

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN  
DE LOS VOLÚMENES Y ALINEACIONES DE LA MANZANA 18  
DEL SUP-R2 “CERCADILLOS” DE ALCALÁ DE GUADAÍRA.**

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN  
DE LOS VOLÚMENES DE LA MANZANA 18  
DEL SUP-R2 "CERCADILLOS" DE ALCALÁ DE GUADAÍRA.**

**ÍNDICE**

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. Objeto.
- 1.2. Promotor.
- 1.3. Equipo redactor.
- 1.4. Descripción de la manzana.
- 1.5. Normativa Urbanística de aplicación.
- 1.6. Estructura de la Propiedad del suelo.
- 1.7. Programa de necesidades.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1. Necesidades y procedencias del Estudio de Detalle.
- 2.2. Justificación de solución adoptada.
- 2.3. Justificación de cumplimiento de limitaciones implícitas del Estudio de Detalle.
- 2.4. Conclusiones y cumplimiento de Ordenanzas.

3.- PLANOS.

- 3.1. Situación. Manzana acotada.
- 3.2. Ordenación de Volúmenes y Alineaciones.

1.- **MEMORIA INFORMATIVA.**

## 1.1. OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es fijar las alineaciones exteriores y volúmenes resultantes de las parcelas que forman la Manzana nº18 de la UE-1 del Plan Parcial del Sector SUP-R2 "LOS CERCADILLOS", comprendida entre las calles Portada de Feria, Hornazo, Bollo y Pan de Boba de Alcalá de Guadaíra, Sevilla.

Según la el artículo 15 de la LOUA, los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán determinar, entre otras actuaciones, la ordenación de volúmenes.

Por otro lado, según se recoge en el Artículo 16 del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o por propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

En nuestro caso la redacción del Estudio de Detalle viene motivado por considerarlo oportuno los Técnicos Municipales y se realiza a iniciativa de lo propietarios para establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos.

La futura ejecución de las viviendas de las parcelas se realizará de forma independiente por cada propietario a partir de un proyecto propio por cada una de las 21 parcelas en la que se divide la manzana. Estos proyectos se han realizado de forma que la unión de los mismos resulte una intervención de conjunto en toda la manzana con una tipología de viviendas adosadas que se van pareando contando con patios abiertos a la calle como resultado del retranqueo respecto a la alineación a vial.

La gestión de la construcción de las viviendas por cada propietario con un proyecto independiente de su vivienda provoca que no contemos con un instrumento de ordenación en que la intervención en todo el frente de la manzana se pueda considerar como una actuación conjunta y por tanto no están permitidos los patios abiertos a la calle siendo obligatoria la alineación a vial.

El presente Estudio de Detalle trata de subsanar esta carencia, fijando el retranqueo de los volúmenes en los frentes de manzana de forma que se garantice la propuesta de ordenación que resulta de la suma de los proyectos previstos para cada una de las parcelas que forman la manzana.

Para la nueva ordenación se tendrán en cuenta la ordenanza N°1 "Edificación entre medianeras" del Plan Parcial del Sector SUP-R2 "LOS CERCADILLOS" y las contenida en el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra y sus modificaciones puntuales.

El P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra se encuentra actualmente en revisión. Se ha presentado el Documento para su Aprobación Inicial. En el mismo se considera el Sector SUP-R2 como "Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio" que son aquellos que cuenta con ordenación pormenorizada completa y aprobada definitivamente. Este sector constituye un Ámbito de Planeamiento Incorporado (API) y cuenta con ordenación pormenorizada completa que la revisión del Plan General asume. La revisión lo denomina "API R26" que comprende el SOUT R2 SUO 7 "SUP R2 LOS CERCADILLOS".

Este Estudio de Detalle se compondrá de memoria informativa y justificativa, acompañada de documentación gráfica, donde se incluirán la propuesta de ordenación, así como la volumetría propuesta.

## 1.2. PROMOTOR

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE por encargo de CONROVI S.L., con C.I.F. B-41069840, y domicilio fiscal en c/Luis de Morales nº20, 1º-mod.15 de Sevilla, siendo su representante D. NATALIO RODRÍGUEZ ROJAS, mayor de edad, con D.N.I. 28.720.159-J. Realiza el encargo como propietario mayoritario de la manzana, en representación y con el consentimiento del resto de propietarios cuya relación pormenorizada se incluye en el apartado 1.6 Estructura de la propiedad del suelo.

## 1.3. EQUIPO REDACTOR

El Estudio de Detalle se encarga al arquitecto Antonio García Calderón, colegiado nº 6.295, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con D.N.I. 34.030.545-K y residencia profesional en calle Avd. Tren de los Panaderos esq. Calle Arriero de ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA).



