



INDICE

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETIVO Y JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DE FASES DE URBANIZACION
3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS AFECTADOS
4. PROPUESTA DE DELIMITACION DE FASES
5. PLAN DE ETAPAS
6. CONSIDERACION FINAL

II. PLANOS

- P.01. SITUACION
- P.02. ORDENACION SEGUN PROYECTO DE URBANIZACION
- P.03. ORDENACION SEGUN ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE
- P.04. DELIMITACION FASES DE URBANIZACION
- P.05 CORRESPONDENCIA PARCELA Y FASE CON CUYA EJECUCION ALCANZA LA CONDICIÓN DE SOLAR





I. MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

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.

El referido planeamiento, delimita el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial SUP-R1 "Montecarmelo", con una superficie total de 16,04 Has, atribuyendo la formulación del planeamiento de desarrollo a la iniciativa pública y programándolo para el Primer Cuatrienio.

Con fecha 13 de diciembre de 1999, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó la Aprobación Definitiva de una Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del citado sector, y en su desarrollo, el 6 de abril de 2.001, la Corporación Municipal en Pleno, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial que determina la ordenación pormenorizada del sector, quedando dividido en cuatro Unidades de Ejecución (UE-Oeste, UE-Centro PabloVI, UE-Centro El Aguila y UE-Este), y, posteriormente, con fecha 31 de enero de 2008, aprueba definitivamente la primera modificación puntual del Plan Parcial del "SUP-R1 Montecarmelo", de cuyo Texto Refundido resulta la ordenación pormenorizada vigente para el sector.

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, en base a los antecedentes expuestos, el sector SUP R1 como Suelo Urbanizable Ordenado, quedando incluidos en el **sector SUO-6**.

Respecto a la ejecución del planeamiento:

- a) UE-Este. Desarrollada: Urbanización completa y edificada en torno al 70% de las parcelas resultantes.
- b) UE-Centro El Aguila: Urbanización recepcionada el 18 de diciembre de 2009.
- c) UE-Centro Pablo VI: Urbanización recepcionada el 25 de abril de 2011
- d) UE-Oeste: Cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado por Junta de Gobierno Local de fecha 2 de febrero de 2007 y con Proyecto de Reparcelación ratificado por ese mismo órgano con fecha 13 de abril de 2018, si bien hasta la fecha no consta terminada la urbanización (ejecutadas en torno al 50%).

En este sentido, y respecto del desarrollo de la UE-Este, durante el proceso de redacción del Proyecto de Reparcelación y con motivo de las consultas realizadas por los redactores del mismo a los servicios técnicos municipales, se detecta la dificultad que conlleva la localización del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento correspondiente al 10%, por cuanto, conforme establece la legislación urbanística, éste debe corresponderse con suelo destinado a vivienda protegida, que en la presente Unidad de Ejecución, y según el plan parcial vigente, se ubica en situación de medianería con terrenos de uso residencial en régimen libre, en la Manzana 1.

