

Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA
REORDENACIÓN DE LA MANZANA 12 - M12 - UE
ESTE DEL SUO 6 " SUP R1 MONTECARMELO".
EXPTE 12656 / 2018**

INDICE.-

A.- RESUMEN EJECUTIVO.

B.- MEMORIA

1. Antecedentes.
2. Base jurídica de la actuación propuesta
 - 2.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
 - 2.2. Normas Urbanísticas del PGOU
3. Objetivo y justificación del Estudio de Detalle.
4. Superficies afectadas y ordenación de volúmenes.
5. Justificación del cumplimiento del art. 15 de la LOUA

C.- PLANOS

- 1.- Plano de situación . manzana 12
- 2.- Estado actual manzana 12 , s/ PP SUO-6 "SUP R1 MONTECARMELO" . Calificación, superficie y n.º de viviendas.
- 3.- Estado modificado s/ ED manzana 12 . Ordenación propuesta. Calificación, superficie y n.º de viviendas.



A.- RESUMEN EJECUTIVO

" 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..."

PARCELAS AFECTADAS.-

LOCALIZACIÓN: Manzana 12 de la UE Este del SUP R1 "SUO 6 Montecarmelo".

SUPERFICIE AFECTADA: 632 m² ;

REFERENCIAS CATASTRALES: nº 9472924TG4397S0001PK, 9472925TG4397S0001LK ,
9472926TG4397S0001TK y 9472913TG4397S0001UK . C/ Holanda, 1,3,5 y 7, respectivamente.

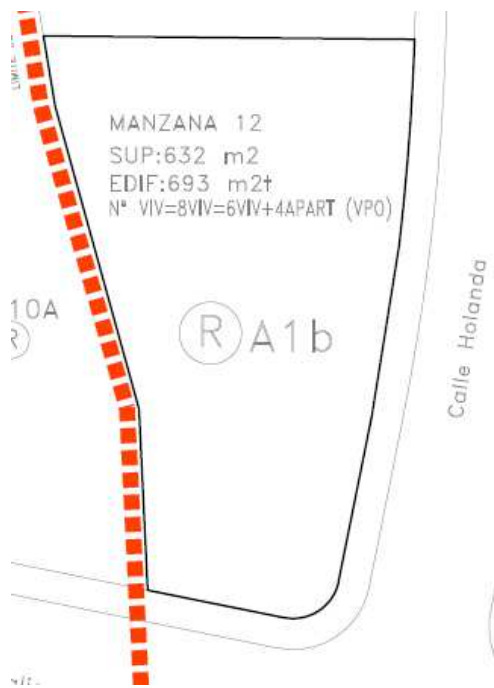
RÉGIMEN URBANÍSTICO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable Ordenado.

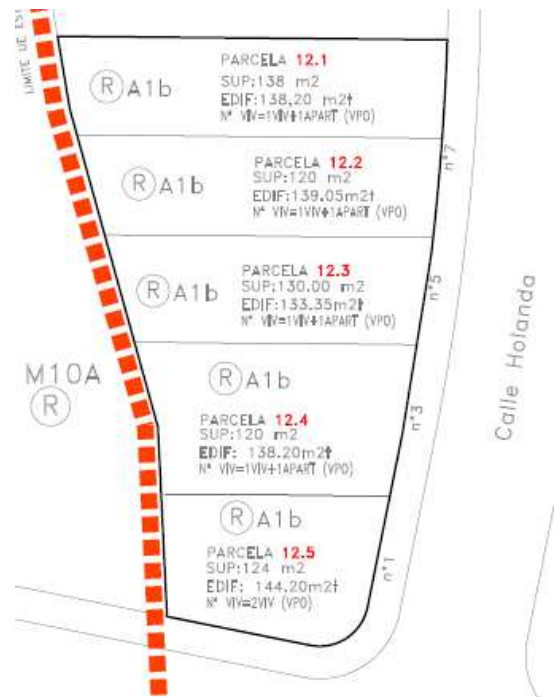
CALIFICACIÓN: Residencial: Vivienda entre medianera protegida

ORDENANZA: A1b =Vivienda entremedianera Protegida en grado 1.

OBJETO DE LA INNOVACIÓN: El presente Estudio de Detalle, en virtud del art. 15 de la LOUA y amparado en el art. artículo 26.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Guadaíra, por el cual puede establecerse el reparto de edificabilidad y número de viviendas máximas entre cada una de las parcelas segregadas de la manzana 12 resultante del plan parcial de ordenación vigente. En base a dicho reparto se establecen las condiciones de volumen y alineación respecto a los nuevos límites de las parcelas, a fin de garantizar la ejecución de las reserva de vivienda protegida en la manzana.



ESTADO ACTUAL (S/PP)



ESTADO REFORMADO (S/ED)

CALIFICACIÓN: USO RESIDENCIAL
 ORDENANZA: AB EN GRADO 1
 RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS PROTEGIDO
 N° N° DE VIVIENDAS VPO (OBLIGATORIO)



B.- MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

El PGOU vigente en Alcalá de Guadaíra, 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.