#### 1.4. DESCRIPCIÓN DE LA MANZANA

La manzana a la que nos referimos en el presente ESTUDIO DE DETALLE se encuentra entre las calles comprendida entre las calles Portada de Feria, Hornazo, Bollo y Pan de Boba de la localidad de ALCALÁ DE GUADAÍRA, provincia de SEVILLA.

La superficie total de la manzana es 2.695,41 m<sup>2</sup> estando dividida en 21 parcelas cuya descripción pormenoriza se realizará dentro del apartado de estructura de la propiedad del suelo. Es de forma trapezoidal con los vértices "achaflanados". Linda al noroeste con la Calle Portada de Feria, al suroeste con la calle Hornazo, al sureste con la calle Bollo y al Noreste con la Calle Pan de Boba. El loteo de las parcelas se ha realizado con fachada a las calles Pan de Boba con un total de diez dando a esta calle y linderas en su testero las once restantes con frente a la calle Hornazo.

El terreno presenta una topografía prácticamente horizontal. La manzana objeto del Estudio de Detalle se encuentra libre de edificación.

#### 1.5. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

##### **Determinaciones del Planeamiento Superior:**

El vigente P.G.O.U. de este municipio, clasifica al suelo de las parcelas de la Manzana 18 como Suelo Urbanizable, en su categoría de Suelo Urbanizable Programado y correspondiente al Sector SUP-R2 "LOS CERCADILLOS".

Este Sector ha sido desarrollado urbanísticamente mediante los instrumentos siguientes:

- Plan Parcial de Ordenación, aprobado definitivamente por Pleno Municipal de 18 de octubre de 2001 y posterior modificación aprobada definitivamente el día 22 de mayo de 2007
- Estudio de Detalle de la UE-1 del Sector SUP-R1, aprobado definitivamente por el pleno el día 15 de junio de 2006.
- Proyecto de Reparcelación de dicha unidad de ejecución, aprobado definitivamente por J.G.L. de 6 de junio de 2008
- Proyecto de Urbanización de la UE-1, aprobado definitivamente por J.G.L. el día 28 de julio de 2006.



La manzana edificable nº 18 del Plan Parcial SUP-R2 "LOS CERCADILLOS" esta calificada como uso residencial, siendo la ordenanza nº1 EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS de aplicación la correspondiente al régimen protegido, denominada con la letra "A" y concretamente el grado "b" *edificación entre medianeras régimen protegido*.

#### **ORDENANZA Nº1.- EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS.**

##### **Artículo 120. Ámbito y tipología.**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de ordenación con la letra "A".
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 121. Uso característico.**

EL uso característico es el Residencial.

##### **Artículo 122. 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) metros cuadrados en los no alimentarios. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales se admiten asimismo en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo. Los usos educativo, socio-cultural y público administrativo se permiten asimismo en planta primera.

##### **Artículo 123. 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 el plano de Ordenación con los códigos "a" y "b", a continuación de la letra "A" correspondiente a la Ordenanza.

Ordenanza "A", grado "a": Edificación entre medianeras en régimen libre.

**Ordenanza "A", grado "b": Edificación entre medianeras en régimen protegido.**

##### **Artículo 124. Condiciones de la parcela.**

1. En el presente Plan Parcial se han delimitado veintidós (22) manzanas que se pueden edificar con esta Ordenanza.

En caso de realizarse un proyecto conjunto de edificación que ocupe la totalidad de la manzana, no será necesario realizar previamente a este proyecto, ningún Estudio de Detalle o Proyecto de Parcelación.

En caso de requerir una subdivisión de la manzana edificable, en diferentes solares, este se podrá realizar siempre que los solares resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- 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.

Será el Ayuntamiento el que determine la figura de planeamiento necesaria para fraccionar en diferentes solares la manzana en cuestión.

Estas condiciones de las parcelas serán aplicables tanto en el grado "a" como en el grado "b" de estas Ordenanzas.

#### **Artículo 125. Posición de la edificación.**

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los diferentes planos, alineaciones y rasantes. 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 **artículo 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.

#### **Artículo 126. 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 de Condiciones Generales de la Edificación del PGOU, 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 usos.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1.20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

#### **Artículo 127. Altura de la edificación.**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para los dos grados en dos plantas(baja +1).

2. La altura máxima de cornisa se establece para los dos grados en siete (7) metros.

3. Para ambos grados, 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 veinte por ciento (20%) de la ocupada en la planta inmediata inferior y con la condición de quedar remetido un mínimo de cuatro (4) metros del plano general de fachada del edificio. La altura libre máxima de dicho cuerpo será igual o inferior a dos con setenta (2.70) metros.

4. 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 piso, será de dos con setenta (2.70) metros.

