

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SIPS (SUR) DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 "SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN"
DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA).



PROMOTOR: VIVE, Empresa Pública De La Vivienda De Alcala De Guadaira Sociedad Limitada

ARQUITECTO: Juan Manuel Rojas Fernández

Fecha: 06 de febrero de 2026



ÍNDICE DE DOCUMENTOS

- A. MEMORIA
- B. PLANOS



A. MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SIPS (SUR) DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 "SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN"
DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA).



PROMOTOR: VIVE, Empresa Pública De La Vivienda De Alcala De Guadaira Sociedad Limitada

ARQUITECTO: Juan Manuel Rojas Fernández



ÍNDICE DE LA MEMORIA

1.	MEMORIA DE INFORMACIÓN	1
1.1.	OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.....	1
1.2.	ANTECEDENTES	1
1.3.	PROMOTOR Y TÉCNICO REDACTOR.....	2
1.4.	SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA.....	2
2.	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	3
2.1.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
2.2.	JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
2.3.	ORDENACIÓN QUE SE PROPONE	3
2.4.	CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS	3



1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

La parcela SIPS (SUR) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 "SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN (PGOU Alcalá de Guadaíra) objeto del presente Estudio de Detalle se destinará a Residencial Plurifamiliar Protegida.

El objetivo del cambio de uso es la construcción de viviendas promovidos por la empresa pública VIVE ALCALÁ, pudiendo su ejecución y gestión realizarse también mediante procedimientos de colaboración pública-privada.

Este cambio de uso, al tratarse de una parcela calificada como Sistema de Interés Público y Social (SIPS), se ampara en las medidas extraordinarias y urgentes en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida, no requiriendo modificación del planeamiento urbanístico vigente, pasando el uso residencial a considerarse uso compatible en la parcela.

En particular, el Decreto-ley 1/2025, establece la compatibilidad del uso de vivienda en parcelas calificadas como equipamiento comunitario público que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social (SIPS), permitiendo como uso alternativo el uso de vivienda o alojamiento dotacional destinado a atender necesidades de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, en régimen de alquiler u ocupación temporal.

Para ello no se requiere modificación del instrumento del planeamiento vigente.

Este cambio será posible siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Parcela: Debe tener la condición de solar en suelo urbano o, en su caso, permitir la ejecución simultánea de edificación y urbanización. Debe estar situada en zona de uso global residencial y contar con ordenación pormenorizada aprobada.
- Uso: Las viviendas formarán parte de la dotación pública de viviendas, sin perjuicio de su ejecución y gestión mediante colaboración público-privada.
- Edificación: Las condiciones edificatorias serán las establecidas para el uso residencial de la zona, pudiendo ser completadas o adaptadas mediante Estudio de Detalle conforme a la legislación urbanística.
- Régimen Urbanístico: Las viviendas resultantes formarán parte de la red de equipamientos comunitarios básicos, no computándose: A efectos de reservas dotacionales por incremento de población. A efectos del número máximo de viviendas del área o sector.

Se redacta el presente Estudio de Detalle para definir las condiciones de ordenación, volumen, altura y posición de la edificación residencial resultante, sin alterar el aprovechamiento urbanístico global ni las determinaciones estructurales del planeamiento.

1.2. ANTECEDENTES

El 18 de diciembre de 1996 fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUPR-4 "Cornisa del Zacatín" del PGOU (aprobación publicada en el BOP de Sevilla nº 60, de fecha 14 de marzo de 1997).

Asimismo, el Pleno de esta corporación local aprobó definitivamente el 15-6-2.006 el nuevo Texto Refundido de dicho Plan Parcial de Ordenación (Expte.34-P/04), tras Modificación Puntual de dicho Plan; aprobación que fue publicada en el BOP de Sevilla de12-8-2.006.

El 7 de septiembre de 2007 se aprueba provisionalmente la 2ª Modificación Puntual de dicho Plan Parcial (Expte. 6/2007-URPP), promovida por el propietario único de la totalidad de las manzanas/parcelas afectadas por esta modificación, la Sociedad Mercantil Promociones Inmobiliarias José Recio, S. L., siendo sus redactores el arquitecto D. Germán Román Fernández, arquitecto colegiado nº 2.356, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla; y el Abogado-Urbanista D. Enrique Martín Ferrera, colegiado 6449 del Colegio de Abogados de Sevilla.

Con fecha de 15 de septiembre de 2007 se aprueba definitivamente el <<Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUP-R-4 "Cornisa del Zacatín" del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) resultante tras la 2ª Modificación Puntual de dicho P. P.>>

Las manzanas 39, 40 y 41 de la UE-SUR-1 han sido objeto de un Estudio de Detalle aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra el 20 de septiembre de 2007.

El 20 de noviembre de 2008 se aprueba definitivamente el Tercer Texto Refundido resultante tras la 3ª Modificación Puntual de dicho Plan Parcial (Expte. 2/2008-URPP), promovida por Baibel S. L., siendo la sociedad proyectista AIZAR arquitectos S.L.P y sus redactores los arquitectos D. José Esteban Martín Mañes, arquitecto colegiado nº 5.765, y D. Raúl Romero Amat, arquitecto colegiado nº 5.978, ambos del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Consta aprobada definitivamente con fecha 16 de julio de 2009 por el Ayuntamiento en Pleno, la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, en el marco de 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, mediante la cual la parte de Sector SUP R4 de referencia cuya ejecución de planeamiento no ha finalizado (esto es las Unidades UE Centro, UE Sur1, UE Sur 2 y UE Sur 3) pasa a denominarse SUO-10 «SUP R4/Cornisa del Zacatín» (Suelo Urbanizable Ordenado n.º 10).

En los términos que figuran en el expediente número 02/2009-URMP, consta aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2009 por el Pleno Municipal, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra, así como el Estudio de Impacto Ambiental, redactado a iniciativa de este Ayuntamiento por la entidad «Territorio y Ciudad», S.L.

La Revisión del PGOU inicialmente aprobado clasifica los terrenos de referencia como Suelo Urbano Consolidado cuyas determinaciones serán las correspondientes al Ámbito de Planeamiento Incorporado de uso global residencial (API R14), asumiendo genéricamente las determinaciones desprendidas del planeamiento aprobado con anterioridad citado.

En lo que respecta a la ejecución del planeamiento anteriormente citado, para la UE SUR-3, el Plan Parcial vigente fija su iniciativa pública mediante el sistema de Cooperación, sin que conste hasta la fecha el inicio del sistema conforme al artículo 123 de la LOUA.

El 23 de septiembre de 2010 el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra modificó el plazo de suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas, pasando a ser de dos años a uno a contar desde la adopción del acuerdo de aprobación inicial del documento de Revisión. Por tanto, cumplido el plazo y no habiendo continuado la tramitación, se cancela la suspensión por lo que el planeamiento de referencia es el PGOU 94 y al mismo nos remitimos para las circunstancias y condiciones urbanísticas de aplicación.

