

INNOVACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA **UE-1** 'BARRIADA DE LA CRUZ' DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA, PARA LA REORDENACIÓN DE LAS MANZANAS 2 Y 3 DEL ESTUDIO DE DETALLE Y MODIFICACIÓN DE SUS ORDENANZAS URBANÍSTICAS

**Promueve: ILMO. AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA**  
**Arquitecto: MIGUEL CORDERO OLMO**

**MAYO 2021**



EL CUERVO DE SEVILLA  
AYUNTAMIENTO

**MEMORIA**

**I- ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO .....P2**

1.1 ANTECEDENTES. MARCO NORMATIVO. RESUMEN DE TRAMITACIÓN.

1.2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS

1.3 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

1.4. REDACTOR

1.5. PROMOTOR DEL MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE

**II- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA Y SEGÚN LOUA ART.36, DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....P7**

2.1 DESCRIPCIÓN TÉCNICA

2.2 JUSTIFICACIÓN TÉCNICA

2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA SEGÚN ART 36.2 LOUA

2.5 DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UE1 BARRIADA DE LA CRUZ AFECTADOS POR LA INNOVACIÓN PLANTEADA.

**III- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....P32**

5.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

5.2. RED VIARIA Y CONEXIONES

5.3. EDIFICACIONES

5.4. CESIONES

**IV SÍNTESIS CUANTITATIVA DE LA MEMORIA.....P35**

4.1. ZONIFICACIÓN

4.2. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

4.3. DISTRIBUCIÓN DEL EQUIPAMIENTO

4.4. RESUMEN

**V DOCUMENTOS ECONÓMICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.....P39**

5.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

5.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.3 INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

**VI RESUMEN EJECUTIVO.....P42**

**FICHAS DE PLANEAMIENTO**

FICHAS DE 1 A 9

**PLANOS**

6/15 Alineaciones

7/15 Rasantes

8/15 Acotado

9/15 Zonificación

10/15 Usos pormenorizados

11/15 Imagen

12/15 Estudio de circulación, tráfico

13/15 Perfiles transversales

14/15 Secciones del viario

15/15 Parcelación estimativa

---

**MEMORIA**



## I- ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO

### 1.1 ANTECEDENTES. MARCO NORMATIVO. RESUMEN DE TRAMITACIÓN.

En 2005, el Ayuntamiento de El Cuervo promueve la redacción del instrumento de desarrollo de planeamiento, para la ordenación urbanística del área urbana denominada "Barriada de la Cruz", mediante encomienda a la empresa municipal encargada del desarrollo del suelo industrial y para vivienda, SODIVECU S.L., que procede, con su equipo técnico, y el arquitecto D. Miguel Vitoria López a la cabeza, a la redacción del correspondiente "Estudio de detalle de la UE-1 Barriada de la Cruz, de las normas subsidiarias de planeamiento de El Cuervo de Sevilla"

Mediante Resolución de alcaldía nº 756 de fecha 14 de julio de 2005 se aprueba inicialmente dicho estudio de detalle.

Sin embargo, desde la fecha se han producido cambios sustanciales en el documento, ya que se ha intentado llegar a acuerdos con los propietarios afectados, al objeto de facilitar la aprobación del Proyecto de Reparcelación, para lo que se han llevado a cabo distintas reuniones entre técnicos municipales, el arquitecto redactor y el gerente de la empresa municipal, cuyo resultado se traduce en el documento que se remite al Ayuntamiento con fecha 31 de octubre de 2008, y que pasa a ser informado mediante Informe oficial de Secretaría y Urbanismo firmado a fecha 12 de enero de 2009.

A continuación, mediante Resolución de alcaldía nº 76 de fecha 26 de enero de 2009 se aprueban las modificaciones introducidas en el documento para la aprobación inicial y se vuelve a someter a información pública el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-1 Barriada de la Cruz.

Con fecha 23 de marzo de 2009, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla nº 67 la resolución anteriormente citada, y se somete a información pública durante el plazo de veinte días a partir del día de publicación en dicho BOP.

Por acuerdo plenario de fecha 20 de abril de 2009 se acuerda lo siguiente:

Resultando que durante el periodo de información pública y audiencia se han presentado alegaciones, considerando los informes emitidos en el expediente por los técnicos municipales, de conformidad con el art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el art. 140 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, y el art. 22.2c de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, es por lo que se propone y el Pleno de esta corporación:

1º- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle "Barriada de la Cruz", redactado por D. Miguel Vitoria López, y desestimar las alegaciones presentadas por los interesados.

2º- Notificar individualmente el presente acuerdo a los interesados en el expediente así como proceder a su publicación en el BOP junto con el articulado de sus normas.

Con fecha 30 de mayo de 2009, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla nº 123 el acuerdo plenario anteriormente citado por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle, así mismo, se publican sus normas urbanísticas.

## 1.2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Cuervo de Sevilla establecen para este sector la clasificación de Suelo Urbano, al que hay que considerar como 'sin consolidar'.

Para consolidar este suelo, Las Normas fijan como instrumento de desarrollo el Estudio de Detalle.

Se elige asimismo como sistema de actuación el de Cooperación, por iniciativa pública y titularidad privada.

Se adjunta a continuación copia de la ficha que a tal fin formula la memoria de ordenación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Cuervo de Sevilla.

Son destacables de la lectura del mismo los siguientes puntos:

Lo clasifica como Urbano. Entendemos que al amparo de la LOUA sería Urbano sin consolidar.

Establece como objetivos: Completar el desarrollo de este sector de suelo urbano estableciendo las características de los sistemas locales de espacios libres y equipamiento.

Los espacios libres representan el 10% de la superficie ordenada.

El SIPS representa una cuantía de 12 m<sup>2</sup> por cada vivienda construida (99 x 12) no especificando el documento si este parámetro debe cuantificarse sobre superficie edificable o sobre suelo neto.

De la lectura de la información gráfica de las Normas, sacamos las siguientes conclusiones:

Obligación de una vía de servicio paralela a la carretera y que continúe con la que proviene del Plan Parcial PP5. (ya ejecutada)

Regulación de accesos por la rotonda desde la carretera N-IV

Establecimiento de continuidad en el borde norte, prolongando la calle de conexión con el PP5.

Resolución de la calle que limita el sector PP5 con la Barriada de la Cruz y que sirve a ambas.(ya ejecutada)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbano</b> <b>Estudio de Detalle</b>	<b>Bda La Cruz</b> <b>UE 1</b>
---	--	-----------------------------------

**OBJETIVOS:** Completar el desarrollo de este sector de suelo urbano estableciendo las características de los sistemas locales de espacios libres y equipamiento.

### **CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA:	<b>22.916 m<sup>2</sup></b>
EDIFICABILIDAD BRUTA:	<b>0.85 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo</b>
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE:	<b>19.479 m<sup>2</sup> techo</b>
USO GLOBAL:	<b>Residencial media</b>
TIPOLOGÍA:	<b>Unifamiliar adosada</b>
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	<b>45 vvdas/Ha.</b>
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	<b>99</b>
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:	<b>120 m<sup>2</sup></b>
SISTEMA GENERAL ADSCRITO:	
CESIONES:	Espacios Libres: 2.292 m <sup>2</sup> SIPS: 1.188 m <sup>2</sup>

### **GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	<b>Cooperación.</b>
INICIATIVA:	<b>Pública.</b>
TITULARIDAD:	<b>Privada.</b>
ÁREA DE REPARTO:	<b>B</b>
CESIONES:	<b>10% de aprovechamiento de la U.E.</b>

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Estudio de Detalle  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de Urbanización

### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**

### 1.3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

La actuación que se pretende es una mera modificación de la ordenación establecida por el Estudio de Detalle; por consiguiente:

- la competencia para la aprobación definitiva de este proyecto urbanístico corresponde al Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla. ( art. 31.1.B).a) LOUA).
- la reordenación del SIPS y zona verde 4 en la nueva manzana que se conforma por agrupación de las antiguas manzanas 2 y 3 se consideran como actividad u objeto propio del Estudio de Detalle conforme al artículo 15.1 a) LOUA., no siendo exigible, por consiguiente el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía previsto en el artículo art. 36.2.c).2º) LOUA.

Por otra parte, se determina la innecesariedad de solicitud de informes sectoriales, puesto que la modificación propuesta no incrementa el ámbito de los suelos urbanos no consolidados ó urbanizables del municipio ni tampoco constituye modificación sustancial alguna de las infraestructuras del municipio.

Conforme al art. 32.1.2º LOUA, deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle.

Conforme a lo establecido en el art. 40.4 de la ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los estudios de detalle o sus modificaciones no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica.

### 1.4. REDACTOR

Actúa como redactor del Modificado de Estudio de Detalle, el arquitecto Miguel Cordeiro Olmo, colegiado nº 6458 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla .

### 1.5. PROMOTOR DEL MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE

La iniciativa para la redacción de la presente Innovación del planeamiento general mediante modificación puntual de las Normas Subsidiarias es pública y corresponde al Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla, con sede en Plaza de la Constitución, num. 2 de dicha localidad, y CIF num.: P4110400A.

## **II- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA Y SEGÚN LOUA ART.36, DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

### 2.1 DESCRIPCIÓN TÉCNICA

En el apartado anterior sobre antecedentes, se pone de manifiesto que desde 2005, año en que se promueve la redacción del primer Estudio de Detalle, y hasta la fecha actual de 2021, no se ha conseguido llegar a una solución totalmente satisfactoria para todas las partes implicadas en este proceso, por distintos motivos, habida cuenta que, tras la aprobación definitiva del último documento presentado, allá por el año 2009, no se ha procedido a ninguna actuación encaminada a la materialización de dicho documento.

Este nuevo documento Modificado de Estudio de Detalle, al igual que el Estudio de Detalle último, definitivamente aprobado por acuerdo plenario de 20 de abril de 2009, pretende desarrollar a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Cuervo de Sevilla, en el área de suelo que abarca la UE-1 'Barriada de a Cruz'.

Lo que se pretende es incluir una serie de modificaciones encaminadas a dotar de mayor viabilidad económica las obras de urbanización necesarias, sin menoscabo, obviamente, de las condiciones exigidas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y modificaciones posteriores recogidas en Ley 2/2012 de 30 de enero, así como otras disposiciones reglamentarias de ámbito local, autonómico o estatal que sean de aplicación. Por otra parte se pretende modificación de algunos artículos de las ordenanzas urbanísticas reguladoras del sector para dotar de mayor grado de libertad las condiciones de las futuras edificaciones, sin menoscabo de las necesarias condiciones de habitabilidad, y relación con edificaciones vecinas.

Las modificaciones consistirán en la reordenación de distintos usos y sistemas en las denominadas manzanas M2 y M3, integrando ambas en una sola manzana, afectando a Sistemas de Interés Público y Social, en adelante SIPS, a espacios libres (E4), a viario; calle 2 y calle 3, desapareciendo la calle 3, y convirtiéndose en pasaje la calle 2, y a suelo residencial, en este último caso viéndose afectadas las parcelas o solares de distinta forma.

El SIPS ve incrementada en la modificación su superficie, de 665 m<sup>2</sup> hasta 753 m<sup>2</sup>, la zona verde E4 pasa de 374 m<sup>2</sup> hasta 749 m<sup>2</sup>.

En suelo residencial, son alteradas en forma y cabida las actuales parcelas M3.2 M3.3 M3.10 M2.3 M2.4 M2.5 M2.6 M2.7, siendo suprimidas las actuales M3.4 M3.5 M3.6 M3.7 M3.8 M3.9 y siendo creadas otras 5, además de que todas ellas serán renumeradas en plano de propuesta de modificación. En total el suelo residencial de las manzanas M2 y M3 incrementa su superficie de 2979,46 m<sup>2</sup> hasta los 3040,76 m<sup>2</sup> y pasan a denominarse como manzana M2 ya que no contarán con separación física alguna. El resto de manzanas también serán red denominadas en consecuencia.

Los incrementos de suelo para SIPS, zona verde y suelo residencial mencionados son debidos a que con la nueva configuración de los espacios, puede eliminarse la calle 3, y como es lógico, una menor dotación de viario repercute en mayor aprovechamiento de suelo para los demás usos.

Estado actual



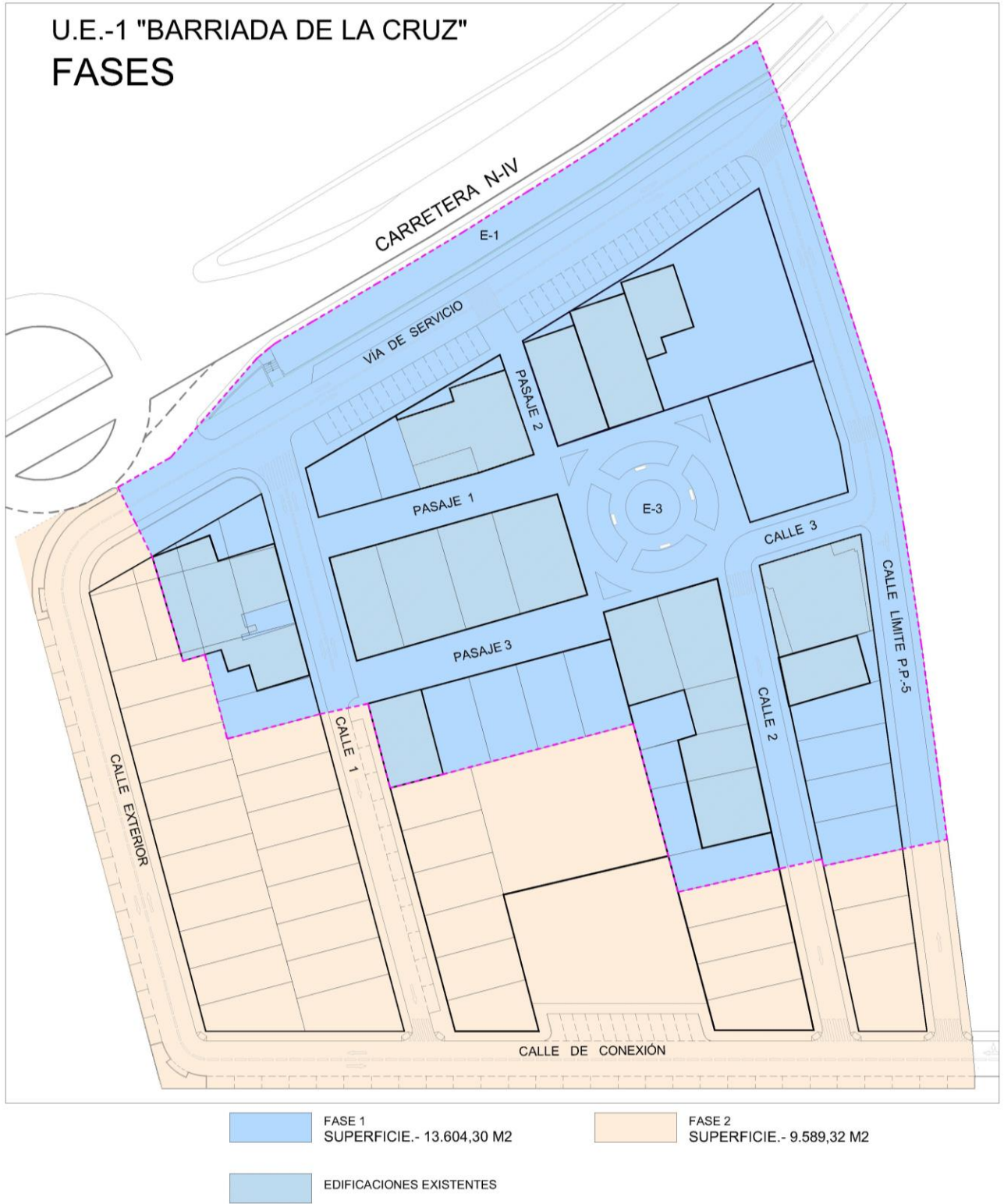


Estado modificado propuesto



Otro objetivo del presente documento es establecer la posibilidad de ejecución de dos fases diferentes debido a que se dan dos circunstancias claramente diferenciadas morfológicamente. Existe una zona más cercana a la carretera N-IV, que sería denominada fase de ejecución 1, donde se desarrollan las 20 viviendas existentes, que está bastante colmatada ya, y que cuenta con distintos servicios como saneamiento y abastecimiento, electricidad, telefonía, y en partes, acceso rodado. La denominada fase de ejecución 2 sería terreno prácticamente virgen, compuesto por terreno de labor, y a lo sumo, algunos invernaderos, pero sin edificación ni servicios algunos. La gran diferencia entre ambos sectores hace que sus necesidades para poder dotar del total de los servicios necesarios sea lo suficientemente importante como para poder

justificar su posible ejecución en dos fases. Se anexa a continuación esquema de la delimitación de las dos fases propuestas.



Por último, se modifican algunos artículos de las ordenanzas reguladoras en distintos aspectos. Por un lado se actualiza la edificabilidad de las zonas de 2 plantas pasando de 1.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 1.595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se regulan las posibilidades de inclusión de la plaza de aparcamiento obligatoria en cada vivienda como es preceptivo según el artículo 17.2.3 de la LOUA, abriendo la posibilidad de que dicha plaza pueda realizarse a techado o bien en espacio al aire libre a fachada para optimizar la edificabilidad destinada a vivienda en caso de que la necesidad de utilizar la edificabilidad de la parcela para los usos propios de la vivienda así lo requiera.

Se iguala la posibilidad de ocupación de las parcelas tipo 2, de 2 alturas, hasta el 100%, como se estableció para las del tipo 1, cuando concurren circunstancias similares de innecesidad de dotación de espacios libres en planta baja en parcelas con dos o más fachadas, siempre que se garantice la posibilidad de cumplimiento de los estándares de iluminación y ventilación de las estancias vivideras, y la existencia de espacio suficiente en alguna planta superior para el tendido de ropa dentro de la propia edificación, al aire libre.

Se introduce en el articulado la posibilidad de ejecución, que no obligación, de la urbanización de la UE-1 en dos fases.

Se elimina la obligación del ajardinamiento de al menos el 80% de las denominadas áreas libres, en aras a una mayor libertad de diseño según necesidades del sector.

## 2.2 JUSTIFICACIÓN TÉCNICA

La justificación técnica viene determinada por la mayor idoneidad que esta nueva ordenación representa no sólo para el desarrollo urbanístico del sector sino en la mejora de las dotaciones públicas previstas en el mismo, lo que sin ningún género de dudas producirá - como ya indicábamos- una efectiva mejora para el bienestar de la población y un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de los estándares de ordenación regulados en la LOUA.

Entendemos que la innovación que se pretende introducir, conforme al art. 15.1.a) LOUA, se encuentra dentro del objeto propio de los estudios de detalle, entendiendo que la reordenación del SIPS y zona verde dentro de las manzanas 2 y 3 tiene adecuado encaje dentro del concepto "localización del suelo dotacional público" al que se refiere el precepto anteriormente señalado, sin que a la misma deban serle exigidos mayores rigores procedimentales.

Finalmente, se retocan las ordenanzas con varios objetivos. El primero y claro es adaptar los valores de edificabilidad en tanto que con la modificación se alteran las superficies de suelo residencial, aunque sea de forma mínima, resulta obligatorio.

Por otro lado se pretende regular con claridad, dando el mayor grado de libertad posible sobre su forma de disposición, a la necesaria dotación de plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de las parcelas según art. 17.2.3 de la LOUA.

También se pretende dotar de mayor libertad de elección para las viviendas que se ejecuten según tipo 2, equiparando sus condiciones de ocupación en planta baja al 100%, como las del tipo 1, siempre que presenten similitudes en su número de fachadas y se garantice posibilidad de acceso a espacios libres, si no en planta baja, en otras plantas.

Igualmente se amplía la posibilidad de elegir desarrollar la urbanización del sector en 1 o 2 fases según lo determine la conveniencia de una u otra opción.

Por último, carece de sentido imponer un porcentaje mínimo de ajardinamiento de los espacios libres, ya que, será cuestión del proceso de urbanización determinar la necesidad de un determinado porcentaje en función de las necesidades concretas del

sector y de su relación con otros espacios libres adyacentes a este sector y que se encuentran urbanizados.

Condiciones urbanísticas previas de las parcelas objeto de la actuación.

De acuerdo con la Síntesis Cuantitativa de la Memoria del Estudio de Detalle:

	<b>Manzana 2 Residencial</b>	<b>Manzana 2 SIPS</b>	<b>Manzana 2 Zona verde</b>	<b>Manzana 3 Residencial</b>	<b>Calle 3 Viario</b>
<b>Uso asignado:</b>	Residencial	SIPS	Espacio Libre	Residencial	Viario
<b>Uso compatible:</b>	Terciario y serv.	El resto	El resto	Terciario y serv.	El resto
<b>Uso prohibido:</b>	Industrial	-	-	Industrial	-
<b>Superficie neta:</b>	1.006,37 m <sup>2</sup>	663,59 m <sup>2</sup>	373,77 m <sup>2</sup>	1.973,09 m <sup>2</sup>	-
<b>Edificabilidad:</b>	1,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	2,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	-	1,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	-
<b>Superficie edificable:</b>	1.610,19 m <sup>2</sup> t	1.327,18 m <sup>2</sup> t	-	3.156,94 m <sup>2</sup> t	-
<b>Plantas:</b>	2 plantas	2 plantas	-	2 plantas	-
<b>Altura máxima:</b>	7,50 m	-	-	7,50 m	-
<b>Nº viviendas:</b>	8	-	-	8	-
<b>Parcela mínima:</b>	120,00 m <sup>2</sup>	-	-	120,00 m <sup>2</sup>	-
<b>Parcela máxima:</b>	sin limitar	-	-	sin limitar	-
<b>Aparcamientos:</b>	igual 4 vvda	-	-	igual 4 vvda	-
<b>Tipología:</b>	Adosada	-	-	Adosada	-
<b>Alinación:</b>	A vial	-	-	A vial	-
<b>Condiciones:</b>	Las del tipo 2	-	-	Las del tipo 2	-

Condiciones urbanísticas derivadas de la actuación que se pretende.

De acuerdo con la Síntesis Cuantitativa del Modificado del Estudio de Detalle:

Las manzanas originales 2 y 3 se unifican y pasan a denominarse manzana 2.