#### **Artículo 128. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

1. EL coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece para cada grado en:  
Grado "a": cero con nueve (0.93) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.  
Grado "b": cero con nueve (0.93) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231 del PGOU, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación estipulado para cada uso lucrativo, para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Estos son los coeficientes de ponderación que corresponde a cada uso:

- Vivienda unifamiliar régimen libre : 1.80
- Vivienda unifamiliar régimen protegido : 1.15

#### **Artículo 129. Dotación de aparcamiento.**

Cada una de las viviendas se dotará de un espacio interior del solar destinado a aparcamiento. Este espacio puede estar cubierto o sin cubrir. Al quedar este espacio obligado por las Ordenanzas, las cocheras cubiertas no computarán en la edificabilidad total de la vivienda.

#### **Artículo 130. Ocupación de testero en patios.**

En el fondo del patio trasero de las viviendas, cabe la posibilidad de construir un cuarto trasero y/o lavadero con el límite de dos (2) metros de fondo respecto del testero, y anchura la del solar, con una altura máxima de una planta con altura de cornisa máxima tres (3) metros. Esta construcción no podrá tener uso de habitación, además no computará en la edificabilidad total de la vivienda.

**\* Referencia del “Artículo 125. Posición de la edificación” del Plan Parcial al artº 242 del PGOU**

**Artículo 242 del PGOU. Dimensiones de los patios de luces abiertos**

Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea  $F \geq 1,5 P$ .

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

## 1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La manzana 18 del SUP-R2 "LOS CERCADILLOS" está dividida en 21 parcelas (números 375 al 395) cuyos datos básicos son:

**Parcela 375. C/Pan de Boba, 72.** Superficie 155,49 m2.

Referencia Catastral: 9154201TG4385S0001ME

Finca Registral: 55.265

Titular: Juan Ríos Romero, DNI 15.412.494-X. Domicilio en C/ San Francisco, 2 de Alcalá de Guadaíra

**Parcela 376. C/Pan de Boba, 74.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154202TG4385S0001OE

Finca Registral: 55.267

Titular: CONROVI S.L.

**Parcela 377. C/Pan de Boba, 76.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154203TG4385S0001KE

Finca Registral: 55.269

Titular: CONROVI S.L.

**Parcela 378. C/Pan de Boba, 78.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154204TG4385S0001RE

Finca Registral: 55.271

Titulares: Yolanda Maldonado Chito, DNI 15.408.322-R, con domicilio en C/Alcalá de la Real, 14 de Alcalá de Guadaíra, y Francisco Muñoz Cintas con domicilio en C/ Caldereros 56, de Sevilla.

**Parcela 379. C/Pan de Boba, 80.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154205TG4385S0001DE

Finca Registral: 55.273

Titulares: Mº Jesús Maldonado Chito, DNI 15.408.321-T, con domicilio en C/Alcalá de la Real, 14 de Alcalá de Guadaíra.

**Parcela 380. C/Pan de Boba, 82.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154206TG4385S0001XE

Finca Registral: 55.275

Titular: CONROVI S.L.

**Parcela 381. C/Pan de Boba, 84.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154207TG4385S0001IE

Finca Registral: 55.277

Titular: CONROVI S.L.



**Parcela 382. C/Pan de Boba, 86.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154208TG4385S0001JE

Finca Registral: 55.279

Titular: Sergio Giráldez Vergara, DNI 14.329.127-N con domicilio en C/ Director Pérez Vázquez, 4 3 3 de Alcalá de Guadaíra, y Jéscica Vaca Godínez con DNI 15.408.118-G con Domicilio en C/ Encarnación de San Benito, 20 de Alcalá de Guadaíra.

**Parcela 383. C/Pan de Boba, 88.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154209TG4385S0001EE

Finca Registral: 55.281

Titular: CONROVI S.L.

**Parcela 384. C/Pan de Boba, 90.** Superficie 159,33 m2.

Referencia Catastral: 9154210TG4385S0001IE

Finca Registral: 55.283

Titulares: Fidel López Hidalgo con DNI 28.658.541-E, y Mª Soraya Blanco Fernández con DNI 28.864.748-R, ambos con domicilio en Urbanización Jardín de Alcalá, Bloque 3 – 3ªA de Alcalá de Guadaíra.

**Parcela 385. C/Hornazo, 91.** Superficie 147,17 m2.

Referencia Catastral: 9154211TG4385S0001JE

Finca Registral: 55.285

Titular: CONROVI S.L.

**Parcela 386. C/Hornazo, 89.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154212TG4385S0001EE

Finca Registral: 55.287

Titulares: Beatriz López Díaz con DNI 15.410.100-P, con domicilio en Av. de la Constitución, 7 – 3ªA de Alcalá de Guadaíra, y Sergio Herrera Sánchez con DNI 15.405.095-V, con Domicilio en Calle Joaquín Azaña, 3 de Alcalá de Guadaíra.

**Parcela 387. C/Hornazo, 87.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154213TG4385S0001SE

Finca Registral: 55.289

Titular: CONROVI S.L.

**Parcela 388. C/Hornazo, 85.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154214TG4385S0001ZE

Finca Registral: 55.291

Titular: CONROVI S.L.