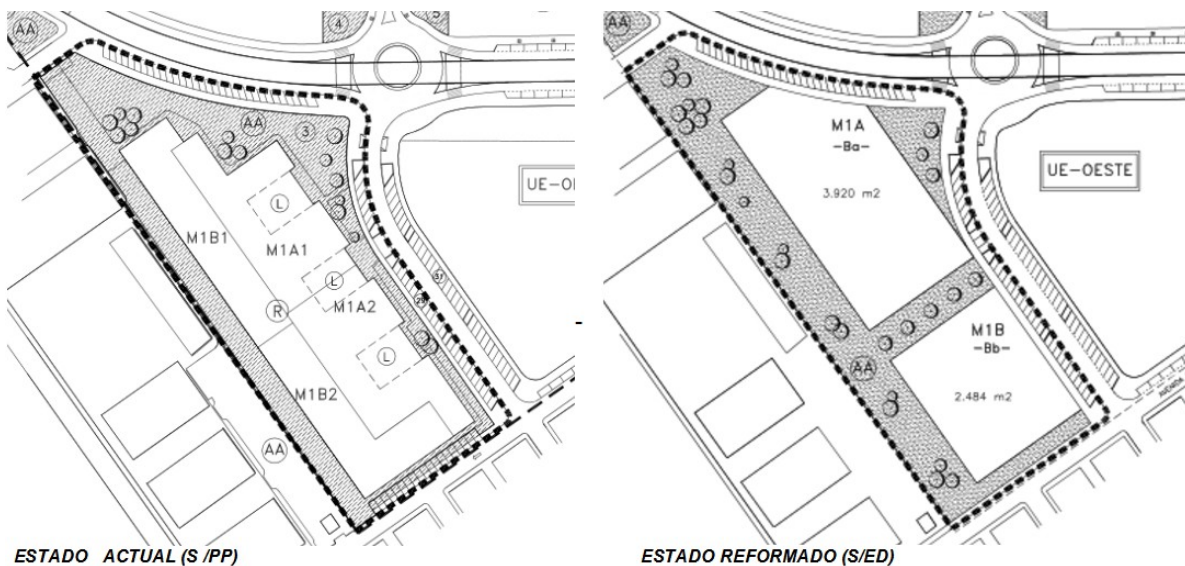




En este sentido, para la correcta correspondencia del aprovechamiento en parcelas lucrativas independientes, con frente a red viaria, y hacer viable su posterior adjudicación tanto al Ayuntamiento como a otros titulares en proporción a su derecho, se considera necesario el reajuste de las alineaciones interiores de la Manzana 1, a fin de relocalizar el volumen residencial y optimizar las posibilidades de la futura edificación, mejorar los accesos y garantizar los servicios de las mismas

A la vista de los objetivos pretendidos, 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, se tramita un Estudio de Detalle, como instrumento de planeamiento adecuado para modificar la ordenación del ámbito en los términos pretendidos, resultando aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 20 de julio de 2017.

El Estudio de Detalle, establece una nueva ordenación de volúmenes para la Manzana 1 del sector, quedando dividida en dos parcelas lucrativas, M1A (vivienda colectiva libre) y M1B (vivienda colectiva protegida), y una nueva configuración del Area Ajardinada que las rodea:



ESTADO ACTUAL (S/PP)

ESTADO REFORMADO (S/ED)

En este sentido, en el apartado 4.2 sobre propuesta de ordenación del Estudio de Detalle, se establece expresamente:

*"En todo caso, **procederá la modificación del proyecto de urbanización**, mediante la definición de la nueva formalización de la zona verde y delimitación del viario, concretando las superficies de las parcelas afectadas según la medición más exacta realizada con motivo de este instrumento de planeamiento".*

Sin que, a la fecha, se haya tramitado la referida modificación para adaptar el proyecto de urbanización a la nueva ordenación operada por el Estudio de Detalle, estando actualmente la ejecución de las referidas obras paralizada.

2. OBJETIVO Y JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DE FASES DE URBANIZACION

La Junta de Gobierno Local de fecha 8 de marzo de 2024 aprobó la apertura de un procedimiento de adjudicación, por concurso, de un derecho de superficie sobre la manzana M1B de la Unidad de





Ejecución de la UE-Oeste del SUO-6 "SUP-R1 Montecarmelo", de titularidad municipal, para la construcción de 100 viviendas de protección pública destinadas a alquiler social.

Respecto a las condiciones de la parcela objeto del derecho de superficie, el pliego que rige la licitación establece que ésta ha de entregarse al adjudicatario libre de cargas y dispuesta para la edificación, debiendo estar las obras de urbanización finalizadas al inicio de la edificación, previendo para tal caso la posibilidad de que el Ayuntamiento ejecute las obras de urbanización pendientes de ejecutar.

Vista la necesidad de culminar la obra de urbanización en la UE-Oeste del SUO-6 "SUP-R1 Montecarmelo" y dado que, como se ha señalado en el apartado anterior, el proyecto de urbanización aprobado no se corresponde con la configuración del Area Ajardinada que rodea la Manzana M1, requiriendo su modificación, procede delimitar dos fases de urbanización que permita dotar a la manzana M1-B de la condición de solar y la recepción parcial de la fase en la que se integre, que excluirá de la superficie a urbanizar los terrenos afectados por el Estudio de Detalle.

Por tanto, y de conformidad con lo señalado en el art. 191.2 del Decreto Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el objetivo del presente documento es la delimitación de dos fases de urbanización en el ámbito de la UE-Oeste del SUO-6, de forma que en la primera de ellas, Fase 1, se excluyan los terrenos a urbanizar cuya configuración se modificó mediante Estudio de Detalle (Area Ajardinada colindante a las M1A y M1B), que se integrarán en la Fase 2, cuya ejecución requerirá la previa modificación del proyecto de urbanización vigente para la Unidad de Ejecución.