Derivado de ello se renombran las demás manzanas; la manzana 4a y 4b pasan a 3a y 3b respectivamente, la 5 pasa a ser 4, la 6 pasa a ser 5, y las 7a y 7b pasan a 6a y 6b respectivamente. La manzana 1, por su parte, sigue manteniendo su nomenclatura. En todas ellas permanecen inalterados sus parámetros urbanísticos y superficies, a excepción de la edificabilidad, que,

en manzanas 1, 3b, 4 y 6b pasa de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 1,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En las manzanas 3a, 5 y 6a su edificabilidad es de 2,545 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

<b>ZONA: Manzana 2, ZONA RESIDENCIAL</b>	<b>TIPO 2</b>
<b>2 plantas</b>	<b>7,50 m</b>
USO ASIGNADO	<b>Residencial</b>
USOS COMPATIBLES	Terciario y servicios
USOS PROHIBIDOS	Industrial
<i>SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD</i>	
Superficie neta	<b>3.039,21 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad neta	<b>1,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Superficie edificable	<b>4.832,34 m<sup>2</sup></b>
Nº DE VIVIENDAS	<b>24</b>
<i>PARCELACIÓN</i>	
Parcela mínima	<b>120,00 m<sup>2</sup></b>
parcela máxima	<b>sin limitar</b>
<i>APARCAMIENTOS INTERIORES</i>	
Obligatorio ≥4 viviendas unifamiliares Se repondrán en el interior los suprimidos	
TIPOLOGÍA	<b>Adosada</b>
ALINEACIÓN	<b>A vial</b>

<b>MANZANA 2 ZONA VERDE</b>	
USO ASIGNADO	<b>Espacios libres</b>
USOS COMPATIBLES	
USOS PROHIBIDOS	
<i>SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD</i>	
Superficie neta	<b>749,00 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad neta	<b>0,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Superficie edificable	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

<b>ZONA: SIPS</b>	
<b>2 plantas</b>	<b>7,50 m</b>
USO ASIGNADO	<b>Dotacional</b>
USOS COMPATIBLES	Aparcamientos
USOS PROHIBIDOS	Industrial
<i>SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD</i>	
Superficie neta	<b>754,56 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad neta	<b>1,57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Superficie edificable	<b>1.188 m<sup>2</sup></b>
Nº DE VIVIENDAS	<b>0</b>
<i>PARCELACIÓN</i>	
Parcela mínima	<b>120,00 m<sup>2</sup></b>
parcela máxima	<b>sin limitar</b>
<i>APARCAMIENTOS INTERIORES</i>	
No obligatorio en interior de parcela	
TIPOLOGÍA	<b>Adosada</b>
ALINEACIÓN	<b>A vial</b>
CONDICIONES	<b>Las Particulares</b>

### 2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El estudio de Detalle que, con el presente documento se pretende modificar, en este punto hace un certero relato sobre las circunstancias que, en el tiempo, dan origen a este asentamiento urbano, que adquiere unas dimensiones y personalidad propias que llevan a las primeras Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a calificar el suelo como Urbano, que al amparo de la posterior Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía hay que interpretar como Urbano sin consolidar.

No en vano, se puede observar como a lo largo del tiempo ese suelo a ido adquiriendo servicios y dotaciones propias del suelo urbano consolidado. las 20 viviendas tienen suministro eléctrico, red de saneamiento conectada con el resto de la red municipal, abastecimiento de agua potable desde la red del municipio, telefonía, en algunas zonas, alumbrado público, y recientemente se han creado viarios perimetrales, al amparo del PP-5 adyacente, así como una calle de servicio que da salida a dicho PP-5 a la travesía de la carretera N-IV, y que, al discurrir justo delante de algunas de las viviendas de Barriada la Cruz, dota a éstas de acceso rodado en las mismas condiciones que el resto de la población.

Por todo lo expuesto anteriormente, y por la existencia de un marco normativo que posibilita la aplicación del Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento urbano para la ordenación de este sector, resulta conveniente la formulación de este documento.

La oportunidad de este estudio de detalle, se justifica por la materialización de la urbanización del Plan Parcial PP5, adyacente con éste y con el que comparte una de sus calles, de la creación de otra calle adyacente como es la vía de servicio y salida a la carretera N-IV, además de que se cuenta con acceso y en servicio distintos suministros básicos propios del suelo urbano consolidado y que en parte se ha posibilitado por la inmediatez de este suelo urbano consolidado.



## 2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA SEGÚN ART 36.2 LOUA

Conforme a las exigencias del art. 36.2.a) LOUA, procedemos a continuación al desarrollo de cada uno de los apartados justificativos del proyecto de modificación presentado: como actuación que mejora la calidad urbana del casco urbano y por tanto del bienestar de la población, de mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, de mejora de los sistemas generales, y del destino de los nuevos suelos a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Igualmente, analizaremos la incidencia que tendría la propuesta sobre el planeamiento superior vigente.

### **2.4.1.- Justificación de la mejora que supone para el bienestar de la población. ( art. 36.2.a).1º) LOUA).**

La innovación de planeamiento propuesta sin duda constituiría una mejora en la calidad de los servicios que recibirían, no solo los residentes de la UE-1 Barriada de la Cruz, sino de vecinos de plan parcial 5 adyacente.

La reordenación de los sistemas de espacios libres y SIPS así como residencial concretado en las manzanas 2 y 3, permiten la eliminación de un viario que posibilita mayor dotación a los sistemas dotacionales, no en vano, el SIPS pasa de 663,59 m<sup>2</sup> de suelo a 754,56 m<sup>2</sup> con un incremento de en torno al 14%, y el espacio libre pasa de 373,77 m<sup>2</sup> a 749 m<sup>2</sup>, con un incremento de prácticamente el doble de suelo. Dicho incremento, por si solo es una gran mejora de la calidad de los servicios que recibirán los residentes.

Por otro lado, la ubicación propuesta para el SIPS social - en el interior de la urbanización- podría ser la más adecuada, sobre todo si en este equipamiento llega a destinarse a servicios públicos sociales que por su propia naturaleza requieren cierta confidencialidad.

Igualmente situar el espacio libre justo delante del SIPS, sugiere de alguna forma, la vinculación de ambas parcelas, dotando de mayor calidad urbana al futuro uso que se le pueda dar al SIPS.

La modificación de las ordenanzas fundamentalmente amplía el grado de libertad de elección de distintos parámetros que se han venido comentando, lo que en si mismo supone una mejora.

#### **2.4.2.- Justificación del mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento. ( art. 36.2.a).2ª) LOUA).**

La innovación propuesta no genera incremento alguno del aprovechamiento urbanístico establecido para el sector UE-1 Barriada de la Cruz.

Las cesiones vienen determinadas por la misma ficha de planeamiento.

En esta ficha, se concreta una cesión de 2.292 m<sup>2</sup> de espacios libres y de 1.188 m<sup>2</sup> de SIPS.

Estas cifras, referidas a la superficie bruta representan un 10% de la superficie para áreas libres y una proporción de 12 m<sup>2</sup> por vivienda para SIPS.

Si aplicamos estos coeficientes a la superficie del ámbito, obtenemos 2.321,54 m<sup>2</sup> de áreas libres y de la misma forma, materializándose las 99 viviendas que proponen las Normas Subsidiarias de Planeamiento y consecuentemente 1.188 m<sup>2</sup> de SIPS.

Sin embargo el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece estas cesiones, para suelos con uso característico residencial, entre 30 y 35 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 m<sup>2</sup> de suelo y nunca menos del 10% deberán destinarse a parques y jardines, y demás, entre 0.5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

Aplicando estos coeficientes al caso que nos ocupa, y con una superficie edificable de 19.733,04 m<sup>2</sup>, resultado de aplicar la edificabilidad bruta de 0.85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie del ámbito, el 30% arroja la cifra de 5.919,91 m<sup>2</sup> muy alejados de los 3.509,54 m<sup>2</sup> que se deducen de la aplicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Sin embargo, en el punto 2 de este mismo artículo se exime parcialmente del cumplimiento de estos mínimos si se trata de suelo urbano no consolidado con dimensiones pequeñas o grado de ocupación por las edificaciones grandes. También se aplica la excepción cuando se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, ac-

tuaciones de urbanización y edificación expresamente compatibles con el modelo urbanístico adoptado por el planeamiento general.

En consecuencia, habida cuenta que en este caso concurren las circunstancias excepcionales del artículo 17, se puede completar las dotaciones con las superficies destinadas a aparcamientos.

De la simple aplicación del contenido de la ficha de planeamiento al ámbito real de actuación, obtenemos el siguiente cuadro:

	<b>EN NORMAS</b>	<b>S. REAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>
SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA	22.916,00 m <sup>2</sup>	23.215,35 m <sup>2</sup>	299,35 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES MÍNIMOS	2.292,00 m <sup>2</sup>	2.321,54 m <sup>2</sup>	29,53 m <sup>2</sup>
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	99	99	0
SIPS (12 m <sup>2</sup> por vivienda)	1.188,00 m <sup>2</sup>	1.188,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

Para completar las dotaciones sumamos las áreas libres, las superficies destinadas a aparcamientos y el suelo destinado a SIPS.

Es preciso hacer la aclaración que, debido al grado de consolidación del sector, no se puede alcanzar una superficie de suelo de 1.188,00 m<sup>2</sup> para SIPS pero sí de techo como se propone en este documento.

<b>CÓMPUTO DE DOTACIONES</b>	<b>LOUA</b>	<b>EN EL E.D.</b>	<b>DIFERENCIA</b>	
ESPACIOS LIBRES	2.321,54 m <sup>2</sup>	3.589,22 m <sup>2</sup>	1.267,68 m <sup>2</sup>	54,61%
APARCAMIENTOS	1/200 m <sup>2</sup>	1.386,94 m <sup>2</sup>	-	-
SUELO SIPS	-	754,56 m <sup>2</sup>	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5.919,91 m<sup>2</sup></b>	<b>5.730,72 m<sup>2</sup></b>	<b>-189,19 m<sup>2</sup></b>	<b>-3,20%</b>

Como se deduce del cuadro anterior, podremos sumar para cuantificar las dotaciones las superficies destinadas a sips y a plazas de aparcamiento en superficie, con lo que obtenemos una cifra total de 5.730,72 m<sup>2</sup>.

Esta situación es posible aplicando la excepcionalidad del artículo 17.2 de la LOUA.

En cuanto a la dotación de aparcamientos, el artículo 17.2.3 de la LOUA establece que:

**3.** Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

Con los 119 proyectados en zona pública (cuyo 2%,3 plazas, se destinan a minusválidos, con unas dimensiones mínimas de 4.50 x 3.30 m) no se llega a la ratio mínima que desglosamos.

Sup total de techo Residencial + Sips = 20.921 m<sup>2</sup>

1 plaza / 100 m<sup>2</sup> = 209 plazas

Faltan, para completar las 209 plazas, un total de 90 plazas. Al tener un número de viviendas asignadas al sector de 99, vamos a completar la dotación con 99 plazas privadas, por lo que en total dotamos a la zona de 119+99= 218 plazas.

**2.4.3.- Justificación de la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande. ( art. 36.2.a).5ª) LOUA).**

La innovación propuesta no genera incremento de población alguno.

**2.4.4.- Justificación del destino de los nuevos suelos a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. ( art. 36.2.a).2ª) in fine LOUA).**

La innovación propuesta no genera incremento de población alguno.

**2.4.5.- Incidencia sobre el planeamiento superior vigente.**

Las nuevas determinaciones propuestas, dada su escasa entidad, no alteran la estructura orgánica del territorio ni los objetivos de ordenación, así como tampoco contravienen los preceptos generales establecidos.

## 2.5 DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UE1 BARRIADA DE LA CRUZ AFECTADOS POR LA INNOVACIÓN PLANTEADA.

Los documentos afectados por la Modificación Puntual que se pretende serían los siguientes:

### 1. Memoria

#### \*Capítulo I. Antecedentes y Marco Normativo

Se crean los apartados: 1.1 Antecedentes, Marco normativo, Resumen de tramitación, (página 1)

\*Los apartados 1.3 Redactor, y, 1.4 Promotor del estudio de detalle, pasan a los puntos 1.3 Calificación urbanística de la propuesta, 1.4 Redactor y 1.5 Promotor (página 6)

#### \*Se crea el Capítulo II. Descripción de la actuación. Justificación técnica. (p 7)

Con los siguientes apartados: 2.1 Descripción técnica (p 7)

2.2 Justificación técnica (p 13)

2.3 Descripción de la conveniencia y oportunidad de la formulación del estudio de detalle (p 17)

2.4 Justificación de la propuesta según art. 36.2 LOUA (p18)

2.5 Documentos del estudio de detalle del sector UE1 afectados por innovación planteada (p22)

#### \*Capítulo 3. Descripción y justificación de la ordenación.

Apartado 3.4 CESIONES: Cuadro Cómputo de dotaciones (p34)

<b>CÓMPUTO DE DOTACIONES</b>	<b>LOUA</b>	<b>EN EL E.D.</b>	<b>DIFERENCIA</b>	
ESPACIOS LIBRES	2.321,54 m <sup>2</sup>	3.589,22 m <sup>2</sup>	1.267,68 m <sup>2</sup>	54,61%
APARCAMIENTOS	1/200 m <sup>2</sup>	1.386,94 m <sup>2</sup>	-	-
SUELO SIPS	-	754,56 m <sup>2</sup>	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5.919,91 m<sup>2</sup></b>	<b>5.730,72 m<sup>2</sup></b>	<b>-189,19 m<sup>2</sup></b>	<b>-3,20%</b>

**\*Capítulo IV. Síntesis cuantitativa de la memoria**

Apartado 4.1 ZONIFICACIÓN: Cuadro de Superficies netas de suelo, y cuadro de viario proyectado (p35)

<b>SUPERFICIE NETA DE SUELO</b>	
Manzana 1	1.398,54 m <sup>2</sup>
Manzana 2	3.039,21 m <sup>2</sup>
Manzana 3a	688,05 m <sup>2</sup>
Manzana 3b	2.533,41 m <sup>2</sup>
Manzana 4	837,41 m <sup>2</sup>
Manzana 5	582,33 m <sup>2</sup>
Manzana 6a	1.299,73 m <sup>2</sup>
Manzana 6b	488,02 m <sup>2</sup>
TOTAL NETO	10.866,70 m <sup>2</sup>
SIPS	754,56 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>11.621,26 m<sup>2</sup></b>
<b>VIARIO PROYECTADO</b>	
VÍA DE SERVICIO	2.259,15 m <sup>2</sup>
CALLE DE CONEXIÓN	1.515,11 m <sup>2</sup>
CALLE EXTERIOR	889,95 m <sup>2</sup>
CALLE 1	929,33 m <sup>2</sup>
CALLE 2	888,90 m <sup>2</sup>
TOTAL VIARIO PROPIO	6.482,44 m <sup>2</sup>
CALLE LÍMITE DEL PP5	1.361,67 m <sup>2</sup>
TOTAL VIARIO	7.844,11 m <sup>2</sup>

Apartado 4.2. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: Cuadro Edificabilidades Netas, Cuadro Suelo Edificable Residencial, y Cuadro Asignación de Viviendas (p36)

Edificabilidades netas	
<b>e<sub>2</sub></b> =	1,590 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>e<sub>3</sub></b> =	2,545 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>e<sub>s</sub></b> =	1,57 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Siendo **e<sub>2</sub>** la correspondiente a suelo para dos plantas, **e<sub>3</sub>** para tres plantas y **e<sub>s</sub>** para SIPS y m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> representa el factor adimensional de metros cuadrados edificados (techo) por cada metro cuadrado de solar (suelo).

SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL	nº plantas	Máx viviendas	Suelo 2P	Suelo 3P	Techo
Manzana 1	2P	11 viviendas	1.398,54 m <sup>2</sup>		2.223,68 m <sup>2</sup>
Manzana 2	2P	24 viviendas	3.039,21 m <sup>2</sup>		4.832,34 m <sup>2</sup>
Manzana 3a	3P	9 viviendas		688,05 m <sup>2</sup>	1.751,23 m <sup>2</sup>
Manzana 3b	2P	20 viviendas	2.533,41 m <sup>2</sup>		4.028,12 m <sup>2</sup>
Manzana 4	2P	7 viviendas	837,41 m <sup>2</sup>		1.331,48 m <sup>2</sup>
Manzana 5	3P	7 viviendas		582,33 m <sup>2</sup>	1.482,15 m <sup>2</sup>
Manzana 6a	3P	17 viviendas		1.299,73 m <sup>2</sup>	3.308,09 m <sup>2</sup>
Manzana 6b	2P	4 viviendas	488,02 m <sup>2</sup>		775,95 m <sup>2</sup>
		<b>99 viviendas</b>	<b>8.296,59 m<sup>2</sup></b>	<b>2.570,11 m<sup>2</sup></b>	<b>19.733,04 m<sup>2</sup></b>

ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS		
Manzana 1	2P	11 viviendas
Manzana 2	2P	24 viviendas
Manzana 3a	3P	9 viviendas
Manzana 3b	2P	20 viviendas
Manzana 4	2P	7 viviendas
Manzana 5	3P	7 viviendas
Manzana 6a	3P	17 viviendas
Manzana 6b	2P	4 viviendas
Total		<b>99 viviendas</b>

#### Apartado 4.3. DISTRIBUCIÓN DEL EQUIPAMIENTO (p37)

El equipamiento se distribuye como sigue:

ESPACIOS LIBRES OBTENIDOS	
ÁREA 1	879,90 m <sup>2</sup>
ÁREA 2	1.786,17 m <sup>2</sup>
ÁREA 3	749,00 m <sup>2</sup>
ÁREA 4	174,15 m <sup>2</sup>
	<b>3.589,22 m<sup>2</sup></b>

El SIPS DE 754,56 m<sup>2</sup> de superficie de suelo y 1.188 m<sup>2</sup> de techo se sitúa en la manzana 2.

Apartado 4.4. RESUMEN: Cuadros Resumen , (p37)

BARRIADA DE LA CRUZ	EN NORMAS	EN EL E.D.	DIFERENCIA	
Superficie delimitada <b>S</b>	22.916,00 m <sup>2</sup>	23.215,35 m <sup>2</sup>	299,35 m <sup>2</sup>	1,31%
Número máximo de viviendas <b>V</b>	99	99	0	0,00%
SIPS MÍNIMO (12 m <sup>2</sup> por vivienda)	1.188,00 m <sup>2</sup>	1.188 m <sup>2</sup>	0	0,00%
Edificabilidad bruta <b>E</b>	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
S techo edificable residencial <b>T</b>	19.478,60 m <sup>2</sup>	19.733,04 m <sup>2</sup>	254,44 m <sup>2</sup>	1,31%
Espacios libres mínimos <b>EL</b>	2.292,00 m <sup>2</sup>	2.321,54 m <sup>2</sup>	29,54 m <sup>2</sup>	
AREAS LIBRES PROYECTADAS		3.589,22 m <sup>2</sup>	1.267,68 m <sup>2</sup>	35,32%
Superficie de techo total con SIPS		21.921,04 m <sup>2</sup>		

SIPS OBTENIDOS	Plantas	2P	754,56 m <sup>2</sup>	1.188 m <sup>2</sup>
SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL	nº plantas	Suelo 2P	Suelo 3P	Techo
Manzana 1	2P	1.398,54 m <sup>2</sup>		2.223,68 m <sup>2</sup>
Manzana 2	2P	3.039,21 m <sup>2</sup>		4.832,34 m <sup>2</sup>
Manzana 3a	3P		688,05 m <sup>2</sup>	1.751,23 m <sup>2</sup>
Manzana 3b	2P	2.533,41 m <sup>2</sup>		4.028,12 m <sup>2</sup>
Manzana 4	2P	837,41 m <sup>2</sup>		1.331,48 m <sup>2</sup>
Manzana 5	3P		582,33 m <sup>2</sup>	1.482,15 m <sup>2</sup>
Manzana 6a	3P		1.299,73 m <sup>2</sup>	3.308,08 m <sup>2</sup>
Manzana 6b	2P	488,02 m <sup>2</sup>		775,95 m <sup>2</sup>
		<b>8.296,59 m<sup>2</sup></b>	<b>2.570,11 m<sup>2</sup></b>	<b>19.733,04 m<sup>2</sup></b>
CESIÓN 10% Aprovechamiento <b>1.973,40 m<sup>2</sup></b>				

## 2. Normas Urbanísticas.

### \*Artículo 3.1 Limitaciones de aprovechamiento. (modificación)

#### 2. Condiciones de parcelación:

Cuando se efectúe una promoción entre varias parcelas del Tipo 3, se le exigirá una cuantía de suelo **de 78 m<sup>2</sup>** por cada vivienda.

#### 4. Condiciones de ocupación:

La ocupación en planta baja será la siguiente:

Hasta el 100% de la superficie de la parcela si el uso predominante no es el residencial.

Si el uso es residencial, la ocupación podrá ser hasta el 100% en el tipo 1 **y en el tipo 2 con las condiciones que se exigen en artículo 3.3**, en parcelas con al menos dos de sus lados a vial público, siempre que se cumplan las condiciones higiénicas de ventilación e iluminación de las distintas piezas de las viviendas, a justificarse en el proyecto



de edificación. En tal caso deberá justificarse la posibilidad de tendido de ropa en el interior de la parcela en espacio libre, por ejemplo azoteas, en cualquiera de sus plantas. En los otros tipos el 90% como máximo.

### **\*Artículo 3.3. (Modificación)**

#### **a. Condiciones para el Tipo 1**

Estas condiciones son aplicables a las manzanas **1, 4 y 6b**.

Su conveniencia se constata por la poca profundidad de las manzanas y el hecho de que es previsible que una parcela disponga de dos o tres fachadas.

En este caso no es posible cumplir simultáneamente los criterios de edificabilidad, de ocupación de parcela y alineaciones obligatorias.

Al disponerse de varias fachadas, se hacen funcionalmente innecesarios los patios, con lo que la ocupación podría abarcar el 100% de la superficie del solar. Sin embargo, al ser la edificabilidad **1,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** en vez de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, este parámetro obliga a no edificar un 20% de cada planta o un 40% de la alta.