La sentencia del Tribunal Supremo de 16 de mayo de 2.012 anula la delimitación de las unidades de ejecución efectuadas por la Primera Modificación del Plan Parcial aprobada, pero deja vigente el resto de las determinaciones urbanísticas que siguen siendo vigentes (usos, zonificación, alturas...). La delimitación de unidades de ejecución vigente es la del Plan Parcial original.

El 8 de julio de 2016 se aprueba inicialmente la 4ª Modificación Puntual de dicho Plan Parcial (Expte. 5003/2016-URPP), promovida por PACHOCHAPA S.L., INMOBILIARIA ALCALÉON S.L. y LAFLOR C.B., y su redactor D. Antonio García Calderón, arquitecto colegiado nº 6.295 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Se somete a aprobación el presente documento <<Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUO-10 "SUP-R-4 Cornisa del Zacatín" del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) resultante tras la 4ª Modificación Puntual de dicho P. P.>>

Con fecha 4 de octubre de 2025 El Consejo de Administración de VIVE Empresa Pública de la Vivienda de Alcalá de Guadaíra, S.L. convoca un concurso de Ejecución de obra con técnicas industrializadas en parcela SIPS (SUR) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 "SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN (PGOU Alcalá de Guadaíra), en alquiler permanente, incluyendo redacción de estudio de detalle, en su caso, y proyectos y estudio de seguridad. De este concurso resulta adjudicataria la empresa BILBA CONSTRUCCIÓN E INFRAESTRUCTURAS SLU con un proyecto de Arquitectos Hombre de Piedra, redactores del presente Estudio de Detalle.



1.3. PROMOTOR Y TÉCNICO REDACTOR

PROMOTOR: VIVE EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE ALCALÁ DE GUADAÍRA SOCIEDAD LIMITADA.

B75687590

LA PLAZUELA, 10. 41500, Alcalá de Guadaira.

<https://vivealcaladeguadaira.es/>

TÉCNICO REDACTOR:

Juan Manuel Rojas Fernández,

Nº de colegiado 4610, Colegio de Arquitectos de Sevilla.

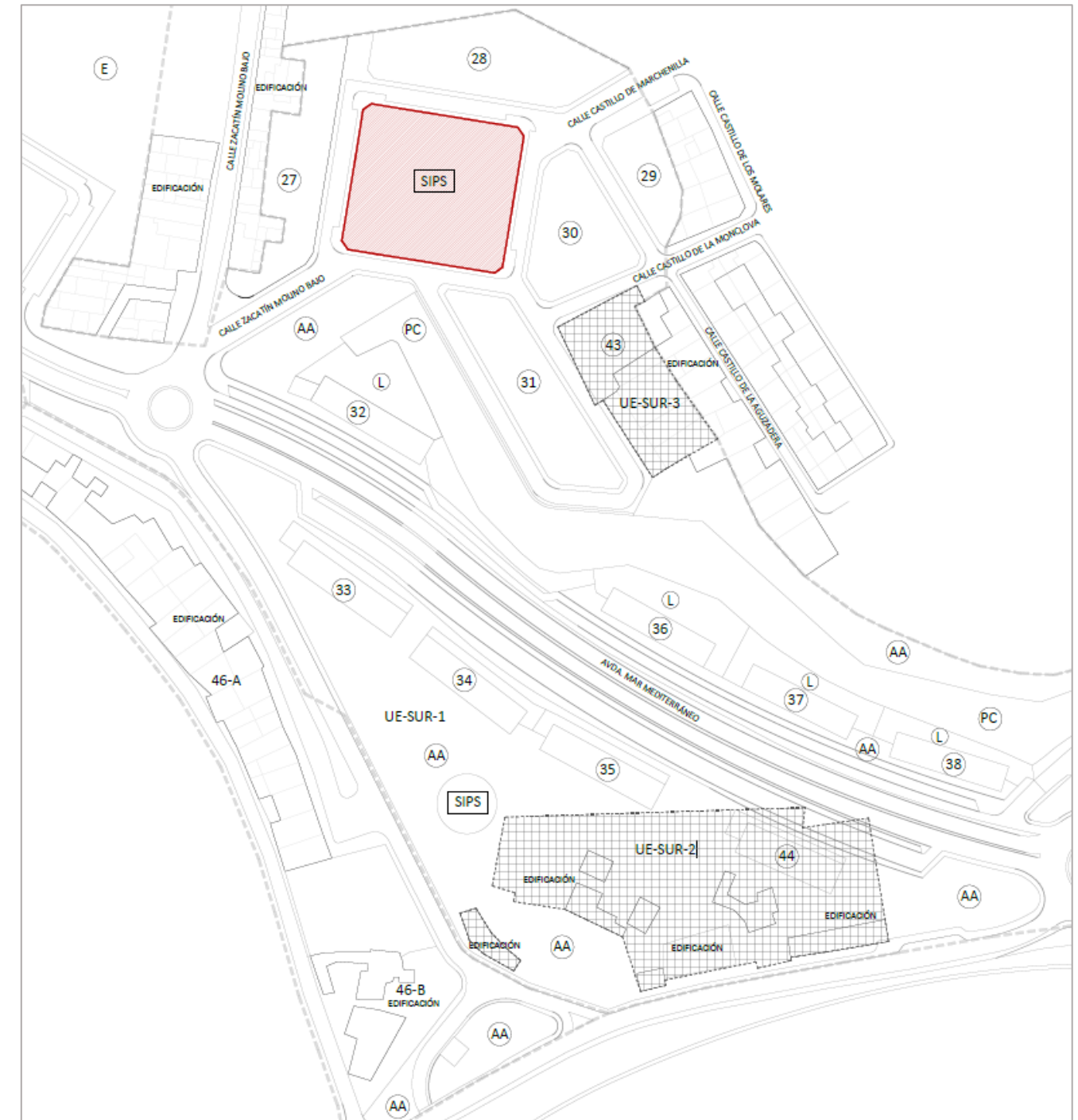
1.4. SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA

La parcela se encuentra actualmente completamente urbanizada. Presenta una fuerte pendiente hacia el norte con una diferencia de cota de 13,50 m entre la esquina noroeste y sureste. En la planimetría del presente Estudio de Detalle se incluye un levantamiento topográfico.

La parcela en cuestión podemos darle la consideración de urbana por estar recepcionadas y terminadas las calles que la circundan, contando con acerado todo el perímetro, pero con un estado de conservación mejorable. En el interior de la manzana, en fachada, se encuentra ubicada una caseta de un centro de transformación sin equipos en su interior. Sería necesario su puesta en marcha y su integración dentro de los edificios que se proyecten en la manzana.

Tiene la condición de suelo urbano y está localizada en una zona de uso global residencial. Cuenta con una ordenación pormenorizada aprobada, con el último Texto Refundido del Plan Parcial SUO10 aprobado definitivamente por acuerdo del pleno del ayuntamiento de fecha 18 de octubre de 2018.

