

# ED

## ESTUDIO DE DETALLE

**REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA ORDENACION DE VOLÚMENES DE LA PARCELA N°51 DE LA CALLE ESPALDILLAS DIEZ, DENTRO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO-18 PROCEDENTE DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL PGOU-SUNP I11 "EL CUARTEL"**



**PROMOTOR:** SPEREZ INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L

**SOCIEDAD PROYECTISTA:**  
**BIMGENIURA PROYECTOS 2016 S.L.P**

**EQUIPO REDACTOR:**  
- David López Caballero. ARQUITECTO. COAS n°6923  
- Francisca Pérez Alors. ARQUITECTA.COAH n° 353  
- José Ramos Lagares. BIÓLOGO.  
Máster en Gestión Medioambiental.

**OCTUBRE 2023**

 **bimgeniura**  
Proyectos 2016 SLP



## ÍNDICE

0.- RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

### MEMORIA

- 1.- PROMOTOR.
- 2.- OBJETO.
- 3.- ÁMBITO.
- 4.- CONDICIONANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 5.- NECESIDADES DE ORDENACIÓN.
- 6.- SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 7.- CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES.
- 8.- PLANOS



## 0.- RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

De conformidad con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los instrumentos de Planeamiento deberán incluir un RESUMEN EJECUTIVO que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

### PARCELA: Manzana 13 parcela con el nº 51.



Figura 0.1. Parcela afectada por el estudio de detalle.

Figura 0.2. Clasificación del suelo Manzana M-13. Industrial intensivo 1.

**CLASIFICACION:** Suelo Urbano Consolidado, según el desarrollo del Plan de Sectorización Ordenada del SUNP-I11 "El Cuartel" del PGOU de Alcalá de Guadaíra

**CALIFICACION ACTUAL:** El Texto Refundido del Plan de Sectorización Ordenada del SUNP-I11 "El Cuartel" del PGOU de Alcalá de Guadaíra, en su plano 5.1 "Usos Pormenorizados", califica a esta Parcela M-13 nº 51, como Industrial Intensiva grado 1 con una Edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según el apartado 2.2.2 del mismo Texto Refundido.



## SOLUCION ADOPTADA.

La ordenación de la zona edificable que se expone es:

Se adaptan las alineaciones con el espacio público de la zona de actuación, calle Espaldillas Diez, de manera que el frente a la misma avanza hasta el final de la parcela y se suprime la alineación y retranqueo en el frente de la calle Espaldillas cinco.

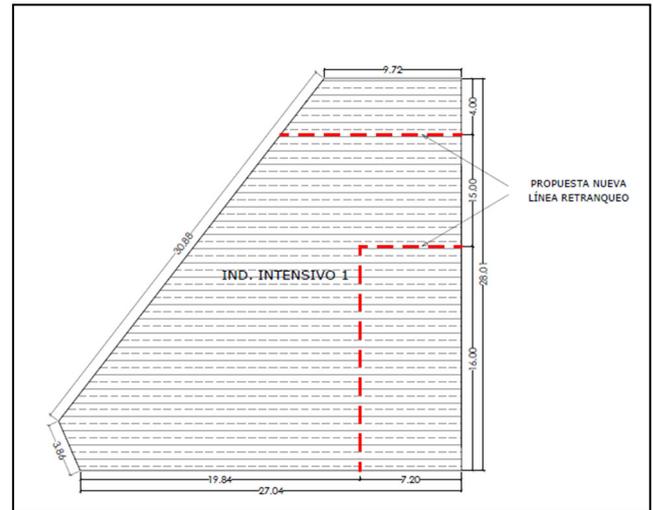
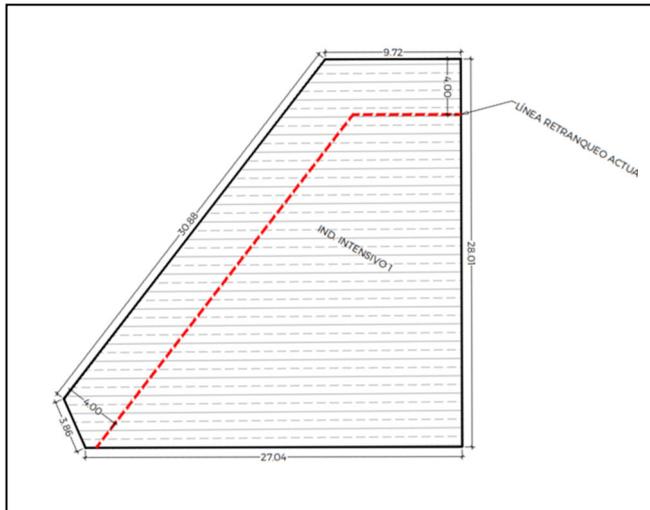


Figura 0.3.- Estado actual de la parcela con las alineaciones.

Figura 0.4.- Solución adoptada.

## CONDICIONES URBANISTICAS RESULTANTES.

No sufren modificaciones, salvo las condiciones de alineación que quedan suprimidas en la fachada oeste de la parcela y prolongada en la fachada norte. No se modifica el uso de la parcela que sigue siendo industrial intensivo grado 1.

La solución adoptada cumple las condiciones de:

- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico, ya que no afecta a la edificabilidad permitida, manteniéndose el mismo coeficiente de  $1m^2/m^2$
- No afecta a dotaciones públicas.
- No se incrementa el aprovechamiento de la parcela, manteniéndose el mismo.
- No modifica el uso urbanístico del suelo.
- No afecta a negativamente a la funcionalidad del suelo público, ya que no afecta a los espacios destinados a viales, aparcamientos, etc.
- No altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA ORDENACION DE VOLÚMENES DE LA PARCELA N°51 DE LA CALLE ESPALDILLAS DIEZ, DENTRO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO-18 PROCEDENTE DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL PGOU-SUNP I11 "EL CUARTEL"**

Cuadro resumen de las condiciones urbanísticas.

RESUMEN DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS DE LA PROPUESTA								
ZONA	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )	SUPERF CONSTR. (m <sup>2</sup> )	COEF.EDIFC	EDIFI. (m <sup>2</sup> )	COEF. DE OCUP. (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s)	OCUP. (m <sup>2</sup> s)	Nº PL
SUNP-I11 "El Cuartel "	4295601TG4339S0001LT	567	407	1.00	567	0.717	407	1

Se adopta como solución para mantener el mismo aprovechamiento en la parcela la construcción de un patio interior de 115 m<sup>2</sup> de superficie. A esta hay que sumarle 45 m<sup>2</sup> que se corresponden con la superficie de retranqueo en la fachada norte, por lo que la superficie total no construida es de 160 m<sup>2</sup>, resultando por tanto una superficie construida final de 407 m<sup>2</sup>, y por tanto igual a la existente en la situación actual.