**Parcela 389. C/Hornazo, 83.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154215TG4385S0001UE

Finca Registral: 55.293

Titular: CONROVI S.L.

**Parcela 390. C/Hornazo, 81.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154216TG4385S0001HE

Finca Registral: 55.295

Titular: CONROVI S.L.

**Parcela 391. C/Hornazo, 79.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154217TG4385S0001WE

Finca Registral: 55.297

Titular: CONROVI S.L.

**Parcela 392. C/Hornazo, 77.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154218TG4385S0001AE

Finca Registral: 55.453

Titular: CONROVI S.L.

**Parcela 393. C/Hornazo, 75.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154219TG4385S0001BE

Finca Registral: 55.455

Titular: Rubén Pavón Toro con DNI 14.319.959-K con Domicilio en C/ Conde de Guadalhorce, 77 2ª de Alcalá de Guadaíra, y Mª del Carmen Oliva Espinar con DNI 15.406-815-N con domicilio en C/ El Algarrobo Bj. B de Alcalá de Guadaíra.

**Parcela 394. C/Hornazo, 73.** Superficie 123,75 m2.

Referencia Catastral: 9154220TG4385S0001WE

Finca Registral: 55.457

Titular: CONROVI S.L.

**Parcela 395. C/Hornazo, 71.** Superficie 129,67 m2.

Referencia Catastral: 9154221TG4385S0001AE

Finca Registral: 55.459

Titular: CONROVI S.L.



## 1.7. PROGRAMA DE NECESIDADES.

El Estudio de Detalles trata de fijar la ordenación de volúmenes respecto a su alineación exterior de forma que el resultado final de la suma de los proyectos particulares a desarrollar en cada una de las parcelas que conforman la manzana dé como resultado lo reflejado gráficamente en los planos de ordenación. El resultado es un retranqueo respecto a vial que permitirá la creación de unos patios abiertos en fachada.

Esta propuesta de ordenación complementa a los proyectos individuales de cada parcela mostrando una intervención conjunta que hace posible la creación de patios abiertos a la calle. ( artº 125.1. Posición de la Edificación. Ordenana 1 del Plan Parcial SUP-R2 "Los Cercadillos").

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

## 2.1. NECESIDADES Y PROCEDENCIAS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Para la manzana, el PGOU no contempla la necesidad de redactar un Estudio de Detalle. La redacción del Estudio de Detalle viene motivado por considerarlo oportuno los Técnicos Municipales para la descripción de la nueva ordenación volumétrica que posibilite la creación de patios de fachada al fijar la alineaciones exteriores respecto al frente de manzana.

Este ha surgido debido a la necesidad de establecer una actuación conjunta en toda la manzana, en cumplimiento de lo dispuesto en el artº 125.1 Posición de la Edificación del Plan Parcial. Este artículo permite la creación de patios en fachada en actuaciones conjuntas cuyas dimensiones deben cumplir las condiciones impuestas en el artº 242 del PGOU.

## 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

El estudio previo de implantación de una vivienda tipo en las parcelas de la manzana objeto del presente estudio de detalle, nos lleva a considerar oportuno la posibilidad de crear un espacio abierto en fachada privado con el retranqueo de parte de la posición de las viviendas respecto a su alineación a vial. Las parcelas cuentan con un fondo de 18,70 m que permite repartir los espacios libres de las viviendas en sendos patios en el frente y trasera de estas.

Se plantea una solución de manzana formada por viviendas adosadas de un módulo tipo que se van agregando en parejas de pareados simétricos. Esta solución volumétrica da como resultado un ritmo de entrantes y salientes que permite mediante la agrupación de los patios en fachada de cada vivienda y la colindante, cumplir con las condiciones de dimensiones mínimas que el PGOU establece en el artº 242 para los patios abiertos en fachada.

En cada parcela se ha retranqueado la posición de la vivienda tipo en planta baja una distancia respecto a la alineación a vial de 4,20 metros. El ancho de la parcela tipo es de 6,62 m. En el estudio previo de las viviendas para la manzana se ha previsto la posibilidad de incorporar en planta baja una cochera con un volumen alineado a vial que cuente con el ancho suficiente para incorporar una plaza de aparcamiento que es obligatoria según las ordenanzas del Plan Parcial. Se ha fijado para esta un ancho de 3.00 metros resultado de

la suma del ancho mínimo 2,50 de la plaza de coche y los cerramientos de la misma. Por tanto contamos con un espacio libre de patio en fachada en cada parcela de 3,62 m de fachada (F). Según el artículo 242 del PGOU este patio por si sólo no cumple con las condiciones mínimas de dimensiones para patios abiertos en fachada al contar con una profundidad (P) igual al retranqueo de la vivienda previsto de 4,20 m.

