

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN  
DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE  
REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE  
EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ  
DE GUADAIRA (SEVILLA)**

**ARQUITECTOS:** *TRISTAN MARTINEZ AULADELL  
CONCEPCION GUTIÉRREZ PARDO*

**PROMOTOR:** *PROCUSAN, S.L.*

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN  
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

INDICE GENERAL

	PAGINA
Documento nº 0.-	
Antecedentes.....	4
Documento nº 1.-	
Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones .....	12
Documento nº 2.-	
Índice de Planos de información .....	90
Documento nº 3.-	
Índice de Planos de proyecto .....	91
Documento nº 4.-	
Ordenanzas reguladoras.....	93
Documento nº 5.-	
Plan de etapas .....	111
Documento nº 6.-	
Estudio económico-financiero .....	114

Anexo 1.- Justificación del Cumplimiento de las Normas Técnicas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. Decreto 72/1992, 5 de Mayo.....	117
Anexo 2.- Notas Simples Registrales Actualizadas.....	124

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

DOCUMENTO Nº 0.- ANTECEDENTES

El estado de la tramitación del presente documento es el siguiente:

- Con fecha 26 de enero de 2005 se presenta el Documento del P.E.R.I. de la UE-37 del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira visado por el C.O.A.S. de fecha 16 de diciembre de 2004.
- Con fecha 25 de abril de 2005 se emite informe por parte del Departamento de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira.
- Con fecha 7 de octubre de 2005 se emite informe por parte de la Gerencia Municipal de Servicios Urbanos.
- Con fecha 2 de noviembre de 2005 se presentan tres ejemplares visados de la 1ª Documentación Complementaria del P.E.R.I. de la UE-37 del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira visados por el C.O.A.S. de fecha 7 de octubre de 2005.
- Con fecha 5 de enero de 2006 se emite informe jurídico técnico para la Aprobación Inicial del P.E.R.I. de la UE-37 "Carretera de dos Hermanas" del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira.
- Con fecha 13 de Enero de 2006 se procede al acuerdo de Aprobación Inicial por parte de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con carácter ordinario, del P.E.R.I. de la UE-37 "Carretera de dos Hermanas".

- Con fecha 17 de Octubre de 2006 se presentan visados de fecha 18 de Septiembre de 2006, por el COAS, tres ejemplares de la 2ª Documentación Complementaria, en la que se subsanan los requerimientos tanto del Informe Jurídico de fecha 5 de Enero de 2006, así como. El informe de fecha 7 de Octubre de 2005 de la Gerencia Municipal de Servicios Urbanos.  
Durante el periodo de información pública, se han presentado un total de cuatro escritos de alegaciones, sobre las que se ha emitido informe jurídico técnico por parte de los Servicios Técnicos Municipales con fecha 27 de Julio de 2006.
- Con fecha 6 de octubre de 2006, se procede al acuerdo de Aprobación Provisional por parte de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con carácter ordinario, del P.E.R.I de la UE-37 "Carretera de dos Hermanas".
- Con fecha 2 de Octubre de 2006, se emite Informe Técnico en el que se requiere aportar un Texto Refundido para su Aprobación Definitiva que contenga ciertas aclaraciones recogidas en el apartado 3.1º y 3.2º del mismo, para su posterior remisión a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su informe conforme a lo dispuesto en el artículo 31.1.b de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Se establece un plazo aproximado, a partir de la Aprobación definitiva del presente P.E.R.I., del Inicio de las obras de urbanización (desde la aprobación del correspondiente proyecto) de un año.
- Se determina un plazo máximo de ocho años para finalizar dichas obras desde su inicio.  
Asimismo, la solicitud de licencias de obras de edificación se realizará en un plazo máximo de dos años desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Con el presente Texto Refundido se da respuesta a los requerimientos anteriormente citados del modo siguiente:



Cálculo de aprovechamiento

TIPOLOGIA 3-1ª. 23.439,2 m<sup>2</sup> t \* 1,00 ua/m<sup>2</sup> = 23.439,2 uuaa.

TIPOLOGIA 1-1ª. 10.244,8 m<sup>2</sup> t \* 0,65 ua/m<sup>2</sup> = 6.659,12 uuaa.

Incluyendo la parcela ayuntamiento:

TIPOLOGIA 1-1ª. 1.568,0 m<sup>2</sup> t \* 0,65 ua/m<sup>2</sup> = 1.019,2 uuaa.

**TOTAL 31.117,52 uuaa**

Los coeficientes ajustados correctores según la nueva tipología prevista, sin sobrepasar los cálculos anteriores, resulta lo siguiente:

CODIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	INDICE EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	EDIFICAB. (c=a x b)	COEFICIENTE POR USO		COEFICIENTE TIPOLOGIA		TOTAL COEFICIENTE DE PONDERACION		APROVECH. REAL (h = c x g)
					USO	COEFIC. PGOU (d)	TIPO	COEFIC. TIPOLOGIA (e)	COEFIC. (f = d x e)	RELATIVO (g)	
EEM		30.472,00		33.295,20	EEM	0,6500	VARIO	1,3655	0,8876	0,8876	29.552,08
AI5		2.446,00		1.956,80	AI5	1,0000	VARIO	0,8000	0,80	0,80	1.565,44
<b>TOTAL SECTOR</b>		61.120,00	---	35.252,00	---	---	---	---			31.117,52

APROVECHAMIENTO MEDIO = 0,579360

Resultando para la nueva tipología a emplear EEM un coeficiente corrector de 0,8876, que se ajusta al valor de mercado, del nuevo desarrollo urbanístico a realizar en la UE-37.

- b) Se han corregido las páginas relativas a la estructura de la propiedad conforme a lo expuesto en el apartado segundo del informe técnico municipal. Así como el traslado de las mismas a los planos I-7-1 y I-7-2 de propiedades según registro y según catastro.
- c) Se ha ajustado la edificabilidad y aprovechamiento del ámbito, una vez incorporado al mismo la parcela de suelo urbano consolidado (nº 57) conforme a lo expuesto en el apartado d) del artículo 439 del P.G.O.U.
- d) Se ha fijado el plazo pedido para el inicio de las obras de urbanización desde la Aprobación del correspondiente proyecto, así como el plazo máximo para la finalización de dichas obras desde su inicio, cuantificando el plazo máximo

desde la recepción, para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación (todo ello incluido en el apartado 5.1 del presente proyecto).

e) Se ha añadido en el apartado 1.6.3.2 de compromisos y 1.6.4 de garantías asumidas por el promotor; además de las determinadas por la legislación urbanística los siguientes:

- Ejecución de la parte de viario exterior al ámbito que continúa el vial 7 hasta su enganche con la continuación del vial 4.
- La renuncia expresa a cualquier compensación económica por el defecto de aprovechamiento subjetivo sobre el objetivo de la unidad, en su caso.
- Depósito de la garantía correspondiente al 6% del coste de las obras, conforme al artículo 46 del Reglamento de Planeamiento con carácter previo a la Aprobación Definitiva del PERI.

f) Respecto a las Normas Particulares (ordenanzas) se ha corregido lo siguiente dentro de la tipología E.E.M.:

- Se ha incluido un lindero frontal mínimo como se requiere, con las condiciones de parcela indicadas.
- Se ha concretado el carácter obligatorio del patio trasero mínimo para cada grupo de viviendas.
- Se ha reformado el Plano de Alineaciones P.2.
- Eliminado el punto 4.2.4.
- Se ha eliminado el apartado del supuesto previsto para las condiciones de cerramientos de parcela, al establecerse una alineación obligatoria de la edificación a vial, según se recoge en el plano P.2 de alineaciones.
- Se ha corregido la altura máxima de cornisa.
- Se han aclarado las determinaciones sobre las zonas libres de manzana, así como el porcentaje máximo del uso de aparcamientos en superficie en su caso.
- Eliminado el punto 4.7.
- Arreglado punto 4.9.1 en correspondencia con la grafiado plano P.2.

- Ampliación de Altura máxima de los cerramientos obligatorios en la Zona Libre hasta 2,50 m.
- Así como la inclusión de uso posible de vestuarios para las casas en que exista piscina.

### 3.1.- Respecto a la documentación gráfica:

- g) Se ha trasladado a los planos I-7.1 y I-7.2 de propiedades según registro y catastro los nuevos datos recabados de la estructura de la propiedad.
- h) Se han eliminado de los planos de ordenación y para mejorar al lectura de los mismos, las líneas correspondientes a las instalaciones, curvas de nivel, viario y edificaciones preexistentes. Se han mantenido sólo en alguno de los planos para poder comprobar el mantenimiento y compatibilidad de determinadas instalaciones con la ordenación.
- i) Se ha ajustado la delimitación de la Unidad de Ejecución, en su límite inferior, coincidiendo con el límite del viario proyectado (V.5).
- j) En relación a al Alegación presentada con fecha 10 de Marzo de 2005, por D. Juan Alors Márquez, como propietario de terrenos y edificación incluidas en el ámbito, manifestando su disconformidad en el documento del P.E.R.I., inicialmente aprobado, en tanto la edificación e instalaciones existentes en su parcela resultarían incompatibles con al ordenación contenida en el documento, solicitando que la formalización de los viarios y la asignación de la tipología resultante sobre sus terrenos permitan el mantenimiento de la edificación en las condiciones existentes.

