

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE LA MANZANA M1 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN OESTE DEL SECTOR SUO-6 "SUP-R1 MONTECARMELO" EXPTE. 4451/2017-URED

INDICE.

0.- RESUMEN EJECUTIVO.

A.- MEMORIA

1. Antecedentes.

2. Base jurídica de la actuación propuesta

- 2.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
- 2.2. Normas Urbanísticas del PGOU

3. Objetivo y justificación del Estudio de Detalle.

4. Superficies afectadas y ordenación de volúmenes.

5. Justificación del cumplimiento del art. 15 de la LOUA

B.- PLANOS

1.- Plano de situación y emplazamiento.

2.- Estado actual según Plan Parcial del sector SUO-6 "SUP-R1 MONTECARMELO" .
Calificación del suelo, alineaciones y alturas.1/1.000

3.- Estado modificado según Estudio de Detalle.
Calificación del suelo y Régimen de la Edificación. 1/1.000.

4.- Estado modificado según Estudio de Detalle.
Parcelas acotadas, alineaciones y alturas. 1/1.000.



0.- RESUMEN EJECUTIVO

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

PARCELAS AFECTADAS:

LOCALIZACIÓN: Manzana 1 y viario perimetral de la UE Oeste del SUP R1 "SUO 6 Montecarmello".

SUPERFICIE AFECTADA: 13.413 m²; REFERENCIA CATASTRAL: 8973307TG4487S0001ML.

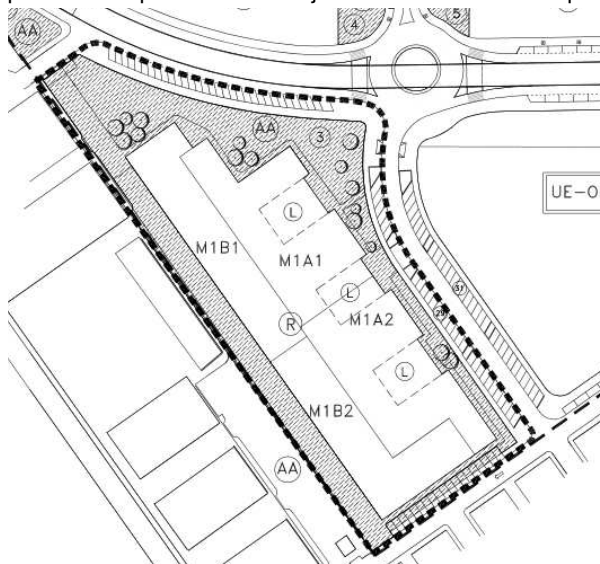
RÉGIMEN URBANÍSTICO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable Ordenado

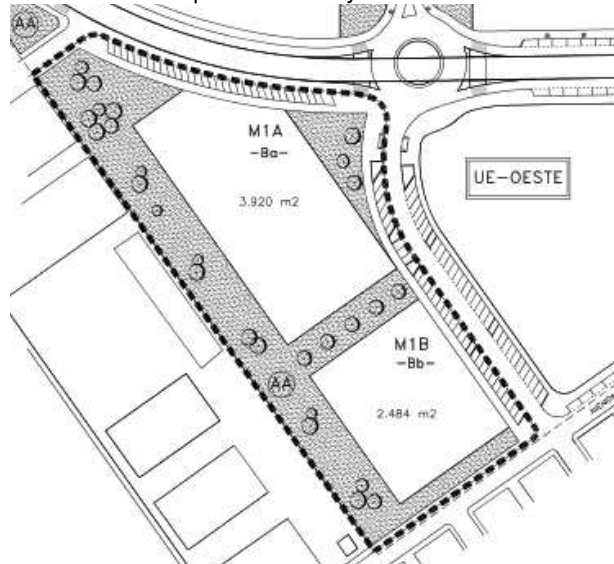
CALIFICACIÓN: Residencial: Vivienda Colectiva en parte protegida y en parte libre. Zona Verde y Viario.

ORDENANZAS: Ba = Vivienda Colectiva Libre; Bb = Vivienda Colectiva Protegida; Zona Verde y Viario.

OBJETO DE LA INNOVACIÓN: La ordenación plantea una nueva distribución del volumen edificable, redefiniendo en su formalización y ubicación las parcelas residenciales en el interior de la manzana M1, diferenciando la correspondiente a cada régimen, a fin de optimizar las posibilidades edificatorias, y garantizar mediante una parcela independiente la adjudicación del 10% de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.



ESTADO ACTUAL (S/PP)



ESTADO REFORMADO (S/ED)

En el reajuste del señalamiento de alineaciones, se redistribuye la zona verde alrededor de las dos manzanas residenciales, cada una de ellas con frente a viario público para garantizar su acceso tanto rodado y peatonal, dado que en la situación previa no disponían de fachada a la red viaria. La nueva ordenación permite regularizar las superficies establecidas por el Plan Parcial para la reserva de zonas verdes, corrigiendo las discrepancias entre las cuantías reflejadas en números y las que se desprenden de la medición real de la documentación gráfica, sin que se reduzca la superficie destinada a suelo público, ni se origine aumento de edificabilidad, aprovechamiento ni volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación realizada, como se acreditada en el siguiente cuadro comparativo:

CONFORME AL PLANEAMIENTO PP ACTUAL						RESULTANTE TRAS EL ESTUDIO DE DETALLE					
MANZANA	USO	SUPERF. (m2s)	EDIFICAB (m2t)	APROVE OBJ. (ua)	Nº VIV.	MANZANA	USO	SUPERF. (m2s)	EDIFICAB (m2t)	APROVE OBJ. (ua)	Nº VIV.
M.1A (A1+A2)	VCL (Ba)	3.919,50	12.733	15.280	200	M.1A	VCL (Ba)	3.920	12.733	15.280	200
M.1B (B1+B2)	VCP (Bb)	2.835,50	10.000	6.500	100	M.1B	VCP (Bb)	2.484	10.000	6.500	100
AA3	ZV	5.135				AA3	ZV	5.139			
VIARIO	RV	1.523				VIARIO	RV	1.870			
TOTAL S/ PP		13.413	22.733	21.780	300	TOTAL S/ ED		13.413	22.733	21.780	300



A.- MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

El PGOU vigente en Alcalá de Guadaíra, delimita el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial SUP-R1 "Montecarmelo", con una superficie total de 16,04 Has., atribuyendo la formulación del planeamiento de desarrollo a la iniciativa pública y programándolo para el Primer Cuatrienio.

En fecha 13 de diciembre de 1.999, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del PGOU (1ª) en el ámbito del citado sector, de forma que el 6 de abril de 2.001, la Corporación Municipal en Pleno, acordó, entre otros, aprobar definitivamente el Plan Parcial que determina la ordenación pormenorizada del SUP-R1 (BOP de fecha 18 de mayo de 2.001), quedando el sector dividido en cuatro Unidades de Ejecución:

Con fecha 31 de enero de 2008, se aprueba mediante acuerdo plenario el Texto Refundido de Plan Parcial del sector SUO-6 "SUP-R1 Montecarmelo" resultante tras la modificación puntual del mismo, actualmente vigente, manteniendo la delimitación de las cuatro unidades de ejecución previstas:

- UE-Este. Desarrollada: urbanización completa pero sin recepcionar y edificada en torno al 70% de las parcelas resultantes.
- UE-Centro El Aguila: Desarrollada: urbanización completa y recepcionada el 18 de diciembre de 2009.
- UE-Centro Pablo VI: Desarrollada: urbanización completa y recepcionada el 25 de abril de 2011
- UE-Oeste: Junta de Compensación constituida: proyectos de urbanización aprobado el 2 de febrero de 2007 y proyecto de reparcelación pendiente.

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, en base a los antecedentes expuestos, el sector SUP R1 como Suelo Urbanizable Ordenado, quedando incluidos en el **sector SUO-6**.

Respecto a la ejecución del planeamiento, en concreto, en la Unidad de Ejecución Oeste, donde se incluyen los terrenos de referencia (catastral nº 8973307TG4487S0001ML) , se estableció como sistema de actuación, el de compensación. La Junta de Compensación constituida, resultando aprobado el Proyecto de Urbanización con fecha 2 de febrero de 2007, y estando el Proyecto de Reparcelación pendiente, sin que las obras de urbanización hayan comenzado todavía.

En el proceso de redacción Proyecto de Reparcelación y con motivo de las consultas realizadas por los redactores del mismo a los servicios técnicos municipales, se detecta la dificultad que conlleva la localización del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento correspondiente al 10%, habida cuenta de que en el ámbito de referencia, y conforme establece la legislación urbanística dicho aprovechamiento debe ser el correspondiente a vivienda protegida, que en la presente Unidad de Ejecución se localiza en situación de medianería con terrenos de uso residencial en régimen libre, en la Manzana 1.

Para la correcta correspondencia de aprovechamiento en parcelas lucrativas independientes, con frente a red viaria, y hacer viable su posterior adjudicación tanto al Ayuntamiento como a otros titulares en proporción a su derecho, se considera necesario el reajuste de las alineaciones interiores de la Manzana 1, a fin de relocalizar el volumen residencial y optimizar las posibilidades de la futura edificación, mejorar los accesos y garantizar los servicios de las mismas

En este sentido, a la vista de los objetivos pretendidos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 15.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en aras de concertar los intereses particulares de los propietarios y entidades interesadas y los generales



representados en este caso por la Administración local, procede la tramitación de un Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento adecuado para modificar la ordenación del ámbito en los términos pretendidos.

2.- BASE JURÍDICA DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA.

2.1.- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

"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:

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

2.2.- Normas Urbanísticas del PGOU.

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 Resolución 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.

El apartado primero del art. 364 de las NNUU del PGOU vigente establece:

"1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Red Viaria, Alineaciones y Rasantes y, entre tanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continuarán vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes".

La ordenación detallada del ámbito queda establecida por el Texto Refundido de Plan Parcial del SUP R1 "SUO 6 Montecarmelo" resultante tras la segunda modificación puntual del mismo, aprobado el 31 de enero de 2008, conforme se cita en los antecedentes.

El Artículo 8 sobre Alineaciones, de las Normas Urbanísticas del PGOU establece por su parte que:

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:



a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

Es por ello, por lo que se justifica el desarrollo de la actuación mediante un Estudio de Detalle, que permite realizar las modificaciones necesarias para obtener el resultado propuesto.

