

PROMOTOR\_ **HARRI HEGOALDE 2, S.A.U**

REDACTOR\_ ALBALA&CORDERO \_ARQUITECTOS

JUAN CARLOS CORDERO MAGARIÑOS  
CARMEN ALBALÁ PEDRAJAS



INDICE

I. MEMORIA

I.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

I.2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

I.3 MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

II. CARTOGRAFÍA

III. RESUMEN EJECUTIVO



**I. MEMORIA****I.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN****1 ANTECEDENTES**

El Plan Parcial del Sector actualmente denominado SUO-8 "Virgen del Águila", anteriormente denominado, en el PGOU-94, como Sector SUP-R3B-NORTE, tiene actualmente vigente una 2ª Modificación y Texto Refundido con aprobación definitiva municipal de fecha 17.09.15, estando por tanto actualmente clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado (SUO), y el citado PGOU vigente aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 21 de marzo de 1994 y publicado en el BOP de 26 de abril de 1994, estando así mismo Adaptado a la LOUA mediante aprobación por Pleno Municipal de fecha 16 de julio de 2009.

Al ser un Sector de gran tamaño, en el transcurso del desarrollo de planeamiento de este Sector, desde su inicio, se han llevado a cabo y tramitado diversos expedientes de planeamiento, con Modificaciones del PGOU, Planes Parciales y Estudios de Detalle, hasta llegar a la actualmente vigente 2ª Modificación del PP y Texto Refundido citados.

Por otra parte, también se encuentran aprobados los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, el primero con diversos reformados y faseados, y el segundo con un Modificado, aprobado e inscrito, donde constan inscritas las Manzanas de resultado, sin parcelar, siendo la parcelación indicativa a los efectos de dimensionar y hacer previsión de las redes de infraestructuras.



Están hechas las cesiones, y las calles particulares o comunitarias son fincas registrales propias, otorgadas en vinculación a las manzanas colindantes respectivas.

El Sector tiene mayoritariamente definidas manzanas para viviendas unifamiliares, las cuales se rigen por su Ordenanza específica, que se denomina "Ordenanza de la Zona Residencial Unifamiliar" (RU), donde se definen 3 grados, estando los grados 1 y 2 bajo el epígrafe RUL (residencial unifamiliar libre), y el grado 3 bajo el epígrafe RUP (residencial unifamiliar protegido), remitiéndonos a la citada Ordenanza.

El Marco Normativo de la actuación será:

- a) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- b) 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.
- c) El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaira (Sevilla), aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 21 de Marzo de 1994 y publicado en el BOP de 26 de Abril de 1994, con sus Normas Urbanísticas últimas que son de fecha Octubre de 2018, así como también la ADAPTACIÓN Parcial a la LOUA del PGOU, que fue aprobada por el Pleno Municipal el 16 de Julio de 2009.
- d) El Plan Parcial del Sector SUO-8, en su 2ª Modificación y Texto Refundido vigente, aprobado en fecha 17.09.15.
- e) El presente Estudio de Detalle

Con fecha 26 de julio de 2024, se procedió a la aprobación inicial del ED por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira.

Durante el periodo de exposición pública no se ha registrado ninguna alegación.

El presente documento intruce los ajustes necesarios para dar respuesta a las incidencias contenidas en la Notificación municipal de 01/08/2024, que no suponen una modificación sustancial del documento, sino una aclaración al contenido del mismo.

## 2 PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE Y EQUIPO REDACTOR

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de la sociedad **HARRI HEGOALDE 2, S.A.U**, con CIF A-86005626 y domicilio Avda. Gran Capitán nº 13, 2ª, 14008 Córdoba, propietaria de la manzana MR 11.

Se redacta por **ALBALA&CORDERO** (AC Arquitectos de Sevilla, S.L.), bajo la dirección del arquitecto Juan Carlos Cordero Magariños, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con el nº 3053.

## 3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El presente **Estudio de Detalle afecta, exclusivamente, a la manzana, con uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR MR 11.**

El presente Estudio de Detalle no tiene ninguna afección sobre el resto del sector ni sobre otros parámetros territoriales o medioambientales.



