada la disponibilidad de superficie.

Alternativa 2

Uso Residencial compatible con terciario (Uso global residencial)

Se trata de un uso residencial compatible con terciario de forma que se permita que toda la edificabilidad sea residencial o bien que sea dominante relegando el terciario a un uso menor como podrían ser los bajos comerciales. En cualquier caso, es fundamental que se mantenga la protección referente a los restos de antigua edificación presente en la parcela.

En este caso la edificabilidad residencial superaría el 50% y el uso global seria residencial manteniéndose la tipología y características constructivas del entorno, así como las dominaciones de la



ordenanzas al respecto.

Esta alternativa se considera la mejor opción ya que da cumplimiento a las expectativas de la propiedad sin que por ello se produzcan alteraciones de carácter urbanístico o medioambiental de consideración, siempre que se mantenga las prescripciones de protección establecida en la ficha del catálogo de bienes de interés cultural.

El mantenimiento de los parámetros edificatorios que establece el PGOU para este sector hace que el cambio de uso que supone la Innovación para el caso de ambas alternativas no produzca incremento alguno de la afección previsible al medio ambiente al tratarse de un uso urbano inmerso en un entorno netamente urbano.

4.2.2. ALTERNATIVA ELEGIDA.

La alternativa elegida es la nº 2 al considerarse que es la más adecuada para posibilitar el desarrollo del ámbito.

Hemos de indicar que el cambio de uso conlleva una serie de alteraciones en los parámetros urbanísticos como son el aumento de la edificabilidad. Esto es debido no a una mayor magnitud de la actuación sino principalmente al cambio de uso terciario (con un coeficiente de ponderación de 0,53 ua/m2t) a residencial (con un coeficiente de ponderación de 1 ua/m2t).

Manteniendo los parámetros actuales a corto y medio plazo se haría inviable el desarrollo de solares vacantes en la zona, dando lugar a la actual imagen de áreas urbanas sin consolidar por la edificación, lo que, a la larga, resulta muy negativo para la imagen turística del municipio, máxime cuando estos terrenos se concentran en el mismo caso urbano, en la principal vía de acceso a la población.

La presente Actuación, si bien responde a la necesidad de modificar la ordenación urbanística de la zona, como parte esencial de la estrategia para potenciar el desarrollo urbanístico del municipio, propone una ordenación que es más respetuosa con el modelo de ciudad establecido (y con el propuesto desde el documento de avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana) para la zona en la que se encuentra la parcela.

PARAMETROS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE ORDENACIÓN				
Uso	Superficie	Edificabilidad	Coef. ponderación	Aprovechamiento
Residencial, R1º	2.352 m2s	6.414,75 m2t	1 ua/m2t	6.500 ua
Residencial, R2º		85,25 m2t		
Viario	138 m2s	—	—	—
Total	2.490 m2s	—	-	6.500 ua

4.2.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La ordenación propuesta se corresponde con la Alternativa 2, que plantea permitir un uso residencial compatible con terciario de forma que se permita que toda la edificabilidad sea residencial o bien que sea dominante relegando el terciario a un uso menor como podrían ser los bajos comerciales, posibilitando la rehabilitación de los jardines y vivienda de Juan de Talavera.



4.2.4. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA.

El PGOU vigente clasifica los terrenos sitos en la calle Bailén, n.º 6A como suelo urbano sometido al régimen de actuaciones urbanísticas definido en el art. 24 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), para la obtención de sistemas locales, al estar calificado en parte como viario público, a obtener por expropiación, con el objetivo de ampliar la sección de la Avda. Tren de los Panaderos:

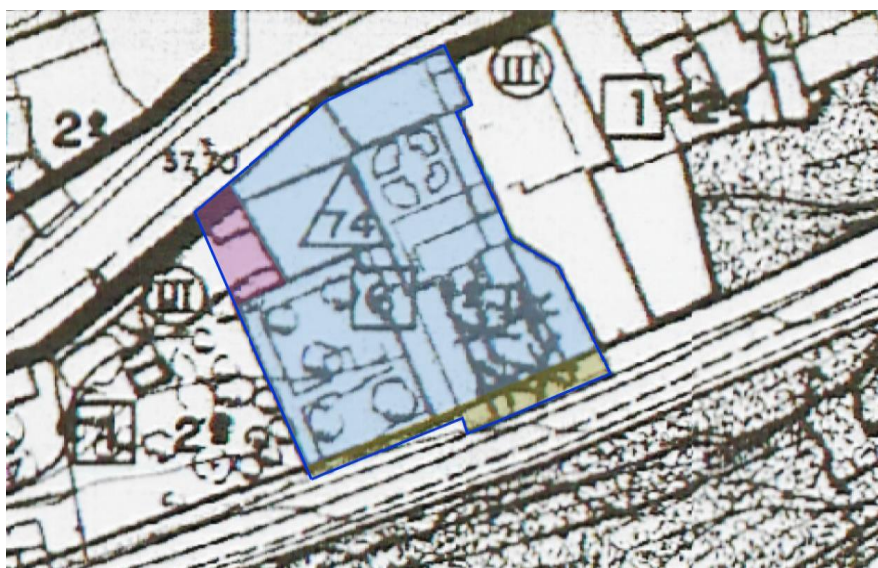


Ilustración 7-Ámbito

De la ordenación vigente, resultan las siguientes superficies:

- Terciario, Ordenanza 6-1º: 2.206 m2s
- Residencial, Ordenanza 1-2º: 146 m2s
- Viario público: 138 m2s

Con la Actuación de Mejora Urbana que define el presente Estudio de Ordenación se pretende obtener el viario público modificando la calificación urbanística actual, pasando la parte del solar de uso terciario al uso residencial entremedianeras.

4.2.5. ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA.

En aplicación de lo establecido en el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y del artículo 92 del Reglamento que desarrolla, el Estudio de Ordenación establece la ordenación detallada de la actuación de mejora urbana delimitada.

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.

.../...

-Parámetros básicos de la ordenación detallada.

- Edificabilidad máxima: 6.500 m²t.
- Uso global: Residencial
- Densidad de viviendas: 100 viviendas
- Zona de ordenanza dominante: Edificación entremedianeras

4.2.6. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y DE LAS RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES.

En aplicación de lo establecido en la disposición transitoria tercera del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, los instrumentos de ordenación deberán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en el Título IV de dicho reglamento y, en cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán las que resulten de aplicar los criterios del artículo 82 del mismo.

-Criterios de sostenibilidad.

Dado el objeto y alcance de la actuación de mejora urbana, el instrumento que establece la ordenación detallada es congruente con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en los artículos 79 y siguientes del Reglamento.

Así nos encontramos con una actuación que entre otras cosas:

- Promueve una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana.
- Prioriza la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.
- La revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo una actuación de mejora, y regeneración urbana.

-Reservas dotacionales.

El apartado 8 del artículo 82 del Reglamento de la Ley 7/2021 establece las siguientes obligaciones:

.../...

8. De conformidad con el artículo 61.4 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas. Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.

.../...



Por otro lado el artículo 47 del Reglamento desarrolla el objeto y determinaciones de las actuaciones de mejora urbana y en su apartado 3.b) indica que:

.../...

b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a los estándares dotacionales que resulten de aplicación conforme a este Reglamento.

.../...

Y finalmente, el apartado 5 del artículo 82 del Reglamento de la Ley 7/2021, establece lo siguiente:

.../...

5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

.../...

a) Sistemas locales a incluir en la actuación.

El PGOU vigente, según el documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, contiene la delimitación de las distintas zonas del suelo urbano, quedando el solar en cuestión integrado en la denominada Zona 8 "Casco Histórico", por lo que la media dotacional, según queda justificado en el plano P.02 del presente documento, asciende a 0,10129 m²s/m²t.

- Superficie dotacional: 90.479,68 m²s
- Superficie total zona 8: 744.411,50 m²s
- Edificabilidad Global (1,20 m²t/m²s): 893.293,80 m²t

Por tanto, al suponer la presente modificación un incremento de 4.220,29 m²t de uso residencial entremedianeras sobre el aprovechamiento existente, los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones ascienden a 427,47 m²s.

En este sentido, son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas locales (art. 28.b de la LISTA), por lo que el promotor de la misma cederá gratuitamente la superficie de retranqueo previsto a la Avda. Tren de los Panaderos, actualmente calificada como viario público, así como suelo a calificar como equipamiento público con una superficie mínima de 427,47 m²s.

No obstante lo anterior, conforme a los artículos 49 y 251 del Reglamento de la LISTA, este deber se sustituirá, por la entrega de superficie edificada como edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea, y en concreto, la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación, que queda calificada como equipamiento público a entregar por el promotor.

b) Sistemas generales adscritos a la actuación.

Dado que, como consecuencia de la nueva ordenación, se produce un incremento poblacional, se adscribirá a la presente Actuación de Transformación Urbanística, suelo del Sistema General de



Espacios Libres nº 7 (SGEL-7), en la superficie necesaria para mantener el estándar señalado en el art. 75.5 de las NNUU del PGOU.

“5. El estándar de parques, jardines y espacios libres públicos del Plan General se sitúa en 8,06 metros cuadrados de suelo de Sistema General de Espacios Libres por habitante (superficie total 788.825 m², el techo poblacional 97.814 habitantes)”.

Conforme a la densidad máxima propuesta, 100 viviendas, equivalentes a 240 habitantes (a razón de 2,40 hab/viv), la superficie a adscribir asciende a 1.934,40 m².

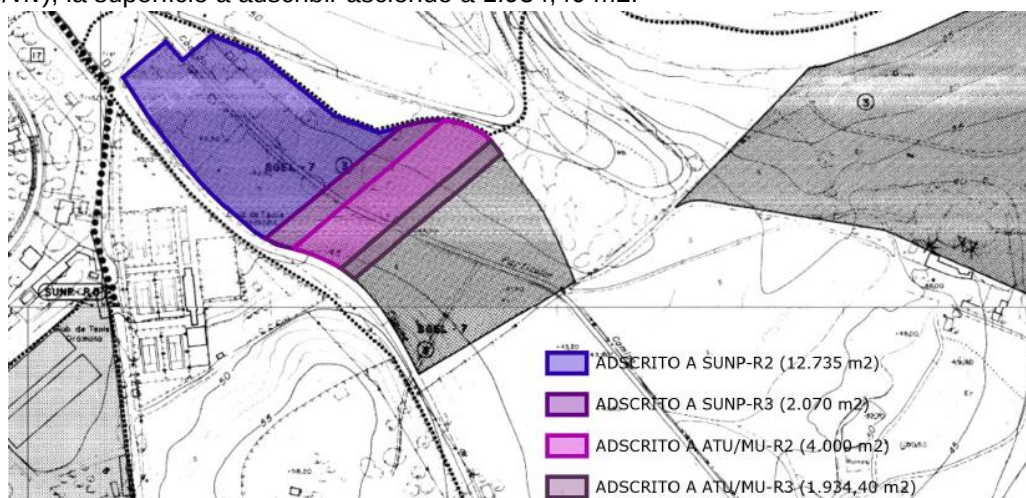


Ilustración 8-Adscripción de 1.934,40 m² de Sistemas Generales

Los referidos suelos, aunque “pendientes de adscribir a SUNP para su obtención” son ya de titularidad municipal, adquiridos por expropiación, por lo que la cesión de la superficie correspondiente a Sistemas Generales se sustituirá, con carácter previo a la concesión de la licencia de obras, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente y, en concreto, la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación, que queda calificada como equipamiento público a entregar por el promotor

4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACION PLANTEADA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DEL ART. 4 DE LA LISTA, Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL REGLAMENTO Y VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA Y DE SUS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

La Actuación de Mejora Urbana ATU-MU/R3 desarrollada en el presente documento se considera que cumple con los principios generales de la ordenación y la actividad territorial y urbanística recogidos en el artículo 4 de la LISTA donde se indica lo siguiente:

.../...

2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:



a) *Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.*

b) *Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.*

c) *Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.*

d) *Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.*

e) *Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.*

f) *Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.*

g) *Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.*

Así podemos considerar que la actuación:

-Es viable socialmente dado que está basada en el interés que supone para la localidad por la puesta en valor de un terreno paralizado en su desarrollo. También podemos decir que se ha dimensionado en relación con la demanda previsible y la función social del suelo, y que atiende tanto a las dotaciones y equipamientos necesarios (en nuestro caso la puesta en valor de la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines), como al desarrollo inmediato de las viviendas previstas a fin de evitar la especulación del suelo.

-Es viable ambiental y paisajísticamente según se recoge en el preceptivo Documento Ambiental Estratégico, donde se justifica el respeto y protección al medio ambiente, a la biodiversidad y preservación y puesta en valor del patrimonio.

-Promueve una ocupación sostenible del suelo al actuar en un ámbito donde se desarrolla la ciudad compacta y se rehabilita e integra la edificación existente y su entorno.

-Promueve una utilización racional de los recursos naturales, incluidos los hídricos como se recoge en el Documento Ambiental Estratégico.

-Incluye la resiliencia como principio de ordenación al adaptar y recuperar el patrimonio y las estructuras básicas existentes en la parcela.



-Es viable económicamente al disponer el promotor de los recursos económicos necesarios para su ejecución y mantenimiento según se recoge en la Memoria económica de gestión y ejecución que se acompaña.

-Respeta la gobernanza en la toma de decisiones al integrar la cooperación entre las administraciones y los actores implicados, y la transparencia del proceso.

Por otro lado la actuación respeta tanto los criterios de sostenibilidad y de reservas y estándares dotacionales del Reglamento de la LISTA, según lo indicado y desarrollado en el anterior apartado 4.2.6. de este documento, como los criterios de ordenación urbanística detallada indicados en los artículos 76 y siguientes del Reglamento.

En lo que respecta a la ordenación territorial hay que indicar que la actuación no tiene incidencia en la misma.

4.4. JUSTIFICACIÓN DE CONSTITUCIÓN DE ZONA DE SUELO URBANO (Art. 90.2 RGLISTA).

En relación al deber, indicado en el artículo 90.2 del Reglamento de la LISTA, de justificar si la actuación, una vez ejecutada completamente, constituirá por sí misma una zona de suelo urbano o se integrará en alguna de las existentes, teniendo en cuenta las características de la trama urbana existente en el ámbito del presente Estudio de Ordenación, se puede considerar que, en función de sus características y superficie, nos encontramos ante una parcela que constituye por sí misma una zona de suelo urbano conforme a lo estipulado en el artículo 78.2 del Reglamento.

Las características de uso global y pormenorizado, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos

PARAMETROS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE ORDENACIÓN				
Uso	Superficie	Edificabilidad	Coef. ponderación	Aprovechamiento
Residencial, R1º	2.352 m2s	6.414,75 m2t	1 ua/m2t	6.500 ua
Residencial, R2º		85,25 m2t		
Viario	138 m2s	-	-	-
Total	2.490 m2s	-	-	6.500 ua

El uso característico es el Residencial y el Socio-cultural conforme a lo indicado en la Normativa Urbanística del presente Estudio de Ordenación. Para el uso Residencial Entremedianeras los artículos 4.2 y 4.3, y para el uso Socio-cultural los artículos 4.14 y 4.15.

El nivel dotacional y espacio verde conforme a lo indicado en el apartado de la Memoria Económica de Gestión y Ejecución

Los aparcamientos conforme a lo indicado en la Normativa Urbanística del presente Estudio de Ordenación. 4.10. Artículo Dotación de aparcamiento



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

La actuación de transformación urbanística que desarrolla el presente documento plantea una mejora urbana evidente respecto a las condiciones que actualmente definen la ordenación vigente.