3.- OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle, en virtud del art. 15 de la LOUA y amparado en el art. 364 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Guadaíra, por el cual puede establecerse o modificarse la ordenación de los volúmenes, la relocalización de suelo dotacional público así como fijar nuevas alineaciones y rasantes de la red viaria a través de dicho instrumento, se plantea, en parte para posibilitar la adjudicación del aprovechamiento del 10% correspondiente al Ayuntamiento mediante una parcela independiente, y en parte para ajustar las superficies a la realidad física de la manzana, una vez realizada una medición más exacta de la misma, a fin de garantizar, una vez se culminen las obras de urbanización, la accesibilidad y conexión de los servicios implantados en el ámbito, para cada una de las parcelas resultantes, con dos objetivos principales:

- Redefinición de los volúmenes residenciales en el interior de la manzana (M1), diferenciando el correspondiente a cada régimen, formalizándolos mediante parcelas rectangulares con frente directo a la red viaria que permita el futuro acceso peatonal y rodado, optimizando de esta forma las posibilidades edificatorias al resultar independientes cada una de ellas y no requerir su acceso la interrupción de la zona verde, garantizando la mejor orientación para cada una y su ejecución de forma independiente, sin compartir medianerías.
- Modificación de la disposición de la Zona Verde incluida en la Manzana 1, de forma que permita su disfrute por los usuarios, ajustando su superficie real a las exigencias del planeamiento, una vez detectada la discrepancia entre la cuantía de zona verde establecida en los cuadros del Plan Parcial y la que se desprende de la medición realizada en la documentación gráfica del mismo.

4.- SUPERFICIES AFECTADAS Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

4.1.- Superficie a ordenar.

La Manzana 1 que se propone ordenar se incluye en el ámbito de la UE-Oeste del SUO-6 "SUP-R1 Montecarmelo", cuyas superficies totales son las que se desprenden del planeamiento vigente y que se resumen en el siguiente cuadro:

UE-OESTE		CUADRO SUPERFICIES S/PLAN PARCIAL		
	Superficie	Edificabilidad	Aprovechamiento	N.º viviendas
Suelo edificable	*10.755 m2	26.733 m2t	25.780 UA	300
Red Viaria	*14.641 m2	---	---	---
Zonas Verdes	7.519 m2	---	---	---
Equipamiento Escolar	10.000 m2	---	---	---
TOTAL UE	42.915 m2 suelo	26.733 m2 techo	25.780 UA	300

*Cuantías que resultan modificadas por el Estudio de Detalle



La superficie del ámbito afectado por el presente **Estudio de Detalle**, se corresponde con la Manzana 1 delimitada por el Plan Parcial y asciende a **13.413 m²**, con la siguiente Calificación Urbanística:

CUADRO DE SUPERFICIES S/ PLAN PARCIAL											
Manzana M1		Superficie (m ²)	Ordenanza	viviendas	Edificabilidad. (m ² t)		Coef.Pond	Aprovechamiento (ua)		Uso	Altura
A	1	1.959,75	Ba	100	6.366,50	12.733	1,20	7.640	15.280	V.C.L	V(B+IV)
	2	1.959,75		100	6.366,50			7.640			
B	1	1.417,75	Bb	50	5.000	10.000	0,65	3.250	6.500	V.C.P	V(B+IV)
	2	1.417,75		50	5.000			3.250			
		6.755		300	22.733				21.780	---	---

AA3	5.135* m²	SUPERFICIE ZONA VERDE
-----	-----------------------------	------------------------------

VIARIO	1.523* m²	SUPERFICIE RED VIARIA
--------	-----------------------------	------------------------------

* Superficies para zv y viario afectado según cuadros de superficies del Plan Parcial, que no se corresponden con las resultantes de la medición de la documentación gráfica del PP.

No obstante lo anterior, una vez medida sobre la documentación gráfica del Plan Parcial actualmente vigente, las cuantías correspondientes a zona verde grafiada, se comprueba que hay una discrepancia respecto a la superficie reflejada en los cuadros, resultando de la medición de los planos una superficie para la AA3 de 4.529 m², inferior a los 5.135 m² que se reflejan en los cuadros de superficie. Del mismo modo, existen discrepancias entre la superficie del viario perimetral que resulta de los cuadros, 1.523 m², y la que realmente se comprueba en los planos que es de 2.129 m².

En este sentido, y a fin de garantizar la superficie exigida por el planeamiento para la reserva de zona verde, se propone con la nueva ordenación, corregir las discrepancias advertidas, por lo que la premisa inicial para la nueva ordenación será la relocalización en la M1 de los 5.135 m² reales de zona verde, reduciendo la superficie de suelo destinado a uso residencial, no la edificabilidad correspondiente, y ajustando a lo que resulte la superficie de red viaria perimetral.

4.2.- Propuesta de ordenación.

La ordenación de la superficie afectada (**13.413 m²**) plantea una nueva ordenación de volúmenes que permita la promoción de viviendas en régimen protegido con total autonomía, situándolas en una parcela en bloque aislado, así como la relocalización del espacio dotacional público, zona verde y viario perimetral de la manzana M1, reajustando las superficies a fin de cumplir la cuantía exigida en el Plan Parcial para la reserva de espacio libre público.