## **MEMORIA.**

### **1.- PROMOTOR.**

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo e iniciativa de SPEREZ INVERSIONES INMOBLIARIAS SL con C.I.F.: B90265935 y con domicilio a efecto de notificaciones en el CALLE ESPALDILLAS DIEZ, NUM. 10. POLIGONO INDUSTRIAL ESPALDILLAS-LA SOLEDAD, en ALCALÁ DE GUADARÍA (Sevilla) como entidad propietaria del suelo sobre el que se actúa. Interviene como representante de la sociedad

### **2.- OBJETO.**

El presente Estudio de Detalle tiene como finalidad la modificación de la ordenación de volúmenes de la parcela nº 51 de la calle Espaldillas Diez, dentro del Suelo urbanizable ordenado-18 procedente del suelo urbanizable no programada del PGOU – SUNP I11 "El cuartel".

El objeto del Estudio de Detalle es el de actuar como instrumento de planeamiento para adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones. Se redacta en base a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía., y en concreto con la finalidad prevista en su art.71.

El Presente documento se redacta, sobre la base del estado urbanístico actual de la zona según la Modificación Puntual nº 22 del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira en el SUNP - I11, con aprobación definitiva el 28/12/2000 y publicado en el BOP el 25/05/2001, así como el Plan de sectorización nº 24 SUNP I 11. "El Cuartel", aprobado definitivamente el 05/07/2006 y publicado el 08/08/2006 y la modificación al plan de sectorización con ordenación del área industrial SUNP I-11 "el cuartel" aprobada definitivamente el 15/05/2007.

**CLASIFICACION:** Suelo Urbano Consolidado, según el desarrollo del Plan de Sectorización Ordenada del SUNP-I11 "El Cuartel "del PGOU de Alcalá de Guadaira

**CALIFICACION ACTUAL:** El Texto Refundido del Plan de Sectorización Ordenada del SUNP-I11 "El Cuartel "del PGOU de Alcalá de Guadaira, en su plano 5.1 "Usos



Pormenorizados", califica a esta Parcela M-13 nº 51, como Industrial Intensiva grado 1 con una Edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según el apartado 2.2.2 del mismo Texto Refundido.

La superficie edificable de las distintas parcelas o manzanas que componen el área del Plan está limitada por dos factores, la edificabilidad establecida para cada uso y la alineación de parcelas con respecto a la calle, además se deberán cumplir las distancias entre fachadas establecidas en el P.G.O.U. para vías de tráfico pesado.

En función del uso se establecen las siguientes edificabilidades:

<b>Usos</b>	<b>Coef edificabilidad</b>	
Industrial Intensivo 1	1,00000	m <sup>2</sup> construido/m <sup>2</sup> parcela
Industrial Intensivo 1a	1,16041	m <sup>2</sup> construido/m <sup>2</sup> parcela
Industrial Intensivo 2	0,86000	m <sup>2</sup> construido/m <sup>2</sup> parcela
Industrial Intensivo 3	1,10000	m <sup>2</sup> construido/m <sup>2</sup> parcela
Industrial Extensivo	0,70000	m <sup>2</sup> construido/m <sup>2</sup> parcela
Terciario Tipo 1	1,35000	m <sup>2</sup> construido/m <sup>2</sup> parcela
Terciario Tipo 2	1,24223	m <sup>2</sup> construido/m <sup>2</sup> parcela
Infraes.& Equip.	0,35000	m <sup>2</sup> construido/m <sup>2</sup> parcela

### **3.- AMBITO.**

El suelo, propiedad en su totalidad de PETON PROMOTORES INMOBILIARIOS S.L., está formado por una parcela catastral nº 51. Ocupa una superficie de 567 m<sup>2</sup> y constituyen en su totalidad la superficie objeto del presente Estudio de Detalle. Está clasificado como suelo Industrial intensivo Grado 1, según se desprende del PLANO DE ORDENACION 5.1 ZONIFICACION USOS PORMENORIZADOS del 2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN DE SECTORIZACION ORDENADA DEL SUNP I11 "El cuartel".

No existen dentro del ámbito de la actuación viarios públicos o zonas libres.

Los límites de la parcela, y ámbito del Estudio de Detalle son:

Norte: Calle Espaldillas diez.  
Sur: SUNP I6



Oeste: Calle Espaldillas cinco.

Este: Medianera con la parcela 49 de la calle Espaldillas Diez.

En atención al art.179 del TEXTO REFUNDIDO DE LAS NNUU y a su apartado 2, letra d, se justifica la redacción del presente estudio de detalle.

Artículo 179. Regulación de los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado.

2. Régimen jurídico.

d) En orden a la adecuación de los sectores de suelo urbanizable ordenado a la ordenación resultante del Plan General, éste último, a través de las fichas reguladoras de cada actuación, y en atención a las características urbanísticas de los sectores así clasificados y de su dimensión establece dos vías para producir tal adaptación:

### **1) La tramitación de un Estudio de Detalle.**

En cuanto a las condiciones de edificación y usos, es este mismo artículo en su apartado 3 el que las regula.

**3. Las condiciones generales a que han de sujetarse las edificaciones y usos serán las contenidas en los Títulos VIII y IX de las presentes Normas, con las salvedades que se especifican en la documentación particular de cada ámbito.**

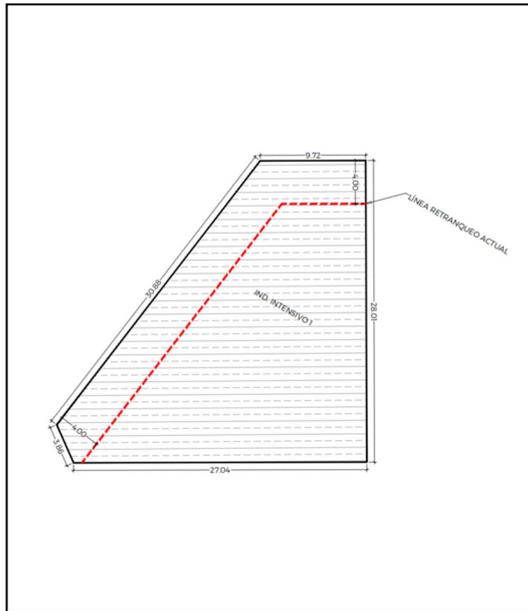
### **4.- CONDICIONANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Las circunstancias que motivan el presente documento son las que a continuación se exponen:

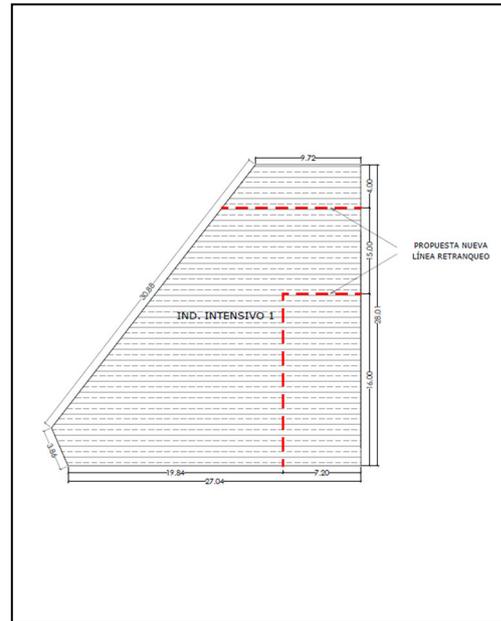
1.- La parcelas que nos ocupan, dentro del uso Industrial, y con la aplicación de las limitaciones de alineaciones a la fachada norte y oeste ve limitada su funcionalidad, proponiéndose la prolongación de la alineación en el frente de fachada a la calle Espaldillas diez y la supresión de la misma en la facha lateral a la calle Espaldillas cinco.



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA ORDENACION DE VOLÚMENES DE LA PARCELA N°51 DE LA CALLE ESPADILLAS DIEZ, DENTRO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO-18 PROCEDENTE DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL PGOU-SUNP I11 "EL CUARTEL"**



**Figura 4.1.- Situación actual**



**Figura 4.2.- Situación propuesta.**

2.- La parcela frente a la que nos ocupa y objeto de este estudio de detalle dispone la línea constructiva ajustándose al final de la línea de acerado y no al frente determinado por la alineación grafiada en la planimetría, con lo cual se hace del todo lógico la simetría enfrentada por ambas parcelas.



**Figura 4.3. Comparativa de parcelas finales en Calle Espadillas diez y cinco.**



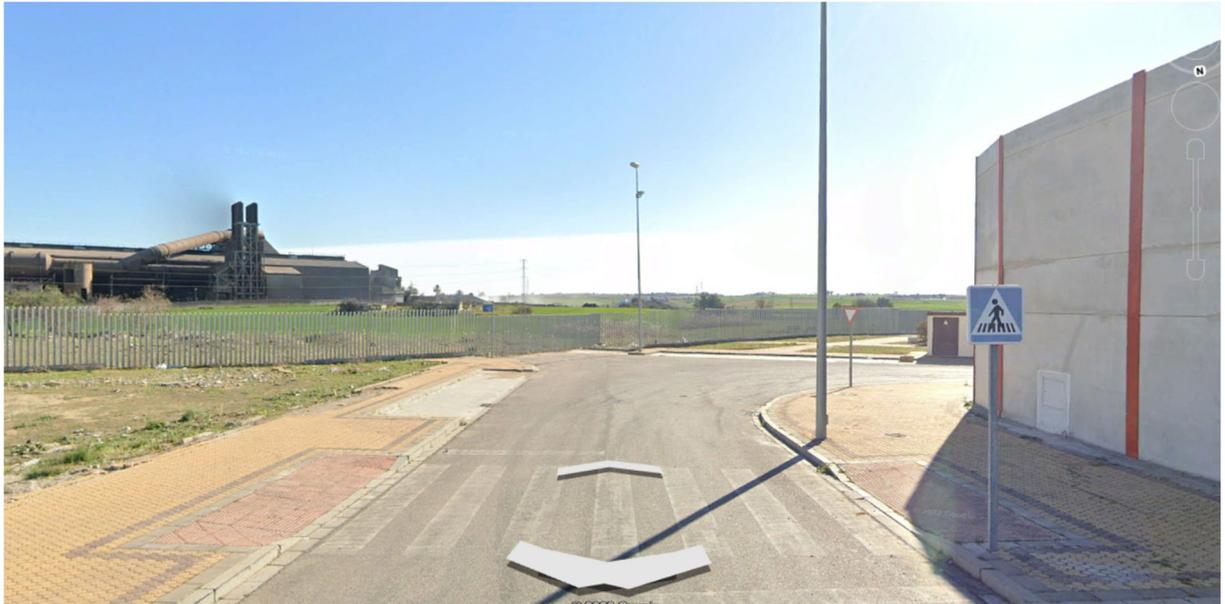


Figura 4.4. Comparativa visual de construcción en Calle Espaldillas cinco nº 32, con eliminación de alineación.

3.- Es precisamente la limitación de espacio que ofrece la alineación a la fachada oeste y la no afección a viarios, la no afección a dotaciones la que posibilitaría con su reajuste los proyectos de emplazamiento industrial pretendidos.

4.- Se dispone el emplazamiento de superficie interior diáfana (patio interior) que contrarresta en superficie la ganancia neta de superficie obtenida por incorporar la superficie que delimitaba el retranqueo oeste de la parcela a la superficie construida. De este modo la superficie total construida no sufre alteración, manteniéndose en 407 m<sup>2</sup>.

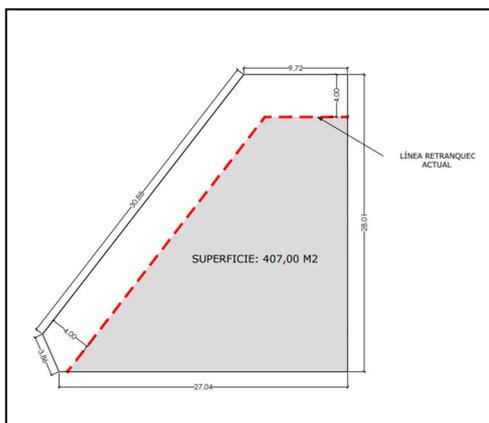


Figura 4.5.- Situación actual

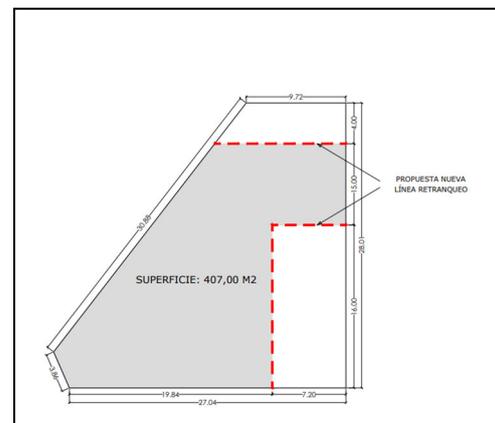


Figura 4.6.- Situación propuesta.