Estas circunstancias ya han sido desarrolladas en anteriores apartados del presente documento. Concretamente en los siguientes puntos:

- 2.4. Análisis de la situación actual y problemas detectados.
- 4.1. Justificación de la conveniencia y oportunidad del estudio de ordenación.
- 4.2.2. Alternativa elegida.
- 4.2.6. Justificación de los criterios de sostenibilidad y de las reservas y estándares dotacionales.
- 4.3. Justificación de la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales del art. 4 de la lista, y criterios de ordenación del reglamento y valoración de la incidencia y de sus determinaciones en la ordenación territorial.

En cualquier caso se puede resumir que la mejora urbana se concreta en los siguientes puntos:

- Se posibilita el desarrollo urbanístico de la parcela adaptando la normativa a la demanda actual en consonancia con la función social del suelo.
- Promueve una ocupación sostenible del suelo al actuar en un ámbito donde se desarrolla la ciudad compacta y se rehabilita e integra la edificación existente y su entorno.
- Es viable tanto ambiental como paisajísticamente, promoviendo la puesta en valor del patrimonio según lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico.

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

En aplicación de lo previsto en el artículo 92.3 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se aporta estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos para el ámbito de la actuación.

PARAMETROS URBANÍSTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE					
Uso	Superficie	Coef. edificabilidad	Edificabilidad	Coef. ponderación	Aprovechamiento
Residencial, 1-2º	146 m2s	2 m2t/m2s	292,00 m2t	1 ua/m2t	292.00 ua
Terciario. 6-1º	2.206 m2s	1,6 m2t/m2s*	3.529,60 m2t *	0,53 ua/m2t	1.987,71 ua
Viario	138 m2s	-	-	-	-
Total	2.490 m2s	-	-	-	2.279,71 ua

*Sobre parcela bruta, art 364.4 de las NNUU.



Otros parámetros:

- Densidad (nº de viviendas): La resultante de la aplicación de la normativa
- Tipologías edificatorias: Terciario, Ordenanza 6-1º:
Residencial, Ordenanza 1-2º:
- Dotaciones urbanísticas: Sistemas locales según media dotacional Zona 8 Casco Historico
0,10129 m2t/m2s
Sistemas generales según art 75.5 NNUU del PGOU
8,06 m2/hab

PARAMETROS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE ORDENACIÓN					
Uso	Superficie	Coef. edificabilidad	Edificabilidad	Coef. ponderación	Aprovechamiento
Residencial, R1º	2.352 m2s	2,7636 m2t/m2s	6.414,75 m2t	1 ua/m2t	6.500 ua
Residencial, R2º			85,25 m2t		
Viario	138 m2s	-	-	-	-
Total	2.490 m2s	-	-	-	6.500 ua

Otros parámetros:

- Densidad (nº de viviendas): 100 ud
- Tipologías edificatorias: Residencial Entremedianeras R 1º
Residencial Entremedianeras R 2º
- Dotaciones urbanísticas: Los Sistemas locales y generales a ceder se sustituyen por la entrega de superficie edificada como edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea, y en concreto, la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación, que queda calificada como equipamiento público a entregar por el promotor.



5. MEMORIA ECONÓMICA Y DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

5.1. MEMORIA ECONÓMICA

5.1.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

La actuación del presente Estudio de Ordenación se basa en los siguientes criterios:

- Obtención de sistemas locales, a obtener por expropiación, con el objetivo de ampliar la sección de la Avda. Tren de los Panaderos.
- Modificación de la calificación urbanística de la parcela, pasando la parte de solar de uso terciario al uso residencial entremedianeras a fin de facilitar su desarrollo urbanístico.
- Puesta en valor de la arquitectura regionalista de Alcalá de Guadaira recuperando la casa de Juan de Talavera que, junto con sus jardines, se calificarán en el Estudio de Ordenación como equipamiento público.

Los capítulos de inversión o coste del proyecto objeto del Estudio de Ordenación son los siguientes:

1. Adquisición del suelo y gastos relacionados con la compraventa.
2. Gestión jurídica, urbanística y de inversión.
3. Redacción del proyecto y dirección facultativa de obras.
4. Tributos y tasas urbanísticas.
5. Obras de edificación incluyendo la rehabilitación y puesta en valor de la casa de Juan de Talavera.
6. Obras de urbanización de la zona de retranqueo resultante de la nueva alineación impuesta por el PGOU al solar.
7. Costes de gestión del proyecto
8. Costes de estructura propios del grupo promotor
9. Gastos financieros.

Aun cuando el suelo es propiedad actualmente de la sociedad promotora, el presupuesto total de gastos se estima en una cantidad de 8.844.162,38 €, según lo indicado en el apartado "5.1.3.2. Beneficios de la actuación" de este documento. En este presupuesto se incluye la rehabilitación de la casa regionalista y las obras de formalización de la fachada a la Avenida Tren de los panaderos, cuyo coste se estima en 17.000 €.

El nivel de ingresos por la venta de las viviendas, según lo indicado en el mismo apartado, representa una cantidad de 9.622.125,00 €, por lo que el retorno de la inversión prevista es superior al coste de la inversión.

Por otro lado el promotor manifiesta disponer de los fondos propios suficientes junto con la financiación bancaria necesaria para llevar a cabo la actuación prevista.

5.1.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo Rehabilitación Urbana, indica en el artículo 22.4 lo siguiente:



.../...

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

.../...

Por otro lado el artículo 85.3.a del Reglamento de la LISTA indica:

.../...

3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

.../...

Por las características ya descritas de la presente actuación de transformación urbanística de mejora urbana, no se producen actuaciones que conlleven un impacto negativo en las haciendas públicas, ya que no se produce un incremento de costes de mantenimiento en las pequeñas obras de urbanización a realizar, y además el mantenimiento de la casa y jardines de la casa de Juan de Talavera se considera mínimo en relación al aporte como valor cultural y patrimonial que supone para el municipio su recuperación y puesta en valor.

La actuación, por el contrario, conllevará un aumento en los ingresos para las haciendas públicas debido al cobro de impuestos y tasas como pueden ser las licencias urbanísticas, el ICIO, el IBI, etc...

5.1.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, indica en el artículo 22.5 lo siguiente:

.../...

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos.

.../...

Por otro lado el artículo 85.3.b del Reglamento de la LISTA indica:

.../...

b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:

1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipología edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad





documentación gráfica adjunta y en el esquema volumétrico incluido en el apartado 5.2.2. de este documento. Esta parte del edificio mantendrá su calificación residencial y se tendrá en cuenta en el cómputo de los 6.500 m²t residencial asignados a la parcela total.

Cesión Sistemas locales

Como se ha indicado en el apartado 4.2.6. de este documento en relación a los estándares dotacionales, al suponer la presente modificación un incremento de 4.220,29 m²t de uso residencial entremedianeras sobre el aprovechamiento existente, los suelos destinados a cesión de sistemas locales ascienden a la cantidad de 427,47 m²s.

No obstante lo anterior, conforme a los artículos 49 y 251 del Reglamento de la LISTA, este deber se sustituirá, por la entrega de superficie edificada como edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea, y en concreto, la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación, que queda calificada como equipamiento público a entregar por el promotor.

Cesión Sistemas generales

Dado que como se ha indicado en el apartado 4.2.6. de este documento en relación a los estándares dotacionales, se produce un incremento poblacional, la superficie a adscribir asciende a 1.934,40 m²s.

La cesión de la superficie correspondiente a Sistemas Generales se sustituirá, con carácter previo a la concesión de la licencia de obras, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente y, en concreto, la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación, que queda calificada como equipamiento público a entregar por el promotor

En resumen las cesiones son las siguientes:

Cesión del 10%	85,25 m ² t residencial con carácter lucrativo en casa Juan de Talavera
Cesión Sistemas locales	La casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación como equipamiento público
Cesión Sistemas generales	La casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación como equipamiento público

-Obras de puesta en valor de la casa de Juan de Talavera y sus jardines

Se parte tanto de las condiciones recogidas en la ficha del Catálogo nº 74 como de los datos reales del inmueble:

- Sup. total del inmueble (según Catastro): 483 m²t.
- Sup. total del inmueble según reciente medición: 494,46 m²t.
- Sup. protegida del inmueble (obras de conservación y consolidación): 336,68 m²t.
- Sup. protegida del inmueble (obras de rehabilitación y reestructuración): 157,78 m²t.
 - Sup. protegida del inmueble (obras de rehabilitación y reestructuración) destinada a uso público: 72,53 m²t.
 - Sup. protegida del inmueble (obras de rehabilitación y reestructuración) destinada a vivienda: 85,25 m²t.
- Sup. jardines: 170,73 m².

Para valorar las obras a realizar se toma como referencia el cuadro de precios del COAS del presente



año 2025. En concreto:

-Para los 336,68 m2t destinados a obras de conservación y consolidación, el código RR04 de "Reforma interior de edificio manteniendo el uso, los elementos estructurales y la fachada", que aplica el Factor 0,65 al precio en €/m2 del edificio de uso público para el que consideramos el código ES02 de "Casino cultural" con un valor de 1.119 €/m2t:

$$336,68 \text{ m2t} \times 1.119 \text{ €/m2t} \times 0,65 = 244.884,20 \text{ €}$$

-Para los 72,53 m2t destinados a obras de rehabilitación y reestructuración, el código RR01 de "Reforma o rehabilitación realizadas sobre edificios sin valor patrimonial relevante, con cambios de uso o tipología que incluyan demoliciones y transformaciones importantes", que aplica el Factor 1,25 al precio en €/m2 del edificio de uso público para el que consideramos el código ES02 de "Casino cultural" con un valor de 1.119 €/m2t:

$$72,53 \text{ m2t} \times 1.119 \text{ €/m2t} \times 1,25 = 101.451,34 \text{ €}$$

-Para los 85,25 m2t destinados a obras de rehabilitación y reestructuración, el código RR01 de "Reforma o rehabilitación realizadas sobre edificios sin valor patrimonial relevante, con cambios de uso o tipología que incluyan demoliciones y transformaciones importantes", que aplica el Factor 1,25 al precio en €/m2 del edificio de uso vivienda plurifamiliar entremedianeras para el que consideramos el código VI05 de "vivienda plurifamiliar entremedianeras" con un valor de 821 €/m2t:

$$85,25 \text{ m2t} \times 821 \text{ €/m2t} \times 1,25 = 87.487,81 \text{ €}$$

-Para los 170,73 m2 destinados a jardines consideramos el código UR11 de "Ajardinamiento de un terreno con elementos", con un valor de 149 €/m2:

$$170,73 \text{ m2t} \times 149 \text{ €/m2t} = 25.438,77 \text{ €}$$

En definitiva el coste de las obras de puesta en valor de la casa de Juan de Talavera y sus jardines es el siguiente:

-Obras de conservación y consolidación uso público.....	244.884,20 €
-Obras de rehabilitación y reestructuración uso público.....	101.451,34 €
-Obras de rehabilitación y reestructuración uso vivienda.....	87.487,81 €
-Ajardinamiento.....	25.438,77 €

Total Costes.....459.262,12 €

-Total coste de la ATU

-Coste obras de urbanización complementarias.....	17.000 €
-Coste cesiones a la Administración y cumplimiento deberes de la ATU.....	459.262,12 €

Total Costes de la ATU.....476.262,12 €



5.1.3.2. Beneficios de la actuación.

Partiendo de que el suelo es propiedad de la sociedad promotora hacemos una estimación de los beneficios de la actuación partiendo de la edificabilidad obtenida y del precio de venta del m2t de viviendas entre medianeras en la zona, deduciendo los gastos de ejecución de la promoción y los gastos de costes de la ATU:

Ingresos:

-Edificabilidad residencial.....	6.414,75 m2t
-Valor precio de venta m2t vivienda.....	1.500,00 m2t (*)
-Valor precio de venta promoción.....	6.414,75 m2t x 1.500 m2t = 9.622.125 €
Total Ingresos.....	9.622.125 €

(*) Según informe de valoración técnicos municipales.

Gastos:

-Gastos de ejecución:

Ejecución material de la edificación.....	6.414,75 m2t x 783 €/m2t (**) = 5.022.749,25 €
19% GG y BI.....	954.322,36 €
21% IVA.....	1.054.777,34 €
Presupuesto de Contrata.....	7.031.848,95 €
6,5% Tasas, etc.....	457.070,18 €
2,5% Estudios técnicos y honorarios...	175.796,23 €
6% Impuestos y documentación.....	421.910,94 €
4% Gastos financieros.....	<u>281.273,96 €</u>
	8.367.900,26 €

-Gastos de costes de la ATU: 476.262,12 €

Total Gastos.....8.844.162,38 €

(**) Según código VI05 de "vivienda plurifamiliar entremedianeras".

Beneficios:

Total Ingresos.....	9.622.125,00 €
Total Gastos.....	<u>-8.844.162,38 €</u>
Total Beneficios.....	777.962,62 €

Para hacer frente a sus obligaciones, los promotores cuentan con suficientes medios económicos.



recursos propios para costear la ejecución de toda la actuación, quedando asegurada la idoneidad técnica y viabilidad económica de la misma.

Al tratarse de una actuación de propietario único, no resulta necesaria la equidistribución de cargas y beneficios derivadas de la ordenación urbanística.

5.2. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

5.2.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS.

Se establecen las siguientes bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística:

1º.- Carácter público o privado: Privado.

2º.- Modalidad de gestión prevista: Directa.

3º.- Plazos de ejecución: Se estima un plazo para la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación de 18 meses desde el acuerdo de aprobación inicial.

Se establecen como plazos de ejecución los previstos en el art. 186.3 c) y d) de las NNUU:

“c) Solicitar la licencia de edificación dentro de los plazos que al efecto fije el instrumento que desarrolle la Unidad de Ejecución o, en su defecto, en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación del instrumento.

d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia”.

Las obras complementarias de urbanización se definirán en el correspondiente proyecto de obras que deberá presentarse para su aprobación en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación. Podrán ejecutarse simultáneamente con las obras de edificación, y deberán concluirse al mismo tiempo que estas.

5.2.2. JUSTIFICACIÓN DEBERES ART. 28 LISTA Y ART. 49 DEL REGLAMENTO.

Conforme a lo señalado en el artículo 28 de la LISTA sobre *“Deberes de las actuaciones de mejora”*, es un deber vinculado a estas promociones, cuando proceda:

.../...

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

.../...



Asimismo el artículo 49 del Reglamento de la LISTA indica lo siguiente:

.../...

2. El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes:

a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168.2. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.

b) Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.

c) En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.

3. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

Respecto a las entregas a realizar a la Administración y según lo recogido en el apartado “cesiones a la administración y cumplimiento deberes de la ATU” del punto “5.1.3.1. Valoración de costes” de la Memoria de Viabilidad Económica de este documento, se propone:

-Que las plusvalías generadas por el incremento del aprovechamiento urbanístico, se monetaricen, ascendiendo el 10 % a la cantidad de 127.875,09 €.

