



INDICE

0. RESUMEN EJECUTIVO

I. MEMORIA

1. Antecedentes
2. Base jurídica de la actuación propuesta
 - 2.1. Normativa y legislación Urbanística vigente
 - 2.2. Planeamiento Municipal
3. Objetivo y justificación del Estudio de Detalle
4. Superficies afectadas
5. Conclusión

II.- PLANOS

- P.1.- Plano de situación
- P.2.- Estado Actual. Calificación y superficies
- P.3.- Estado Modificado. Calificación y superficies





0. RESUMEN EJECUTIVO

Conforme al Artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), sobre contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, y de acuerdo a la documentación establecida en la legislación estatal vigente:

LOCALIZACIÓN: Manzanas A y B de la UE-1R del APA-XIV “SUP-I4 Cabeza Hermosa”

PARCELAS CATASTRALES: 6575801TG4367N0001TZ y terrenos no identificados con referencia catastral.

RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE:

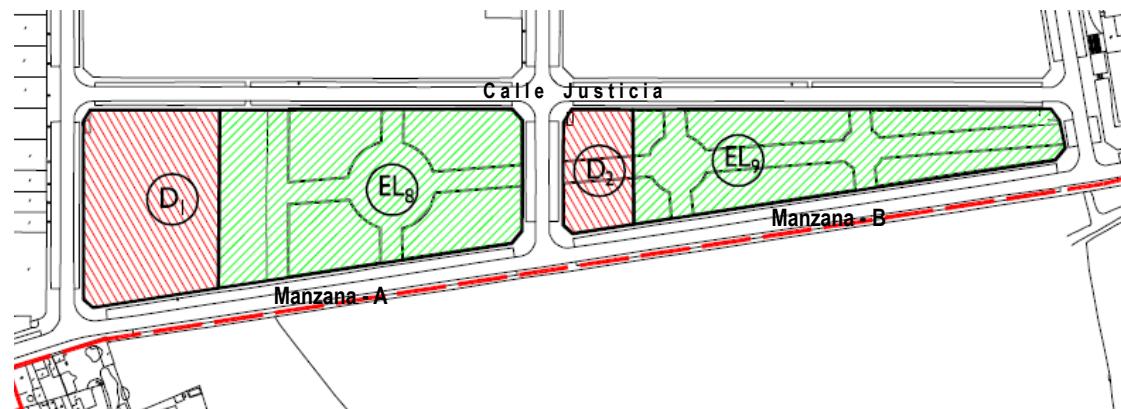
CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano incluido en el APA XIV. Área de Planeamiento Aprobado procedente del SUP-I4 “Cabeza Hermosa”

CALIFICACIÓN: Dotación Local: Equipamiento Deportivo y Espacios Libres

OBJETO: El presente Estudio de Detalle tiene por finalidad la relocalización de suelo dotacional, agrupando la superficie de las dos parcelas de equipamiento en una sola localización, a fin de que pueda albergar el programa deportivo previsto, volviendo la superficie de los Espacios Libres a su ubicación inicial.

La superficie del ámbito objeto del Estudio de Detalle asciende a 27.398 m² formando parte de las dotaciones locales de uso público del sector, de los cuales 7.720m² están calificados como equipamiento deportivo (D1+D2) y 19.678m² están calificados como espacios Libres y localizados en la parcela EL8 y EL9 según lo siguiente:

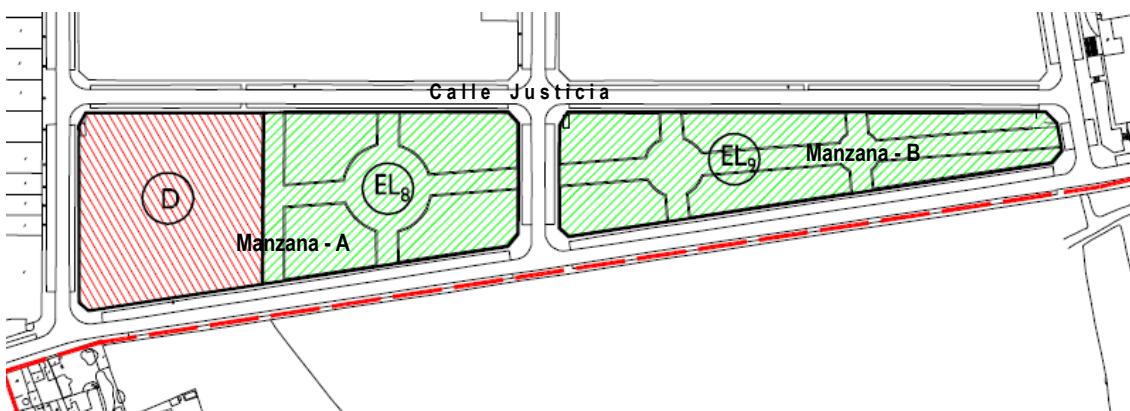
ESTADO ACTUAL	D1	5.720	Superficie (m ²)	Manzana A: 17.149 m ²
			Equipamiento Deportivo	
Espacio Libre	EL8		11.429	
Deportivo D2	D2	2.000		Manzana B: 10.249 m ²
Espacio Libre	EL9		8.249	
TOTAL		7.720 m ²	19.678 m ²	27.398 m ²





La ordenación propuesta por el presente Estudio de Detalle plantea el siguiente reparto :

ESTADO REFORMADO	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Manzana A: 17.149 m ²
		Equipamiento Deportivo	Espacios Libres
Deportivo D	7.720 m ²		
Espacio Libre EL8		9.429 m ²	
Deportivo D2 D	-		Manzana B: 10.249 m ²
Espacio Libre EL9		10.249 m ²	
TOTAL	7.720 m²	19.678 m²	27.398 m²



Por tanto, las superficies de espacios libres y de dotacional público se mantiene, tratándose de una relocalización, sin modificar la morfología de las manzanas existentes, dando cumplimiento a los límites señalados en el apartado 2 del artículo 94 del RGLISTA





I. MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana vigente desde 1994 en Alcalá de Guadaíra, establecía las condiciones de desarrollo del área SUP-I4 "Cabeza Hermosa", mediante la delimitación de un sector con una superficie total de 386.000 m², remitiéndose a la iniciativa privada para su desarrollo, y lo programó para el primer cuatrienio mediante el sistema de Compensación para su ejecución.

En cumplimiento de las determinaciones del Plan, se trató el Plan Parcial del S.U.P.-I4 "Cabeza Hermosa" (Expte. 14-P/98), resultando aprobado definitivamente por el Pleno de esta Corporación, en sesión celebrada el 16 de marzo de 2000.

Con número de expediente 30P/00, se trató la 1^a Modificación Puntual del Plan Parcial del S.U.P.-I4 "Cabeza Hermosa" (Expte. 30-P/00) que divide el sector en dos unidades de ejecución, resultando aprobado definitivamente por el Pleno de esta Corporación, en sesión celebrada el 15 de marzo de 2001.

En lo que respecta a la ejecución del planeamiento anteriormente descrito, constan recepcionadas las obras de urbanización de ambas unidades de ejecución de fecha 26 de julio de 2004 y 23 de abril de 2009 para la UE1R y UE2R respectivamente.

Con fecha 16 de julio de 2.009, la Corporación Municipal en Pleno acordó aprobar la 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 clasifica el sector SUP-I4 como Suelo Urbano Consolidado, por cuanto se han cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente, quedando incluidos en el Área de Planeamiento Aprobado APA-14.

Con fecha el 16 de julio de 2009 el Pleno acuerda aprobar definitivamente la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, mediante la cual el Sector de referencia del SUP I4 "Cabeza Hermosa", pasa a denominarse APA XIV (Área de Planeamiento aprobado XIV).

En fecha 17 de junio de 2008, la entidad TECYSU S.L, presenta documento que supone la segunda Modificación del Plan Parcial del SUP I4, resultando aprobada definitivamente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 20 de enero de 2.011.

Con fecha 15 de marzo de 2018 se aprueba definitivamente la 3^a modificación puntual del ámbito, (expediente 12959/2017), resultando el 4º Texto Refundido del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 Cabeza Hermosa": <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/doc/5LDKNKY47KCWFQNX9CFK4XAG6> <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/doc/F4LAEC7J9KPFKY7D5WJGKLM> actualmente vigente.

