

Ayuntamiento de
Alcalá de GuadairaJOSE MANUEL PARRADO FLORES (1 de 1)
Nº de registro: 01410042
Fecha Firma: 12/09/2025
HASH: 164b701bbecdd9a2a60372810be2**AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA****ANUNCIO****Aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior de la UE-37, Carretera de Dos Hermanas
(Expte. 2084/2023)**

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 15 de julio de 2025 ha aprobado definitivamente el Plan de Reforma Interior de la UE-37, Carretera de Dos Hermanas, promovido por la Junta de Compensación de la UE-37 "Carretera de Dos Hermanas", expte. 2084/2023, conforme al documento diligenciado con el código seguro de verificación CSV: 74QPYJ253DTZ62LAKCHPMXC95, validación en <http://ciudadalcala.sedelectronica.es>, el cual ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados con el nº 8/2025, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el nº 10561.

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 Plan de Reforma Interior:

Las presentes Ordenanzas de la UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS", reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, con sometimiento al Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P. el 24 de Marzo de 1.995 y a la Adaptación Parcial a la LOUA de dicho PGOU aprobada definitivamente el 16 de julio de 2009, y a las presentes Ordenanzas, del Plan de Reforma Interior (P.R.I.).

Las presentes ordenanzas quedan sujetas a las determinaciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

La tipología y características urbanísticas son las de residencial estableciéndose distintas zonas:

- Edificación entre medianeras (R.E.M.)
- Edificación abierta (R.E.A.)
- Edificación aislada en ciudad jardín. (R.U.A.)
- Terciario (T)





Las ordenanzas de cada zona se corresponden con las recogidas en las ordenanzas reguladoras de las NNUU 1.1º, 2.b; 3.2º y 6.1, recogiendo en las presentes ordenanzas las características particulares consecuencia de la ordenación propuesta en el presente P.R.I.

CAPITULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 1.- Ámbito y tipología:

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada de la UE-37 "Carretera de Dos Hermanas" en el PGOU y en el presente Plan de Reforma Interior que lo desarrolla.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria residencial, Edificaciones entre medianeras (R.E.M.), Edificación abierta (R.E.A.), Edificación aislada en ciudad jardín (R.U.A.) y terciario (T).

Artículo 2.- Uso Global:

Residencial.

CAPITULO 2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

Artículo 3.- Regulación de los usos. Condiciones generales.

Se remite a los artículos comprendidos entre el 360-366 (ambos inclusive) de las NNUU del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira.

Artículo 4.- Ordenanzas de la edificación. Definiciones de carácter general:

Se remite a los artículos comprendidos entre 197 y 287 (ambos inclusive) de las NNUU del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira.

CAPITULO 3.- NORMAS PARTICULARES DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

3.1. ZONA DE EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS (R.E.M.)

Artículo 5.- Ámbito y tipología:

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación como Residencial Entre Medianeras (R.E.M.).

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

Artículo 6.- Uso característico

El uso característico es el Residencial.

Artículo 7. Usos compatibles

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

a) Productivo:

- Hospedaje
- Industrial en categoría I y situaciones A y B
- Comercial en categorías I y II, así como en la III sin superar los setecientos cincuenta



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira

(750) metros cuadrados en los alimentarios y los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

- Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales se admiten asimismo en cualquier planta.

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

Artículo 8. Condiciones de la edificación.

Artículo 8.1. Condiciones de la parcela

La parcela mínima es de 120 m². El lindero frontal mínimo será de 6,00 m, pudiéndose inscribir un círculo de diámetro idéntico a la dimensión de dicho lindero mínimo.

Artículo 8.2. Posición de la edificación.

