

Diligencia - La Comisión de Urbanismo ha aprobado inicialmente el presente documento por el Pleno de esta Corporación Municipal en sesión celebrada el día 7 de Noviembre de 2003

Alcalá de Guadaira, a 25 de Noviembre de 2003

El Secretario



**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA C
SECTOR S.U.P. - R3B - SUR**

T. M. de Alcalá de Guadaira, Sevilla.

AGOSTO DE 2003 EXpte. 2003/1080

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno de esta Corporación Municipal en sesión celebrada el día 19 FEB. 2004
Alcalá de Guadaira a 19 MAR. 2004
El Secretario,



TÉCNICO REDACTOR
Rafael Sansón-Chirinos Betancort
ARQUITECTO
C.O.A. Málaga, Col. nº 762
C.S.C.A.E. Col. nº 35334/5

SOCIEDAD PROYECTISTA

arqtec
taller de arquitectura y urbanismo, S.L.
CIF: B-92175603

PROMOTOR
RESIDENCIAL ALCALÁ, Soc. Coop. Andaluza
CIF F-91273532
C/ Almirante Lobo nº2, 4º izqda.
41001 SEVILLA



Oromana Park
Sevilla-Alcalá de Guadaira

7/10/03.

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA C
SECTOR S.U.P. - R3B - SUR**

T. M. de Alcalá de Guadaira, Sevilla.

AGOSTO DE 2003 EXTE. 2003-1083



ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DATOS DEL ENCARGO

- 1.1.1 AUTOR DEL ENCARGO.
- 1.1.2 AUTOR/ES DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.1.3 OBJETO DEL ENCARGO.

1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 1.2.1 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.2.2 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD.
- 1.2.3 SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS EN EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

2.2 OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.3 DOCUMENTACIÓN ANTERIOR

- 2.3.1 PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. DETERMINACIONES.
- 2.3.2 DOCUMENTOS GENERADOS EN SU TRAMITACIÓN.

2.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES Y PRECISIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR QUE DESARROLLA.

3. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE

4. PLANOS

4.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.

4.2. PLANOS DE ORDENACIÓN.



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DATOS DEL ENCARGO.

1.1.1 AUTOR DEL ENCARGO.

El presente trabajo se realiza por encargo de Residencial Alcalá, Sociedad Cooperativa Andaluza, con CIF: F-91273532 y domicilio en el Edificio Cristina, C/ Almirante Lobo nº 2, 4º izqda. 41001, SEVILLA.

1.1.2 AUTOR/ES DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La redacción del presente proyecto se concreta mediante encargo de Residencial Alcalá S.C.A. a **arqtec** taller de arquitectura y urbanismo, S. L. (CIF B-92175603) y siendo el arquitecto D. Rafael Sansón-Chirinos Betancort, con domicilio a estos efectos en el Parque Empresarial "La Finca", edificio 3 -1º dcha. 28223 Pozuelo de Alarcón, MADRID. Titulado por la E.T.S.A. de Barcelona, y colegiado en el C.O.A. de Málaga, con el nº 762 y nº 35334/5 del C.S.C.A.E.

1.1.3 OBJETO DEL ENCARGO.

El objeto es el desarrollo del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Programado S.U.P.-R3B SUR "Virgen del Águila-B" de Alcalá de Guadaira, Sevilla, que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal en sesión del día 18 de Enero de 2.001.

En dicho Texto se requiere para la parcela "C" del citado Sector la redacción de un Estudio de Detalle.

1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.2.1 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Parcela de terreno, de forma sensiblemente trapezoidal.



Linda al Norte: en línea recta de 89,45 metros con Viario Secundario. Al Este: en línea recta de 96,63 metros con la Parcela "D". Al Sur y Suroeste en línea quebrada de 95,57 metros de desarrollo total, con el límite del mismo rumbo del ámbito de actuación. Al Oeste en línea recta de 71,99 con Parcela "B".

Tiene una superficie de 8.120 m² (Ocho mil ciento veinte metros cuadrados).

Es prácticamente llana, con una pequeña pendiente ascendiendo suavemente en sentido este-oeste.

No se encuentra ocupada por edificación alguna.

No existe en la parcela ningún tipo de infraestructura y/o servicio.

1.2.2 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD:

El adjudicatario es RESIDENCIAL ALCALÁ SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA, domiciliada a estos efectos en Urbanización Campo Alegre, parcela M-11-13, Carretera de Alcalá de Guadaira a Utrera, km 2,5, 41500 Alcalá de Guadaira, Sevilla, con C.I.F. F-91273532.