Para satisfacer los criterios generales se cumplirán los siguientes criterios:

Se podrá optar por edificar el 100% de la superficie en la planta baja o por incluir patios adosados a medianeras.

Se podrán proyectar terrazas abiertas, no cubiertas, en la planta superior con la condición de no provocar medianeras vistas.

Se permite para las terrazas abiertas el uso de pérgolas, ajardinamiento, toldos y cubiertas acristaladas en las mismas condiciones que las NNSS autoriza para patios tradicionales.

En ningún caso se efectuará un cerramiento opaco, una falsa fachada, o un cierre de aluminio y vidrio en el vacío de fachada de la terraza abierta.

Tipo de edificación:

Edificios individuales adaptados a la unidad parcelaria, o agrupados en hileras en más de una parcela, o en ordenación abierta, destinados a viviendas unifamiliares, admi-

tiéndose unidades familiares de dos viviendas. La tipología edificatoria prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Local es la de Unifamiliar o Bifamiliar Adosada.

Condiciones de parcelación:

Parcela Mínima: 120 m<sup>2</sup> de superficie y 6.00 m de longitud de fachada.

Condiciones de posición:

La edificación satisfará las siguientes condiciones de retranqueo: Alineación obligatoria a los linderos frontales con tolerancia de terrazas a fachada en planta primera.

Quedan expresamente prohibidos las falsas fachadas y los edificios exentos.

Aparcamientos:

1 plaza obligatoria por cada vivienda o parcela en el interior.

Los parámetros recogidos en el articulado pueden suponer que en la práctica edificatoria en pequeñas parcelas, no se encuentre un mecanismo apropiado para la ejecución de una vivienda con dimensiones adecuadas resolviendo el requerimiento de la obligación de la plaza de aparcamiento techada y cerrada. Es por ello que se pretende tolerar un retranqueo lateral hasta 3.50 m de la linde y con fondo acorde a la profundidad mínima que requieran las plazas de aparcamientos de vehículos de 4 ruedas y con un máximo de 6 m. De este modo la continuidad de las fachadas, pese a este retranqueo, está garantizada, por lo que no se altera el espíritu del estudio de detalle.

Condiciones de ocupación:

Hasta el 100% de la superficie de la parcela en planta baja para cualquier uso.

Hasta el 90% con el límite del agotamiento de la edificabilidad en plantas primera y el 18% en cubierta.

Condiciones de altura:

El número de plantas será de 2 plantas (B+1) pudiéndose permitir sólo 1 planta, con la condición del tratamiento de medianeras vistas.

La altura máxima sobre rasante 7.50 m

#### **b. Condiciones para el Tipo 2**

Estas condiciones son aplicables a las manzanas **2 y 3b**.

Tipo de edificación:

Edificios individuales adaptados a la unidad parcelaria, o agrupados en hileras en más de una parcela, o en ordenación abierta, destinados a viviendas unifamiliares, admitiéndose unidades familiares de dos viviendas.

La tipología edificatoria prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Local es la de Unifamiliar o Bifamiliar Adosada.

Condiciones de parcelación:

Parcela Mínima: 120 m<sup>2</sup> de superficie y 6.00 m de longitud de fachada.

Condiciones de posición:

Alineación obligatoria a los linderos frontales.

Quedan expresamente prohibidos las falsas fachadas y los edificios exentos.

Aparcamientos:

1 plaza obligatoria por cada vivienda o parcela en el interior.

Los parámetros recogidos en el articulado pueden suponer que en la práctica edificatoria en pequeñas parcelas, no se encuentre un mecanismo apropiado para la ejecución de una vivienda con dimensiones adecuadas resolviendo el requerimiento de la obligación de la plaza de aparcamiento techada y cerrada. Es por ello que se pretende tolerar un retranqueo lateral hasta 3.50 m de la linde y con fondo acorde a la profundidad mínima que requieran las plazas de aparcamientos de vehículos de 4 ruedas y con un máximo de 6 m. De este modo la continuidad de las fachadas, pese a este retranqueo, está garantizada, por lo que no se altera el espíritu del estudio de detalle.

Condiciones de ocupación:

Hasta el 90% de la superficie de la parcela en planta baja para uso residencial y 100% para otros usos.

Hasta el 90% con el límite del agotamiento de la edificabilidad en plantas primera y el 18% en cubierta.

Como excepción, en parcelas que tengan 2 o 3 fachadas podrán adoptar las condiciones de ocupación máxima que se establecieron para el tipo 1.

Sin embargo, al ser la edificabilidad **1,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** en vez de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, este parámetro obliga a no edificar un 20% de cada planta o un 40% de la alta.

### **c. Condiciones para el Tipo 3**

Estas condiciones son aplicables a las manzanas **3a, 5 y 6a**.

Tipo de edificación:

Edificios individuales adaptados a la unidad parcelaria, o agrupados en hiera en más de una parcela, o en ordenación abierta, destinados a viviendas unifamiliares.

Edificios plurifamiliares adosados o exentos en manzanas completas.

Condiciones de parcelación:

Parcela Mínima: 120 m<sup>2</sup> de superficie y 6.00 m de longitud de fachada.

En Promociones plurifamiliares se exigirá un mínimo de 76 m<sup>2</sup> de parcela por cada vivienda.

Condiciones de posición:

Alineación obligatoria a los linderos frontales excepto en promociones adaptadas a manzanas completas, en las que podrá adoptar cualquier posición dentro de los límites interiores de la parcela a condición del tratamiento adecuado de los espacios residuales.

Aparcamientos:

Obligatorios en el mismo número que viviendas en promociones plurifamiliares, igualmente si se plantea vivienda unifamiliar, 1 plaza por vivienda.

Condiciones de ocupación:

Hasta el 90% de la superficie de la parcela en planta baja para uso residencial y 100% para otros usos.

Hasta el 90% con el límite del agotamiento de la edificabilidad en plantas primera y segunda y el 18% en cubierta.

Condiciones de altura:

El número de plantas será de 3 plantas (B+2) pudiéndose permitir 2 plantas como mínimo, con la condición del tratamiento de medianeras vistas.

La altura máxima sobre rasante 10.50 m.

En las manzanas 3a y 6a se produce un salto de una planta en la medianera, coincidiendo con las 3b y 6b.

La medianera vista se debe retranquear no menos de 3 m de la parcela colindante y debe tratarse como una fachada más.

En las fichas correspondientes se grafía dicho retranqueo.

No se crearán servidumbres de vistas.

#### **\*Artículo 5.1. Ejecución de la urbanización (modificación)**

1. El presente Estudio de Detalle **recoge la posibilidad, que no obligación, de ejecución en 2 fases**, mediante los correspondientes proyectos de urbanización, la delimitación queda reflejada en documentación gráfica de la presente memoria.

#### **\*Artículo 5.4. Características de los espacios libres y zonas verdes (supresión de parte del artículo) queda como sigue:**

1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el Estudio de Detalle tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este artículo, las establecidas en las Normas Subsidiarias en el Libro IV, Título II, Capítulo III, artículo 4.121, artículo 4.122 y las de las Ordenanzas Regulatoras de Proyectos y Obras de Urbanización, aprobadas por el Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla.

2. El tapizado vegetal se realizará con céspedes, o albero, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía.

3. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización preverá la plantación, al menos, de un árbol por cada treinta metros cuadrados de suelo.

En los espacios libres, zonas verdes del sector se emplearán, preferentemente, árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas. Se procurará la utilización de especies de gran porte capaces de crear abundantes zonas de sombra. sur en las zonas de estancia y acceso peatonal.

### **3. Fichas urbanísticas.**

En el presente documento resultan un total de 9 en vez de las 10 del Estudio de Detalle original debido a que las manzanas 2 y 3 se unen, denominándose manzana 2. todas las fichas han variado algún parámetro, y todas se incluyen en el documento.

### **4. Planos.**

Los planos del 6 al 15 han sido alterados.

### III DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

#### 3.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La solución propuesta se representa gráficamente, con carácter vinculante, en los planos de ordenación del estudio de Detalle, y, particularmente, en los de zonificación y de usos pormenorizados. Las normas urbanísticas de este planeamiento, que desarrollan las normas Subsidiarias y documento de adaptación a la LOUA, contienen reglas escritas vinculantes que completan la regulación de la ordenación establecida por él. Se incorpora también un plano de imagen con carácter orientativo.

#### 3.2. RED VIARIA Y CONEXIONES

De acuerdo con lo expuesto en el capítulo tercero de esta memoria, los objetivos principales de la ordenación propuesta se basan en una estructura interna clara, adaptada en el mayor grado posible a lo allí existente y coherente con la trama básica del municipio y su continuidad.

Se exponen a continuación, en apartados sucesivos, los elementos característicos de la propuesta.

#### 3.3. EDIFICACIONES

Las edificaciones se desarrollan dentro de los perímetros de las manzanas delimitadas con tipología predominantemente adosada o vivienda entre medianeras.

Las características de estas edificaciones pueden ser estudiadas pormenorizadamente en las ordenanzas.

#### 3.4. CESIONES

Las cesiones vienen determinadas por la misma ficha de planeamiento.

En esta ficha, se concreta una cesión de 2.292 m<sup>2</sup> de espacios libres y de 1.188 m<sup>2</sup> de SIPS.

Estas cifras, referidas a la superficie bruta representan un 10% de la superficie para áreas libres y una proporción de 12 m<sup>2</sup> por vivienda para SIPS.

Si aplicamos estos coeficientes a la superficie del ámbito, obtenemos 2.321,54 m<sup>2</sup> de áreas libres y de la misma forma, materializándose las 99 viviendas que proponen las Normas Subsidiarias de Planeamiento y consecuentemente 1.188 m<sup>2</sup> de SIPS.

Sin embargo el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece estas cesiones, para suelos con uso característico residencial, entre 30 y 35 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 m<sup>2</sup> de suelo y nunca menos del 10% deberán destinarse a parques y jardines, y demás, entre 0.5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

Aplicando estos coeficientes al caso que nos ocupa, y con una superficie edificable de 19.733,04 m<sup>2</sup>, resultado de aplicar la edificabilidad bruta de 0.85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie del ámbito, el 30% arroja la cifra de 5.919,91 m<sup>2</sup> muy alejados de los 3.509,54 m<sup>2</sup> que se deducen de la aplicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Sin embargo, en el punto 2 de este mismo artículo se exime parcialmente del cumplimiento de estos mínimos si se trata de suelo urbano no consolidado con dimensiones pequeñas o grado de ocupación por las edificaciones grandes. También se aplica la excepción cuando se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación expresamente compatibles con el modelo urbanístico adoptado por el planeamiento general.

En consecuencia, habida cuenta que en este caso concurren las circunstancias excepcionales del artículo 17, se puede completar las dotaciones con las superficies destinadas a aparcamientos.

De la simple aplicación del contenido de la ficha de planeamiento al ámbito real de actuación, obtenemos el siguiente cuadro:

	<b>EN NORMAS</b>	<b>S. REAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>
SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA	22.916,00 m <sup>2</sup>	23.215,35 m <sup>2</sup>	299,35 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES MÍNIMOS	2.292,00 m <sup>2</sup>	2.321,54 m <sup>2</sup>	29,53 m <sup>2</sup>
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	99	99	0
SIPS (12 m <sup>2</sup> por vivienda)	1.188,00 m <sup>2</sup>	1.188,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

Para completar las dotaciones sumamos las áreas libres, las superficies destinadas a aparcamientos y el suelo destinado a SIPS.

Es preciso hacer la aclaración que, debido al grado de consolidación del sector, no se puede alcanzar una superficie de suelo de 1.188,00 m<sup>2</sup> para SIPS pero sí de techo como se propone en este documento



<b>CÓMPUTO DE DOTACIONES</b>	<b>LOUA</b>	<b>EN EL E.D.</b>	<b>DIFERENCIA</b>	
ESPACIOS LIBRES	2.321,54 m <sup>2</sup>	3.589,22 m <sup>2</sup>	1.267,68 m <sup>2</sup>	54,61%
APARCAMIENTOS	1/200 m <sup>2</sup>	1.386,94 m <sup>2</sup>	-	-
SUELO SIPS	-	754,56 m <sup>2</sup>	-	-
TOTAL	5.919,91 m <sup>2</sup>	5.730,72 m <sup>2</sup>	-189,19 m <sup>2</sup>	-3,20%

Como se deduce del cuadro anterior, podremos sumar para cuantificar las dotaciones las superficies destinadas a sips y a plazas de aparcamiento en superficie, con lo que obtenemos una cifra total de 5730,72 m<sup>2</sup>.

Esta situación es posible aplicando la excepcionalidad del artículo 17.2 de la LOUA.

En cuanto a la dotación de aparcamientos, con los 119 proyectados, se cumple el ratio de 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos, cuyo 2% (3 plazas) se destinan a minusválidos, con unas dimensiones mínimas de 4.50 x 3.30 m. Debido a que se suma. El resto, hasta alcanzar la ratio de 1/200 m<sup>2</sup> se contempla, como se permite, en plazas de carácter privado en el interior de las viviendas a modo de 1 plaza por cada vivienda creada.

## IV SÍNTESIS CUANTITATIVA DE LA MEMORIA

### 4.1. ZONIFICACIÓN

La zonificación viene marcada por la preexistencia de construcciones y la voluntad de adaptarse lo máximo posible al trazado que menos daño haga.

Las parcelas residenciales se sitúan formando hileras paralelas, descenden en longitud para acomodarse a los límites del área de actuación, separadas por los viales.

La parcela del SIPS se sitúa a caballo entre este estudio de detalle y el próximo PP5 de forma que es la única zona con diferenciación de uso.

En el plano correspondiente aparece pormenorizado este concepto, quedando las superficies distribuidas según el siguiente cuadro:

<b>SUPERFICIE NETA DE SUELO</b>	
Manzana 1	1.398,54 m <sup>2</sup>
Manzana 2	3.039,21 m <sup>2</sup>
Manzana 3a	688,05 m <sup>2</sup>
Manzana 3b	2.533,41 m <sup>2</sup>
Manzana 4	837,41 m <sup>2</sup>
Manzana 5	582,33 m <sup>2</sup>
Manzana 6a	1.299,73 m <sup>2</sup>
Manzana 6b	488,02 m <sup>2</sup>
TOTAL NETO	10.866,70 m <sup>2</sup>
SIPS	754,56 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>11.621,26 m<sup>2</sup></b>

Por otra parte, el viario proyectado tiene la siguiente distribución superficial:

<b>VIARIO PROYECTADO</b>	
VÍA DE SERVICIO	2.259,15 m <sup>2</sup>
CALLE DE CONEXIÓN	1.515,11 m <sup>2</sup>
CALLE EXTERIOR	889,95 m <sup>2</sup>
CALLE 1	929,33 m <sup>2</sup>
CALLE 2	888,90 m <sup>2</sup>
TOTAL VIARIO PROPIO	6.482,44 m <sup>2</sup>
CALLE LÍMITE DEL PP5	1.361,67 m <sup>2</sup>
TOTAL VIARIO	7.844,11 m <sup>2</sup>

## 4.2. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

De lo expuesto en el apartado 4.4, y consecuentemente con la distribución de zonas de dos y tres plantas se distribuye la edificabilidad como sigue:

Edificabilidades netas	
$e_2 =$	1,590 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
$e_3 =$	2,545 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
$e_s =$	1,57 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Siendo  $e_2$  la correspondiente a suelo para dos plantas,  $e_3$  para tres plantas y  $e_s$  para SIPS y m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> representa el factor adimensional de metros cuadrados edificados (techo) por cada metro cuadrado de solar (suelo).

El siguiente cuadro expresa el reparto de la edificabilidad por manzanas según el número de plantas y la asignación del máximo número de viviendas por manzana.

SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL	nº plantas	Máx viviendas	Suelo 2P	Suelo 3P	Techo
Manzana 1	2P	11 viviendas	1.398,54 m <sup>2</sup>		2.223,68 m <sup>2</sup>
Manzana 2	2P	24 viviendas	3.039,21 m <sup>2</sup>		4.832,34 m <sup>2</sup>
Manzana 3a	3P	9 viviendas		688,05 m <sup>2</sup>	1.751,23 m <sup>2</sup>
Manzana 3b	2P	20 viviendas	2.533,41 m <sup>2</sup>		4.028,12 m <sup>2</sup>
Manzana 4	2P	7 viviendas	837,41 m <sup>2</sup>		1.331,48 m <sup>2</sup>
Manzana 5	3P	7 viviendas		582,33 m <sup>2</sup>	1.482,15 m <sup>2</sup>
Manzana 6a	3P	17 viviendas		1.299,73 m <sup>2</sup>	3.308,09 m <sup>2</sup>
Manzana 6b	2P	4 viviendas	488,02 m <sup>2</sup>		775,95 m <sup>2</sup>
		<b>99 viviendas</b>	<b>8.296,59 m<sup>2</sup></b>	<b>2.570,11 m<sup>2</sup></b>	<b>19.733,04 m<sup>2</sup></b>

Las parcelas de cesión libre y gratuita correspondiente al 10% del aprovechamiento tendrá la misma edificabilidad asignada.

Estos parámetros se tendrán que poner en valor en el proyecto de compensación para distribuir las cargas.

El reparto de viviendas por manzanas, se ha obtenido mediante la obtención de un coeficiente de asignación dividiendo el número máximo de viviendas (99) entre el techo edificable residencial. Este coeficiente es:

Coeficiente de asignación **0,0050**

Multiplicando la superficie de techo de cada manzana por este coeficiente y aproximando al entero más próximo, se obtiene el siguiente cuadro:

<b>ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS</b>		
Manzana 1	2P	11 viviendas
Manzana 2	2P	24 viviendas
Manzana 3a	3P	9 viviendas
Manzana 3b	2P	20 viviendas
Manzana 4	2P	7 viviendas
Manzana 5	3P	7 viviendas
Manzana 6a	3P	17 viviendas
Manzana 6b	2P	4 viviendas
Total		<b>99 viviendas</b>

#### 4.3. DISTRIBUCIÓN DEL EQUIPAMIENTO

El equipamiento se distribuye como sigue:

<b>ESPACIOS LIBRES OBTENIDOS</b>	
ÁREA 1	879,90 m <sup>2</sup>
ÁREA 2	1.786,17 m <sup>2</sup>
ÁREA 3	749,00 m <sup>2</sup>
ÁREA 4	174,15 m <sup>2</sup>
	<b>3.589,22 m<sup>2</sup></b>

El SIPS DE 754,56 m<sup>2</sup> de superficie de suelo y 1.188 m<sup>2</sup> de techo se sitúa en la manzana 2.

#### 4.4. RESUMEN

A modo de resumen, se facilitan los cuadros siguientes:

<b>BARRIADA DE LA CRUZ</b>	<b>EN NORMAS</b>	<b>EN EL E.D.</b>	<b>DIFERENCIA</b>	
Superficie delimitada <b>S</b>	22.916,00 m <sup>2</sup>	23.215,35 m <sup>2</sup>	299,35 m <sup>2</sup>	1,31%
Número máximo de viviendas <b>V</b>	99	99	0	0,00%
SIPS MÍNIMO (12 m <sup>2</sup> por vivienda)	1.188,00 m <sup>2</sup>	1.509,12 m <sup>2</sup>	-321,12 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad bruta <b>E</b>	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
S techo edificable residencial <b>T</b>	19.478,60 m <sup>2</sup>	19.733,04 m <sup>2</sup>	254,44 m <sup>2</sup>	1,31%
Espacios libres mínimos <b>EL</b>	2.292,00 m <sup>2</sup>	2.321,54 m <sup>2</sup>	29,54 m <sup>2</sup>	
AREAS LIBRES PROYECTADAS		3.589,22 m <sup>2</sup>	1.267,68 m <sup>2</sup>	35,32%
Superficie de techo total con SIPS		20.921,04 m <sup>2</sup>		

<b>SIPS OBTENIDOS</b>	Plantas	2P	754,56 m <sup>2</sup>	1.188 m <sup>2</sup>
SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL	nº plantas	Suelo 2P	Suelo 3P	Techo
Manzana 1	2P	1.398,54 m <sup>2</sup>		2.223,68 m <sup>2</sup>
Manzana 2	2P	3.039,21 m <sup>2</sup>		4.832,34 m <sup>2</sup>
Manzana 3a	3P		688,05 m <sup>2</sup>	1.751,23 m <sup>2</sup>
Manzana 3b	2P	2.533,41 m <sup>2</sup>		4.028,12 m <sup>2</sup>
Manzana 4	2P	837,41 m <sup>2</sup>		1.331,48 m <sup>2</sup>
Manzana 5	3P		582,33 m <sup>2</sup>	1.482,15 m <sup>2</sup>
Manzana 6a	3P		1.299,73 m <sup>2</sup>	3.308,08 m <sup>2</sup>
Manzana 6b	2P	488,02 m <sup>2</sup>		775,95 m <sup>2</sup>
		<b>8.296,59 m<sup>2</sup></b>	<b>2.570,11 m<sup>2</sup></b>	<b>19.733,04 m<sup>2</sup></b>
CESIÓN 10% Aprovechamiento <b>1.973,30 m<sup>2</sup></b>				

## V DOCUMENTOS ECONÓMICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Dispone el art. 19.3 LOUA que “ ....En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un **estudio económico-financiero** que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un **informe de sostenibilidad económica**, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios

Por su parte, el art. 22.5 TRLSRU establece que “5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”

Se detalla a continuación el contenido de estos documentos económicos en relación con el Sector UE-1 Barriada de la Cruz.