La parcela cuenta con una superficie de 3804 m² según Planeamiento Vigente de Alcalá de Guadaira. Esta cifra difiere de la obtenida en el levantamiento topográfico incluido en los planos del presente Estudio de Detalle. En el presente Estudio de Detalle nos valemos del estudio topográfico para determinar como superficie total de la parcela 3810 m².



2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para la edificación residencial plurifamiliar protegida en la parcela SIPS (SUR) del Plan Parcial del Sector SUO-10 “SUP-R4 Cornisa del Zacatín”, definiendo:

- Posición de la edificación.
- Volumen máximo edificable.
- Altura máxima.
- Edificabilidad y ocupación.

Todo ello sin modificar el uso global, el aprovechamiento urbanístico total del sector, ni la estructura del planeamiento vigente, actuando como instrumento previo al proyecto de edificación.

2.2. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a la legislación urbanística vigente, como instrumento adecuado para:

- Ajustar y concretar las condiciones de ordenación pormenorizada.
- Definir volúmenes, alturas y posición de la edificación.
- Adaptar la edificación a la topografía existente y al entorno urbano.

Por tanto, el instrumento elegido resulta adecuado y proporcionado a los fines perseguidos.

Se propone una altura de planta baja más tres, manteniendo la edificabilidad de 7.607,98 m². Este incremento respecto al planeamiento se justifica por las ventajas que aporta: menor ocupación del suelo, mejor integración con la topografía y mayor calidad espacial.

La ordenanza original, al prever menor altura, obligaba a una ocupación excesiva y poco funcional debido a la pendiente. La mayor ocupación de la ordenación original en un suelo con elevada pendiente, obligaba un mayor y más complejo escalonamiento que dificultaba el eficiente aprovechamiento del edificio.

Con una planta adicional, la edificabilidad se puede concentrar en tres plataformas a distintas cotas, sobre las que se disponen los tres bloques. Esta organización resuelve mucho mejor la adaptación a la fuerte pendiente facilitando accesos peatonales desde el sur, este y norte, y los rodados desde el oeste.

El estudio del contexto edificado futuro confirma la integración natural del volumen propuesto.

Por otro lado, la reducción de la ocupación del terreno permite crear amplias zonas libres ajardinadas entre los bloques, que mejoran la calidad ambiental, la sostenibilidad y la habitabilidad del conjunto. Además, el ligero aumento de densidad constructiva optimiza la eficiencia del proceso edificatorio y garantiza la viabilidad económica y los plazos de ejecución.

2.3. ORDENACIÓN QUE SE PROPONE

Las ordenanzas de aplicación del Plan Parcial, no había previsto sus condiciones de edificabilidad, ocupación y altura para el uso de vivienda.

La UE-Sur1 del Plan Parcial del Sector SUO-10 “SUP-R4 Cornisa del Zacatín”, en la que se encuentra la parcela, no tiene una uniformidad de las ordenanzas de aplicación es su área, contando con varias tipologías edificatorias de residencial de viviendas, desde bloques con alturas de 6 plantas hasta viviendas unifamiliares de 2 plantas. La posición de las edificaciones si es homogénea, alineándose a vial, con una ocupación variable con reservas de espacios libre en los bloques plurifamiliares.

Por tanto, consideramos y proponemos las condiciones urbanísticas de la propuesta adjudicataria del concurso <<Ejecución de obra con técnicas industrializadas en parcela SIPS (SUR) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 “SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN (PGOU Alcalá de Guadaira), en alquiler permanente, incluyendo redacción de estudio de detalle, en su caso, proyectos y estudio de seguridad>>.

- Posición de la edificación: La edificación se dispondrá de forma libre dentro de la parcela, garantizando:
 - Ausencia de medianeras vistas.
 - Correcta relación con el viario público.

La envolvente máxima edificable quedará definida gráficamente en los planos de ordenación.

- Edificabilidad: La edificabilidad máxima se establece en 2,00 m²t/m²s. Superficie máxima edificable: 7.620,00 m²t.

Valor coherente con el aprovechamiento previsto para la parcela SIPS y con la edificación residencial plurifamiliar del entorno, sin incremento del aprovechamiento global.

- Altura: Se fija una altura máxima de PB + 3 plantas (14 metros), justificada por la fuerte pendiente natural del terreno y para colmatar la edificabilidad de la parcela teniendo una ocupación razonable, respetando unas distancias lógicas y favorables para el habitar.

2.4. CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Parámetro	Planeamiento	Estudio de Detalle
Uso	SIPS	Residencial P. Protegida
Edificabilidad	2,00 m²t/m²s	2,00 m²t/m²s
Altura	2 plantas	PB + 3
Posición	Alineación máxima definida en PP	Libre

B. PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SIPS (SUR) DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 "SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN"
DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA).



PROMOTOR: VIVE, Empresa Pública De La Vivienda De Alcala De Guadaira Sociedad Limitada