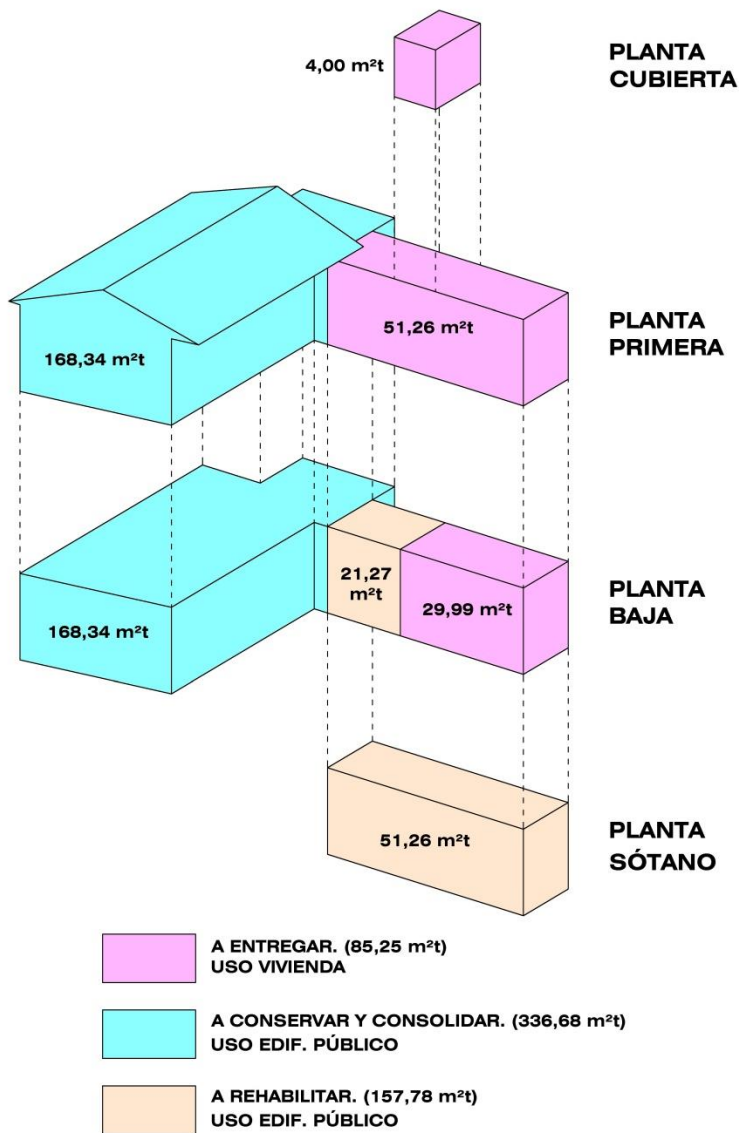
Dividiendo dicho importe entre el precio de venta de viviendas entremedianeras, que se ha considerado en 1.500 €/m²t, resultan en la entrega de 85,25 m²t de edificabilidad con carácter lucrativo de vivienda entremedianeras en la casa de Juan de Talavera.

-Los suelos destinados a cesión de sistemas locales ascienden a la cantidad de 427,47 m²s. Este deber se sustituirá, por la entrega de superficie edificada como edificabilidad no lucrativa y, en concreto, la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación, que queda calificada como equipamiento público.

-Los suelos destinados a cesión de sistemas generales ascienden a la cantidad de 1.934,40 m²s. este deber se sustituirá, por la entrega de superficie edificada como edificabilidad no lucrativa y, en concreto, la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación, que queda calificada como equipamiento público a entregar por el promotor.



Respecto a la entrega de superficie edificada en régimen de propiedad horizontal, se adjunta esquema volumétrico con la disposición de las superficies propuestas.



**ESQUEMA VOLUMÉTRICO CON DISPOSICIÓN DE LAS
SUPERFICIES PROPUESTAS**



6. NORMATIVA URBANÍSTICA

Tomando como referencia las condiciones de las ordenanzas existentes en el ámbito según las NNUU vigentes, “Residencial Grado 2º” y “Equipamientos y Servicios Públicos” se establecen las correspondientes a la ordenación propuesta con la denominación “Residencial Entremedianeras”. y “Socio-cultural”

RESIDENCIAL ENTREMEDIANERAS

Artículo 1. Ámbito y tipología

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el “Plano de Ordenación Detallada Propuesta O.01” que se adjunta. Responde a la tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior a vial, prohibiéndose, por tanto, las edificaciones con cubiertas de materiales ligeros propios de las naves industriales.

CONDICIONES DE USO

Artículo 2. Uso característico

El uso característico es el Residencial.

Artículo 3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Productivo:
 - Hospedaje
 - Industrial en categoría I y situaciones A y B, con las limitaciones señaladas en el artículo 310 de las NNUU del PGOU.
 - A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366 de las NNUU del PGOU, se admite el uso comercial en categorías I y II, así como en la III sin superar los mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie de venta. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja, semisótano o en edificio exclusivo. Los almacenes vinculados al uso comercial, sin estancia prolongada de personas, se permitirán bajo rasante.
 - Oficinas y despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta o en edificio exclusivo.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo, a excepción de los Servicios Urbanos. Los usos educativo, socio-cultural y público administrativo se permiten asimismo en planta primera.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 4. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona se distinguen dos (2) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la parcela, según se indica en “Plano



de Ordenación Detallada Propuesta O.01" que se adjunta, con los códigos 1º y 2º a continuación de la letra R y con las siguientes condiciones:

-Grado 1º, la parcela resultante de titularidad privada con las determinaciones que se establecen en estas ordenanzas.

-Grado 2º, la superficie de cesión del 10 %, en la que solo se permitirán las obras consideradas en la ficha del catálogo de protección correspondiente al inmueble.

Artículo 5. Condiciones de la parcela

En ambos grados no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: ciento veinte (120) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 6. Posición de la edificación

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de Red viaria, alineaciones y rasantes. No se permiten patios abiertos a calle o espacio libre de uso público, salvo en los casos en los que se realicen actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, o se actúe en aquellas en que el cincuenta por ciento (50%) de dicho frente cuente con espacios libres en fachada. En ambos casos, sus dimensiones cumplirán las condiciones impuestas en el artículo 242 de las NNUU del PGOU. Se prohíben los patios abiertos a linderos laterales, con la excepción de los casos en que en el solar colindante existan, pudiendo repetirse la separación del lindero, con un mínimo de tres (3) metros.

2. Las condiciones del punto anterior no contarán para los espacios libres dentro del solar que se ocultan tras falsas fachadas. En cualquier caso, existirá un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.

3. Los espacios delimitados como libres de edificación "L" no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre rasante.

4. En el caso de que con la construcción de un edificio se puedan provocar servidumbres de luces y/o de vistas, deberá elevarse una pared contigua a la medianera con una altura mínima, sobre el plano de acceso inmediato, de doscientos (200) centímetros. Deberán cumplirse, no obstante, las condiciones de altura de la edificación de esta ordenanza y las generales del Título VIII de las NNUU del PGOU.

Artículo 7. Ocupación de la parcela

1. En cualquier planta, por debajo de la altura máxima establecida en el artículo siguiente, se permite ocupar la totalidad de la parcela, salvo las limitaciones establecidas en el Título VIII de Condiciones Generales de la Edificación de las NNUU del PGOU, en cuanto se refiere a normas de higiene y habitabilidad.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 8. Altura de la edificación

1. Grado 1º: La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en tres (baja + 2) en la parte de la edificación que da a la calle Bailén, y en dos (baja + 1) en la parte de la edificación que



da a la calle Tren de los Panaderos.

Grado 2º: dos (baja +1).

2. La altura máxima de cornisa se establece para cada grado en:

B + 2: once (11) metros.

B + 1: la que concuerde con la existente en el inmueble a proteger.

3. En el Grado 1º por encima de la altura máxima se podrá construir una planta ático, computable en la edificabilidad, debiendo quedar remetida un mínimo de cuatro (4) metros de los planos de fachada exterior del edificio. La altura libre máxima será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros. Por encima de la altura máxima se permiten los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa, nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a ocho (8) metros de la alineación de fachada de la calle Tren de los Panaderos, y a cuatro (4) metros de la alineación de fachada de la calle Bailén.

4. La altura libre mínima en planta baja será de tres con sesenta (3,60) metros cuando se destine a uso no residencial. En el caso de uso de vivienda:

- Sin cuerpos salientes en planta piso, dos con setenta (2,70) metros.
- Con cuerpos salientes en planta piso, lo dispuesto en el art. 231 de las NNUU del PGOU.

Artículo 9. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Se establece una edificabilidad sobre la parcela de 6.500 m²t, con las siguientes condiciones según el grado:

- Grado 1º, la parcela resultante de titularidad privada con una edificabilidad máxima de 6.414,75 m²t.
- Grado 2º, la superficie de 85,25 m²t, correspondiente a la cesión del 10 % del incremento del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 10. Dotación de aparcamiento

Se reservará espacio suficiente para una dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos y como mínimo una por vivienda.

Artículo 11. Condiciones complementarias para la edificación plurifamiliar entre medianeras

En ambos grados se admite la ejecución de viviendas interiores, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en las NNUU del PGOU.
- Al menos dos (2) piezas tendrán huecos a patios cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a su altura (H), con un mínimo de ocho (8) metros. A estos efectos, se entiende por:
 - Luz recta, la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
 - Altura H del patio, la medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea superior del pretil macizo. Cuando existan construcciones en



ático, que cumplan las condiciones establecidas en las NNUU del PGOU , y que se eleven sobre las paredes de los patios en más del 50% de su contorno, la altura se medirá hasta la línea de coronación de dichas edificaciones.

- c) En viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, bastará con un (1) hueco en la pieza principal.
- d) El número de plantas de la edificación a ejecutar se establecerá desde la rasante a la calle Tren de los Panaderos, por lo que las plantas que estén bajo la cota de la rasante de la calle Bailén, podrán tener usos vivideros siempre que se cumplan las limitaciones establecidas en el Título VIII de Condiciones Generales de la Edificación de las NNUU del PGOU en cuanto se refiere a normas de higiene y habitabilidad.

En el plano O.02-A de la Cartografía de Ordenación del presente documento se incluye sección transversal de la parcela adaptando los parámetros concretos del Estudio de Ordenación con las alturas que resultan de mantener el número de plantas desde la rasante de la calle Bailén y desde la calle Tren de los Panaderos hasta el centro de la parcela.

Artículo 12. Condiciones particulares uso residencial en la parte de superficie edificada lucrativa de la casa de Juan de Talavera

En la parte de superficie edificada lucrativa de la casa de Juan de Talavera, la aplicación del articulado anterior se condicionará a la normativa de protección del inmueble que debe ser prevalente.

SOCIO-CULTURAL

Artículo 13. Ámbito y tipología

- 1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el "Plano de Ordenación Detallada Propuesta O.02-A" que se adjunta.
- 2. Incluye los terrenos y edificaciones de la casa de Juan de Talavera, excluyendo la parte de ésta dedicada al uso residencial.

CONDICIONES DE USO

Artículo 14. Uso característico

El uso característico es el Socio-Cultural.

Artículo 15. Usos compatibles

- 1. Además del uso característico señalado podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
- 2. Se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo.
- 3. Se considera compatible el uso terciario, siempre y cuando no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

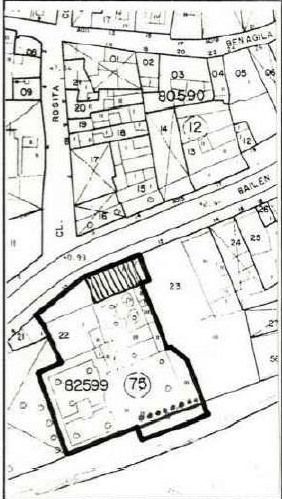
CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 16. Condiciones de la edificación



Deberán mantenerse las condiciones actuales de la edificación en lo que se refiere a su posición, edificabilidad, aprovechamiento y altura. Se seguirán las pautas indicadas en las condiciones particulares de ordenación indicadas en la ficha nº 74 del Catálogo para la protección del patrimonio arquitectónico.

CATÁLOGO PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO (Ficha nº 74)

	IDENTIFICACION: 74
	LOCALIZACION: Plano nº 3.21. Residencia Padres Claretianos. c/Bailén, 10
	NIVEL DE PROTECCION: ESTRUCTURAL
	CROQUIS DE SITUACION
CONDICIONES DE ORDENACION	
REGIMEN DE SUELO: Urbano	
CALIFICACION: Según estudio de ordenación	
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION: En fachada y cubierta del edificio rayado en el croquis, sólo se permiten obras de conservación y consolidación. En el resto del edificio se adminten obras de rehabilitación y reestructuración. En el resto de parcela obras de nueva planta.	



7. ANEXOS

7.1. JUSTIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

El Estudio de Ordenación ha de someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada (EAE simplificada) según lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) modificada por Decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo ya que esta Ley en su art. 40 dice.

...

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- b) Los planes de reforma interior y **los estudios de ordenación**, así como sus revisiones y modificaciones.
- c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), y h) del artículo 70.3 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

7.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

El artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificada por la disposición final cuarta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece lo siguiente:

Artículo 56. Ámbito de aplicación.

1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.

2.º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

3.º El resto de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.

4.º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.

c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que figuran en el Anexo I de la presente Ley. En este supuesto la resolución de los instrumentos señalados anteriormente contendrá el informe de evaluación de impacto en la salud.



d) Aquellas otras actividades y obras, no contempladas en el párrafo anterior, que se determinen mediante decreto del Consejo de Gobierno, sobre la base de la evidencia de su previsible impacto en la salud de las personas.

Por tanto, **los estudios de ordenación no están expresamente incluidos en su ámbito de aplicación, y como instrumento de ordenación urbanística detallada solamente debe ser sometido a informe de impacto en la salud en aquellos casos que atendiendo a su objeto y alcance “afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan”.**

Por otro lado hay que analizar lo establecido en los artículos 11 y 12 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

Artículo 11. Áreas urbanas socialmente desfavorecidas.

Se considerará que un instrumento de planeamiento de desarrollo afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas cuando ordene pormenorizadamente áreas o sectores incluidos, total o parcialmente, en las zonas que a tal efecto se determinen mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de salud.

Artículo 12. Instrumentos de planeamiento de desarrollo con incidencia en la salud.

1. Los criterios para determinar si un instrumento de planeamiento de desarrollo tiene especial incidencia en la salud son los siguientes:

- a) Población potencial afectada, mostrando especial atención a grupos de población especialmente vulnerables, como personas mayores, infancia, personas con discapacidad y mujeres embarazadas.*
- b) Severidad de modificación del medio físico con efectos adversos en la red hidrográfica, hábitats naturales, usos del suelo o alteraciones en la calidad del agua o del aire.*
- c) Grado de reducción en cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano.*
- d) Nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad, incluyendo la facilitación de medios de transporte público adecuados.*
- e) Presencia de medidas que condicionen estilos de vida incompatibles con la salud, como el sedentarismo, y que supongan la pérdida o ausencia de espacios verdes o que dificulten la disponibilidad o accesibilidad a instalaciones recreativas, deportivas -carril bici, rutas verdes- o a instalaciones infantiles.*
- f) Ausencia de espacios comunitarios y otros que faciliten las relaciones sociales saludables y los usos sociales de los espacios urbanos.*
- g) Existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes que puedan afectar a la población que ocupe el espacio ordenado por el instrumento de planeamiento, incluyendo la aproximación a cementerios prevista en los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.*
- h) Situación de las parcelas en relación con zonas inundables o zonas con riesgo de afección por fenómenos catastróficos de origen natural o antrópico.*

El objeto del Estudio de Ordenación es hacer una modificación de la calificación de la parcela sita en la calle Bailén nº 6 pasando la parte del solar de uso terciario al uso residencial entremedianeras y facilitar la obtención de la parte calificada de viario público.

Se considera que nos encontramos en los supuestos del artículo 56.1.b) de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, ya que el ámbito del estudio de ordenación no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas puesto que se integra en un entorno urbano diversificado funcionalmente, bien dotado de equipamientos y espacios libres y consolidado con usos residenciales terciarios. Asimismo la modificación de la ordenación detallada se limita a aumentar el uso residencial



estableciendo las compensaciones y cesiones marcadas por la ley, por lo que no incide en ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 12 del referido Decreto 169/2014 y, en consecuencia, no tiene especial incidencia en la salud.

7.3. ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD.