## 5.- NECESIDADES DE ORDENACION.

De lo expuesto y ante la actual disposición del suelo manteniendo su unidad física, se propone la remodelación de las alineaciones de la zona objeto del presente documento, de forma que permitan un mejor aprovechamiento de la parcela para los fines de desarrollo industrial en la parcela.

## 6.- SOLUCION ADOPTADA.

La ordenación de la zona edificable que se expone es:

Se adaptan las alineaciones con el espacio público de la zona de actuación, calle Espaldillas Diez, de manera que el frente a la misma avanza hasta el final de la parcela y se suprime la alineación y retranqueo en el frente de la calle Espaldillas cinco.

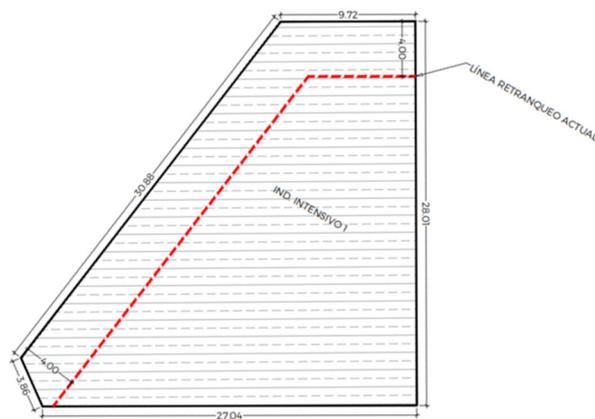


Figura 6.1.- Estado actual de la parcela con las alineaciones.

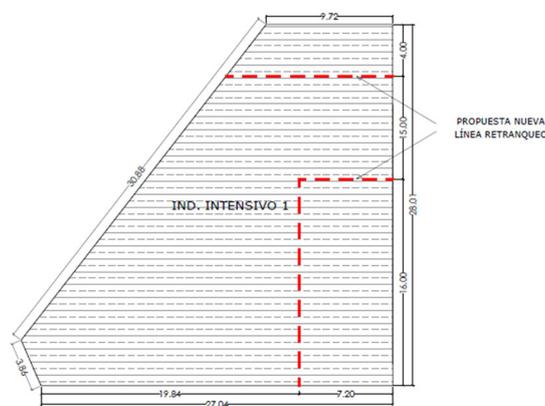


Figura 6.2.- Solución adoptada con supresión de alineación lateral y prolongación de la frontal



## 7.- CONDICIONES URBANISTICAS RESULTANTES.

No sufren modificaciones, salvo las condiciones de alineación que quedan suprimidas en la fachada oeste de la parcela y prolongada en la fachada norte. No se modifica el uso de la parcela que sigue siendo industrial intensivo grado 1.

La solución adoptada cumple las condiciones de:

### Desde un punto de vista cuantitativo:

- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico, ya que no afecta a la edificabilidad permitida, manteniéndose el mismo coeficiente de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- No afecta a dotaciones públicas.
- No se incrementa el aprovechamiento de la parcela, manteniéndose el mismo.

### Desde un punto de vista cualitativo:

- No modifica el uso urbanístico del suelo.
- No afecta a negativamente a la funcionalidad del suelo público, ya que no afecta a los espacios destinados a viales, aparcamientos, etc.
- No altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Cuadro resumen de las condiciones urbanísticas de la parcela.

RESUMEN DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS DE LA PARCELA								
ZONA	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )	SUPERF CONSTR. (m <sup>2</sup> )	COEF.EDIFC	EDIFI. (m <sup>2</sup> )	COEF. DE OCUP. (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s)	OCUP. (m <sup>2</sup> s)	Nº PL
SUNP-I11 "El Cuartel "	4295601TG4339S0001LT	567	407	1.00	567	0.717	407	1

RESUMEN DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS DE LA PROPUESTA								
ZONA	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )	SUPERF CONSTR. (m <sup>2</sup> )	COEF.EDIFC	EDIFI. (m <sup>2</sup> )	COEF. DE OCUP. (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s)	OCUP. (m <sup>2</sup> s)	Nº PL
SUNP-I11 "El Cuartel "	4295601TG4339S0001LT	567	407	1.00	567	0.717	407	1



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA ORDENACION DE VOLÚMENES DE LA PARCELA N°51 DE LA CALLE ESPALDILLAS DIEZ, DENTRO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO-18 PROCEDENTE DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL PGOU-SUNP I11 "EL CUARTEL"**

Cuadro resumen de las condiciones urbanísticas de la manzana 13 estado actual.

Sector	UE-	2												
<b>CUADRO SUPERFICIES</b>														
Manzana	Sup neta	Ind.int 1	I. Intensiva 2	I. Intensiva 1a	I.Extensiva	Terciario 1	Terciario 2	Infra&Equip.	Z.Libres	Dep.	Com	SIPS	OTROS	
2a	9.311,46	0,00	0,00	0,00	9.311,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2b	3.142,33	0,00	0,00	738,33	2.404,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3	17.653,98	0,00	5.774,87	0,00	0,00	2.487,67	0,00	0,00	0,00	9.366,38	0,00	0,00	25,06	
6	12.812,74	3.292,74	9.520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
9	7.600,98	5.080,98	2.520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
10	7.600,98	2.560,98	5.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
11	7.600,98	2.560,98	5.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
12	17.511,91	17.511,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>13</b>	<b>10.059,49</b>	<b>10.059,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
15	2.284,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.284,94	0,00	0,00	0,00	0,00	
16	5.126,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.104,48	0,00	0,00	0,00	21,87	
17	4.988,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.238,37	0,00	1.728,00	0,00	21,88	
	<b>105.694,39</b>	<b>41.067,08</b>	<b>27.894,87</b>	<b>738,33</b>	<b>11.715,46</b>	<b>2.487,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.627,79</b>	<b>9.366,38</b>	<b>1.728,00</b>	<b>0,00</b>	<b>68,81</b>	
									7,28%	6,42%	1,18%	0,00%	0,05%	
Varios	40.252,43	m2	Superficie neta parcelas patrimonializable				83.903,41							14,93%
TOTAL	145.946,82	m2												