### 5.1.- INFORME ECONÓMICO FINANCIERO.

CONCEPTO			TOTAL
<b>COSTES</b>			
<b>1.-</b>	<b>OBRAS INTERIORES</b>		
1.1.-	Viarío	90,00 €	705.969,90 €
1.2.-	Zonas Verdes	75,00 €	269.191,50 €
1.3.-	C.Transformación	50.000,00 €	50.000,00 €
	<b>TOTAL OBRAS INTERIORES</b>		<b>1.025.161,40 €</b>
<b>2.-</b>	<b>OBRAS EXTERIORES</b>		
2.1.-	Conexión a red de abastecimiento		12.000,00 €
2.2.-	Conexión a red de saneamiento		12.000,00 €
2.3.-	Conexión a red eléctrica		35.000,00 €

2.4.-	Conexión a red telefónica		7.500,00 €
	<b>TOTAL OBRAS EXTERIORES</b>		<b>66.500,00 €</b>
<b>3.-</b>	<b>HONORARIOS TÉCNICOS</b>		
3.1.-	Redacción Estudio Detalle		6.000,00 €
3.2.-	Proyecto Urbanización y Dirección obra		10.000,00 €
3.3.-	Proyecto de Reparcelación y otros		3.000,00 €
	<b>TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS</b>		<b>19.000,00 €</b>
<b>4.-</b>	<b>GASTOS VARIOS</b>		
4.1.-	Notaría, Registros y otros gastos		6.000,00 €
	<b>TOTAL GASTOS VARIOS</b>		<b>6.000,00 €</b>
<b>TOTAL COSTES URBANIZACIÓN</b>			<b>1.116.661,40 €</b>
<b>5</b>	<b>EJECUTADO</b>		
1.1.-	Viarío	90,00 €	-325.873,80 €
1.2.-	Zonas Verdes	75,00 €	-65.992,50 €
	<b>TOTAL EJECUTADO</b>		<b>-391.866,30 €</b>
	<b>PENDIENTE</b>		<b>724.795,10 €</b>
<b>INGRESOS</b>			
<b>1.-</b>	<b>Venta de parcelas</b>		
1.1.-	Venta de parcelas	130,00 €	1.412.671,00 €
<b>2.-</b>	<b>Ocupado</b>		
	Parcelas ocupadas	130,00 €	-569.584,60 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>			<b>843.086,40 €</b>
<b>BENEFICIO</b>			<b>118.291,30 €</b>
		<b>%</b>	<b>10,59%</b>

## **5.2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares. Considerada en este contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones.

Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones extraordinarias.

## **5.3.- MEMORIA DE VIABILIDAD CONÓMICA.**

Por decirlo en pocas palabras, la viabilidad económica de una actuación urbanística debe cumplir una regla general básica: que los ingresos derivados de la venta del producto inmobiliario resulten superiores a los costes de su producción.

Los ingresos vendrán determinados básicamente por el valor en venta de los solares edificables que resulten de la actuación urbanística, mientras que los costes de producción se corresponderán con las cargas y deberes urbanísticos que, conforme a la legislación autonómica y estatal de aplicación, deban soportar los propietarios de los terrenos. Y esa ecuación diferencial generará las denominadas plusvalías urbanísticas.

Y es en este apartado de las posibles plusvalías urbanística de la actuación Barriada de la Cruz donde tenemos que dejar de manifiesto la peculiaridad de este sector, pues prácticamente la mitad de la superficie edificable del mismo ( 4.381,42.-m<sup>2</sup>) se encuentra ya ocupada por la edificación; y esta ocupación no tuvo un origen especulativo sino que respondió a las circunstancias socioeconómicas existentes en El Cuervo en los años 60 a 80 del siglo pasado: edificación en suelos rústicos por la cares-



fía de suelo urbano que dispusiese de todas las dotaciones y servicios y falta de recursos económicos de las familias para adquirirlo.

Por ello, las plusvalías urbanísticas atribuibles a la propiedad de estos suelos lucrativos ya edificados debiera ser muy reducida; y en este sentido, en relación con los costes de urbanización a sufragar por la propiedad de estos solares ya edificados, proponemos la aplicación de las siguientes bonificaciones:

- Solares ya edificados cuya propiedad **no** disponga de otros suelos lucrativos en el sector: Bonificación del 60% de las cuotas de urbanización.
- Solares ya edificados cuya propiedad **sí** disponga de otros suelos lucrativos en el sector: Bonificación del 70% de las cuotas de urbanización.

La razón de esta diferencia de porcentaje en las bonificaciones aplicadas resultaría de la imposibilidad material de los propietarios que no vayan a disponer de otros suelos lucrativos en el sector, de realizar las cesiones obligatorias para dotaciones que la normativa urbanística les impone.

## VI RESUMEN EJECUTIVO

**9.1** El objetivo del presente documento que modifica el Estudio de detalle de la UE1 "Barriada de la Cruz" de las NNSS municipales es la reordenación de distintos usos y sistemas en las denominadas manzanas M2 y M3, integrando ambas en una sola manzana, afectando a Sistemas de Interés Público y Social, en adelante SIPS, a espacios libres (E4), a viario; calle 2 y calle 3, desapareciendo la calle 3, y convirtiéndose en pasaje la calle 2, y a suelo residencial, en este último caso viéndose afectadas las parcelas o solares de distinta forma.

**9.2** La justificación técnica viene determinada por la mayor idoneidad que esta nueva ordenación representa no sólo para el desarrollo urbanístico del sector sino en la mejora de las dotaciones públicas previstas en el mismo, lo que sin ningún género de dudas producirá - como ya indicábamos- una efectiva mejora para el bienestar de la población y un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de los estándares de ordenación regulados en la LOUA.

**9.3** Las condiciones urbanísticas previas de las manzanas 2 y 3, objeto fundamental de la actuación son las siguientes:

SUPERFICIE NETA DE SUELO	
Manzana 2	1.006,37 m <sup>2</sup>
Manzana 3	1.973,09 m <sup>2</sup>

Edificabilidad neta manzana 2 y 3; 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y todas las manzanas de altura 2 plantas.

Edificabilidad neta manzanas de 3 plantas; 2.55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

SUELO EDIFICABLE	Máx viviendas	nº plantas	Suelo 2P	Suelo 3P	Techo
Manzana 2	8 viviendas	2P	1.006,37 m <sup>2</sup>		1.610,19 m <sup>2</sup>
Manzana 3	16 viviendas	2P	1.973,09 m <sup>2</sup>		3.156,94 m <sup>2</sup>

Manzana 2: SIPS--- Superficie parcela 663,59 m<sup>2</sup>---- edificabilidad neta: 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s---  
1.327,18 m<sup>2</sup> edificables

Manzana 2: Espacios libres 3 ----- Superficie parcela 373,77 m<sup>2</sup>

**9.4** Las condiciones urbanísticas derivadas de la actuación pretendida de las manzanas 2 y 3, objeto fundamental de la actuación son las siguientes:

Las manzanas 2 y 3 se unen pasando a denominarse manzana 2.

SUPERFICIE NETA DE SUELO	
Manzana 2	3.039,21 m <sup>2</sup>

Edificabilidad neta manzana 2 ; 1,590 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y todas las manzanas de altura 2 plantas.

Edificabilidad neta manzanas de 3 plantas; 2.545 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

SUELO EDIFICABLE	Máx viviendas	nº plantas	Suelo 2P	Suelo 3P	Techo
Manzana 2	24 viviendas	2P	3.039,21 m <sup>2</sup>		4.832,34 m <sup>2</sup>

Manzana 2: SIPS--- Superficie parcela 754,56 m<sup>2</sup>---- edificabilidad neta: 1,57 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s---  
1.118 m<sup>2</sup> edificables

Manzana 2: Espacios libres 3 ----- Superficie parcela 749 m<sup>2</sup>

**9.5** Respecto de los documentos económicos del Estudio de Detalle:

El estudio económico financiero, en términos absolutos, arroja un beneficio de 118.291,30.-€ (10,59%).

El informe de sostenibilidad económica subraya la inexistencia de singularidades o la necesidad de inversiones extraordinarias para el mantenimiento de este sector.

El informe de viabilidad económica justifica la necesidad de aplicar bonificaciones en las cuotas de urbanización de aquellas propiedades que no van a obtener las plusvalías urbanísticas del resto de propietarios del sector.

**9.6** La actuación que se pretende es una mera modificación de la ordenación establecida por el Estudio de Detalle; por consiguiente:

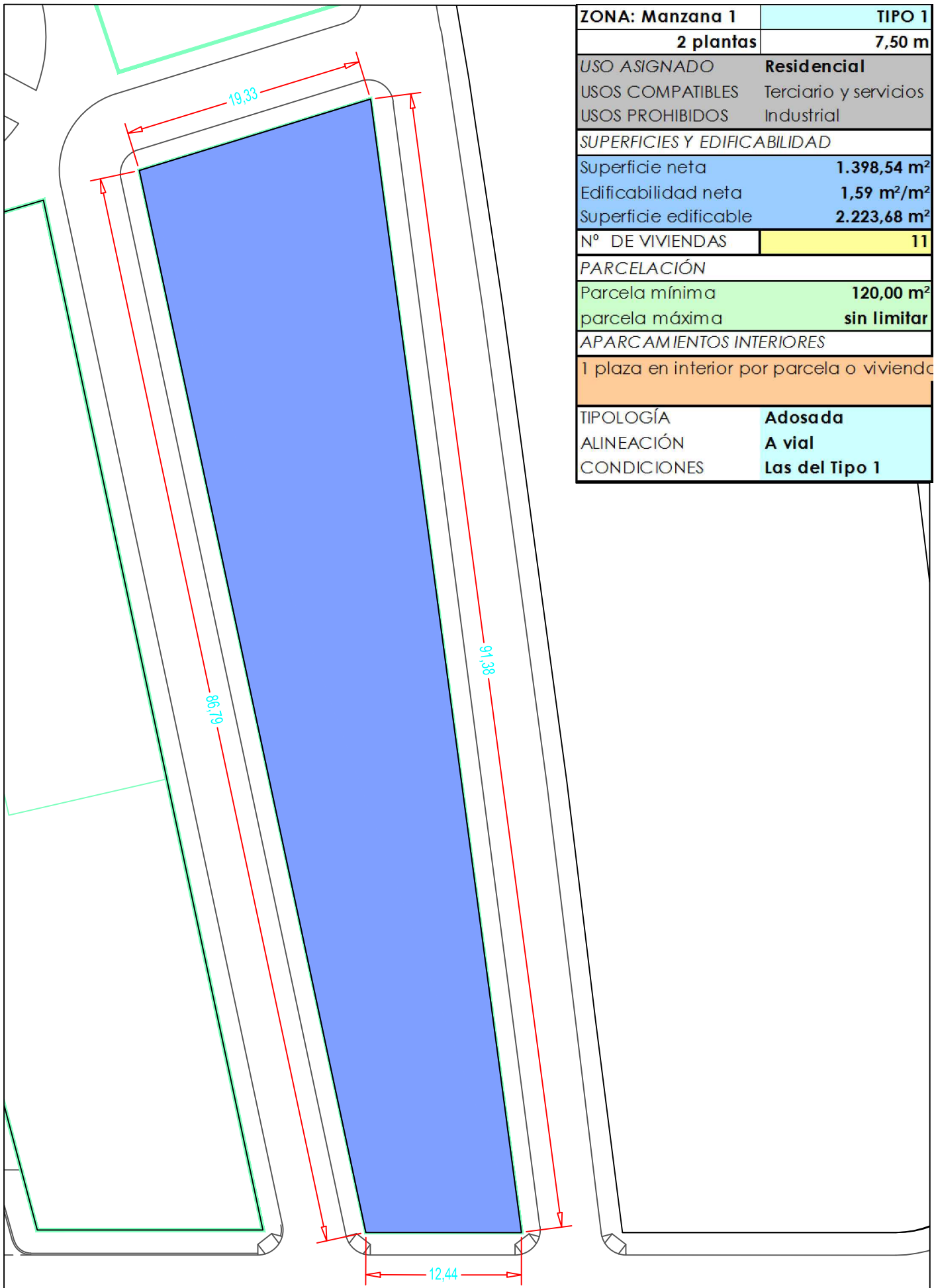
- la competencia para la aprobación definitiva de este proyecto urbanístico corresponde al Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla. ( art. 31.1.B).a) LOUA).
- la reordenación del SIPS y zona verde 4 en la nueva manzana que se conforma por agrupación de las antiguas manzanas 2 y 3 se consideran como actividad u objeto propio del Estudio de Detalle conforme al artículo 15.1 a) LOUA., no siendo exigible, por consiguiente el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía previsto en el artículo art. 36.2.c).2ª) LOUA.

Por otra parte, se determina la innecesariedad de solicitud de informes sectoriales, puesto que la modificación propuesta no incrementa el ámbito de los suelos urbanos no consolidados ó urbanizables del municipio ni tampoco constituye modificación sustancial alguna de las infraestructuras del municipio.

Conforme al art. 32.1.2ª LOUA, deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle.

---

## **FICHAS DE PLANEAMIENTO**

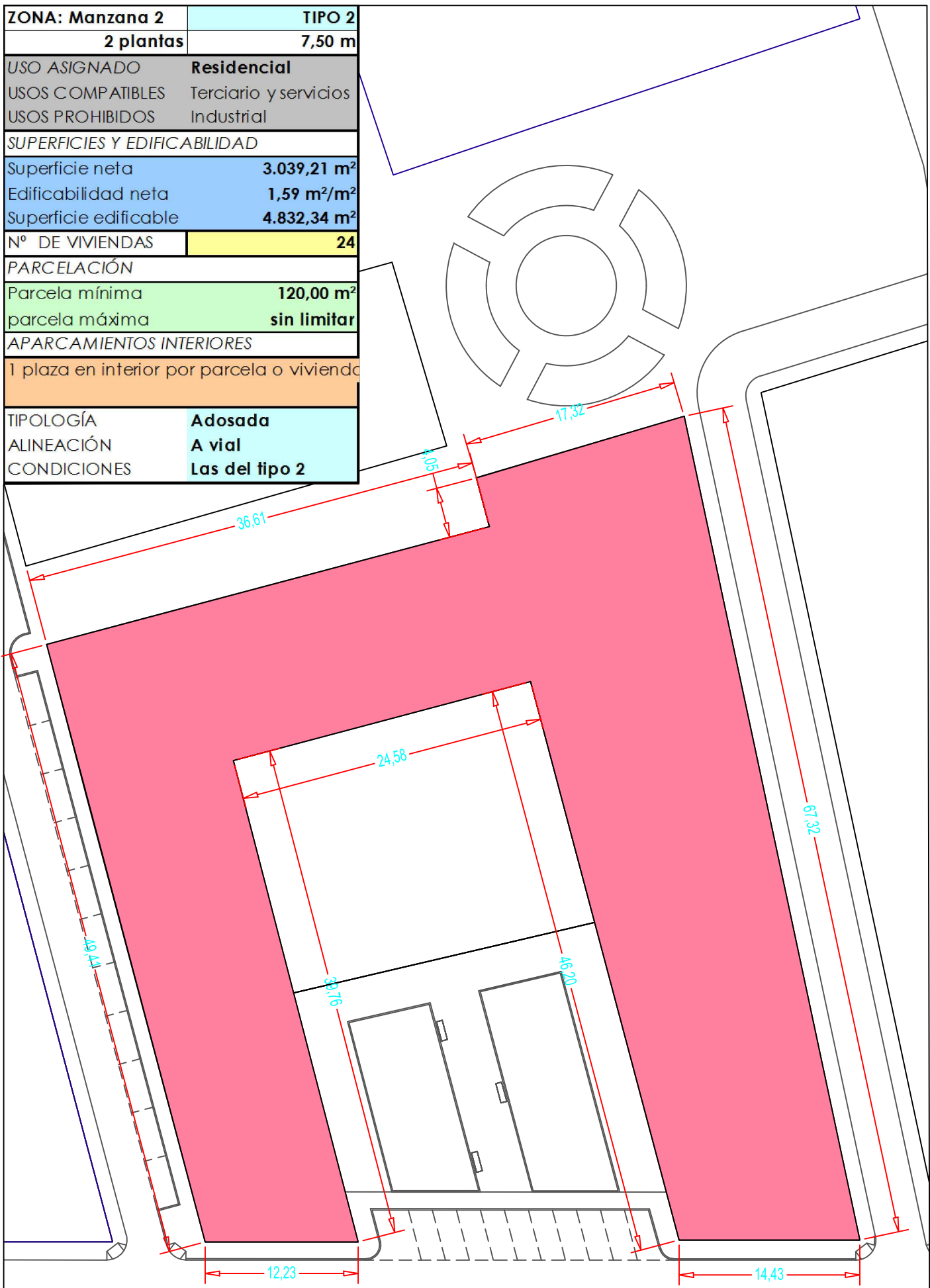


<b>ZONA: Manzana 1</b>	<b>TIPO 1</b>
<b>2 plantas</b>	<b>7,50 m</b>
<b>USO ASIGNADO</b>	<b>Residencial</b>
USOS COMPATIBLES	Terciario y servicios
USOS PROHIBIDOS	Industrial
<b>SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD</b>	
Superficie neta	<b>1.398,54 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad neta	<b>1,59 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Superficie edificable	<b>2.223,68 m<sup>2</sup></b>
<b>Nº DE VIVIENDAS</b>	<b>11</b>
<b>PARCELACIÓN</b>	
Parcela mínima	<b>120,00 m<sup>2</sup></b>
parcela máxima	<b>sin limitar</b>
<b>APARCAMIENTOS INTERIORES</b>	
1 plaza en interior por parcela o vivienda	
<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>Adosada</b>
<b>ALINEACIÓN</b>	<b>A vial</b>
<b>CONDICIONES</b>	<b>Las del Tipo 1</b>

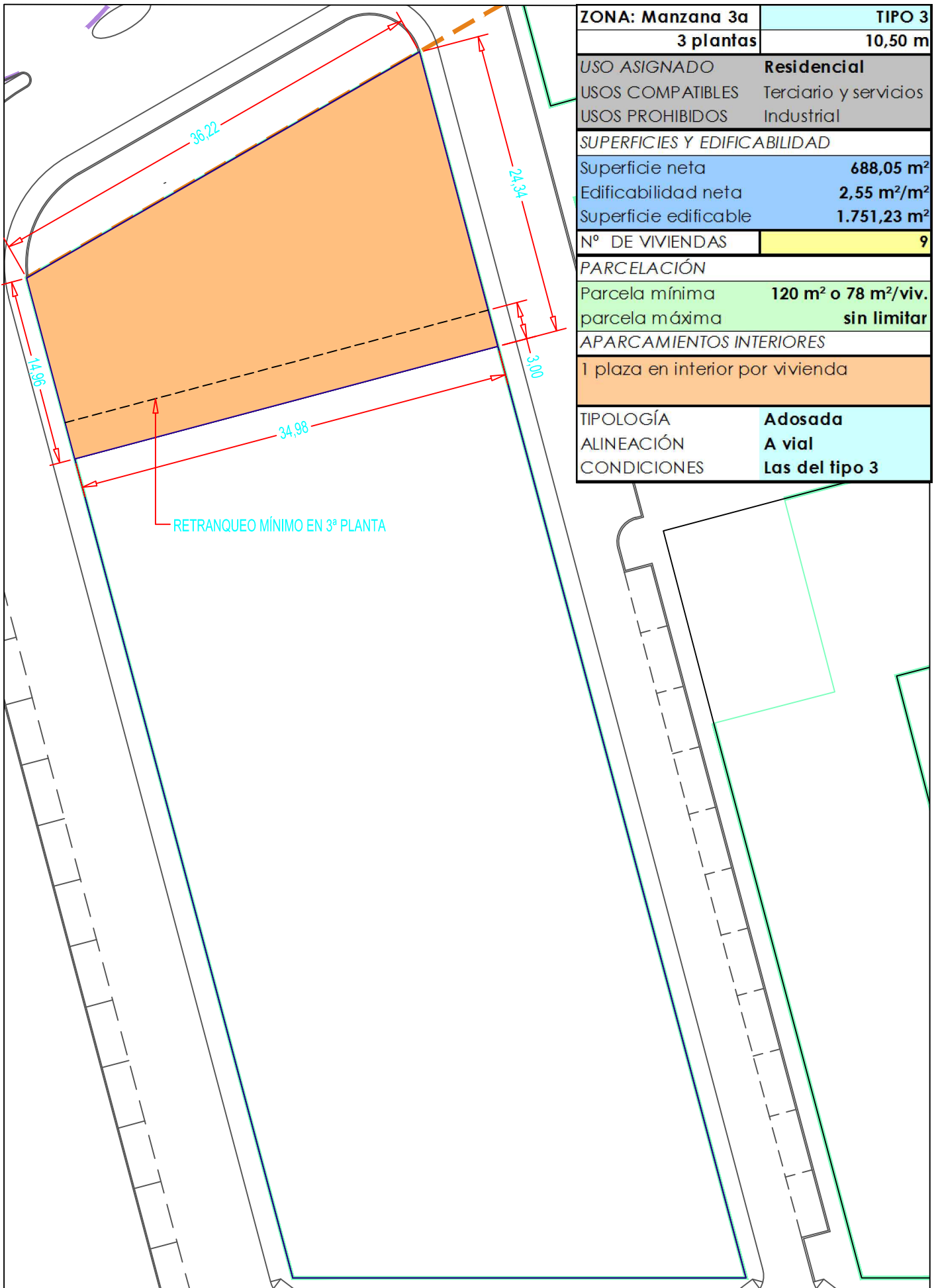


**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**

<b>ZONA: Manzana 2</b>	<b>TIPO 2</b>
<b>2 plantas</b>	<b>7,50 m</b>
<b>USO ASIGNADO</b>	<b>Residencial</b>
USOS COMPATIBLES	Terciario y servicios
USOS PROHIBIDOS	Industrial
<b>SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD</b>	
Superficie neta	3.039,21 m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta	1,59 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie edificable	4.832,34 m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS	24
<b>PARCELACIÓN</b>	
Parcela mínima	120,00 m <sup>2</sup>
parcela máxima	sin limitar
<b>APARCAMIENTOS INTERIORES</b>	
1 plaza en interior por parcela o vivienda	
<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>Adosada</b>
<b>ALINEACIÓN</b>	<b>A vial</b>
<b>CONDICIONES</b>	<b>Las del tipo 2</b>