En fecha 13 de diciembre de 1.999, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del PGOU (1ª) en el ámbito del citado sector, de forma que el 6 de abril de 2.001, la Corporación Municipal en Pleno, acordó, entre otros, aprobar definitivamente el Plan Parcial que determina la ordenación pormenorizada del SUP-R1 (BOP de fecha 18 de mayo de 2.001), quedando el sector dividido en cuatro Unidades de Ejecución:

Con fecha 31 de enero de 2008 se aprueba mediante acuerdo plenario el Texto Refundido de Plan Parcial del SUP R1 "SUO 6 Montecarmelo" resultante tras la modificación puntual del mismo, actualmente vigente, manteniendo la delimitación de las cuatro unidades de ejecución previstas:

- UE-Este. Desarrollada: urbanización completa pero sin recepcionar y edificada en torno al 70% de las parcelas resultantes.
- UE-Centro El Aguila. Desarrollada: urbanización completa y recepcionada 18/12/2009.
- UE-Centro Pablo VI. Desarrollada: urbanización completa y recepcionada 25/04/2011
- UE-Oeste . Junta de compensación constituida: proyectos de reparcelación y urbanización en trámite.

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, 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, en concreto, en la Unidad de Ejecución Este, donde se incluyen los terrenos de referencia (catastrales nº 9472924TG4397S0001PK, 9472925TG4397S0001LK, 9472926TG4397S0001TK y 9472913TG4397S0001UK), se estableció como sistema de actuación, el de compensación constando:

- **Proyecto de Compensación** de la UE-ESTE del SUP-R1 aprobado con fecha 22 de febrero de 2002 donde se incluyen los terrenos de referencia y posterior modificación para adaptarse a las innovaciones del planeamiento mediante Proyecto de Normalización de Fincas aprobado con fecha 20 de marzo de 2009.

- **Proyecto de Urbanización** aprobado el 19 de julio de 2002, estando las obras de urbanización ejecutadas en gran parte, si bien las citadas obras no constan recepcionadas a la fecha, por lo que el régimen urbanístico será el expresado en el artículo 55 de la LOUA, y por tanto solo podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

b) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el



funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

c) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

El suelo objeto del presente instrumento forma parte de la Manzana 12 del Plan Parcial, "parcela edificable denominada Finca d" del Proyecto de Compensación. Calificada de Uso Residencial, resultando de aplicación la Ordenanza A1b. Edificación entre medianeras en grado 1; el artículo 2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial establece como uso característico el "**residencial de edificación entre medianeras protegido**", por lo que es obligado el destino de la manzana a la construcción de viviendas en régimen protegido.

Con fecha 9 de agosto de 2018, D Joaquín Fernández Álvarez en representación de una de los titulares de los terrenos de referencia, presenta escrito mediante el que insta al ayuntamiento a la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle que conforme al artículo 24.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, garantice el cumplimiento de la reserva mínima de VPO exigida por el planeamiento, mediante el reparto del número de viviendas entre las parcelas segregadas conforme a los requisitos de lindero y superficie mínima establecidas por el plan parcial- de la manzana original.

En este sentido, 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 los generales representados en este caso por la Administración local, garantizando la reserva de VPO y a fin de que su ejecución se realice en las condiciones más óptimas, procede la tramitación de un Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento adecuado para modificar la ordenación del ámbito en los términos pretendidos.

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.- Normas Urbanísticas del PGOU.

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

- Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 94), cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente mediante sendas Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo y 6 de julio 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 artículo 26.4 de las Normas del PGOU establece como consideraciones para la segregación de parcelas de VPO: *"En el caso de parcelaciones que se planteen sobre suelo con destino a viviendas protegidas, con carácter previo al otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, deberá constar aprobado Estudio de Detalle que garantice el cumplimiento de la reserva mínima exigida y demás parámetros edificatorios."*

La ordenación detallada del ámbito queda establecida por el Texto Refundido de Plan Parcial del SUP R1 "SUO 6 Montecarmelo" resultante tras la segunda modificación puntual del mismo, aprobado el 31 de enero de 2008, conforme se cita en los antecedentes y conforme a la cual la parcela se califica con uso Residencia en régimen protegido, con la **Ordenanza A1b**. Edificación entre medianeras residencial protegida en grado 1, cuyas determinaciones son las que se transcriben a continuación:

Ordenanza Ab: edificación entre medianeras

Artículo 1.- Ámbito y tipología:

1.- *Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación del Plan Parcial, con el código "Ab".*

2.- *Responde a la tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior a vial, prohibiéndose, por tanto, las edificaciones con cubiertas de materiales ligeros propios de las naves industriales.*

Artículo 2.- Condiciones de uso. Uso característico:

El uso característico es el Residencial de edificación entre medianeras protegido, de acuerdo a los antecedentes del presente Plan Parcial.

Artículo 3.- Usos compatibles:

Son usos compatibles los que se señalan a continuación, y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) *Productivo:*

** Hospedaje.*

** Industrial en categoría I y situaciones A y B.*

** Comercial en categorías I y II, así como en la III sin superar los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los alimentarios, y los mil quinientos (1.500) en los no alimentarios. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera planta ligada a la planta baja, y semisótano igualmente ligado a la*



planta baja.

* Oficinas en situaciones de planta baja o primera. Los despachos profesionales, consultas, etc., pueden ser admisibles así mismo en cualquier planta.

b) Equipamientos y Servicios Públicos:

Ya sean de titularidad pública o privada, se admiten todos sus usos pormenorizados, en situaciones de planta baja o en edificio o portal exclusivo.

Los usos educativo, socio-cultural y público-administrativo se permiten así mismo en planta primera.

Artículo 4.- Condiciones de la edificación. Clasificación en grados:

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, en el Plan Parcial, con los códigos "1" y "2" respectivamente, a continuación de la Ordenanza "Ab".

