



Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA RELOCALIZACIÓN DEL ESPACIO DOTACIONAL PUBLICO EN LA UE-1 DEL SECTOR SUO-2 “SUNP-R5-LA PIROTECNIA” Y ZONA COLINDANTE PARA SU CONEXION CON LA URBANIZACION PINARES DE OROMANA.**

**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 s/ PS. Calificación del suelo y regulación de la edificación. Escala 1/2.500
- 3.- Estado modificado s/ ED. Calificación del suelo y regulación de la edificación. Escala 1/2.500.



## 0. RESUMEN EJECUTIVO .

TERRENOS AFECTADOS. SUPERFICIE TOTAL: **5.689,50 m2** m2s.

- Suelo Residen. UE-1 del SUO-22: M33. P1, P2 y P3 y M36-P8.....Superficie Residencial= .....**3.551,88 m2**.
- Zona Verde en Urbanización Pinares de Oromana.....Superficie ZV = .....**811,48 m2**.
- Dotación Local Viaria. .... Superficie RV = .....**1.326,14 m2**.

LOCALIZACIÓN: Terrenos incluidos en la UE1 del SUO 22 "La Pirotecnia" y zona verde colindante en Urbanización Pinares de Oromana.

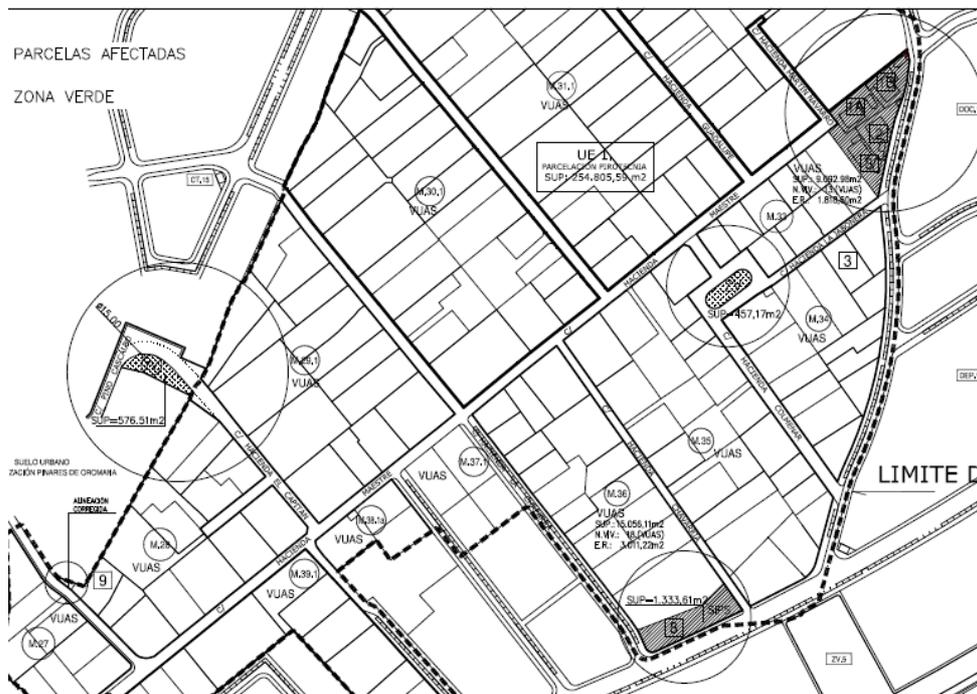
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN S/PGOU ACTUAL: Los terrenos incluidos en la UE1 del SUO 22 afectados, están clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado y calificados como Dotación local viaria, y Residencial con la Ordenanza VUAS (vivienda Unifamiliar Aislada). Los terrenos afectados de la Zona Verde colindante en Urbanización Pinares de Oromana, son Suelo Urbano Consolidado.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN: Los que se desprenden del convenio aprobado para desafectar como viario una porción de terreno, asignándole una calificación residencial, así como dar solución a las necesidades reales surgidas durante la ejecución de las obras de urbanización para la necesaria conexión de las infraestructuras interiores ejecutadas con las exteriores al ámbito.