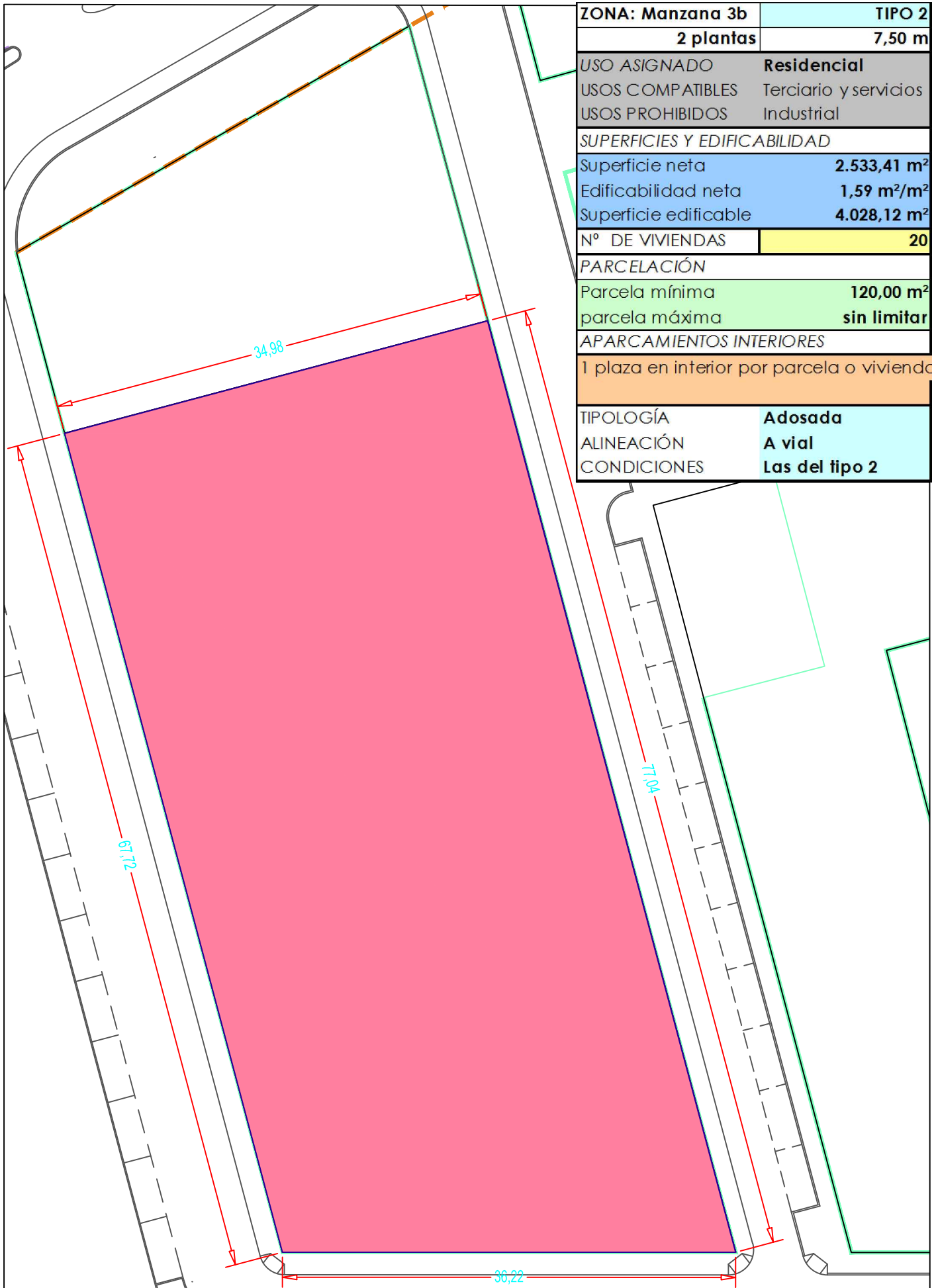
**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**



RETRANQUEO MÍNIMO EN 3ª PLANTA

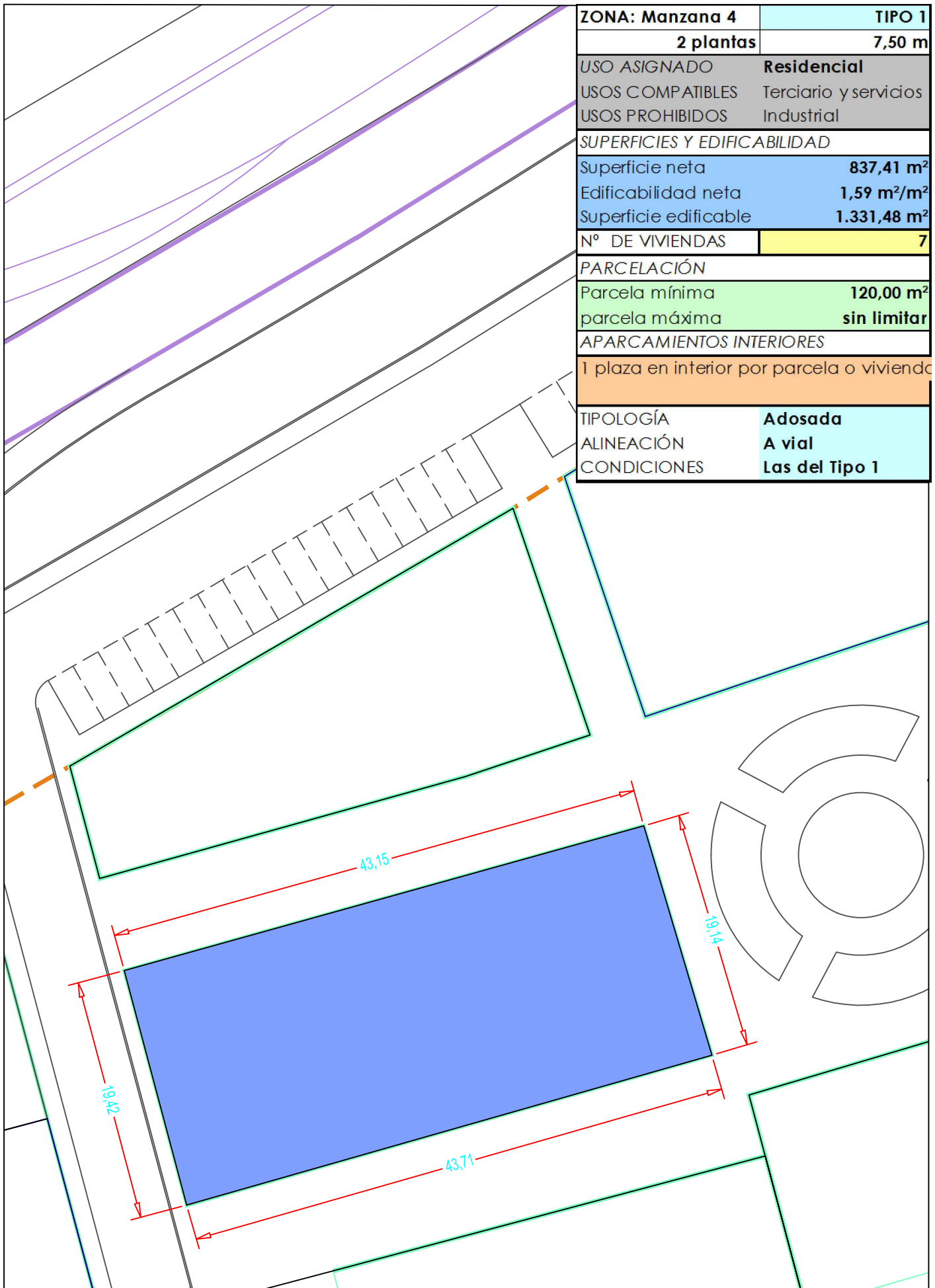


**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**

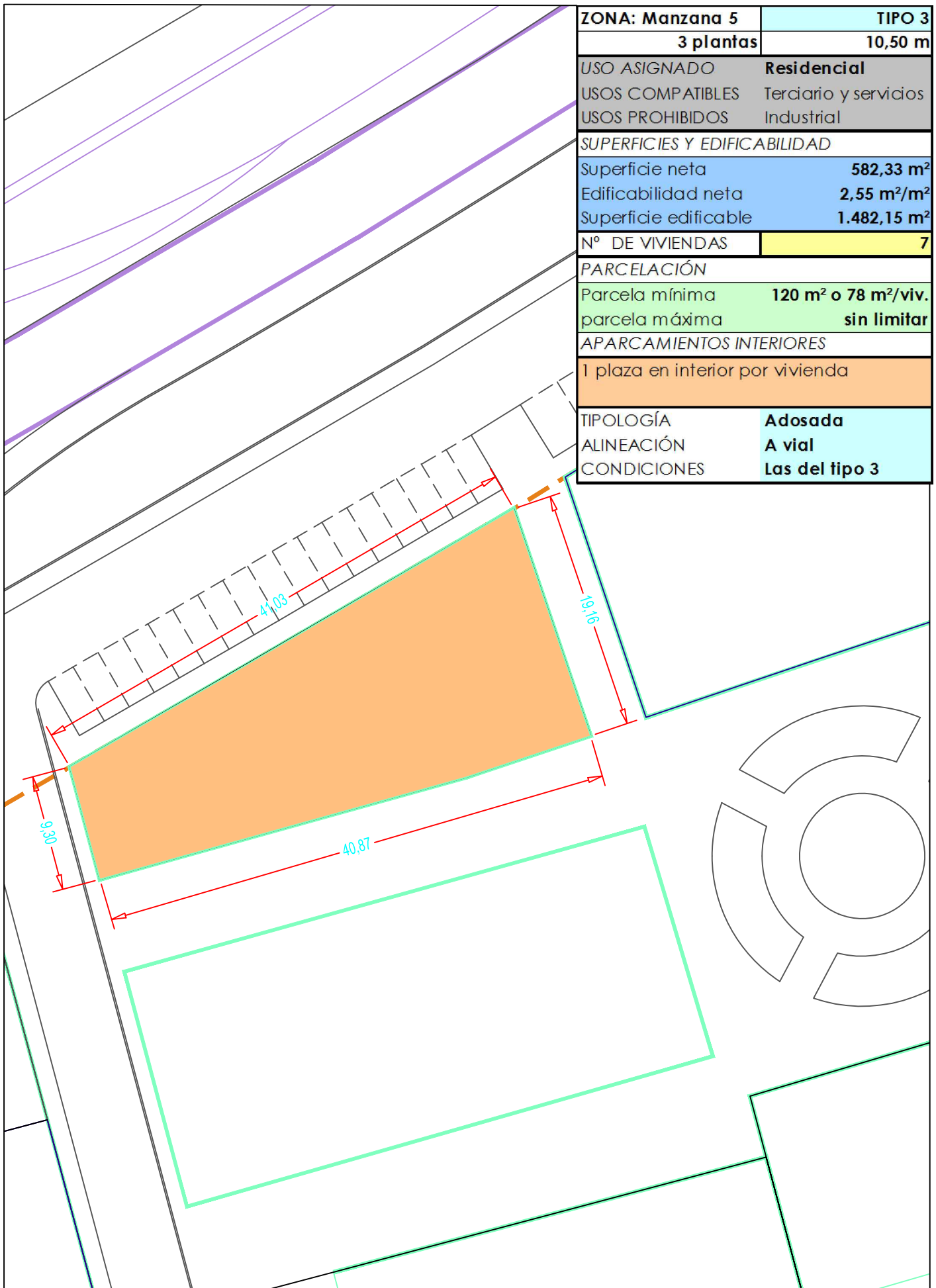


**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**





**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**

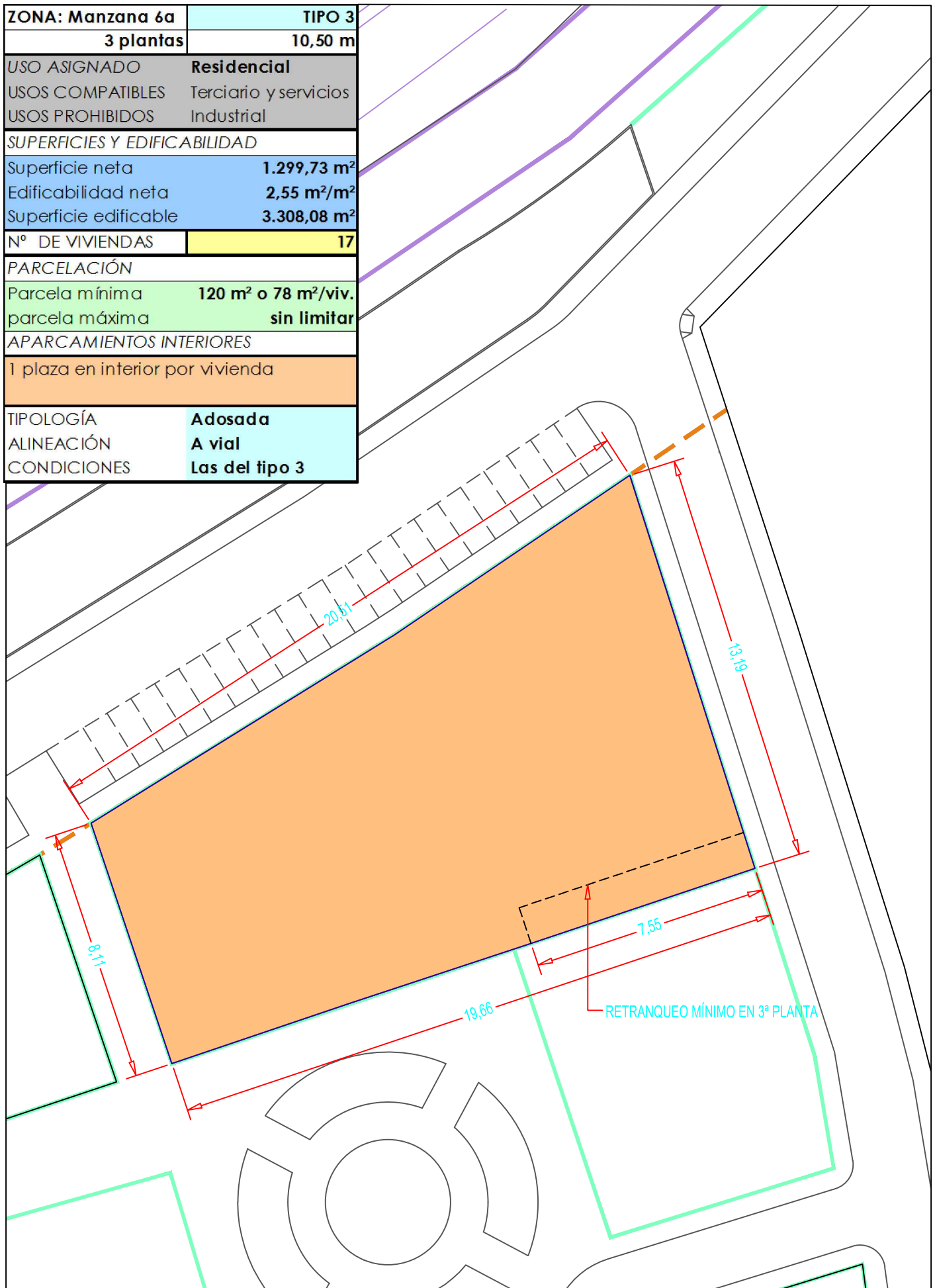


<b>ZONA: Manzana 5</b>	<b>TIPO 3</b>
<b>3 plantas</b>	<b>10,50 m</b>
<b>USO ASIGNADO</b>	<b>Residencial</b>
USOS COMPATIBLES	Terciario y servicios
USOS PROHIBIDOS	Industrial
<b>SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD</b>	
Superficie neta	<b>582,33 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad neta	<b>2,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Superficie edificable	<b>1.482,15 m<sup>2</sup></b>
<b>Nº DE VIVIENDAS</b>	<b>7</b>
<b>PARCELACIÓN</b>	
Parcela mínima	<b>120 m<sup>2</sup> o 78 m<sup>2</sup>/viv.</b>
parcela máxima	<b>sin limitar</b>
<b>APARCAMIENTOS INTERIORES</b>	
1 plaza en interior por vivienda	
<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>Adosada</b>
<b>ALINEACIÓN</b>	<b>A vial</b>
<b>CONDICIONES</b>	<b>Las del tipo 3</b>

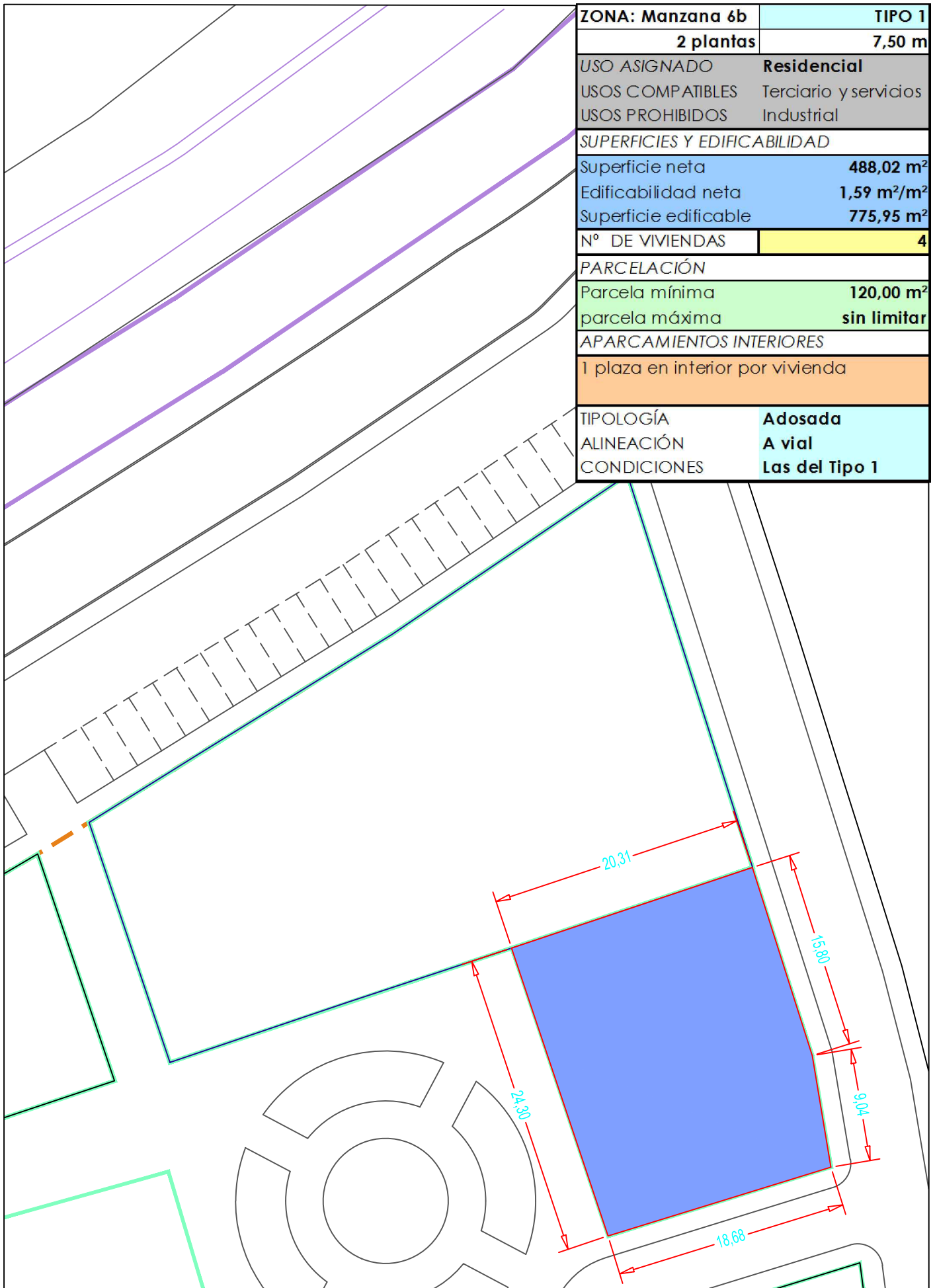


**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**

ZONA: Manzana 6a	TIPO 3
3 plantas	10,50 m
USO ASIGNADO	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario y servicios
USOS PROHIBIDOS	Industrial
SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD	
Superficie neta	1.299,73 m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta	2,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie edificable	3.308,08 m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS	17
PARCELACIÓN	
Parcela mínima	120 m <sup>2</sup> o 78 m <sup>2</sup> /viv.
parcela máxima	sin limitar
APARCAMIENTOS INTERIORES	
1 plaza en interior por vivienda	
TIPOLOGÍA	Adosada
ALINEACIÓN	A vial
CONDICIONES	Las del tipo 3