Manzana	Sup edif patr.	Ind.int 1	I. Intensiva 2	I. Intensiva 1a	I.Extensiva	Terciario 1	Terciario 2	Infra&Equip.					
<b>EDIFICABILIDAD (m2t)</b>													
		1,00	0,86	1,16041	0,70	1,35000	1,24	0,35					
2a	6.518,02	0,00	0,00	0,00	6.518,02	0,00	0,00	0,00					
2b	2.539,57	0,00	0,00	856,77	1.682,80	0,00	0,00	0,00					
3	8.324,74	0,00	4.966,39	0,00	0,00	3.358,35	0,00	0,00					
6	11.479,94	3.292,74	8.187,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
9	7.248,18	5.080,98	2.167,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
10	6.895,38	2.560,98	4.334,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
11	6.895,38	2.560,98	4.334,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
12	17.511,91	17.511,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
<b>13</b>	<b>10.059,49</b>	<b>10.059,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					
15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
	<b>77.472,61</b>	<b>41.067,08</b>	<b>23.989,59</b>	<b>856,77</b>	<b>8.200,82</b>	<b>3.358,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					

Cód. Validación: 7KPKG9TKLER7F6M6KRH42DYAC  
Verificación: https://ciudadcala.es/electronica/es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 21



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA ORDENACION DE VOLÚMENES DE LA PARCELA N°51 DE LA CALLE ESPALDILLAS DIEZ, DENTRO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO-18 PROCEDENTE DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL PGOU-SUNP I11 "EL CUARTEL"**

Aprovechamiento (u.a.)		1,00	1,00	1,00	1,07	1,35	1,35	0,50
Manzana	u.a. total	Ind.int 1	I. Intensiva 2	I. Intensiva 1a	I.Extensiva	Terciario 1	Terciario 2	Infra&Equip.
2a	6.974,28	0,00	0,00	0,00	6.974,28	0,00	0,00	0,00
2b	2.657,36	0,00	0,00	856,77	1.800,60	0,00	0,00	0,00
3	9.500,17	0,00	4.966,39	0,00	0,00	4.533,78	0,00	0,00
6	11.479,94	3.292,74	8.187,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	7.248,18	5.080,98	2.167,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	6.895,38	2.560,98	4.334,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	6.895,38	2.560,98	4.334,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	17.511,91	17.511,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>13</b>	<b>10.059,49</b>	<b>10.059,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>79.222,09</b>	<b>41.067,08</b>	<b>23.989,59</b>	<b>856,77</b>	<b>8.774,88</b>	<b>4.533,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
		51,84%	30,28%	1,08%	11,08%	5,72%	0,00%	0,00%
<b>Prop.</b>	<b>UE2</b>	<b>S.G Viario</b>	<b>S.G. Ferrov.</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>	<b>u.a. subj.</b>	<b>PROPIETARIOS</b>	
1,00 (*)	145.946,82	455,11		146.401,93	100,00%	66.272,94	GAETEC PMA s.a.	
<b>TOTAL</b>	<b>145.946,82</b>	<b>455,11</b>	<b>0,00</b>	<b>146.401,93</b>	<b>100,00%</b>	<b>66.272,94</b>	<b>83,59%</b>	
				<b>Administración</b>		<b>13.009,12</b>	<b>16,41%</b>	
				<b>Total</b>		<b>79.282,06</b>	<b>100,00%</b>	

Cuadro resumen de las condiciones urbanísticas de la manzana 13 estado reformado.

Sector	UE-	2													
<b>CUADRO SUPERFICIES</b>															
Manzana	Sup neta	Ind.int 1	I. Intensiva 2	I. Intensiva 1a	I.Extensiva	Terciario 1	Terciario 2	Infra&Equ ip.	Z.Libre	Dep.	Com	SIPS	OTRO		
2a	9.311,46	0,00	0,00	0,00	9.311,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2b	3.142,33	0,00	0,00	738,33	2.404,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3	17.653,98	0,00	5.774,87	0,00	0,00	2.487,67	0,00	0,00	0,00	9.366,38	0,00	0,00	0,00	0,00	
6	12.812,74	3.292,74	9.520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
9	7.600,98	5.080,98	2.520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
10	7.600,98	2.560,98	5.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
11	7.600,98	2.560,98	5.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
12	17.511,91	17.511,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>13</b>	<b>10.059,49</b>	<b>10.059,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
15	2.284,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.284,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
16	5.126,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.104,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,87	
17	4.988,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.238,37	0,00	1.728,00	0,00	0,00	0,88	
	<b>105.694,39</b>	<b>41.067,08</b>	<b>27.894,87</b>	<b>738,33</b>	<b>11.715,46</b>	<b>2.487,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.627,79</b>	<b>9.366,38</b>	<b>1.728,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,81</b>	
									7,28%	6,42%	1,18%	0,00%		0,55%	
Viarios	40.252,43	m2	Superficie neta parcelas patrimonializable					83.903,41							0,33%
<b>TOTAL</b>	<b>145.946,82</b>	<b>m2</b>													

Cód. Validación: 7KPKGK9TKLER7E7M6K9RH424DYAG  
 Verificación: https://cudadacala.se/electronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona. Página 14 de 14



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA ORDENACION DE VOLÚMENES DE LA PARCELA Nº51 DE LA CALLE ESPALDILLAS DIEZ, DENTRO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO-18 PROCEDENTE DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL PGOU-SUNP I11 "EL CUARTEL"**

EDIFICABILIDAD (m2t)		1,00	0,86	1,16041	0,70	1,35000	1,24	0,35		
Manzana	Sup edif patr.	Ind.int 1	I. Intensiva 2	I. Intensiva 1a	I.Extensiva	Terciario 1	Terciario 2	Infra&Equip.		
2a	6.518,02	0,00	0,00	0,00	6.518,02	0,00	0,00	0,00		
2b	2.539,57	0,00	0,00	856,77	1.682,80	0,00	0,00	0,00		
3	8.324,74	0,00	4.966,39	0,00	0,00	3.358,35	0,00	0,00		
6	11.479,94	3.292,74	8.187,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
9	7.248,18	5.080,98	2.167,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
10	6.895,38	2.560,98	4.334,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
11	6.895,38	2.560,98	4.334,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
12	17.511,91	17.511,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
<b>13</b>	<b>10.059,49</b>	<b>10.059,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	77.472,61	41.067,08	23.989,59	856,77	8.200,82	3.358,35	0,00	0,00		

