

## **ESTUDIO DE DETALLE PARA LOCALIZACIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EN C/ CUCHIPANDA SEIS, Nº 1, APA-14 "SUP-14 CABEZA HERMOSA" DEL PGOU.**

### **1.- ANTECEDENTES.**

---

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente en Alcalá de Guadaíra, en la ficha de planeamiento correspondiente, establece las condiciones de desarrollo del área SUP-14 "Cabeza Hermosa", delimitando un sector con una superficie total de 386.000 m<sup>2</sup>, remitiéndose a la iniciativa privada para su desarrollo.

En cumplimiento de las determinaciones del Plan General y de la legislación urbanística vigente, se tramita el Plan Parcial del SUP-14 "Cabeza Hermosa" (Expte. 14-P/98), resultando aprobado definitivamente por el Pleno de esta Corporación, en sesión celebrada el 16 de marzo de 2000. El referido instrumento divide el sector en dos Unidades de Ejecución para su desarrollo por fases, UE-1R y UE-2R.

En fecha 30 de junio de 2000, la Entidad Mercantil Eurosevilla 2000 S.A., propietaria del 88,60% de la superficie total de sector, solicita Modificación puntual del referido instrumento de desarrollo, tramitado bajo expediente 30-P/00, resultando aprobada definitivamente por el Pleno de esta Corporación, en sesión celebrada el 15 de marzo de 2001.

En fecha 17 de junio de 2008, la entidad TECYSU S.L, presenta documento que supone la segunda Modificación del Plan Parcial del SUP 14, resultando aprobada definitivamente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 20 de enero de 2.011, de cuyo Texto Refundido resulta el Plan Parcial vigente para el sector.

Asimismo se han tramitado varios Estudios de Detalle, actualmente vigentes, sobre manzanas incluidas en el sector de referencia, que se citan a continuación:

- Sobre la Manzana I1, se aprobó definitivamente en fecha de 23 de enero de 2.003 el Estudio de Detalle tramitado en el expediente 24-P/2002.
- Sobre la Manzana I1Dd, resultante del anterior Estudio de Detalle, se aprueba definitivamente con fecha 21 de octubre de 2.004.
- Estudio de Detalle de las Manzanas E2 y E3 tramitado en expediente 15/2006-URED, aprobado definitivamente con fecha 16 de noviembre de 2.006.
- Sobre la Manzana I4, se aprobó definitivamente, en fecha de 25 de julio de 2.007, el Estudio de Detalle tramitado en el expediente 2/2007-URED.

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 el sector SUP-14 como Suelo Urbano Consolidado, por cuanto se han cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente, quedando incluidos en el Área de Planeamiento Aprobado APA-14.



El presente Estudio de Detalle tiene como ámbito parte de la Manzana E2, en concreto la parcela resultante 5 del Proyecto de Compensación de la UE-2R (aprobado definitivamente por la Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2003), adjudicada al Ayuntamiento, en cumplimiento de la obligación de cesión obligatoria y gratuita del suelo correspondiente al 10% del Area de Reparto, y cuya dirección actual se corresponde con la Calle Cuchipanda Seis, nº 1.

## **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.- Situación urbanística en Alcalá de Guadaíra.**

El instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio de Alcalá de Guadaíra está constituido por:

- **Plan General de Ordenación Urbanística**, cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente según Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo de 1.994, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de Abril 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.

No obstante lo anterior, se encuentra en tramitación la Revisión del vigente PGOU, habiéndose adoptado, en sesión plenaria celebrada con carácter extraordinario el día 3 de diciembre de 2.009, el acuerdo de Aprobación Inicial del documento de 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 referido documento mantiene la clasificación de los terrenos como suelo urbano consolidado, quedando integrados en el API-AE3, Ámbito de Planeamiento Incorporado, definida



como ámbito territorial del Suelo Urbano en los que el nuevo Plan asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad, esto es, el Texto Refundido del Plan Parcial del SUP-I4 aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 20 de enero de 2.011.

### **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

---

Como se ha señalado en los antecedentes, los terrenos en cuestión, parcela 5 del Proyecto de Reparcelación de la UE-2R, actualmente C/ Cuchipanda Seis, nº 1, están clasificados por el PGOU vigente, una vez adaptado a la LOUA, como Suelo Urbano Consolidado y calificados con uso Industrial Extensivo.

En este sentido, por la parcela en cuestión discurre una línea eléctrica en trazado aéreo, quedando localizada en la zona del lindero suroeste de la parcela tanto el tendido como las torres portantes, estando dicha línea en uso a la fecha.