4 CUADRO RESUMEN GENERAL DEL PLAN PARCIAL CON APROBACIÓN DEFINITIVA (TR 2ª MODIFICACIÓN DEL PPO)

		SUPERFICIE 2)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUPERFICIE	ALTURA EN PLANTAS (**)	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA
				2.180,19	B+2	10,00 m.
				2.906,91	B+2	10,00 m.
MR3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	8.431,00	18	3.270,28	B+2	10,00 m.
MR4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	8.347,00	18	3.270,27	B+2	10,00 m.
MR5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	6.829,00	15	2.725,23	B+2	10,00 m.
MR6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	3.671,00	8	1.453,45	B+2	10,00 m.
MR7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	4.659,00	10	1.816,82	B+2	10,00 m.
MR8	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	3.196,00	16	1.840,00	B+2	10,00 m.
MR9	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	6.862,00	27	3.105,00	B+2	10,00 m.
MR10	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	3.196,00	16	1.840,00	B+2	10,00 m.
MR11	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	7.107,00	28	3.220,00	B+2	10,00 m.
MR12	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	15.831,00	34	6.177,18	B+2	10,00 m.
MR13	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	7.517,00	18	3.270,27	B+2	10,00 m.
MR14	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	13.630,00	30	5.450,45	B+2	10,00 m.
MR15	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	7.717,00	18	3.270,27	B+2	10,00 m.
MR16	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	10.090,00	23	4.178,68	B+2	10,00 m.
MR17	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	6.133,50	30	4.500,00	B+2	10,00 m.
MR18	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	11.547,90	56	8.400,00	B+2	10,00 m.
MR19	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	6.160,80	30	4.500,00	B+2	10,00 m.
MR20	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	10.622,70	51	7.650,00	B+2	10,00 m.
MR21	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	6.171,60	30	4.500,00	B+2	10,00 m.
MR22	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	9.623,40	46	6.900,00	B+2	10,00 m.
MR23		5.733,90	128	12.781,89		
MR24	RESID. PLURIFAMILIAR L.	9.517,65	176	17.575,11	B+4	16,00 m (*)
MR25	RESID. PLURIFAMILIAR P.	3.660,30	136	12.901,74	B+4	16,00 m (*)
MR26	RESID. PLURIFAMILIAR P.	3.648,00	136	12.901,72	B+4	16,00 m (*)
MR27	RESID. PLURIFAMILIAR P.	2.524,74	66	4.553,54	B+4	16,00 m (*)
MR28	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR P.	4.759,00	110	7.590,00	B+2	10,00 m.

APARCAMIENTOS		
DOTACIÓN MÍNIMA SEGUN PGOU Y R.P.	1/100 m2 DE EDIFICACIÓN ó 1/VIV	1.639
DOTACIÓN SEGUN LOJA:		
ENTRE 0,5 Y 1/ 100 m2 TECHO RESIDENCIAL, PÚBLICO JUNTO A VIALES PRIVADO, AL MENOS HASTA COMPLETAR 1/100 m2 DE TECHO EDIFICADO DE CUALQUIER USO		820-1.639

DOTACIÓN PREVISTA		
	PUBLICO JUNTO A VIAL	1.684
	PRIVADO EN VIVIENDAS 1/VIV	1.250
	PRIVADO EN VIARIO PRIVADO	296
	TOTAL	3.232

DEL TOTAL DE PLAZAS JUNTO A VIAL AL MENOS EL 2% SERÁN PLAZAS PARA MINUSVÁLIDOS

RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DE APLICACIÓN A LA MR11 CONFORME AL PLAN PARCIAL

USO	RUL_ Residencial unifamiliar libre _ GRADO 1
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	28
EDIFICABILIDAD	3.220 M2t
ALTURA	B+2 (10 m) (según cuadro snterior en plano) B+2+ático (12 m) según art. 6.2.8. del PP)
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 cada 100 m2, mínimo 1/VIV
USOS COMPATIBLES	

a) Residencial:

- Residencia comunitaria en edificio exclusivo.

b) Productivo

- Hospedaje en edificio exclusivo.

- Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta. Los restaurantes se permiten también en edificio exclusivo y sin límite de superficie.

- Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y público-administrativo, así como el uso socio-cultural excluyendo las actividades correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos que se enumeran en el artículo 338 punto 2. b). Estos usos se admiten en planta baja y en edificio exclusivo.

SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	400 M2
FRENTE MÍN PARCELA A VIAL	12 M
FONDO MÍNIMON PARCELA	15 M
RETRANQUEO OBLIGATORIO A LOS LINDEROS FRONTAL, LATERALES Y TESTERO	3 M ó ½ de altura de cornisa (la mayor)
OCUPACIÓN MÁXIMA	50 %

COMENTARIOS A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL Y MODIFICACIONES DEL MISMO:





Se inducen algunas **contradicciones en las determinaciones del Plan Parcial**:

- **POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

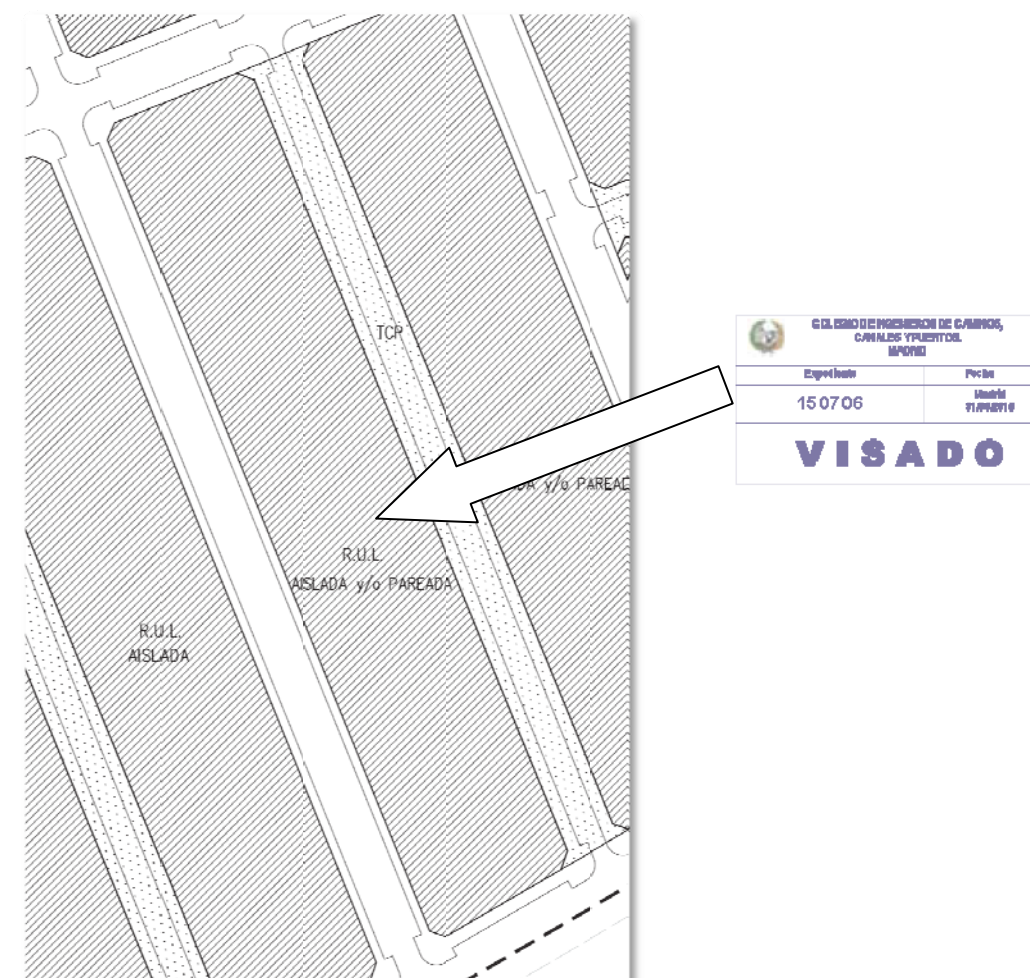
Se interpreta que el *RETRANQUEO OBLIGATORIO A LOS LINDEROS* es **MÍNIMO OBLIGATORIO**, y no solo *OBLIGATORIO*, ya que de no ser así se incumplirían otros parámetros (ocupación, edificabilidad, etc) y sería extremadamente complejo, incluso absurdo, el diseño de una vivienda con ese condicionante.

- **ALTURA DE EDIFICACIÓN**

Se detecta una contradicción en cuanto a la altura máxima permitida:

En el plano de ordenación: B+2 (10m)

En el artículo 6.2.8. del Plan Parcial: B+2+ático (12 m)



- **NÚMERO DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA**

Se hace inviable materializar el número de viviendas permitido (28) si ha de cumplirse la superficie mínima de parcela establecida (400 m<sup>2</sup>), ya que la superficie de la manzana es de 7.107 m<sup>2</sup>, muy inferior a los 11.200 m<sup>2</sup> que serían necesarios para agotar la densidad. Con esta normativa la densidad se reduciría a solo 17 viviendas.



## I.2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN

El **objeto único** de este Estudio de Detalle es concretar la **volumetría y área de movimiento permitida** para el desarrollo de la manzana MR11 para un total de **26 viviendas pareadas**. Para ello, **se requiere completar algunas determinaciones del Plan Parcial**, dentro de las competencias que la legislación vigente le otorga al Estudio de Detalle.

#### PROCEDENCIA

La *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, en su artículo 71, además de ordenar el ámbito del Estudio de Detalle, posibilita la modificación de alguna determinación de la ordenación que no implique modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento o afectar negativamente a las dotaciones.<sup>1</sup>

#### JUSTIFICACIÓN

El objeto del presente Estudio de Detalle se enmarca en la potestad que le otorga, la Ley 7/2021, al Estudio de Detalle, procediéndose a la ordenación de volúmenes, con la concreción o complementación de los parámetros que pudieran ser contradictorios de las ordenanzas, sin que ello suponga modificación de uso, edificabilidad ni afección negativa a las dotaciones y siempre dentro de las competencias otorgadas al Estudio de Detalle.

<sup>1</sup>Artículo 71. *Los Estudios de Detalle.*

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, 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.*

## 2 DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se mantiene la vigencia de todas las determinaciones del Plan Parcial aprobado, excepto las complementadas con el presente Estudio de Detalle.

Se aporta cuadro comparativo de la ORDENACIÓN con el PLAN PARCIAL y la ORDENACIÓN RESULTANTE DEL ESTUDIO DE DETALLE:



ORDENACIÓN _ PLAN PARCIAL	ORDENACIÓN _ ESTUDIO DE DETALLE	JUSTIFICACIÓN												
<b>CAPITULO SEGUNDO: ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAQL UNIFAMILIAR</b>														
<b>Artículo 6.2.1. Ámbito, tipologíae</b>	NO SE COMPLEMENTA													
<b>Artículo 6.2.2. Identificación</b>	NO SE COMPLEMENTA													
<b>Artículo 6.2.3. Uso característico</b>	NO SE COMPLEMENTA													
<b>Artículo 6.2.4. Usos compatibles</b>	NO SE COMPLEMENTA													
<b>Artículo 6.2.5. Condiciones particulares de la parcela</b> (GRADO 1º) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Superficie mínima de parcela</td> <td>400 m2</td> </tr> <tr> <td>Longitud mínima de fachada a vial</td> <td>12 m</td> </tr> <tr> <td>Fondo mínimo de parcela</td> <td>15 m</td> </tr> </table>	Superficie mínima de parcela	400 m2	Longitud mínima de fachada a vial	12 m	Fondo mínimo de parcela	15 m	<table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Superficie mínima de parcela</td> <td>180 m2</td> </tr> <tr> <td>Longitud mínima de fachada a vial</td> <td>12 m</td> </tr> <tr> <td>Fondo mínimo de parcela</td> <td>15 m</td> </tr> </table>	Superficie mínima de parcela	180 m2	Longitud mínima de fachada a vial	12 m	Fondo mínimo de parcela	15 m	Se plantea la reducción de la Superficie mínima de parcela (haciéndola coincidir con la requerida para el Grado 2º) con objeto de posibilitar implantar el número de viviendas permitido
Superficie mínima de parcela	400 m2													
Longitud mínima de fachada a vial	12 m													
Fondo mínimo de parcela	15 m													
Superficie mínima de parcela	180 m2													
Longitud mínima de fachada a vial	12 m													
Fondo mínimo de parcela	15 m													
<b>Artículo 6.2.6. Condiciones particulares de posición de la edificación en parcela</b> Grado 1º: La edificación se retranqueará obligatoriamente respecto de los linderos frontal, laterales y testero, la mayor de las distancias siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tres (3) metros</li> <li>- Un medio (1/2) de la altura de cornisa</li> </ul>	Se introduce la posibilidad de: Grado 2º: La edificación se adosará a uno de sus linderos laterales con la edificación de la parcela colindante y se retranqueará obligatoriamente respecto del resto de los linderos de la parcela, la mayor de las distancias siguientes <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tres (3) metros</li> <li>- Un medio (1/2) de la altura de cornisa</li> </ul>	Se posibilita la implantación de viviendas pareadas para poder materializar el número de viviendas permitido												
<b>Artículo 6.2.7. Condiciones particulares de ocupación</b> Grado 1º: Ocupación máxima 50 %	Ocupación máxima: 60%	Se aumenta, lieramente, la ocupación permitida, en coherencia con la reducción de parcela planteada, para posibilitar la materialización del número de viviendas permitido.												
<b>Artículo 6.2.8. Condiciones particulares de altura</b> Número máximo de plantas: tres plantas (Baja más dos) Altura máxima de comisa: 12 metros	NO SE COMPLEMENTA													
<b>Artículo 6.2.9. Condiciones particulares de edificabilidad y aprovechamiento</b> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nº máximo de viviendas</th> <th>Superficie de parcela</th> <th>Edificabilidad m<sup>2</sup>t</th> <th>Aprovechamiento u.a.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MR11</td> <td>28</td> <td>7.107,00</td> <td>3.220,00</td> <td>5.796,00</td> </tr> </tbody> </table>		Nº máximo de viviendas	Superficie de parcela	Edificabilidad m <sup>2</sup> t	Aprovechamiento u.a.	MR11	28	7.107,00	3.220,00	5.796,00	NO SE COMPLEMENTA			
	Nº máximo de viviendas	Superficie de parcela	Edificabilidad m <sup>2</sup> t	Aprovechamiento u.a.										
MR11	28	7.107,00	3.220,00	5.796,00										
<b>Artículo 6.2.10. Dotación de aparcamientos</b>	NO SE COMPLEMENTA													