Es un terreno procedente de fincas agrícolas, hoy sin explotación. Se corresponde, o devienen sus derechos, de las fincas antiguas aportadas A y B, propiedad de la misma entidad, así como también devienen de la indemnización económica sustitutoria del total exceso de aprovechamiento del sector correspondiente al Ilmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira.

1.2.3 SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS EN EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

Parcela demarcada como "Parcela C" del Plano nº 4.5 del Proyecto de Reparcelación del Sector de Actuación SUP-R3B-SUR "Virgen del Águila" B, Alcalá de Guadaira, Sevilla y del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación Urbana del mismo Sector, aprobado definitivamente el 18/1/2000.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

Las razones que justifican la propuesta pueden resumirse en lo siguiente:

- a) Completar y adaptar las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación Urbana.
- b) Ejecutar la infraestructura de la Unidad de Ejecución y sus conexiones colindantes.
- c) Creación de una oferta residencial respetuosa y en armonía con el entorno.

Descripción de la solución adoptada:

Zonificación y calificación.

El uso de vivienda plurifamiliar se desarrolla a ambos lados de la red viaria, ocupando la mayor parte de la superficie.

El equipamiento deportivo y una zona de instalaciones para todo el sector, se sitúan en la esquina nordeste de la parcela.

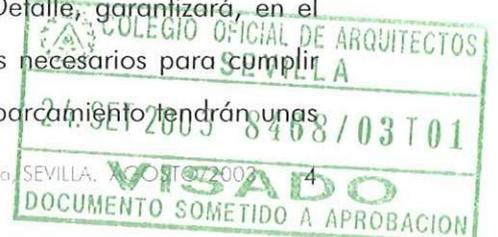
Red viaria.

La red se compone de tres viales privados: 1, 2 y 3. Los viales 1 y 3 discurren de manera paralela con dirección norte-sur, mientras que el vial 2 une perpendicularmente a ambos. Mediante el vial 1 se produce la conexión de la Parcela "C", objeto del presente Estudio de Detalle, con el resto de la urbanización, desembocando en el vial principal del Sector.

El acceso a las viviendas se produce desde los viales 1 y 3.

Aparcamientos.

Cada proyecto de Edificación que desarrolle este Estudio de Detalle, garantizará, en el interior de las parcelas, el número de plazas de aparcamientos necesarios para cumplir con el requisito de una plaza por vivienda. Dichas plazas de aparcamiento tendrán unas



medidas mínimas de 2,20 x 4,50 metros. Además, se prevén bandas de aparcamiento en línea en los viales 2 y 3.

Servicios urbanísticos.

Todos los servicios de infraestructura –viario, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono- se encuentran inmediatos, garantizando su conexión.

Usos.

El uso previsto como dominante es el residencial, pudiendo proyectarse todos los indicados como compatibles en las Ordenanzas del Plan Parcial.

2.2 OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En el Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Programado S.U.P.-R3B SUR "Virgen del Águila-B" de Alcalá de Guadaira, Sevilla, se requiere para la parcela "C" la redacción de un Estudio de Detalle, "para las edificaciones no alineadas, previa a la solicitud de licencia, que defina las alineaciones y rasantes de la edificación, la ordenación del volumen, la ordenación y tratamiento de los espacios libres de edificación de accesos y aparcamientos, y que justifique el cumplimiento del parámetro de densidad definido por el cociente entre la superficie de la parcela neta total y la densidad en m²/viv. de la Ordenanza".

La Ley 7/2.002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía determina (Título I, Capítulo II, Artículo 15. Estudios de Detalle):

- *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.*

- *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.*

Con la solución adoptada:

- Se plantean viales con anchura suficiente en todos sus casos.
- No se reduce la superficie destinada a espacios libres.
- No se produce aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o del reajuste.

Así mismo:

- No se aumenta la superficie de la ocupación del suelo.
- No se aumentan las alturas máximas.
- No se aumentan los volúmenes.
- No se aumenta la densidad de población.
- No se altera el uso exclusivo o predominante.
- Se incorpora uno de los usos compatibles del Plan Parcial de Ordenación (Equipamiento Deportivo) cuya ubicación se muestra en los planos.
- Se respetan las separaciones a linderos. Las alineaciones de edificación a los viales privados interiores a la parcela se indican en el correspondiente plano de "RED VIARIA, REPLANTEO Y ALINEACIONES".



2.3 DOCUMENTACIÓN ANTERIOR

2.3.1 PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. DETERMINACIONES.

En el Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Programado S.U.P.-R3B -SUR "Virgen del Águila-B" de Alcalá de Guadaíra, se determinan las siguientes Ordenanzas Particulares de la Edificación, para la Parcela "C":

4.2.2.- NUCLEO ANDALUZ. (N.A.)

Definición.