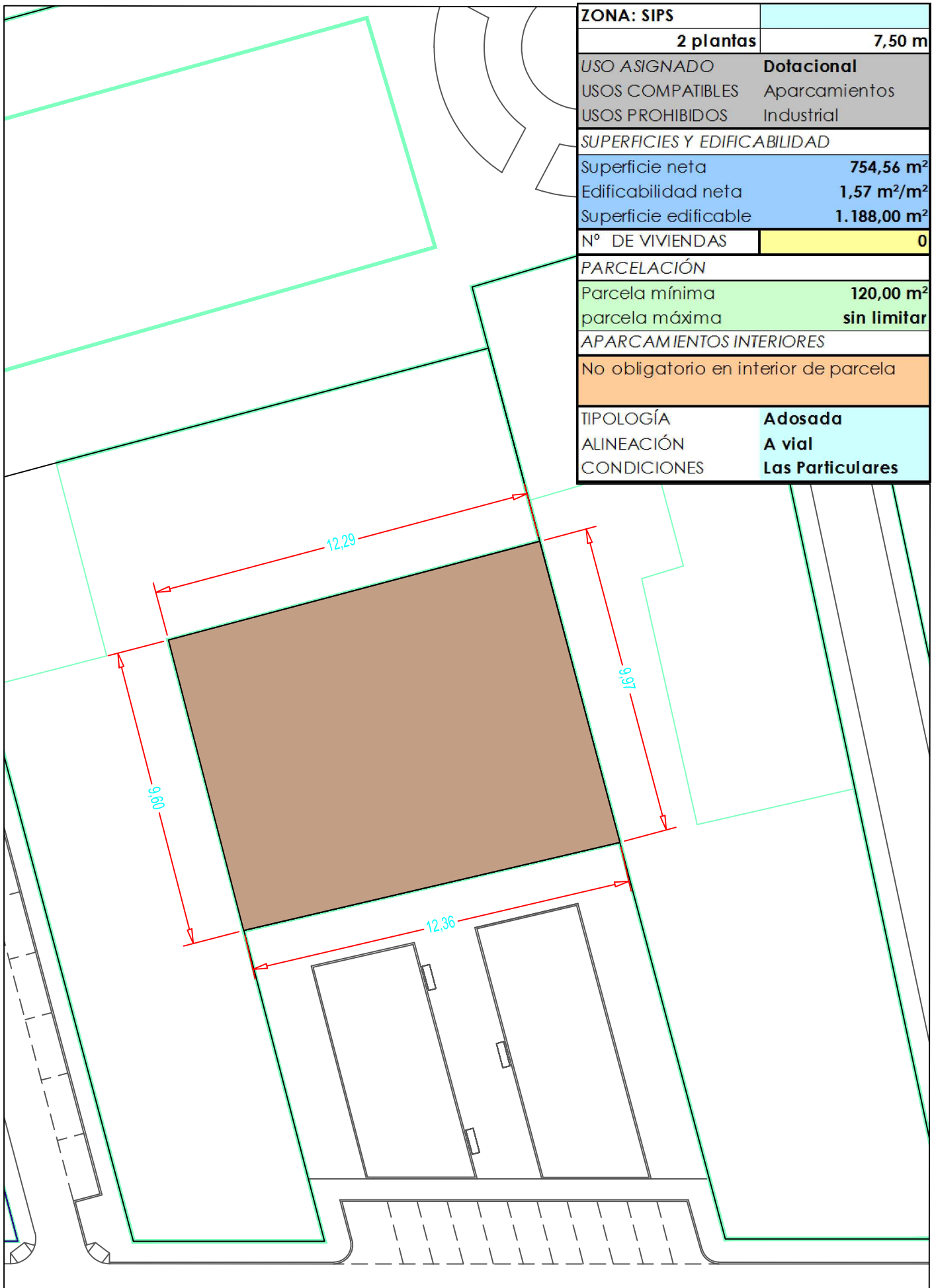
MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA



<b>ZONA: Manzana 6b</b>		<b>TIPO 1</b>
<b>2 plantas</b>		<b>7,50 m</b>
USO ASIGNADO	<b>Residencial</b>	
USOS COMPATIBLES	Terciario y servicios	
USOS PROHIBIDOS	Industrial	
<b>SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD</b>		
Superficie neta	<b>488,02 m<sup>2</sup></b>	
Edificabilidad neta	<b>1,59 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
Superficie edificable	<b>775,95 m<sup>2</sup></b>	
Nº DE VIVIENDAS	<b>4</b>	
<b>PARCELACIÓN</b>		
Parcela mínima	<b>120,00 m<sup>2</sup></b>	
parcela máxima	<b>sin limitar</b>	
<b>APARCAMIENTOS INTERIORES</b>		
1 plaza en interior por vivienda		
TIPOLOGÍA	<b>Adosada</b>	
ALINEACIÓN	<b>A vial</b>	
CONDICIONES	<b>Las del Tipo 1</b>	



**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**

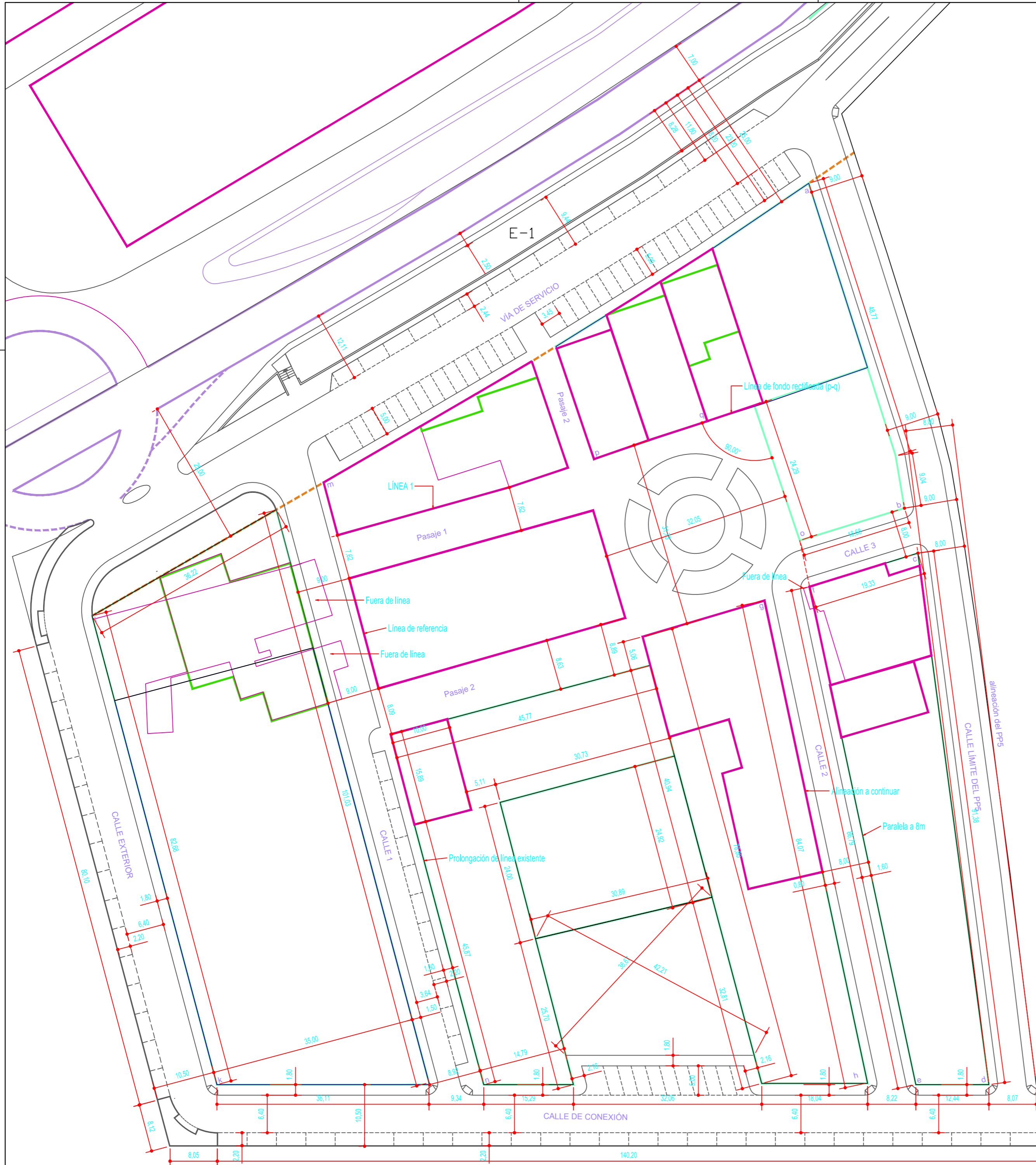


<b>ZONA: SIPS</b>	
<b>2 plantas</b>	<b>7,50 m</b>
USO ASIGNADO	<b>Dotacional</b>
USOS COMPATIBLES	Aparcamientos
USOS PROHIBIDOS	Industrial
<b>SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD</b>	
Superficie neta	<b>754,56 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad neta	<b>1,57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Superficie edificable	<b>1.188,00 m<sup>2</sup></b>
Nº DE VIVIENDAS	<b>0</b>
<b>PARCELACIÓN</b>	
Parcela mínima	<b>120,00 m<sup>2</sup></b>
parcela máxima	<b>sin limitar</b>
<b>APARCAMIENTOS INTERIORES</b>	
No obligatorio en interior de parcela	
TIPOLOGÍA	<b>Adosada</b>
ALINEACIÓN	<b>A vial</b>
CONDICIONES	<b>Las Particulares</b>



**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**





**CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DE LÍNEAS**

**VÍA DE SERVICIO**  
 La alineación de la edificación rectificada se situará paralela a 25 m de la línea del arcén

**CALLE LÍMITE DEL PP5**  
 TRAMO 1- Línea a-b paralela a 9 m desde la alineación del PP5  
 TRAMO 2- El punto c se obtiene por prolongación de línea existente y una paralela a 8m desde la alineación del PP5  
 El punto d es la intersección de una paralela a la alineación del PP5 y la prolongación de la línea de la vía de conexión  
 c-d es una línea recta

**CALLE DE CONEXIÓN**  
 Se continua la línea existente aunque se pueden admitir pequeñas variaciones, para conservar el ancho de la calle, áreas y perímetros de las manzanas propuestas

**CALLE EXTERIOR**  
 Definida por las intersecciones de las calles de conexión y de la vía de servicio con una paralela a 35 m de la alineación opuesta de la misma manzana por la calle 1 (puntos k y l)

**CALLE 1**  
 Se prolonga la línea de referencia hasta obtener el punto m. Una paralela a 9 m determina la alineación opuesta. El edificio de esquina está ligeramente virado por lo que la calle se cierra en el punto n en 8 cm

**CALLE 2**  
 Se prolonga la línea g-h y se traza una paralela a 8 m (e-f) quedando un pequeño desajuste en el edificio existente

**CALLE 3**  
 Paralela a la existente f-c y prolongación de e-f. Desde o una perpendicular a la línea de fondo el edificio existente

**Pasajes 1, 2 y 3**  
 Conservación de líneas existentes y paralelas



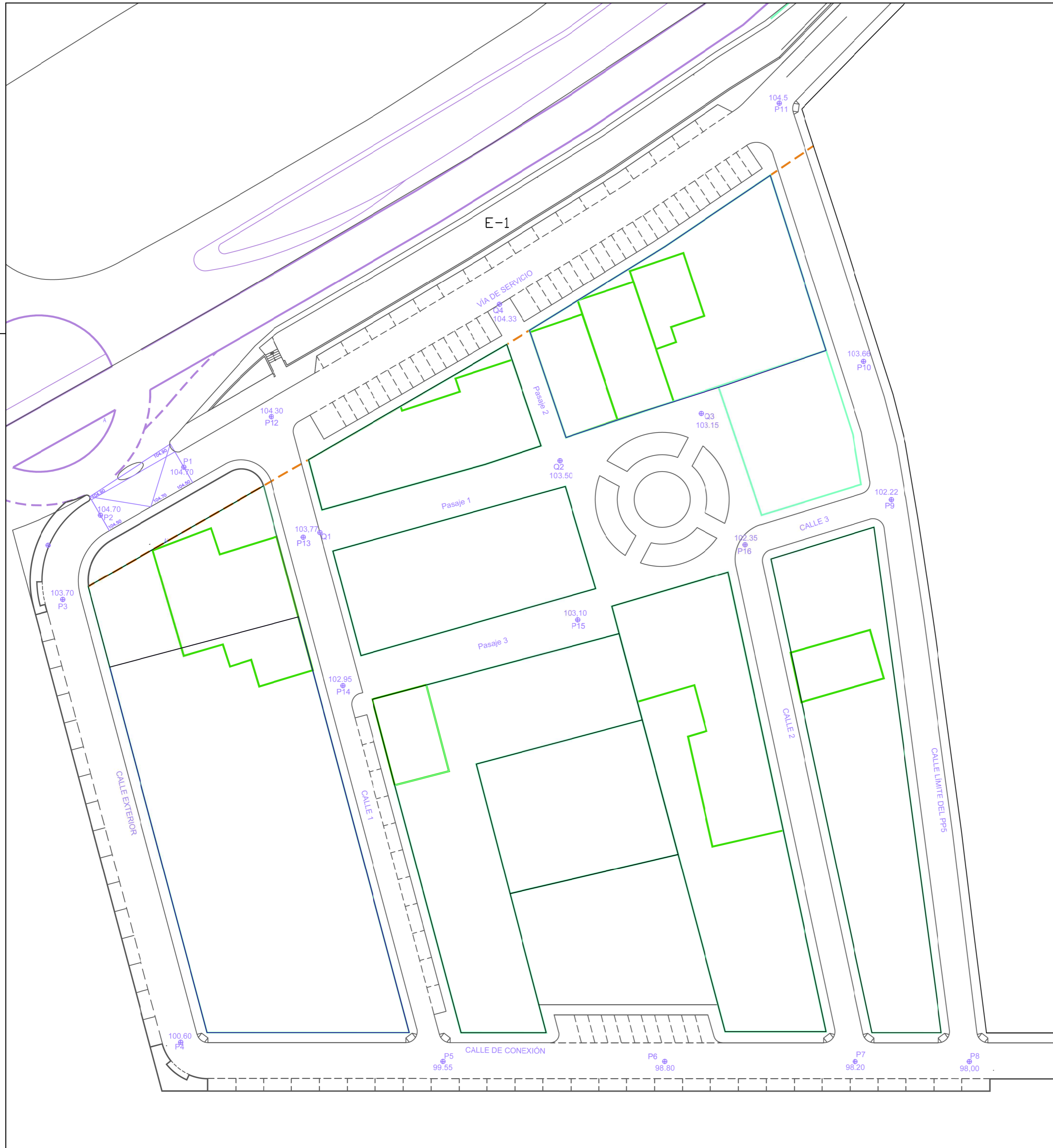
**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**

Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Cuervo  
 Arquitecto: Miguel Cordero Olmo

PLANO DE: ALINEACIONES

e:1/500  
 plano nº  
**6/15**





VÍA	P2	P1	P12	P11	
VÍA DE SERVICIO	104,70	104,70	104,30	104,50	
RASANTE	104,70	104,70	104,30	104,50	
distancia entre puntos		17,22	18,09	106,88	
diferencia de nivel		0,00	-0,40	0,20	
pendiente relativa		0,00%	-2,21%	0,19%	
EXTERIOR	P2	P3	P4		
RASANTE	104,70	103,70	100,60		
distancia entre puntos		17,91	82,04		
diferencia de nivel		-1,00	-3,10		
pendiente relativa		-5,58%	-3,78%		
DE CONEXIÓN	P4	P5	P6	P7	P8
RASANTE	100,60	99,55	98,80	98,20	98,00
distancia entre puntos		48,37	39,73	33,9	20,65
diferencia de nivel		-1,05	-0,75	-0,60	-0,20
pendiente relativa		-2,17%	-1,89%	-1,77%	-0,97%
LÍMITE PP5	P11	P10	P9	P8	
RASANTE	104,50	103,66	102,22	98,00	
distancia entre puntos		48,68	25,23	101,64	
diferencia de nivel		-0,84	-1,44	-4,22	
pendiente relativa		-1,73%	-5,71%	-4,15%	
CALLE 1	P12	P13	P14	P5	
RASANTE	104,30	103,77	102,95	99,55	
distancia entre puntos		21,31	27,57	69,63	
diferencia de nivel		-0,53	-0,82	-3,40	
pendiente relativa		-2,49%	-2,97%	-4,88%	
CALLE 2	P7	P16	bordillo		
RASANTE	98,20	102,35	0,15		
distancia entre puntos		24,85	24,85		
diferencia de nivel		4,15	0,80		
pendiente relativa		16,70%	3,22%		
CALLE 3	P16	P9			
RASANTE	102,35	102,22			
distancia entre puntos		27,58			
diferencia de nivel		-0,13			
pendiente relativa		-0,47%			
Pasaje 1	P13	bordillo	Q1	Q3	
RASANTE	103,77	0,15	103,92	103,15	
distancia entre puntos		3,1	44,84		
diferencia de nivel		0,15	#REF!		
pendiente relativa		4,84%	#REF!		
Pasaje 2	Q4	Q2			
RASANTE	104,33	#REF!			
distancia entre puntos		30,22			
diferencia de nivel		#REF!			
pendiente relativa		#REF!			
Pasaje 3	P14	P15			
RASANTE	102,95	103,10			
distancia entre puntos		63,40			
diferencia de nivel		0,15			
pendiente relativa		0,24%			

**CRITERIO DE FIJACIÓN DE RASANTES**  
 Los puntos P6, P10, P17 y P5 vienen condicionados por las rasantes preestablecidas en la urbanización del PP5. Debido a la utilización de bases topográficas diferentes, las cotas de rasante pueden variar en valor absoluto con las correspondientes del PP5. Para evitar discontinuidades, se tomarán como cotas relativas las de los puntos P5 y P6 que deben coincidir en ambas urbanizaciones, reasignándole las cotas relativas de la UE1

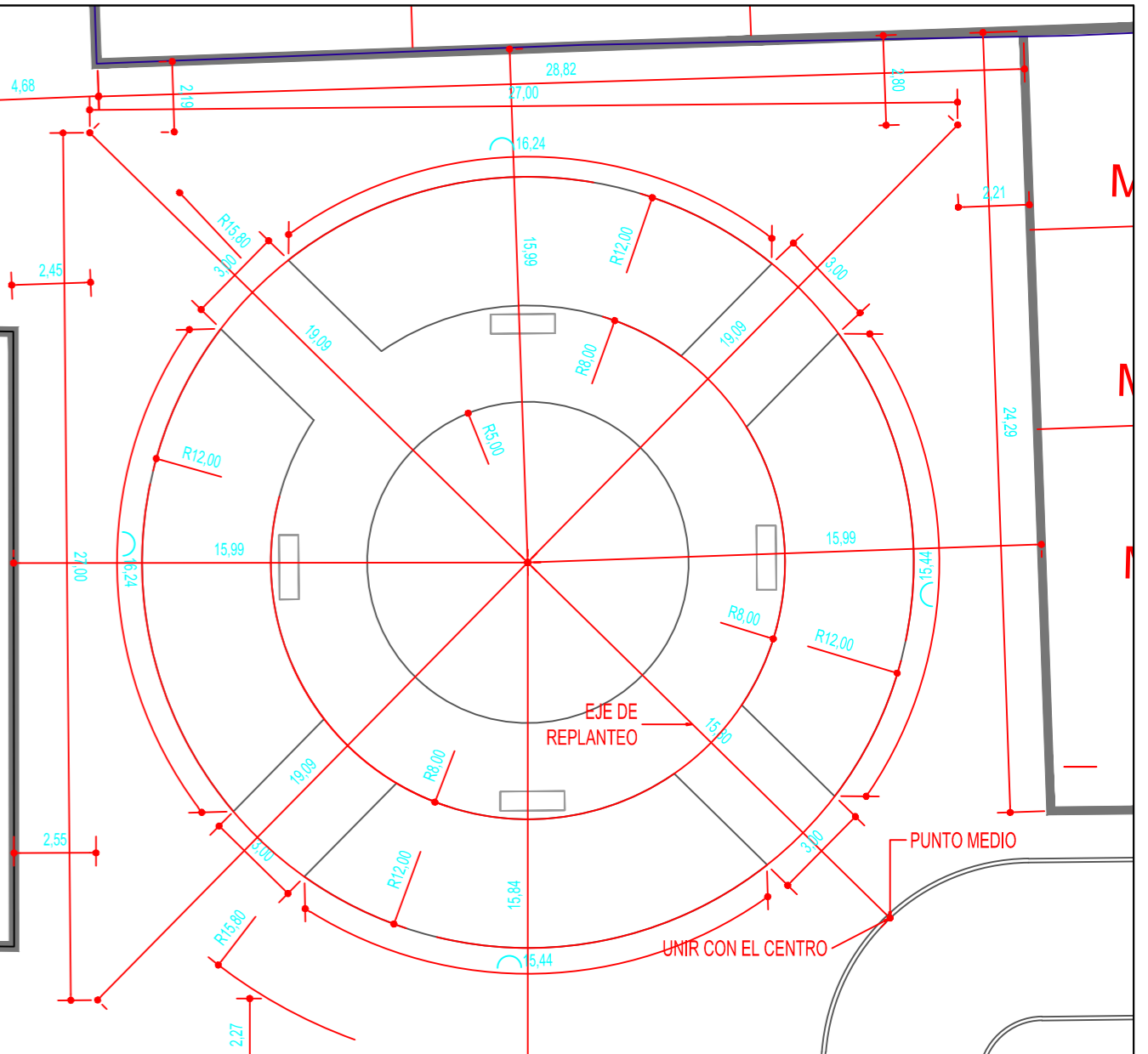
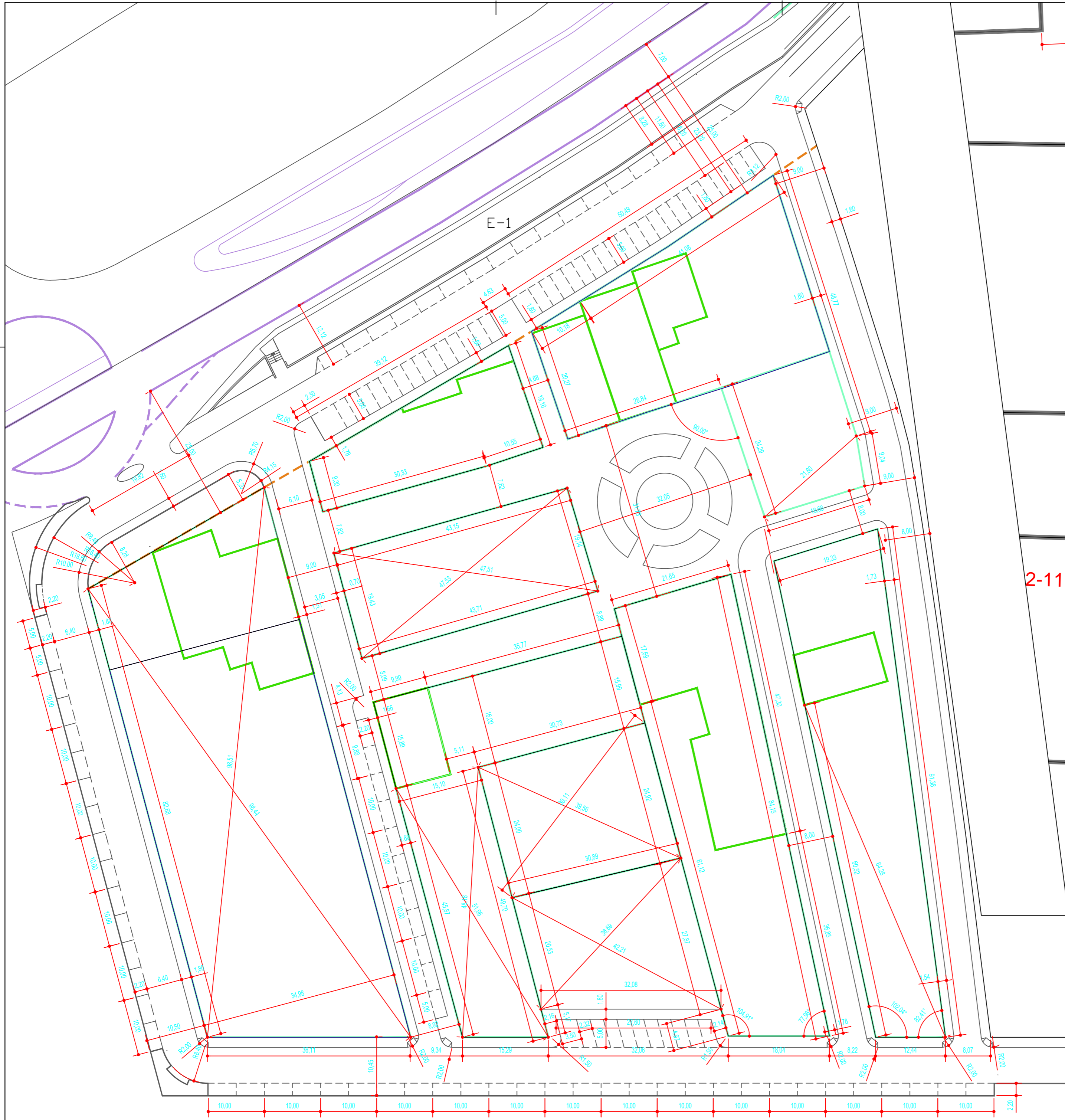