Artículo 5.- Condiciones de la parcela:

1.- Se consideran a todos los efectos unidades edificatorias las Manzanas y parcelas definidas como tales en el presente Plan Parcial, o que sean resultantes de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y así inscritas en el Registro de la Propiedad y dadas de alta en el Catastro de bienes inmuebles, actuándose en ellas mediante División Horizontal de los inmuebles plurifamiliares.

2.- En ambos grados no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, en las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros.

b) Superficie mínima de parcela: ciento veinte (120) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 6.- Posición de la edificación:

1.- La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de Red Viaria, alineaciones y rasantes, del Plan Parcial.

No se permiten patios abiertos a calle o espacio libre de uso público, salvo en los casos en los que se realicen actuaciones conjuntas en todo el frente de una Manzana, o se actúe en aquellas en que el cincuenta por ciento (50%) de dicho frente cuente con espacios libres en fachada. En ambos casos, sus dimensiones cumplirán las condiciones impuestas en el Artº 242 del PGOU. Se prohíben los patios abiertos a linderos laterales, con la excepción de los casos en que en el solar colindante existan, pudiendo repetirse la separación del lindero, con un mínimo de tres (3) metros.

2.- Las condiciones del punto anterior no contarán para los espacios libres dentro del solar que se oculten tras falsas fachadas. En cualquier caso, existirá un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.

3.- Los espacios delimitados como libres de edificación (L), no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre la rasante máxima de las que conformen la Manzana.



Artículo 7.- Ocupación de la parcela:

1.- En cualquier planta, por debajo de la altura máxima establecida en el Artículo siguiente, se permite ocupar la totalidad de la parcela, salvo las limitaciones establecidas en el Título VIII del PGOU, de Condiciones Generales de la Edificación, en cuanto se refiere a normas de higiene y habitabilidad, en el caso de que se destinen a vivienda, y las impuestas por la legislación sectorial aplicable al resto de los usos.

2.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre las rasantes de la calle de referencia sean superiores a uno con cincuenta (1,50) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 8.- Altura de la edificación:

1.- La altura máxima de la edificación, en número de plantas, sobre las rasantes, se establece, para cada Grado, en:

* Grado 1: Dos plantas (baja + 1).

...)

4.- La altura máxima de cornisa se establece para cada Grado en:

* Grado 1: Ocho (8,00) metros.

5.- En el Grado 1, por encima de la altura máxima, se admite la construcción de un cuerpo único en planta ático, computable en la edificabilidad, y situado por encima de la altura de cornisa, con superficie construida no mayor del treinta por ciento (30%) de la ocupada en la planta inmediata inferior, y con la condición de quedar remetido un mínimo de cuatro (4,00) metros del plano general de fachada del edificio. La altura libre máxima de dicho cuerpo será igual o inferior a tres (3,00) metros.

...)

6.- La altura libre mínima en planta baja será de tres con sesenta (3,60) metros, en el caso de existir cuerpos volados y/o se destine a uso no residencial. En el caso de uso de vivienda, sin cuerpos salientes en planta de piso, la altura libre mínima será de dos con setenta (2,70) metros.

7.- De acuerdo a los Artículos 227.1.a) y 229.g) de las Normas del PGOU, se establece la posibilidad de realizar plantas bajo cubierta, por encima de la altura máxima, tanto con independencia como simultáneamente al concepto de planta ático, con las limitaciones propias de las definiciones de ambas.

Artículo 9.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

1.- El coeficiente de edificabilidad neta, por parcela edificable, se establece para cada Grado y Manzana, de una forma individualizada y específica, con el criterio de asignar un mayor coeficiente al Grado dos (2) de III plantas, al tener una mayor altura, obteniéndose la edificabilidad disponible en cada parcela, cuya cifra está consignada en el Cuadro de Manzanas y Edificabilidades, del Plan Parcial.

2.- La edificabilidad citada, correspondiente al apartado anterior, multiplicada por el coeficiente de ponderación correspondiente al uso, es la que proporciona el dato del aprovechamiento posible, de cada parcela, también consignado en el Cuadro de Manzanas.

Artículo 10.- Dotación de aparcamientos:

1.- En todos los solares se reservará espacio suficiente para una dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda, o por cada cien (100) metros cuadrados construidos, de acuerdo al Artº 17.3 de la LOUA, fomentándose no obstante la reserva privada de aparcamientos en el interior de las Manzanas edificables por encima de este estándar, al coincidir con la demanda real actual.



2.- Dado el carácter obligatorio de la Reserva contemplada en esta Ordenanza, y el fomento que se pretende del incremento de su ratio, la disposición de las plazas de aparcamiento tanto obligatorias como adicionales, y sus zonas de accesibilidad y maniobra necesarias, no computarán para la superficie edificable, caso de tener que estar dispuestas sobre rasante, por dificultad de encaje, coste de excavación, etc.

Artículo 11.- Número de viviendas:

Se establece en el Cuadro de Manzanas del presente Plan Parcial, un número máximo de unidades de vivienda, para cada parcela, de forma que se reparten y asignan las viviendas totales previstas en el PGOU y Modificación 2ª del mismo, para el Sector SUP-R-1.

Artículo 12.- Otras características de esta tipología:

1.- De cualquier régimen de protección, de acuerdo a lo consignado en la pág. 34 de la Memoria y Tomo I del PGOU.

2.- El coeficiente de ponderación de esta tipología en el P.G.O.U. es de **1,15 ua/m²**, de acuerdo a lo consignado en la página nº 15 de la presente Memoria.

3.- El intercambio de ubicación de viviendas protegidas, en su caso, sólo podrá llevarse a cabo mediante la tramitación del correspondiente Expediente.