3.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS AFECTADOS

El sistema de actuación aplicable a la UE-Oeste es el de compensación, constando su Junta de Compensación inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la provincia de Sevilla, en el folio 139 del Libro III de la Sección 1ª (Juntas de Compensación), con el número de orden 226, de fecha 12 de enero de 2005.

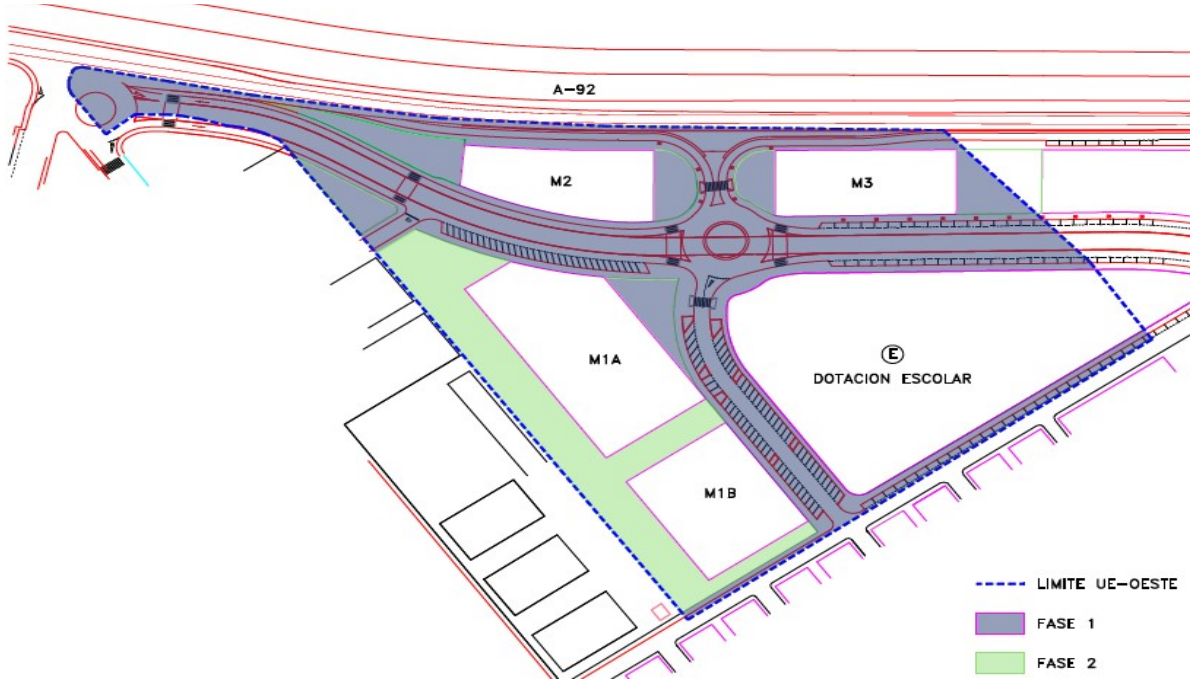
Las parcelas resultantes lucrativas del Proyecto de Reparcelación aprobado, inscritas en el Registro de la Propiedad, y su titularidad actual se recogen en el siguiente cuadro:

Parcela Resultante	Finca Registral	Titular actual
M2.1	57.970	Lealas Proyectos Alcalá SLU
M2.2	57.972	Lealas Proyectos Alcalá SLU
M 3.1	57.974	Lealas Proyectos Alcalá SLU
M3.2	57.976	Manuel Garrido Portero y Cristina Rodríguez Romera
M1A	57.978	Lealas Proyectos Alcalá SLU
M1B	57.980	Ayuntamiento

4.- PROPUESTA DE DELIMITACION DE FASES

Como se ha señalado en el apartado anterior, se propone la delimitación de dos fases para la ejecución de la urbanización de la UE-Oeste, de forma que en la Fase 1, se incluirán todas las dotaciones públicas del ámbito, salvo el Area Ajardinada cuya configuración se modificó mediante Estudio de Detalle, que quedará integrada en la Fase 2, cuya ejecución requerirá la previa modificación del proyecto de urbanización vigente para la Unidad de Ejecución:





5.- PLAN DE ETAPAS

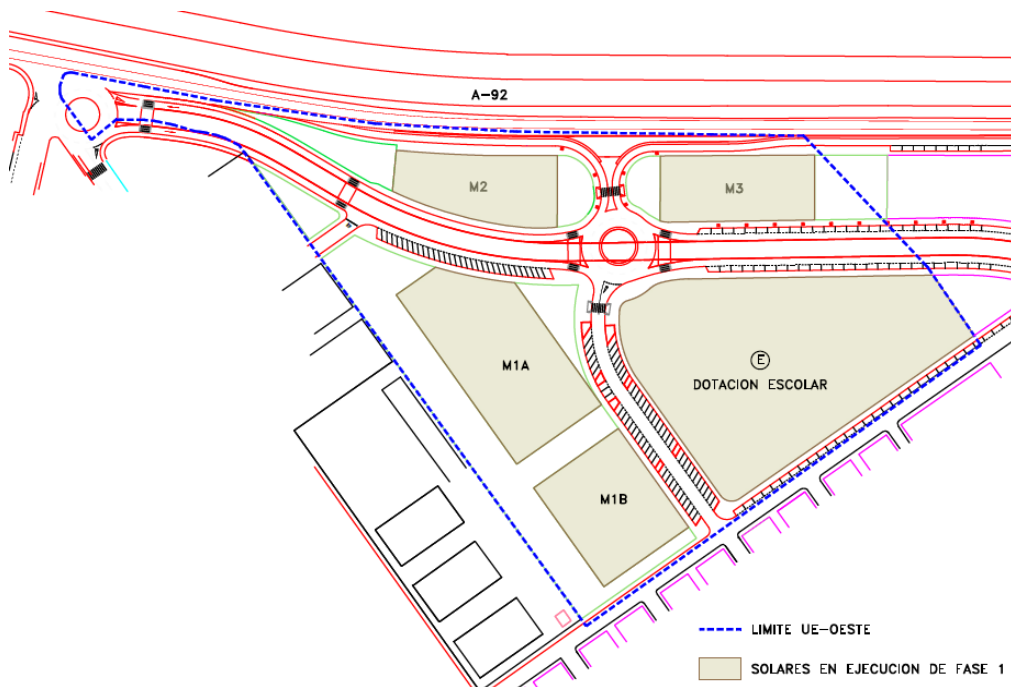
FASE	TAREA	MESES																					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Tramitación de contrato menor de asistencia técnica para la redacción de separata al proyecto de urbanización relativa a la fase 1	█																					
	Redacción de separata al proyecto de urbanización en lo referente a fase 1		█																				
	Tramitación de contrato mayor de obra para los trabajos de urbanización fase 1			█	█	█	█																
	Tramitación de contrato menor de asistencia técnica para la dirección de las obras.					█	█																
	Ejecución de las obras de urbanización							█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
	Legalización de instalaciones, incluyendo redacción de proyectos necesarios									█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█



2	Tramitación de contrato menor de asistencia técnica para la redacción de modificación del proyecto de urbanización																				
	Redacción de modificación del proyecto de urbanización en lo referente a la zona verde																				
	Tramitación modificación proyecto de urbanización																				
	Tramitación de contrato mayor de obra para los trabajos de urbanización fase 2																				
	Ejecución de las obras de urbanización																				
	Legalización de instalaciones, incluyendo redacción de proyectos necesarios																				

5.- CONSIDERACION FINAL

Las fases definidas constituyen unidades funcionales autónomas de forma que dotan de todos los servicios a las parcelas concretas que se detallan en el Plano P05 y, en todo caso, a las dotaciones existentes, quedando igualmente garantizada su distribución equilibrada entre ambas fases.



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE





II. PLANOS

P.01. SITUACION

P.02. ORDENACION SEGUN PROYECTO DE URBANIZACION

P.03. ORDENACION SEGUN ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE

P.04. DELIMITACION FASES DE URBANIZACION

P.05 CORRESPONDENCIA PARCELA Y FASE CON CUYA EJECUCION ALCANZA LA
CONDICIÓN DE SOLAR





----- LIMITE UE-OESTE



Cód. Validación: 7M6A7PR5632C36GTFY3PRDRK5
Verificación: <https://cudadatata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 12