Aprovechamiento (u.a.)		1,00	1,00	1,00	1,07	1,35	1,35	0,50
Manzana	u.a. total	Ind.int 1	I. Intensiva 2	I. Intensiva 1a	I.Extensiva	Terciario 1	Terciario 2	Infra&Equip.
2a	6.974,28	0,00	0,00	0,00	6.974,28	0,00	0,00	0,00
2b	2.657,36	0,00	0,00	856,77	1.800,60	0,00	0,00	0,00
3	9.500,17	0,00	4.966,39	0,00	0,00	4.533,78	0,00	0,00
6	11.479,94	3.292,74	8.187,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	7.248,18	5.080,98	2.167,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	6.895,38	2.560,98	4.334,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	6.895,38	2.560,98	4.334,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	17.511,91	17.511,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>13</b>	<b>10.059,49</b>	<b>10.059,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>79.222,09</b>	<b>41.067,08</b>	<b>23.989,59</b>	<b>856,77</b>	<b>8.774,88</b>	<b>4.533,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
		51,84%	30,28%	1,08%	11,08%	5,72%	0,00%	0,00%
Prop.	UE2	S.G Viario	S.G. Ferrov.	Total	%	u.a. subj.	PROPIETARIOS	
1,00 (*)	145.946,82	455,11		146.401,93	100,00%	66.272,94	GAETEC PMA s.a.	
<b>TOTAL</b>	<b>145.946,82</b>	<b>455,11</b>	<b>0,00</b>	<b>146.401,93</b>	<b>100,00%</b>	<b>66.272,94</b>	<b>83,59%</b>	
				<b>Administración</b>		<b>13.009,12</b>	<b>16,41%</b>	
				<b>Total</b>		<b>79.282,06</b>	<b>100,00%</b>	

Cód. Validación: 7KPKG9TKLER7FM6KRH42DYAC  
 Verificación: https://ciudadaleja.sedelectronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 21



Se adopta como solución para mantener el mismo aprovechamiento en la parcela la construcción de un patio interior de 115 m<sup>2</sup> de superficie. A esta hay que sumarle 45 m<sup>2</sup> que se corresponden con la superficie de retranqueo en la fachada norte, por lo que la superficie total no construida es de 160 m<sup>2</sup>, resultando por tanto una superficie construida final de 407 m<sup>2</sup>, y por tanto igual a la existente en la situación actual.

Alcalá de Guadaíra

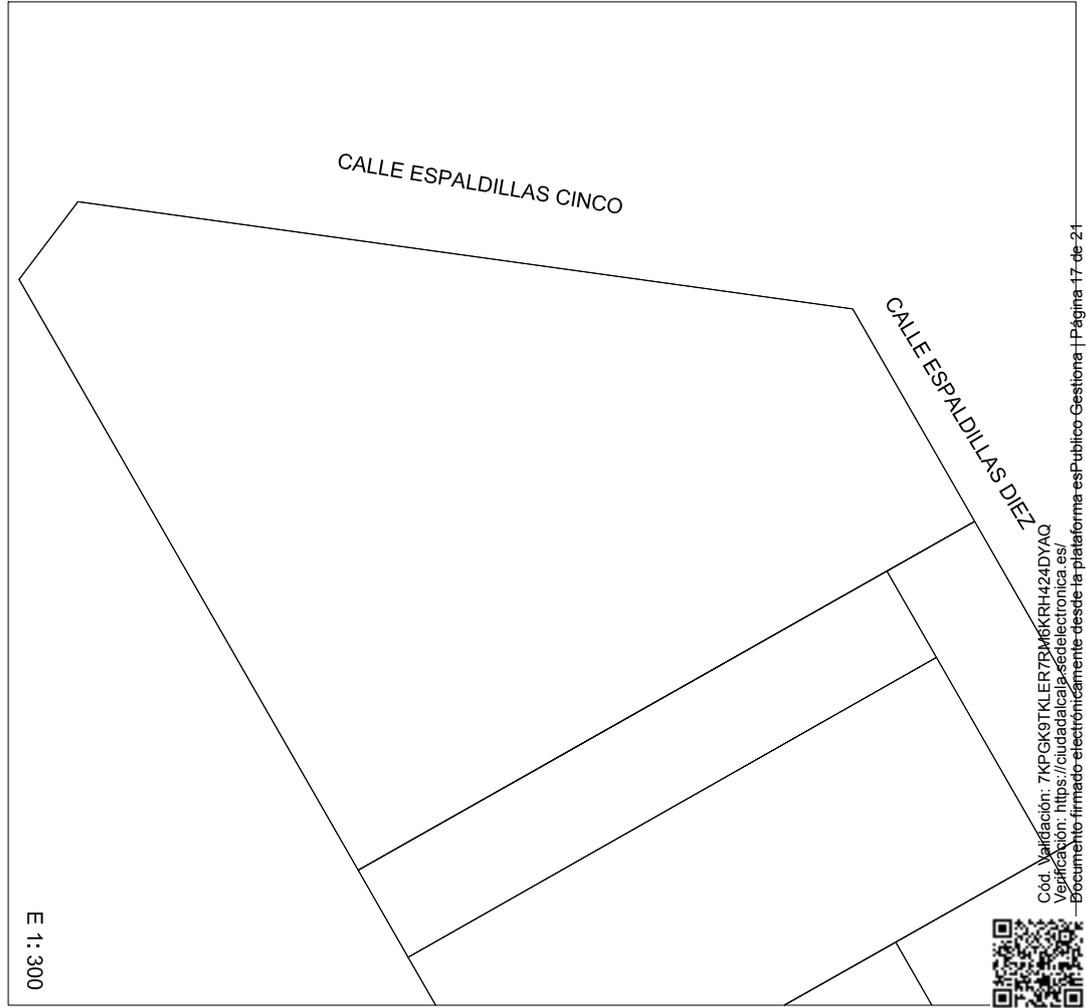
Octubre de 2023

  
**bimgeniura**  
Proyectos 2016 SLP  
B-90243015  
C/ Escultor Duque Cornejo, 2 - Pta. 1ª - Ofic. 8  
Alcalá de Guadaíra (Sevilla)  
955 331 181 - 622 612 744  
www.ingeniura.com





E 1: 1000



E 1: 300

Cód. Validación: 7KPGK9TKLER7B6K6RH424DYAO  
 Verificación: <https://ciudadacalia.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 21



REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LA PARCELA 51 DE LA CALLE ESPALDILLAS DIEZ, DENTRO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO-18 PROCEDENTE DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL PGOU-SUNP I11 "EL CUARTEL", CP: 41500. ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA

SOCIEDAD PROYECTISTA:

PROMOTOR: SPEREZ INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.