Se califican como N.A. aquellas zonas destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas plurifamiliares, caracterizados por una composición volumétrica de gran movimiento y un diseño inspirado en las arquitecturas populares mediterráneas.

Debido a la flexibilidad de diseño que permite y a la variedad de programas funcionales y de tipos de viviendas que puede acoger, esta tipología ha tenido y puede tener un amplio desarrollo adoptando formas diversas según las características geográficas y topográficas en que se asientan.

Condiciones de Edificación.

1.-Parcela mínima.

Se define como parcela mínima, la superficie de suelo necesaria para poder realizar una actuación edificatoria.

La parcela mínima tendrá unas dimensiones tales que en su interior podrá inscribirse un círculo de 30 m de diámetro.

2.- Edificabilidad máxima.

La fijada en el cuadro de distribución de aprovechamientos, 106,1 m² T/viv.



3.- Disposición de la superficie edificable.

Para las edificaciones no alineadas, previa a la solicitud de licencia, será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle que defina las alineaciones y rasantes de la edificación, la ordenación del volumen, la ordenación y tratamiento de los espacios libres de edificación de accesos y aparcamientos, y que justifique el cumplimiento del parámetro de densidad definido por el cociente entre la superficie de la parcela neta total y la densidad en m²/viv. de la Ordenanza.

4.- Ocupación máxima.

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela neta, para ésta subzona, será del 50%.

5.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida, medida según se especifica en las Normas Generales de Edificación, será de tres plantas (PB+2) ó 9,5 m.

No obstante lo anterior y con objeto de permitir una mayor riqueza y variedad de diseño, se autoriza sobre la segunda y última planta de cada uno de los edificios que compongan el conjunto, una única tercera planta cuyo diseño se acomodará a una de las opciones alternativas pero excluyentes que a continuación se indican:

Primera Opción: Se permite el desarrollo de torreones o áticos cuya ocupación se limitará al 15% de la planta baja del edificio de la segunda, que se podrá disponer libremente como mejor convenga a efectos funcionales o compositivos. No pudiendo traspasarse los porcentajes de ocupación de dichos áticos o torreones de un edificio acumulándose a otro del mismo conjunto.

Segunda Opción: Podrán disponerse buhardillas bajo la cubierta siempre, que se cumplan los requisitos establecidos en las Normas Generales correspondientes.



6.- Separación a linderos.

Cada cuerpo o volumen de cada uno de los edificios que compongan el conjunto deberá tener una separación mínima a linderos privados igual a 3 m.

7.- Separación entre edificios de una misma parcela.

La separación entre edificios de una única parcela será de 3 m.

8.- Dimensión máxima de la edificación.

Las hileras de edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 50 m.

No obstante, en edificación no alineada, el Estudio de Detalle podrá proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual.

9.- Dotación de aparcamientos.

Debido al insuficiente número de plazas de aparcamiento en el viario, se dotará una plaza por vivienda en el interior de la parcela.

Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: Vivienda plurifamiliar.

2.- Usos complementarios: Los definidos en estas Normas.

3.- Usos compatibles: Los definidos en estas Normas.

2.3.2 DOCUMENTOS GENERADOS EN SU TRAMITACIÓN.

Tras la aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector S.U.P. – R3B – Sur, se redacta el correspondiente Proyecto de Reparcelación como propietario único del citado ámbito y se presenta al Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira para su aprobación.



En dicho documento se describe la Parcela "C" como sigue:

PARCELA RESULTANTE C

Descripción: URBANA.- Parcela de terreno, de forma sensiblemente trapezoidal, demarcada como "Parcela C" del Plano nº 4.5 del Proyecto de Reparcelación del Sector de Actuación SUP-R3B-SUR "Virgen del Águila" B. Linda al Norte: en línea recta de 89,45 metros con Viario Secundario. Al Este: en línea recta de 96,63 metros con la Parcela D. Al Sur y Suroeste en línea quebrada de 95,57 metros de desarrollo total, con el límite del mismo rumbo del ámbito de actuación. Al Oeste en línea recta de 71,99 con Parcela B.

Superficie: 8.120.- m² (Ocho mil ciento veinte metros cuadrados).

Adjudicatario: RESIDENCIAL ALCALÁ SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA.

Porcentaje de participación en cargas de urbanización: 16,7299%

Correspondencia: Se corresponde, o devienen sus derechos, de las fincas antiguas aportadas A, y B, propiedad de la misma entidad, así como también devienen de la indemnización económica sustitutoria del total exceso de aprovechamiento del sector correspondiente al Ilmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira

Cargas y gravámenes: Queda afecta al saldo de la cuenta de liquidación provisional por un importe en su contra de 208.949,10 € (doscientos ocho mil novecientos cuarenta y nueve euros con diez céntimos), sin perjuicio de las que pudieran corresponderle por el principio de subrogación real.