ARQUITECTO: Juan Manuel Rojas Fernández



ÍNDICE DE PLANOS

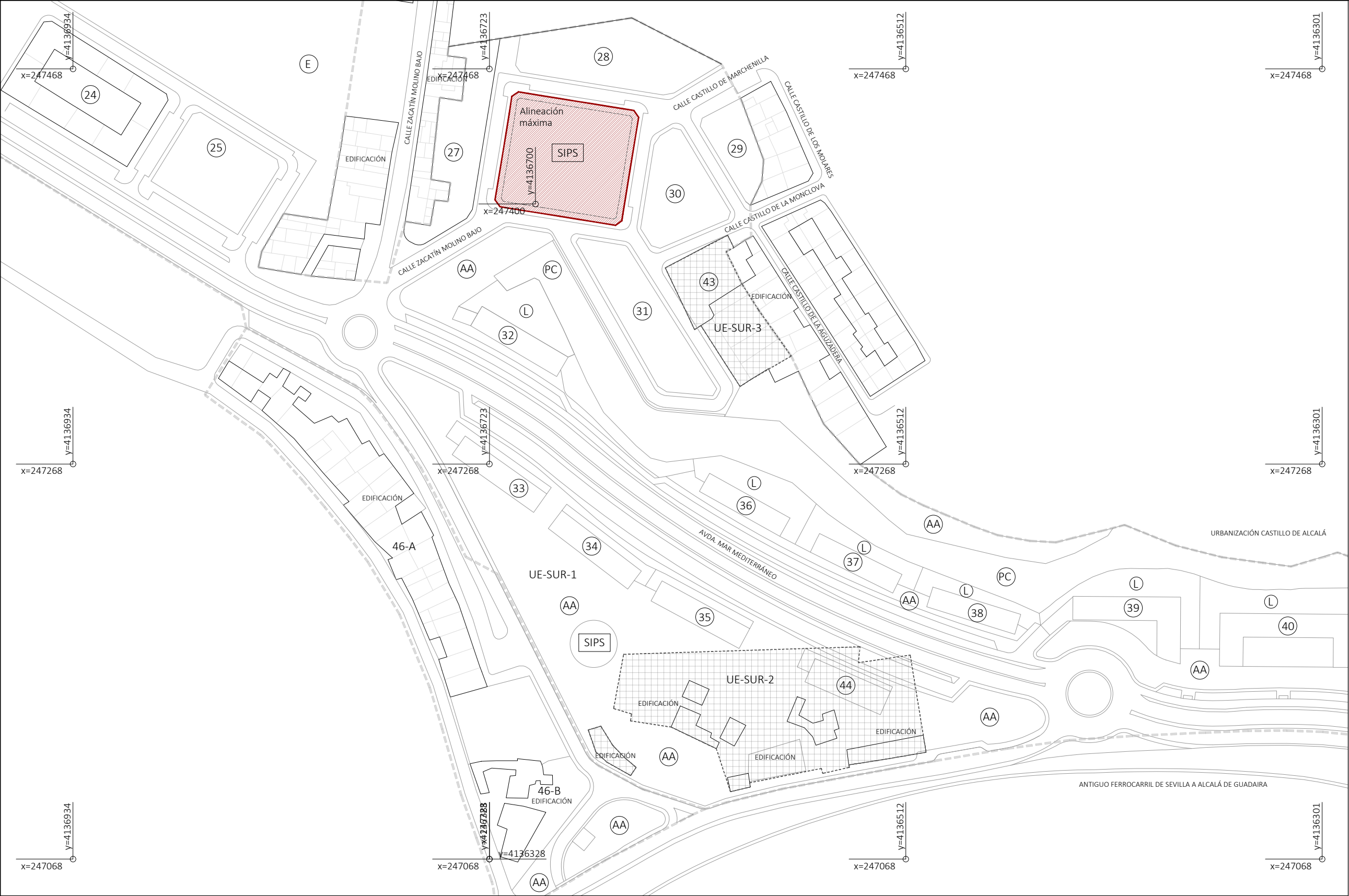
1. PLANOS DE INFORMACIÓN

1.1 SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD, ALTURA

1.2 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA

2. PLANO DE ORDENACIÓN





LEYENDA

- AA ESPACIOS LIBRES
- Nº MANZANA O BLOQUE EDIFICABLE CON ALINEACIÓN A FACHADA (nº = número de manzana)
- SIPS S.I.P.S
- PC PROTECCIÓN DE CANTERAS
- L ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACIÓN

Parcela	Superficie total parcela (m2)	Superficie parcela edificable (m2)	Edificabilidad (m2)		Ordenanza	Posición	Altura
SIPS (UE-Sur-1)	3810	3810	2,00 m²t/m²s	7620	SIPS	Libre	II

ESTUDIO DE DETALLE

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 "SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROYECTISTA

JUAN MANUEL ROJAS FERNÁNDEZ
Nº coleg. COAS 4610



HOMBRE
DE PIEDRA
ARQUITECTOS

PROMOTOR

VIVE EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE ALCALÁ DE GUADAÍRA, S.L.
La Plazuela, 10
41500, Alcalá de Guadaira
CIF B75687590

DEFINICIÓN PLANO

PLANO DE INFORMACIÓN
SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD, ALTURA



FECHA:
ESCALA:

FEBRERO 2020

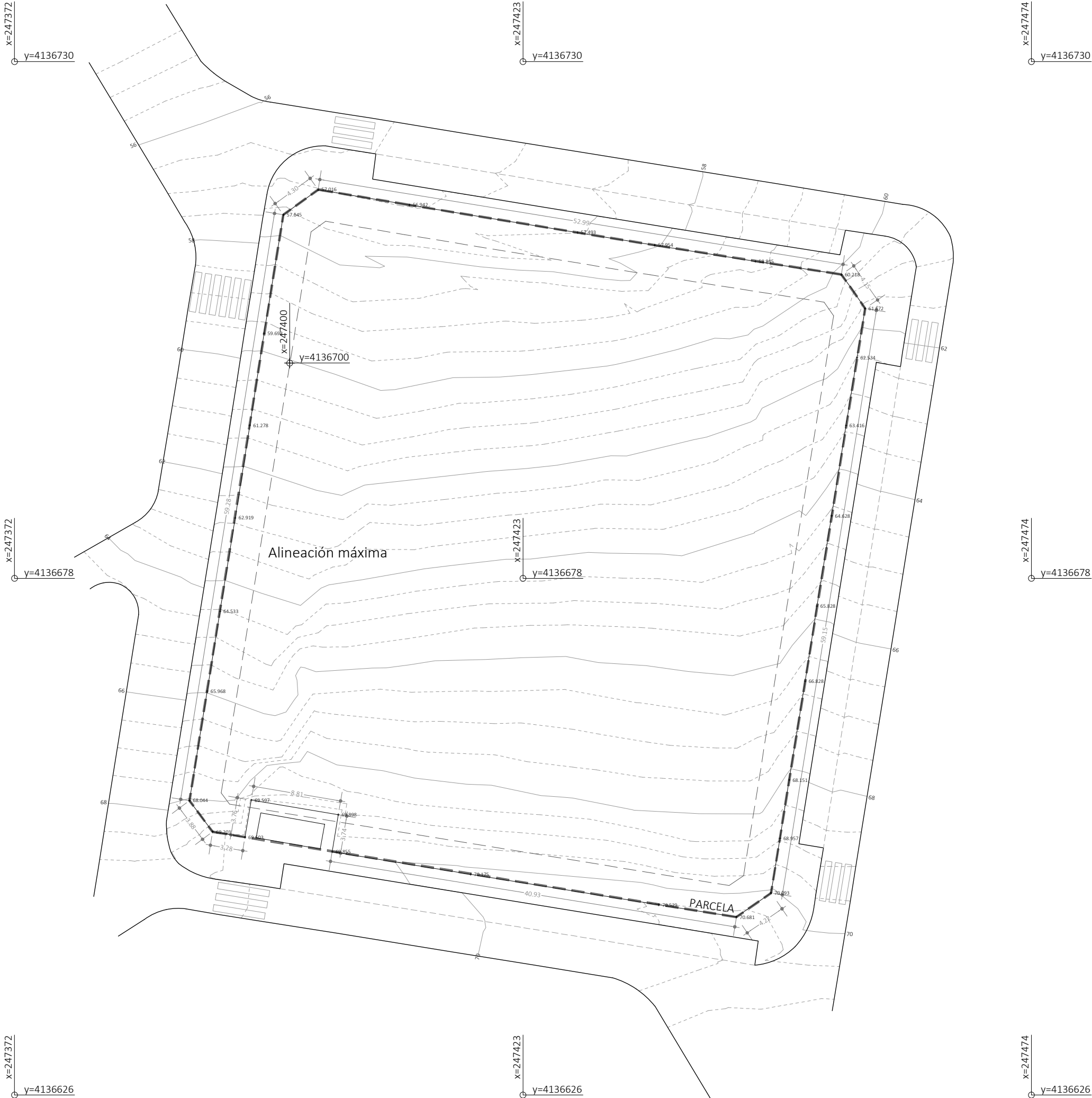


0 10 20 40 60 80

Nº PLANO

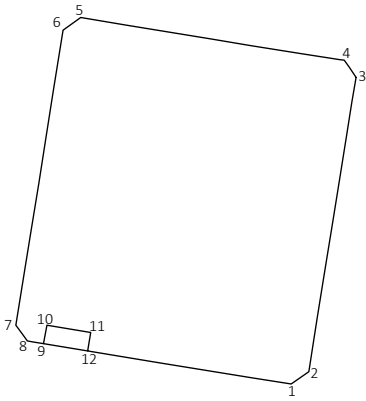
1

Validación: <https://sede.ayuntamientoalcala.es/validacion>
Certificación: <https://sede.ayuntamientoalcala.es/certificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 20