Asimismo se han tramitado varios Estudios de Detalle, actualmente vigentes, sobre manzanas incluidas en el sector de referencia, resultando de interés para los terrenos que nos ocupan: manzanas dotacionales deportiva (D1 y D2) y de espacios libres (EL8 y EL9), y que consistió en dividir la reserva original de suelo para equipamiento deportivo en dos parcelas (D1 y D2), manteniendo la parcela D1 su ubicación colindante al Espacio Libre EL8 (Manzana A) pero reduciendo su superficie, y localizando los 2.000m² de equipamiento deportivo compatible con escolar de 2.000m² (D2) compartiendo manzana con el Espacio Libre EL9 que en consecuencia reduce su superficie en dicha proporción. Dicho Estudio de detalle resultó aprobado definitivamente con fecha 24 de septiembre de 2009 que está vigente a la fecha, y que se





pretende modificar para revertir sus determinaciones, a fin de volver a la ordenación del Plan parcial original.

Por parte de la Delegación Municipal de Urbanismo y Planificación Estratégica se detecta la oportunidad y conveniencia de ejecutar una dotación deportiva y de ocio consistente en una piscina de verano, que ademas permitir la práctica deportiva y el esparcimiento durante época estiva, ayude a combatir la altas temperaturas de los meses de verano. En este sentido se considera que los terrenos dotacionales incluidos en el ámbito del APA-XIV son los idóneos a dicho fin, por su localización y características.

A la vista de lo anterior, el presente documento tiene como objetivo la reagrupación de dos parcelas dotacionales de la UE-1R del APA XIV, a fin de revertir la ordenación del ED citado, a fin de disponer de una parcela dotacional deportiva de tamaño suficiente para albergar la citada instalación de piscina, en la que se podrá implantar y edificar conforme a las determinaciones establecidas en la Ordenanza para usos de Equipamientos y Servicios Públicos del Plan Parcial vigente para el sector.

Visto lo cual, se procede a redactar el presente Estudio de Detalle, como instrumento de planeamiento preciso para poder formalizar la referida modificación.

2.- BASE JURÍDICA DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

2.1.- Normativa y legislación Urbanística vigente

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

“1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.”

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de LISTA (RGLISTA)

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:





- a) *Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*
- b) *Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*
- c) *Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*

4. *El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*

- a) *Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*
- b) *Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*
- c) *Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

Artículo 121. Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. *Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el artículo 120 se entenderá como modificación.*

2. *La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, y se tramitará conforme a las siguientes reglas particulares de documentación y procedimiento:*

- a) *El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.*
- b) *Las modificaciones que prevean una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, que afecten a su funcionalidad o disminuyan su superficie requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva.*
- c) *En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.*

El presente Estudio de Detalle se ajusta a los límites que se desprenden de los artículos anteriores, habida cuenta que se trata de revertir a una ordenación previa, sin que se produzca modificación de las superficies totales destinadas a cada uso afectado: viario, espacios libres ni





de equipamiento deportivo, relocalizando las mismas a fin de adaptar su formalización para optimizar la implantación de la instalación deportiva prevista por el Ayuntamiento, tal como se justifica en la presente memoria

2.2 .- Planeamiento Municipal

El instrumento de **Planeamiento General vigente** en el municipio de Alcalá de Guadaíra está constituido por:

- Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 94), cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente mediante sendas Resoluciones del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo y 6 de julio 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.

Las Normas Urbanísticas del PGOU, respecto a los Estudios de Detalle establece en su *Artículo 15 de Estudios de Detalle*

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en la legislación urbanística con las especificaciones que se señalan a continuación:

a) La Memoria comprenderá la justificación de:

- la conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores*
- la solución adoptada*
- la inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación*
- el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla*
- la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes*
- la inexistencia de un aumento sobre la edificabilidad permitida.*

b) Se incluirá además un cuadro comparativo que exprese las características cuantitativas de la solución adoptada en relación con el planeamiento que desarrolle y en especial respecto de la ocupación del suelo, alturas, edificabilidad y número de viviendas.