Según el artículo 242 de PGOU se fija la siguiente relación mínima entre la fachada (F) y la profundidad (P) de los patios de luces abiertos:

$$F \geq 1,5 P$$

En el caso de nuestra propuesta el resultado de cada parcela por si sola incumple con esta relación: F = 3,62m , P = 4,20 m

Para que la profundidad propuesta de 4,20 m para los patios abiertos en fachada necesitamos al menos la siguiente dimensión de fachada:

$$F \geq 1,5 \times 4,20 \geq 6,30 \text{ m}$$

Esta dimensión mínima la obtenemos como resultado de la suma de cada patio abierto con el colindante, resultado de haber pareado las vivienda tipo, haciendo coincidir los patios en fachada de cada vivienda con la siguiente.

Por tanto al considerar una intervención de conjunto en toda la manzana tenemos como resultado patios abiertos con una dimensión de fachada (F) superior al mínimo de 6,30.

Con esta dimensiones de F y P también cumplimos con el resto lo fijado en el artículo al tener una profundidad (F) superior a 1,50 metros y contar con un frente (F) mínimo superior a 6,00 metros que da la posibilidad de incorporar huecos en el testero interior del patio.

Además de justificar la solución de los patios abiertos, el Estudio de Detalle fija la ordenación del restos de los volúmenes para la manzana de forma que las futuras realizaciones de los proyectos individuales en cada manzana generen una imagen de conjunto y un ritmo de entrantes y salientes homogéneos.

Se ha fijado también la alineación en planta primera en base al retranqueo de planta baja de la vivienda. Sobre la parte de vivienda con fachada al patio delantero se ha previsto un cuerpo que vuela 1,00 metro sobre la baja, generando un espacio cubierto sobre esta que

da protección a la entrada de la vivienda. Este volumen quedará retranqueado 3,20 respecto la alineación a vial. Se ha limitado a esta distancia por no computar los espacios cubiertos menores o iguales a 1,00 metro dentro de la superficie útil de las viviendas protegidas que es como están clasificadas las de esta manzana. Por otro lado se ha retranqueado también 1,00 metro el espacio de vivienda que está sobre el volumen que alojará el aparcamiento de forma que queda retranqueado respecto a vial 5,20 m. Esta medida permite que el espacio cubierto en planta baja del garaje tenga la dimensión mínima de 5,00 metros de largo de la plaza de aparcamiento de coche.

En cumplimiento del apartado 2 del Artículo 125 del Plan Parcial existirá un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial en el patio abierto a fachada.

Esta descripción de alineaciones queda reflejada en la documentación gráfica que se adjunta. Todas las alineaciones descritas de retranqueo respecto a vial serán obligatorias. También se incorpora una simulación de una volumetría orientativa no vinculante de un proyecto de viviendas ajustadas a esta ordenación.

### **2.3.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES IMPLÍCITAS DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

En el presente Estudio de Detalle no se vulneran ninguna de las limitaciones impuestas a la formación de Estudio de Detalle.

Esta solución no ha generado aumento de volúmenes edificados respecto a las previsiones del PGOU.

Por otra parte, la nueva ordenación de volúmenes no ha supuesto un aumento de ocupación de suelo, ni de las alturas máximas ni de la edificabilidad prevista en el Plan, por lo que no se incrementa el aprovechamiento urbanístico. Tampoco se modifica el uso urbanístico del suelo.

Nuestra ordenación no afecta a los vecinos, por tanto no les perjudica ni altera las condiciones de ordenación de éstos.



## 2.4. CONCLUSIONES Y CUMPLIMIENTO DE ORDENANZAS.

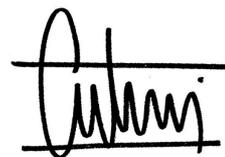
La ordenación recogida en el presente documento materializa los objetivos y criterios antes descritos. Se fijan las alineaciones exteriores creando unos espacios abiertos en fachada que sirven de transición entre la calle y la vivienda, siendo un ámbito que se plantea como patio ajardinado abierto que suavizará el límite entre lo público y privado. También se dota de un instrumento de planeamiento que hace que la manzana sea tratada en su conjunto y por tanto sea viable este tipo de ordenación.

Ninguna de las condiciones impuestas contradice las ordenanzas que afectan a la manzana tal como se ha justificado en el apartado donde se describe la solución adoptada y que a modo de resumen destacamos a continuación.

Patios abiertos en fachada: *artº 125.1 Posición de la Edificación del Plan Parcial.*

- Serán realizables en actuaciones de conjunto. El Estudio de Detalle lo garantiza.
- Cumplimiento del artº 242 del PGOU.  $F \geq 1.5 P$ . Para el fondo propuesto de 4,20 m se fija un patio de fachada mínimo de 6,30 m.

ALCALÁ DE GUADAÍRA, ENERO DE 2010



EL PROMOTOR  
CONROVI S.L.