COORDENADAS GEORREFERENCIADAS - ESCALA 1/1500

COORDENADAS DE PARCELA			
	X	Y	Z
1	247444.65	4136644.65	70.681
2	247448.12	4136647.05	70.093
3	247457.53	4136705.44	61.672
4	247455.15	4136708.85	60.218
5	247402.85	4136717.33	57.016
6	247399.36	4136714.81	57.645
7	247389.98	4136656.28	68.044
8	247392.29	4136653.29	69.203
9	247395.52	4136656.33	69.603
10	247396.16	4136654.88	69.597
11	247404.85	4136654.88	69.898
12	247404.24	4136651.18	69.855



ESTUDIO DE DETALLE

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10
"SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN"
DEL PGOU DE ALCALÁ DE
GUADAÍRA (SEVILLA)

PROYECTISTA

JUAN MANUEL ROJAS FERNÁNDEZ
Nº coleg. COAS 4610



**HOMBRE
DE PIEDRA**
ARQUITECTOS

PROMOTOR

VIVE EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE
ALCALÁ DE GUADAÍRA, S.L.
La Plazuela, 10
41500, Alcalá de Guadaíra
CIF B75687590

DEFINICIÓN PLANO

CARTOGRAFÍA TOPOGRÁFICA
COTAS ALTIMÉTRICAS, COTAS DE PARCELA



FECHA:
ESCALA:

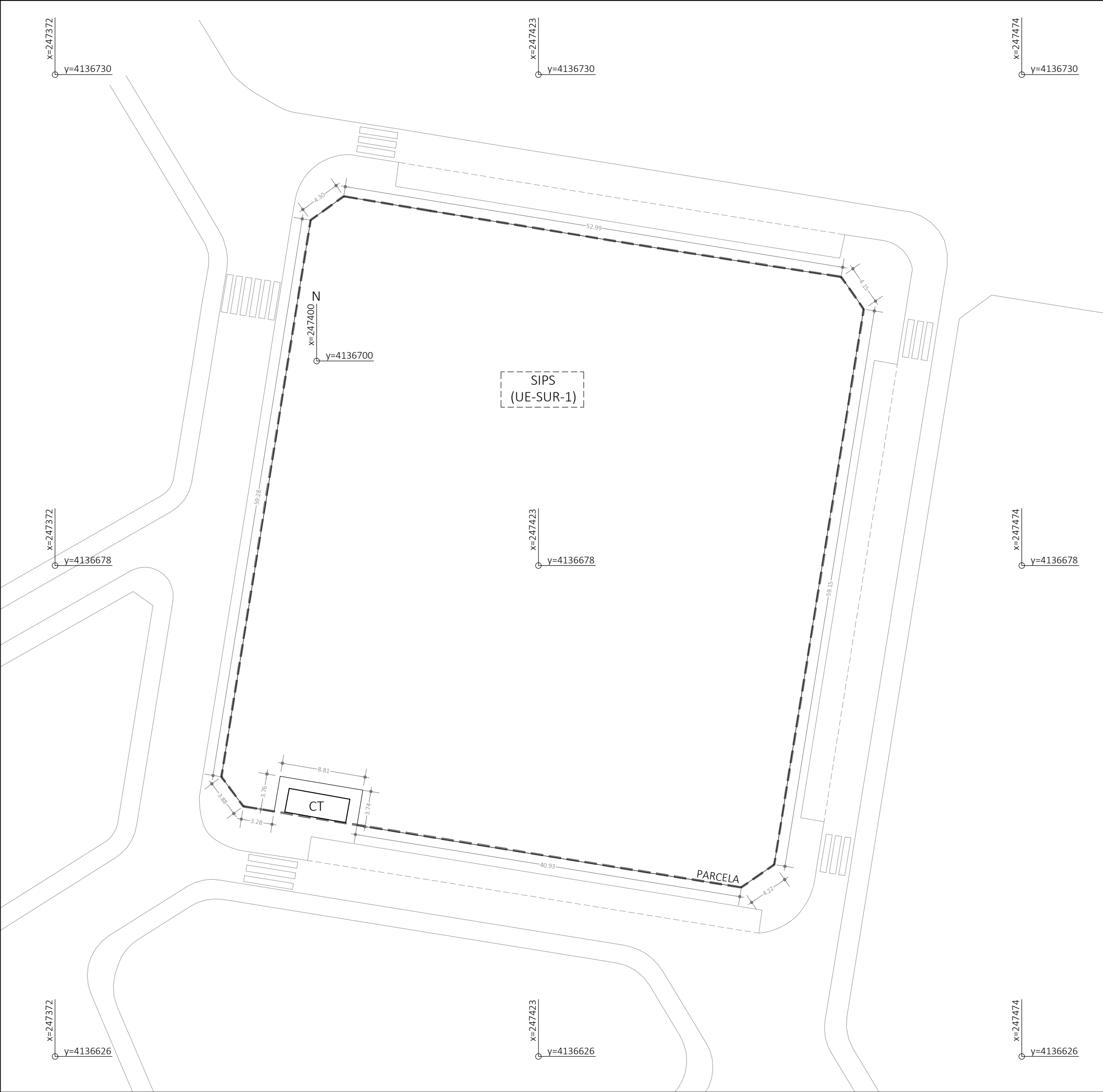
Nº PLANO

1

FEBRERO 2024

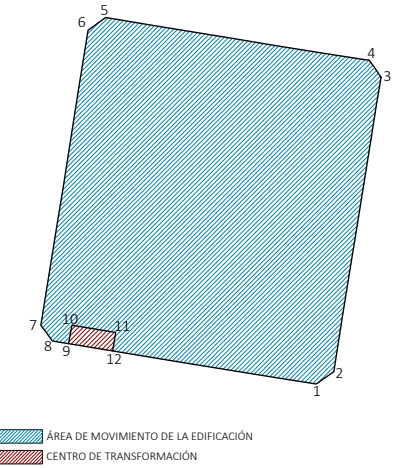
0 1 2 3 4 5 10 15





COORDENADAS GEORREFERENCIADAS - ESCALA 1/1500

COORDENADAS DE PARCELA			
	X	Y	Z
1	247444.65	4136644.65	70.681
2	247448.12	4136647.05	70.093
3	247457.53	4136705.44	61.672
4	247455.15	4136708.85	60.218
5	247402.85	4136717.33	57.016
6	247399.36	4136714.81	57.645
7	247389.98	4136656.28	68.044
8	247392.29	4136653.29	69.203
9	247395.52	4136656.33	69.603
10	247396.16	4136654.88	69.597
11	247404.85	4136654.88	69.898
12	247404.24	4136651.18	69.855