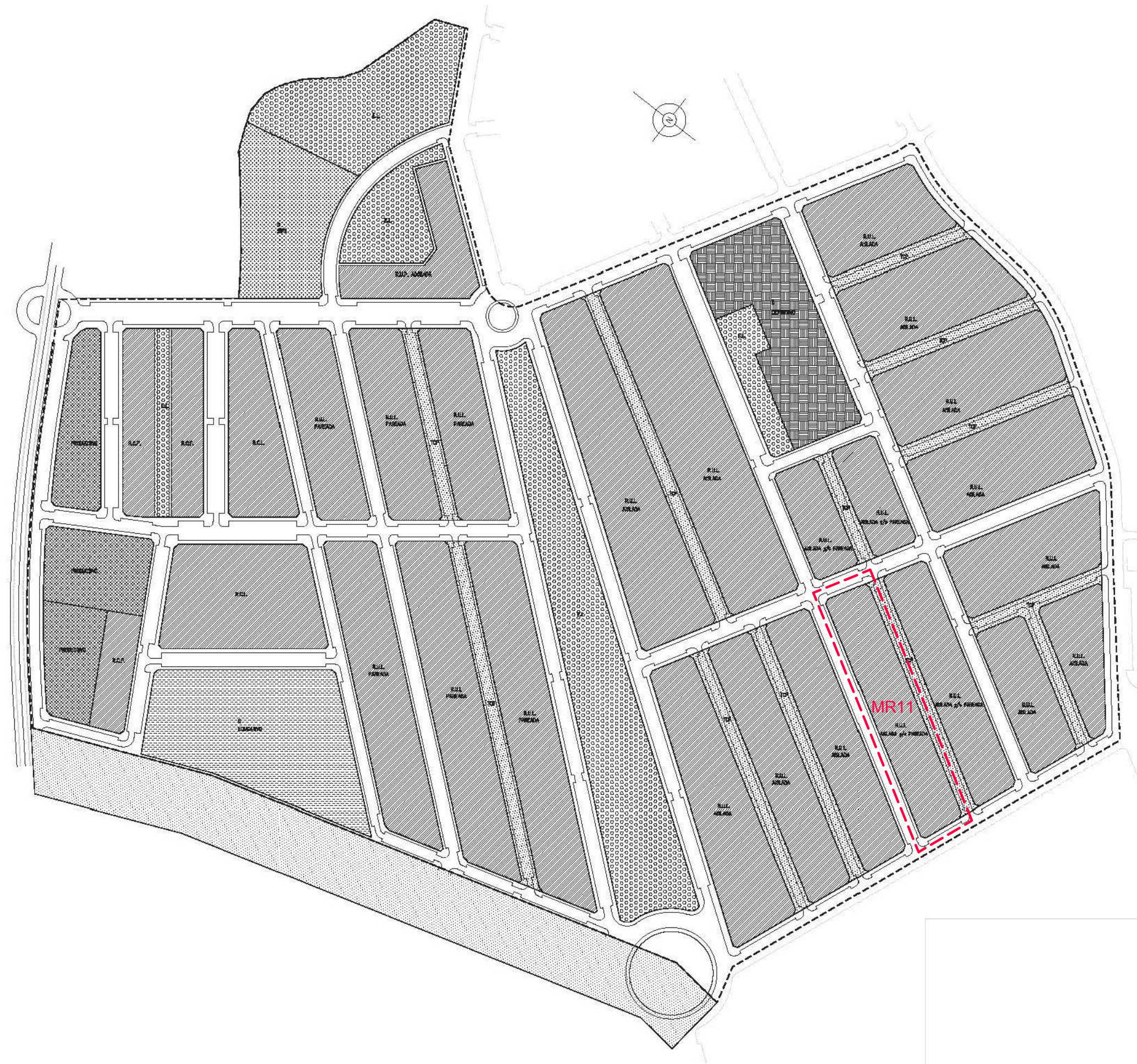




II. CARTOGRAFÍA







**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MR11**  
 SECTOR SUO-8 DEL SUP-R3 B NORTE. ALCALÁ DE GUADAIRA. SEVILLA

PROMOTOR: HARRI HEGOALDE 2, S.A.U.  
 REDACTOR: CARMEN ALBALÁ PEDRAJAS  
 JUAN CARLOS CORDERO MAGARIÑOS  
 ALBALA&CORDERO ARQUITECTOS