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

LUCIA CAPITAN CARMONA

Registrador de la Propiedad de ALCALÁ DE GUADÁIRA Nº 2

PLAZA DE LOS MOLINOS, 3, ACC. 1
41500 - ALCALÁ DE GUADÁIRA (SEVILLA)
Teléfono: 955684704
Fax: 955686799

Correo electrónico: alcaladeguadaira2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

PACUASINDER S.L.

con DNI/CIF: B90067513

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F29QP47Z**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5





INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA Nº2

FINCA DE Alcalá de Guadaira Nº: 48454. Código Registral Único: 41001000692094

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. Edificio destinado a Hotel, sito en esta Ciudad, y en su CALLE BAILEN, señalado con los NÚMEROS DIESE, DOCE Y CATORCE de gobierno. Consta de tres plantas, bajo, principal y sótano, más una planta inferior en la zona libre o posterior del edificio como consecuencia del desnivel del solar. Cada una de las plantas en que se divide el mismo está dedicada, a garajes, pasillos, diversos comedores y cuartos de baño, cocinas, capilla, sala de proyecciones y de conferencias, así como diversas naves en las mismas dedicadas a dormitorios, almacenes, jardines y terrazas, o sea, la distribución que pueda tener la sede de un centro pastoral, destino que ha tenido hasta la fecha. Todas las plantas, así como los accesos a las terrazas y jardines o patios, están comunicadas entre sí, por un conjunto de escaleras interiores. El perímetro total del nuevo predio comprende una superficie de dos mil cuatrocientos setenta y cuatro metros, con cuarenta y siete decímetros cuadrados; no pudiéndose determinar la superficie construida, al no aparecer en los títulos previos. Y sus linderos son: Por el frente, con la calle de su situación por donde tiene su entrada; por la derecha de la misma, con resto de la finca matriz de donde proceden; por la izquierda, con la casa número dieciséis de la calle Bailén y terrenos del ferrocarril de Sevilla-Alcalá-Carmona; y por el fondo, igualmente, con el citado ferrocarril. No consta la referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
-----	-----	-----	-----	-----

LSCOSPAIN SL	B90101452	1643	1053	150
5				
100,000000% del pleno dominio por título de APORTACION, según escritura pública otorgada en SEVILLA, el día treinta de diciembre del año dos mil trece, ante el Notario D./Dña. PABLO GUTIÉRREZ-ALVIZ CONRADI.				

CARGAS

Una HIPOTECA a favor de BANCO PASTOR SA, para responder de UN MILLON QUINIENTOS DOS MIL EUROS de principal; intereses ordinarios durante DOCE meses por un total de NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO euros; intereses de demora durante VEINTICUATRO meses por un total de TRESCIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS DIEZ euros ; DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CON VEINTE EUROS para costas y gastos; TREINTA Y OCHO MIL SETENTA Y CINCO CON SETENTA EUROS de gastos extrajudiciales, con un plazo de amortización de 144



C.S.V.: 2410412856913816

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5





INFORMACIÓN REGISTRAL

meses con fecha de vencimiento del 30 de junio de 2017, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de DOS MILLONES CIENTO SETENTA MIL TRESCIENTOS CATORCE CON NOVENTA EUROS.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON CARLOS VILLARRUBIA GONZÁLEZ en CAMAS, el día 29 de junio de 2004. Constituida en la Inscripción 2 de fecha 27 de enero de 2006.

La hipoteca registrada por la inscripción 2ª, ha sido objeto de una MODIFICACIÓN por la inscripción 3ª, quedando respondiendo esta finca, como antes se ha expresado; devengando un tipo de interés nominal de TRES ENTEROS CON VEINTICINCO CENTÉSIMAS POR CIENTO; siendo su plazo de duración de CIENTO OCHENTA MESES, y la fecha de vencimiento final el día TREINTA DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO. Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON CARLOS VILLARRUBIA GONZÁLEZ en CAMAS, el día 17 de junio de 2010. Constituida en la Inscripción 3 de fecha 17 de agosto de 2010.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día diecisiete de agosto del año dos mil diez, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día once de febrero del año dos mil trece, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día quince de mayo del año dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Una HIPOTECA en garantía de una cuenta especial de crédito, constituida por la entidad "LECOSPAIN, S.L." a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL SA de: A.- El saldo a su cierre de la cuenta especial de crédito garantizada, hasta un máximo de QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS. B.- El importe de dos años de intereses de demora al tipo reflejado en el apartado 1.2. de la Cláusula SEGUNDA, es decir, doce entero con cincuenta centésimas de otro entero por ciento. C.- Una cantidad adicional de quince enteros por ciento del principal para costas y gastos. TASÁNDOSE para subasta en la cantidad de OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS. Plazo: hasta el día veintisiete de Junio de dos mil veintinueve. El interés inicial es de diez por ciento POR CIENTO, siendo posteriormente variable. En la relacionada hipoteca se ha hecho constar el convenio para el vencimiento por falta de pago en los términos expresados en el documento. Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON JOSÉ ANTONIO REY JIMÉNEZ en SEVILLA, el día 30 de junio de 2014. Constituida en la Inscripción 6 de fecha 17 de abril de 2015.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día diecisiete de abril del año dos mil quince, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S



C.S.V.: 2410412856913816

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5



NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de
DIECINUEVE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS:

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

3.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

4.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los





INFORMACIÓN REGISTRAL

datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALCALA DE GUADAIRA 2 a día diecinueve de julio del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 2410412856913816

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.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.).



C.S.V.: 2410412856913816

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 5



Sevilla a junio de 2025.

Rogelio de la Cuadra Buil
Arquitecto urbanista
Colegiado nº 2297 del C.O.A.S.

Tomás Rodríguez Sánchez
Biólogo. Especialista en Medio Ambiente
Colegiado nº 147 del C.O.B.A.



PLANOS

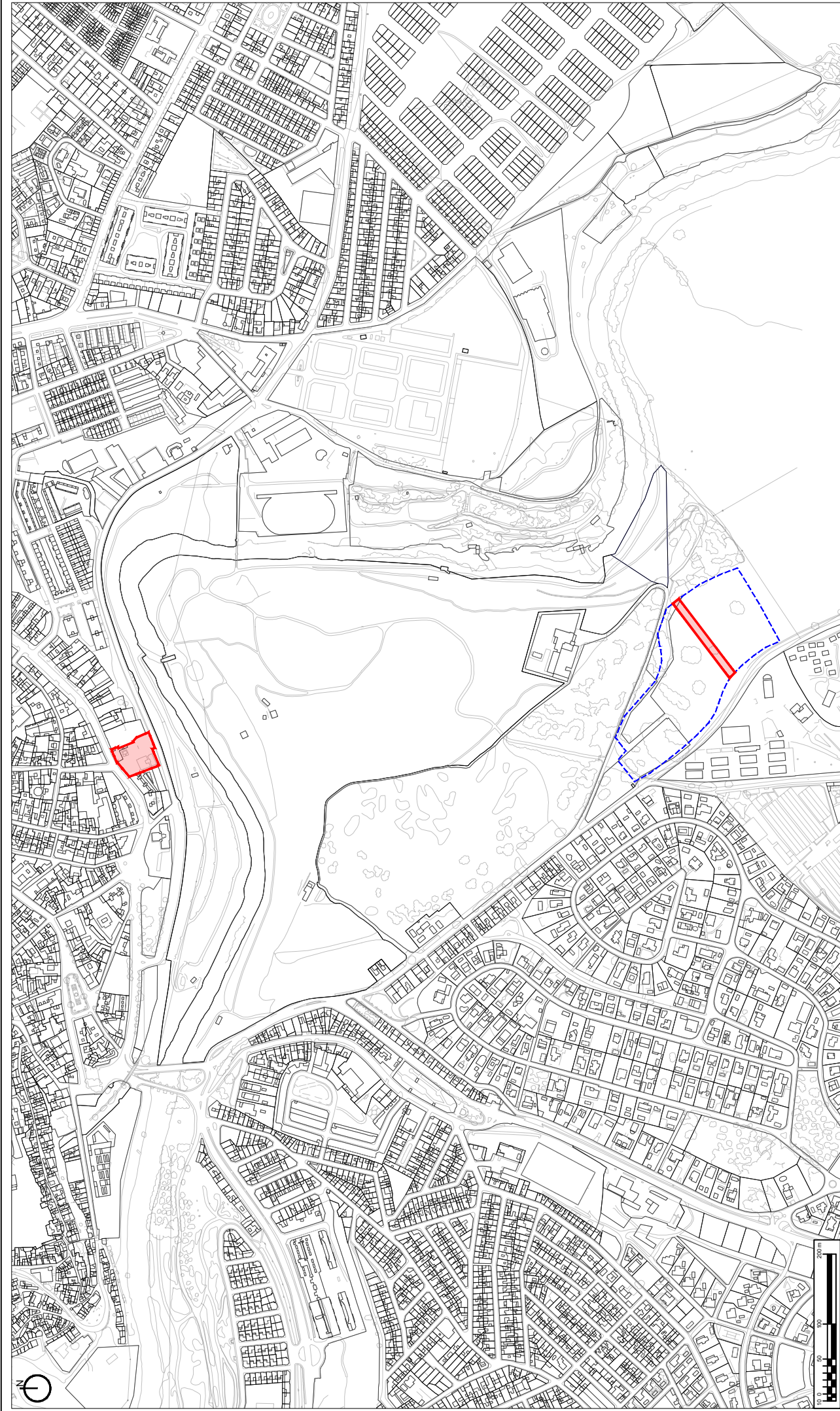
PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.01 Situación.
- I.02.A Delimitación del ámbito de la Actuación de Mejora Urbana.
- I.02.B Levantamiento topográfico.
- I.03.A Ordenación detallada planeamiento vigente.
- I.03.B Ordenación detallada planeamiento vigente.
- I.03.C Ficha nº 74 del Catálogo para la Protección de Patrimonio Arquitectónico.
- I.04 Estructura de la propiedad.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O.01 Delimitación del ámbito de la Actuación de Mejora Urbana.
- O.02.A Ordenación detallada propuesta.
- O.02.B Ficha nº 74 del Catálogo para la Protección de Patrimonio Arquitectónico propuesta.
- O.03 Coordenadas UTM.





ESTUDIO DE ORDENACION DE ACTUACION DE MEJORA URBANA ATU-MU/R3. C/BAILEN Nº 6 A

PLANOS DE INFORMACIÓN - SITUACIÓN

FECHA: JUNIO 2025

ESCALA: 1:5.000 m

(IMPRIMIR EN A3)

PROMOTOR: LECOSPAIN S.L.

ROGLIO DE LA CUADRA BULL, Arquitecto Urbanista

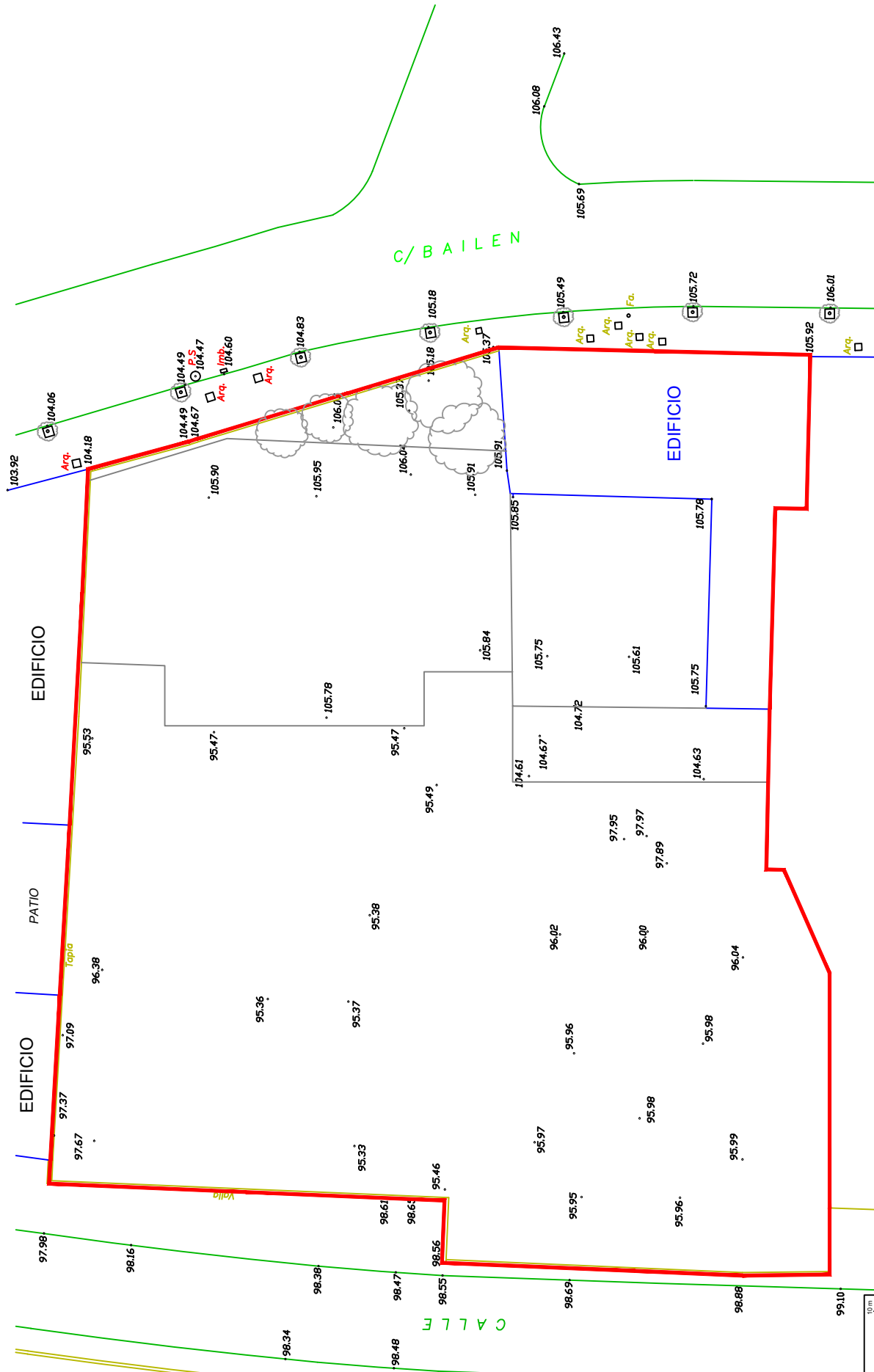
TOMAS RODRIGUEZ SANCHEZ, Biólogo especialista en Medio Ambiente

Cód. Validación: DTHSF.L49AGLZ2SAXF5PL3XYT

Verificación: <https://ciudadatcala.sedelectronica.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 74





ESTUDIO DE ORDENACION DE ACTUACION DE MEJORA URBANA ATU-MU/R3. CIBAILEN N° 6 A

PLANOS DE INFORMACIÓN - LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

PROMOTOR: LECOSPAIN S.L.