Parcela	Superficie total parcela (m2)	Superficie parcela edificable (m2)	Edificabilidad (m2)		Ordenanza	Posición	Altura
SIPS (UE-Sur-1)	3810	3810	2,00 m²t/m²s	7620	Ab	Libre	IV

ESTUDIO DE DETALLE

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10
"SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN"
DEL PGOU DE ALCALÁ DE
GUADAÍRA (SEVILLA)

PROYECTISTA

JUAN MANUEL ROJAS FERNÁNDEZ
Nº coleg. COAS 4610



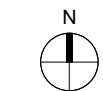
HOMBRE
DE PIEDRA
ARQUITECTOS

PROMOTOR

VIVE EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE
ALCALÁ DE GUADAÍRA, S.L.
La Plazuela, 10
41500, Alcalá de Guadaíra
CIF B75687590

DEFINICIÓN PLANO

PLANO DE ORDENACIÓN
SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD, ALTURA



FECHA:
ESCALA:

FEBRERO 2024



Nº PLANO

Validación: [Asignatura: Urbanismo](#)
Código: [YXE02CCGRDX7EF-G2TEN9FR](#)
Certificación: [Nº de identificación: 123456789](#)
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 20





RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SIPS (SUR) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 "SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN" DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA).

PROMOTOR: VIVE, Empresa Pública De La Vivienda De Alcala De Guadaira Sociedad Limitada

ARQUITECTO: Juan Manuel Rojas Fernández

Fecha: 06 de febrero de 2026

HOMBRE
PIEDRA
ARQUITECTOS



ÍNDICE DE DOCUMENTOS

A. MEMORIA

B. PLANOS



A. MEMORIA

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA
SIPS (SUR) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 "SUP-R4
CORNISA DEL ZACATÍN" DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE
GUADAÍRA EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA).



PROMOTOR: VIVE, Empresa Pública De La Vivienda De Alcala De Guadaira Sociedad Limitada

ARQUITECTO: Juan Manuel Rojas Fernández



ÍNDICE DE LA MEMORIA

1.	RESUMEN EJECUTIVO	1
1.1.	OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	1
1.2.	PROMOTOR Y TÉCNICO REDACTOR.....	1
1.3.	NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	1
1.4.	ORDENDETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN	1

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir las condiciones de ordenación pormenorizada necesarias para la edificación residencial plurifamiliar protegida en la parcela calificada como Sistema de Interés Público y Social (SIPS), situada en el Plan Parcial del Sector SUO-10 “SUP-R4 Cornisa del Zacatín” del PGOU de Alcalá de Guadaíra.

El Estudio de Detalle se redacta como instrumento previo al proyecto de edificación, sin alterar la clasificación del suelo, el uso global, el aprovechamiento urbanístico total del sector ni la estructura del planeamiento vigente, limitándose a concretar los parámetros de volumen, altura, posición y edificabilidad de la edificación.

La actuación se ampara en las medidas extraordinarias para la promoción de vivienda protegida previstas en el Decreto-ley 1/2025, que permite la compatibilidad del uso residencial en parcelas SIPS sin necesidad de modificar el planeamiento, previa justificación municipal de su oportunidad.

La parcela cuenta con una superficie aproximada de 3.804 m² y una edificabilidad máxima de 2,00 m²t/m²s, lo que supone una superficie edificable total de 7.608 m²t, estableciéndose una altura máxima de planta baja más tres plantas.

La ordenación propuesta garantiza la integración urbana, la correcta relación con el viario público y la adaptación a la topografía existente, sin incremento de cargas urbanísticas ni afección a los sistemas generales o locales.

1.2. PROMOTOR Y TÉCNICO REDACTOR

PROMOTOR:

VIVE EMPRESA PUBLICA DE LA VIVIENDA DE ALCALA DE GUADAIIRA SOCIEDAD LIMITADA.

B75687590

LA PLAZUELA, 10. 41500, Alcalá de Guadaíra.

<https://vivealcaladeguadaira.es/>

TÉCNICO REDACTOR:

Juan Manuel Rojas Fernández, Nº de colegiado 4610, Colegio de Arquitectos de Sevilla.

1.3. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para la edificación residencial plurifamiliar protegida en la parcela SIPS (SUR) del Plan Parcial del Sector SUO-10 “SUP-R4 Cornisa del Zacatín”, definiendo:

- Posición de la edificación.
- Volumen máximo edificable.
- Altura máxima.
- Edificabilidad y ocupación.

Todo ello sin modificar el uso global, el aprovechamiento urbanístico total del sector, ni la estructura del planeamiento vigente, actuando como instrumento previo al proyecto de edificación.

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a la legislación urbanística vigente, como instrumento adecuado para:

- Ajustar y concretar las condiciones de ordenación pormenorizada.
- Definir volúmenes, alturas y posición de la edificación.
- Adaptar la edificación a la topografía existente y al entorno urbano.

Por tanto, el instrumento elegido resulta adecuado y proporcionado a los fines perseguidos.

Se propone una altura de planta baja más tres, manteniendo la edificabilidad de 7.607,98 m². Este incremento respecto al planeamiento se justifica por las ventajas que aporta: menor ocupación del suelo, mejor integración con la topografía y mayor calidad espacial.

La ordenanza original, al prever menor altura, obligaba a una ocupación excesiva y poco funcional debido a la pendiente. La mayor ocupación de la ordenación original en un suelo con elevada pendiente, obligaba un mayor y más complejo escalonamiento que dificultaba el eficiente aprovechamiento del edificio.

Con una planta adicional, la edificabilidad se puede concentrar en tres plataformas a distintas cotas, sobre las que se disponen los tres bloques. Esta organización resuelve mucho mejor la adaptación a la fuerte pendiente facilitando accesos peatonales desde el sur, este y norte, y los rodados desde el oeste.

El estudio del contexto edificado futuro confirma la integración natural del volumen propuesto.

Por otro lado, la reducción de la ocupación del terreno permite crear amplias zonas libres ajardinadas entre los bloques, que mejoran la calidad ambiental, la sostenibilidad y la habitabilidad del conjunto. Además, el ligero aumento de densidad constructiva optimiza la eficiencia del proceso edificatorio y garantiza la viabilidad económica y los plazos de ejecución.

1.4. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

Las ordenanzas de aplicación del Plan Parcial, no había previsto sus condiciones de edificabilidad, ocupación y altura para el uso de vivienda.