### CUADRO COMPARATIVO ENTRE LAS DETERMINACIONES INICIALES Y PROPUESTAS

	S/ PLANEAMIENTO VIGENTE	S/ ESTUDIO DE DETALLE
<b>Residencial: VUAS</b>	<b>3.551,88 m2</b>	<b>2.879,45 m2</b>
Dotación Pública Local:		
- Viario	1.326,14 m2	424,48 m2
- Z. verde	811,48 m2	1.051,96 m2
- Social	---	1.333,61 m2
<b>Total Dotación Pública</b>	<b>2.137,62 m2</b>	<b>2.810,05 m2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.689,50 m2</b>	<b>5.689,50 m2</b>

### PLANO ORDENACIÓN REFORMADO





## A.- MEMORIA

---

### 1.- ANTECEDENTES.

El **PGOU vigente** en Alcalá de Guadaíra delimita el sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNP-R5 "Carretilla-Pirotecnia", con una superficie total de 79 Has, con el objetivo de posibilitar el desarrollo ordenado de una zona limítrofe con el suelo urbano y ocupado en parte por la parcelación "La Pirotecnia".

Con fecha 24 de noviembre de 2006, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acordó la aprobación definitiva del **Plan de Sectorización del Sector SUNP-R5** (Expte. 2/005-URPS). Posteriormente, al Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 22 de febrero de 2007 aprobó el Texto Refundido del citado Plan.

El referido instrumento delimita dos sectores, ordenando pormenorizadamente el Sector 1 y remitiendo la ordenación pormenorizada del Sector 2 al correspondiente Plan Parcial.

Con fecha 16 de julio de 2009, 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 1 del SUNP-R5 como Suelo Urbanizable Ordenado, quedando incluidos en el **sector SUO-2 "S1/SUNP-R5"**.

No obstante lo anterior, en sesión celebrada con carácter extraordinario el día 3 de diciembre de 2009, el Pleno Municipal acordó la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 12 de marzo de 2010. El documento que sirvió de base al citado acuerdo, redactado a iniciativa de este Ayuntamiento por la entidad Territorio y Ciudad S.L., clasifica los terrenos de referencia como Suelo Urbanizable Ordenado de carácter Transitorio, incluidos en el sector SUOT-R9 como ámbito de Planeamiento Incorporado de uso global Residencial, asumiendo genéricamente las determinaciones desprendidas del planeamiento aprobado con anterioridad.

Posteriormente, la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 26 de noviembre de 2010 acordó, entre otros, la aprobación definitiva del **Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución** en el SUO-22 "S1/SUNP-R5", que divide el Sector 1 en dos Unidades de Ejecución, fijándose como límite de una de ellas, la **UE-1**, el de la parcelación existente en el ámbito, a fin de satisfacer los compromisos asumidos en los convenios suscritos respecto a la ejecución prioritaria de la urbanización de dicha parcelación, estableciéndose para la misma como sistema de actuación el de cooperación, manteniéndose el de compensación para la UE-2.

El referido expediente fue tramitado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 106 de la LOUA, en base a la remisión efectuada en tal sentido por los artículos 36.1. in fine y 18.1 de la Ley, tramitándose con posterioridad la **Modificación Puntual del Plan de Sectorización** que resultó aprobada definitivamente con fecha 20 de abril de 2012, al único objeto de recoger documentalmente en el instrumento de Planeamiento vigente, la actual división del sector en dos Unidades de Ejecución para su ejecución independiente, conforme a las ya delimitadas en el Proyecto de delimitación aprobado.

Respecto a la **ejecución del planeamiento**, en concreto, en la **Unidad de Ejecución nº 1**, se estableció como Sistema de Actuación el de Cooperación, resultando aprobado definitivamente el **Proyecto de Reparcelación** con fecha 26 de noviembre de 2010, estando las **obras de urbanización** en avanzado estado de ejecución conforme al Proyecto de Urbanización aprobado con fecha 20 de abril de 2012.

No obstante lo anterior, en sesión celebrada el 20 de noviembre de 2014, el Pleno del Ayuntamiento acordó la aprobación definitiva de un Convenio Urbanístico de Planeamiento, a suscribir con el



propietario de la Finca origen nº 44 del Proyecto de Reparcelación de la UE-1, cuya estipulación Primera establece:

*"El objeto de este convenio urbanístico de planeamiento lo constituye, en el marco legal del artículo 30 de la LOUA, el establecimiento de las determinaciones urbanísticas básicas para modificar la ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de la UE 1 del SUO 22 (S1 SUNP R5 PIROTECNIA), en orden a proceder a un ajuste de la ordenación viaria correspondiente a la prolongación del vial denominado P1, de modo que las parcelas incluidas inicialmente en el ámbito de la UE 1 propiedad de la entidad Lidia y Leticia SL, no resulten afectadas por dicha ordenación viaria, correspondiéndose de este modo las parcelas aportadas con las resultantes, sin perjuicio de la regularización de linderos y afección al cerramiento trasero que, en su caso, resulte necesario, pero sin afección a las edificaciones principales existentes.*

*A tal efecto, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra se compromete a tramitar el instrumento de planeamiento adecuado para modificar la ordenación pormenorizada del ámbito en los términos antes expuestos".*

En este sentido, a la vista de los objetivos pretendidos que se desprenden del convenio aprobado, 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 viaria del ámbito en los términos pretendidos.