ROGELIO DE LA CUADRA BULL. Arquitecto Urbanista
TOMAS RODRIGUEZ SANCHEZ. Biólogo especialista en Medio Ambiente

FECHA: JUNIO 2025

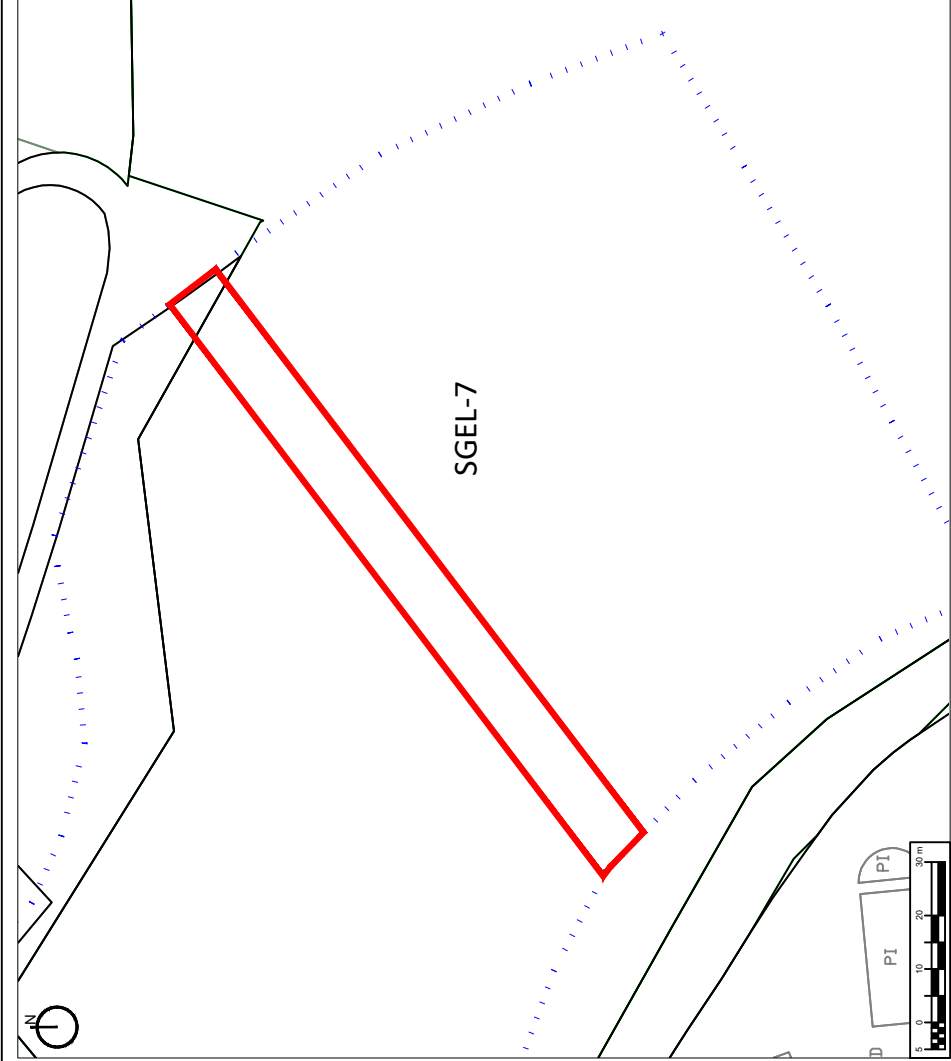
ESCALA: 1:250 m

(IMPRIMIR EN A3)

Cód. Validación: DTHSF.L49AGLLZ2SAXF5PL3XYT
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 74



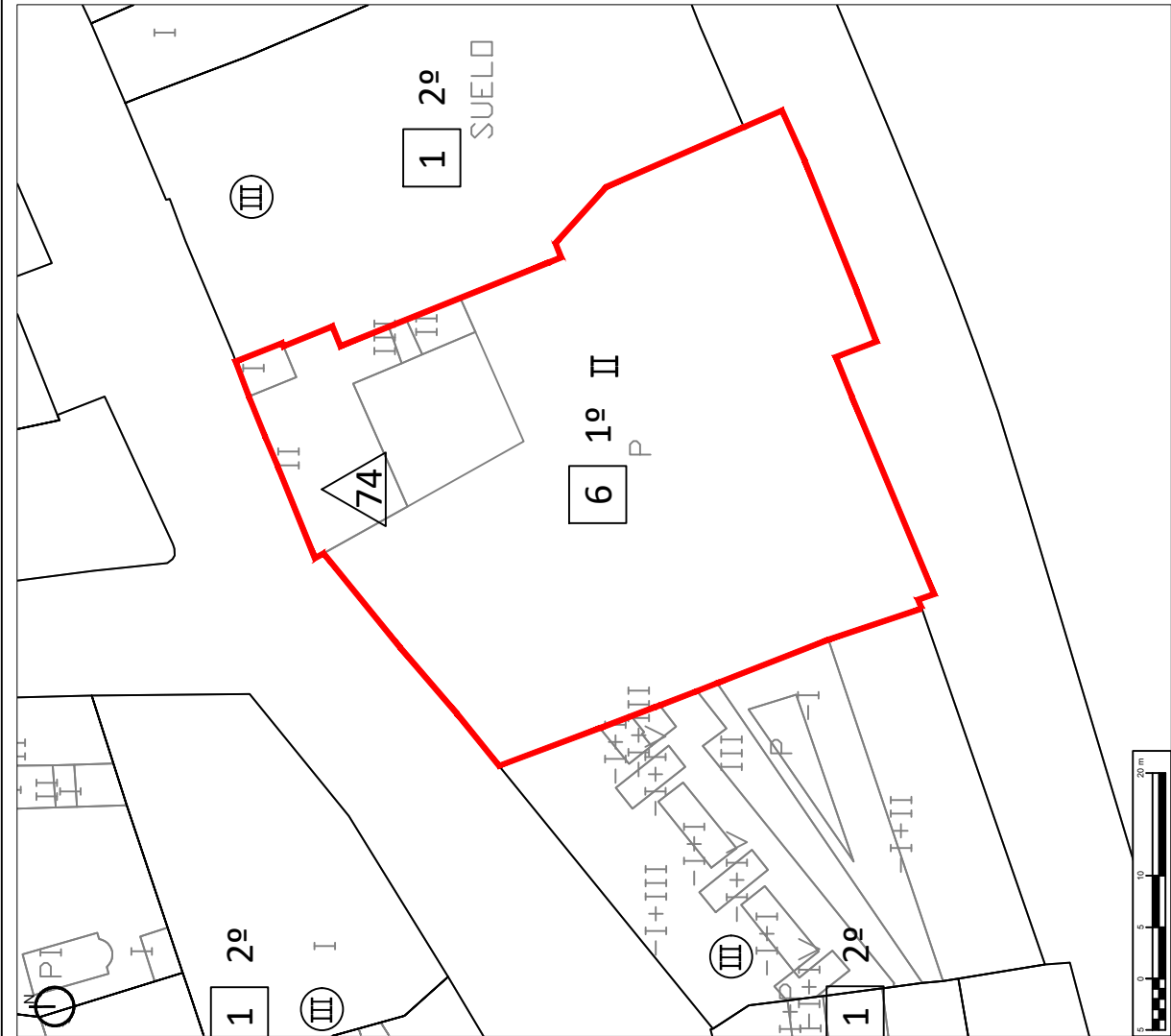
I.02-B



PARAMETROS URBANÍSTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE				
Uso	Superficie	Coef. edificabilidad	Coef. ponderación	Aprovechamiento
Residencial, 1-2º	145 m2s	2 m2t/m2s	1 ua/m2t	292.00 ua
Terciario, 6-1º	2.206 m2s	1,6 m2t/m2s*	0,53 ua/m2t	1.987,71 ua
Viario	138 m2s	-		-
Total	2.490 m2s	-		2.279,71 ua

*Sobre parcela bruta, art 364.4 de las NN UU.

SGEL-7 Sistemas Generales de Espacios Libres



Ámbito de la Actuación Terciario, Grado 1 Identificación Edificio Catalogado

ESTUDIO DE ORDENACION DE MEJORA URBANA ATU-MU/R3. CIBAILEN Nº 6 A

PLANOS DE INFORMACIÓN - ORDENACIÓN DETALLADA

PLANEAMIENTO VIGENTE

PROMOTOR: LECOSPAIN S.L.

ROGELIO DE LA CUADRA BULL. Arquitecto Urbanista

TOMAS RODRIGUEZ SANCHEZ. Biólogo especialista en Medio Ambiente

(IMPRIMIR EN A3)

FECHA: JUNIO 2025

ESCALA: 1:000 m 1:500 m

(IMPRIMIR EN A3)

I.03-B



Cód. Validación: DTHSF.49AGLJZ2SAXF5PL3XYT

Verificación: <https://ciudadalela.sedelectronica.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 74



IDENTIFICACION: 74

LOCALIZACION:

Plano nº 3.21.
Residencia Padres
Claretianos. c/Bailén, 10

NIVEL DE PROTECCION:

ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO: Urbano

CALIFICACION: Ordenanza 8. Terciario Grado 1º

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En fachada y cubierta del edificio rayado en el croquis, sólo se permiten obras de conservación y consolidación. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación y reestructuración. Edificabilidad: 1,6 m2/m2. Está afectado por nueva alineación.

**ESTUDIO DE ORDENACION DE ACTUACION DE MEJORA URBANA ATU-MU/R3.
C/BAILEN Nº 6 A**

PROMOTOR: LECOSPAIN S.L.

ROGELIO DE LA CUADRA BUIL. Arquitecto Urbanista

TOMAS RODRÍGUEZ SANCHEZ. Biólogo especialista
en Medio Ambiente

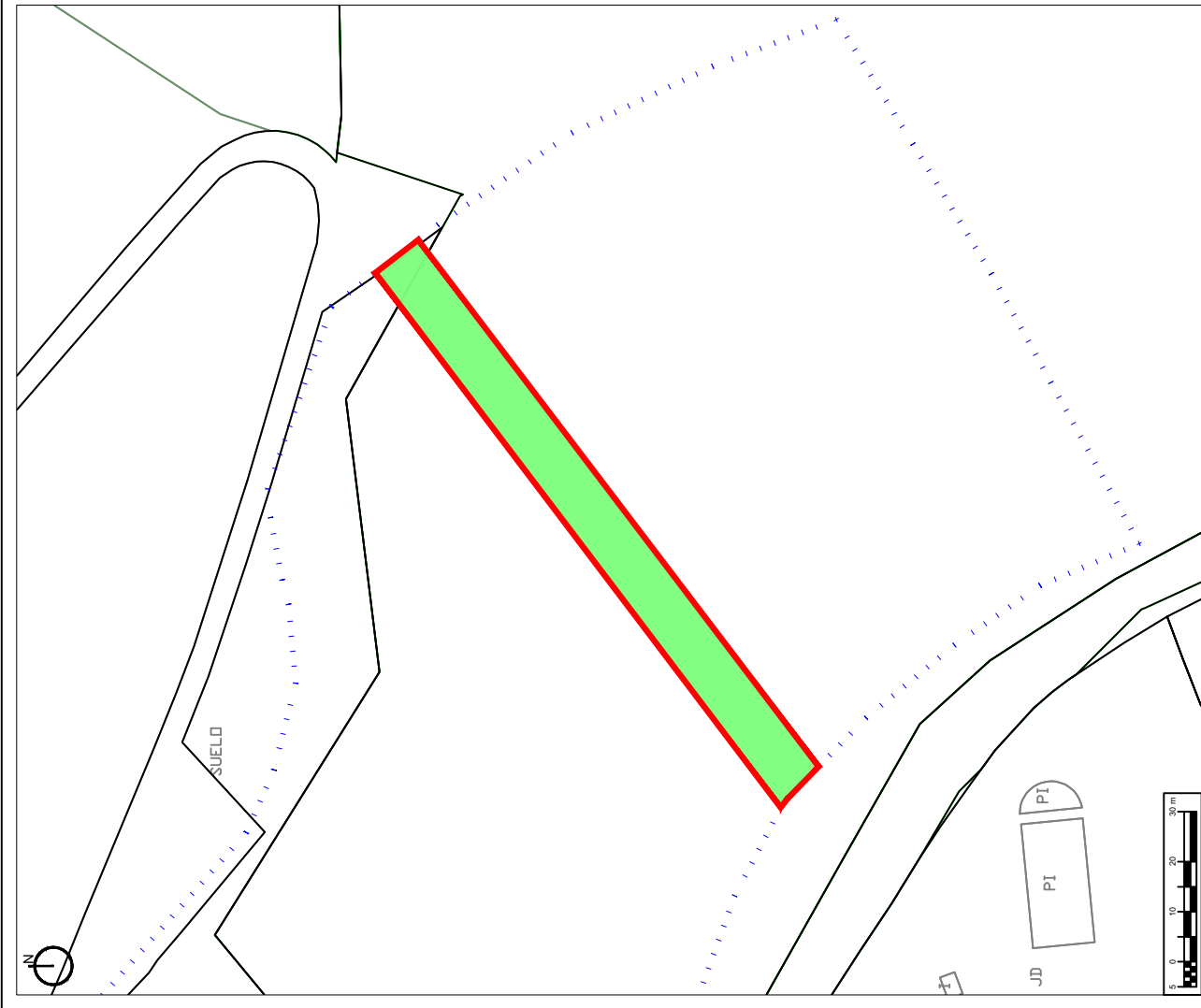
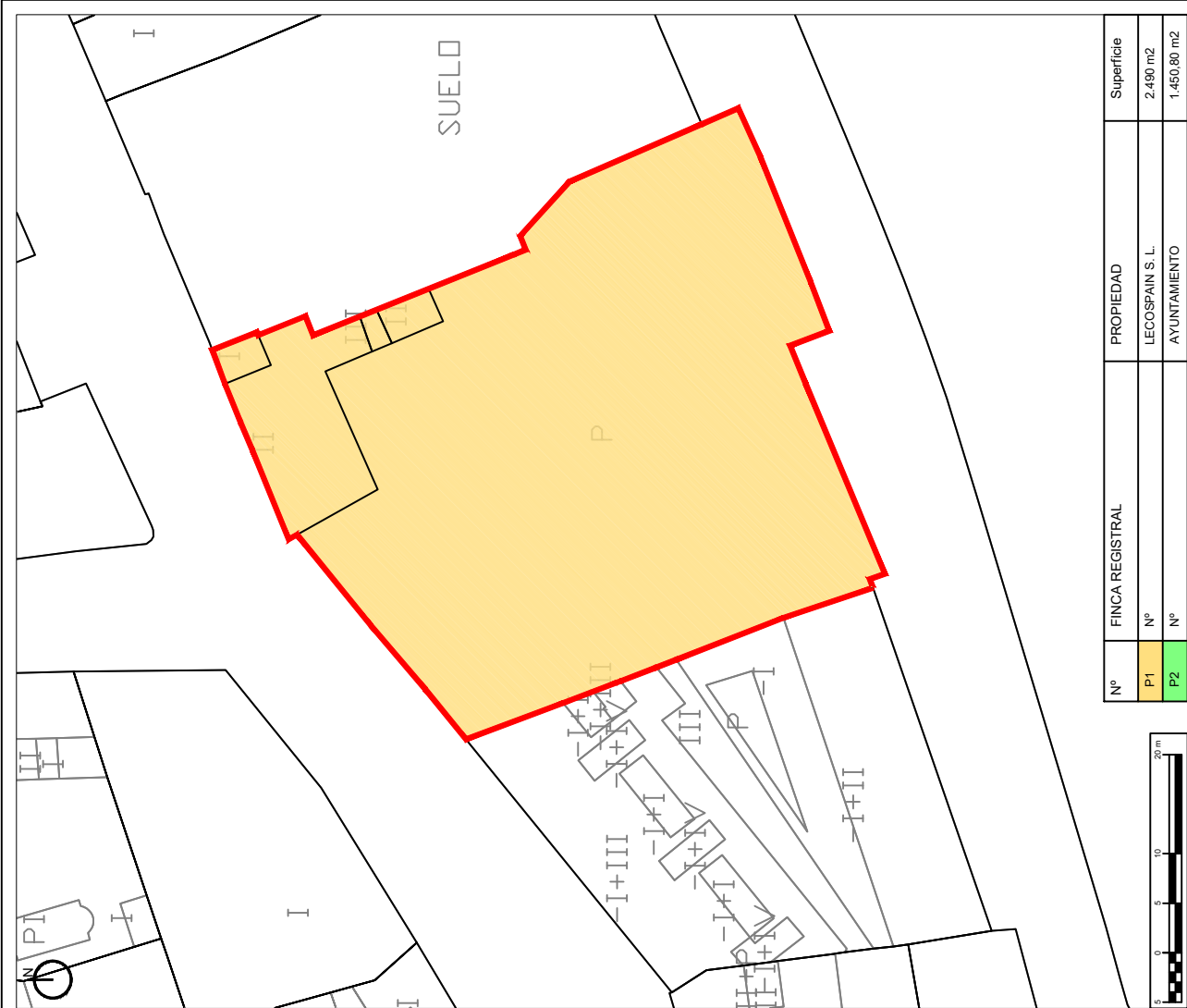
**PLANOS DE INFORMACIÓN - FICHA nº 74 DEL
CATÁLOGO PARA LA PROTECCIÓN DE
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