Se señala lo siguiente, dicha Alegación se tuvo en cuenta en la ordenación presentada, que ya tiene la Aprobación Provisional de fecha 6 de Octubre de 2006, todo ello, ya concensuado con los técnicos municipales, así como, las instalaciones principales, viéndose afectada la citada propiedad por una pequeña zona, inevitable dado el trazado importante del futuro boulevard, habiéndole dado al mismo un giro hacia el oeste importante, para afectar del menor modo posible a la propiedad del citado Sr. Juan Alors Márquez.

- k) La Zona Libre Pública denominada como 2, se ha ajustado de forma que se puede inscribir un círculo de diámetro 30m conforme se aprecia en el plano P.1 de Zonificación y Parcelación.
- l) En relación a la ubicación de los Centros de Transformación, se entiende como acertada la petición de integrarlas en las manzanas residenciales E.E.M., y así se ha hecho; pero dado que los proyectos de las futuras viviendas aún no está realizado, se ha puesto un nota de carácter obligatorio en el plano de ordenación y de instalaciones eléctricas indicando lo siguiente: "Los sistemas Técnicos de cesión para instalaciones eléctricas, se incorporarán en las manzanas residenciales nº 4, 6 y 9 y su ubicación exacta, será la que se recoja en los Proyectos de Edificación Posteriores".
- m) Se ha corregido de la memoria la parte en la que se ubicaban las zonas libres, por lo cual el plano P.2 de Alineaciones y Rasantes, no hay que representarlas ni acotarlas, ya que las mismas se definirán en los posteriores proyectos de edificación.
- n) Se han corregido las separaciones obligatorias y mínimas a los linderos traseros y laterales de la parcela 9 y 6, dadas las características de las parcelas adyacentes a las proyectadas y para evitar la aparición de medianeras vistas.
- o) Se ha corregido el diseño de la rotonda (manzana 10), situando una rotonda de 30 m de diámetro y con viarios alrededor de dos carriles y 9 m total correspondiendo al promotor la ejecución completa de la misma.
- p) Se han incluido en el Plano P.3 viario, los sentidos de las calles propuestas.
- q) En relación al viario exterior, y en todo caso, la solución definitiva de la rotonda y vía de servicio se ajustará al proyecto de remodelación y duplicación de la carretera A-392 de Sevilla- Dos Hermanas actualmente en redacción, tramo que afecta al presente P.E.R.I., y que en consecuencia deberá considerarse para garantizar la compatibilidad de las actuaciones.

En relación al informe emitido por la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 13 de Diciembre de 2006 (SE/814/06), en referencia al P.E.R.I. UE-37 “Carretera de Dos Hermanas”, da conformidad al informe técnico que antecede, por lo cual se da cumplida respuesta al mismo en el presente Texto Refundido para la Aprobación Definitiva del P.E.R.I. de la UE-37 “Carretera de Dos Hermanas” del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira.

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN  
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

**DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS  
DETERMINACIONES**

	PAGINA
Capítulo 1.1.-	
Justificación de la procedencia de su formulación y normas de rango superior .....	13
Capítulo 1.2.-	
Información Urbanística .....	44
Capítulo 1.3.-	
Objetivos y criterios de la ordenación del territorio .....	52
Capítulo 1.4.-	
Justificación de la adecuación con la estructura urbana colindante .....	79
Capítulo 1.5.-	
Síntesis de Memoria .....	80
Capítulo 1.6.-	
Anexo a la Memoria .....	84

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

**CAPITULO 1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION Y NORMAS DE RANGO SUPERIOR**

	PAGINA
1.1.1. OBJETO, SITUACION EN EL TERRITORIO Y PROCEDIMIENTO DE SU FORMULACION .....	14
a) Objeto del documento.....	14
b) Situación y Superficie .....	14
c) Procedencia de su formulación .....	15
1.1.2. DETERMINACIONES DE LA L.O.U.A./2002 .....	15
1.1.3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA .....	15
1.1.3.1. Instrumento de desarrollo, gestión y ejecución del Plan General. Unidades de Ejecución. Planes Especiales .....	16
1.1.3.2. Régimen del suelo urbano .....	19
1.1.3.3. Normativa General de Urbanización .....	26
1.1.3.4. Ordenanzas Edificatorias.....	40
1.1.4. NORMAS PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37.....	41

---

## **TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

### **CAPITULO 1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION**

#### **1.1.1.- OBJETO, SITUACION EN EL TERRITORIO Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACION**

##### ***A) OBJETO DEL DOCUMENTO***

Trata el presente documento sobre el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-37 del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira, realizado con el fin de adecuar la ordenación del mismo a la realidad edificada y geomorfológica de su ámbito. Se redacta por encargo de la Sociedad PROCUSAN, S.L. sobre las fincas de su propiedad que constituyen la mayoría del suelo del sector, siendo su domicilio a efectos de notificaciones en la Avda. San Francisco Javier, nº 22 Edif. Hermes 1ª planta, módulo 5. Sevilla C.P. 41005.

##### ***B) SITUACION Y SUPERFICIE:***

Según el P.G.O.U. la superficie de la unidad es de 59.920 m<sup>2</sup>, según el levantamiento topográfico su superficie resulta ser 61.120 m<sup>2</sup>, situados al Sureste del núcleo urbano consolidado. Sus límites son:

Al Norte: con la Carretera A-392 de Alcalá de Guadaira a Dos Hermanas.

Al Sur: Con Suelo Urbanizable Sectorizado SUP.R3-A desarrollado por la E.P.S.A.

Al Este: Con las urbanizaciones "El Balcón de los Pintores" y la "Urbanización Campo de las Beatas".

Al Oeste: Con la Unidad de Ejecución UE-38 de Suelo Urbano.

### *C) PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.*

El presente Plan Especial de Reforma Interior se redacta por así ser posibilitado por el artículo 14.3 de la L.O.U.A. en orden a ser la figura de planeamiento reglada para modificar las ordenaciones pormenorizadas previstas en el P.G.O.U.

Una vez aprobado el planeamiento se continuará con la redacción y tramitación del resto de las figuras e instrumentos previstos en el P.G.O.U. para su posterior ejecución.

La decisión empresarial de acometer la ejecución de las obras de urbanización, tras la tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización, y las de edificación, conjuntamente, justifican su tramitación actual.

#### 1.1.2.- DETERMINACIONES DE LA L.O.U.A./2002

La Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su Título I.- Los Instrumentos de Ordenación Urbanística; Sección Segunda.- Planes de Desarrollo, regula la redacción de los Planes Especiales de Ordenación. Asimismo en la Disposición Transitoria Quinta se establece la plena aplicación de la misma a las determinaciones procedimentales de los instrumentos de planeamiento.

A ella, así como al reglamento de Planeamiento Urbanístico, se da cumplida respuesta en el proyecto con las determinaciones impuestas por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra que en el siguiente apartado se especifican.

#### 1.1.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Las determinaciones del P.G.O.U. que principalmente afectan al presente Plan Especial de Reforma Interior son:

- 1.- Instrumento de desarrollo, gestión y ejecución del Plan General. Unidades de Ejecución. Planes Especiales.
- 2.- Régimen del Suelo Urbano.

- 3.- Normativa General de Urbanización
- 4.- Ordenanzas edificatorias particulares
- 5.- Exigencias de la Ley 7/2002, L.O.U.A.

#### 1.1.3.1.- INSTRUMENTO DE DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL. UNIDADES DE EJECUCIÓN. PLANES ESPECIALES.