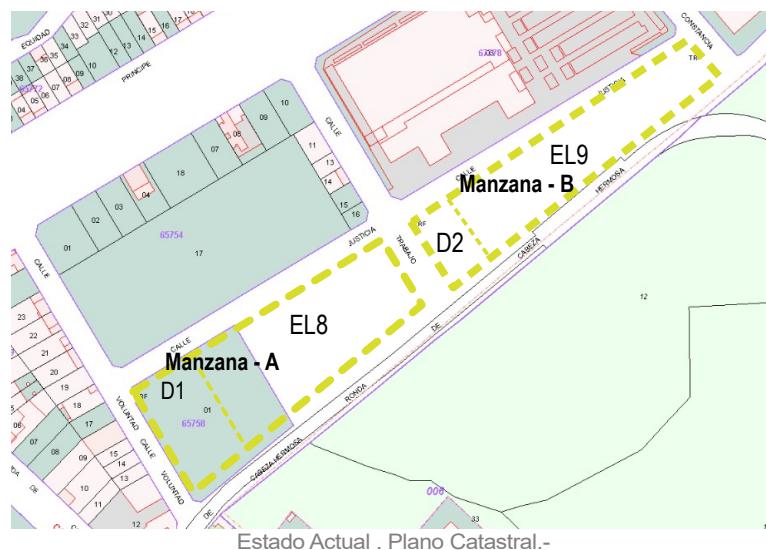




3.- OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

En base a los antecedentes expuestos, en virtud del art. 71.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y el art. 94 de su Reglamento General y amparado en el art. 15 de las NNUU del vigente PGOU, el objeto del presente Estudio de Detalle es la relocalización de suelo dotacional, a fin de hacer viable la implantación del programa deportivo previsto, piscina de verano, para lo que se relocalizan los Espacios libres de las dos manzanas afectadas en la forma prevista por el PP original, a fin de que la superficie de las dos parcelas de equipamiento (D1 y D2) se concentre en una sola de mayor superficie.

Las dos manzanas afectadas (Manzana A y B) están comprendidas entre la Ronda de Cabeza Hermosa y la calle Justicia, delimitadas en sus tramos mas cortos por la calle Constancia, la Calle Voluntad y Calle Trabajo, e incluidas en la UE1R del APA-XIV “SUP-I4 Cabeza Hermosa”.



Estado actual.-

- Superficie Manzana A: 17.149 m²
- Superficie Manzana B: 10.249 m²
- Superficie total ED: 27.398 m²

- Equip. Deportivo (D1+D2)=.....
.....5720+2000 = 7.720 m²
- Esp. Libres(EL8+EL9)=.....
.....11.429+8.249 = 19.678 m²

Total Dotaciones (Manz A+ B) =... 27.398 m²



Estado Reformado.-

- Superficie Manzana A: 17.149 m²
- Superficie Manzana B: 10.249 m²
- Superficie total ED: 27.398 m²

- Equip. Deportivo (D) =.....
.....= 7.720 m²
- Esp. Libres(EL8+EL9)=.....
.....9.429+10.249 = 19.678 m²

Total Dotaciones (Manz A+ B)=... 27.398 m²

Foto Aérea Actual, que se corresponde con la ordenación pretendida.-

La identificación catastral actual de los terrenos afectados por el ED, no se corresponde con el planeamiento vigente, habida cuenta que la parcela con referencia 6575801TG4367N0001TZ





se corresponde en superficie y formalización con la parcela deportiva tal como resultó del Plan Parcial original, sin haberse modificado conforme al Estudio de Detalle aprobado en 2009, por lo que una vez tramitado y vigente el presente instrumento de planeamiento, no se requerirá un reajuste de las parcelas catastrales, ni obras de reurbanización para materializar las determinaciones que ahora se proponen.

Como puede apreciarse en los gráficos anteriores, tanto la estructura parcelaria catastral de la parcela con referencia 6575801TG4367N0001TZ, como la urbanización interior de los Espacios Libres del ámbito, se corresponde con la nueva ordenación pretendida, habida cuenta que nunca llegaron a materializarse las determinaciones del Estudio de Detalle actual, aprobado en 2009, que ahora se pretende dejar sin efecto, por lo que mediante la propuesta actual se vuelve a la ordenación del Plan Parcial original conforme al que se urbanizaron ambas manzanas y el interior de los Espacios libres.