Las cuantías totales de la ordenación sobre las que se propone la nueva ordenación, sin alterar edificabilidad, aprovechamiento, número de viviendas ni altura son:

- Superficie parcelas edificables: 6.755 m²
- Edificabilidad:
 - Vivienda en régimen protegido: 10.000 m²
 - Vivienda Libre: 12.733 m²



- Nº viviendas: 300 (100 viviendas protegidas y 200 viviendas libres)
- Aprovechamiento: 21.780 ua
- Superficie zona verde: 5.135 m²

La nueva formalización de las parcelas de uso residencial, se sitúan en tipología de edificación asilada, permitiendo la independencia de la futura promoción y sus correspondientes accesos rodados y peatonales, sin modificar la edificabilidad ni aprovechamiento correspondiente, con el siguiente reparto:

CUADRO DE SUPERFICIES MODIFICADAS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE								
Manzana M1	Superficie m²	Ordenanza	viviendas	Edificabilidad. m²t	Coef.Pond	Aprovechamiento ua	Uso	Altura
A	3.920	Ba	200	12.733	1,20	15.280	V.C.L	V (B+IV)
B	2.484	Bb	100	10.000	0,65	6.500	V.C.P	V (B+IV)
	6.404		300	22.733		21.780 UA	---	---

AA3.1	4.613 m²	
AA3.2	526 m²	
	5.139 m²	SUPERFICIE ZONA VERDE

VIARIO	1.870 m²	SUPERFICIE RED VIARIA
--------	----------------------------	------------------------------

En aplicación del art. 66 del Reglamento de Planeamiento, por modificarse la disposición de volúmenes, se introduce un estudio comparativo de los parámetros resultantes por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan Parcial y de las que se obtienen en el estudio de detalle:

	PLANEAMIENTO ACTUAL		PLANEAMIENTO PROPUESTO
	S/ Cuadros Memoria Plan Parcial	S/ Medición planos Plan Parcial	S/ Estudio de Detalle
Superficie parcelas	6.755 m ²	6.755 m ²	6.404 m ²
Edificabilidad	VPO: 10.000 m ² t VL: 12.733 m ² t	VPO: 10.000 m ² t VL: 12.733 m ² t	VPO: 10.000 m ² t VL: 12.733 m ² t
Máximo viviendas	VPO: 100 viv. VL: 200 viv.	VPO: 100 viv. VL: 200 viv.	VPO: 100 viv. VL: 200 viv.
Zona verde	5.135 m ²	4.529 m ²	5.139 m ²
Red viaria	1.523 m ²	2.129 m ²	1.870 m ²

Queda justificado, por tanto, que no se produce reducción del espacio dotacional público (se produce incremento, pasando de 6.658 m² a 7.013 m²) ni aumento de volumen (se mantiene el reparto de la edificabilidad por usos inicial) al aplicar el reajuste realizado.

En todo caso, procederá la modificación del proyecto de urbanización, mediante la definición de la nueva formalización de la zona verde y delimitación del viario, concretando las superficies de las parcelas afectadas según la medición más exacta realizada con motivo de este instrumento de planeamiento.



Asimismo, el instrumento de equidistribución, recogerá las nuevas parcelas M1A, M1B, y AA3, conforme a su nueva delimitación y superficie definida en el presente instrumento, resultando para la Unidad de Ejecución Oeste las siguientes cuantías totales:

UE OESTE		CUADRO SUPERFICIES UE-OESTE S/ ESTUDIO DE DETALLE		
	Superficie	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº viviendas
Suelo edificable	*10.404 m2	26.733 m2t	25.780 UA	300
Red Viaria	*14.992 m2			
Zonas Verdes	7.519 m2			
Equipamiento Escolar	10.000 m2			
TOTAL UE	42.915 m2	26.733 m2 techo	25.780 UA	300

*Cuantías que resultan modificadas por el Estudio de Detalle

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 15 DE LA LOUA

De acuerdo con lo señalado anteriormente, el presente Estudio de Detalle tiene una doble finalidad la redistribución de dotaciones locales -área ajardinada-, el reajuste de las parcelas edificables en la M1 y del viario secundario perimetral (art. 15.1 LOUA), manteniendo el resto de determinaciones aplicables para el mismo, sin que se produzca incremento del número de viviendas máximo permitido, ni del aprovechamiento inicial (art. 15.2.b) y, en cualquier caso, manteniendo la funcionalidad de la red viaria, con un incremento de la superficie real de suelo con destino dotacional público(art. 15.2.e).

De acuerdo con lo anterior, las determinaciones iniciales y resultantes tras el presente Estudio de Detalle se ven afectadas las manzanas lucrativas M1A y M1B y la zona verde AA3, afectando mediante una nueva localización, los parámetros de edificabilidad, aprovechamiento, cesiones dotacionales y de viario de UE Oeste, sin variar en ningún caso las cuantías totales de dichos parámetros, conforme al siguiente cuadro comparativo:

CONFORME AL PLANEAMIENTO PP ACTUAL						RESULTANTE TRAS EL ESTUDIO DE DETALLE					
MANZANA	USO	SUPERF. (m2s)	EDIFICAB (m2t)	APROVE OBJ. (ua)	Nº VIV.	MANZANA	USO	SUPERF. (m2s)	EDIFICAB (m2t)	APROVE OBJ. (ua)	Nº VIV.
M.1A (A1+A2)	VCL (Ba)	3.919,50	12.733	15.280	200	M.1A	VCL (Ba)	3.920	12.733	15.280	200
M.1B (B1+B2)	VCP (Bb)	2.835,50	10.000	6.500	100	M.1B	VCP (Bb)	2.484	10.000	6.500	100
AA3	ZV	5.135				AA3	ZV	5.139			
VIARIO	RV	1.523				VIARIO	RV	1.870			
TOTAL S/ PP		13.413	22.733	21.780	300	TOTAL S/ ED		13.413	22.733	21.780	300