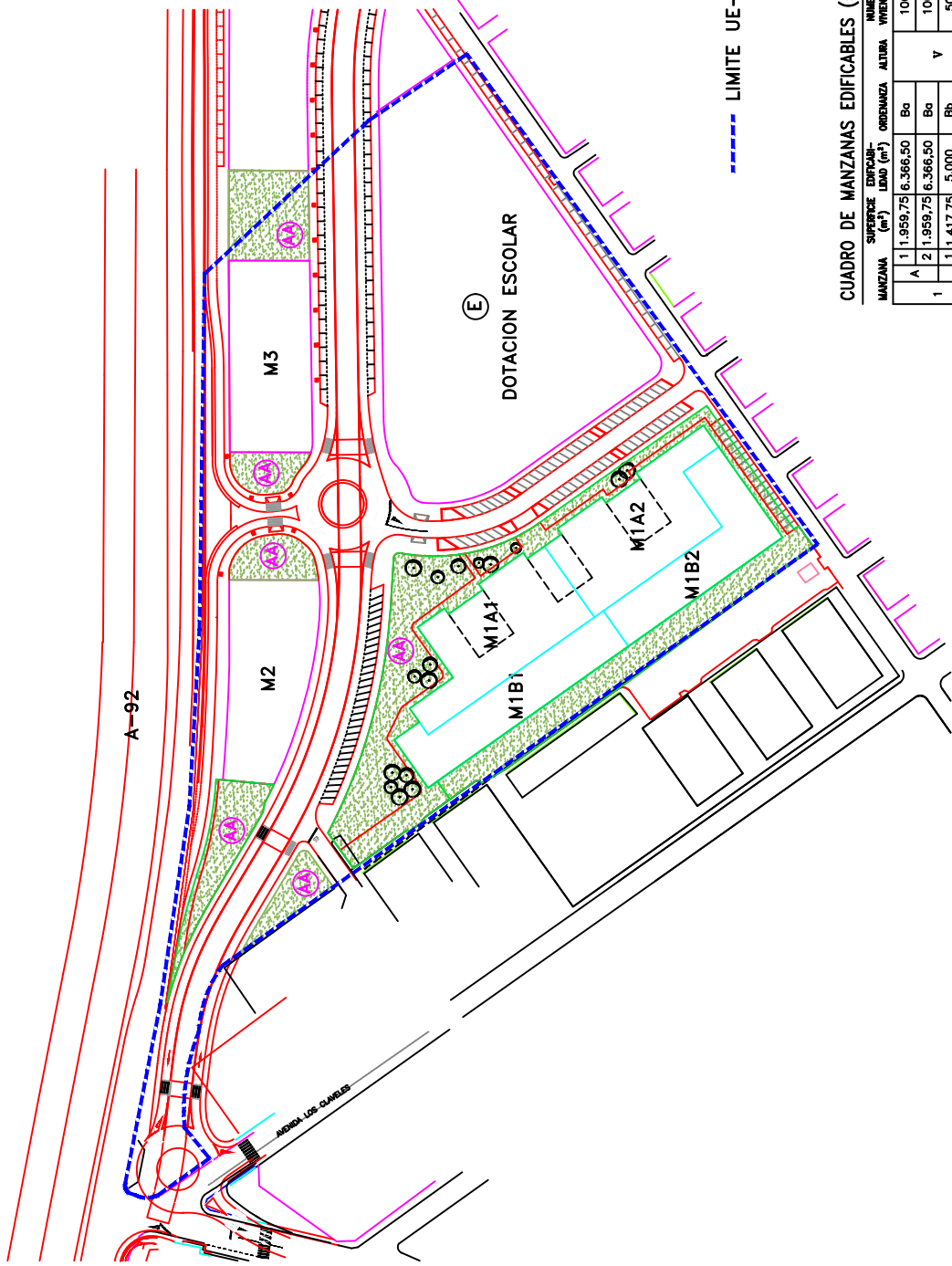
Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

EXPT. 6538/2024-URPU

PROYECTO DE DELIMITACION FASES OBRAS DE URBANIZACION UE-OESTE SUO-6 "SUP-R1 MONTECARMELO"

PLANO DE SITUACION





CUADRO DE MANZANAS EDIFICABLES (según Plan Parcial)

MANZANA	SUPERFICIE EDIFICABLE		ORDENANZA	ALTIURA	NÚMERO VIVIENDAS	TOTAL EDIFICABILIDAD (m²)	APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (m²)
	LIENDA (m²)	ALCANTARILLADO (m²)					
1	1	1.959,75	Ba	Y	100	22.753	7.640
	2	1.959,75	Ba				7.640
2	1	1.417,75	Bb	Y	50	22.753	3.250
	2	1.417,75	Bb				3.250