Es por ello, por lo que se justifica el desarrollo de la actuación mediante un Estudio de Detalle, que permite realizar la reordenación necesaria para obtener el resultado propuesto, sin modificar la edificabilidad, número de viviendas ni aprovechamiento establecido por el Plan parcial para la manzana M12 completa y a la vez garantizar que la reserva de vivienda protegida no sufra disminución ni en número ni en superficie construida, a fin de dotar el sector con la reserva prevista.

3.- OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle, en virtud del art. 15 de la LOUA y amparado en el art. artículo 26.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Guadaíra, por el cual puede establecerse el reparto de edificabilidad y número de viviendas máximas entre cada una de las parcelas existentes o que resulten segregadas de la manzana 12 resultante del plan parcial de ordenación vigente. En base a dicho reparto se establecen las condiciones de volumen y alineación respecto a los nuevos límites de las parcelas.

En este sentido y dado que el objeto del presente instrumento es el reparto equitativo de superficie edificable y número de viviendas, ha de tenerse en cuenta a tales efectos las definiciones al respecto que hace el PGOU.

Artículo 296. Vivienda y apartamento

Teniendo en cuenta la definición de apartamento que se establece en el artículo siguiente, a efectos del cómputo de la densidad residencial y de las reservas de suelo para equipamiento y espacios libres de uso público en un polígono o sector, se considera que **dos apartamentos son equivalentes a una vivienda**.

Artículo 297. Programa de la vivienda

... 2. Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de veinticinco (25) metros cuadrados e inferior a cuarenta y cinco (45) metros, computada según se indica en el apartado anterior.



4.- SUPERFICIES AFECTADAS Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

4.1.- Superficie a ordenar.

La manzana 12 que se propone ordenar se incluye en la UE Este del SUO R1 "SUO 6 Montecarmelo", cuyas superficies totales son las que se desprenden del planeamiento vigente anteriormente citado y que se resumen en lo siguiente:

CUADRO DE MANZANAS EDIFICABLES SEGÚN ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y SEGUN ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE									
UE	MANZANA	SUPERF. (m2s)	EDIFICAB (m2t)	Ord.	Altura	Número Viviendas	Edificab. Total (m2t)	Aprovecham. (u.a.)	
ESTE	12	693	693	A1b	II	8	1.753	797	
	13	445	445	A1b	II	5		512	
	14	615	615	A1b	II	7		707	
	15	934	934	C1	I	---	3.224	934	
	16	2.290	2.290	C1	I	---		2.290	
	17	2.214	11.070	Bb	V	110	13.749	7.195	
	18	1.350	2.679	Bb	III	26		1.741	
	19	a	13.930	20.391	Bb	VI	162	26.000	13.254,15
		b		2.009	D	VI	---		2.410,80
		c		3.600	Ba	IV	33		4.320,00
TOTAL SUELO EDIFICABLE UE ESTE		22.471m2 suelo	44.726	-----		351	101.471	91.488	

El presente Estudio de Detalle ordena únicamente suelo lucrativo contenido en la **manzana 12**, sin que afecte a su forma ni alineaciones exteriores, ni a los viarios que le dan acceso. Se trata de establecer condiciones para la edificación y/o parcelación a desarrollar en el interior, a fin de garantizar el óptimo reparto de superficie edificable y número de viviendas, entre las parcelas que se han segregado o puedan segregarse conforme a las condiciones establecidas por el PP para ello, a fin de alcanzar la dotación completa reservada para viviendas de VPO establecidas por el planeamiento para la manzana completa, sin afectar a la formalización de la manzana, ni a las superficies de suelo, ni edificables y sin afectar por tanto al aprovechamiento ni superficie de dotaciones.

CUADRO DE SUPERFICIES S/ PLAN PARCIAL "SUP R1 MONTECARMELO" UE ESTE. MANZANA 12.								
Manzana M12	Superficie m ² *	Ordenanza	viviendas	Edificabilidad. m ^{2t}	Coef.Pond	Aprovechamiento u.a	Uso	Altura
12	632*	A1b	8	693	1,15	797	VPO	II

*La superficie expresada es, una vez medida sobre los planos del Plan Parcial con las fincas existentes y en correspondencia con las superficies que se desprenden del catastro, conforme a una medición mas



exacta, la superficie total afectada por el Estudio de Detalle es de **632 m²** de suelo (coincidente con la superficie catastral) , si bien la edificabilidad, número de viviendas y aprovechamiento se mantienen conforme estableció el Plan parcial, a fin de garantizar el equilibrio en el reparto de beneficios y cargas.

4.2.- Propuesta de ordenación.

La ordenación propuesta tiene como premisa que sobre la manzana M12 de referencia, se otorgó mediante Resolución 327/2004-U de 5 de abril de 2004, del área de Servicios Territoriales, Licencia Municipal de segregación con número de expediente 31/2004, que en base a las condiciones establecidas por el planeamiento para los actos de parcelación que establecen una parcela mínima de 120m² con un lindero mínimo de 6 metros., resultando 5 parcelas independientes, que resultaron inscritas en el Registro de la Propiedad con las dimensiones y descripción resultante de dicha parcelación, y que se reflejan a continuación:

- **Parcela 1.** Superficie del Solar: 124,36m² según registro (finca n.º 46748) y longitud de fachada 6.05 metros, forma parte junto con la parcela n.º 2 de la parcela catastral n.º 9472913TG4397S0001UK Superficie catastral = 258 m² con construcción Almacén-Estacionamiento | 143 m

- **Parcela 2.** Superficie del solar : 125,15 m² según registro (finca n.º 41071) con 6,11 de lindero frontal , forma parte de la catastral n.º 9472913TG4397S0001UK Superficie catastral = 258 m² con construcción Almacén-Estacionamiento | 143 m, con dirección Calle Holanda n.º 7.