**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**

Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Cuervo ABRIL 2021 e:1/500  
 Arquitecto: Miguel Cordero Olmo plano nº

PLANO DE: RASANTES **7/15**





Detalle E 1:200



**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**

Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Cuervo ABRIL 2021

Arquitecto: Miguel Cordero Olmo

PLANO DE: ACOTADO

e:1/500  
plano nº

**8/15**





**BARRIADA DE LA CRUZ**

Superficie delimitada **S**  
 Número máximo de viviendas **V**  
 SIPS MÍNIMO (12 m<sup>2</sup> por vivienda)  
 Edificabilidad bruta **E**  
 S techo edificable residencial **T**  
 Espacios libres mínimos **EL**  
 AREAS LIBRES PROYECTADAS  
 Superficie de techo total con SIPS

	EN NORMAS	EN EL E.D.	DIFERENCIA	
Superficie delimitada <b>S</b>	22.916,00 m <sup>2</sup>	23.215,35 m <sup>2</sup>	299,35 m <sup>2</sup>	1,31%
Número máximo de viviendas <b>V</b>	99	99	0	0,00%
SIPS MÍNIMO (12 m <sup>2</sup> por vivienda)	1.188,00 m <sup>2</sup>	1.188,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad bruta <b>E</b>	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
S techo edificable residencial <b>T</b>	19.478,60 m <sup>2</sup>	19.733,04 m <sup>2</sup>	254,44 m <sup>2</sup>	1,31%
Espacios libres mínimos <b>EL</b>	2.292,00 m <sup>2</sup>	2.321,54 m <sup>2</sup>	29,53 m <sup>2</sup>	
AREAS LIBRES PROYECTADAS		3.589,22 m <sup>2</sup>	1.267,69 m <sup>2</sup>	35,32%
Superficie de techo total con SIPS		20.921,04 m <sup>2</sup>		

**APLICACIÓN DE LA LOUA**

APARCAMENTOS 1p/200  
 superficie de aparcamientos  
 Reserva mínima de dotaciones

	LOUA	EN EL E.D.	DIFERENCIA	
APARCAMENTOS 1p/200	107	119	12	11,21%
superficie de aparcamientos		1.386,94 m <sup>2</sup>		
Reserva mínima de dotaciones	5.919,91 m <sup>2</sup>	5.730,72 m <sup>2</sup>	-189,19 m <sup>2</sup>	-3,20%

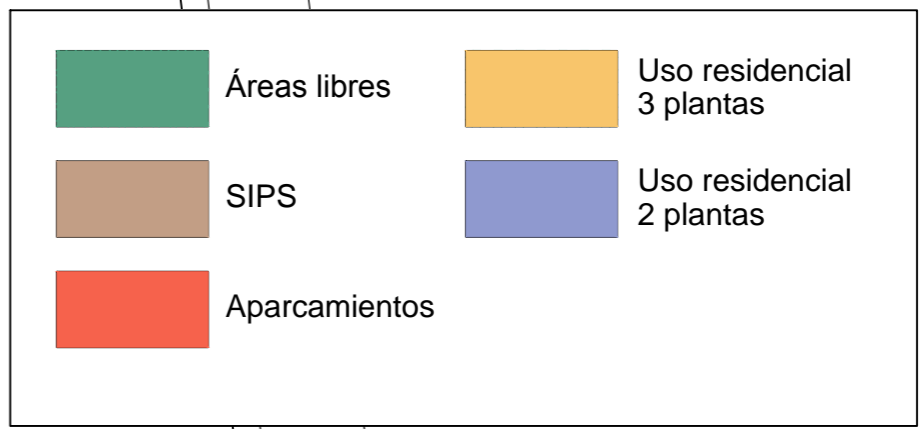
**ESPACIOS LIBRES OBTENIDOS**

ÁREA 1	879,90 m <sup>2</sup>
ÁREA 2	1.786,17 m <sup>2</sup>
ÁREA 3	749,00 m <sup>2</sup>
ÁREA 4	174,15 m <sup>2</sup>
<b>3.589,22 m<sup>2</sup></b>	

Edificabilidades netas	
e <sub>2</sub>	1,590 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
e <sub>3</sub>	2,545 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
e <sub>s</sub>	1,570 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL	SIPS OBTENIDOS		SUELO		TECHO
	Plantas	2P	754,56 m <sup>2</sup>	1.188,00 m <sup>2</sup>	
	nº plantas	Suelo 2P	Suelo 3P	Techo	
Manzana 1	2P	1.398,54 m <sup>2</sup>		2.223,68 m <sup>2</sup>	
Manzana 2	2P	3.039,21 m <sup>2</sup>		4.832,34 m <sup>2</sup>	
Manzana 3a	3P		688,05 m <sup>2</sup>	1.751,23 m <sup>2</sup>	
Manzana 3b	2P	2.533,41 m <sup>2</sup>		4.028,12 m <sup>2</sup>	
Manzana 4	2P	837,41 m <sup>2</sup>		1.331,48 m <sup>2</sup>	
Manzana 5	3P		582,33 m <sup>2</sup>	1.482,15 m <sup>2</sup>	
Manzana 6a	3P		1.299,73 m <sup>2</sup>	3.308,08 m <sup>2</sup>	
Manzana 6b	2P	488,02 m <sup>2</sup>		775,95 m <sup>2</sup>	
		<b>8.296,59 m<sup>2</sup></b>	<b>2.570,11 m<sup>2</sup></b>	<b>19.733,04 m<sup>2</sup></b>	

cesión 10% Aprovechamiento	<b>1.973,30 m<sup>2</sup></b>
superficie total de techo Residencial + SIPS	<b>20.921,04 m<sup>2</sup></b>
superficie neta	<b>18.947,74 m<sup>2</sup></b>



**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**

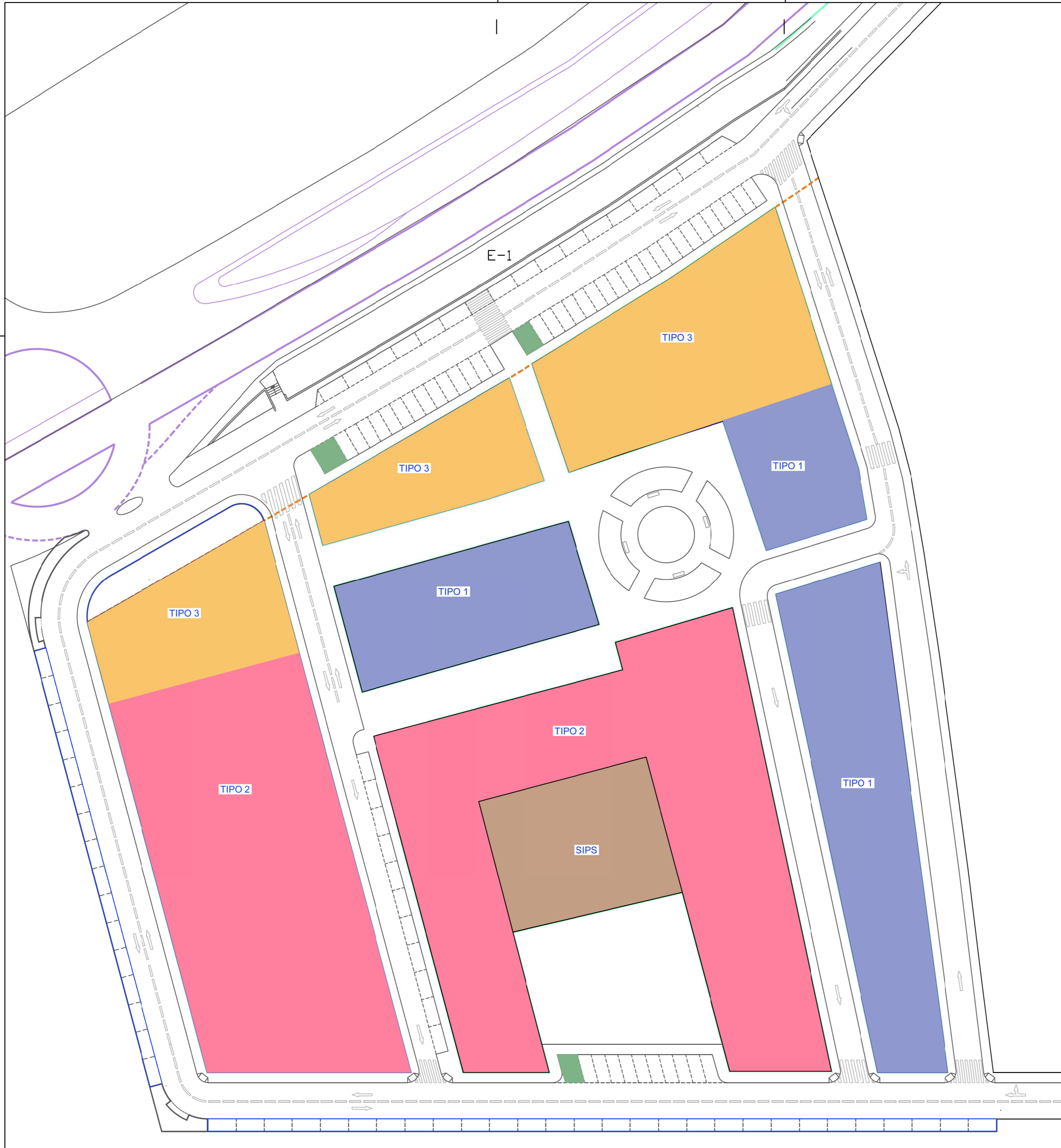
Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Cuervo  
 Arquitecto: Miguel Cordero Olmo

PLANO DE: ZONIFICACIÓN

ABRM/09/2017 e:1/500

plano nº **9/15**





**USOS PORMENORIZADOS**

<b>TIPO 1</b>	Residencial 2 pl.
Superficie de suelo	2.723,97 m <sup>2</sup>
Superficie de techo	4.331,11 m <sup>2</sup>
	22 viviendas
<b>TIPO 2</b>	Residencial 2 pl.
Superficie de suelo	5.572,62 m <sup>2</sup>
Superficie de techo	8.860,46 m <sup>2</sup>
	44 viviendas
<b>TIPO 3</b>	Residencial 3 pl.
Superficie de suelo	2.570,11 m <sup>2</sup>
Superficie de techo	6.541,46 m <sup>2</sup>
	33 viviendas
<b>S.I.P.S.</b>	
Superficie de suelo	754,56 m <sup>2</sup>
Superficie de techo	1.188,00 m <sup>2</sup>

<b>TIPO 1</b>	Residencial 2 pl.
Altura máxima	7,50 m
Tipo edificatorio	Edificios individuales Unifamiliar adosada
Parcela mínima	120,00 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	6 m
Posición	En línea oficial Tolerancia de terrazas
Ocupación *	Hasta 100% en Pl. Baja max 90% en otras
Usos compatibles	Garajes Almacenes Terciario
<b>TIPO 2</b>	Residencial 2 pl.
Altura máxima	7,50 m
Tipo edificatorio	Edificios individuales Unifamiliar adosada
Parcela mínima	120,00 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	6 m
Posición	En línea oficial
Ocupación	100% en planta baja 90% en uso residencial * max 90% en otras
Usos compatibles	Garajes Almacenes Terciario
<b>TIPO 3</b>	Residencial 3 pl.
Altura máxima	10,50 m
Altura mínima	2 planta
Tipo edificatorio	Edificios individuales o Plurifamiliares
Parcela mínima	120,00 m <sup>2</sup> 78 m <sup>2</sup> /viv.
Fachada mínima	6 m
Posición	En línea oficial o libre en manzanas completas
Ocupación	100% en planta baja 90% en uso residencial max 90% en otras
Usos compatibles	Garajes Almacenes Terciario

\* ver ordenanzas particulares

	Residencial Tipo 1		S.I.P.S.
	Residencial Tipo 2		Aparcamientos de minusválidos
	Residencial Tipo 3		



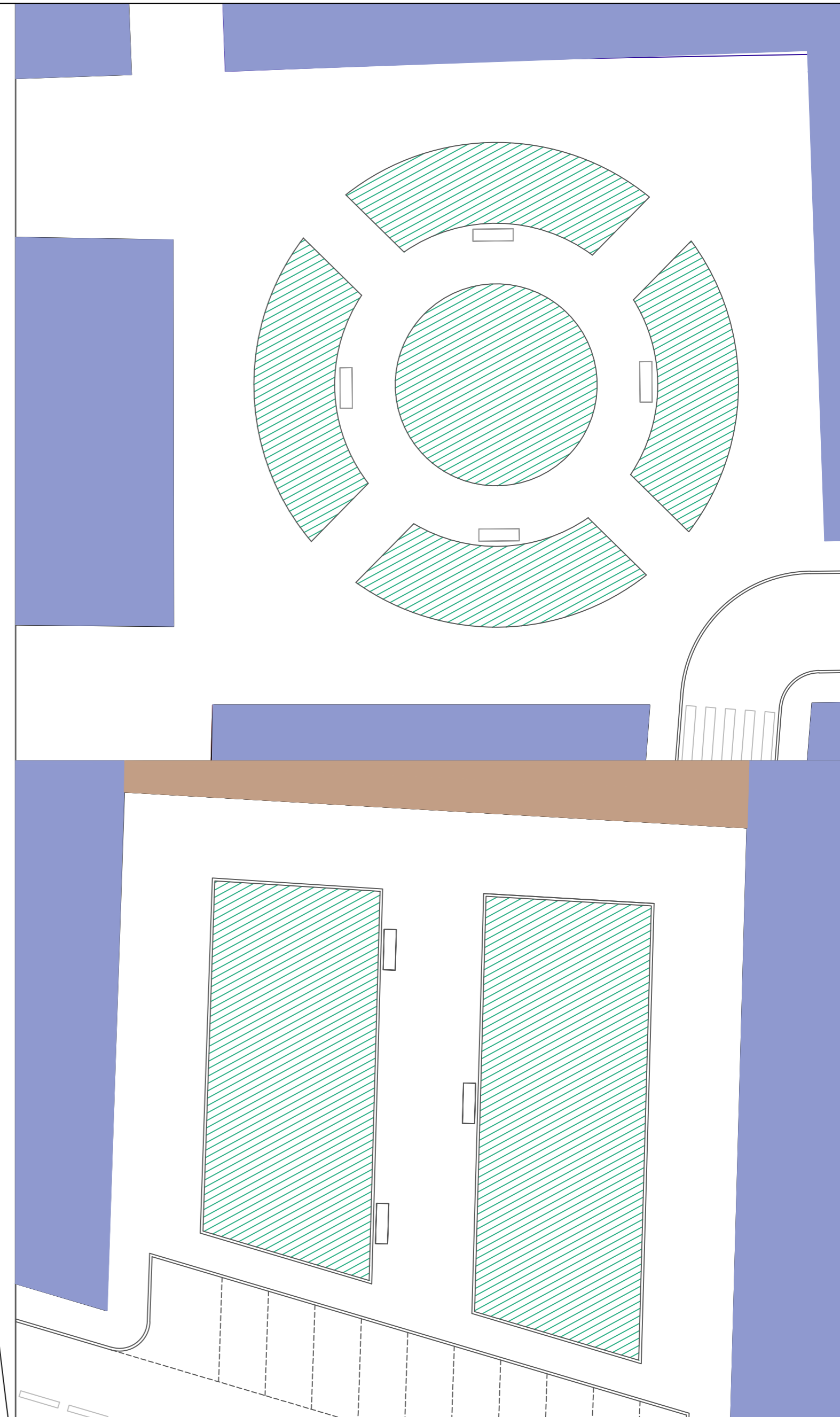
**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**

Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Cuervo ABRIL 2021 e:1/500

Arquitecto: Miguel Cordero Olmo plano nº

PLANO DE: USOS PORMENORIZADOS **10/15**





**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**

Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Cuervo

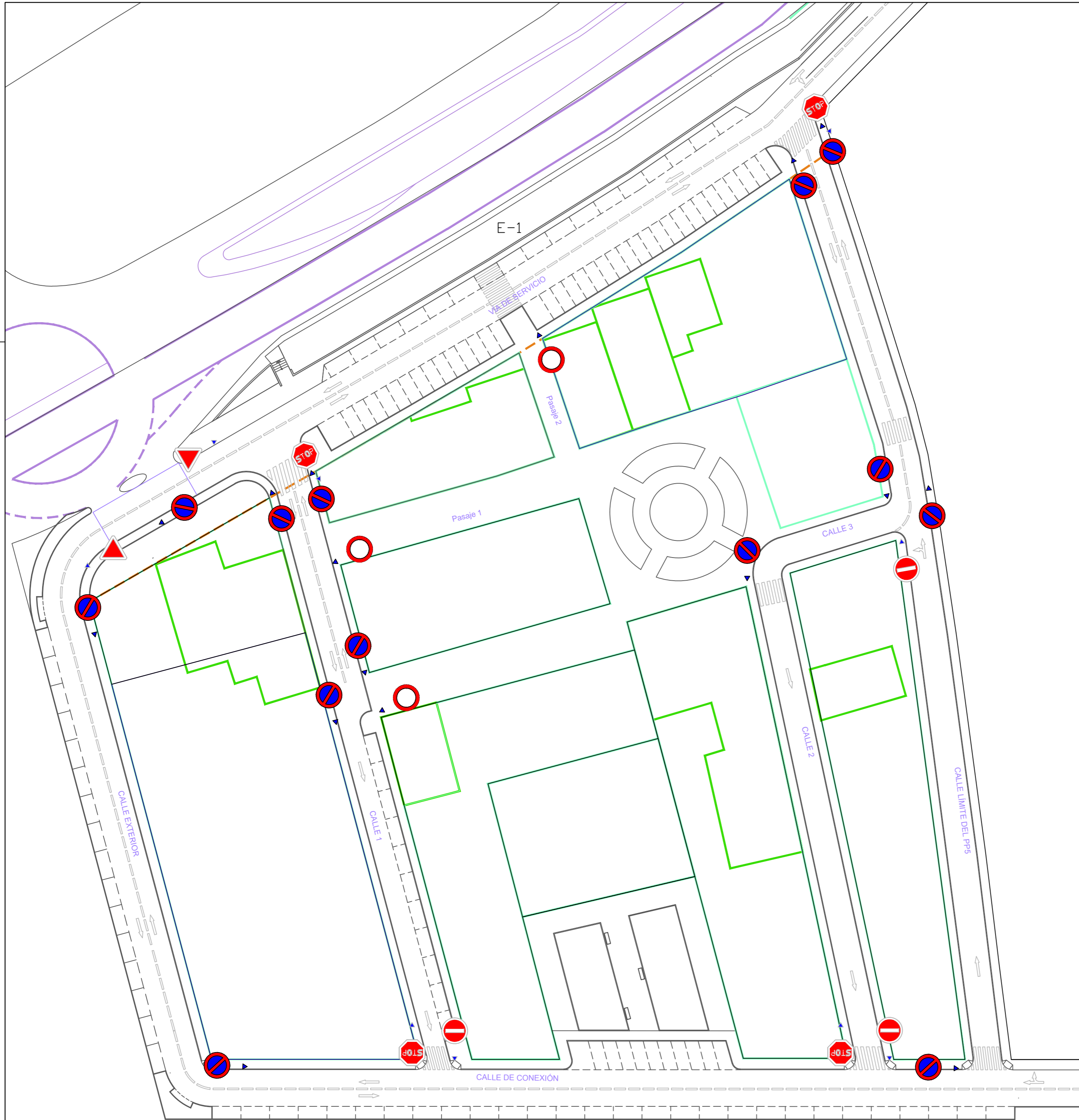
ABRIL 2021


Arquitecto: Miguel Cordero Olmo

PLANO DE: IMAGEN

e:1/500  
plano nº  
**11/15**





-  Circulación prohibida
-  Prohibición de estacionamiento
-  Ceda el paso
-  Dirección prohibida
-  STOP
-  Marca de dirección
-  Marca divisoria



**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**

Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Cuervo ABRIL 2021 e:1/500

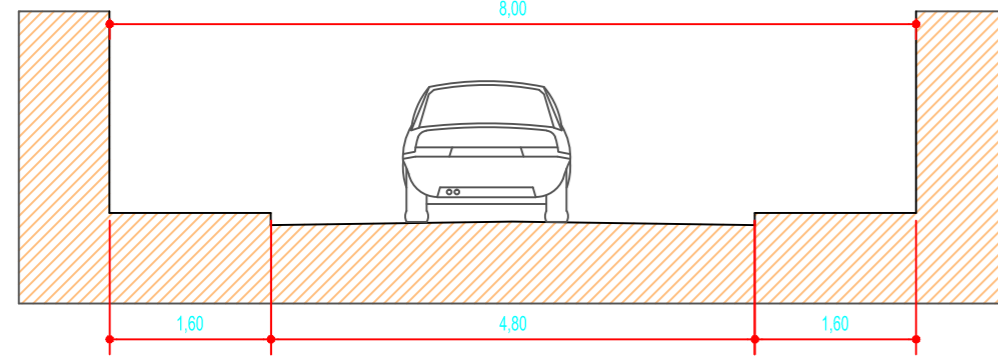
Arquitecto: Miguel Cordero Olmo plano nº