4.- SUPERFICIES AFECTADAS

El ámbito objeto del Estudio de Detalle está constituido por la Manzana A y la Manzana B, cuya formalización y urbanización exterior no se modifica con la ordenación. Ocupando una superficie total que asciende a 27.398m² (Manzana A= 17.149 m² y Manzana B= 10.249 m²) formando parte de las dotaciones locales de uso público de la UE1R del sector SUP-I4 "Cabeza Hermosa", de los cuales 7.720m² están calificados como equipamiento deportivo (D1+D2) y 19.678m² están calificados como espacios Libres y localizados en la parcela EL8 y EL9.

Las superficies del ámbito que se ordena vigentes actualmente, son las siguientes:

ESTADO	ACTUAL	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)
		Equipamiento Deportivo	Espacios Libres
Deportivo	D1	5.720	
Espacio Libre	EL8		11.429
Deportivo	D2	2.000	
Espacio Libre	EL9		8.249
TOTAL		7.720 m ²	19.678 m ²
			27.398 m ²

La ordenación propuesta por el presente Estudio de Detalle plantea el siguiente reparto :

ESTADO REFORMADO	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)
	Equipamiento Deportivo	Espacios Libres
Deportivo	7.720 m ²	
Espacio Libre	EL8	9.429 m ²
Deportivo	D2	
Espacio Libre	EL9	10.249 m ²
TOTAL		19.678 m ²
		27.398 m ²

A la vista de lo anterior, no se modifican ni la superficie de cada una de las manzanas, y dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 94.2.a) del Reglamento de la LISTA tampoco se modifica el total de las superficies de cada uno de los usos : Equipamiento Deportivo y espacios





Libres, limitándose la nueva ordenación a la relocalización de cada dotación en las manzanas afectadas.

Conforme a los apartados anteriores, la propuesta no prevé una nueva localización de las dotaciones públicas, sino que pretende recuperar las resultantes del Plan parcial del que resultó aprobado el proyecto de urbanización y del que resultaron ejecutadas conforme a su destino las parcelas EL8 y EL9 y parcela única dotacional deportiva, al que se pretende volver. En este sentido y en los términos de lo dispuesto en el artículo 121.2.b) del Reglamento de la LISTA no se considera que proceda solicitar dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva, quedando acreditado para la ordenación que no interfiere sobre la funcionalidad de las dotaciones, ni se disminuyen sus superficies.

La ordenanza de aplicación se mantiene en los términos en que se refleja en las Normas del Plan Parcial del que trae causa la ordenación detallada de la Unidad de ejecución, siendo de aplicación las condiciones generales de los usos conforme se desarrollan en el Titulo IX de las Normas del PGOU: Capítulo 4 para el uso equipamiento y Capítulo 5 para los Espacios Libres Públicos.

5.- CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo señalado anteriormente, el presente Estudio de Detalle tiene por finalidad la localización de suelo dotacional (Equipamiento Público Deportivo y Espacios Libres), conforme a las finalidades dispuestas en el apartado 1 del artículo 71 de la LISTA, manteniendo el resto de determinaciones aplicables, dando cumplimiento a los límites señalados en el apartado 2 del artículo 94 del RGLISTA, sin que se produzca aumento de edificabilidad, aprovechamiento inicial o número máximo de viviendas, manteniendo idéntica la superficie de suelo con destino dotacional deportivo y la de espacios libres, en cualquier caso, mejorando la funcionalidad de las dotaciones.

Alcalá de Guadaíra, en la fecha indicada





II.- PLANOS

- P.1.- Plano de situación
- P.2.- Estado Actual. Calificación y superficies
- P.3.- Estado Modificado. Calificación y superficies