PLANO: PLANTA GENERAL. ORDENACIÓN

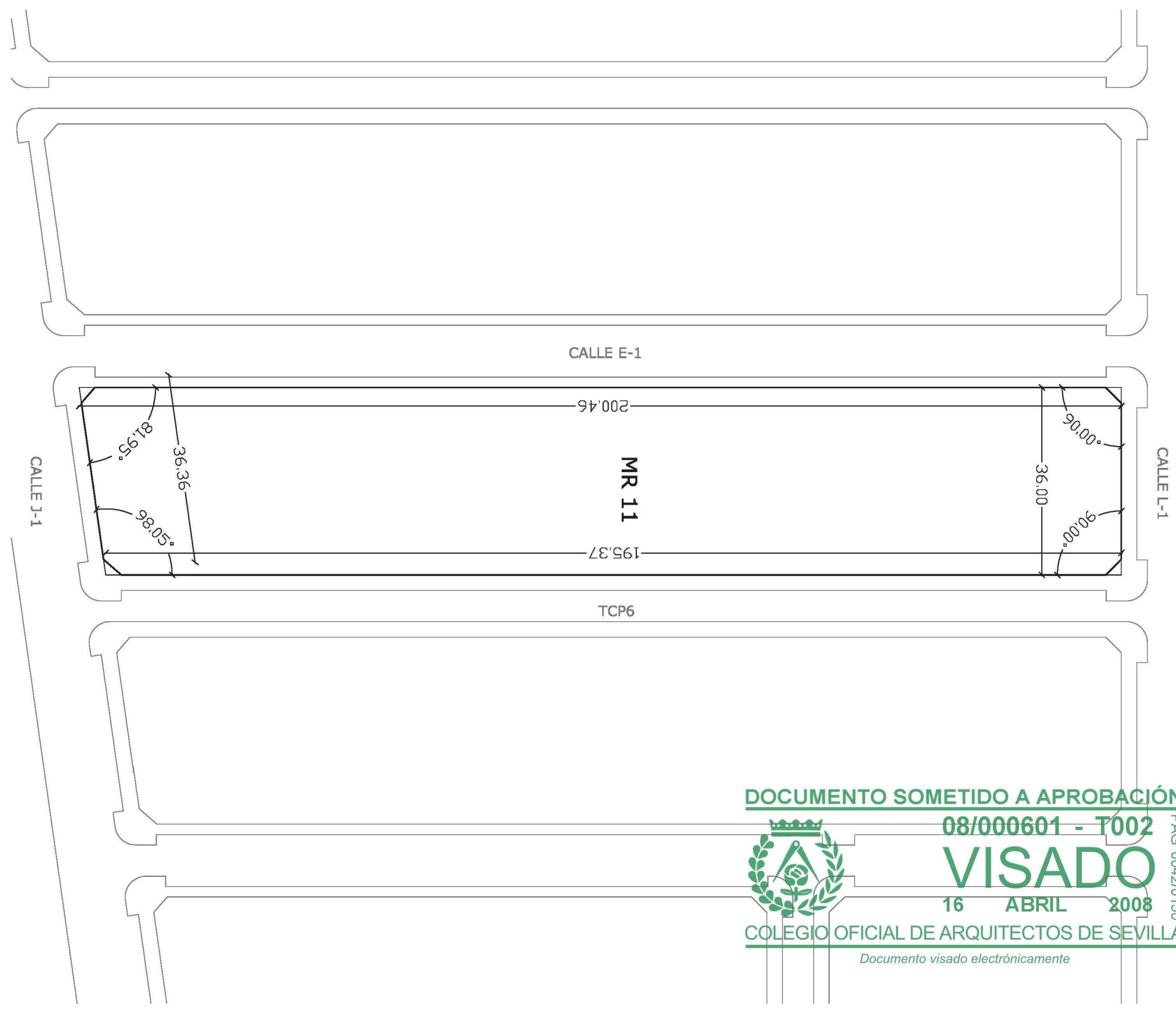
ESCALA: FECHA: OCTUBRE 2024





PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUP R3B NORTE "VIRGEN DEL ÁGUILA". EN ALCALÁ DE GUADAIRA. SEVILLA

ESCALA: 1 - 1000



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/000601 - T002  
**VISADO**  
16 ABRIL 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente

PAG 0042/0150

PLANO PROCEDENTE DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUP-R3B NORTE "VIRGEN DEL AGUILA"

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MR11**  
SECTOR SUO-8 DEL SUP-R3 B NORTE. ALCALÁ DE GUADAIRA. SEVILLA

PROMOTOR: HARRI HEGOALDE 2, S.A.U.  
REDACTOR: CARMEN ALBALÁ PEDRAJAS  
JUAN CARLOS CORDERO MAGARIÑOS  
ALBALA&CORDERO ARQUITECTOS

PLANO: MANZANA  
ESCALA:

FECHA: OCTUBRE 2024



4134300

4134200

4134100

246200

246300

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MR11**  
 SECTOR SUO-8 DEL SUP-R3 B NORTE. ALCALÁ DE GUADAIRA. SEVILLA

PROMOTOR: HARRI HEGOALDE 2, S.A.U.  
 REDACTOR: CARMEN ALBALÁ PEDRAJAS  
 JUAN CARLOS CORDERO MAGARIÑOS  
 ALBALA&CORDERO ARQUITECTOS

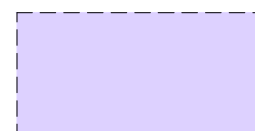
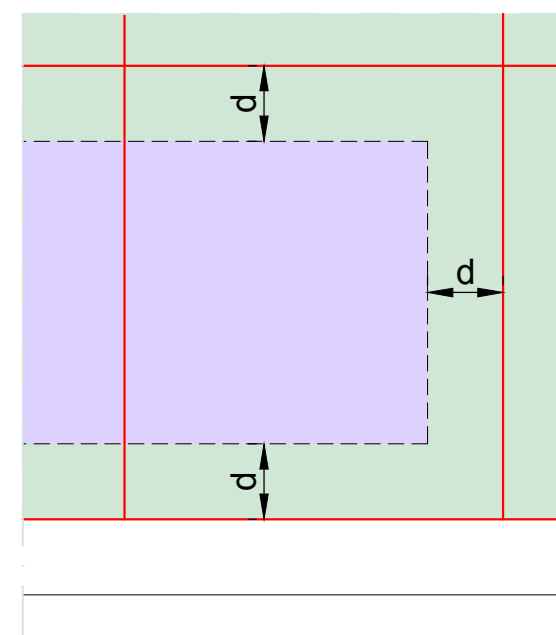
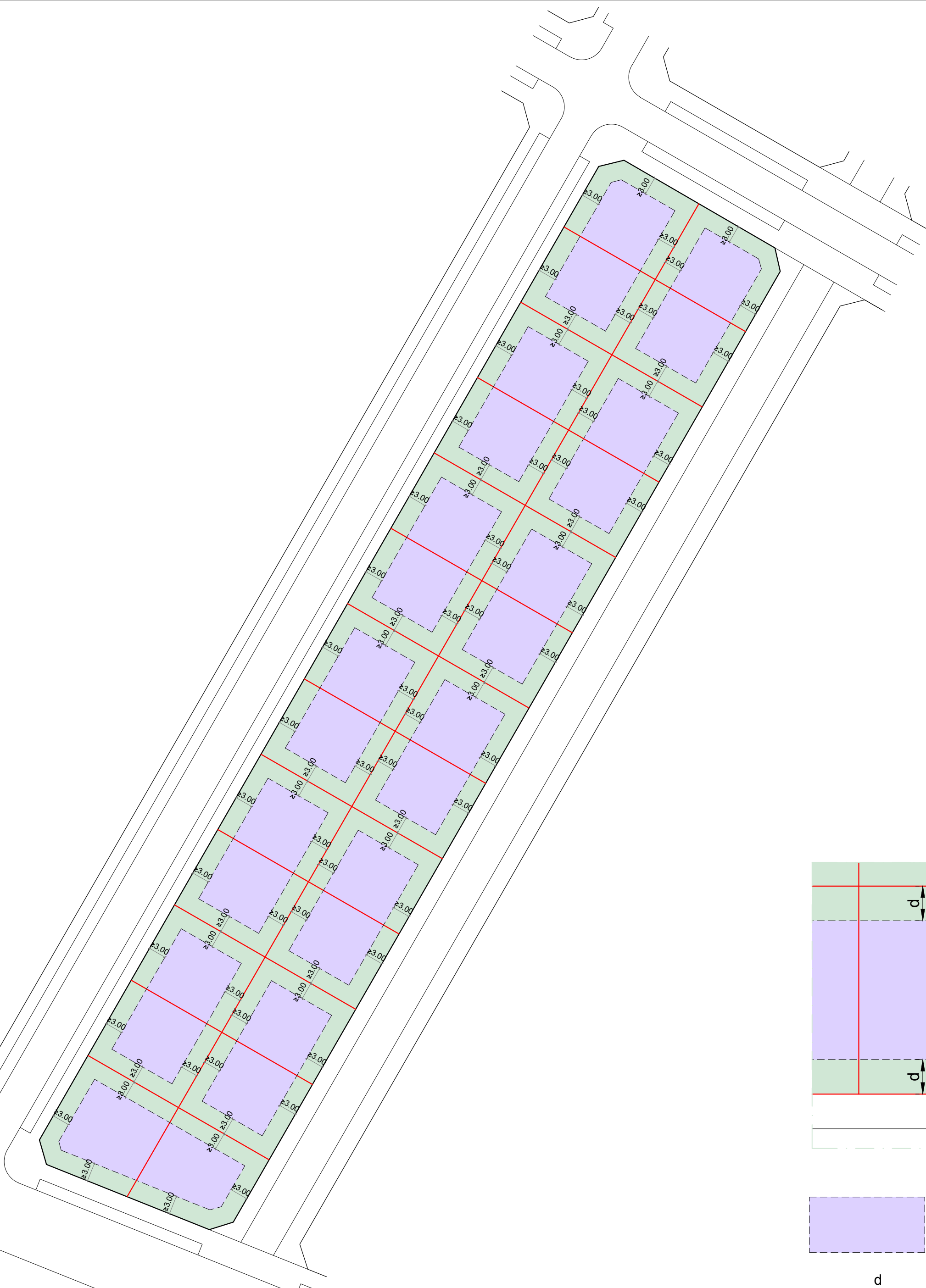
PLANO: **ORDENACIÓN PROPUESTA**