PLANO DE: ESTUDIO DE CIRCULACIÓN, TRAFICO **12/15**

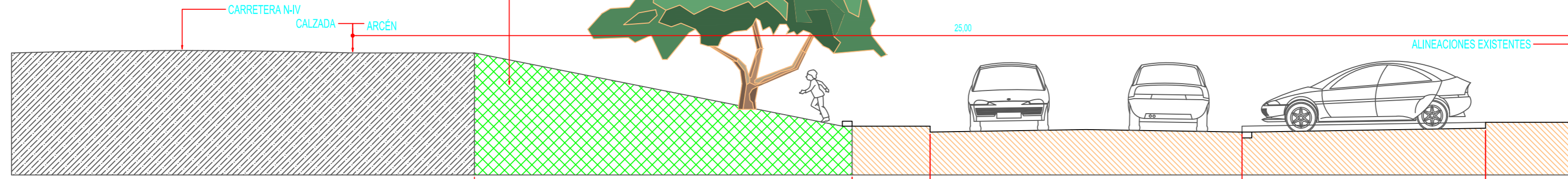
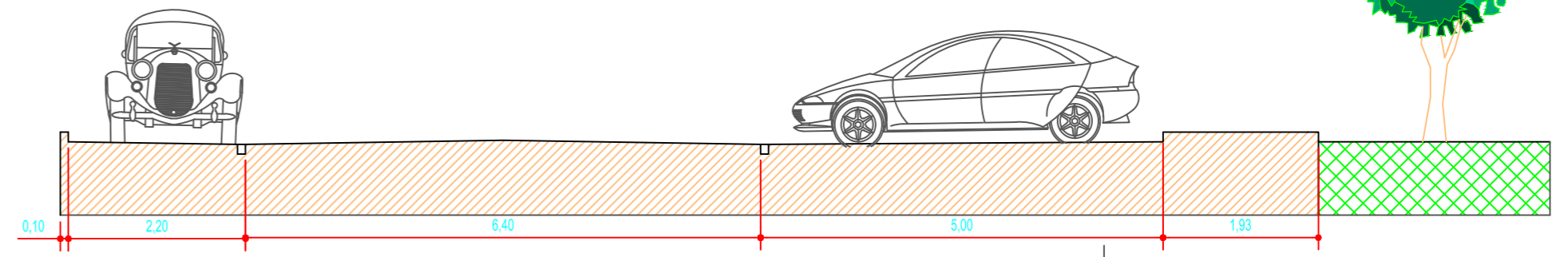




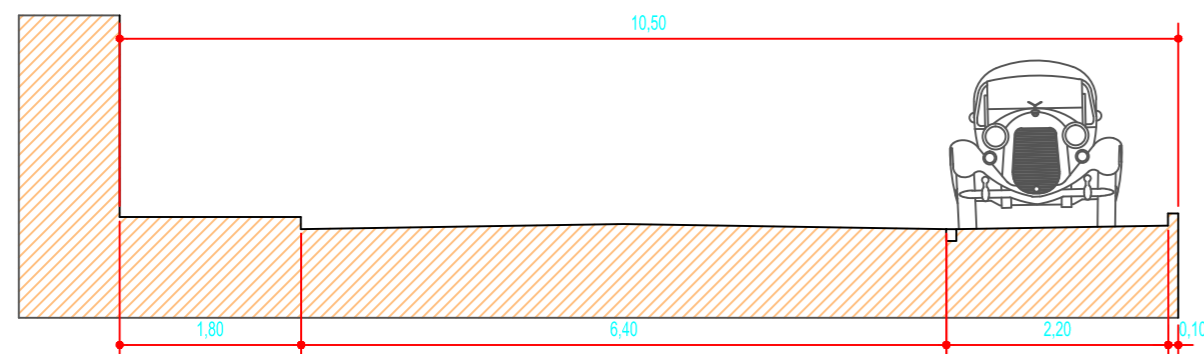
S2-S3- SECCIÓN POR LAS CALLES 2 Y 3



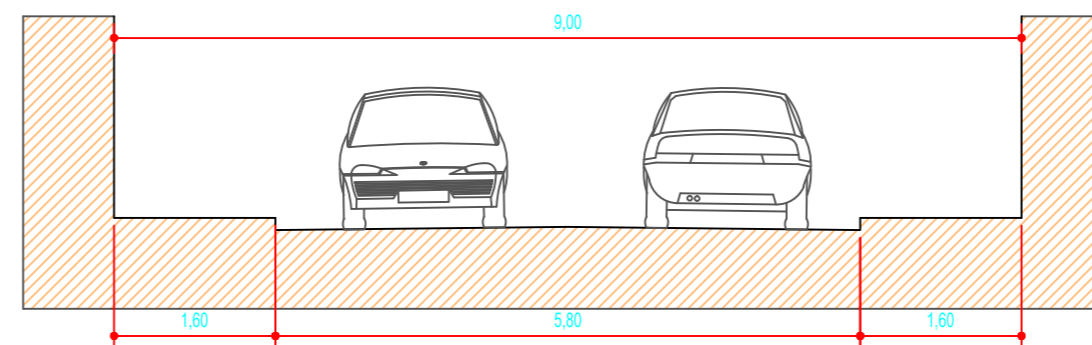
SPA- SECCIÓN POR DOBLE BANDA APARCAMIENTO EN CALLE DE CONEXIÓN



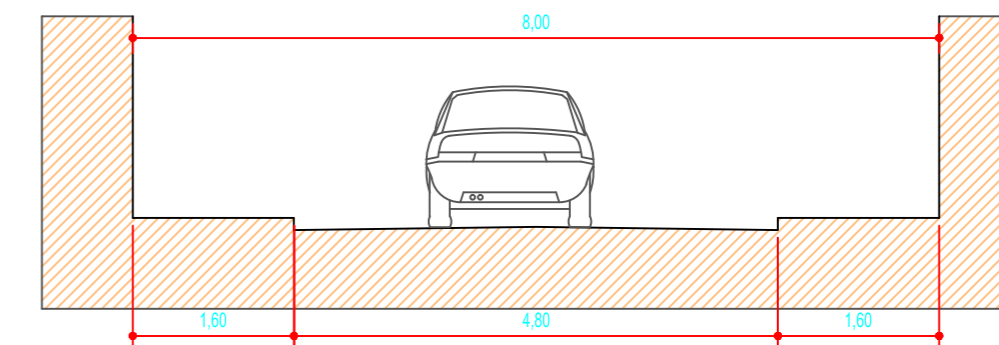
SV- SECCIÓN POR LA VÍA DE SERVICIO  
SP- SECCIÓN POR LA CALLE DE CONEXIÓN Y EXTERIOR



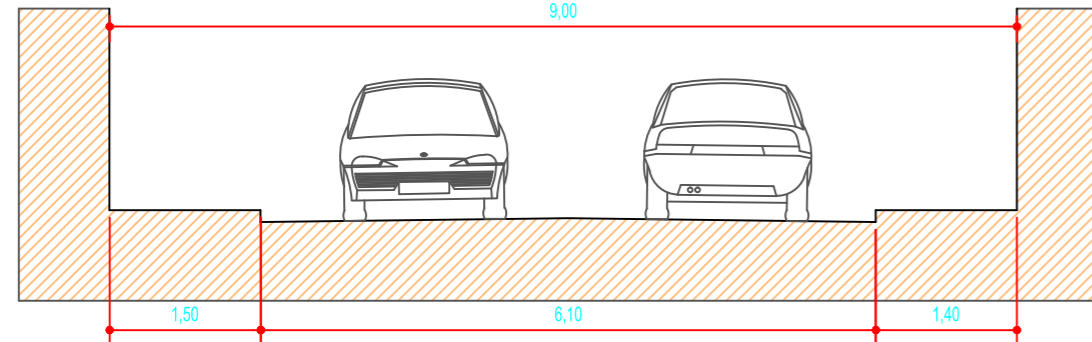
SL1- SECCIÓN POR EL PRIMER TRAMO DE LA CALLE LÍMITE



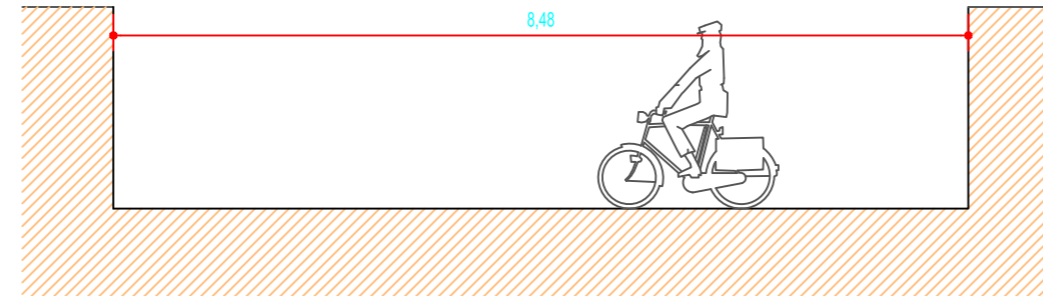
SL2- SECCIÓN POR EL SEGUNDO TRAMO DE LA CALLE LÍMITE



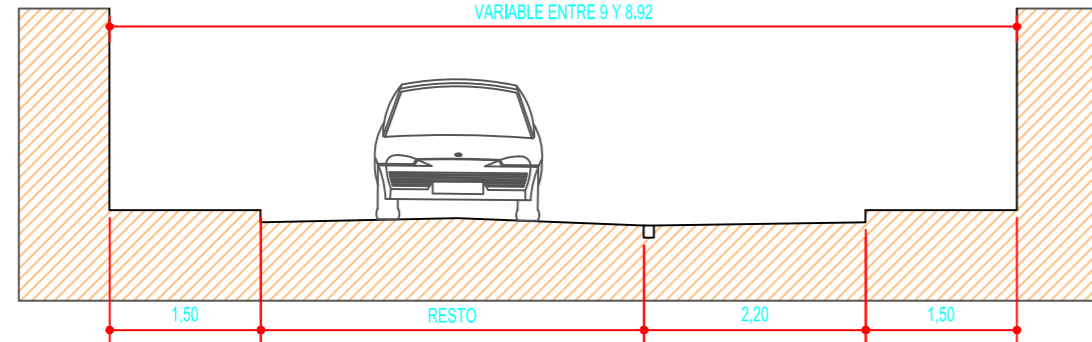
S1A- SECCIÓN POR EL PRIMER TRAMO DE CALLE 1



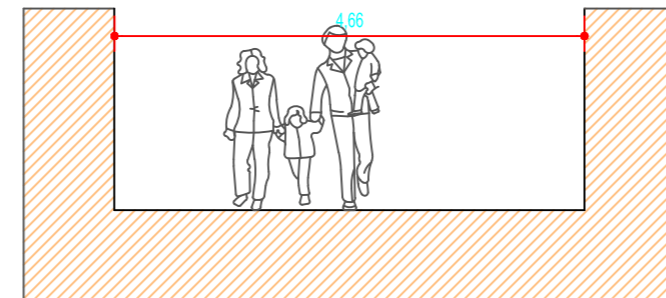
SP3- SECCIÓN POR PASAJE 3



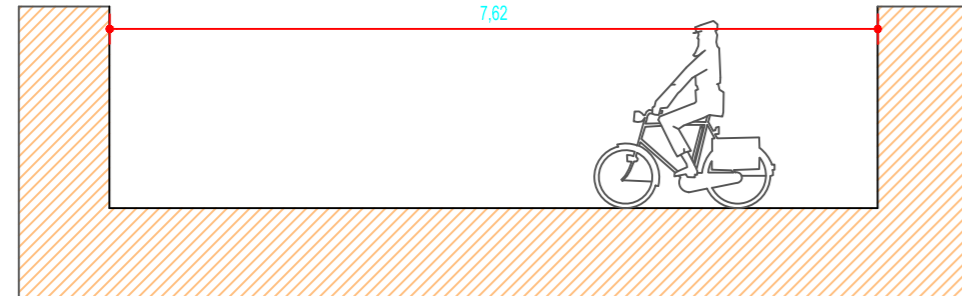
S1B- SECCIÓN POR EL SEGUNDO TRAMO DE CALLE 1



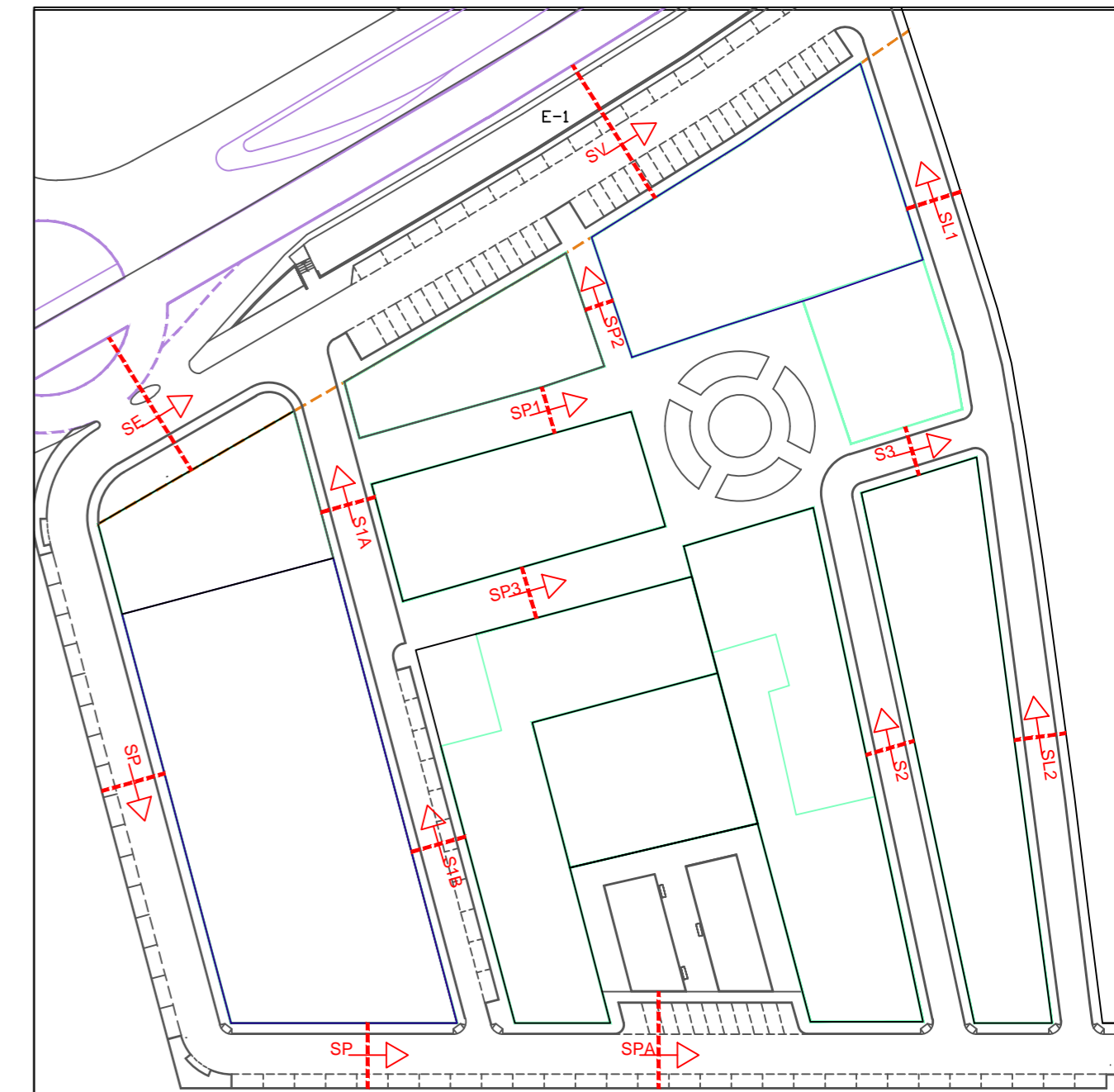
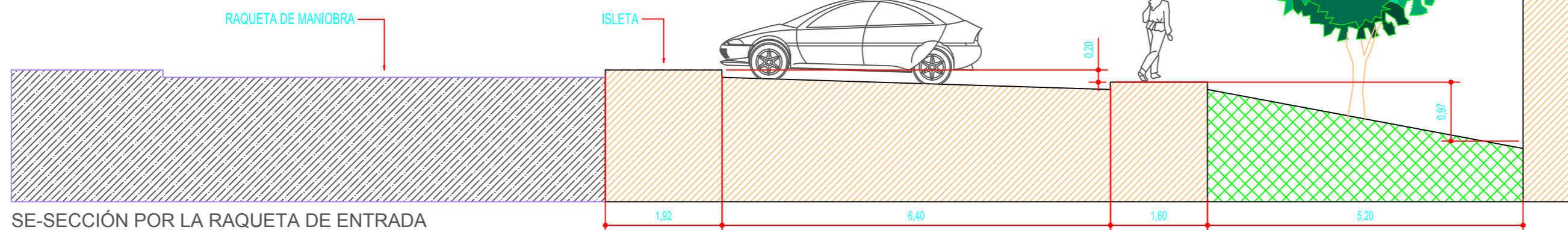
SP2- SECCIÓN POR PASAJE 2



SP1- SECCIÓN POR PASAJE 1



SE-SECCIÓN POR LA RAQUETA DE ENTRADA



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA

Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Cuervo

ABRIL 2021

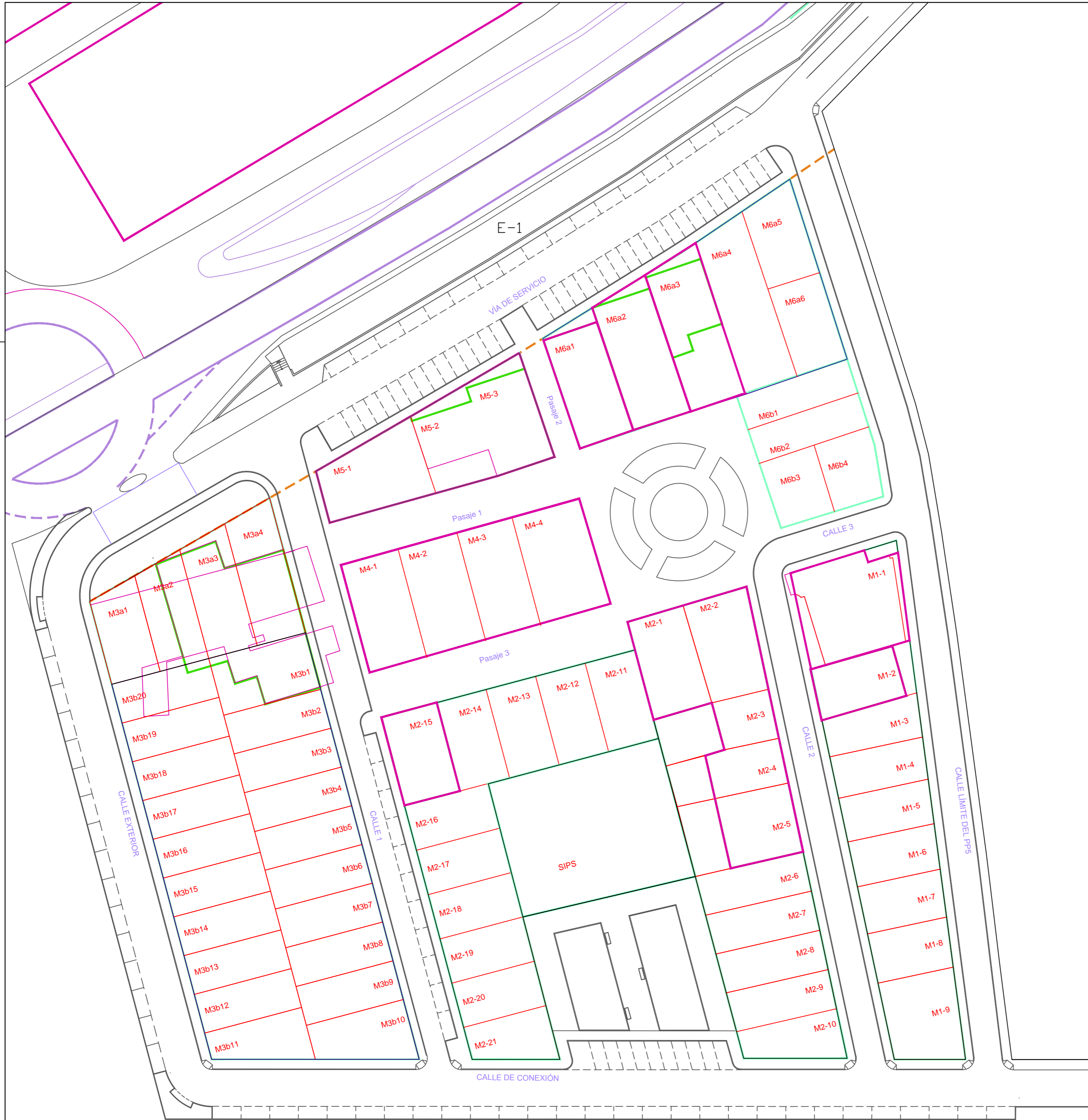
e:1/75

Arquitecto: Miguel Cordero Olmo

plano nº

PLANO DE: SECCIONES DEL VIARIO

14/15



**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE1 "BARRIADA DE LA CRUZ" DEL PGOU DE EL CUERVO DE SEVILLA**

Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Cuervo ABRIL 2021 e:1/500

Arquitecto: Miguel Cordero Olmo plano nº

PLANO DE: PARCELACIÓN ESTIMATIVA **15/15**