En Alcalá de Guadaíra a la fecha indicada

VBº LA ARQUITECTA MUNICIPAL
(documento firmado electrónicamente al márgen)
Nuria Becerril Rangel

LA ARQUITECTA
(documento firmado electrónicamente al márgen)
Olalla Rodríguez Carrascosa



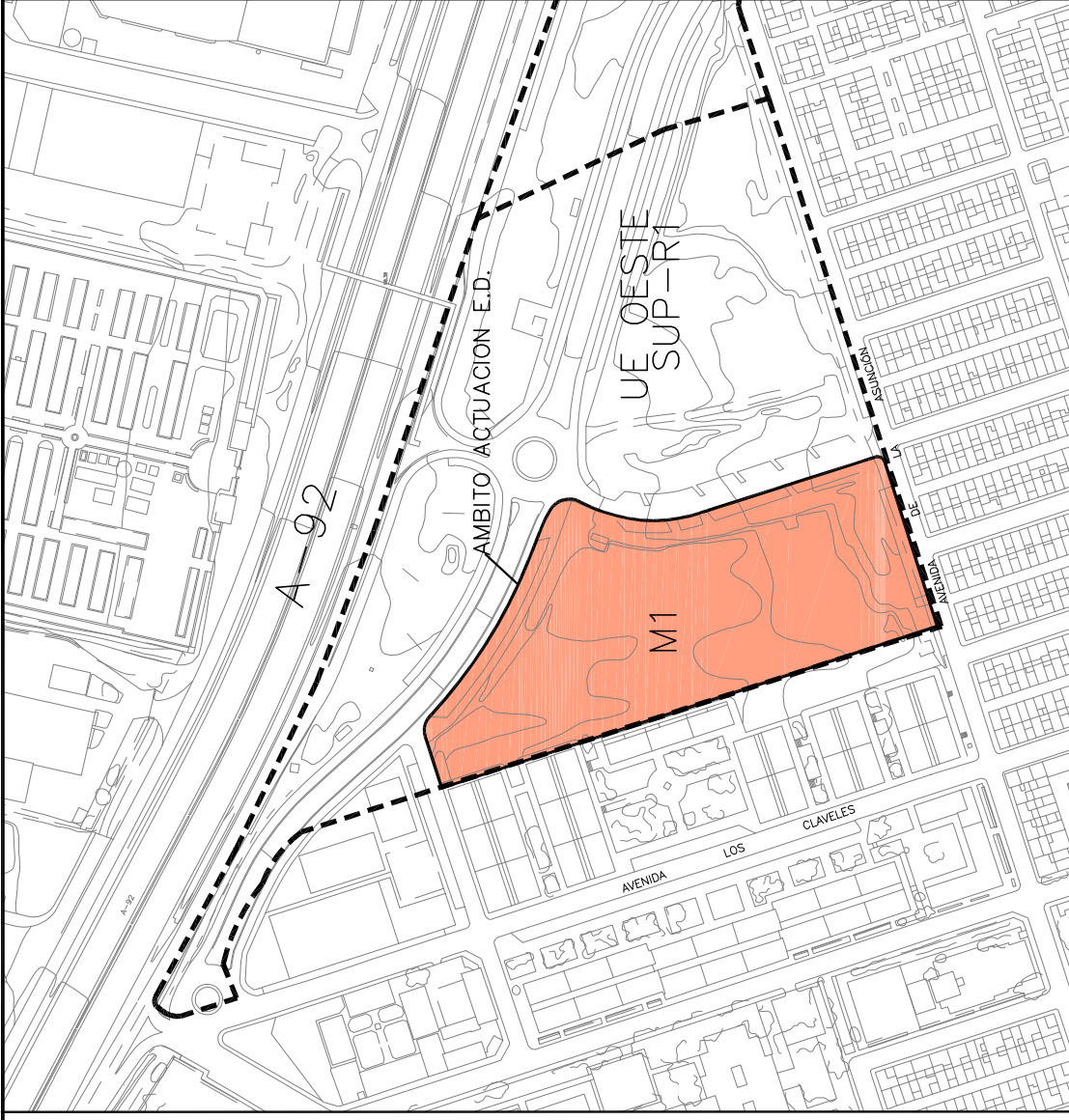
B.- PLANOS.

Al presente documento se adjuntan los siguientes planos:

- 1.- PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 2.- ESTADO ACTUAL SEGÚN PLAN PARCIAL DEL SUO-6 "SUP-R1 MONTECARMELO" .
CALIFICACIÓN DEL SUELO, ALINEACIONES Y ALTURAS. 1/1.000
- 3.- ESTADO MODIFICADO SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
CALIFICACIÓN DEL SUELO. 1/1.000.
- 4.- ESTADO MODIFICADO SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS ACOTADAS, ALINEACIONES Y ALTURAS. 1/1.000.