D. NATALIO RODRÍGUEZ ROJAS

EL ARQUITECTO

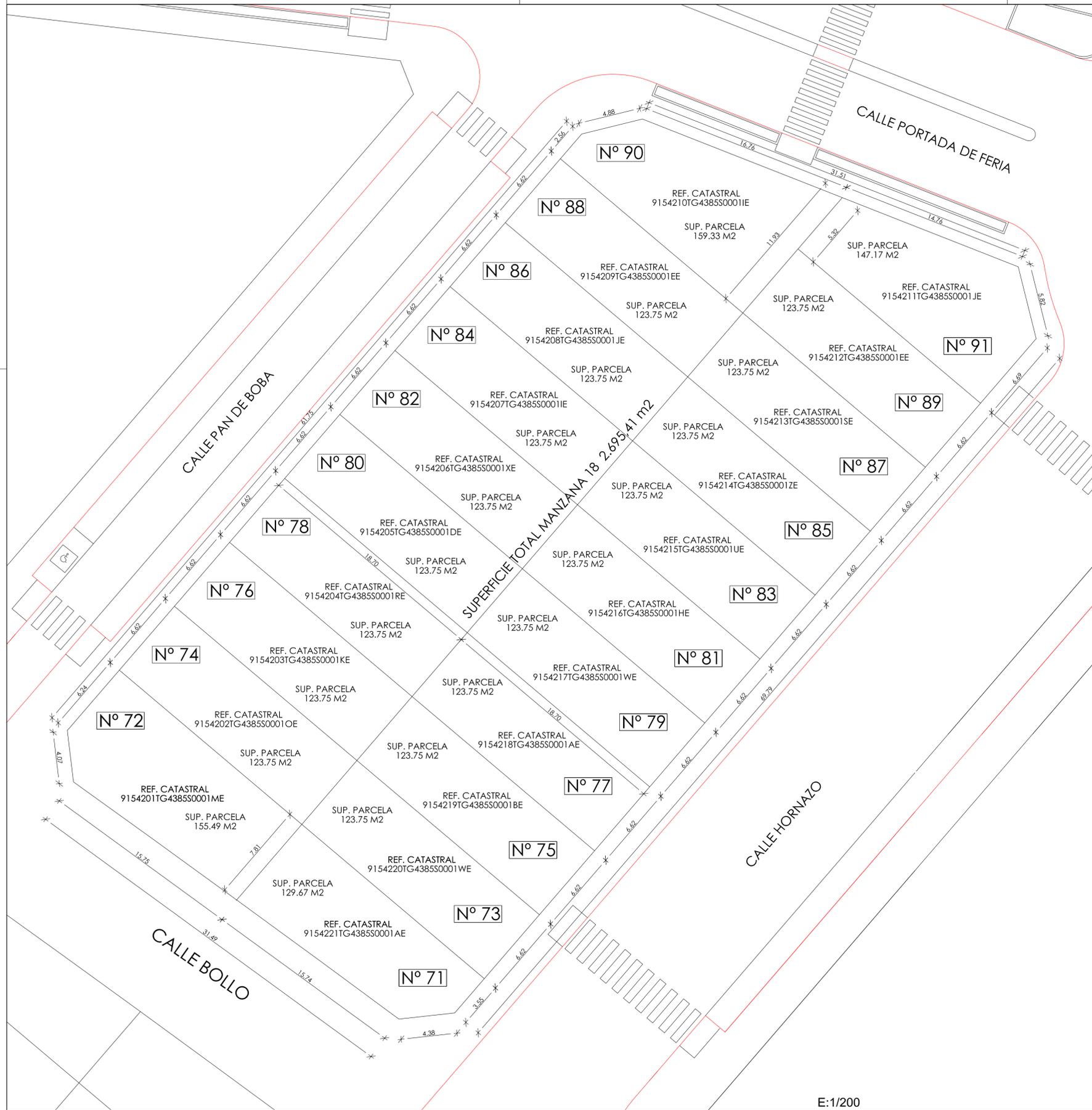
ANTONIO GARCÍA CALDERÓN. Col. 6295



### 3.- PLANOS.

3.1. Situación. Manzana acotada.

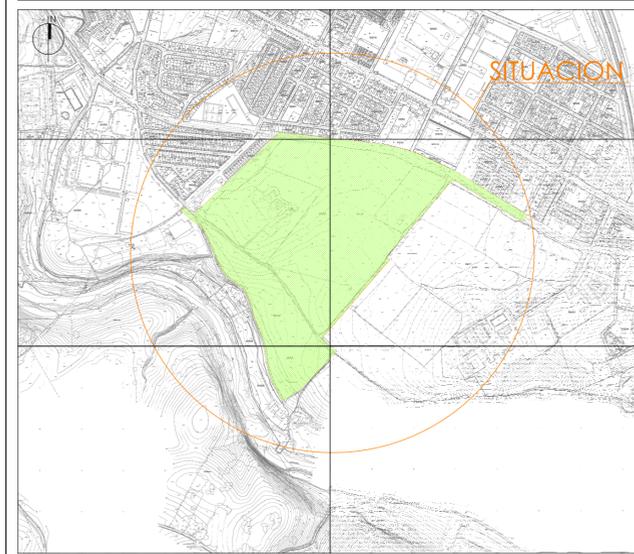
3.2. Ordenación de Volúmenes.