- a) La alineación exterior será la prevista en el plano O.1.2.
- b) Condiciones de separación a linderos: Las separaciones a linderos trasero o testero serán de tres (3,00) metros mínimos, (según se recoge en planos).
- c) La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de alineaciones y rasantes, salvo en los casos en los que se realicen actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, o se actúe en aquellas en que el cincuenta (50%) de dicho frente cuente con espacios libres de fachada. en ambos casos, sus dimensiones cumplirán las condiciones impuestas en el artículo 242 de las NNUU del PGOU.
- d) Las condiciones del punto anterior no contarán para los espacios libres dentro del solar que se oculten tras falsa fachadas. En cualquier caso, existirá un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.

Artículo 8.3. Ocupación de la parcela

- a) En cualquier planta, por debajo de la altura máxima establecida en el artículo siguiente, se permite ocupar la totalidad de la parcela, salvo las limitaciones de retranqueo y las establecidas en el Título VIII de Condiciones Generales de la Edificación, en cuanto se refiere a normas de higiene y habitabilidad, en el caso de que se destinen a vivienda, y las impuestas por la legislación sectorial aplicable al resto de usos.
- b) Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 8.4. Altura de la edificación

- a) La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (baja + 1).
- b) Será de aplicación lo establecido en el artículo 226 en todo caso de las NNUU del P.G.O.U.
- c) La altura máxima de cornisa se establece en ocho (8) metros, y por encima de dicha altura se autoriza el ático en las condiciones previstas en el apartado d. del presente artículo.
- d) Por encima de la altura máxima, se admite la construcción en planta ático, computable en la edificabilidad, y situado por encima de la altura de cornisa, de una superficie no superior al treinta por ciento (30%) de la ocupada en la planta inmediata inferior, y con la condición





de quedar remetida un mínimo de cuatro (4) metros del plano de fachada de la planta inmediata inferior. La altura libre máxima de dicho cuerpo será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.

e) La altura libre mínima en planta baja será de tres con sesenta (3,60) metros cuando se destine a uso no residencial. En el caso de uso de vivienda:

- i. Sin cuerpos salientes en planta piso, será de dos con setenta (2,70) metros.
- ii. Con cuerpos salientes en planta piso, lo dispuesto en el art. 231.3.c de las NNUU del PGOU.

Artículo 8.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1) El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable será la que se recoge en el siguiente cuadro:

Cod. zona	Tipología	m2	m2t/m2s	m2t	nº viv
R2a	Residencial. Entre Medianeras (REM)	2.360,41 m2	0,95000	2.242,39 m2t	19
R6a	Residencial. Entre Medianeras (REM)	456,18 m2	0,95000	433,37 m2t	3
R8a	Residencial. Entre Medianeras (REM)	2.897,02 m2	0,95000	2.752,17 m2t	24

En planos se ha grafiado posible parcelación que tienen la consideración de referencia, quedando sujeta la parcelación definitiva a la que se establezca en el correspondiente proyecto de reparcelación.

2) La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231 de las NNUU del PGOU, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación 0,783 ua/m2t., para calcular el aprovechamiento el uso y tipología Residencial Entre Medianeras (REM).

Usos y tipologías	Suelo neto	Edificabilidad	Coef. Homog. Adoptado	Unidades de aprovechamiento.
	m2s	m2t	ua/m2t	u.a.
Residencial. Entre Medianeras (REM)	5.713,61	5.427,93	0.783	4.250,07

Artículo 8.6. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados y en cualquier caso uno por vivienda.

Artículo 8.7. Condiciones complementarias para la edificación plurifamiliar entre medianeras

Se admite la ejecución de viviendas interiores, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en las NNUU del PGOU.
- b) Al menos dos (2) piezas tendrán huecos a patios cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a su altura (H), con un mínimo de ocho (8) metros. A estos efectos,





se entiende por:

- Luz recta, la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- Altura H del patio, la medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea superior del pretil macizo. Cuando existan construcciones en ático, que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas, y que se eleven sobre las paredes de los patios en más del 50% de su contorno, la altura se medirá hasta la línea de coronación de dichas edificaciones."

c) En viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, bastara con un (1) hueco en la pieza principal.

3.2. ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (R.E.A.)