FECHA: JUNIO 2025
ESCALA: S/E

(IMPRIMIR EN A4)

I.03-C





Nº	FINCA REGISTRAL	PROPIEDAD	Superficie
P1	Nº	LECOSPAIN S. L.	2.490 m2
P2	Nº	AYUNTAMIENTO	1.450,80 m2

ESTUDIO DE ORDENACION DE MEJORA URBANA ATU-MU/R3. CIBAILEN Nº 6 A

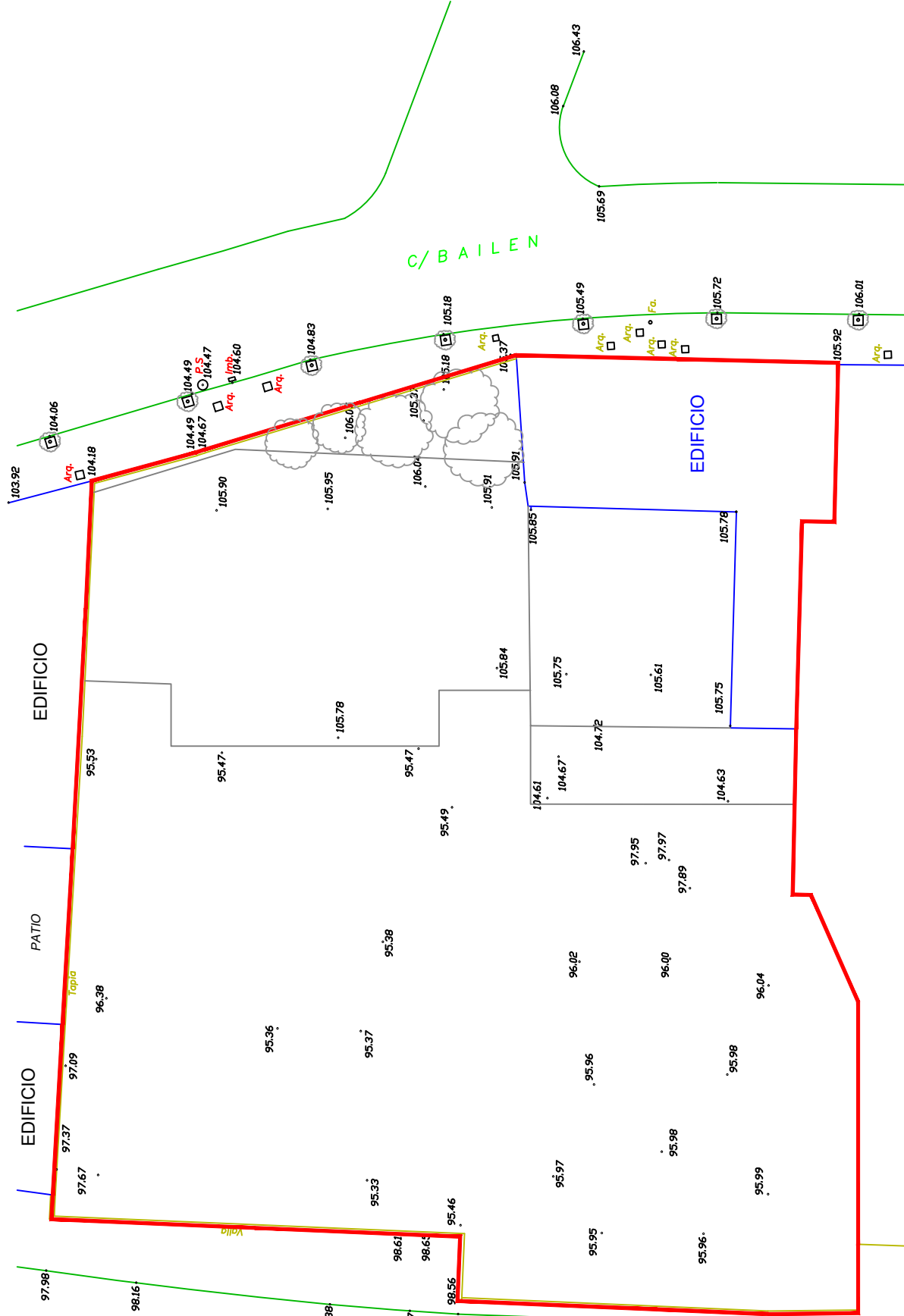
PLANOS DE INFORMACIÓN - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

FECHA: JUNIO 2025
ESCALA: 1:000 m 1:500 m
(IMPRIMIR EN A3)

PROMOTOR: LECOSPAIN S.L.
ROGELIO DE LA CUADRA BULL. Arquitecto Urbanista
TOMAS RODRIGUEZ SANCHEZ. Biólogo especialista en Medio Ambiente

Cód. Validación: DTHSF.49AGLI.Z2SAXF5PL3XYT
Verificación: <https://ciudadalela.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 74





ESTUDIO DE ORDENACION DE ACTUACION DE MEJORA URBANA ATU-MU/R3. CIBAILEN N° 6 A

PLANOS DE ORDENACIÓN - DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE MEJOR URBANA

FECHA: JUNIO 2025
ESCALA: 1:250 m
(IMPRIMIR EN A3)

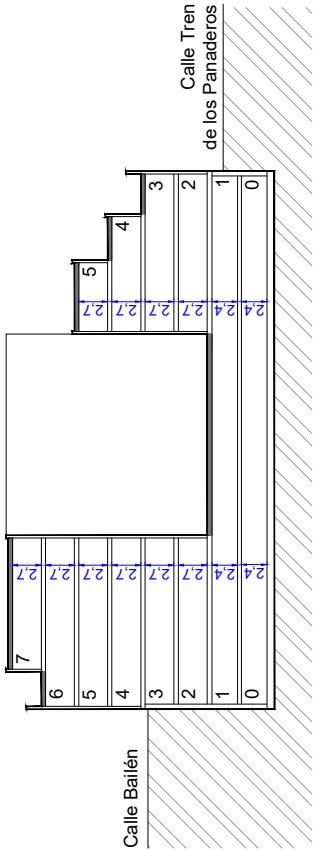
PROMOTOR: LECOSPAIN S.L.

ROGELIO DE LA CUADRA BULL. Arquitecto Urbanista
TOMAS RODRIGUEZ SANCHEZ. Biólogo especialista en Medio Ambiente

Cód. Validación: DTHSF.49AGLLZ2SAXF5PL3XYT
Verificación: <https://ciudadacala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 74



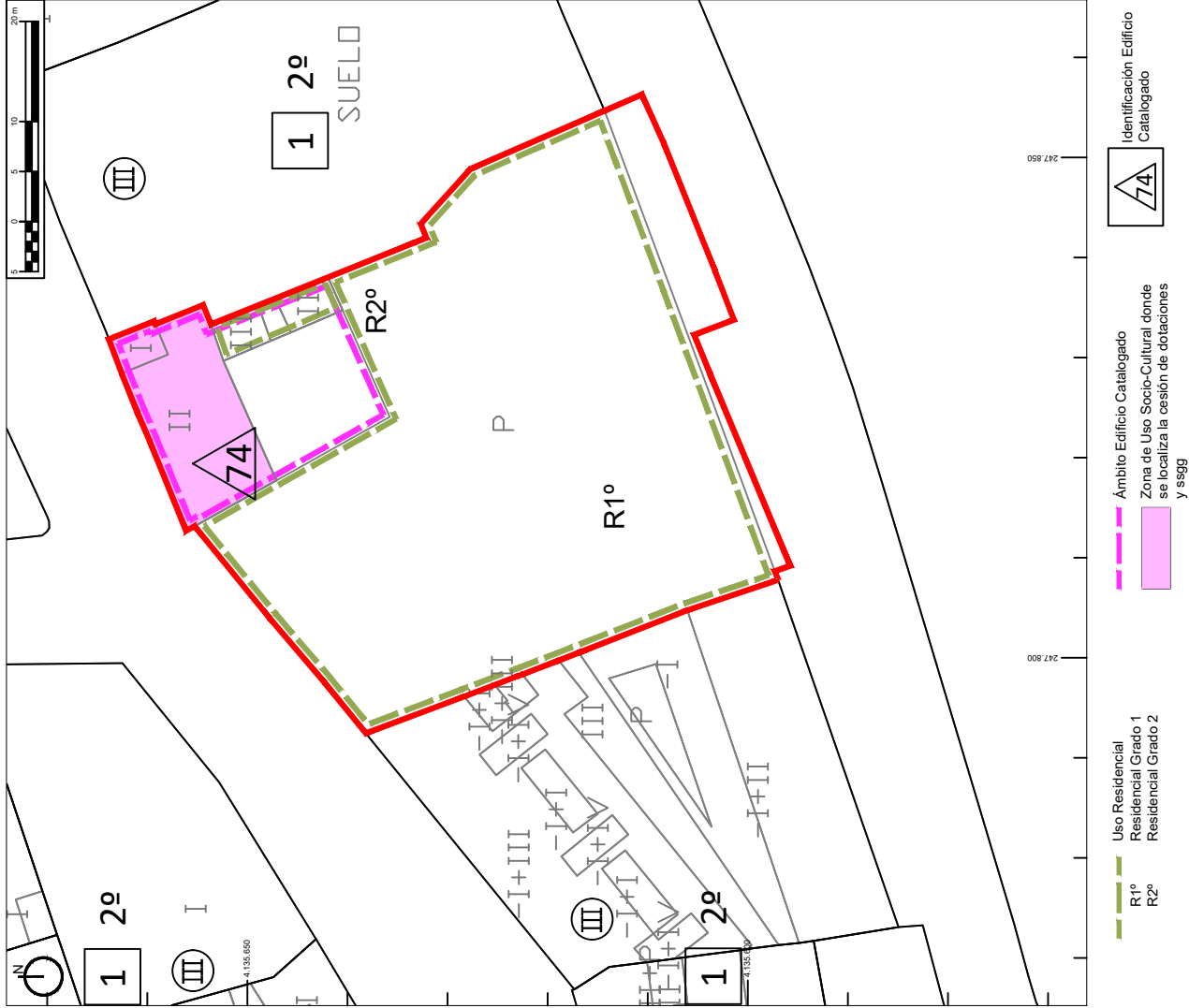
O.01



PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE ORDENACIÓN				
Uso	Superficie	Edificabilidad	Coef. ponderación	Aprovechamiento
Residencial R1º	2.352 m²s	6.414,75 m²t	1 ua/m²t	6.500 ua
Residencial R2º	138 m²s	85,25 m²t		
Vario	2.490 m²s	6.500 m²t		
Total				

La cesión de superficies correspondiente a sistemas generales se sustituye por la entrega de superficie edificada de valor equivalente, en concreto por la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación.

Ámbito de la Actuación



ESTUDIO DE ORDENACION DE MEJORA URBANA ATU-MU/R3. C/BAILEN Nº 6 A

PLANOS DE ORDENACIÓN - ORDENACIÓN DETALLADA
PROPUESTA

FECHA: JUNIO 2025
ESCALA: 1:500 m
(IMPRIMIR EN A3)

PROMOTOR: LECOSPAIN S.L.
ROGELIO DE LA CUADRA BULL. Arquitecto Urbanista
TOMAS RODRIGUEZ SANCHEZ. Biólogo especialista en Medio Ambiente

Cód. Validación: DTHSF.49AGLLZ2SAXF5PL3XYT
Verificación: <https://ciudadacala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 74



O.02-A



IDENTIFICACION:	74
LOCALIZACION:	Plano nº 3.21. Residencia Padres Claretianos. c/Bailén, 10
NIVEL DE PROTECCION:	ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Según estudio de ordenación
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:	

En fachada y cubierta del edificio rayado en el croquis, sólo se permiten obras de conservación y consolidación. En el resto del edificio se adminten obras de rehabilitación y reestructuración. En el resto de parcela obras de nueva planta.

ESTUDIO DE ORDENACION DE ACTUACION DE MEJORA URBANA ATU-MU/R3. C/BAILEN Nº 6 A

PROMOTOR: LECOSPAIN S.L.

ROGELIO DE LA CUADRA BUIL. Arquitecto Urbanista

TOMAS RODRÍGUEZ SANCHEZ. Biólogo especialista
en Medio Ambiente

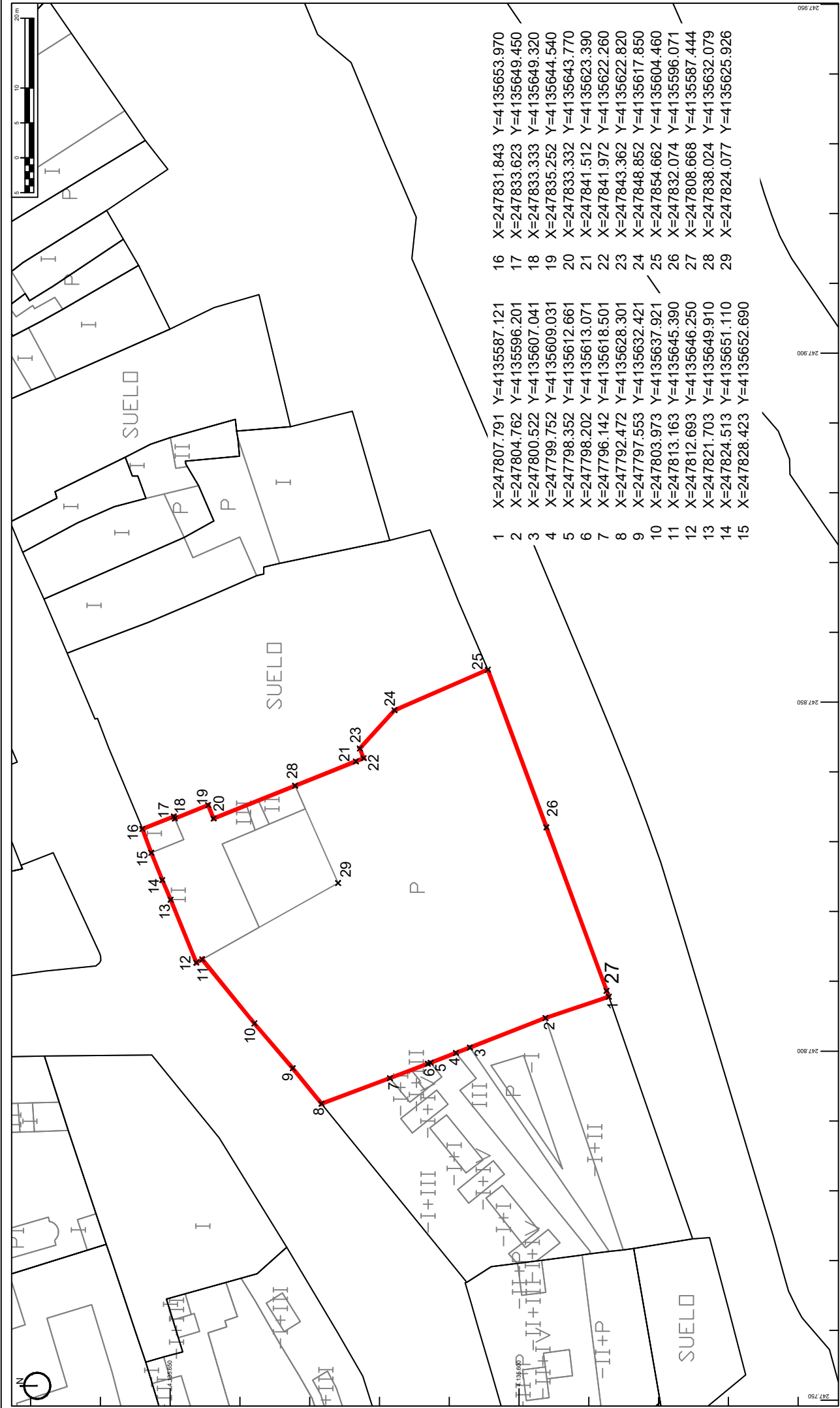
PLANOS DE ORDENACIÓN - FICHA nº 74 DEL CATÁLOGO PARA LA PROTECCIÓN DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO PROPUESTA