SUPERFICIE AMBITO: 13.413 m2



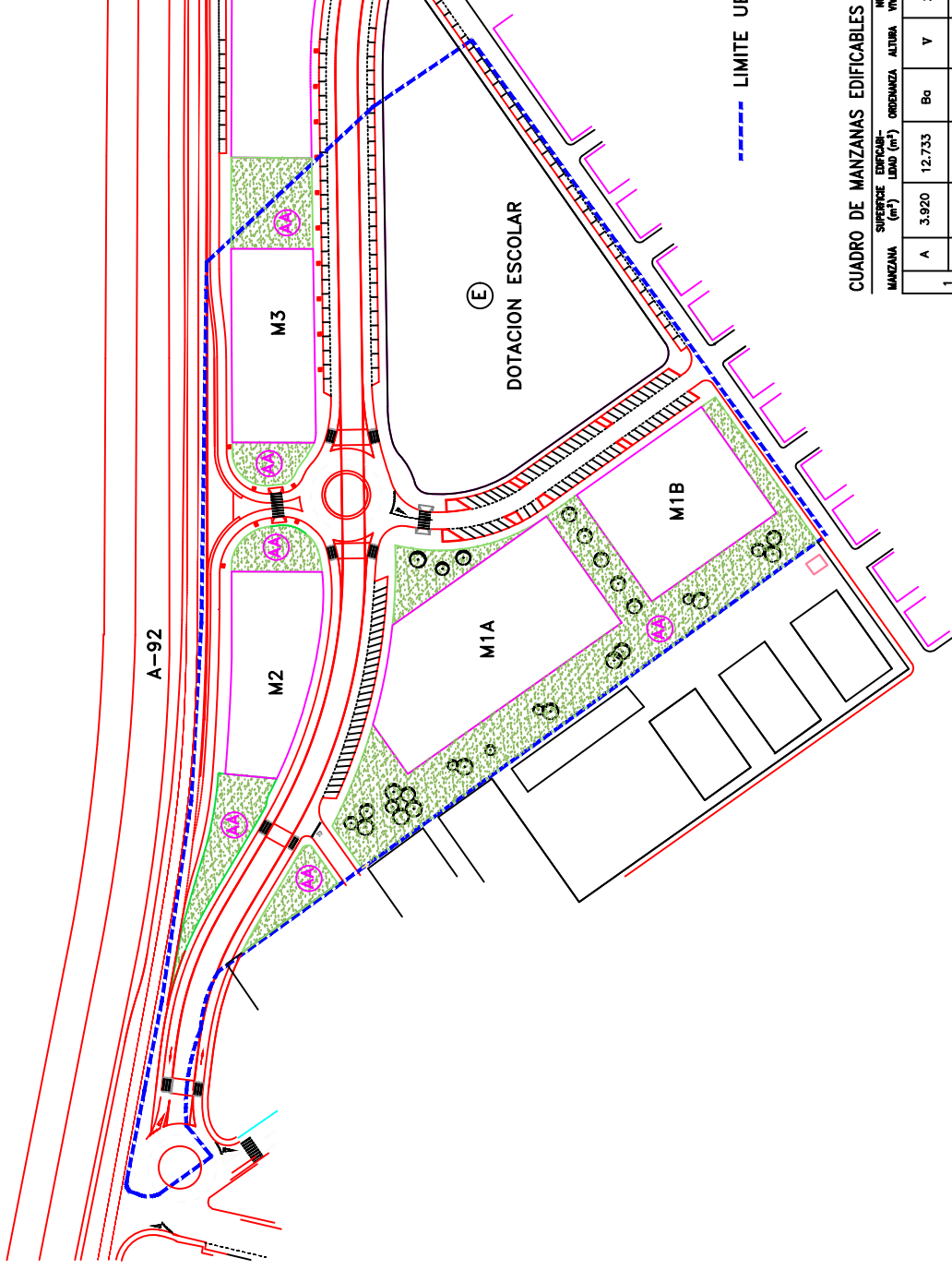
Cód. Validación: 7M6A7PR532C36GTFY3PRDRK5
 Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 12



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

EXpte. 6538/2024-URPU

PROYECTO DE DELIMITACION FASES OBRAS DE URBANIZACION UE-OESTE SUO-6 "SUP-R1 MONTECARMELO"
 PLANO ORDENACION SEGUN PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION APROBADO