La UE-Sur1 del Plan Parcial del Sector SUO-10 “SUP-R4 Cornisa del Zacatín”, en la que se encuentra la parcela, no tiene una uniformidad de las ordenanzas de aplicación es su área, contando con varias tipologías edificatorias de residencial de viviendas, desde bloques con alturas de 6 plantas hasta viviendas unifamiliares de 2 plantas. La posición de las edificaciones si es homogénea, alineándose a vial, con una ocupación variable con reservas de espacios libre en los bloques plurifamiliares.

Por tanto, consideramos y proponemos las condiciones urbanísticas de la propuesta adjudicataria del concurso <<Ejecución de obra con técnicas industrializadas en parcela SIPS (SUR) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 “SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN (PGOU Alcalá de Guadaíra), en alquiler permanente, incluyendo redacción de estudio de detalle, en su caso, y proyectos, estudio de seguridad, dirección de obra y coordinación de seguridad y salud>>.

- Posición de la edificación: La edificación se dispondrá de forma libre dentro de la parcela, garantizando:
 - Ausencia de medianeras vistas.
 - Correcta relación con el viario público.

La envolvente máxima edificable quedará definida gráficamente en los planos de ordenación.

- Edificabilidad: La edificabilidad máxima se establece en 2,00 m²t/m²s. Superficie máxima edificable: 7.620,00 m²t.

Valor coherente con el aprovechamiento previsto para la parcela SIPS y con la edificación residencial plurifamiliar del entorno, sin incremento del aprovechamiento global.

- Altura: Se fija una altura máxima de PB + 3 plantas (14 metros), justificada por la fuerte pendiente natural del terreno y para colmatar la edificabilidad de la parcela teniendo una ocupación razonable, respetando unas distancias lógicas y favorables para el habitar.



B. PLANOS

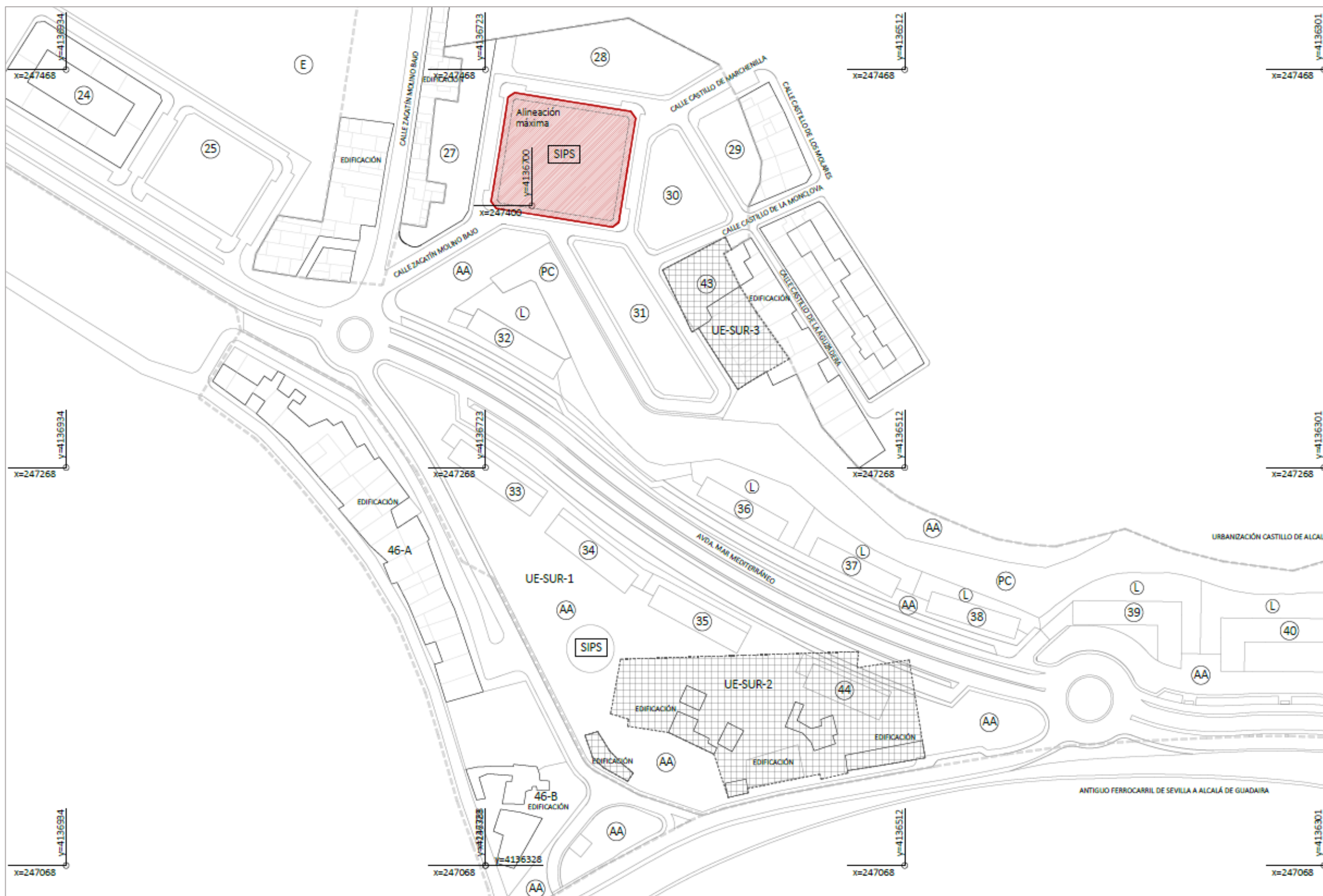
RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA
SIPS (SUR) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 "SUP-R4
CORNISA DEL ZACATÍN" DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA
EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA).



PROMOTOR: VIVE, Empresa Pública De La Vivienda De Alcala De Guadaira Sociedad Limitada