E:1/200



E:1/2000



E:1/10.000

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

MANZANA 18. SUP-R2 "LOS CERCADILLOS" ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)	EXPD. 10-002	PAG 0020/0021
	FECHA ENE-10	
SITUACION. EMPLAZAMIENTO. MANZANA ACOTADA	ESCALA 1:10.000 1:2.000 1:200	<b>VISADO</b> 06 FEBRERO 2010 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA <small>DOCUMENTO PARA PROFESIONALES</small>
	EL ARQUITECTO <i>Antonio García Calderón</i> ANTONIO GARCÍA CALDERÓN, col 6295	
	PROMOTOR CONROVI S.L. C.I.F. : B-41069840	
PLANO Nº <b>1</b>		

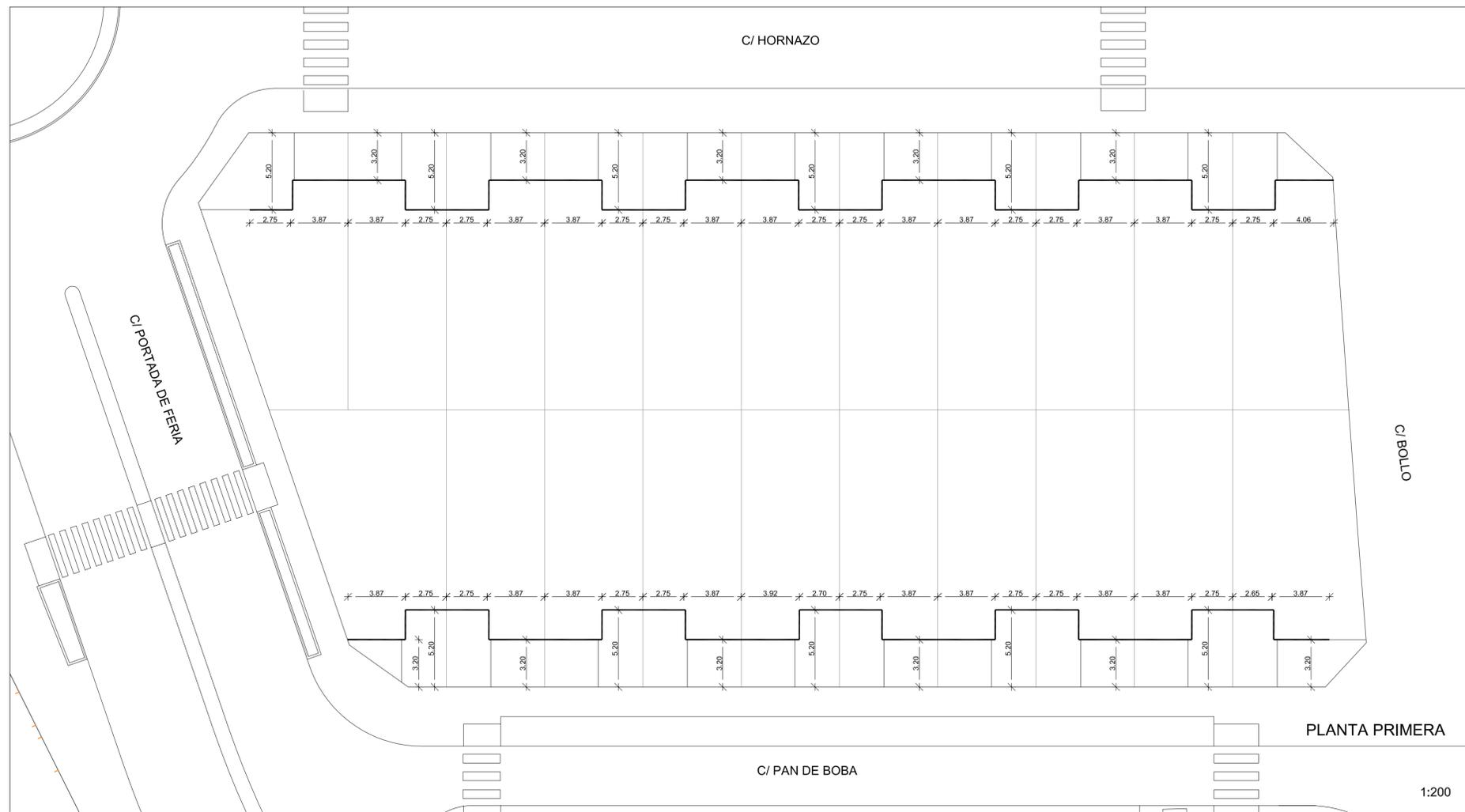


IMAGEN ORIENTATIVA NO VINCULANTE