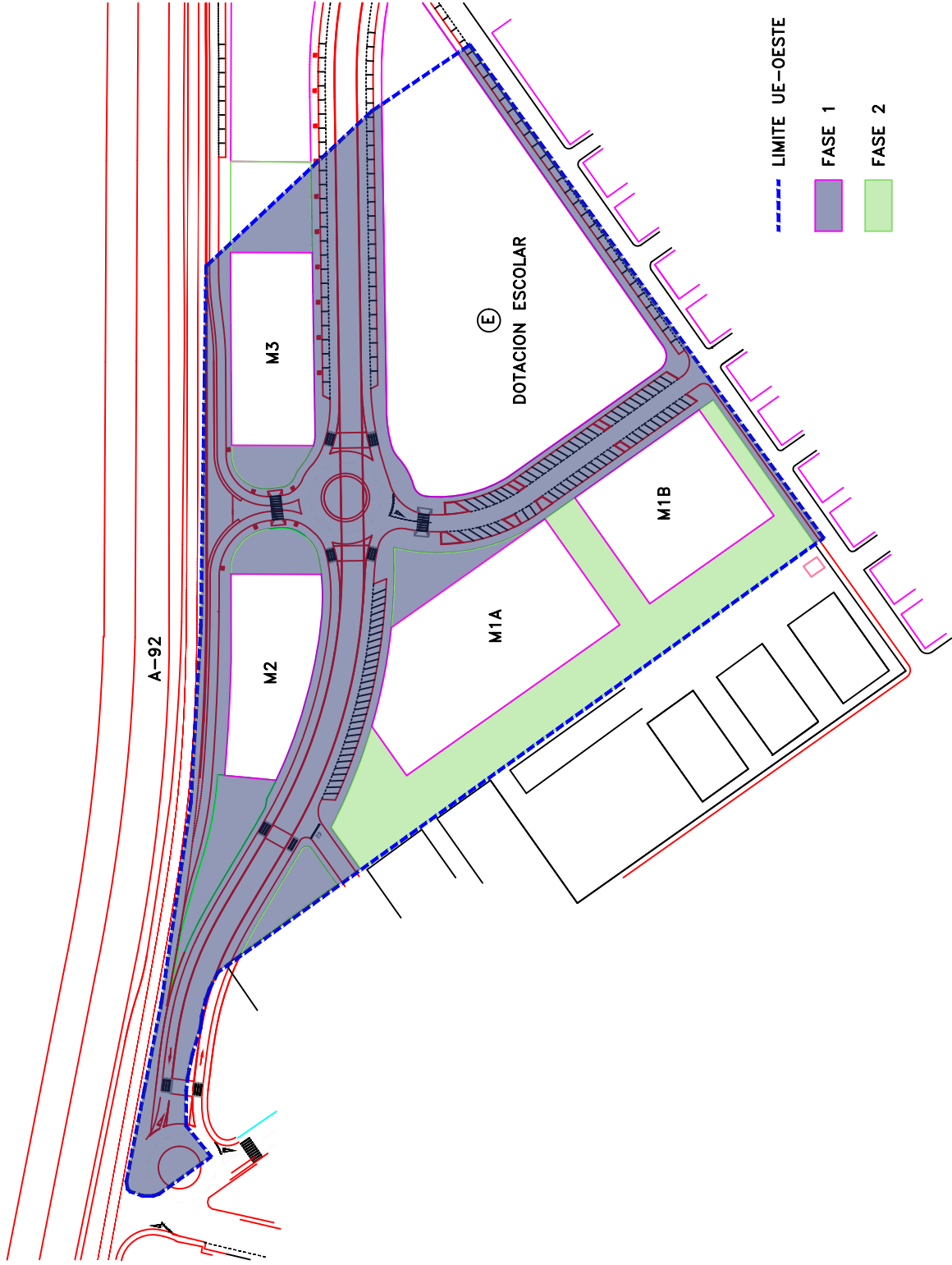


CUADRO DE MANZANAS EDIFICABLES (según Estudio de Detalle)

MANZANA	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	ORDENANZA	ALTURA	NÚMERO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO			
					EFICACIDAD (m ²)	MATERIALIZABLE (m ²)		
1	A	3.920	12.733	Ba	V	200	22.733	15.280
	B	2.484	10.000	Bb	V	100		6.500