Ante la imposibilidad actual del soterramiento de la línea, dada su continuidad por las parcelas colindantes, tanto en el propio APA como en el suelo urbano consolidado del PGOU, el objeto del presente Estudio de Detalle es la relocalización del espacio dotacional público, de forma que la franja de suelo afectada por el trazado eléctrico se destine a un uso de servicio infraestructural, adaptando la calificación urbanística a la situación real de los terrenos, ello sin perjuicio de un desarrollo posterior que permita localizar de forma subterránea la citada línea.

### **4.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

---

En base a los antecedentes expuestos, el presente Estudio de Detalle, en virtud del art. 15.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y amparado en el art. 364 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Guadaíra, tiene por objeto una nueva zonificación de la reserva de dotaciones previstas en el Plan Parcial del sector SUP-I4 para la UE-2R, mediante la relocalización del suelo dotacional público de carácter infraestructural, a fin de adaptar las circunstancias urbanísticas de aplicación, a la realidad existente, dividiendo en dos la parcela 5, de titularidad municipal y uso industrial, de forma que una mantenga el aprovechamiento industrial, agotando la edificabilidad asignada por el Planeamiento a la parcela, y en la otra, que se corresponde con la franja de uso infraestructural por donde discurre el trazado eléctrico, se localice el suelo dotacional público.

La superficie del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, una vez adaptada a reciente medición del ámbito asciende a 8.027,50 m<sup>2</sup>, coincidente con la parcela 5 resultante del Proyecto de Reparcelación de la UE-2R del SUP-I4, con la siguientes determinaciones de aplicación:

#### **DETERMINACIONES S/ PGOU ACTUAL**

Parcela 5 del Proyecto de Reparcelación.  
Superficie Total: 7.949 m<sup>2</sup>s.  
Calificación: Industrial Extensivo. Ordenanza E Subzona 2º.  
Coeficiente de Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Edificabilidad Total : 5.564,30 m<sup>2</sup>t.  
Ocupación: 60%  
Altura máxima: 3 (PB +2).



## **DETERMINACIONES S/ ED. MODIFICADO**

La parcela 5 se divide en dos: 5.1 y 5.2 con las siguientes determinaciones:

### **Parcela 5.1.-**

Superficie Total: 510 m2s.

Calificación: Equipamiento. Servicios Infraestructurales (art. 338.)

Edificabilidad: S/ art. 433 PGOU

Aprovechamiento: Nulo, al tratarse de parcela dotacional pública, no lucrativa

### **Parcela 5.2.-**

Superficie Total: 7.439 m2s

Calificación: Industrial Extensivo. Ordenanza E Subzona 2º.

Edificabilidad total: 5.564,30 m2t.

Coefficiente de Edificabilidad: 0,748 m2t/m2s

Ocupación: 60%

Altura máxima: 3 (PB +2).

No se modifica ningún artículo de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, siendo de aplicación los relativos a la Ordenanza Industrial: Sección I del Capítulo III de las Normas particulares de zona del Plan parcial, excepto en la cuantía de los coeficientes indicados anteriormente que se han ajustado para no alterar la edificabilidad y aprovechamiento total en la modificación.

Asimismo, tampoco se modifica ningún artículo del PGOU siendo de aplicación los relativos a las condiciones generales de ambos usos: industrial y equipamiento, así como la condiciones particulares de los usos dotacionales dispuestas en el capítulo VIII del Título X del PGOU.

La propuesta de modificación descrita se concreta en la alteración el plano P-2 Planta general. Zonificación del tercer Texto Refundido del Plan Parcial resultante tras la 2ª Modificación Puntual del mismo.

A la vista del alcance y la naturaleza de las determinaciones introducidas por la presente innovación, no procede desarrollar un estudio económico-financiero en los términos del artículo 19.1.a) 3ª, dado que la presente modificación no conlleva un desarrollo efectivo a materializar mediante ejecución de obras o instalaciones, sino que trata de adecuar el planeamiento a la situación real de los usos existentes por considerarla más oportuna en base a lo indicado en el presente instrumento.