- **Parcela 3.** Superficie del solar : 120 según registro (finca n.º 47269) con 6,58 metros de fachada, corresponde con la catastral nº 9472926TG4397S0001TK, con superficie catastral de 130m² y acceso por Calle Holanda 5 .

- **Parcela 4.** superficie del solar : 124,37 según registro (registral n.º 46750) y longitud de fachada 9,31metros, se corresponde con la catastral nº 9472925TG4397S0001LK con superficie de 120 m² y dirección Calle Holanda 3 .

- **Parcela 5** Superficie del solar: 129,80 m² según registro (finca n.º 46752): 129,80m² . Parcela catastral 9472924TG4397S0001PK con superficie según catastro de 124m² y dirección Calle Holanda 1 .

Las cuantías totales de la ordenación sobre las que se propone la nueva ordenación, sin alterar edificabilidad, aprovechamiento, número de viviendas ni altura máximos establecidos para la manzana completa , por lo que tampoco se alteran los máximos de la UE Este en la que se encuentra .

Habida cuenta que las parcelas se mantienen con las mismas dimensiones y localización, no procede la modificación del Proyecto de urbanización ni el ajuste de las parcelas mediante proyecto de normalización ni parcelación, siendo el estudio de detalle de aplicación de forma directa una vez conste publicada en el BOP el acuerdo de aprobación definitiva

En base a la equivalencia que se desprende de las Normas del PGOU, respecto al cómputo del número de viviendas , que en el caso que nos ocupa serán en todo caso de protección oficial , la manzana debe albergar un máximo de 8 viviendas lo que equivale a 6 viviendas y 4 apartamentos.

El presente Estudio de detalle, utilizará dicho desglose de 8 viviendas = 6 viviendas y 4 apartamentos para que el reparto sea equitativo y a la vez se garantice la dotación de vivienda protegida total en la manzana, por lo que el número de viviendas y apartamentos asignado a cada una de las parcelas, tendrá el carácter de máximo y también de mínimo , no permitiéndose la edificación parcial del número de viviendas asignado a cada parcela.



La ordenación de la superficie afectada, una vez corregida conforme medición real del ámbito (632 m²), plantea el reparto de la edificabilidad máxima de 693 m²techo y del número de viviendas máximo de 8 viviendas , de forma que cada parcela pueda edificar una vivienda y un apartamento. según la siguiente propuesta:

			CUADRO DE SUPERFICIES S/ ESTUDIO DE DETALLE					MANZANA 12. ORDENANZA A1b. Uso VPO	
Manzana M12	Finca registral nº	Superficie s/ registro (m²)	n.º de viviendas VPO		Coef.Pond	(U.A) Aprovechamiento	Finca Catastral nº	Superficie s/ catastro	
12.1	46748	124,36	1,5= 1viv +1 apto.	138,18	1,15	158,92	9472913TG4397S0001UK C/ Holanda 7	258 m2	
12.2	41071	125,15	1,5= 1viv +1 apto.	139,059	1.15	159,93			
12.3	47269	120	1,5= 1viv +1 apto.	133.3375	1,15	153.35	9472926TG4397S0001TK C/ Holanda 5	130 m2	
12.4	46750	124,37	1,5= 1viv +1 apto.	138,19	1.15	158,93	9472925TG4397S0001LK C/ Holanda 3	120 m2	
12.5	46752	129,80	1,5= 1viv +1 apto.	144,226	1.15	165,87	9472924TG4397S0001PK C/ Holanda 1	124 m2	
M 12		623,68	8 viviendas = 6viv + 4apartame ntos	693	1,15	797		632 m2	

Número de viviendas máximo = 8 viviendas , que conforme al artículo 296 del PGOU a efectos del cómputo podría considerarse un máximo de 6 viviendas y 4 apartamentos. El número de viviendas tendrá el carácter de máximo y de mínimo.



5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 15 DE LA LOUA

De acuerdo con lo señalado anteriormente, el presente Estudio de Detalle tiene la finalidad de distribuir las superficies edificables y número de viviendas máximas obligatorias VPO (art. 15.1 LOUA) entre cada una de las parcelas segregadas de la manzana , manteniendo el resto de determinaciones aplicables para la misma, y su calificación y afección al uso residencial protegido que será de aplicación tanto a las viviendas como a los apartamentos, sin que se produzca incremento del número de viviendas máximo permitido, ni del aprovechamiento inicial (art. 15.2.b) y, en cualquier caso, manteniendo la funcionalidad y optimización de las dotaciones .

Alcalá de Guadaíra a la fecha indicada.