Artículo 9.- Ámbito y tipología:

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano O.1.2. como Residencial Edificación Abierta (R.E.A.)

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación aislada.

Artículo 10. Usos característicos

El uso característico es el Residencial en vivienda colectiva.

Artículo 11. Usos compatibles

Son usos compatibles en las condiciones siguientes:

- a) Vivienda en edificación unifamiliar, tanto en régimen protegido como libre.
- b) Productivo:
 - Hospedaje
 - Industrial en categoría I y situación A, con las limitaciones señaladas en el artículo 310 de las NNUU del PGOU.
 - A salvo de lo dispuesto en el artículo 366 de las NNUU del PGOU, se admite el uso comercial en categoría I, situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo. Los almacenes vinculados al uso comercial, sin estancia prolongada de personas, se permitirán bajo rasante.
 - Oficinas en situaciones de planta baja y primera. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.

Equipamiento y Servicios públicos: Se permiten los servicios urbanos e infraestructurales compatibles con el uso residencial como equipamientos con determinación estructurante y equipamiento de carácter básico, entre ellas las redes públicas de comunicaciones electrónicas. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

Artículo 12. Condiciones de la edificación.

Artículo 12.1. Condiciones de la parcela

No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones siguientes:



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira

- a) Longitud mínima del lindero frontal: veinte (20) metros
- b) Superficie mínima de parcela: quinientos (500) metros cuadrados
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.

Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, será necesario Estudio de Detalle en caso de que los proyectos de los bloques sean independientes salvo que el proyecto de conjunto sea unitario y en ambos casos deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela.

Se establece como excepción para segregación de parcela para CT acorde con el artículo 22 de las presentes ordenanzas, en cuyo caso la finca matriz mantendrá la edificabilidad, dado que la edificabilidad para infraestructura eléctrica de C.T. no computa. Dicha parcela se situará lindando con la alineación exterior, y podrá el edificio exclusivo para C.T. situarse lindante con dicha alineación.

Artículo 12.2. Posición de la edificación

1. Respecto a las lineaciones exteriores e interiores:
 - a. Los edificios con frente a la A-392, se alinearán obligatoriamente con la alineación exterior.
 - b. En el resto de viarios la alineación interior podrá ser o no coincidente con la alineación exterior.
 - c. Los edificios se separarán de los linderos medianeros con otras parcelas una distancia mínima del cuarenta por ciento (40%) de la altura de fachada (h), y siempre como mínimo tres (3) metros.
 - d) Edificación con destino a C.T. en edificio prefabricado, o de obra de fábrica, con espacio para C.T. y mantenimiento según normas cia. distribuidora podrá situarse sobre espacio lindando con la alineación exterior.

2. Separación entre edificios.

Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a la mitad de su altura (h/2). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será la mitad de la altura mayor.

Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 12.3. Altura de la edificación

1. Con carácter general la altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, será de cuatro (4) plantas (B+3).
2. La altura máxima de cornisa de catorce (14) metros.
3. Se permiten dos (2) plantas bajo rasante, considerándose como plantas sobre rasante los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros. La altura libre mínima de planta baja, en caso de que se destine a un uso no residencial, será de tres con sesenta (3,60) metros. En el caso de que existan cuerpos volados en planta piso, se estará a lo dispuesto en el artículo 231.3.c de las NNUU del PGOU.
4. Por encima de la altura máxima, se admite la construcción de planta ático, computable en





la edificabilidad, y situado por encima de la altura de cornisa, de una superficie no superior al cuarenta por ciento (40%) de la ocupada en la planta inmediata inferior, y con la condición de quedar remetida un mínimo de cuatro (4) metros del plano de fachada de la planta inmediata inferior. La altura libre máxima de dicho cuerpo será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.

Artículo 12.4. Ocupación de la parcela.