SITUACION
E=1:6.000



EMPLAZAMIENTO
E=1:2.000

Estudio de Detalle para la reordenación de la manzana 1
de la UE OESTE del SUO-6 "Sup-R1 Montecarmelo"



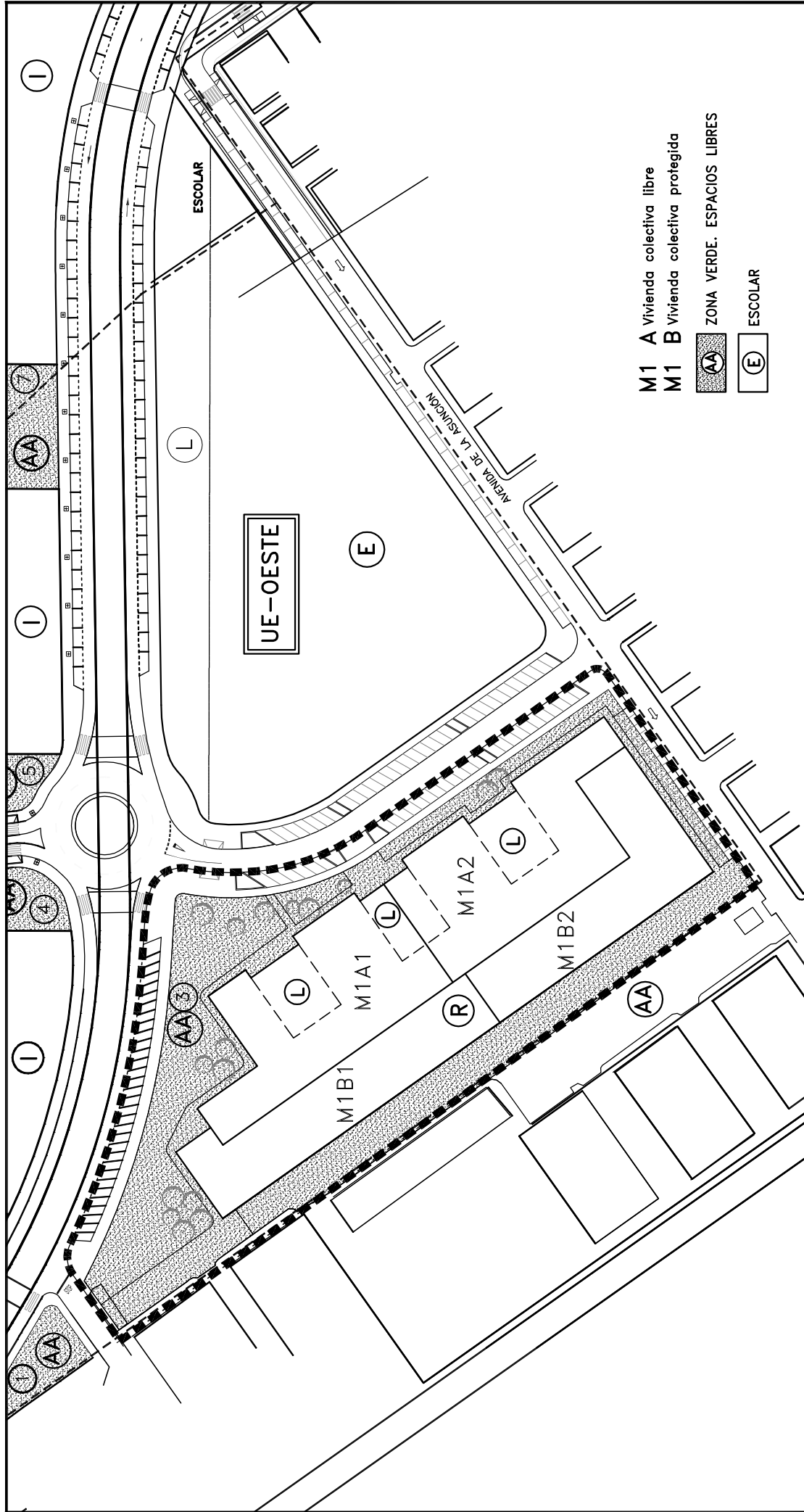
AYUNTAMIENTO
DE
ALCALA DE GUADAIRA

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

VºBº LA ARQUITECTA MUNICIPAL.
(documento firmado electrónicamente al margen)
NURIA BECERRIL RANGEL

LA ARQUITECTA DE LA OTM.
(documento firmado electrónicamente al margen)
OLALLA RODRIGUEZ CARRASCOSA

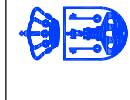
0 10m. 30m PLANO 1 ESCALA S/P
5m 20m 4451/2017 URED IMPRIMIR FORMATO A3



CUADRO DE MANZANAS EDIFICABLES (según Plan Parcial)

MANZANA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ORDENANZA	ALTURA	NÚMERO VIVIENDAS	TOTAL EDIFICABILIDAD (m ²)	APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (uq)
A	1	1.959,75	Ba	V	100	22.733	7.640
	2	1.959,75	Ba		100		7.640
B	1	1.417,75	Bb	V	50	3.250	3.250
	2	1.417,75	Bb		50		3.250

Estudio de Detalle para la reordenación de la manzana 1 de la UE OESTE del SUO-6 "Sup-R1 Montecarmelo"