ESCALA: 1:600

FECHA: OCTUBRE 2024



03



AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

DISTANCIA A LINDEROS (FRONTAL, LATERALES Y TESTERO): MITAD ALTURA DE EDIFICACIÓN (MÍNIMO 3 m.)

ALTURA MÁXIMA: B+2+ático (12 m)





SUPERFICIES DE PARCELAS (m2)

1	266,04
2	270,51
3	270,51
4	270,51
5	270,51
6	270,51
7	270,51
8	270,51
9	270,51
10	270,51
11	270,51
12	270,51
13	289,60
14	334,10
15	270,51
16	270,51
17	270,51
18	270,51
19	270,51
20	270,51
21	270,51
22	270,51
23	270,51
24	270,51
25	270,51
26	266,04

**Total 7.107,00**

	X	Y
A	246276.1165	4134303.1290
B	246280.4965	4134304.2090
C	246306.5860	4134289.0385
D	246307.5160	4134284.9785
E	246212.8935	4134120.4930
F	246208.7635	4134119.1930
G	246180.5740	4134130.4535
H	246179.3740	4134134.7130

COORDENADAS U.T.M. Huso 30ETRS89

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MR11**  
SECTOR SUO-8 DEL SUP-R3 B NORTE. ALCALÁ DE GUADAIRA. SEVILLA

PROMOTOR: HARRI HEGOALDE 2, S.A.U.  
REDACTOR: CARMEN ALBALÁ PEDRAJAS  
JUAN CARLOS CORDERO MAGARIÑOS  
ALBALA&CORDERO ARQUITECTOS

PLANO: **PARCELAS RESULTANTES**

ESCALA: 1:600

FECHA: OCTUBRE 2024



#### IV. RESUMEN EJECUTIVO

##### I. MEMORIA

##### I.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

###### ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector actualmente denominado SUO-8 "Virgen del Águila", anteriormente denominado, en el PGOU-94, como Sector SUP-R3B-NORTE, tiene actualmente vigente una 2ª Modificación y Texto Refundido con aprobación definitiva municipal de fecha 17.09.15, estando por tanto actualmente clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado (SUO), y el citado PGOU vigente aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 21 de marzo de 1994 y publicado en el BOP de 26 de abril de 1994, estando así mismo Adaptado a la LOUA mediante aprobación por Pleno Municipal de fecha 16 de julio de 2009.

Se encuentran aprobados los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, el primero con diversos reformados y faseados, y el segundo con un Modificado, aprobado e inscrito, donde constan inscritas las Manzanas de resultado, sin parcelar, siendo la parcelación indicativa a los efectos de dimensionar y hacer previsión de las redes de infraestructuras.

##### I.2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

###### 1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN

El **objeto único** de este Estudio de Detalle es concretar la **volumetría y área de movimiento permitida** para el desarrollo de la manzana MR11 para un total de **26 viviendas pareadas**. Para ello, **se requiere completar algunas determinaciones del Plan Parcial**, dentro de las competencias que la legislación vigente le otorga al Estudio de Detalle.

###### PROCEDENCIA

La *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, en su artículo 71, además de ordenar el ámbito del Estudio de Detalle, posibilita la modificación de alguna determinación de la ordenación que no implique modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento o afectar negativamente a las dotaciones.<sup>2</sup>

###### JUSTIFICACIÓN

El objeto del presente Estudio de Detalle se enmarca en la potestad que le otorga, la Ley 7/2021, al Estudio de Detalle, procediéndose a la ordenación de volúmenes, con la concreción o complementación de los parámetros que pudieran ser contradictorios de las ordenanzas, sin que ello suponga modificación de uso, edificabilidad ni afección negativa a las dotaciones y siempre dentro de las competencias otorgadas al Estudio de Detalle.