## **5.- CONSIDERACION FINAL.**

---

De acuerdo con lo señalado anteriormente, el presente Estudio de Detalle tiene por finalidad la reorganización de una parcela municipal de la UE-2R del SUP-I4 "Cabeza Hermosa", en la que se implementa una franja de suelo dotacional de carácter infraestructural para adaptar el planeamiento de aplicación a la realidad existente, sin perjuicio de un desarrollo urbanístico posterior, (art. 15.1.b), para optimizar el aprovechamiento de la superficie realmente disponible y mejorar la funcionalidad de la parcela, manteniendo el resto de determinaciones aplicables, sin que se produzca modificación del aprovechamiento inicial (art. 15.2.b) y, en cualquier caso, aumentándose la superficie de suelo con destino dotacional público (art. 15.2.e).

VºBº LA ARQUITECTA MUNICIPAL

LA ARQUITECTA

(documento firmado electrónicamente al margen) (documento firmado electrónicamente al margen)

**Nuria Becerril Rangel**

**Olalla Rodríguez Carrascosa**





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

## **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. INDICE DE PLANOS.**

---

1. Plano de situación. 1/ 8.000
2. Calificación del Suelo y regulación de la edificación. Estado Actual. Escala 1: 2.000.
3. Calificación del Suelo y regulación de la edificación. Estado Modificado Esc. 1:2.000.

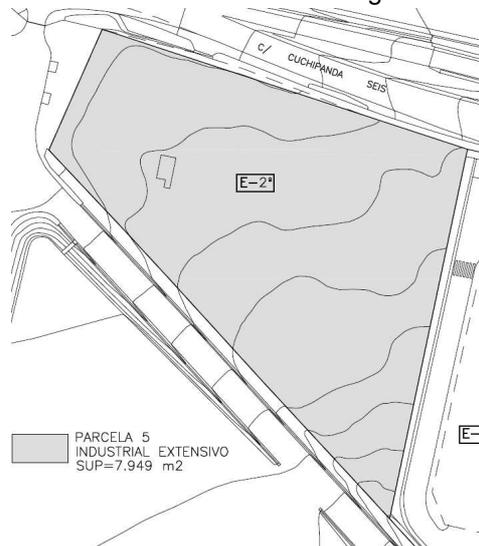


Ayuntamiento de  
Alcalá de Guadaíra

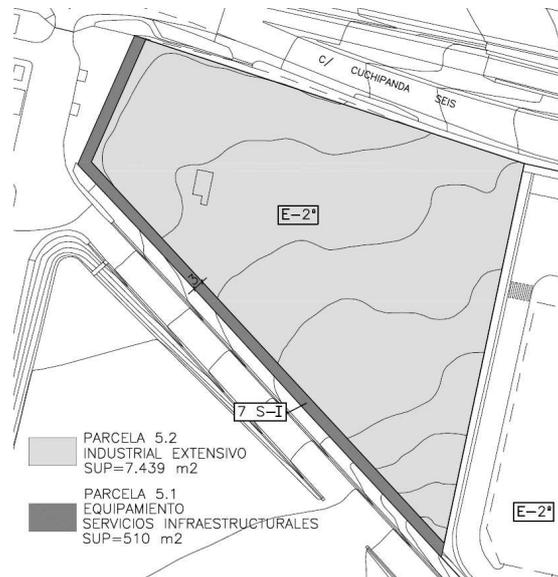
#### 4. RESUMEN EJECUTIVO. \*

- × **PARCELA AFECTADA:** Catastral nº 6682602TG4368S.
- × **LOCALIZACIÓN:** C/ Cuchipanda Seis, nº 1 (Parcela 5 del Proyecto de Reparcelación de la UE2R de SUP I4 “Cabeza Hermosa”).
- × **SUPERFICIE:** 7.949 m2s.
- × **CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN S/PGOU ACTUAL:** Suelo Urbano Consolidado, Industria Extensiva.
- × **OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:** Adaptar el planeamiento a la realidad física mediante una nueva zonificación de la reserva de dotaciones previstas en el Plan Parcial del sector SUP-I4 para la UE-2, mediante la relocalización del suelo dotacional público de carácter infraestructural, a fin de conciliar las circunstancias urbanísticas de aplicación a la realidad existente, dividiendo en dos la parcela 5, de titularidad municipal y uso industrial: La parcela 5.2 (Sup=7.439 m2), que aloja todo el aprovechamiento y edificabilidad industrial, y la parcela 5.1 (Sup = 510 m2), que se corresponde con una franja dotacional de uso infraestructural por donde discurre el trazado eléctrico aéreo.

Plano Calificación S/ PGOU vigente.