Asimismo, y al margen de los objetivos perseguidos en base al convenio citado, y con motivo de las necesidades reales surgidas durante la ejecución de las obras de urbanización para la necesaria conexión de las infraestructuras interiores ejecutadas con las exteriores al ámbito, se requiere la prolongación del nuevo viario ejecutado, calle Hacienda El Capitán, hacia la urbanización "Pinares de Oromana", de forma que conecte con la calle Pino Cascalbo, relocalizando el área ajardinada existente en dicha intersección viaria, mejorando los accesos a la nueva urbanización y su conexión con el suelo urbano consolidado.

## **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 estructural y detallada del ámbito queda establecida por el Plan de Sectorización del SUO 22, y posterior Modificación Puntual para la delimitación de UE, 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:*

- *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.*
- *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 el trazado local del viario secundario y la localización de suelo dotacional público, así como fijar nuevas alineaciones y rasantes de la red viaria a través de dicho instrumento, se plantea, por una parte, para posibilitar la materialización de las estipulaciones del Convenio citado en los antecedentes, y por otra, para posibilitar la culminación de las obras de urbanización, actualmente en avanzado estado de ejecución, a fin de garantizar la accesibilidad y conexión de los servicios implantados en el ámbito, con los siguientes objetivos principales:

- Modificación del trazado viario, mediante la eliminación del tramo de la Calle P1 (Calle Hacienda Maestre), entre la Calle Hacienda Martín Navarro y el viario M (Calle Hacienda Valle Hermoso), que pasará a ser suelo residencial, dando cumplimiento a las estipulaciones del Convenio suscrito.



- Creación de tramo viario de conexión desde el actual fondo de saco de Calle Hacienda El Capitán a Calle Pino Cascalbo en zona urbana, y relocalización de la zona verde actual en terrenos incluidos en la UE-1 del SUO-22.
- Incremento de las dotaciones locales públicas, calificando los terrenos incluidos en la parcela 8 de la manzana 36, de titularidad municipal y uso residencial, como equipamiento social.
- Corrección de los errores detectados en las superficies de las parcelas afectadas y en el trazado de la alineación a vial del frente de la parcela 9 de la manzana 28.

#### 4.- SUPERFICIES AFECTADAS Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

##### 4.1.- Superficie a ordenar.

La superficie del ámbito objeto del Estudio de Detalle asciende a **5.689,50 m<sup>2</sup>**, con la siguiente Calificación Urbanística:

- Suelo Residencial en UE-1 del SUO-22, residencial ordenanza VUAS (máximo 4 viviendas).  
Total RESIDENCIAL= **3.551,88 m<sup>2</sup>** resultante de:
  - Manzana 33, Parcelas 1, 2 y 3:  $800 + 608,46 + 809,81 = 2.218,27 \text{ m}^2$
  - Manzana 36, Parcela 8:  $1.333,61 \text{ m}^2$
- Zona Verde en Urbanización Pinares de Oromana, Total ZONA VERDE = **811,48 m<sup>2</sup>**
- Dotación Local Viaria, Total VIARIO = **1.326,14 m<sup>2</sup>**, resultante de:
  - Viario afectado por cambio de uso a residencial =  $661,18 \text{ m}^2$
  - Viario resultante de reajuste alineaciones en parcela 1B=  $16,97 \text{ m}^2$  (se mantiene viario).
  - Viario formación rotonda:  $475,45 \text{ m}^2$ .
  - Viario que pasa a zona verde en urbanización Pinares de Oromana:  $172,54 \text{ m}^2$

##### 4.2.- Propuesta de ordenación.

La ordenación de la superficie afectada (**5.689,50 m<sup>2</sup>**) plantea una nueva localización del espacio dotacional público, además de reajustar las superficies a la nueva medición de los terrenos de forma más exacta, con el siguiente reparto de usos:

- Suelo Residencial en UE-1.SUO-22, ordenanza VUAS (máx.4 viviendas). Total = **2.879,45 m<sup>2</sup>** resultante de:
  - Manzana 33, Parcelas 1A, 1B, 2 y 3 =  $2.879,45 \text{ m}^2$
- Zona Verde, Total = **1.051,96 m<sup>2</sup>** resultante de:
  - Urbanización Pinares de Oromana:  $576,51 \text{ m}^2$
  - Urbanización Pirotecnia:  $475,45 \text{ m}^2$
- Dotación Local Viaria, Total = **424,48 m<sup>2</sup>** resultante de:
  - Viario relocalizado en Urbanización Pinares de Oromana:  $407,51 \text{ m}^2$
  - Viario resultante de reajuste alineaciones en M33:  $16,97 \text{ m}^2$  (se mantiene como viario)
- Equipamiento Social (Manzana 36 Parcela 8), Total: **1.333,61 m<sup>2</sup>**



En este sentido, corresponderá la modificación del instrumento de equidistribución (Proyecto de reparcelación), concretar las superficies de las parcelas afectadas según la medición más exacta realizada con motivo de este instrumento de planeamiento.

Una vez ejecutada casi la totalidad de la urbanización y tras una medición mas exacta, se comprueba que las parcelas 2 y 3 de la manzana 33, resultantes de las inicialmente aportadas 44c y 44d, no sufren alteración alguna en su alineación a vial, es decir que su superficie no se ve disminuida por la fijación de una nueva alineación exterior, habiéndose mantenido dicho límite –en los que existe un cerramiento de fábrica que se mantiene - en las misma condiciones de la parcelas aportadas inicialmente.

En sentido resultará que las parcelas inicialmente denominadas 44ª (M 33.1A), 44c (M33.P2) y 44d (M33.P3) mantendrán, una vez aprobado el presente documento, la configuración idéntica de la parcelas inicialmente aportadas.

La parcela aportada, inicialmente denominada como 44b(M33.1B), una vez aprobado el presente instrumento de planeamiento, tramitado a fin de mantener su configuración inicial, se verá afectada por un mínimo ajuste en su alineación exterior a la C/ Hacienda Valle Hermoso, que supone una reducción de su superficie, respecto a la aportada con motivo del proyecto de repacelación, en 16,97 m2.

## 5.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 15 DE LA LOUA

De acuerdo con lo señalado anteriormente, el presente Estudio de Detalle tiene una doble finalidad el establecimiento del trazado viario secundario y la relocalización de dotaciones locales -área ajardinada y equipamiento social- (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 de suelo con destino dotacional público (art.15.2.e).

Efectivamente, de acuerdo con lo anterior, las determinaciones iniciales y propuestas por el presente Estudio de Detalle se resumen en el siguiente cuadro comparativo:

	S/ PLANEAMIENTO VIGENTE	S/ ESTUDIO DE DETALLE
Residencial	<b>3.551,88 m2</b>	<b>2.879,45 m2</b>
Dotación Pública Local:		
- Viario	1.326,14 m2	424,48 m2
- Z. verde	811,48 m2	1.051,96 m2
- Social	---	1.333,61 m2
Total Dotación Pública	<b>2.137,62 m2</b>	<b>2.810,05 m2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.689,50 m2</b>	<b>5.689,50 m2</b>

*En Alcalá de Guadaíra a la fecha indicada,*

LA ARQUITECTA  
(Documento firmado electrónicamente al margen)  
**Olalla Rodríguez Carrascosa**

VºBº LA ARQUITECTA MUNICIPAL.  
(Documento firmado electrónicamente al margen)  
**Nuria Becerril Rangel**



Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

*ESTUDIO DE DETALLE PARA LA RELOCALIZACIÓN DEL ESPACIO DOTACIONAL PUBLICO EN LA UE-1 DEL SECTOR SUO-2 "SUNP-R5-LA PIROTECNIA" Y ZONA COLINDANTE PARA SU CONEXION CON LA URBANIZACION PINARES DE OROMANA*