1. Se establece la ocupación máxima de las edificaciones sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
2. La superficie ocupada bajo rasante coincidirá con la edificada sobre rasante. 3. Cuando el uso del sótano sea el de garaje, se podrá ocupar hasta el setenta y cinco por ciento (75) de la parcela.
3. En todo caso se garantizará un mínimo del veinticinco (25) por ciento de la parcela exenta de edificación sobre y bajo rasante.

Artículo 12.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

- 1) La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas recogidas en el artículo 1.3. "Altura de la edificación" por la superficie edificable de la parcela delimitada por las alineaciones exteriores e interiores, así como por los linderos laterales cuando estos existan.

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable será la que se recoge en el siguiente cuadro:

Cod. zona	Tipología	m2	m2t/m2s	m2t	nº viv
R1a	Residencial. Edificación Abierta (REA)	2.352,06 m2	1,29553	3.047,16 m2t	27
R1b	Residencial. Edificación Abierta (REA)	2.151,17 m2	1,29553	2.786,90 m2t	25
R1c	Residencial. Edificación Abierta (REA)	2.485,58 m2	1,29553	3.220,14 m2t	28
R2b	Residencial. Edificación Abierta (REA)	2.198,80 m2	1,29553	2.848,61 m2t	26
R2c	Residencial. Edificación Abierta (REA)	2.270,38 m2	1,29553	2.941,34 m2t	27
R6b	Residencial. Edificación Abierta (REA)	1.993,40 m2	1,29553	2.582,51 m2t	24
R7	Residencial. Edificación Abierta (REA)	5.897,12 m2	1,29553	7.639,89 m2t	72

Las zonas grafiadas en planos coincidentes con las recogidas en el cuadro tienen la consideración de referencia, quedando sujeta la parcelación definitiva que se establezca en el correspondiente proyecto de reparcelación.

- 2) La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231 de las NNUU del PGOU, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación 0,859 ua/m2t., para calcular el aprovechamiento el uso y tipología Residencial Edificación Abierta (REA).

Usos y tipologías	Suelo neto	Edificabilidad	Coef. Homog. Adoptado	Unidades de aprovechamiento.
	m2s	m2t	ua/m2t	u.a.
Residencial. Edificación Abierta (REA)	19.348,51	25.066,56	0,859	21.532,17

Artículo 12.6. Dotación de aparcamiento en espacios libres

En el interior de la parcela se reservará espacio suficiente para una (1) plaza de





aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

En el espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.

3.3. EDIFICACIÓN AISLADA EN CIUDAD JARDÍN. (R.U.A.)

Artículo 13. Ámbito y tipología

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano O.1.2. como Residencial Unifamiliar Aislada (R.U.A.)

Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada o pareada.

Artículo 14. Condiciones de uso.

Artículo 14.1. Uso característico

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

Artículo 14.2. Usos compatibles

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

- a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Productivo:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados construidos, exceptuando los talleres de reparación de motocicletas y vehículos que no se permiten en el ámbito de esta Ordenanza.
 - Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta. Los restaurantes se permiten también en edificio exclusivo y sin límite de superficie.
 - Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y público-administrativo, así como el uso socio-cultural excluyendo las actividades correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos que se enumeran en el artículo 334 punto 2. b). Estos usos se admiten en planta baja y en edificio exclusivo.

Artículo 15. Condiciones de la edificación.

Artículo 15.1. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en el plano O.1.2. con los códigos 1º y 2º a continuación del código RUA correspondiente a la Ordenanza.

Artículo 15.2. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:

Cód. Validación: 9TYX2W6YXUS45CNGKRWZJUK7
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/verificadores/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 16



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira

Grado 1: catorce (14) metros.

Grado2: dieciocho (18) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

Grado 1: trescientos (300) metros cuadrados.

Grado 2: seiscientos (600) 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 15.3. Posición de la edificación

1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior sera igual o superior a los siguientes valores:

Grado 1: tres (3) metros.

Grados 2: cinco (5) metros, excepto para los elementos secundarios previstos en el punto 4 siguiente.