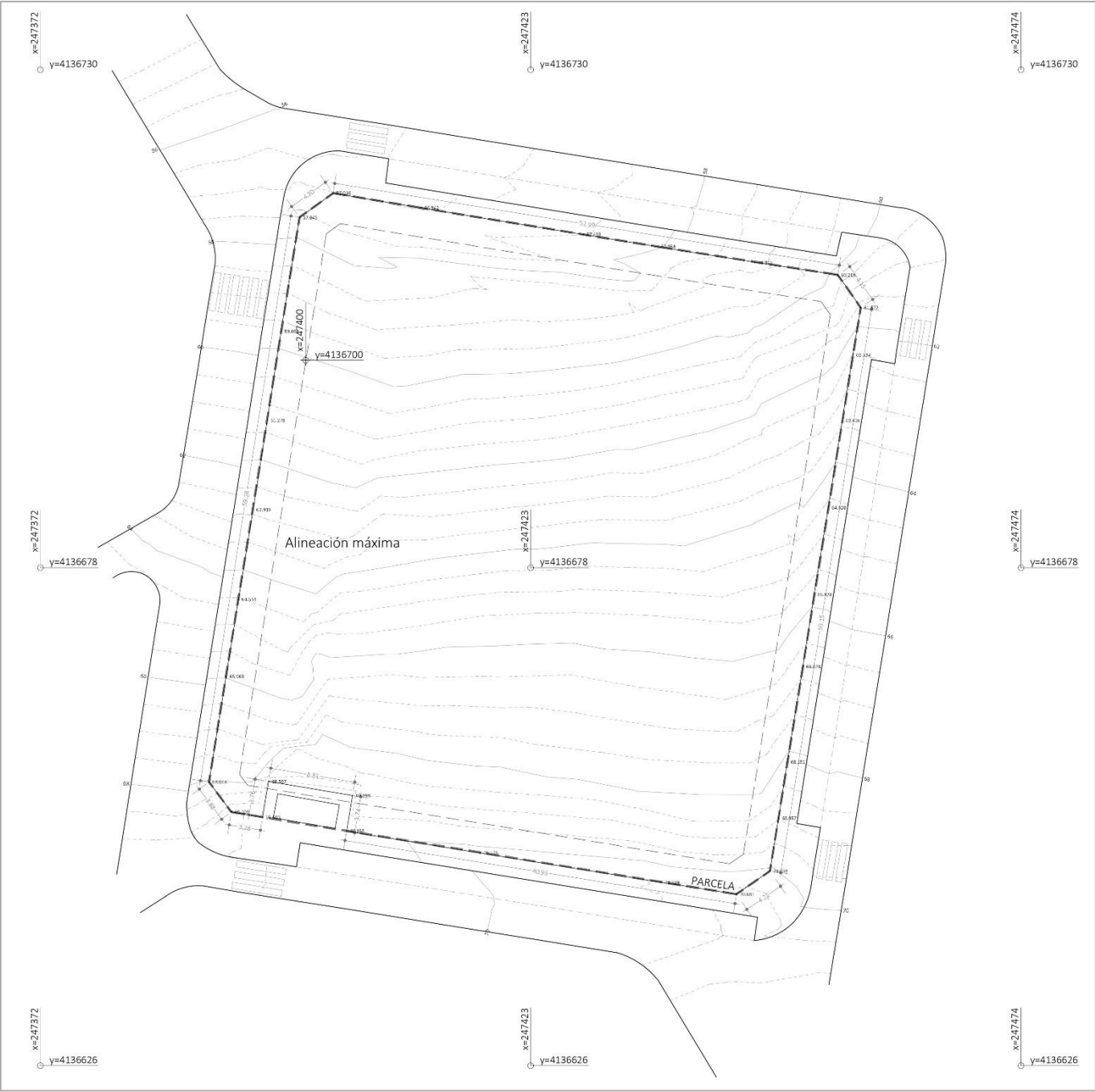
ARQUITECTO: Juan Manuel Rojas Fernández



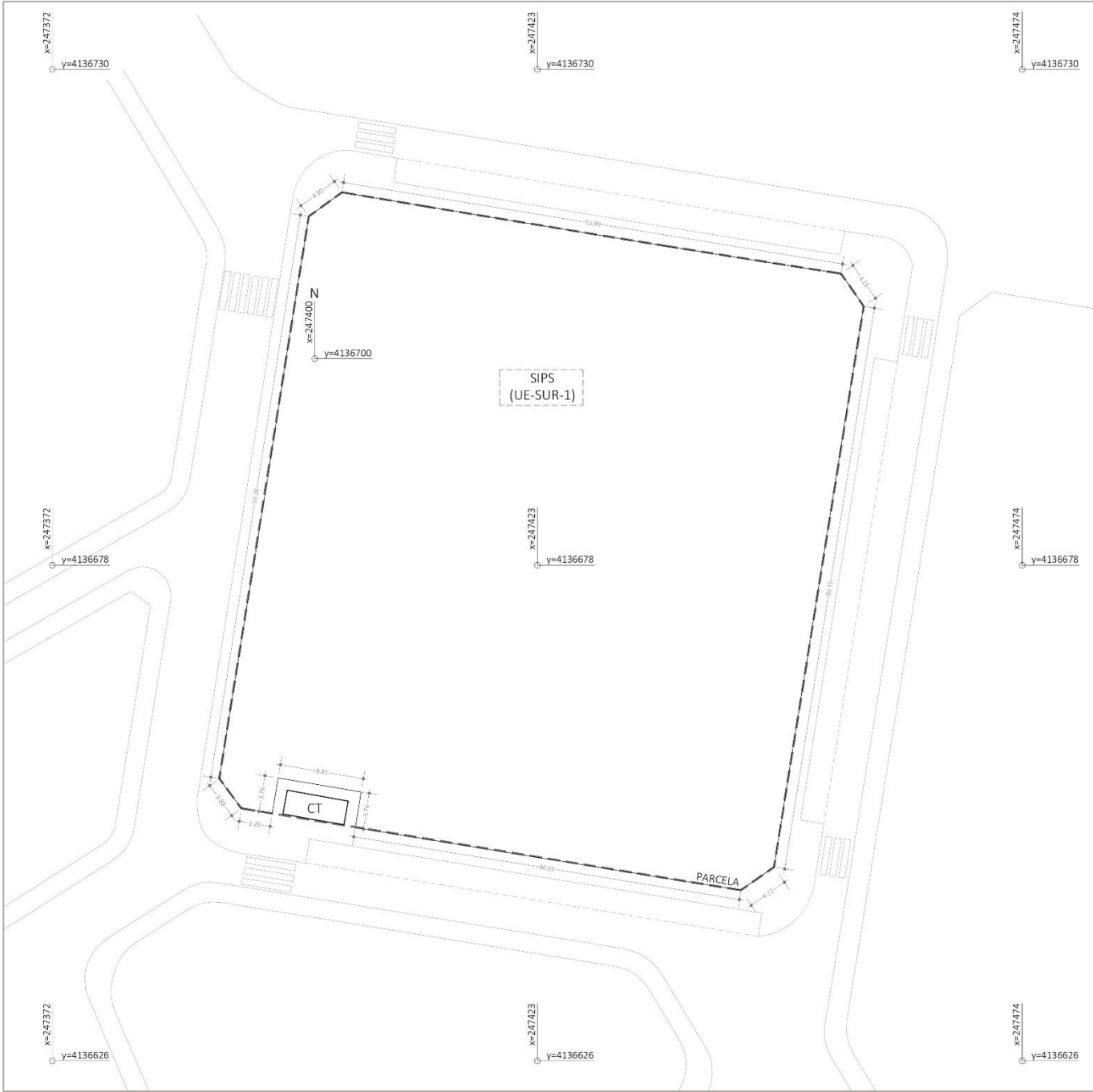


PLANO DE SITUACIÓN





PLANO SITUACIÓN ACTUAL



PLANO SITUACIÓN MODIFICADA

