

7/10/03.

Diligencia.-La extiende para hacer constar que el presente documento fué aprobado inicialmente por la Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día 7 de Noviembre de 2003

Alcalá de Guadaira, a 24 de Noviembre de 2003
El Secretario



[Handwritten signature in blue ink]

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA D
SECTOR S.U.P. - R3B - SUR**
T. M. de Alcalá de Guadaira, Sevilla.
AGOSTO DE 2003 EXpte. 2003/1110

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fué 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

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

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



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

T. M. de Alcalá de Guadaira, Sevilla.

AGOSTO DE 2003 EX.PTE. 2003-1110



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.

Debido a la creación de un vial privado interior a la parcela "D" del citado Sector, así como la previsión de una zona de uso deportivo privado, es necesaria 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 una forma rectangular apaisada con su eje más largo dispuesto según la orientación Este-Oeste y unas dimensiones totales de 156,53 metros en el límite Norte lindando con la avenida central del sector, 148,75 metros de desarrollo en el Sur lindando con el sector SUP-R2, 83,03 metros en el Este lindando con el camino de Santa María y 96,63 metros en el Oeste lindando con la parcela "C" del sector.

Tiene una superficie de 13.711 m² (Trece mil setecientos once 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 D" del Plano nº 4.5 del Proyecto de Reparcelación del Sector de Actuación SUP-R3B-SUR "Virgen del Águila" B, Alcalá de Guadaíra, 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 unifamiliar se desarrolla a ambos lados del vial interior, ocupando la mayor parte de la superficie.

El equipamiento deportivo, se sitúa en la esquina noroeste de la parcela.

Viario.

El vial privado interior discurre de manera paralela a la avenida central del sector situada al norte de la parcela, atravesándola en su zona central de Este a Oeste y con una única conexión con el resto de la red viaria del sector en su extremo oriental desembocando en el viario denominado "Red viaria principal" en el plano de zonificación del Texto Refundido del Plan Parcial aprobado que supone.



Como las viviendas se situarán en tres hileras paralelas al vial, el acceso a las viviendas situadas en el interior de la parcela se produce desde el vial privado a banda y banda, y la hilera de viviendas de la zona superior tiene acceso directo desde la avenida central del sector.

El vial tiene una sección de 12,25 metros incluido aceras, y una rotonda de 14 metros de diámetro entre aceras en el extremo final para permitir dar la vuelta al tráfico rodado.

Aparcamientos.

El vial privado incluye una banda de aparcamiento en línea.

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.

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 Guadaíra, 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"*.



Por las razones expuestas en el apartado 1.1.3, se hacen extensibles a la parcela "D" los anteriores requerimientos.

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:

- No se reduce la anchura del espacio destinado a viales.
- 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 "D":

"4.2.1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA (REGIMEN LIBRE O PROTEGIDO)."

Definición.

Se zonifica con calificación de U.A. en este Plan Parcial, aquellas áreas del territorio que se han encontrado aptas para que se desarrollen en los mismos conjuntos de edificación de esas características, cuya esencia consiste en la formación de grupos de viviendas unifamiliares, que ocupan verticalmente el suelo que las soporta, y que se yuxtaponen unas a otras mediante su adosamiento a medianerías.

La edificación se dispone como no alineada, sin perjuicio de que puedan ordenarse conjuntos alineados a vial, en cuyo caso, habrá de mantenerse regular y constante su distancia al lindero con éste último destinándose a patios o jardines individualizados el suelo no ocupado por la edificación.

En los supuestos de agrupaciones no alineadas, la edificación se ordena libremente, con alineación de fachada irregular y tratamiento de los espacios libres como jardines bien mancomunados, bien privados de las viviendas.



Condiciones de Edificación

1.- Parcela mínima.

Se define como parcela mínima, la menor superficie de suelo que se requiere para poder efectuar la segregación de una unidad catastral, y que se asignará a cada vivienda. La parcela mínima será de 100 m.

2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta, queda definida en el cuadro de distribución de usos y tipologías.

Libre	119,6 m ² T/viv.
Protegida	106,1 m ² T/viv.

3.- Ocupación Máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para estas subzonas del 60%.