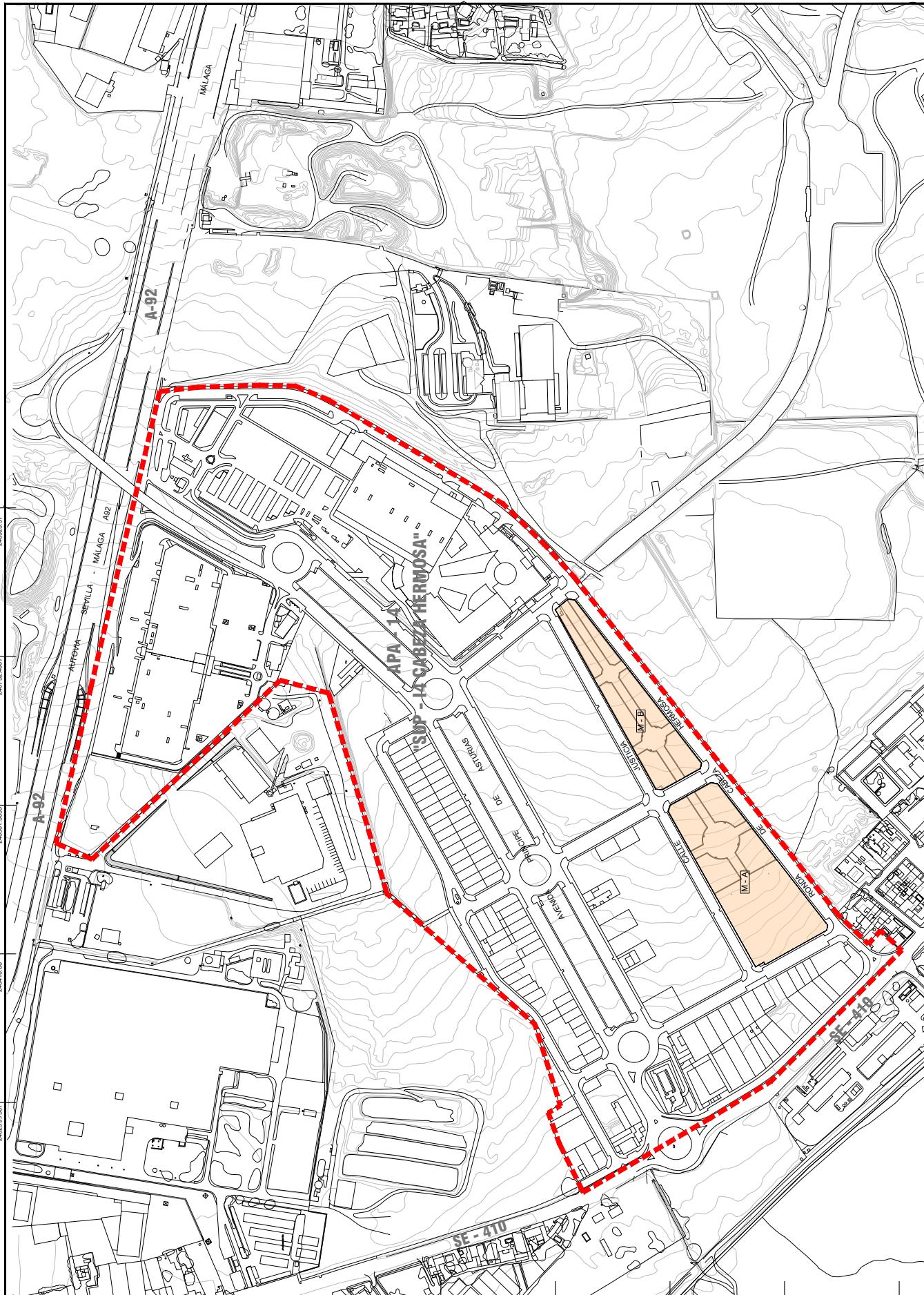


APA - XIV (UE 1R)
SUP - 14 CABEZA HERMOSA
Delimitación del Sector
- - - - -

Superficie afectada por ED
27.398 m²
Manzana A M-A
Manzana B M-B

Clasificación del suelo
Urbanos
Calificación
Dotacional y Espacios Libres

P. 1



EXpte. 16760/2025-URED
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA RELOCALIZACIÓN DEL ESPACIO DOTACIONAL PÚBLICO
PLANO DE SITUACIÓN

Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra



Cód. Validación: 64FZRR9CWT7747KSE6G32RPSJ
Verificación: <https://ciudadalcaladeleguadaira.es/validacion/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 12