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 para cada grado:

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 que 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, solo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276 de las NNUU del PGOU.

3. La separación de la línea de edificación a testero (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) sera igual o superior a los siguientes valores:

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 que 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, solo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276 de las NNUU del 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 los grados 1 y 2. En ningún caso se autorizaran construcciones que desarrollen el programa de vivienda señalado en el art. 297 de las NNUU del PGOU.

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

- Su uso principal, sera garaje, admitiéndose otros complementarios como trasteros, instalaciones o análogos.
- Su altura máxima sera de una planta, 4,00 m hasta la cumbrera mas alta y cubierta no transitable.
- Para el caso de alinearse a vial, su anchura máxima sera de 4,00 m y en fachada su altura no podrá rebasar el cerramiento perimetral en mas de 50 cm. El proyecto



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira

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 art.15.4. "Ocupación de la parcela".

Artículo 15.4. 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 ultima planta permitida se consienten torreones con una superficie máxima construida y computable del quince por ciento (15%) de la superficie construida en la ultima planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez (10) metros.

Artículo 15.5. 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 los siguientes coeficientes de ocupación:

Grado 1: cincuenta y cinco por ciento (55%).

Grado 2: treinta por ciento (30%).

Artículo 15.6. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

- 1) El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable es la siguiente:

Cod. zona	Tipología	m2	m2t/m2s	m2t	nº viv
R3	Residencial. Unifamiliar Aislada (RUA)	3.312,90 m2	0,40000	1.325,16 m2t	4
R5	Residencial. Unifamiliar Aislada (RUA)	4.183,81 m2	0,50000	2.091,91 m2t	13
R8b	Residencial. Unifamiliar Aislada (RUA)	1.848,90 m2	0,50000	924,45 m2t	5

En planos se ha grafiado posible parcelación que tienen la consideración de referencia, quedando sujeta la parcelación definitiva a la que se establezca en el correspondiente proyecto de reparcelación.

- 2) En el computo 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 de las NNUU del PGOU, con las matizaciones que se especifican en el punto 2 del presente artículo, será la que se multiplicara por el coeficiente de ponderación 1.127 ua/m2t., para calcular el aprovechamiento el uso y tipología Residencial Unifamiliar Aislada (RUA).



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira

Usos y tipologías	Suelo neto	Edificabilidad	Coef. Homog. Adoptado	Unidades de aprovechamiento.
	m2s	m2t	ua/m2t	u.a.
Residencial. Unifamiliar Aislada (RUA)	9.345,61	4.341,52	1,127	4.892,89

Artículo 15.7. 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 disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:
 - a) La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente que sea de aplicación por el número de viviendas de la comunidad. La promoción conjunta deberá comprender un mínimo de cinco (5) viviendas.
 - 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 y no cabrá utilizar la solución de torreones contemplada en el artículo 10.5 "Altura de la edificación".
 - c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.
 - d) El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Si podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento.
 - e) En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho superior a cinco (5) metros que permita el paso de vehículos de extinción de incendios. Las instalaciones del espacio libre se organizarán de modo que permitan la maniobra en su interior de estos vehículos, a cuyos efectos se dispondrá de un área de maniobra de ancho superior a tres (3) metros, que permita la aproximación a fachadas del vehículo de extinción. Dicha área no podrá ser ocupada por ningún tipo de obstáculos.
 - f) No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a setenta (70) metros.
 - g) Resolverán la recogida de basuras de modo que suponga el número mínimo de detenciones para los vehículos del servicio.
- 2) Deberá formularse un Estudio de Detalle conteniendo, cuando sea necesario, la división de la actuación en fases a las que correspondan proyectos de edificación unitarios, así como las etapas de construcción. Este documento justificará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior y podrá tramitarse previamente, o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira**Artículo 15.8. Plantaciones en los espacios libres de parcelas**

En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas o integrar en la medida de lo posible el arbolado existente.

Artículo 15.9. 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 por vivienda.