4.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida, medida según Normativa General, será de 2 plantas ó 7 m (PB+1). Se permite torreón de salida a cubierta, siempre que su superficie sea inferior al 15% de la primera planta. Se admite aprovechamiento bajo cubierta siempre que se compute su superficie como edificable.

5.- Separaciones a Linderos

La separación mínima de la edificación a linderos públicos o privados no medianeros, será igual o superior a 3 m.

6.- Dimensión máxima de la edificación.

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

7.- Separación entre edificios.

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

8.- Vallas y muros de contención.

Tanto a linderos públicos como a los privados, los cerramientos de las parcelas edificadas se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 m compuestas por muros de obra hasta un máximo de 1,30 m de altura y el resto por elementos diáfanos, pudiendo no obstante protegerse de vistas al interior de la parcela por setos vegetales.

El proyecto de edificación deberá incluir el vallado de la parcela.

En los casos en los que el perfil del terreno en la parcela obligue a la construcción de muros de contención, éstos se regirán por lo establecido al respecto en las Normas Generales.



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 unifamiliar agrupada.

2.- Usos complementarios: Los definidos en el artículo 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 "D" como sigue:

PARCELA RESULTANTE D

Descripción: URBANA.- Parcela de terreno, de forma sensiblemente rectangular, demarcada como "Parcela D" 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 156,53 metros con Viario Secundario. Al Este: en línea recta de 83,03 metros con franja de terreno destinada a la Red Viaria Principal del mismo rumbo. Al Sur en línea quebrada de 148,75 metros de desarrollo total con el límite del mismo rumbo del ámbito de actuación. Al Oeste en línea recta de 96,63 metros con Parcela C.

Superficie: 13.711.- m² (Trece mil setecientos once metros cuadrados).

Adjudicatario: RESIDENCIAL ALCALÁ SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA.

Porcentaje de participación en cargas de urbanización: 35,9977%

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 449.597,01 € (cuatrocientos cuarenta y nueve mil quinientos noventa y siete euros con un céntimo), 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	13.711 m ² S
EDIFICABILIDAD	6.698 m ² T
ALTURA MÁXIMA	(PB+1) ó 7,00 m y 3 ^o planta según normas de la Ordenanza
NÚMERO DE VIVIENDAS	56 Uds.

RESUMEN DE SUPERFICIES POR USOS

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Uso predominate)	10.816,58 m ²
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	886,74 m ²
RED VIARIA	2.007,68 m ²
TOTAL SUPERFICIE	13.711 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)	13.711 m ²	13.711 m ²
PARCELA MÍNIMA	100 m ²	13.711 m ²
USO PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA LIBRE
NÚMERO DE VIVIENDAS	56 Uds.	56 Uds.
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %	≤ 60 %
ALTURA MÁXIMA	(PB+1) ó 7,00 m y 3ª Planta según normas de la Ordenanza.	(PB+1) ó 7,00 m y 3ª Planta según normas de la Ordenanza.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	6.698 m ² T	≤ 6.698 m ² T
SEPARACIÓN MIN. A	PÚBLICO ≥ 3,00 m	≥ 3,00 m
LINDEROS	PRIVADO ≥ 3,00 m	≥ 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	6.698,00 m ² T
ESTUDIO DE DETALLE *	≤ 6.698,00 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

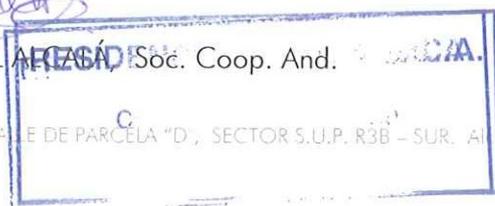
CONFORME LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

RESIDENCIAL ARZOBISPO Soc. Coop. And. C.A.

Fdo.: D. Rafael Sansón-Chirinos B.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA "D", SECTOR S.U.P. R3B - SUR. Alameda de Guadaira, SEVILLA AGOSTO 2003 - 12



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.	1/300
P-2	PLANO DE USOS DEL SUELO.	1/300
P-3	PLANO DE RED VIARIA. REPLANTEO Y ALINEACIONES.	1/300
P-4	PLANO DE RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.	H = 1/300 V = 1/30