LA ARQUITECTA DE LA O.T.M
(Documento firmado electrónicamente al margen)

Olalla Rodríguez Carrascosa

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
(Documento firmado electrónicamente al margen)

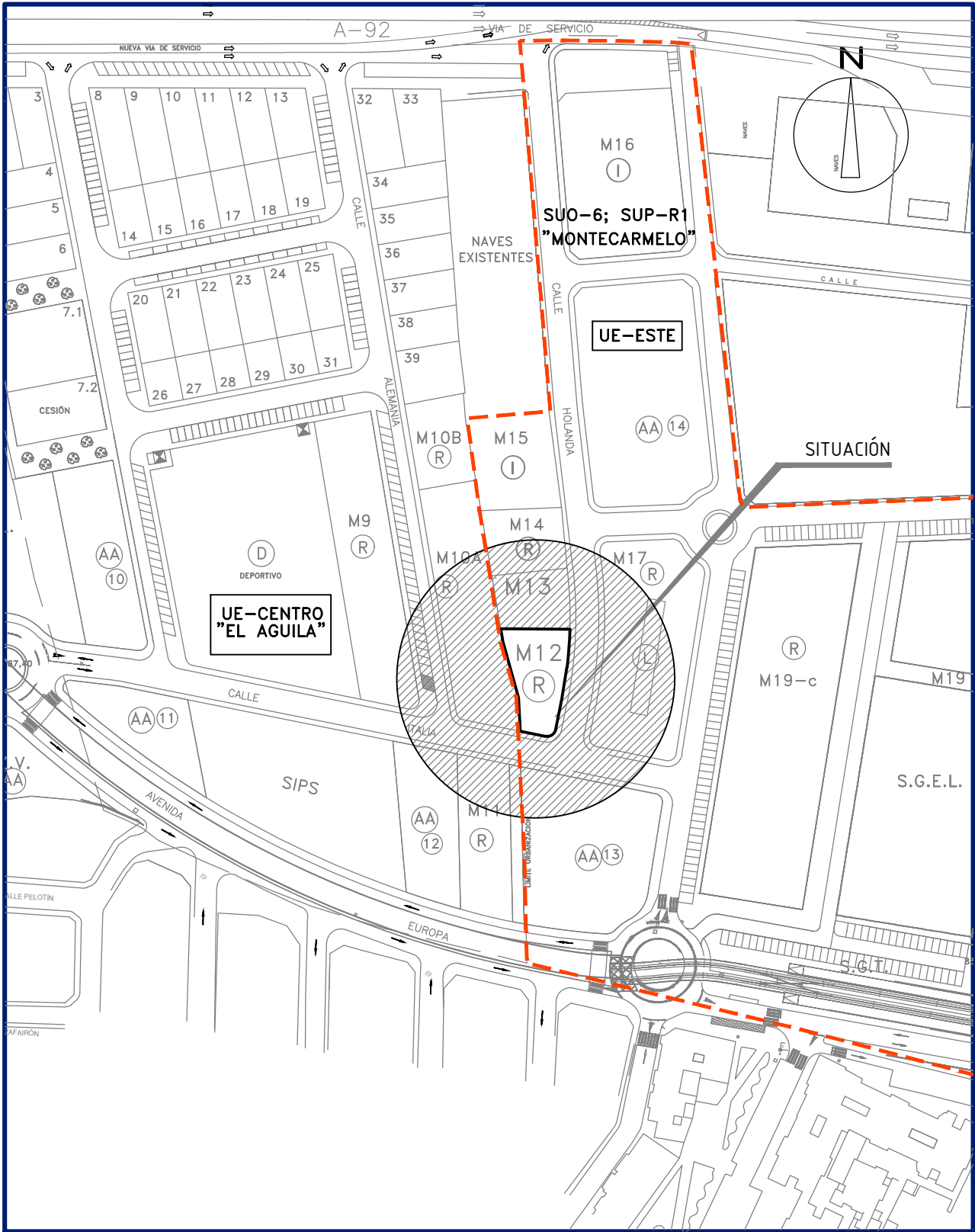
Nuria Becerril Rangel



C.- PLANOS.

Al presente documento se adjuntan los siguientes planos:

- 1.- PLANO DE SITUACIÓN . MANZANA 12
- 2.- ESTADO ACTUAL MANZANA 12 , S/ PP SUO-6 "SUP R1 MONTECARMELO" . CALIFICACIÓN, SUPERFICIE Y N.º DE VIVIENDAS.
- 3.- ESTADO MODIFICADO S/ ED MANZANA 12 . ORDENACIÓN PROPUESTA. CALIFICACIÓN, SUPERFICIE Y N.º DE VIVIENDAS.



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE LA MANZANA 12 -M12-
 U.E. ESTE del SUO-6 "SUP R1 MONTECARMELO". EXPTE 12656 / 2018 URED