3.4. EDIFICACIÓN TERCIARIA. (T.)**Artículo 16. Ámbito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano O.1.2. como Terciario (T).
2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los usos de hospedaje, comercio y oficinas.

Artículo 17. Usos característicos

Los usos característicos son los de hospedaje, oficinas y, a salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366 de las NNUU del PGOU, comercio en sus tres categorías.

Artículo 18. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados: Educativo, Socio-cultural, Religioso, Sanitario-asistencial, Deportivo y Público-administrativo.

Artículo 19. Condiciones de la edificación.**Artículo 19.1. Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación solo se establece un grado.

Artículo 19.2. Condiciones de las parcelas

No se permiten segregaciones.

Artículo 19.3. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre.

Artículo 19.4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela es cero con ocho (0,80) metro cuadrado construido por metro cuadrado de parcela.





Cod. zona	Tipología	m2	m2t/m2s	m2t	nº viv
R4	Terciario (T)	520,00 m2	0,800	416,00 m2t	0

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada en la forma que se regula en los artículos 216 y 231 de las NNUU del PGOU, sera la que se multiplicara por el coeficiente de ponderación 1,013 ua/m2t., para calcular el aprovechamiento el uso y tipología Terciario (T).

Usos y tipologías	Suelo neto	Edificabilidad	Coef. Homog. Adoptado	Unidades de aprovechamiento.
	m2s	m2t	ua/m2t	u.a.
Terciario (T)	520,00	416,00	1,013	421,41

Artículo 19.5. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación es una (1) planta.
2. La altura máxima en planta baja: cinco (5) metros.

CAPITULO 4.- GESTIÓN.

Artículo 20. Desarrollo de la Unidad de Ejecución:

1. El desarrollo de la Unidad de Ejecución sera por iniciativa privada y mediante el Sistema de Actuación por Compensación y como instrumentos de desarrollo Proyecto de Reparcelación, y Proyecto de Urbanización.
2. La ordenación que se detalla de la Unidad de Ejecución podrá ser modificadas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir en ningún caso, las superficies de cesión.
3. Su urbanización se ejecutara con arreglo a las determinaciones que se establecen en Título II de las NNUU del PGOU.
4. Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Título VIII de las NNUU del PGOU.

CAPITULO 5.- URBANIZACIÓN.

Artículo 21. Condiciones de la urbanización.

La urbanización se ejecutara con arreglo a las determinaciones que se establecen en los artículos 166 al 177 del Título VI, Capítulo 3o, Sección 4a de las NNUU del PGOU.

Artículo 22. Dotación de servicio de energía eléctrica.

- Todo edificio contara con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio publico de la empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e





instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

- En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida con acceso desde las zonas comunes del edificio.

1. Edificios para centros de transformación

El edificio es el recinto donde se alojara toda la aparamenta propia del CT y podrá ser de dos tipos:

- Edificio prefabricado específico para el CT
- Local ubicado dentro del edificio general de otros usos o local de obra de fabrica.

- El emplazamiento se fijara de común acuerdo entre el solicitante y empresa distribuidora, teniendo en cuenta las consideraciones de orden eléctrico y las necesarias para la explotación y el mantenimiento permanente de dicho CT al integrarse en la red de la empresa distribuidora.

- Se accederá al CT directamente desde vía publica o, excepcionalmente, desde una vía privada. En este ultimo caso, esta sera accesible en todo momento y en cualquier circunstancia, al personal y equipos de la empresa distribuidora, con la correspondiente servidumbre de paso de resistencia adecuada para el transporte de los elementos que integran el CT, y quedara a juicio de la empresa distribuidora a la valoración del cumplimiento o no de todos los necesarios requisitos.