<sup>2</sup>Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, 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.



## 2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El presente Estudio de Detalle afecta, exclusivamente, a la manzana, con uso **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR MR 11**.

El presente Estudio de Detalle no tiene ninguna afección sobre el resto del sector ni sobre otros parámetros territoriales o medioambientales.

## 3 DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se mantiene la vigencia de todas las determinaciones del Plan Parcial aprobado, excepto las complementadas con el presente Estudio de Detalle.

Se aporta cuadro comparativo de la ORDENACIÓN con el PLAN PARCIAL y la ORDENACIÓN RESULTANTE DEL ESTUDIO DE DETALLE:



ORDENACIÓN _ PLAN PARCIAL	ORDENACIÓN _ ESTUDIO DE DETALLE	JUSTIFICACIÓN												
<b>CAPITULO SEGUNDO: ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAQL UNIFAMILIAR</b>														
	NO SE COMPLEMENTA													
<b>Artículo 6.2.2. Identificación</b>	NO SE COMPLEMENTA													
<b>Artículo 6.2.3. Uso característico</b>	NO SE COMPLEMENTA													
<b>Artículo 6.2.4. Usos compatibles</b>	NO SE COMPLEMENTA													
<b>Artículo 6.2.5. Condiciones particulares de la parcela</b> (GRADO 1º) <table border="1" data-bbox="320 743 911 852"> <tr> <td>Superficie mínima de parcela</td> <td>400 m2</td> </tr> <tr> <td>Longitud mínima de fachada a vial</td> <td>12 m</td> </tr> <tr> <td>Fondo mínimo de parcela</td> <td>15 m</td> </tr> </table>	Superficie mínima de parcela	400 m2	Longitud mínima de fachada a vial	12 m	Fondo mínimo de parcela	15 m	<table border="1" data-bbox="1029 743 1665 852"> <tr> <td>Superficie mínima de parcela</td> <td>180 m2</td> </tr> <tr> <td>Longitud mínima de fachada a vial</td> <td>12 m</td> </tr> <tr> <td>Fondo mínimo de parcela</td> <td>15 m</td> </tr> </table>	Superficie mínima de parcela	180 m2	Longitud mínima de fachada a vial	12 m	Fondo mínimo de parcela	15 m	Se plantea la reducción de la Superficie mínima de parcela (haciéndola coincidir con la requerida para el Grado 2º) con objeto de posibilitar implantar el número de viviendas permitido
Superficie mínima de parcela	400 m2													
Longitud mínima de fachada a vial	12 m													
Fondo mínimo de parcela	15 m													
Superficie mínima de parcela	180 m2													
Longitud mínima de fachada a vial	12 m													
Fondo mínimo de parcela	15 m													
<b>Artículo 6.2.6. Condiciones particulares de posición de la edificación en parcela</b> Grado 1º: La edificación se retranqueará obligatoriamente respecto de los linderos frontal, laterales y testero, la mayor de las distancias siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tres (3) metros</li> <li>- Un medio (1/2) de la altura de cornisa</li> </ul>	Se introduce la posibilidad de: Grado 2º: La edificación se adosará a uno de sus linderos laterales con la edificación de la parcela colindante y se retranqueará obligatoriamente respecto del resto de los linderos de la parcela, la mayor de las distancias siguientes <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tres (3) metros</li> <li>- Un medio (1/2) de la altura de cornisa</li> </ul>	Se posibilita la implantación de viviendas pareadas para poder materializar el número de viviendas permitido												
<b>Artículo 6.2.7. Condiciones particulares de ocupación</b> Grado 1º: Ocupación máxima 50 %	Ocupación máxima: 60%	Se aumenta, lleramente, la ocupación permitida, en coherencia con la reducción de parcela planteada, para posibilitar la materialización del número de viviendas permitido.												
<b>Artículo 6.2.8. Condiciones particulares de altura</b> Número máximo de plantas: tres plantas (Baja más dos) Altura máxima de cornisa: 12 metros	NO SE COMPLEMENTA													
<b>Artículo 6.2.9. Condiciones particulares de edificabilidad y aprovechamiento</b> <table border="1" data-bbox="121 1705 982 1839"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nº máximo de viviendas</th> <th>Superficie de parcela</th> <th>Edificabilidad m<sup>2</sup>t</th> <th>Aprovechamiento u.a.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MR11</td> <td>28</td> <td>7.107,00</td> <td>3.220,00</td> <td>5.796,00</td> </tr> </tbody> </table>		Nº máximo de viviendas	Superficie de parcela	Edificabilidad m <sup>2</sup> t	Aprovechamiento u.a.	MR11	28	7.107,00	3.220,00	5.796,00	NO SE COMPLEMENTA			
	Nº máximo de viviendas	Superficie de parcela	Edificabilidad m <sup>2</sup> t	Aprovechamiento u.a.										
MR11	28	7.107,00	3.220,00	5.796,00										
<b>Artículo 6.2.10. Dotación de aparcamientos</b>	NO SE COMPLEMENTA													





Carmen Albalá \_ arquitecto col. 3157 COAS  
Juan Carlos Cordero\_ arquitecto col 3053 COA