FECHA: JUNIO 2025
ESCALA: S/E

(IMPRIMIR EN A4)

O.02-B





1	X=247807.791	Y=4135587.121	16	X=247831.843	Y=4135653.970
2	X=247804.762	Y=4135596.201	17	X=247833.623	Y=4135649.450
3	X=247800.522	Y=4135607.041	18	X=247833.333	Y=4135649.320
4	X=247799.752	Y=4135609.031	19	X=247835.252	Y=4135644.540
5	X=247798.352	Y=4135612.661	20	X=247833.332	Y=4135643.770
6	X=247798.202	Y=4135613.071	21	X=247841.512	Y=4135623.390
7	X=247796.142	Y=4135618.501	22	X=247841.972	Y=4135622.260
8	X=247792.472	Y=4135628.301	23	X=247843.362	Y=4135622.820
9	X=247797.553	Y=4135632.421	24	X=247848.852	Y=4135617.850
10	X=247803.973	Y=4135637.921	25	X=247854.662	Y=4135604.460
11	X=247813.163	Y=4135645.390	26	X=247832.074	Y=4135596.071
12	X=247812.693	Y=4135646.250	27	X=247808.668	Y=4135587.444
13	X=247821.703	Y=4135649.910	28	X=247838.024	Y=4135632.079
14	X=247824.513	Y=4135651.110	29	X=247824.077	Y=4135625.926
15	X=247828.423	Y=4135652.690			

ESTUDIO DE ORDENACION DE MEJORA URBANA ATU-MU/R3. CIBAILEN Nº 6 A

PLANOS DE ORDENACIÓN - COORDENADAS UTM

FECHA: JUNIO 2025
ESCALA: 1:500 m
(IMPRIMIR EN A3)

PROMOTOR: LECOSPAIN S.L.
ROGELIO DE LA CUADRA BULL. Arquitecto Urbanista
TOMAS RODRIGUEZ SANCHEZ. Biólogo especialista en Medio Ambiente

Cód. Validación: DTHSFJ49AGLJZ2SAXF5PL3XYT
Verificación: <https://ciudadalea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 74



RESUMEN EJECUTIVO

El presente Estudio de Ordenación se redacta según lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) al objeto de delimitar y establecer la ordenación detallada en la actuación de mejora urbana ATU-MU/R3 en la calle Bailén 6ª de Alcalá de Guadaira.

, todo ello de acuerdo con el artículo 25 y el artículo 27.1 de la LISTA para establecer la ordenación y el cambio de usos del ámbito, que pasaría de terciario a residencial compatible con terciario, sin necesidad de reforma o renovación de la urbanización, salvo una intervención puntual en el acerado de la Avda. Tren de los Panaderos que se amplía.

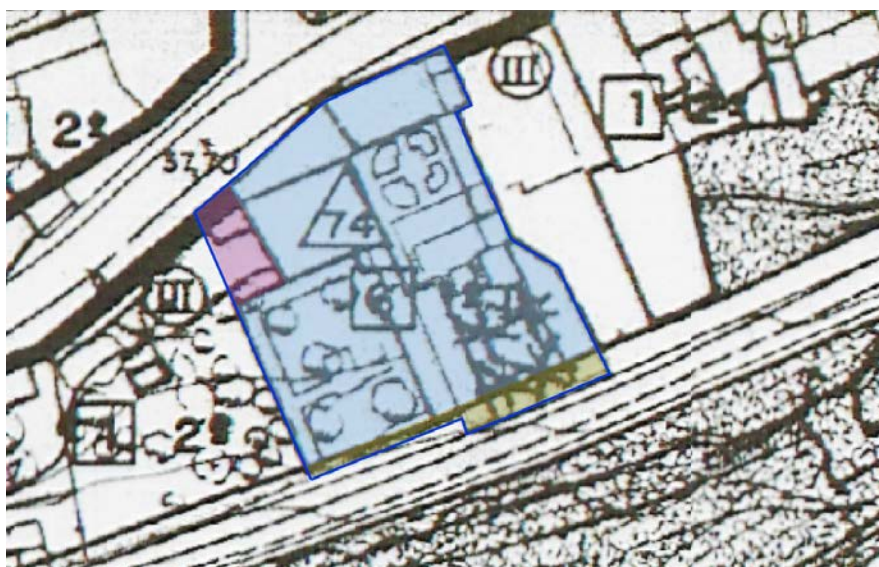
Se establecen así las condiciones que permitan el desarrollo del ámbito respetando los intereses de la administración y del promotor, y propiciando la mejora de la ciudad existente.

En el contenido del Estudio de Ordenación se describe y justifica el ámbito de la actuación indicando las posibles afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas de la ordenación, y las alternativas planteadas.

Se puede considerar que, en función de sus características y superficie, nos encontramos ante una parcela que constituye por sí misma una zona de suelo urbano conforme a lo estipulado en el artículo 78.2 del Reglamento

Los límites de los suelos a ordenar mediante el presente documento se corresponden con la parcela con referencia catastral 8058020TG4375N0001OF.

El Plan General clasifica la parcela objeto del presente Estudio de Ordenación como suelo urbano consolidado con la calificación de terciario, residencial y viario público:



Ámbito afectado: Parcela catastral 8058020TG4375N0001OF

Clasificación del suelo: URBANO CONSOLIDADO



Calificación del suelo: Terciario, RESIDENCIAL Y VIARIO PÚBLICO

Terciario. Ordenanza 6-1º; 2.206 m2s

Residencial, Ordenanza 1-2º ;146 m2s

Viario público: 138 m2s

Uso	Superficie	Coef. edificabilidad	Edificabilidad
Residencial, 1-2º	146 m2s	2 m2t/m2s	292.00 m2t
Terciario. 6-1º	2.206 m2s	1,6 m2t/m2s*	3.750,40 m2t
Viario	138 m2s	–	–
Total	2.490 m2s	–	4.042,40 m2t

*Sobre parcela bruta, art 364.4 de las NNUU.

Los criterios que se tendrán en consideración en el Estudio de Ordenación para el desarrollo del ámbito propuesto son los siguientes:

-Obtención de sistemas locales, al estar calificado en parte como viario público, a obtener por expropiación, con el objetivo de ampliar la sección de la Avda. Tren de los Panaderos.

-Modificar la calificación urbanística de la parcela, pasando la parte de solar de uso terciario al uso residencial entremedianeras a fin de facilitar su desarrollo urbanístico bloqueado actualmente por sus actuales condiciones. Se establecen ordenanzas específicas para el desarrollo del suelo residencial, indicándose el residencial grado 1º (R1º) para la parcela privada, y el residencial grado 2º (R2º) para la superficie de cesión del 10%.

-Poner en valor la arquitectura regionalista de Alcalá de Guadaira recuperando la casa de Juan de Talavera que, junto con sus jardines, se calificarán en el Estudio de Ordenación como equipamiento público, obtenido por la cesión preceptiva de suelo para sistemas locales y generales.

Se procede a estudiar las distintas alternativas posibles tanto desde el punto de vista urbanístico como medioambiental, especialmente en lo referente a la integración en el entorno, operatividad, disponibilidad de recursos, ocupación de suelo, accesibilidad funcional y localización de espacios libres, lo que ayuda a mitigar los efectos (aunque mínimos por su magnitud) sobre el cambio climático.

La ordenación propuesta se corresponde con la Alternativa 2, que plantea permitir un uso residencial compatible con terciario de forma que se permita que toda la edificabilidad sea residencial o bien que sea dominante relegando el terciario a un uso menor como podrían ser los bajos comerciales, posibilitando la rehabilitación de los jardines y vivienda de Juan de Talavera.



En el siguiente cuadro se recoge la propuesta de ordenación

PARAMETROS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE ORDENACIÓN				
Uso	Superficie	Edificabilidad	Coef. ponderación	Aprovechamiento
Residencial, R1º	2.352 m2s	6.414,75 m2t	1 ua/m2t	6.500 ua
Residencial, R2º		85,25 m2t		
Viario	138 m2s	-	-	-
Total	2.490 m2s	-	-	6.500 ua

Esta propuesta conllevará:

- a) Obras de urbanización complementarias.

Cesión y ejecución de 138 m2 de acerado en fachada a la Avda. Tren de los Panaderos.

- b) Cesión del 10 % del aprovechamiento medio.

El aumento de edificabilidad en 4.220,29 u.a. y su obligatoria cesión del 10%, se sustituirá por la entrega de superficie edificada de valor equivalente, en concreto en la casa de Juan de Talavera en perfecto estado de conservación, debiendo localizarse expresamente la parte de la superficie construida, que sí tendrá carácter lucrativo

- c) Sistemas locales a incluir en la actuación.

El PGOU vigente, según el documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, contiene la delimitación de las distintas zonas del suelo urbano, quedando el solar en cuestión integrado en la denominada Zona 8 "Casco Histórico", por lo que la media dotacional, según queda justificado en el plano P.02 del presente documento, asciende a 0,10129 m2s/m2t.

- Superficie dotacional: 90.479,68 m2s
- Superficie total zona 8: 744.411,50 m2s
- Edificabilidad Global (1,20 m2t/m2s): 893.293,80 m2t

Por tanto, al suponer la presente actuación un incremento de 4.220,29 m2t de uso residencial entremedianeras sobre el aprovechamiento existente, los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones ascienden a 427,47 m2s.

En este sentido, son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas locales (art. 28.b de la LISTA), por lo que el promotor de la misma cederá gratuitamente la superficie de retranqueo previsto a la Avda. Tren de los Panaderos, actualmente calificada como viario



público, así como suelo a calificar como equipamiento público con una superficie mínima de 427,47 m²s.

No obstante lo anterior, conforme a los artículos 49 y 251 del Reglamento de la LISTA, este deber se sustituirá, por la entrega de superficie edificada como edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea, y en concreto, la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación, que queda calificada como equipamiento público a entregar por el promotor.

d) Sistemas generales adscritos a la actuación.

Dado que, como consecuencia de la nueva ordenación, se produce un incremento poblacional, se adscribirá a la presente Actuación de Transformación Urbanística, suelo del Sistema General de Espacios Libres nº 7 (SGEL-7), en la superficie necesaria para mantener el estándar señalado en el art. 75.5 de las NNUU del PGOU.

“5. El estándar de parques, jardines y espacios libres públicos del Plan General se sitúa en 8,06 metros cuadrados de suelo de Sistema General de Espacios Libres por habitante (superficie total 788.825 m², el techo poblacional 97.814 habitantes)”.

Conforme a la densidad máxima propuesta, 100 viviendas, equivalentes a 240 habitantes (a razón de 2,40 hab/viv), la superficie a adscribir asciende a 1.934,40 m².

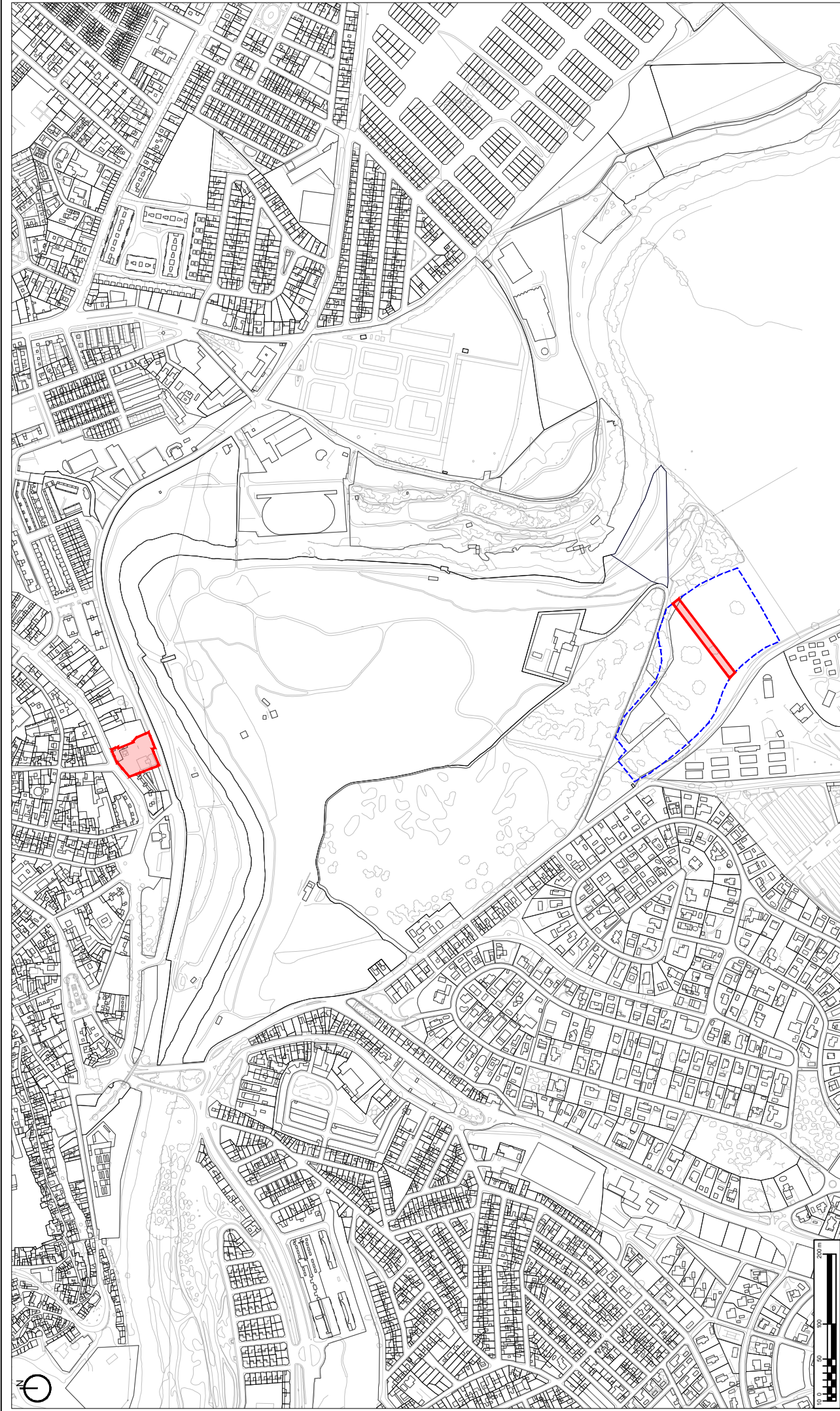
Los referidos suelos, aunque “pendientes de adscribir a SUNP para su obtención” son ya de titularidad municipal, adquiridos por expropiación, por lo que la cesión de la superficie correspondiente a Sistemas Generales se sustituirá, con carácter previo a la concesión de la licencia de obras, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente y, en concreto, la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación, que queda calificada como equipamiento público a entregar por el promotor

Sevilla a junio de 2025

Rogelio de la Cuadra Buil
Arquitecto urbanista
Colegiado nº 2297 del C.O.A.S.