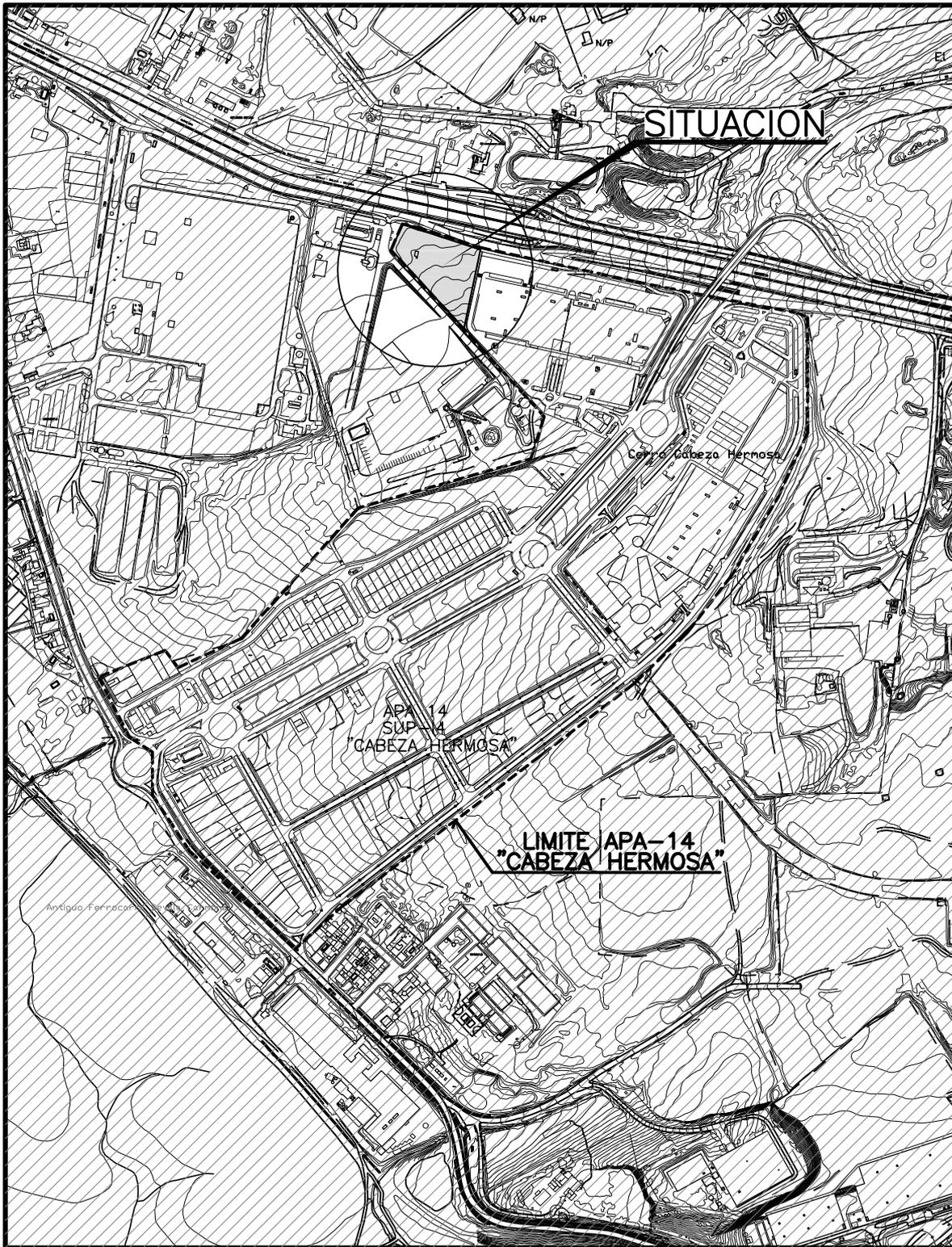
Plano Calificación S/ Estudio de Detalle



#### RESUMEN EJECUTIVO

\*Conforme a lo dispuesto en el 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, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LOCALIZACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL PUBLICO  
EN C/ CUCHIPANDA SEIS, N°1, APA-14 "SUP-14 CABEZA HERMOSA" DEL PGOU**