### **CAPITULO 10. UNIDADES DE EJECUCION**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Definición**

*Las Unidades de Ejecución en suelo urbano son aquellas áreas para las que el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos previstos en el Título II de estas Normas.*

##### **Delimitación**

*De acuerdo con el artículo 146 punto 1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo las Unidades de Ejecución contenidas en el Plan General se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, así como en los de Régimen y Gestión del Suelo. Se identifican en los de Régimen y Gestión del Suelo con la simbología "UE" seguida del número correspondiente a cada Unidad de Ejecución.*

##### **Desarrollo**

1. *Se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que aparecen especificados en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución.*
2. *Las Ordenaciones que se detallan en las Unidades de Ejecución podrán 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 establecidas en la ficha correspondiente.*

3. *Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en la Sección 4ª del Título VI y Sección 2ª del Título IX de estas Normas.*
4. *Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Título VIII de estas Normas.*

**Alcance de las determinaciones particulares.**

1. *Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución tienen el alcance que a continuación se señala:*

- a) *Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.*
- b) *Iniciativa de planeamiento: en las Unidades de Ejecución en que se señale iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En las que se señale iniciativa privada la administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.*
- c) *Programa: la asignación del cuatrienio y bienio tendrá carácter de recomendación preferente, pudiendo adelantarse el desarrollo de la Unidad de Ejecución si las condiciones del proceso de desarrollo urbano así lo aconsejaren.*
- d) *Edificabilidad y aprovechamiento: Estas cifras son el resultado de los cálculos efectuados sobre las mediciones de las superficies resultantes de la ordenación a escala 1/2.000. El ajuste de dichas cifras en base a mediciones más exactas no supone modificación de las determinaciones del Plan General. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho. El aprovechamiento a que tienen derecho los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución es el que resulta de*

*multiplicar su superficie por el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.*

*e) Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito.*

- 2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.*

## **TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL**

### **CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION**

#### **FIGURAS DE PLANEAMIENTO**

##### **Planes especiales**

- 1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.*
- 2. Los Planes Especiales habrán de contener las determinaciones y documentación señaladas en la legislación urbanística, y en estas Normas, especialmente en los aspectos que en ellas se señalan específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento. En particular, la Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial; la relación de las determinaciones y previsiones del Plan Especial con las correspondientes del Plan General; los objetivos y el fundamento que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, y las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.*

3. *En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.*

### 1.1.3.2.- REGIMEN DEL SUELO URBANO

En el Texto de la Normativa del Plan General, Título Séptimo.- Régimen del Suelo Urbano, se recoge lo siguiente:

#### **CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

##### ***Definición y delimitación***

1. *Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:*
  - a) *Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir, o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.*
  - b) *Por formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.*
2. *La delimitación en detalle del suelo urbano se contiene en los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas que en el mismo se señalan a esos efectos.*

3. *Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General para el suelo urbanizable, o de las que puedan establecer los correspondientes programas de actuación urbanística, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en la Ley del Suelo.*

### **Régimen urbanístico**

1. *El Plan General, en las Areas con Planeamiento Aprobado que se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, así como en los de Régimen y Gestión del Suelo, incorpora, con las modificaciones que proceden, las determinaciones del planeamiento anterior que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo adoptado y, que se encuentran recogidas en instrumentos de planeamiento definitivamente aprobados.*

*El régimen urbanístico a que se someten dichas áreas se especifica en el Capítulo 3 de este Título, conteniéndose las condiciones particulares de su ordenación y regulación pormenorizada en las fichas correspondientes del capítulo 11 del Título X.*

2. *En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación así como en los de Régimen y Gestión del Suelo, se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.*

*El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano, que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.*

*Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.*

3. *En el suelo urbano común el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volúmen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la Ley sobre*

Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

### **Facultades y derechos de los propietarios**

1. *Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades urbanísticas con arreglo al contenido urbanístico de la propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que la afecten con arreglo a las disposiciones legales aplicables así como lo que sea de aplicación del presente Plan General.*
2. *En ejercicio de tales facultades los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo que el Plan asigne al área de reparto en que tales terrenos se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el punto dos (2) del artículo siguiente dentro de las Unidades de Ejecución en que se incluyan los terrenos.*
3. *También en ejercicio de tales facultades las edificaciones existentes situadas en suelo urbano, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.*
4. *Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no pueda materializarse el aprovechamiento urbanístico por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo serán compensados con arreglo a los siguientes supuestos:*
  - a) *Cuando se trate de terrenos destinados a sistemas generales, en defecto de legislación urbanística, mediante expropiación u ocupación directa.*
  - b) *Cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones locales incluidos en unidades de ejecución, mediante su aprovechamiento urbanístico a través de reparcelación o compensación.*

- c) *Cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones de carácter local no incluidos en unidades de ejecución, mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, o a través de expropiación u ocupación directa.*
5. *En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que las Leyes y, en su virtud, el presente Plan General establecen.*

### ***Deberes y cargas de los propietarios***

1. *Los propietarios de solares no incluidos en Unidades de Ejecución estarán obligados a edificarlos en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación definitiva del Plan General.*
2. *Los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra tanto los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en la Unidad de Ejecución en que se encuentren sus terrenos, como el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.*
3. *Tales propietarios deberán igualmente:*
  1. *Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.*
  2. *Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo máximo de un (1) año a partir de la aprobación del instrumento que desarrolle la Unidad de Ejecución y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.*
  3. *Solicitar la licencia de edificación dentro de los plazos que al efecto fije el instrumento que desarrolle la Unidad de Ejecución o, en su defecto, en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación del instrumento.*

4. *Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.*
4. *El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará en su caso, en las Unidades de Ejecución que se delimiten, a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la legislación urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.*

#### **Régimen de las Unidades de Ejecución**

1. *Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que el presente Plan prevé en las Unidades de Ejecución, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación de uso de las mismas.*
2. *No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.*
3. *Las condiciones particulares de ordenación, gestión o ejecución de las Unidades de Ejecución se establecen en el Capítulo 10 del Título X de las presentes Normas Urbanísticas.*

#### **Condiciones generales previas para la edificación**

1. *El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se de cumplimiento a las siguientes condiciones:*
  - a) *Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la Unidad de Ejecución en que se incluyen los terrenos*

- b) *Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización si fuere necesario para dotar los servicios urbanísticos a la Unidad de Ejecución.*
  - c) *Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la Unidad de Ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.*
  - d) *Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas del sistema de actuación correspondiente y en especial, para aquellas parcelas incluidas en Unidades de Ejecución continuas o discontinuas, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación y que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de la correspondiente Unidad de Ejecución.*
  - e) *Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por el titular deberá acreditarse la adquisición de los aprovechamientos urbanísticos necesarios mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa.*
2. *Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 206 de estas Normas.*

#### **Edificación previa a la condición de solar**

- 1. *En cumplimiento de las condiciones y garantías que se establecen en el artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Ejecución, será preciso garantizar la realización de las obras de urbanización.*
- 2. *A idéntico fin, los propietarios de terrenos del suelo urbano que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan los requisitos señalados en los apartados a) b) y d) del punto 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:*

- a) *Que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en la totalidad o que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considera previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor o igual que el de la terminación de la edificación.*
  - b) *Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.*
3. *A estos efectos se entenderá por infraestructura básica el viario de cesión obligatoria, con todos los servicios previstos en el proyecto de urbanización, y su conexión con las redes generales de la ciudad, tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario.*
- Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.*
4. *A los mismos efectos se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación:*
- a) *Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de la Unidad de Ejecución y que se configuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.*
  - b) *Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacios libres ajardinados de carácter privado.*
  - c) *La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario.*

5. *En caso de que la infraestructura complementaria a que se refiere el número anterior estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada; con esta licencia quedará igualmente garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c) anterior.*
6. *No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y la red de alcantarillado.*

### 1.1.3.3.- **NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACION**

#### **Pavimentación**

1. *Para calcular la pavimentación de calzadas en las calles se tendrá en cuenta el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las mismas, así como las características resistentes de la explanada. Salvo justificación expresa, se adoptará alguna de las secciones recomendadas a continuación, o bien secciones tipo de la Instrucción de Carreteras (Normas 6-1 IC y 6-2 IC).*
2. *Las secciones recomendadas son las siguientes:*
  - *Las calles peatonales serán de: baldosa hidráulica y terrazos, sobre base de hormigón y lecho de arena o mortero; se admitirán igualmente adoquines, losas de piedra, prefabricados de hormigón, ladrillo y el hormigonado "in situ".*
  - *Las vías secundarias llevarán una capa de rodadura de mezcla bituminosa extendida y compactada en caliente de cinco (5) centímetros de espesor medio terminado; con base de quince (15) centímetros de espesor medio terminado de zahorra artificial "todouno" o macadan recebado con albero (o filler) compactada al 100% proctor N; y sub-base de veinticinco (25) centímetros de espesor medio terminado, de albero (o de otro material de similares características) compactada al 100% proctor N.*
  - *Las vías principales e industriales llevarán una capa de rodadura de ocho (8) centímetros de espesor medio terminado, de mezcla bituminosa extendida en dos capas (4+4) y compactada en caliente; con base de veinte (20) centímetros de espesor medio terminado de zahorra artificial "todouno" o macadan recebado con albero (o filler) compactada al 100% proctor N, y sobre una sub-base de treinta y cinco (35) centímetros de espesor medio terminado de albero (o de otro material de similares características)*

*compactada al 100% proctor N. Los componentes y espesores se consideran (en ambos casos) mínimos, debiendo realizarse los cálculos justificativos, siempre en las vías industriales y si se pretende reducir espesores o eliminar sub-base, en las restantes vías. En las vías industriales se calculará para soportar un tráfico pesado de cuarenta (40) ejes equivalentes por Ha. y día, considerando un periodo de proyecto de veinte (20) años.*