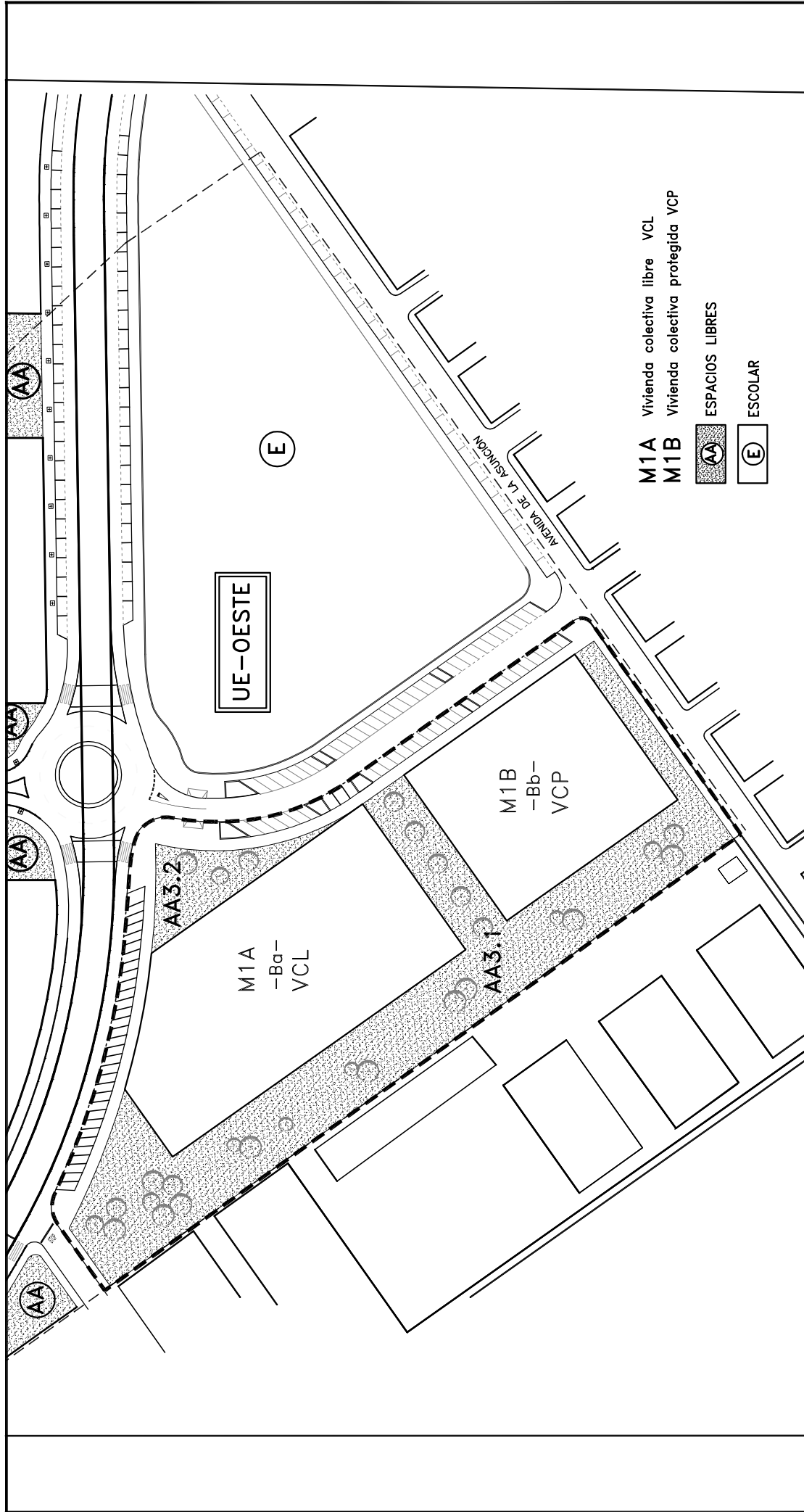
AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA

CALIFICACION DEL SUELO Y REGULACION DE LA EDIFICACION
ESTADO ACTUAL S/PP

VºBº LA ARQUITECTA MUNICIPAL.
(documento firmado electrónicamente al margen)
NURIA BECERRIL RANGEL

LA ARQUITECTA DE LA OTM.
(documento firmado electrónicamente al margen)
OLALLA RODRIGUEZ CARRASCOSA


0 10m. 30m 50m
PLANO 2 4451/2017 URED
ESCALA 1:1.000
IMPRIMIR FORMATO A3



CUADRO DE MANZANAS EDIFICABLES (según Estudio de Detalle)

MANZANA	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²)	ORDENANZA	ALTURA	NÚMERO VIVIENDAS	TOTAL EDIFICABILIDAD (m²)	APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (m²)	
						Ba	Bb
1	A	12.733	V	200	22.733	15.280	6.500
	B	10.000	V	100		6.500	

Estudio de Detalle para la reordenación de la manzana 1 de la UE OESTE del SUO-6 "Sup-R1 Montecarmelo"



AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA

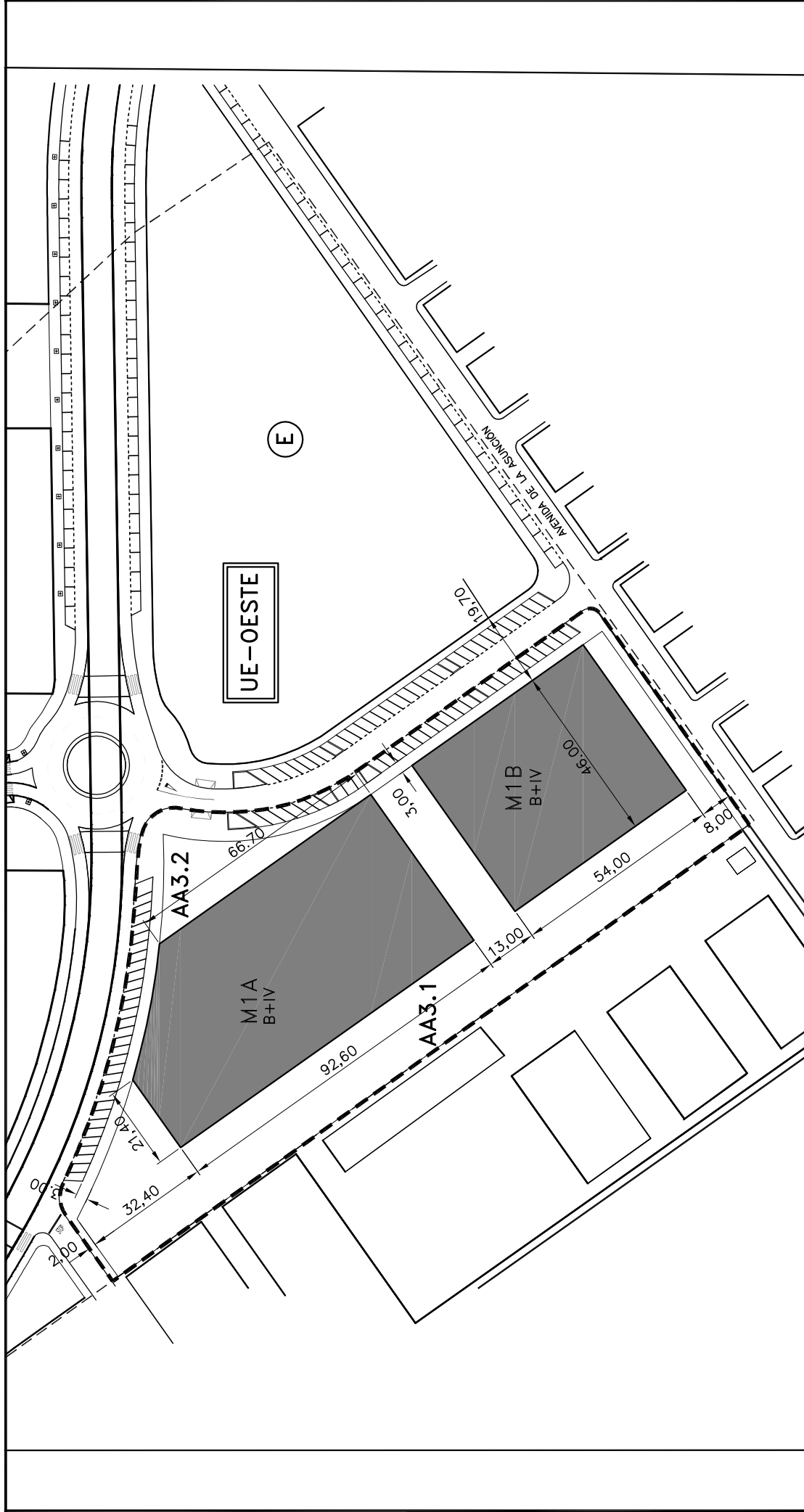
CALIFICACION DEL SUELO Y REGULACION DE LA EDIFICACION
ESTADO REFORMADO. USOS

VºBº LA ARQUITECTA MUNICIPAL,
 (documento firmado electrónicamente al margen)
NURIA BECERRIL RANGEL

LA ARQUITECTA DE LA OTM,
 (documento firmado electrónicamente al margen)
OLALLA RODRIGUEZ CARRASCOSA

0 10m. 30m 50m
 5m

ESCALA 1:1.000
 IMPRIMIR FORMATO A3



CUADRO DE MANZANAS EDIFICABLES (según Estudio de Detalle)

MANZANA	SUPERFICIE EDIFICABLE-LIADA (m ²)		ORDENANZA	ALTURA	NUMERO VIVIENDAS	TOTAL EDIFICABILIDAD (m ²)	APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (uo)
	A	B					
1	3.920	12.733	Ba	V	200	22.733	15.280
	2.484	10.000	Bb	V	100		6.500

Estudio de Detalle para la reordenación de la manzana 1 de la UE OESTE del SUO-6 "Sup-R1 Montecarmelo"



AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA

ESTADO REFORMADO MANZANAS ACOTADAS Y ALTURAS
CALIFICACION DEL SUELO Y REGULACION DE LA EDIFICACION

VºBº LA ARQUITECTA MUNICIPAL.
(documento firmado electrónicamente al margen)
NURIA BECERRIL RANGEL

LA ARQUITECTA DE LA OTM.
(documento firmado electrónicamente al margen)
OLALLA RODRIGUEZ CARRASCOSA

0 10m 20m 30m
5m

ESCALA 1:1.000
IMPRIMIR FORMATO A3

PLANO 4
4451/2017 URED