

Ayuntamiento de
Alcalá de GuadairaJOSE MANUEL PARRADO FLORIDO (1 de 1)
M03E3E23E7F81K4
Fecha Firma: 11/09/2025
HASH: 1649701bbcd9d0a2a60372910be2**AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA**
ANUNCIO**Aprobación definitiva de Estudio de Ordenación de la Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU MU) en calle Juan de Mesa n.º 21 (Expte. 12089/2024)**

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 15 de julio de 2025, ha aprobado definitivamente el Estudio de Ordenación de la Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU MU) en calle Juan de Mesa n.º 21, promovido por RECIO-GUADAIRA PROMOCIONES XXI S.L., expte. 12089/2024, conforme al documento diligenciado con el código seguro de verificación CSV 9F3D2XNW9HALW2ZAPM29YD3MC, validación en <http://ciudadalcala.sedelectronica.es>, que ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados con el nº 9/2025, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el nº 10571.

Lo que se hace público de conformidad con lo previsto en el artículo 110.2 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Contra el citado acuerdo que pone fin a la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sevilla, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la provincia, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 10.2,b), 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa y 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se incluye el articulado de las normas urbanísticas del referido Estudio de Ordenación:

La nueva ordenanza reguladora propia que se establece para el solar de esta actuación es la siguiente:

EDIFICACIÓN AGRUPADA EN CIUDAD JARDÍN .
Artículo 1.- Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada como solar en este Estudio de Ordenación, que figura en la planimetría del mismo.
2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar agrupada en hileras.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO**Artículo 2.- Uso característico**

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 3.- Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan en el artículo 388 de las Normas Urbanísticas vigentes del PGOU.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 4.- Clasificación en grados**

Se establece un único grado..

Cód. Validación: AX3N471QAL67G92QVYQ65FR
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 4

Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira**Artículo 5.- Condiciones de la parcela**

1. Se consideran a todos los efectos unidades edificatorias aquellos solares que, a la entrada en vigor del PGOU, sean unidades prediales y así figuren inscritos en el Registro local de la propiedad o en los archivos parcelarios existentes en el Ayuntamiento.

2. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: catorce (14) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: trescientos (300) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 6.- Posición de la edificación

1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior al valor señalado siguiente, salvo en el frente de la parcela para el que se establece un retranqueo igual o superior a tres (3) metros.

2. La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) según se establece.

Se establece un retranqueo igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, sólo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276 de las vigentes normas urbanísticas del PGOU.

3. La separación de la línea de edificación a testero (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) será igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, sólo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276 de las normas urbanísticas del vigente PGOU.

4. Podrán construirse elementos secundarios, uno o varios, en cualquier posición dentro de la parcela, siempre que estén separados como mínimo dos (2) metros de la edificación principal, su altura sea de una (1) planta y tres (3) metros de cornisa, y su ocupación, en conjunto, no supere el 8% de la superficie de la parcela. En ningún caso se autorizarán construcciones que desarrollen el programa de vivienda señalado en el art. 297 de las normas urbanísticas del PGOU.

5. Se admite asimismo la construcción de un cuerpo adosado a uno o dos linderos, con las siguientes limitaciones:

- Su uso principal, será garaje, admitiéndose otros complementarios como trasteros, instalaciones o análogos.
- Su altura máxima será de una planta, 4,00 m hasta la cumbrera más alta y cubierta no transitable.
- Para el caso de alinearse a vial, su anchura máxima será de 4,00 m y en fachada su altura no podrá rebasar el cerramiento perimetral en más de 50 cm. El proyecto contendrá un alzado compuesto que justifique su adaptación a la imagen urbana del entorno.
- Los materiales de acabado serán análogos a los del cerramiento de parcela y fachada de la edificación principal.
- La ocupación total no podrá superar la superficie que resulte de aplicar los criterios establecidos en el artículo 7 de esta Ordenanza.



**Artículo 7.- Ocupación de la parcela**

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el siguiente coeficiente de ocupación: cincuenta y cinco por ciento (55%).

Artículo 8. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. (OE) El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en cero con cinco (0,5) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
2. (OE) En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino.
3. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en este estudio de ordenación el aprovechamiento posible en la parcela.

Artículo 9. Altura de la edificación

1. La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.
2. Sobre la última planta permitida se consienten torreones con una superficie máxima construida y computable del treinta por ciento (30%) de la superficie construida en la última planta. La altura libre máxima será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.

Artículo 10.- Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas

1. Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas, cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas pudieran disfrutar comunitariamente del espacio libre que pudiera resultar, cumpliéndose los siguientes requisitos:
 - a) La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente conforme a esta ordenanza por el número de viviendas de la totalidad del solar actual.
 - b) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la ordenación no podrá superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación.
 - c) El acceso rodado y peatonal desde vía o espacio libre público al conjunto edificatorio será único y común a todas las viviendas, sin perjuicio de la posibilidad de destinar el resto de la parcela a espacios de uso privativo de cada vivienda. Como excepción, las viviendas del conjunto edificatorio con frente de fachada directamente a viales públicos podrán tener acceso rodado y peatonal desde los propios viales públicos.
 - d) El acceso y espacio libre interior se organizará de modo que permita la maniobra en su interior de vehículos de extinción de incendios y su aproximación a todas las viviendas.
 - e) La acometida a los servicios e infraestructuras necesaria será única para el conjunto inmobiliario, excepto para las viviendas con frente de fachada directamente a viales públicos, que podrán tener acometidas independientes.





Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira

Artículo 11.- Dotación de aparcamientos

En el interior de las parcelas deberá reservarse espacio suficiente destinado a una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un mínimo de una (1) plaza.

El Vicesecretario
(documento firmado electrónicamente al margen)
José Manuel Parrado Florido

Cód. Validación: AY3N71LQAL567G923QYQG65R
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 4