- 3. Con carácter aconsejable en todos los casos y de forma obligada en terrenos arcillosos, se dispondrá una primera capa de arena de río que actuando como drenaje evite que las arcillas se mezclen con las capas superiores del pavimento.*
- 4. Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, éste se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.*
- 5. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos asfálticos. Las juntas que se prevean en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar el mejor aparcamiento.*
- 6. Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones y los viales de tráfico mezclado (para vehículos y peatones) serán en general duros y no resbaladizos. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada rebajando la acera al nivel de la calzada y dando a la acera la forma de badén, quedando un escalón de una altura de dos (2) cm. como máximo, y este badén será de ancho igual al del paso de peatones o de un ancho mínimo de dos (2) metros.*

*A cada costado del indicado badén, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de un metro y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.*

- 7. Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas y estancia de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.*
- 8. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.*

9. *Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.*
10. *Los pasos de carruajes y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras, en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales y por el achaflanado del bordillo.*
11. *Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.*
12. *En los casos en que en el paso de peatones exista una isleta intermedia se dispondrá ésta procurando conseguir una elevación máxima de doce (12) centímetros en su intersección con el paso de peatones.*
13. *La sección tipo del acerado, cuando la anchura mínima obligatoria sea de dos (2) metros, se ajustará a las siguientes dimensiones:*
14. *Se dejará previsto en el acerado un espacio destinado a la colocación de los contenedores de residuos urbanos.*

### **Señales verticales**

1. *Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas, se situará en la parte exterior de la acera, siempre que su ancho sea igual o superior a uno con cinco (1,5) metros. Si no hay acera o si su ancho es inferior a uno con cinco (1,5) metros se situarán junto a las fachadas, pero a la altura suficiente para no causar daños a los invidentes.*
2. *En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.*
3. *Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.*

### **Mobiliario urbano**

1. *Los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinticinco (125) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con sillas de ruedas.*
2. *Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.*
3. *Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.*

### **Ajardinamiento de las vías**

1. *Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.*
2. *En ningún caso los alcorques serán menores de 1 x 1 metro. En aceras de tres (3) metros o más de anchura el alcorque dejará libre una franja de dos (2) metros para la canalización de las redes de servicios.*
3. *La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.*
4. *La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de tres (3) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.*

### **Abastecimiento de agua potable**

1. *Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de trescientos (300) litros por habitante y día. El consumo máximo para el*

*cálculo de la red para usos no industriales se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por dos (2).*

- 2. Para usos industriales la red se dimensionará como mínimo para un consumo de un (1) litro por segundo y hectárea bruta. El consumo máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por dos con cuatro (2,4).*
- 3. La capacidad de los depósitos deberá ser la necesaria para la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo.*
- 4. La presión mínima en el punto más favorable de la red será de una (1) atmósfera.*
- 5. El diámetro mínimo de las tuberías será de ochenta (80) milímetros cuando comprendan bocas de riego, pudiendo disminuirse a sesenta (60) milímetros en ramales terminales menores de cincuenta (50) metros para consumos domésticos.*
- 6. Los diámetros de las tuberías se calcularán para una velocidad de un (1) metro por segundo, recomendándose no se superen las cinco (5) atmósferas de carga estática.*
- 7. El material aconsejado será el polietileno en tuberías de diámetros inferiores a los ciento cincuenta (150) milímetros y de fundición dúctil con recubrimiento cerámico en los diámetros mayores.*
- 8. Siempre que sea posible se dispondrán convenientemente separadas de los edificios para no afectar a sus cimientos, las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros contada desde la generatriz superior. Si el ancho de las aceras no lo permite se proyectarán en la calzada junto al bordillo. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico la profundidad mínima será de un (1) metro.*
- 9. Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia de un (1) metro que podrá reducirse a cincuenta (50) centímetros como mínimo cuando esté demostrado que no existe riesgo de contaminación.*

10. *En todos los viales se proyectará doble tubería que discurrirá una por cada acera.*
11. *Se evitará dejar tuberías terminadas en testeros, procurando empalmarlas unas con otras de modo que cierren una malla. En los casos en que no sea posible se dispondrán en el testero desagües o conexiones a las redes de alcantarillado y de riego respectivamente.*
12. *Las tuberías de diámetro inferior a trescientos (300) milímetros irán alojadas sobre camas de arena de quince (15) centímetros de espesor, pudiéndose reducir a diez (10) centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad.*
13. *Una vez colocada la tubería el relleno de las zanjas se compactará por tongadas sucesivas. Las primeras tongadas hasta unos treinta (30) centímetros por encima de la generatriz superior del tubo se harán evitando colocar piedras o gravas con diámetros superiores a dos (2) centímetros, con un grado de compactación no menor del 95% del Proctor Normal.*
14. *Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red, y válvulas cada cien (100) metros, pozos de registro en las intersecciones y desagües en los puntos bajos.*
15. *La presión inferior de prueba en zanja de la tubería será tal que se alcance en el punto más bajo del tramo en prueba uno con cuatro (1,4) veces la presión máxima de trabajo. La presión se hará subir lentamente de forma que el incremento de la misma no supere un (1) kilogramo por centímetro cuadrado y minuto. Una vez obtenida la presión, se parará durante treinta minutos, y se considerará satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acuse un descenso superior a la raíz cuadrada de "p" quintos (p/5) siendo "p" la presión de prueba.*
16. *Después de haberse completado satisfactoriamente la prueba de presión interior deberá realizarse la de estanqueidad. La duración de la prueba será de dos horas, y la pérdida en este tiempo será inferior al valor dado por la fórmula:*

$V = K L D$  en la cual,

$V$  = pérdida total en la prueba, en litros

$L$  = Longitud del tramo objeto de prueba, en metros

*D = diámetro interior, en metros*

*K = coeficiente que depende del material (para plástico 0,35 y para fundición 0,3)*

### **Red de riego e hidrantes contra incendios**

- 1. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etcétera, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de veinte (20) metros cúbicos por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general o a redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.*
- 2. Como prevención de los incendios se instalarán hidrantes de riego en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI-91: Deberá disponerse un hidrante cada cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie edificable neta, para un caudal mínimo de 50 m<sup>3</sup>/h. durante dos (2) horas y 80 mm. de diámetro mínimo.*

### **Red de saneamiento**

- 1. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación aislada, predominantemente residenciales, en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.*

2. *La sección mínima del alcantarillado será de treinta (30) centímetros de diámetro y la velocidad máxima a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.*
3. *La pendiente mínima en los ramales iniciales será del uno por ciento (1%) y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que la velocidad mínima de las aguas negras no descieran de cero con seis (0,6) metros por segundo.*
4. *En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los ochenta (80) centímetros a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.*
5. *En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes.*
6. *Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).*

*Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.*

7. *Los conductos se situarán a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento; el punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de uno con veinte (1,20) metros por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.*
8. *No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.*
9. *Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.*

10. Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

11. Antes de realizar el relleno de las zanjas se efectuará obligatoriamente la prueba de estanqueidad del conducto terminado, con las siguientes estipulaciones:

- Presión de agua en el punto más alto: 0,11 kg/cm<sup>2</sup>.
- Pérdida máxima de agua permitida durante diez minutos:

$$Q = 0,25 \left( 1 + \frac{J \times L}{2} + \frac{d}{2} \right) \times L \times d$$

donde,

Q = cantidad de agua perdida en litros

J = pendiente del conducto, en tanto por uno

L = Longitud del conducto, en metros

d = diámetro del tubo o altura del ovoide, en metros.

### **Condiciones de los vertidos**

1. No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.
2. Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del Organismo de cuenca.

### **Red de distribución eléctrica**

1. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios. Las potencias mínimas por vivienda serán:

- Grado de electrificación elevado 8.000 W
- Grado de electrificación medio 5.000 W
- Grado de electrificación mínimo 3.000 W

Siendo el mínimo por habitante de cero coma seis (0,6) KW/h.

2. Tanto en baja como en alta tensión las redes serán subterráneas, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea. En el caso de redes de alta tensión deberán respetarse las servidumbres establecidas, con la prohibición de construir a menos de cinco (5) metros del conductor.
3. La distribución de baja tensión será de 380/220 voltios, pudiendo admitirse la de 220/127 voltios.
4. La red de servicio de alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.
5. El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o disposición que lo sustituya y, en su defecto, por sus previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que se destina.
6. Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas.
7. Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan sus condiciones técnicas. No se instalarán sobre rasante salvo, excepcionalmente, cuando no puedan resolverse de otro modo.