TÉCNICO REDACTOR: DAVID LÓPEZ CABALLERO.  
 ARQUITECTO COL. 6923 DEL COAS

PLANO: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA: ALINEACIONES, RASANTES, ...

Nº PLANO:

**R01**




**bingeniura**  
 Proyectos 2016 SLP

BINGENIURA PROYECTOS 2016 S.L.P  
 Nº DE REGISTRO DEL COAS: SP-0167

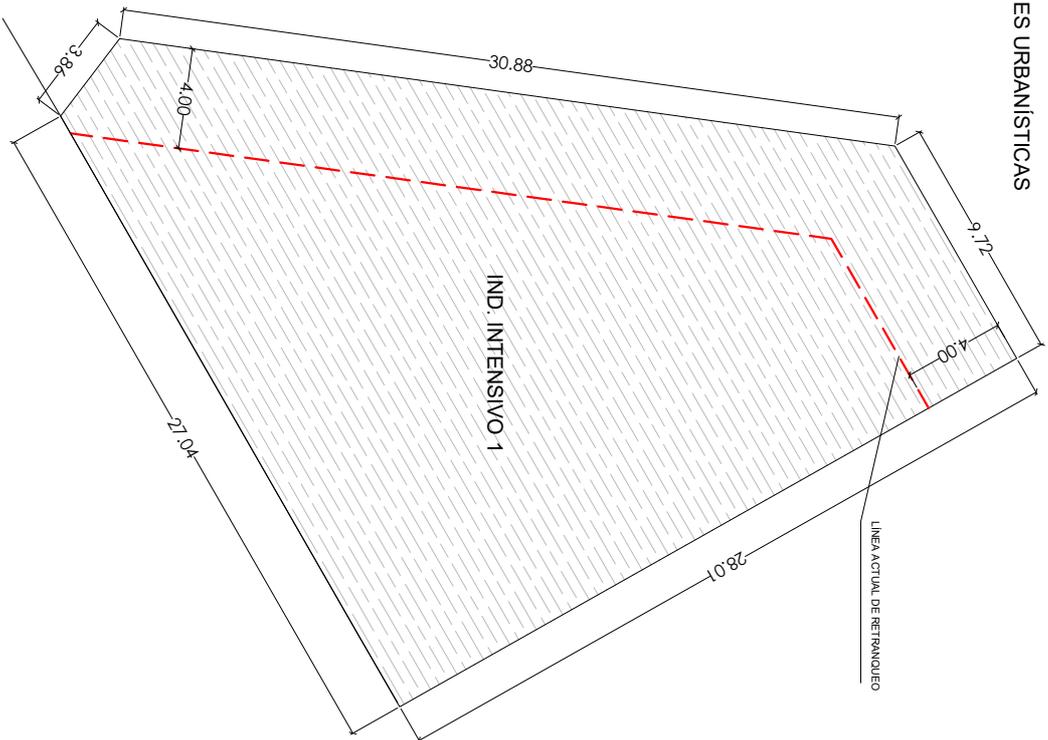
ESCALA: S/P

DIN A4

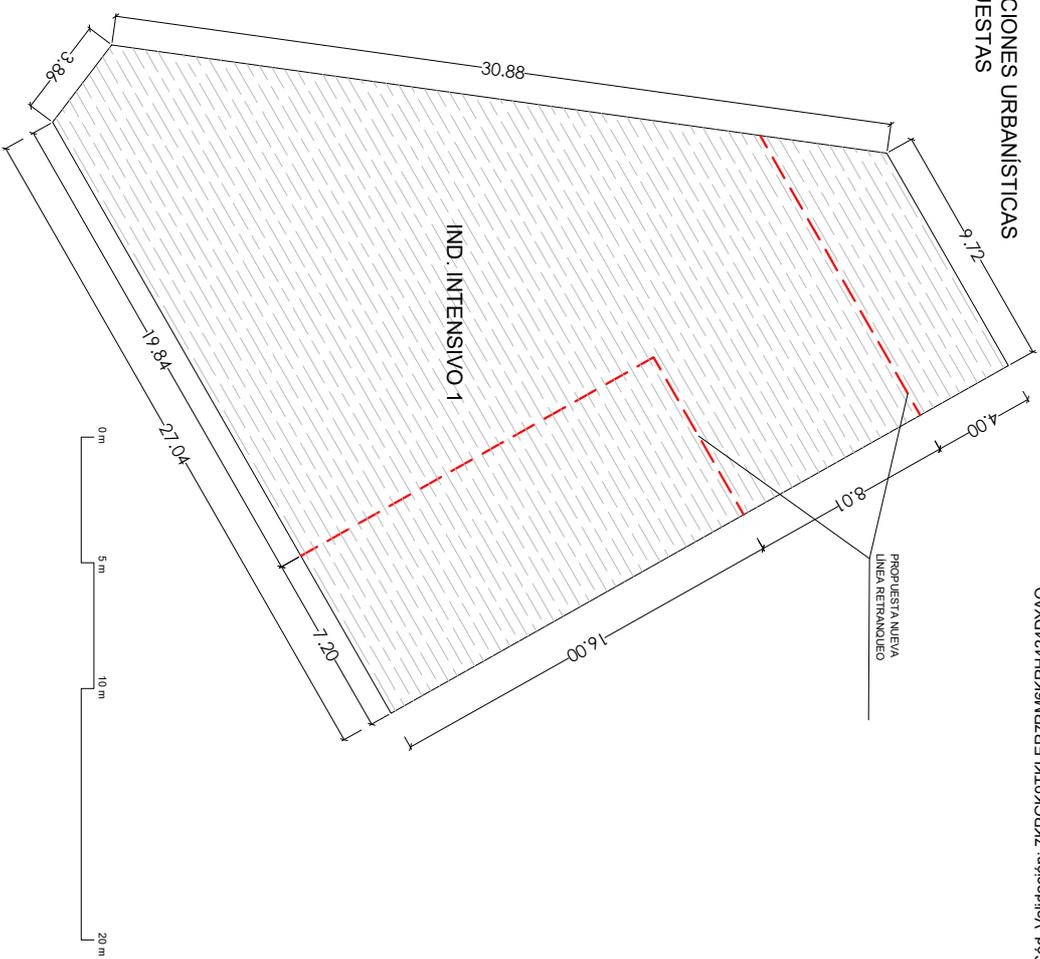
VERSIÓN: Oct. 2023



**CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES**



**CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS**

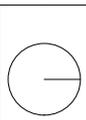


REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LA PARCELA 51 DE LA CALLE ESPALDILLAS DIEZ, DENTRO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO-18 PROCEDENTE DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL PGOU-SUNP 111 "EL CUARTEL". CP: 41500, ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA

SOCIEDAD PROYECTISTA:

PROMOTOR: SPEREZ INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.