Tomás Rodríguez Sánchez
Biólogo. Especialista en Medio Ambiente
Colegiado nº 147 del C.O.B.A.





ESTUDIO DE ORDENACION DE ACTUACION DE MEJORA URBANA ATU-MU/R3. C/BAILEN Nº 6 A

RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR: LECOSPAIN S.L.

ROGLIO DE LA CUADRA BULL. Arquitecto Urbanista

TOMAS RODRIGUEZ SANCHEZ. Biólogo especialista en Medio Ambiente

PLANOS DE INFORMACIÓN - SITUACIÓN

FECHA: JUNIO 2025

ESCALA: 1:5.000 m

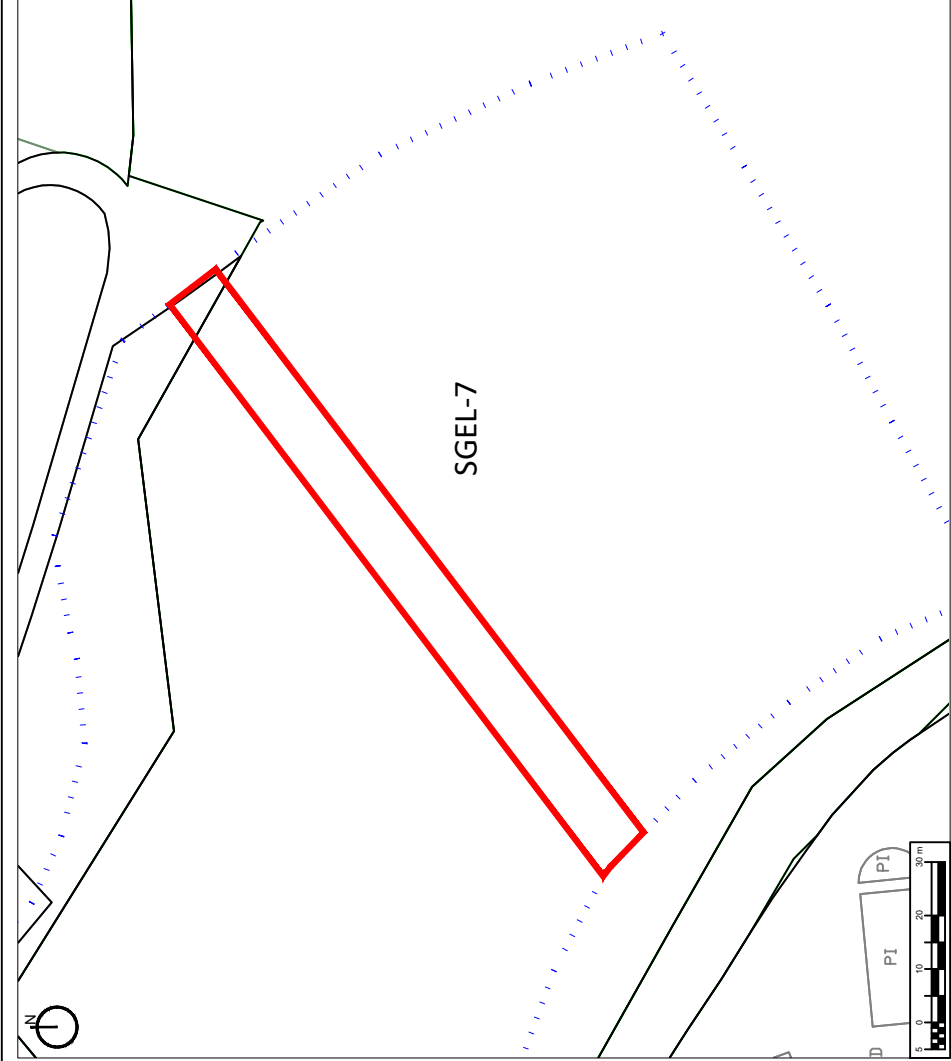
(IMPRIMIR EN A3)

Cód. Validación: DTHSF.l49AGLlZ2SAXF5PL3XYT

Verificación: <https://ciudadatcala.sedelectronica.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 74

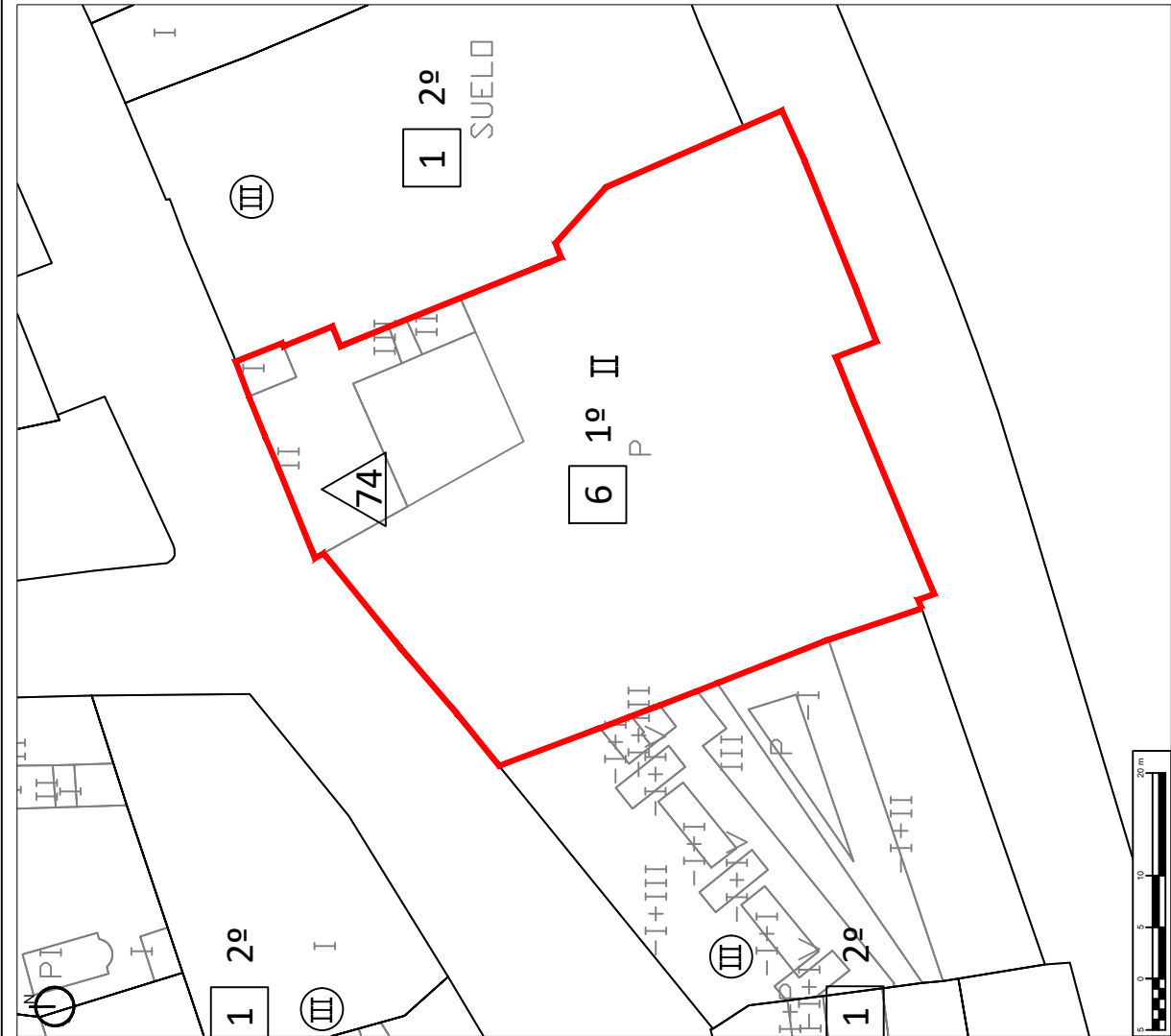




PARAMETROS URBANÍSTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE				
Uso	Superficie	Coef. edificabilidad	Coef. ponderación	Aprovechamiento
Residencial, 1-2º	145 m2s	2 m2t/m2s	1 ua/m2t	292.00 ua
Terciario, 6-1º	2.206 m2s	1,6 m2t/m2s*	0,53 ua/m2t	1.987,71 ua
Viario	138 m2s	-		-
Total	2.490 m2s	-		2.279,71 ua

*Sobre parcela bruta, art 364.4 de las NNUU.

SGEL-7 Sistemas Generales de Espacios Libres



Ámbito de la Actuación 6 1º II Terciario, Grado 1 Identificación Edificio Catalogado

ESTUDIO DE ORDENACION DE ACTUACION DE MEJORA URBANA ATU-MU/R3. CIBAILEN Nº 6 A

RESUMEN EJECUTIVO

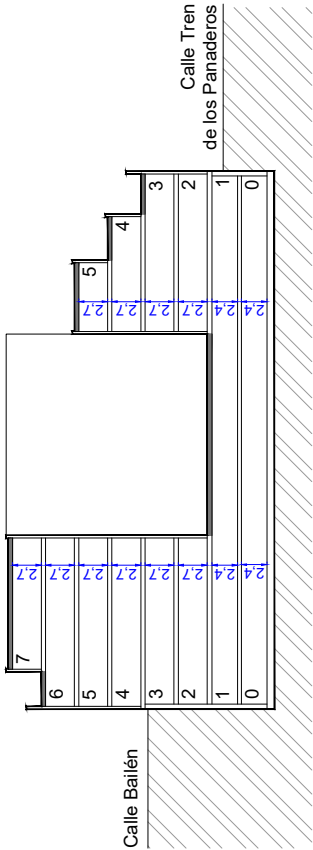
PROMOTOR: LECOSPAIN S.L.
ROGELIO DE LA CUADRA BULL. Arquitecto Urbanista
TOMAS RODRIGUEZ SANCHEZ. Biólogo especialista en Medio Ambiente

PLANOS DE INFORMACIÓN - ORDENACIÓN DETALLADA
PLANEAMIENTO VIGENTE

FECHA: JUNIO 2025
ESCALA: 1:000 m 1:500 m
(IMPRIMIR EN A3)



Cód. Validación: DTHSF.49AGLJZ2SAXF5PL3XYT
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 74

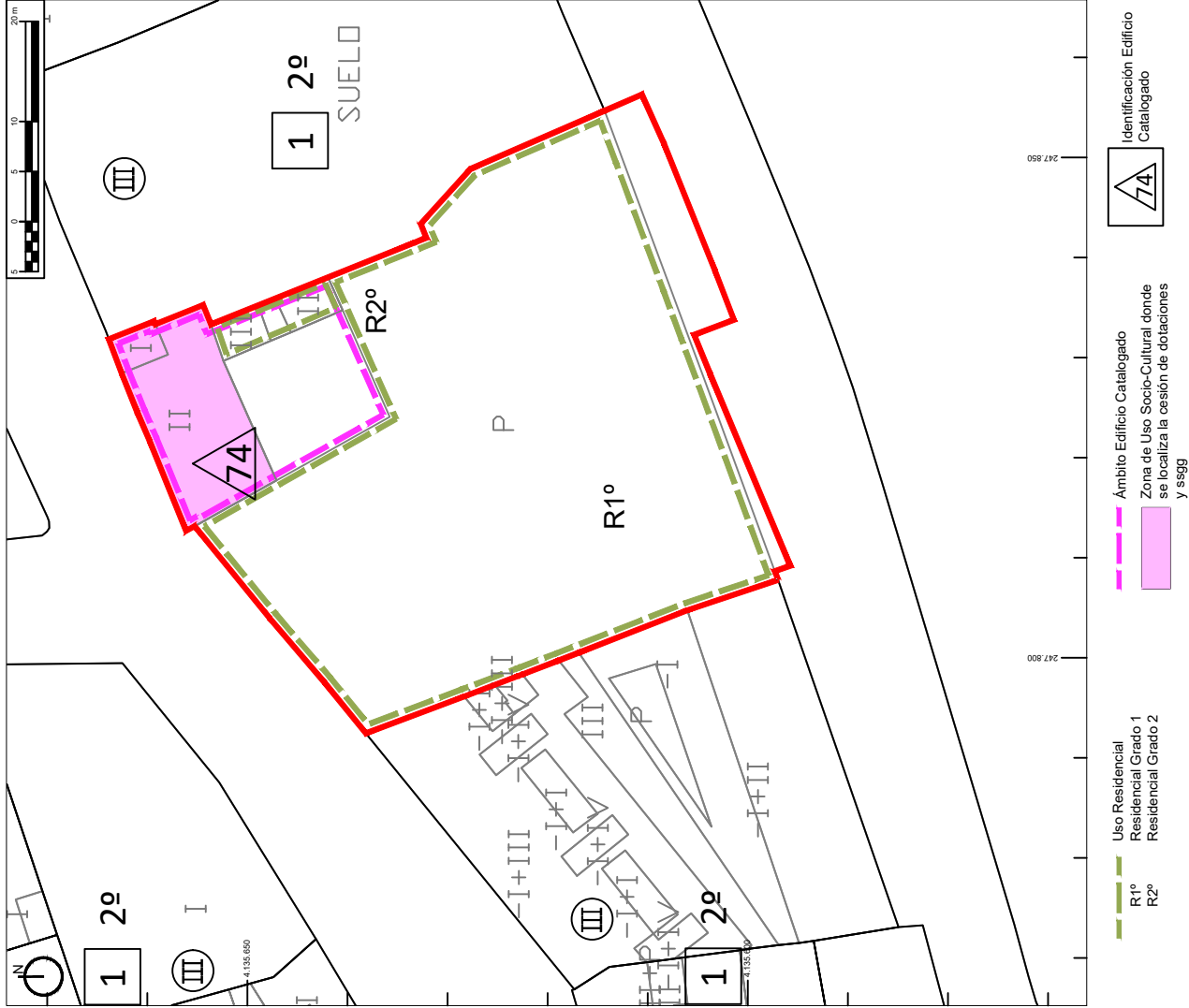


ESQUEMA DE ALTURAS RESULTANTES

PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE ORDENACIÓN				
Uso	Superficie	Edificabilidad	Coef. ponderación	Aprovechamiento
Residencial R1º	2.352 m²s	6.414,75 m²t	1 ua/m²t	6.500 ua
Residencial R2º		85,25 m²t		
Vario	138 m²s			
Total	2.490 m²s	6.500 m²t		6.500 ua

La cesión de superficies correspondiente a sistemas generales se sustituye por la entrega de superficie edificada de valor equivalente, en concreto por la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación.

Ámbito de la Actuación



ESTUDIO DE ORDENACION DE MEJORA URBANA ATU-MU/R3. C/BAILEN Nº 6 A

RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR: LECOSPAIN S.L.
ROGELIO DE LA CUADRA BULL. Arquitecto Urbanista
TOMAS RODRIGUEZ SANCHEZ. Biólogo especialista en Medio Ambiente

PLANOS DE ORDENACIÓN - ORDENACIÓN DETALLADA

FECHA: JUNIO 2025
ESCALA: 1:500 m
(IMPRIMIR EN A3)

O.02-A



Cód. Validación: DTHSF.49AGLLZ2SAXF5PL3XYT
Verificación: <https://ciudadacala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 74