IMAGEN ORIENTATIVA NO VINCULANTE

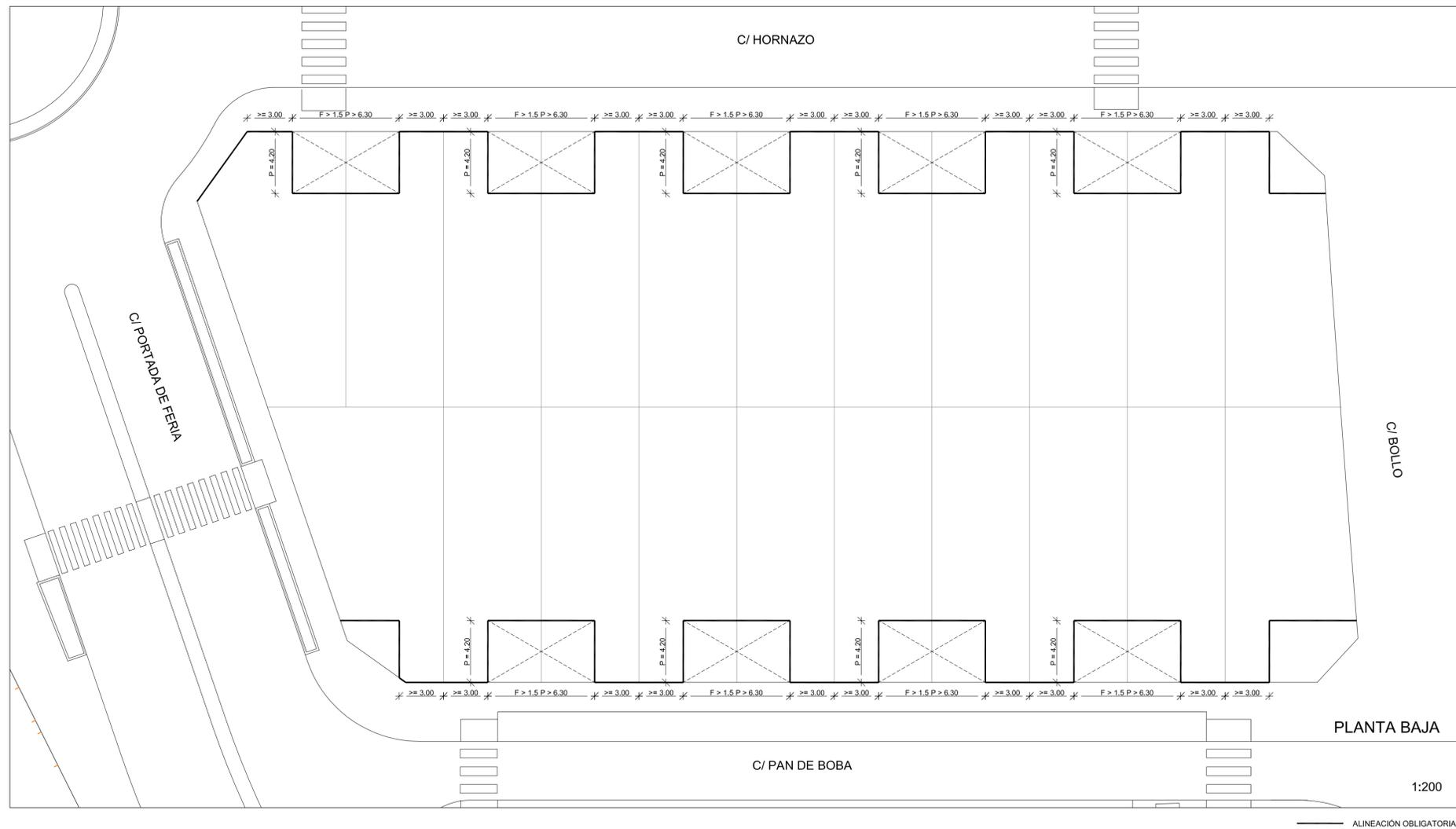
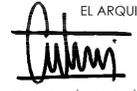


IMAGEN ORIENTATIVA NO VINCULANTE

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

MANZANA 18. SUP-R2 "LOS CERCADILLOS" ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)		EXPD. 10-002	PAG 0021/0021
		FECHA ENE-10	10/000317 - T001
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. ALINEACIONES		ESCALA 1:200	VISADO 08 FEBRERO 2010
EL ARQUITECTO  ANTONIO GARCÍA CALDERÓN. col 6295		PROMOTOR CONROVI S.L. C.I.F. : B-41069840	DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
PLANO Nº <b>2</b>			