TÉCNICO REDACTOR: DAVID LÓPEZ CABALLERO.  
ARQUITECTO COL. 6923 DEL COAS



PLANO:  
CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PROPUESTAS

Nº PLANO:

**R03**



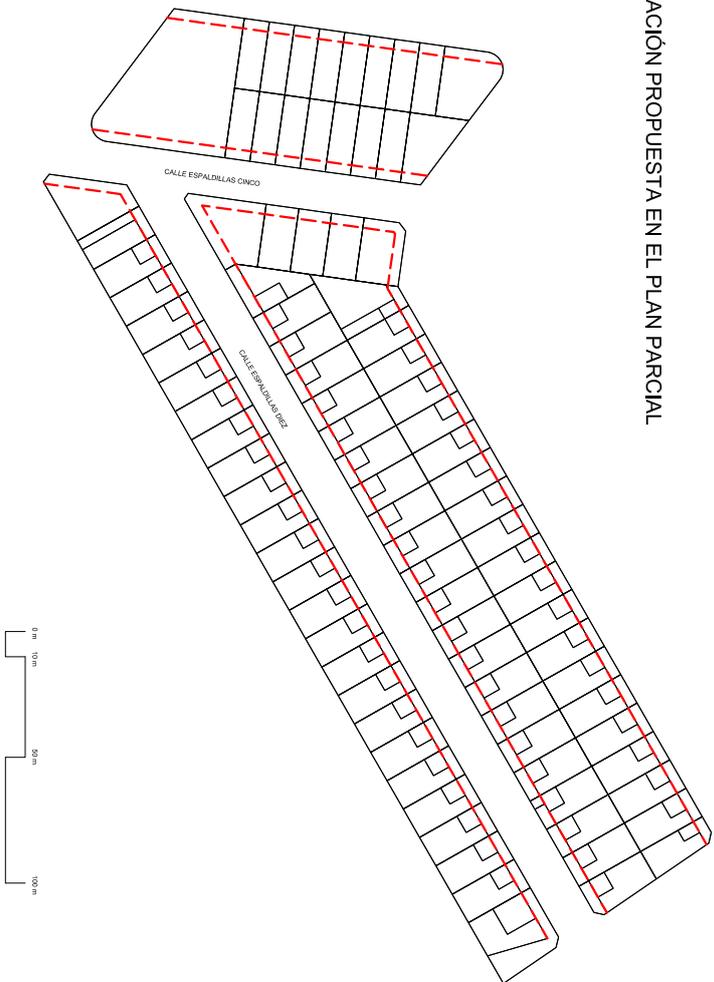
BIMGENIURA PROYECTOS 2016 S.L.P.  
Nº DE REGISTRO DEL COAS: SP-0167

ESCALA: 1: 300    DIN A4    VERSIÓN: Oct. 2023

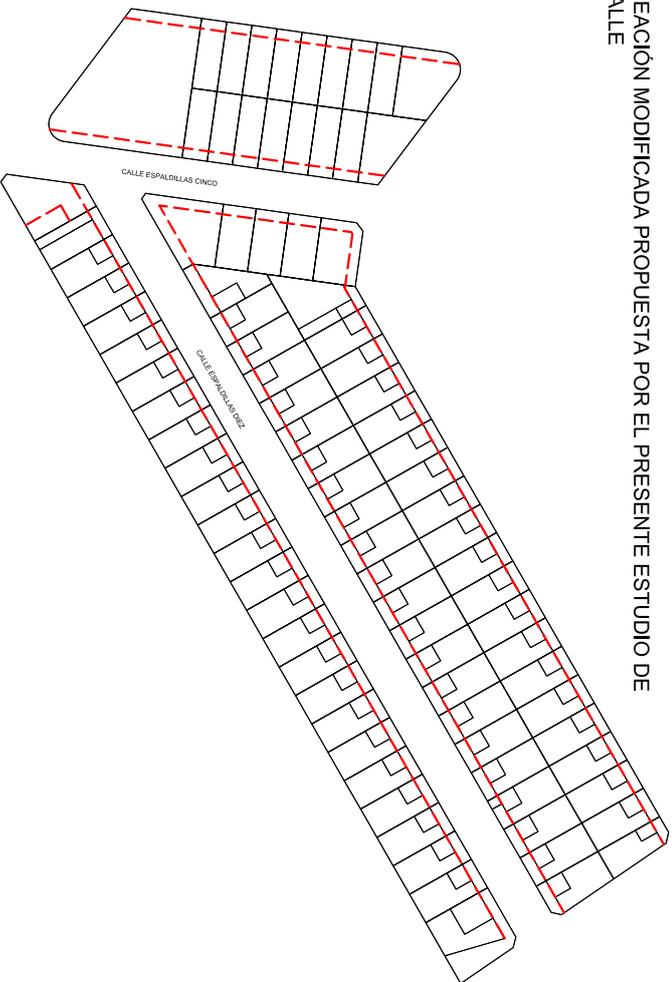




# ALINEACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL



# ALINEACIÓN MODIFICADA PROPUESTA POR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

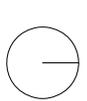


**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA ORDENACION DE VOLÚMENES DE LA PARCELA N°51 DE LA CALLE ESPALDILLAS DIEZ, DENTRO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO-18 PROCEDENTE DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL PGOU-SUNP I11 "EL CUARTEL"**

**SOCIEDAD PROYECTISTA:**

PROMOTOR: SPEREZ INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.

TÉCNICO REDACTOR: DAVID LÓPEZ CABALLERO.  
ARQUITECTO COL. 8923 DEL COAS



PLANO:

Nº PLANO:

COMPARATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN ACTUAL Y REFORMADA



BIMGENIURA PROYECTOS 2016 S.L.P  
Nº DE REGISTRO DEL COAS: SP-0167

ESCALA: 1 : 3000

DIN A4

VERSIÓN: Octubre 2023

**R05**