### **Alumbrado**

1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:
  - Vías principales 20 lux

- *Vías secundarias e industriales*            15 lux

- *Plazas, paseos y calles peatonales*    15 lux

*El coeficiente de uniformidad será superior a cero con tres (0,3) en las vías principales y superior a cero con veinticinco (0,25) en el resto.*

2. *La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.*
3. *En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.*
4. *Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.*
5. *La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.*
6. *La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.*
7. *Las luminarias en báculos serán de aluminio inyectado, con refractor de vidrio, filtro isostático y compartimento portaequipo*
8. *Los báculos serán troncocónicos sin base galvanizados en caliente, e irán conectados a picas de tierra montadas en arquetas.*
9. *Los brazos murales para luminarias estarán realizados en tubos de acero con placa de fijación a paramentos galvanizados en caliente.*

10. *Las luminarias de tipo farol serán del modelo AZAHARA dotado con reflector de aluminio electrobrillantado y cierre de policarbonato de cuatro (4) milímetros, con una interdistancia menor de veinticinco (25) metros. También podrán montarse fustes de hierro fundido.*
11. *Los fustes para faroles serán troncopiramidales octogonales con base de tres con dos (3,2) metros de altura, galvanizados en caliente, e irán conectados a picas de tierra montadas en arquetas. Podrán montarse fustes de hierro fundido.*
12. *Los brazos murales para faroles podrán ser de fundición o realizados de perfiles de acero, en consonancia con el modelo de farol adoptado.*
13. *Las fuentes luminosas serán lámparas de descarga de vapor de mercurio color corregido de distintas potencias con reactancias de dos (2) niveles de encendido y condensadores de compensación de reactiva.*
14. *Las cajas de conexión y protección de puntos serán del tipo CLAVED 1.468/1.*
15. *La distribución eléctrica será trifásica con neutro y mando (3 F + N + M). Los cables serán unipolares del tipo VV.0,6/1 kv. de seis (6) mm. de sección mínima en cobre en instalación subterránea y de dos con cinco (2,5) mm. de sección mínima en instalación grapada.*
16. *Las distribuciones grapeadas se ejecutarán por medio de grapas de aluminio plastificado con tirafondo de fijación, montados en tacos especiales de plástico.*
17. *Los cruces aéreos se ejecutarán a más de seis (6) metros de altura mediante cable fijador de acero galvanizado de cinco (5) mm. de diámetro, de composición 6 x 7 + 1, con tensores de 1/2 ". La suspensión se efectuará con abrazaderas de aluminio plastificado.*
18. *Las canalizaciones subterráneas irán bajo tubo de polietileno reticulado (Urateno o similar) de noventa (90) mm. de diámetro de 4 Kg/cm<sup>2</sup><D> directamente enterrado. Los cruces de calle llevarán dos (2) tubos.*
19. *En cada punto de luz, en cada cambio de sentido de la canalización y en los extremos de los cruces de calzada existirán arquetas de hormigón de 35 x 35 cm. con tapas de hierro fundido.*

20. *El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:*

- *Módulos para contadores de energía activa de doble tarifa, de reactiva y reloj de conmutación de la doble de tarifa.*
- *Un (1) magnetotérmico tetrapolar de protección general.*
- *Dos (2) magnetotérmicos unipolares de protección del circuito de mando y reloj.*
- *Un (1) contador III principal.*
- *Un (1) contador auxiliar para circuito de control del 2º nivel de encendido.*
- *Un (1) reloj electrónico programable dotado de sistema de encendidos y apagados astronómicos con reserva de marcha para setenta y dos (72) horas.*
- *Dos (2) conmutadores para el encendido manual de los circuitos.*
- *Protecciones mediante magnetotérmicos unipolares de los circuitos de salida.*

21. *Los pasos de la red grapeada subterránea se protegerán mediante tubo de acero rosca gas de 1 1/4" hasta dos con cinco (2,5) metros de altura.*

#### **Areas ajardinadas y parques**

1. *El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.*

2. *El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:*

a) *Pendiente máxima del treinta por ciento (30%), y en los paseos del cinco por ciento (5%).*

b) *La iluminación media de los paseos será igual o superior a quince (15) lux., en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.*

c) *En las zonas forestales deberán preverse hidrantes de cien (100) mm. en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.*

3. *Deberá preverse dotación de fuentes de beber, juegos infantiles y bancos.*

4. *Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) centímetros de diámetro.*

5. *El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con albero; en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.*
6. *Las plantaciones de arbolado se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.*

### **Red telefónica**

1. *Se diseñará de acuerdo con la normativa específica de la Compañía Telefónica Nacional de España, según las características del área ordenada.*
2. *Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán preferentemente por espacios públicos, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes:*

*A) El cálculo y dimensionamiento de las redes de alimentación y distribución se hará de acuerdo con las estimaciones de previsión de la demanda que correspondan a la categoría y uso de los edificios, según los siguientes baremos:*

- *Viviendas de utilización permanente: 1,2 a 2 líneas/viv.*
- *Viviendas de utilización temporal 1 a 1,5 líneas/viv.*
- *Oficinas 0,1 a 0,5 líneas/m<sup>2</sup> útil*
- *Locales comerciales 1 a 2 líneas/local*

*En edificios que por su singularidad de uso merezcan un tratamiento especial, se podrán aplicar criterios de dimensionamiento diferentes de los anteriores.*

*B) Las redes serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea. Por su propia naturaleza, las redes de alimentación se instalarán en infraestructuras canalizadas; las redes de distribución y dispersión se podrán acoger a la excepcionalidad antes citada, en cuanto a la conveniencia de utilizar fachadas existentes u otro tipo de infraestructura aérea.*

*C) Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características externas se ajustarán de acuerdo con los criterios estéticos y de composición previstos en otros apartados de estas normas.*

*D) Los proyectos de edificación plurifamiliar y urbanización incorporarán la correspondiente separata de instalaciones telefónicas, diseñada de acuerdo con la*

*normativa de Telefónica de España, debiendo los promotores asumir la competencia que corresponda a la disposición de infraestructuras en propiedad privada o a la habilitación de un cuarto de instalaciones telefónicas, si se evidenciara su necesidad a través de las previsiones de demanda.*

*E) Como elementos de interconexión entre las redes de alimentación y distribución se podrán instalar en terrenos de dominio público armarios sobre pedestal, debiendo justificar el solicitante su instalación en este caso.*

*3. Estas condiciones de urbanización son asimismo de aplicación en suelo urbano.*

#### **1.1.3.4.- ORDENANZAS EDIFICATORIAS.**

En la Normativa del P.G.O.U., Título VIII.- Condiciones Generales de la Edificación, Título IX.- Condiciones Generales de los Usos y en el Título X:- Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo Urbano en el que se determinan las ordenanzas generales de la edificación y ordenanzas de los distintos tipos edificatorios. En el presente Plan Especial de Reforma Interior se incorporan básicamente las mismas en el documento nº 4 ORDENANZAS REGULADORAS, así como las Ordenanzas Particulares de los tipos en él propuestos.

1.1.4.- NORMAS PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LA UE-37.

Según P.G.O.U. actual

PLANO N... 7.20	ZONA: CTRA. DE DOS HERMANAS	UNIDAD DE EJECUCIÓN N...37	
OBJETIVOS: - Completar la estructura urbana de la zona.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1 er C.
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización	INCLUIDA EN AREA DE REPARTO N...51	
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA: 59.920 m <sup>2</sup> (incluido viario existente)	EDIFICABILIDAD: 34.047,20 m <sup>2</sup>	
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Edificación entre medianeras. Edificación aislada en ciudad jardín, grado 1...	APROVECHAMIENTO: 30.418,40 ua	
CESIONES: 8.800 m <sup>2</sup> de zona verde y 13.050 m <sup>2</sup> de viario.			

El Plan Especial de Reforma Interior de la UE-37 del P.G.O.U. determina como aprovechamientos los siguientes (adaptando la ficha a la superficie real, tras la medición realizada sobre topográfico actualizado, así como a las ordenanzas aplicadas y a la zonificación propuesta.

El cálculo de los aprovechamientos para la UE-37 se ha realizado del modo siguiente:

Midiendo las superficies del PGOU, y aplicando los coeficientes de ponderación del mismo resulta:

Cálculo de la edificabilidad

TIPOLOGIA 3-1ª.	1.552 m <sup>2</sup>	* 0,80 = 1.242,0 m <sup>2</sup> t.
TIPOLOGIA 1-1ª.	3.089 m <sup>2</sup>	* 1,60 = 4.942,4 m <sup>2</sup> t.
TIPOLOGIA 1-1ª.	3.314 m <sup>2</sup>	* 1,60 = 5.302,4 m <sup>2</sup> t.
TIPOLOGIA 3-1ª.	4.049 m <sup>2</sup>	* 0,80 = 3.239,2 m <sup>2</sup> t.
TIPOLOGIA 3-1ª.	6.247 m <sup>2</sup>	* 0,80 = 4.997,6 m <sup>2</sup> t.
TIPOLOGIA 3-1ª.	7.097 m <sup>2</sup>	* 0,80 = 5.677,6 m <sup>2</sup> t.
TIPOLOGIA 3-1ª.	10.354 m <sup>2</sup>	* 0,80 = 8.283,2 m <sup>2</sup> t.

Incluyendo la parcela ayuntamiento:

TIPOLOGIA 1-1ª. 980 m<sup>2</sup> \* 1,60 = 1.568,0 m<sup>2</sup> t.

**TOTAL 35.252 m<sup>2</sup> t.**

Cálculo de aprovechamiento

TIPOLOGIA 3-1ª. 23.439,2 m<sup>2</sup> t \* 1,00 ua/m<sup>2</sup> = 23.439,2 uuaa.