2. Centros de transformación de cesión a empresa suministradora para suministro en B.T.

Los centros de transformación que den servicio a las distintas edificaciones situadas en distintas parcelas y/o manzanas, por empresa distribuidora quedaran sujetas a:

- Los centros de transformación para suministro en B.T. en el ámbito de la UE-37 "Ctra. de Dos Hnas" no se podrán implantar dentro de las zonas verdes y espacios libres debiéndose situar los mismos en el interior de las parcelas sujetas a las ordenanzas de uso residencial, edificación abierta (R.E.A.), estableciéndose documento de Cesión entre el promotor y empresa suministradora estableciéndose escritura de cesión, de uso para CT. La cesión, de un centro de transformación es el proceso por el cual se transfiere a la compañía distribuidora que se encarga de su operación y mantenimiento seguridad y calidad de suministro

- La zona edificada en la que se situe el C.T. no computara a efectos de edificabilidad.

- Se podrá, como alternativa, segregar la parte de suelo necesario para la instalación y mantenimiento del C.T. cuando este de a la alineación viaria manteniendo la parcela matriz la edificabilidad del suelo segregado.

- Se procurara que la geometría del CT sea lo mas rectangular posible y tenga la superficie y dimensiones necesarias para cumplir:

- Las distancias mínimas reglamentarias previendo el Telemando del mismo.
- El movimiento y colocación en su interior de los elementos y maquinaria necesarios





para la realización adecuada de la instalación.

- Ejecución de las maniobras propias de su explotación en condiciones optimas de seguridad para las personas que lo realicen.
- El mantenimiento del material, así como la sustitución de cualquiera de los elementos que constituyen el mismo, sin necesidad de proceder al desmontaje o desplazamiento del resto.

2.1. Centro de Transformación en Edificio prefabricado específico.

Se utilizaran edificios homologados bajo la normativa UNE EN 62271.

La envolvente consistirá en una envolvente de paneles compuestos por hormigón armado vibrado y tendrán las inserciones necesarias para su manipulación.

El acabado de las superficies exteriores se efectuara con materiales que se integren en el entorno, similares a los de las edificaciones cercanas y con la aceptación expresa de los Servicios

Técnicos Municipales. Las piezas metálicas expuestas al exterior están tratadas adecuadamente contra la corrosión.

2.2. Centro de Transformación en local ubicado dentro del edificio general de otros usos o en local de obra de fabrica.

La construcción y montaje para los CT tipo interior en edificio no Prefabricado deberán cumplir lo establecido en las condiciones de la empresa suministradora para el montaje y construcción de CT tipo interior en edificio destinado otros usos.

CAPITULO 6.- MEDIDAS EN RELACIÓN CON EL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 23. Medidas en relación con el medio ambiente.

El desarrollo del Plan de Reforma Interior en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "Carretera de Dos Hermanas", en el termino municipal de Alcalá de Guadaira (Sevilla), no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, según se recoge en el Informe Ambiental Estratégico emitido con fecha 21 de marzo de 2025, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en dicho Informe Ambiental Estratégico, así como las incluidas en el borrador del plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores, y cuyas determinaciones ambientales serán de aplicación en la ejecución material de la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.

Se acompaña al presente documento:

- Anexo 2, el informe Ambiental Estratégico.
- Anexo 3, los capítulos 7, 8 y 9 del Documento Ambiental Estratégico.
 - Cap.7 Medidas de Protección y Corrección del Planeamiento, con el objeto de proponer una serie de medidas protectoras y correctoras para aquellas actuaciones que puedan tener algún tipo de impacto en el medio.





Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira

- Cap. 8 Plan de Control y Seguimiento del Planeamiento cuyo objeto es señalar las líneas básicas de un programa de seguimiento y control ambiental durante la fase de obras.
- Cap. 9 Comprobación del cumplimiento de la normativa vigente, cuyo contenido es una relación de la normativa vigente tenida en cuenta en la redacción del Documento Ambiental Estratégico.

El Vicesecretario

(documento firmado electrónicamente al margen)

José Manuel Parrado Florido



Cód. Validación: 9TX72W6FXLSH35CNGPKWZJJK7
Verificación: <http://verificacion.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 16