SUPERFICIE AMBITO: 13.413 m²





- LIMITE UE-OESTE
- FASE 1
- FASE 2



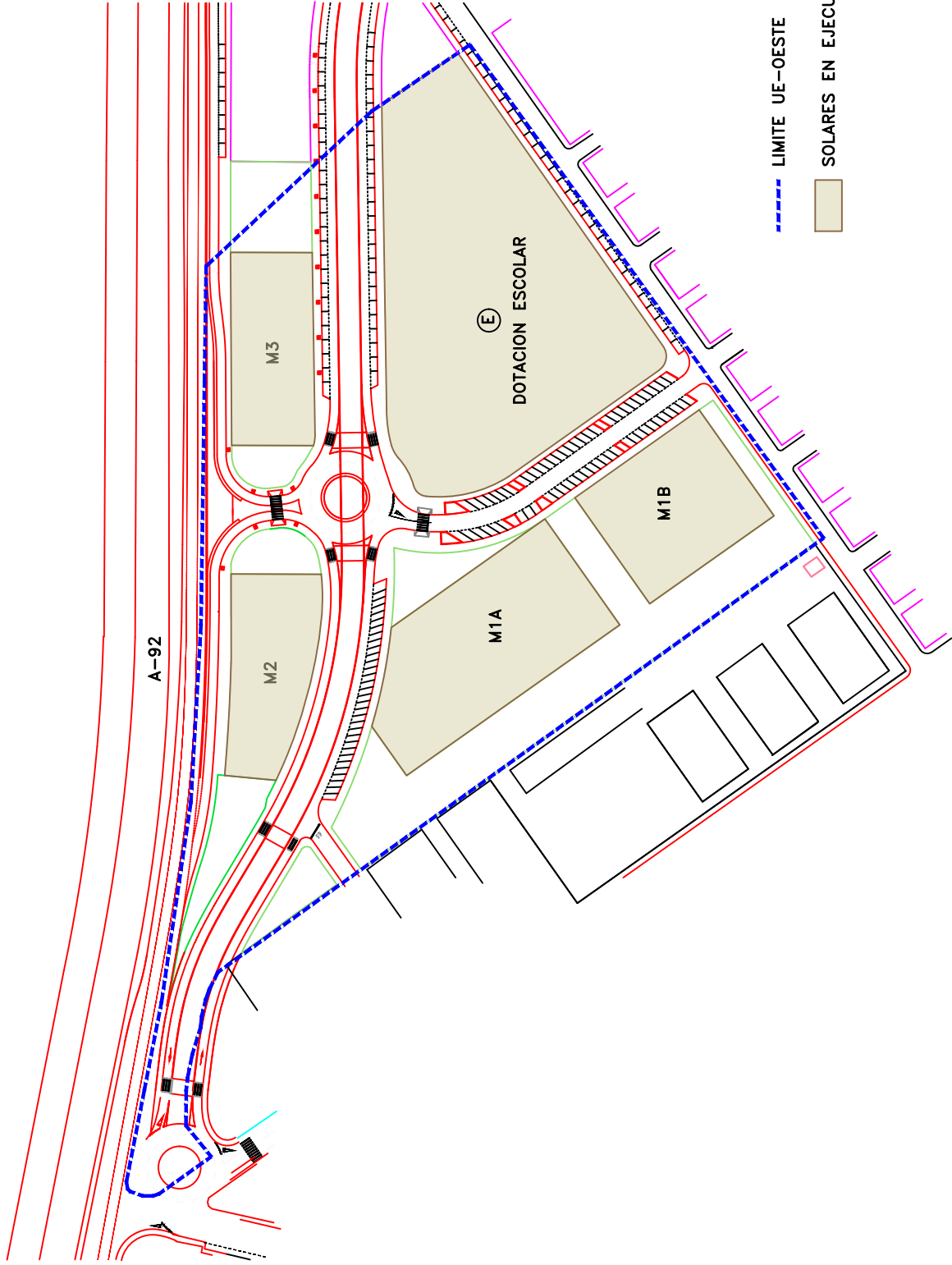
Cód. Validación: 7M6A7PR532C36GTFY3PRDRK5
 Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 12



Ayuntamiento de
 Alcalá de Guadaíra

EXpte. 65/38/2024-URPU

PROYECTO DE DELIMITACION FASES OBRAS DE URBANIZACION UE-OESTE SUO-6 "SUP-R1 MONTECARMELO"
 PLANO DELIMITACION FASES DE OBRAS DE URBANIZACION



--- LIMITE UE-OESTE
 ■ SOLARES EN EJECUCION DE FASE 1



Cód. Validación: 7M6A7PR532C36GTFY3PRDRK5
 Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 12



Ayuntamiento de
 Alcalá de Guadaíra

EXpte. 65/38/2024-URPU

PROYECTO DE DELIMITACION FASES OBRAS DE URBANIZACION UE-OESTE SUO-6 "SUP-R1 MONTECARMELO"
 PLANO CORRESPONDENCIA PARCELA Y FASE CON CUYA EJECUCION ALCANZA LA CONDICIÓN DE SOLAR