TIPOLOGIA 1-1ª. 10.244,8 m<sup>2</sup> t \* 0,65 ua/m<sup>2</sup> = 6.659,12 uuaa.

Incluyendo la parcela ayuntamiento:

TIPOLOGIA 1-1ª. 1.568,0 m<sup>2</sup> t \* 0,65 ua/m<sup>2</sup> = 1.019,2 uuaa.

**TOTAL 31.117,52 uuaa**

Los coeficientes ajustados correctores según la nueva tipología prevista, sin sobrepasar los cálculos anteriores, resulta lo siguiente:

CODIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	INDICE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB.	COEFICIENTE POR USO		COEFICIENTE TIPOLOGIA		TOTAL COEFICIENTE DE PONDERACION		APROVECH. REAL
					USO	COEFIC. PGOU	TIPO	COEFIC. TIPOLOGIA	COEFIC.	RELATIVO	
		(a)	(b)	(c=a x b)		(d)		(e)	(f = d x e)	g	(h = c x g)
EEM		30.472,00		33.295,20	EEM	0,6500	VARIO	1,3655	0,8876	0,8876	29.552,08
AI5		2.446,00		1.956,80	AI5	1,0000	VARIO	0,8000	0,80	0,80	1.565,44
<b>TOTAL SECTOR</b>		61.120,00	---	35.252,00	---	---	---	---			31.117,52

APROVECHAMIENTO MEDIO = 0,579360

Resultando para la nueva tipología a emplear EEM un coeficiente corrector de 0,8876, que se ajusta al valor de mercado, del nuevo desarrollo urbanístico a realizar urbanístico a realizar en la UE-37.

Superficie: ..... 61.120 m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad bruta: ..... 0,5767 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.  
Sistema de actuación: ..... Compensación.  
T. Edificable..... 35.252,00 m<sup>2</sup>t.  
Aprovechamientos:  
    Aprovechamiento medio P.G.O.U.: ..... 0,57936 UA/m<sup>2</sup>  
    Aprov. Objetivo: ..... 31.117,52 UA ..... 100,0000%  
    Aprov. Subjetivo:..... 31.117,52 UA ..... 100,0000%  
    Aprovechamiento medio PERI: 61.120m<sup>2</sup> x 0,57936 = 35.410,48 UUAA  
90% Aprov. Medio ..... 31.869,43 UUAA

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

**CAPITULO 1.2.- INFORMACION URBANISTICA.**

	PAGINA
1.2.1. CARACTERISTICAS NATURALES.....	45
1.2.1.1. Límites y extensión.....	45
a) Límites.....	45
b) Extensión superficial.....	45
1.2.1.2. Medio físico.....	46
a) Topografía.....	46
b) Características Geológicas y Geotécnicas.....	46
c) Climatología.....	47
1.2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	47
1.2.2.1. Usos y Edificaciones existentes.....	47
1.2.2.2. Infraestructuras existentes.....	49
a) Red viaria.....	49
b) Red de saneamiento.....	49
c) Red de abastecimiento y riego.....	49
d) Red eléctrica.....	49
1.2.3. ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	50

---

## TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

---

### CAPITULO 1.2.- INFORMACION URBANISTICA.

#### 1.2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES.

##### 1.2.1.1.- LÍMITES Y EXTENSION.

###### *a.- Límites.*

Los terrenos ordenados por el P.E.R.I. de la UE-37, se encuentran situados en la zona Suroeste del núcleo urbano de Alcalá de Guadaira y sus límites vienen determinados por los siguientes linderos:

Al Norte: Con la Carretera A-392 de Alcalá de Guadaira a Dos Hermanas.

Al Sur: Con el Suelo Urbanizable Sectorizado SUP.R3-A, desarrollado por la EPSA

Al Este: Con la Urbanización "El Balcón de los Pintores" y la "Urbanización Campo de las Beatas"

Al Oeste: Con la Unidad de Ejecución de Suelo Urbano UE-37 del P.G.O.U.

Los límites del Plan Especial de Reforma Interior resultan coincidentes con los establecidos en los planos del P.G.O.U.

###### *b.- Extensión superficial.*

Según la delimitación del P.G.O.U. la superficie del Sector es de 61.120 m<sup>2</sup> según medición realizada sobre plano topográfico levantado al efecto, resultando un polígono de forma irregular.

### 1.2.1.2.- MEDIO FISICO.

#### a) Topografía

El terreno que forma el Sector es prácticamente plano, con una ligera pendiente en la dirección Norte-Sur, del 7%.

#### b) Características Geológicas y Geotécnicas

Los Suelos del término municipal se caracterizan por presentar unas excelentes condiciones agronómicas. En general, son suelos profundos, franco-arcillosos-arenosos, de textura equilibrada, caracterizados por su buen drenaje, una apreciable capacidad de retención de humedad, un PH ligeramente alcalino, y casi sin limitaciones al laboreo agrícola. Pertenece el Sector a la Cuenca del Río Guadaira, zona que constituye un soporte físico de elevada capacidad de acogida de actividades.

No existen condicionantes mayores, exceptuando los hídricos, para la implantación de usos.

Salvando las limitaciones de carácter hídrico, el territorio presenta excelentes condiciones naturales para el aprovechamiento de sus recursos:

- a) Terreno eminentemente llano generado por las llanuras aluviales y las terrazas fluviales inferiores, con excepciones puntuales que apenas superan el 6% de pendiente.
- b) Suelos de elevada capacidad productiva.
- c) Interesantes recursos hidrogeológicos aunque con calidad no apta para todos los usos, especialmente para consumo humano.
- d) Abundancia de recursos geológicos de uso cotidiano, tales como gravas y arenas directamente utilizables en la construcción y en obras públicas.
- e) Favorabilidad geotécnica.
- f) Disponibilidad de agua regulada por los sistemas generales de la Cuenca y destinada tanto al abastecimiento urbano como al suministro de zonas regables, etc.

Adolece de elementos físicos, no de carácter hídrico, que aporten singularidad, relevancia o cualquier otro tipo de hechos diferenciales.

### *c) Climatología*

Los terrenos que forman la Unidad de Ejecución tienen las siguientes características hidrológicas: Probabilidad de lluvias con elevada intensidad horaria, aspecto a tener en cuenta en la planificación de las infraestructuras.

Los efectos derivados de la interacción entre el carácter concentrado de las precipitaciones y otros factores ambientales (caída de la hoja, campo en expectativa de siembra, etc) requieren, al objeto de minimizar los trastornos sobre la ciudad y sus actividades, importantes exigencias técnicas a los sistemas de drenaje y redes urbanas de pluviales.

Las características climáticas de Alcalá de Guadaira son abundancia de calmas, elevada humedad relativa, nieblas, fuertes contrastes térmicos y elevadas temperaturas veraniegas.

La evacuación de las aguas pluviales se produce en la actualidad de modo natural por la absorción del terreno.

## 1.2.2.- USOS, EDIFICACION E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

### 1.2.2.1.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Los terrenos se encuentra en su mayoría en barbecho social, a la espera de ser urbanizados, encontrándose localizadas en su interior las siguientes edificaciones e infraestructuras existentes:

Afección nº 1	Edificio en ruinas. Escombrera
Afección nº 2	Torreta metálica de apoyo de línea de media tensión
Afección nº 3	Edificación en ruinas
Afección nº 4	Cercado de parcela con muro de hormigón.

Afección nº 5	Cercado de parcela con muro de hormigón.
Afección nº 6	Edificio de almacén
Afección nº 7	Postes metálicos de apoyo de línea de media tensión
Afección nº 8	Poste de telefonía.

En el proyecto de Reparcelación se valorarán e indemnizarán aquellas afecciones que deban desaparecer por estar afectadas por los trazados viarios o ser zonas de cesión, o cambio de titularidad, así mismo dado que se ha ampliado el ámbito de la UE-37 por el límite Sureste con una parcela municipal, las edificaciones a realizar de 11 viviendas, serán indemnizadas en el citado proyecto de reparcelación.

En el presente documento, dentro del Estudio Económico financiero se incluye una indemnización de 300.506,00 €.

#### 1.2.2.2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

##### *a) Red viaria.*

Los accesos actuales a la Unidad de Ejecución son: al Norte, la carretera A-392 de Alcalá de Guadaíra a Dos Hermanas ; al Oeste, por la calle Las Lomas; al Este, por la calle Bartolomé de las Casas y al Sur por la calle Bernal Díaz Castillo.

##### *b) Red de saneamiento.*

La red de saneamiento y pluviales será unitaria y se conectará hacia el Noreste (conexión con el futuro colector que EMASESA realizará junto al río Guadaíra).

Se tendrá en cuenta dar solución al problema que se plantea por el vertido de particulares a parcelas privadas de la UE-37 una vez quede ésta urbanizada.

##### *c) Red de abastecimiento y riego.*

Las tomas actuales se realizan desde un depósito existente en la urbanización "El Balcón de los Pintores", son de fibrocemento y tienen tres diámetros diferentes: Ø 125 mm., Ø 400 mm y Ø 200 mm., los cuales habrá que eliminar, y adaptar a la nueva ordenación.