DOTACIONAL PÚBLICO
ESCALA 1:2000 - IMPRIMIR EN A4

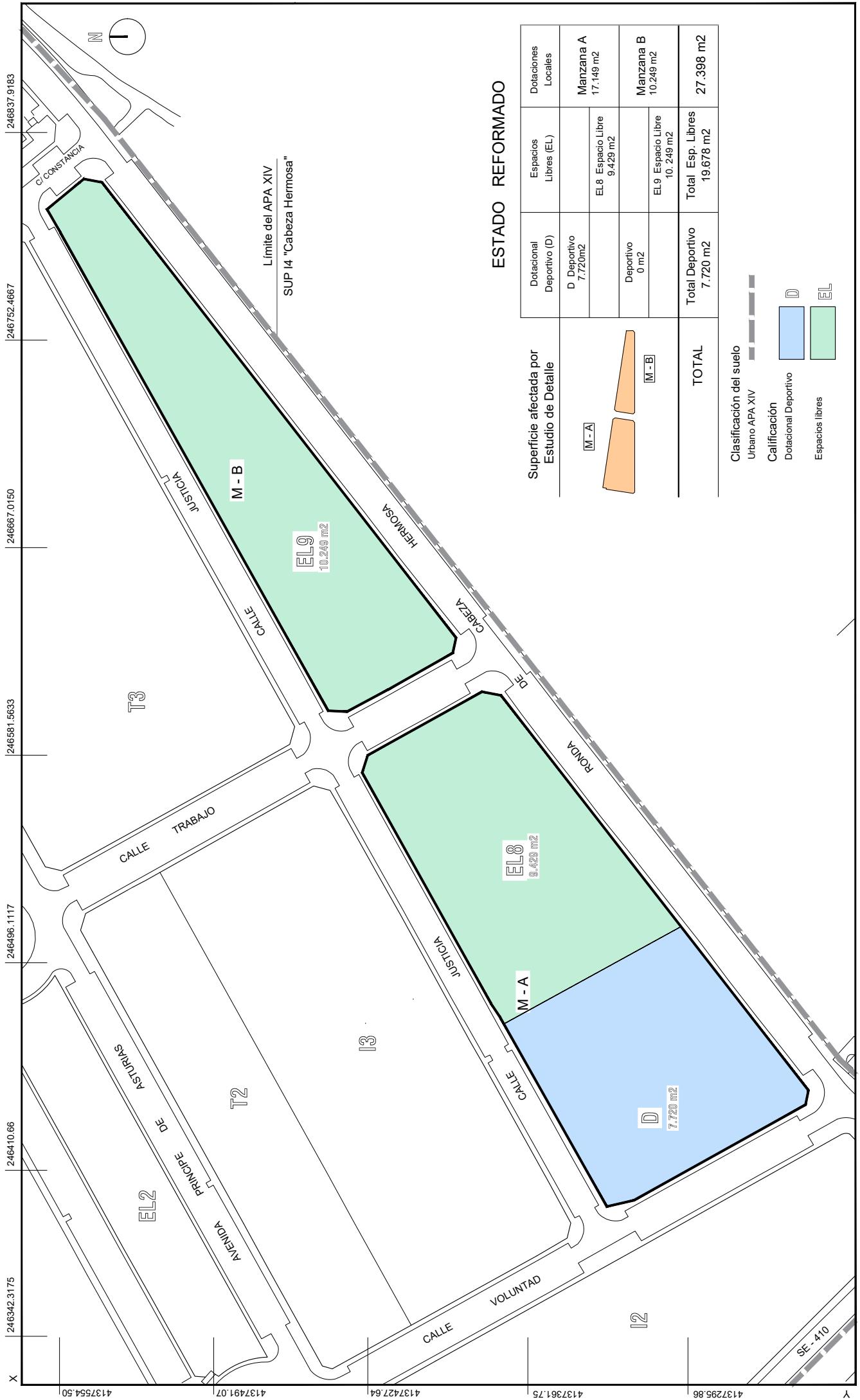
ESTUDIO DE DETAL

Ayuntamiento de
Alcalá de Guada



Cód. Validación: 64FZRR9CWT7747KSE6G32RP5J
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma





P. 3

ESCALA 1:2000 - IMPRIMIR EN A4

Página 11

Cód. Validación: 64FZRR9CWT7741KSE6G32RPSJ
Verificación: <https://ciudadalcaladeelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11