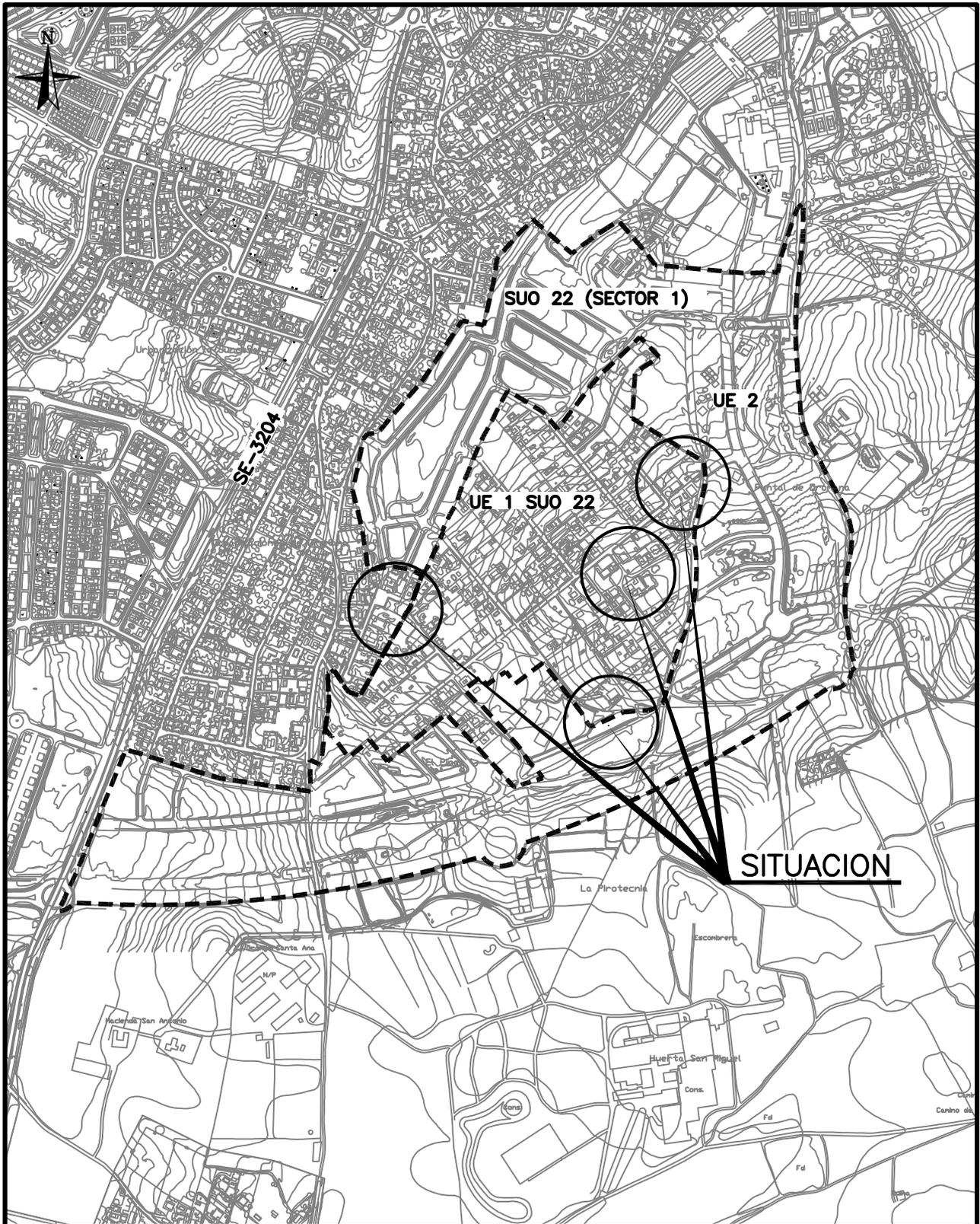
## **B.- PLANOS.**

---

1.- PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

2.- ESTADO ACTUAL S/ PS. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. ESCALA 1/2.500

3.- ESTADO MODIFICADO S/ ED. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. ESCALA 1/2.500.



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA RELOCALIZACIÓN DEL ESPACIO DOTACIONAL PUBLICO EN LA UE1 DEL SECTOR SUO-22 "LA PIROTECNIA" Y ZONA COLINDANTE PARA CONEXION CON URBANIZACION PINARES DE OROMANA**