##### *d) Red eléctrica.*

Existen en el terreno trazado aéreo en baja tensión dan servicio a las viviendas actualmente existentes, que quedarán sin servicio cuando ésta sea desmontada.

El sector podrá ser alimentado por una línea de media tensión subterránea que recorre la carretera de Dos Hermanas, al Norte de la Unidad de Ejecución

Será necesario la ejecución de nuevas instalaciones que se acordarán en el posterior acuerdo entre Ayuntamiento y Sevillana-Endesa.

### 1.2.3.- ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

#### Estructura de Propiedad según Registro:

FINCA	Nº FINCA REGISTRAL	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIES NOTA SIMPLE (m²)	SUPERFICIES U.E. (m²)
A	7.870	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	4.045,00	4.000,00
B	8.825	D. Juan Alors Márquez	Crta. Alcalá-Dos Hermanas 103A cp-41500 Alcalá de Guadaira	3.000,00	3.500,00
C	-	Desconocido	-	-	2.224,00
D	8.810	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	8.000,00	8.000,00
E	7.903	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	1.050,00	1.050,00
F	7.884	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	1.050,00	1.050,00
G	7.883	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	2.100,00	2.100,00
H	-	DOMINIO PUBLICO	-	-	710,00
I	-	DESCONOCIDO	-	-	729,00
J	-	DESCONOCIDO	-	-	502,00
K	-	DESCONOCIDO	-	-	1.002,00
L	7.888	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	2.398,00	2.398,00
M	7.874	D. Manuel Gómez Rivera y otros	C/ Alcalde Manuel del Valle nº 33 4º D 41008 SEVILLA	990,00	990,00
N	7.927	D. José Perea Rodríguez	C/ Cerro Gordo nº 5. 41500 Alcalá de Guadaira	1.250,00	1.250,00
Ñ	9.751	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	1.225,00	1.225,00
O	18.483	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	20.704,00	25.181,00
P	18.483	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005		2.729,00
Q	8.086	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	600,00	600,00
R	8.083	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	900,00	900,00
S	-	AYUNTAMIENTO	Plaza del Duque 1, 41500 Alcalá de Guadaira (SEVILLA)	980,00	980,00
			TOTAL SUPERFICIES		61.120,00

Estructura de Propiedad según Catastro:

FINCA REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
6854001	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6854002	AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA	Plaza del Duque 1, 41500 Alcalá de Guadaira (SEVILLA)
6854003	AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA	Plaza del Duque 1, 41500 Alcalá de Guadaira (SEVILLA)
6854004	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6852512	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6852513	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6752802	D. Miguel Rico Barragán	C/ Marqués de paradas, 59 41001 Sevilla
6752803	D. Juan Alors Marquez	Ctra. Alcalá-Dos Hermanas, 103ª 41500 Alcalá de Guadaira (Sevilla)
6752804	D. Rafael Rodríguez Rivas	C/ Brezo, 210 41500 Alcalá de Guadaira (Sevilla)
6752805	D. Miguel Rico Barragán	C/ Marqués de paradas, 59 41001 Sevilla
6752806	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6752810	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6752811	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6752813	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6752814	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6752817	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6752818	D. José Perea Rodríguez	C/ Cerro Gordo, 5 41500 Alcalá de Guadaira (Sevilla)
6752809	AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA	Plaza del Duque 1, 41500 Alcalá de Guadaira (SEVILLA)

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

**CAPITULO 1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.**

	PAGINA
1.3.1. OBJETIVOS DE ORDENACION .....	54
1.3.2. CRITERIOS QUE CONFORMAN LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.....	54
1.3.3. PROPUESTA DE ORDENACION E INFRAESTRUCTURA.....	55
1.3.3.1. DESCRIPCION GENERAL.....	55
1.3.3.2. FICHA TECNICA.....	57
a) Superficie.....	57
b) Superficie edificable.....	57
c) Aprovechamiento.....	57
d) Dotaciones.....	59
e) Viales y Sistemas Técnicos .....	60
f) Resumen de la ficha técnica .....	61
1.3.3.3. PROPUESTA DE RED VIARIA .....	61
a) Accesos previstos.....	62
b) Clasificación del viario .....	62
c) Aparcamientos.....	63
d) Normas técnicas de urbanización .....	64
1.3.3.4. PROPUESTA DE RED DE SANEAMIENTO .....	65
0. Red de saneamiento actual .....	65
1. Descripción de la instalación.....	65
2. Criterios de dimensionamiento.....	66
3. Normas Técnicas de Urbanización .....	66

1.3.3.5. PROPUESTA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	67
1. Red de abastecimiento .....	67
2. Descripción de la instalación .....	67
3. Consumos Previstos y Método de Cálculo.....	69
4. Normas Técnica de Urbanización .....	70
1.3.3.6. PROPUESTA DE RED DE ELECTRIFICACION. ALUMBRADO PÚBLICO .....	71
1. Descripción de Infraestructuras existentes.....	71
a) Electrificación .....	71
b) Alumbrado público.....	71
2. Propuesta de Nueva Infraestructura .....	71
a) Electrificación .....	71
b) Alumbrado Público.....	74
1.3.3.7. PROPUESTA DE RED DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACION .....	76
1. Descripción de infraestructuras existentes.....	76
2. Propuesta de Nueva Infraestructura .....	76
1.3.3.8. PROPUESTA DE TRATAMIENTO DE LAS ZONAS LIBRES PUBLICAS Y PRIVADAS.....	77
a) Viales.....	77
b) Zonas Libres Públicas.....	77

---

## **TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

### **CAPITULO 1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.**

#### **1.3.1.- OBJETIVOS DE LA ORDENACION**

El presente Plan Especial de Reforma Interior, tiene como objetivo de ordenación:

1. Completar la estructura urbana de la zona, de Suelo Urbano, con la edificación de viviendas con sus correspondientes reservas de equipamiento, tal como viene definido en el P.G.O.U.; Se ha seguido para el diseño urbano de este sector las directrices del plano de usos y características del P.G.O.U. con las modificaciones lógicas que conlleva un estudio más pormenorizado del Sector.
2. Posibilitar la obtención de las correspondientes licencias de edificación una vez se apruebe definitivamente el proyecto de urbanización y reparcelación, y se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización (art. 42.2 del P.G.O.U. y 55 de la L.O.U.A.)
3. La Consolidación de un sector residencial de extensión del casco urbano de Alcalá de Guadaira.

#### **1.3.2.- CRITERIOS DE LA ORDENACION**

Los criterios que informarán la redacción del Plan Especial de Reforma Interior son los derivados del estricto cumplimiento de la Ley del Suelo, sus Reglamentos y el P.G.O.U. indicados en el Capítulo 1.1, así como aquellas determinaciones que indiquen el mencionado Plan General y que no se hayan consignado en dicho apartado.

- Adaptar la ordenación a la geomorfología del ámbito de planeamiento. Modificando la hipodámica trama viaria a la realidad física adaptándola a las condiciones naturales de la ladera, orientada hacia el río y el Castillo, en parte, que lo conforman.
- Integrar la nueva trama viaria en el tejido urbano colindante, respetando todas las conexiones posibles con el mismo.
- Articular las tramas viarias mediante avenida, tipo bulevar, de conexión entre la calle Bernal del Castillo, al Sur, en la zona alta, con la carretera de Dos Hermanas, al Norte, en la zona baja.
- Morfológicamente proponer unas manzanas residenciales que permitan una diferente disposición, uso y paisaje provocado por las agrupaciones de viviendas entre medianeras, evitando la excesiva fragmentación de las manzanas residenciales que a más de ofrecer una imagen repetitiva hasta la saciedad, provoca una excesiva cantidad de viario público; viario que precisamente por su exceso se provoca que sea de escasa sección y, por ende, capacidad.

### 1.3.3.- PROPUESTA DE ORDENACION E INFRAESTRUCTURA

#### 1.3.3.1.- DESCRIPCION GENERAL

El principal acceso al sector se realiza desde la carretera de Alcalá a Dos Hermanas (A-392) al Norte, y, de forma perpendicular a la Unidad de Ejecución, a través de la calle Bartolomé de las Casas, calle Las Lomas uno nuevo vial-6, 7 y vial-8), calle de Las Lomas dos.

Al Este y Oeste a través de los viales 2 y 3 con la Urbanización "El Balcón de Los Pintores".

Al Sur con la Urbanización "Campo de las Beatas", urbanización desarrollada por la E.P.S.A., a través de los viales 5, 6 y 7, el vial 4 (parte del mismo), la calle actual Bernal Díaz del Castillo. Constituye la comunicación Sur en dirección Oeste-Este.