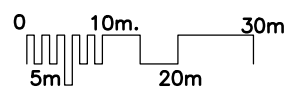


AYUNTAMIENTO
 DE
 ALCALA DE GUADAIRA

PLANO DE SITUACIÓN. MANZANA 12

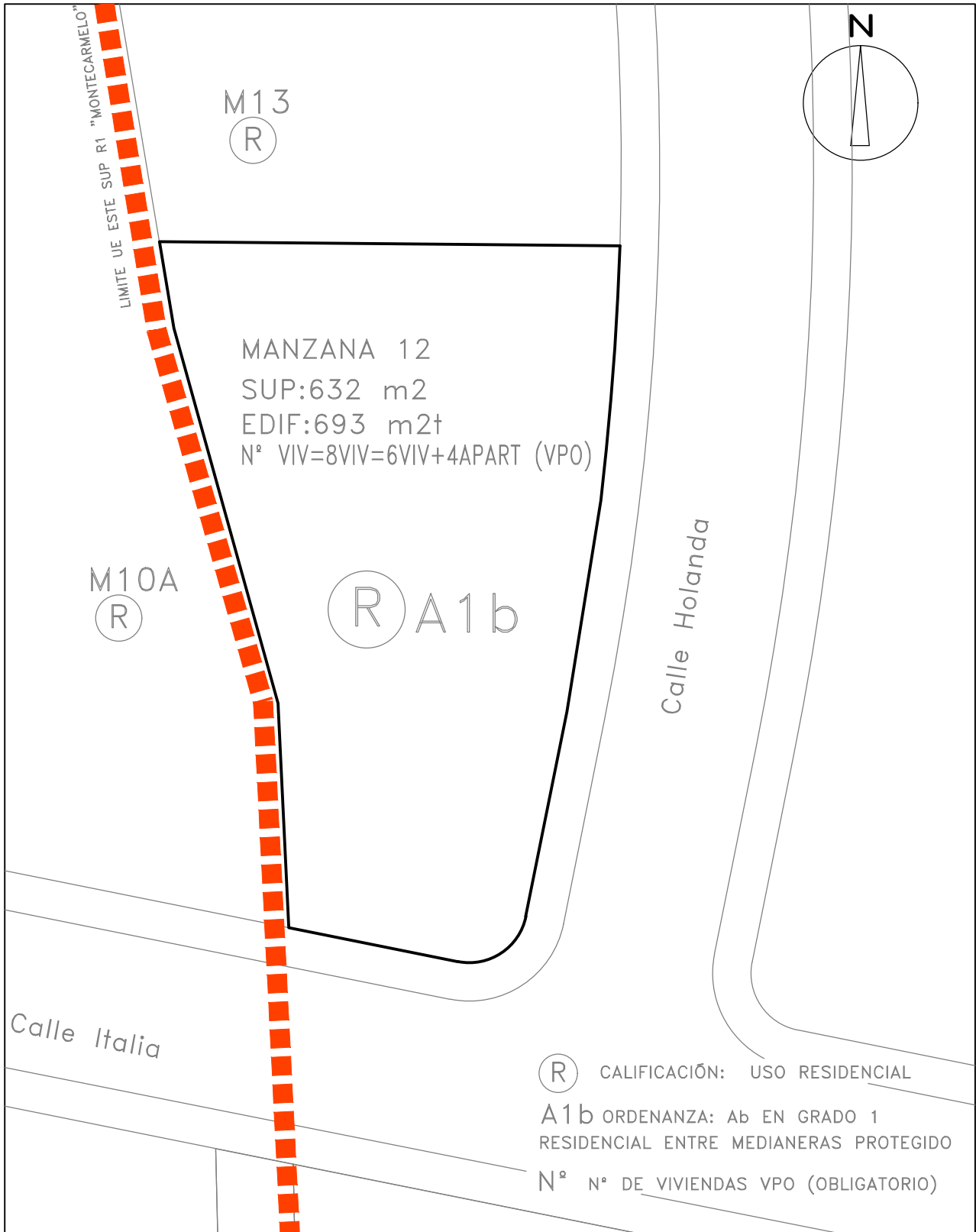
VºBº LA ARQUITECTA MUNICIPAL.
 (documento firmado electrónicamente al margen)
 NURIA BECERRIL RANGEL

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



PLANO 1

ESCALA 1:2000



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE LA MANZANA 12 -M12-
 U.E. ESTE del SUO-6 "SUP R1 MONTECARMELLO". EXPTE 12656 / 2018 URED

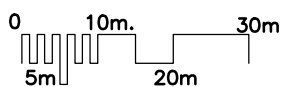


AYUNTAMIENTO
 DE
 ALCALÁ DE GUADAÍRA

ESTADO ACTUAL MANZANA 12. ORDENACIÓN S/ PP SUO 6 2SUP R1 MONTECARMELLO".
 CALIFICACIÓN, SUPERFICIES Y NÚMERO DE VIVIENDAS.