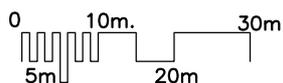
**SITUACION**



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALCALA DE GUADAIRA**

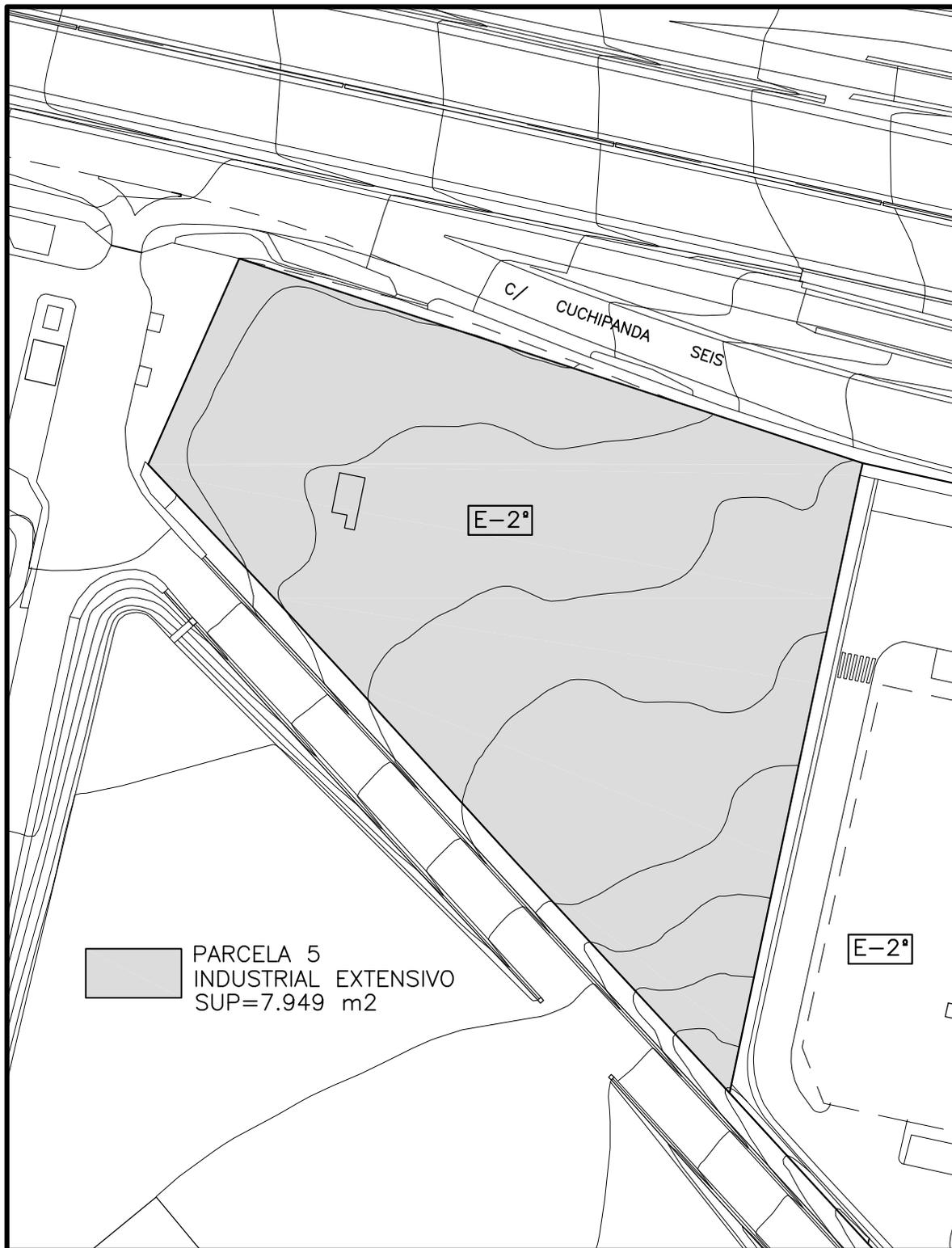
**VºBº LA ARQUITECTA MUNICIPAL.  
NURIA BECERRIL RANGEL**  
(documento firmado electrónicamente al margen)

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



**PLANO 1**

**ESCALA 1:8.000 2503/2014 URMP**



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LOCALIZACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL PUBLICO  
EN C/ CUCHIPANDA SEIS, N°1, APA-14 "SUP-14 CABEZA HERMOSA" DEL PGOU**