Durante la tramitación de este expediente se efectúan pequeñas variaciones que afectan principalmente al acuerdo para las cesiones obligatorias y el exceso de aprovechamiento según indica la reciente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía así como la titularidad de una de las zonas verdes del Sector. Este documento está actualmente en trámites de aprobación.

Igualmente se han presentado en el Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira el Proyecto de Urbanización del Sector y el Proyecto Básico de Edificación de la 1ª Fase (44 viviendas) ubicadas en la Parcela "E" con objeto de solicitar la Licencia de Obras. Ambos expedientes están a la espera de la aprobación del Proyecto de Reparcelación para su tramitación y aprobación.

En la página siguiente se muestra el cuadro de Parámetros resultantes del Estudio de Detalle.



2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES Y PRECISIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR QUE DESARROLLA.

Parámetros resultantes del Estudio de Detalle:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

SUPERFICIE	8.120 m ² S
EDIFICABILIDAD	4.668 m ² T
ALTURA MÁXIMA	(PB+2) ó 9,50 m y 3º Planta según normas de la Ordenanza
NÚMERO DE VIVIENDAS	44 Uds.

RESUMEN DE SUPERFICIES POR USOS

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Uso predominate)	5.148,36 m ²
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	847,88 m ²
INSTALACIONES	117,82 m ²
RED VIARIA	2.005,57 m ²
TOTAL SUPERFICIE	8.120 m ²

La línea de proyección de la edificación reflejada en los planos es orientativa. La proyección definitiva quedará determinada en el futuro proyecto de edificación que deberá respetar las Condiciones de Edificación.

En la página siguiente se muestra el cuadro de Determinaciones y precisiones del planeamiento de rango superior que desarrolla (Ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación Urbana).



DETERMINACIONES Y PRECISIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR QUE DESARROLLA (ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA):

PARÁMETRO	PLANEAMIENTO (P.P.O.U.)	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE ÁMBITO (PARCELA C)	8.120 m ²	8.120 m ²
PARCELA MÍNIMA	La que permita inscribir un CÍRCULO DE Ø 30m.	8.120 m ² (permite inscribir un CÍRCULO DE Ø 30m).
USO PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR (NÚCLEO ANDALUZ)	VIVIENDA PLURIFAMILIAR (NÚCLEO ANDALUZ)
NÚMERO DE VIVIENDAS	44 Uds.	44 Uds.
ALTURA MÁXIMA	(PB+2) ó 9,50 m y 3ª Planta según normas de la Ordenanza.	(PB+2) ó 9,50 m y 3ª Planta según normas de la Ordenanza.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	4.668 m ² T	≤ 4.668 m ² T
SEPARACIÓN MIN. A LINDEROS	PÚBLICO	≥ 3,00 m
	PRIVADO	≥ 3,00 m
ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN	Según Estudio de Detalle.	Según se indica en el plano correspondiente.
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS DE LA MISMA PARCELA	≥ 3,00 m	≥ 3,00 m
DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	50,00 m	≤ 50,00 m
PLAZAS APARCAMIENTO	1/VIV. EN EL INTERIOR DE PARCELA	1/VIV. EN EL INTERIOR DE PARCELA

Se observa que en el Estudio de detalle se cumplen todas las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación Urbana.

3. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE

EDIFICABILIDAD	
ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL	4.668,00 m ² T
ESTUDIO DE DETALLE *	≤ 4.668,00 m ² T

* La Edificabilidad resultante será definida por el correspondiente Proyecto de Edificación que deberá respetar los anteriores parámetros.

Sevilla, 4 de agosto de 2003

CONFORME LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

RESIDENCIAL ALCALÁ, S.O.A. Coop. And.
 CIF: F-91273532
 ESTUDIO C/Almirante Lobo 2, 4º Izq SECTOR U.P. R3B – SUR. Alcalá de Guadaíra, SEVILLA. AGOSTO/2003
 Edificio Cristina
 41001, SEVILLA

Fdo.: D. Rafael Sansón-Chirinos B.



4. PLANOS

4.1 PLANOS DE INFORMACIÓN.

I-1	PLANO DE SITUACIÓN.	VARIAS
I-2	PLANO TOPOGRÁFICO Y DE ESTADO ACTUAL.	1/500
I-3	PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE.	1/1000

4.2 PLANOS DE ORDENACIÓN.

P-1	PLANO DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA.	1/250
P-2	PLANO DE USOS DEL SUELO.	1/250
P-3	PLANO DE RED VIARIA. REPLANTEO Y ALINEACIONES.	1/250
P-4	PLANO DE RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.	H = 1/250 V = 1/25