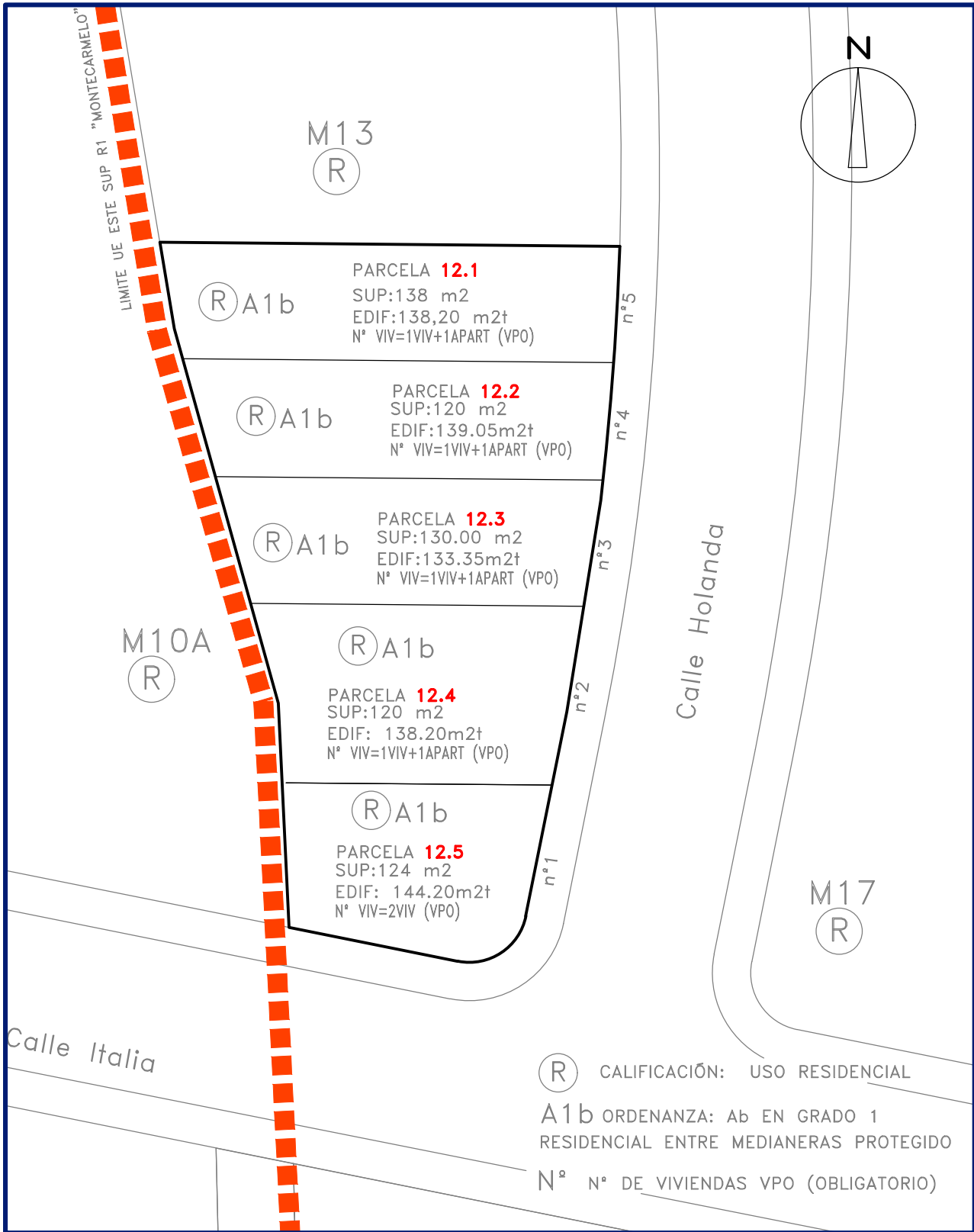
VºBº LA ARQUITECTA MUNICIPAL.
 (documento firmado electrónicamente al margen)
 NURIA BECERRIL RANGEL

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



PLANO 2

ESCALA 1:300



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE LA MANZANA 12 -M12- U.E. ESTE del SUO-6 "SUP R1 MONTECARMELO". EXPTE 12656 / 2018 URED

 <p>AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA</p>	<p>ESTADO MODIFICADO S/ED MANZANA 12. ORDENACIÓN PROPUESTA. CALIFICACIÓN, SUPERFICIES Y NÚMERO DE VIVIENDAS.</p> <p>VºBº LA ARQUITECTA MUNICIPAL. (documento firmado electrónicamente al margen) NURIA BECERRIL RANGEL</p> <p>LA ARQUITECTA DE LA OTM. (documento firmado electrónicamente al margen) OLALLA RODRIGUEZ CARRASCOSA</p> <p>0 10m. 30m 5m 20m</p> <p>PLANO 3 ESCALA 1:300</p>
---	---

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE LA M12
DE LA U.E ESTE DEL SUO-6 "SUP R1 - MONTECARMELO".
12656/2018

ANEXO.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .-

LA PROPIEDAD REGISTRO DE	FINCA REGISTRAL Nº	TITULAR S /REGISTRO DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN	CATASTRO	FINCA N.º CATASTRAL	TITULAR S / CATASTRO DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN
	46748	MIGUEL SANCHO CÁRDENAS. 27887186P MARIA CARMEN ANDRADE LORENZO 75314754N C/ MANZANILLA 45. ALCALÁ GDA.		9472913TG4397S0001UK C/ Holanda 7	ALCORES DE MONTE CARMELO SL B41920851 marianofc@hornosanbuenaventura.com CL LA PLAZUELA NUMERO 16 Y 17 PI:B 41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]
	41071	- SALUD FERNANDEZ CEBALLOS 34038166Y C/ SILOS 112. 2º. ALCALA GDA - MANUEL ALONSO CARMONA 34035327L CALLE SILOS 43. ALCALA DE GDA. - MANUEL FERNANDEZ CEBALLOS 44953041R ROCIO GALÁN MENA 44954373E C/ESPIGA 11. BAJO A . ALCALA GDA			
	47269	- INVERSIONES LIDIA & LETICIA SL. B91088112 AV ANTONIO MAIRENA 66 . ATICO A 41500 ALCALA DE GUADAIRA		9472926TG4397S0001TK C/ Holanda 5	- INVERSIONES LIDIA & LETICIA SL. B91088112 AV ANTONIO MAIRENA 66 . ATICO Pt:A 41500 ALCALA DE GUADAIRA
	46750	- EDUARDO CORDOBA ZAMORANO. 75400482L - MARIA JESÚS GAITAN VERDEJO . 28676550N CL VERDIALES 10. 41500 ALCALA DE GUADAIRA		9472925TG4397S0001LK C/ Holanda 3	- EDUARDO CORDOBA ZAMORANO. 75400482L - MARIA JESÚS GAITAN VERDEJO . 28676550N CL VERDIALES 10. 41500 ALCALA DE GUADAIRA
	46752	- EDUARDO CORDOBA ZAMORANO. 75400482L - MARIA JESÚS GAITAN VERDEJO . 28676550N CL VERDIALES 10. 41500 ALCALA DE GUADAIRA		9472924TG4397S0001PK C/ Holanda	- EDUARDO CORDOBA ZAMORANO. 75400482L - MARIA JESÚS GAITAN VERDEJO . 28676550N CL VERDIALES 10. 41500 ALCALA DE GUADAIRA