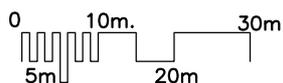


**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALCALÁ DE GUADAÍRA**

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

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

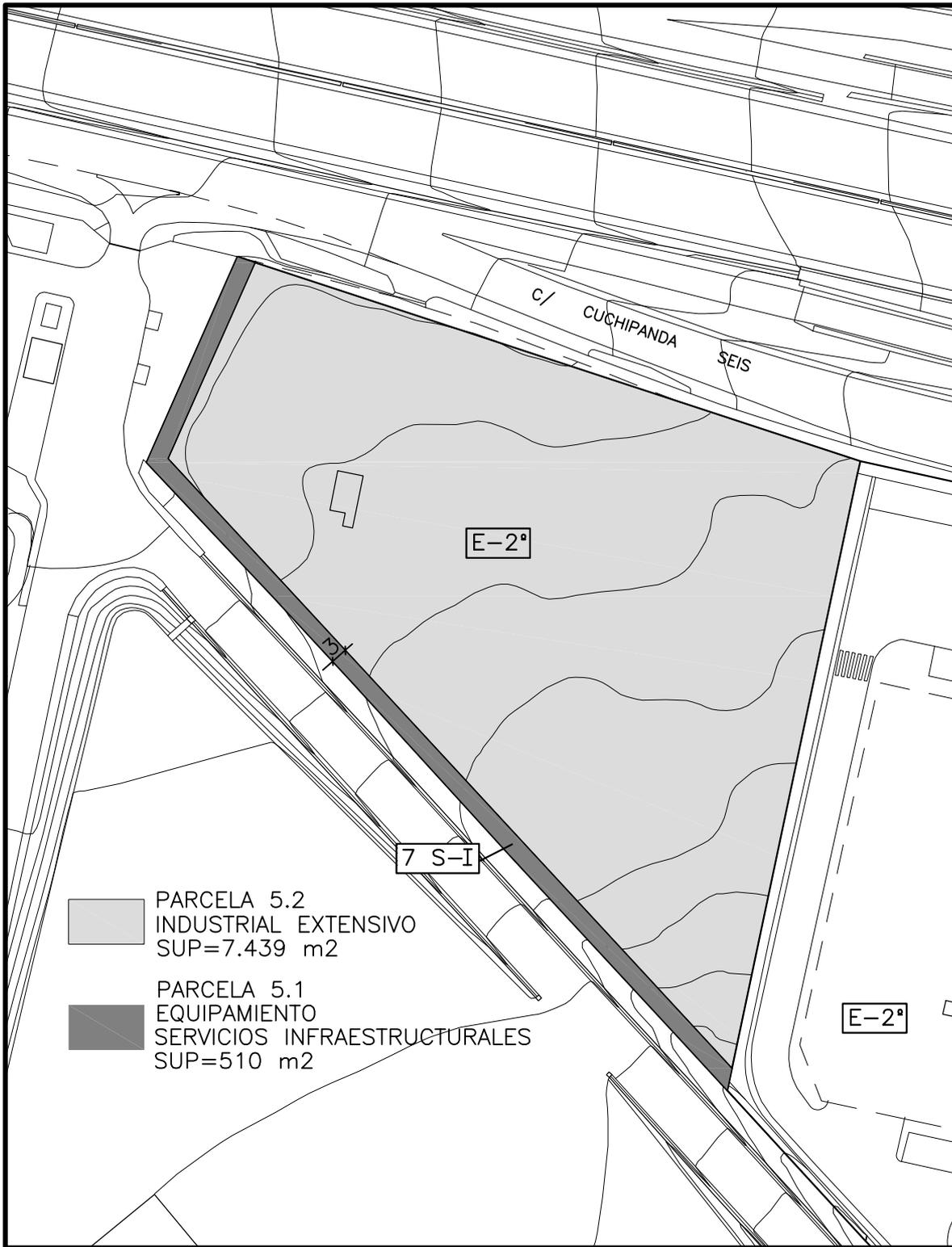
**LA ARQUITECTA DE LA OTM.  
OLALLA RODRIGUEZ CARRASCOSA**  
(documento firmado electrónicamente al margen)



**PLANO 2**

**ESCALA 1:1.000**

**2503/2014 URMP**



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LOCALIZACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL PUBLICO  
EN C/ CUCHIPANDA SEIS, N°1, APA-14 "SUP-14 CABEZA HERMOSA" DEL PGOU**

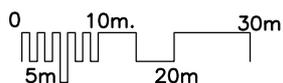


AYUNTAMIENTO  
DE  
ALCALA DE GUADAIRA

**CALIFICACION DEL SUELO Y REGULACION DE LA EDIFICACION  
ESTADO REFORMADO**

V°B° LA ARQUITECTA MUNICIPAL.  
**NURIA BECERRIL RANGEL**  
(documento firmado electrónicamente al margen)

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



PLANO 3

ESCALA 1:1.000 2503/2014 URMP