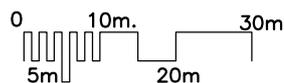


**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALCALA DE GUADAIRA**

**SITUACION**

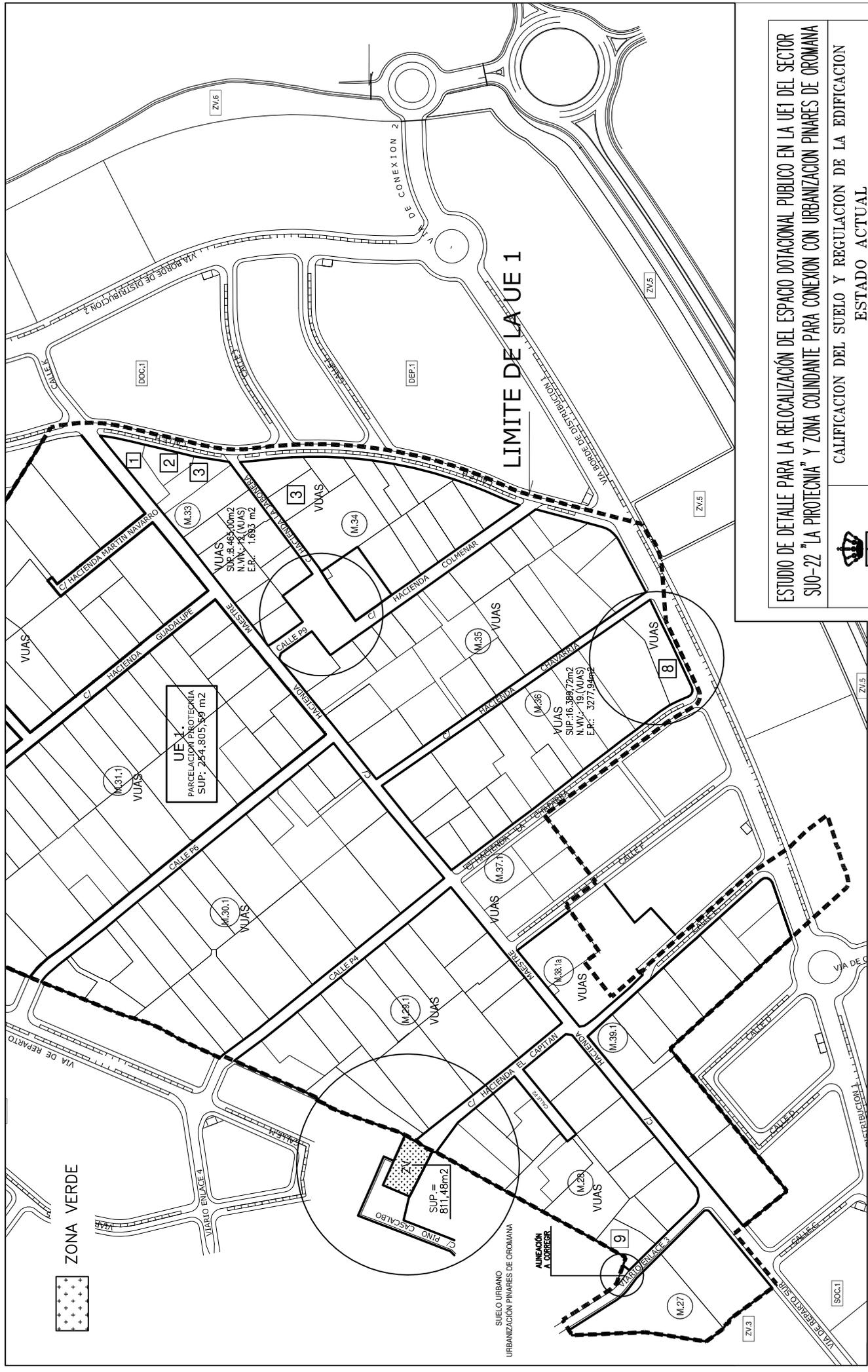
**VºBª LA ARQUITECTA MUNICIPAL.**  
(documento firmado electrónicamente al margen)  
**NURIA BECERRIL RANGEL**

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



**PLANO 1**

**ESCALA 1:10.000**



ZONA VERDE

UE X.  
PARCELA DE PROTECCION  
SUP: 254.805,59 m<sup>2</sup>

SUP = 811,48m<sup>2</sup>  
C/ PINO CASALBO

VUAS  
SUP: 46.389,7m<sup>2</sup>  
NUM: 19 (VUAS)  
E.R.: 3277,94m<sup>2</sup>

VUAS  
SUP: 8.465,00m<sup>2</sup>  
N.VN: 12 (VUAS)  
E.R.: 1.693 m<sup>2</sup>

LIMITE DE LA UE 1

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA RELOCALIZACION DEL ESPACIO DOTACIONAL PUBLICO EN LA UE1 DEL SECTOR SUO-22 "LA PROTECCION" Y ZONA COLINDANTE PARA CONEXION CON URBANIZACION PINARES DE OROMANA**

**CALIFICACION DEL SUELO Y REGULACION DE LA EDIFICACION ESTADO ACTUAL.**

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

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA

ESCALA 1:2.500

PLANO 2

IMPRESO FORMATO A3