La estructura viaria interna, hipodámica en todos sus trazados con excepción de los necesarios para delimitar la submanzana de Vivienda Aislada que colinda con la Z.L.Pu 3.2

Dicha disposición viaria conforma seis manzanas (1, 4, 5, 6, 7 y 9), residenciales calificadas como E.E.M. (edificación entre medianeras) y una manzana (3.1) de Vivienda Aislada en Ciudad Jardín, al Norte del Sector, en colindancia con la carretera de Dos Hermanas, y finalmente, cuatro manzanas (2, 3.2, 8 y 10) calificadas como zona libre pública.

Es de significar que en todas las manzanas calificadas como edificación entre medianeras, en cumplimiento del criterio enunciado en el apartado anterior, pretenden aportar una imagen menos repetitiva y por ende, más fragmentada y variada, que la usualmente edificada. Zonas que deberán tener ajardinamiento interno configuradas como zonas de estancia de paseo, así como de recreo seguro para los niños, sirviendo de acceso peatonal a las viviendas que dan frente a ellas.

Los aparcamientos de las manzanas anteriormente descritas y asimismo con el ánimo de enriquecer la edificación, serán necesaria y obligatoriamente en sótano, bajo las vivienda, con acceso a los mismos a través de rampas dispuestas donde mejor convenga, según el diseño de las viviendas, bien a través de las zonas edificables o bien de las zonas libres mancomunadas.

Las Zonas Libres Públicas, en mayor superficie que la demandada por el P.G.O.U., se sitúa principalmente en el bulevar definido como eje articulador de la ordenación que por su carácter de centralidad, interconexión de las tramas viarias a Levante y a Poniente y eje visual, libre de edificación que desde la zona alta, permite otear la zona baja, proporcionándose un lugar de estancia, relación y paseo de gran calidad espacial y ambiental.



Cálculo de aprovechamiento

TIPOLOGIA 3-1ª. 23.439,2 m<sup>2</sup> t \* 1,00 ua/m<sup>2</sup> = 23.439,2 uuaa.

TIPOLOGIA 1-1ª. 10.244,8 m<sup>2</sup> t \* 0,65 ua/m<sup>2</sup> = 6.659,12 uuaa.

Incluyendo la parcela ayuntamiento:

TIPOLOGIA 1-1ª. 1.568,0 m<sup>2</sup> t \* 0,65 ua/m<sup>2</sup> = 1.019,2 uuaa.

**TOTAL 31.117,52 uuaa**

Los coeficientes ajustados correctores según la nueva tipología prevista, sin sobrepasar los cálculos anteriores, resulta lo siguiente:

CODIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	INDICE EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	EDIFICAB. (c=a x b)	COEFICIENTE POR USO		COEFICIENTE TIPOLOGIA		TOTAL COEFICIENTE DE PONDERACION		APROVECH. REAL
					USO	COEFIC. PGOU	TIPO	COEFIC. TIPOLOGIA	COEFIC.	RELATIVO	
		(a)	(b)			(d)		(e)	(f = d x e)	g	(h = c x g)
EEM		30.472,00		33.295,20	EEM	0,6500	VARIO	1,3655	0,8876	0,8876	29.552,08
AI5		2.446,00		1.956,80	AI5	1,0000	VARIO	0,8000	0,80	0,80	1.565,44
TOTAL SECTOR		61.120,00	---	35.252,00	---	---	---	---			31.117,52

APROVECHAMIENTO MEDIO = 0,579360

Resultando para la nueva tipología a emplear EEM un coeficiente corrector de 0,8876, que se ajusta al valor de mercado, del nuevo desarrollo urbanístico a realizar urbanístico a realizar en la UE-37.

Resultando: Aprovechamiento Objetivo:.....31.117,52 UA

La ponderación de los usos y tipologías edificatorias, según los cálculos anteriormente expuestos son:

<u>Ordenanza</u>	<u>Coef. Uso/localización</u>	<u>Coef. Tipología</u>	<u>Coef. Ponderación</u>	
E.E.M.	0,65	1,3655	0,8876	1,109
AI5	1,000	0,80	0,8	1

La disposición de edificabilidades es:

USO	ORDENANZA	SUBZONA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	INDICE EDIFICAB. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> t)	Nº DE VIVIENDAS
<b>RESIDENCIAL</b>	EEM.	1	2.357,00	0,831	1.958,50	17
	AI5	3.1	2.446,00	0,80	1.956,80	8
	EEM	4	6.420,00	1,058	6.797,30	59
	EEM	5	6.249,00	1,235	7.719,00	67
	EEM	6	1.660,00	0,833	1.382,50	12
	EEM	7	9.070,00	1,194	10.829,50	94
	EEM	9	4.716,00	0,977	4.608,40	40
	<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>32.918,00</b>		<b>35.252</b>

d) Dotaciones

Las dotaciones obligatorias mínimas según el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra para la UE-37 DE Zona Libre Pública es de 8.800 m<sup>2</sup> para un número de viviendas aproximado de 183, pero al prever por la nueva ordenación del PERI un número de 297 las dotaciones mínimas se aumentan en la siguiente proporción:

$$297 - 183 = 114 \text{ viviendas}$$

$$114 \text{ viviendas} \times 3 \text{ hab/vda.} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab} = 1.710 \text{ m}^2$$

Con lo que las dotaciones mínimas según el P.G.O.U. de Alcalá serían de 10.510 m<sup>2</sup>

El P.E.R.I. prevé la siguiente:

2.....	4.324,00 m <sup>2</sup> .
3.2.....	1.407,00 m <sup>2</sup> .
8.....	4.742,00 m <sup>2</sup> .
10.....	707,00 m <sup>2</sup> .
<hr/>	
Total.....	11.180,00 m <sup>2</sup> s.

Con las dotaciones previstas de 11.180,00 m<sup>2</sup>s, se superan las mínimas establecidas por el P.G.O.U.

La justificación del cumplimiento de las determinaciones del Artículo 4 del Anexo de Reglamento de Planeamiento en cuanto al tamaño de las zonas verdes queda atestiguada con la comprobación de que las manzanas 2 y 8 de mayor dimensión tienen un diámetro de 30 metros.

En cuanto a la justificación de las reservas determinadas por el artículo 17.a de la Ley 7/2002 resulta:

Reservas:  $30 \text{ m}^2 \times 35.252,00/100 \text{ m}^2\text{t} = 10.575,60 \text{ m}^2$

Según el Plan Parcial se prevén =  $11.180,00 \text{ m}^2$

Aparcamientos públicos:

$0,5 \text{ plazas} \times 35.252,00/100 \text{ m}^2\text{t} = 176 \text{ plazas}$

Según el Plan Parcial = 206 plazas

Se prevé un total de 4 plazas de aparcamiento para minusválidos, según requiere el R.D. 72/1992 de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, situadas en los alrededores de la Z.L.P.2

#### e) *Viales y Sistemas Técnicos*

La superficie destinada a viales es la siguiente:

Total Viales rodados ..... 17.022,00 m<sup>2</sup>.

#### Sistemas Técnicos

Los sistemas técnicos de cesión para las instalaciones eléctricas se incorporarán en las manzanas residenciales 4, 6 y 9, y su ubicación exacta será la que se recoja en los proyectos de edificación posteriores.

*f) Resumen de la ficha técnica de la UE-37: Zona Carretera de Dos Hermanas*

- Superficie a ordenar..... 61.120 m<sup>2</sup>s.
- Edificabilidad Bruta ..... 0,5767 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Densidad (viv/ha) ..... 48,59 viv/ha.
- Edificabilidad (m<sup>2</sup>t) ..... 35.252,00 m<sup>2</sup>t.
- Cesiones:
  - Zona Verde: ..... 11.180,00 m<sup>2</sup>s.
  - Viario: ..... 17.022,00 m<sup>2</sup>s.
- Ordenanza de Aplicación:
  - Edificación entre medianeras. EEM
  - Edificación aislada en Ciudad Jardín, AIS
- Sistema de Actuación: ..... Compensación
- Iniciativa: ..... Privada
- Programa: ..... 1<sup>er</sup> Cuatrienio

USO	SIMBOLOGIA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%	INDICE EDIFICAB. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> t)	Nº VIV.	APROV. (UUAA)
RESIDENCIAL		EEM	30.472,00	49,86	0,831-1,235	33.295,20	289	29.552,08
		AIS	2.446,00	4,00	0,80	1.956,80	8	1.565,44
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>32.918,00</b>	<b>53,86</b>	-	<b>35.252,00</b>	<b>297</b>	<b>31.117,52</b>
DOTACIONES		Z.L.Pu	11.180,00	18,29	-	-	-	-
<b>TOTAL DOTACIONES</b>			<b>11.180,00</b>	<b>18,29</b>	-	-	-	-
VIALES		VIALES	17.022,00	27,85	-	-	-	-
<b>TOTAL SECTOR UE-37</b>			<b>61.120,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,5767</b>	<b>35.252,00</b>	<b>297</b>	<b>31.117,52</b>

**1.3.3.3.- PROPUESTA DE RED VIARIA.**

Las calles proyectadas garantizan el acceso rodado a todas las edificaciones tanto principales como servicios.

*a) Accesos Previstos:*

Los accesos principales al Sector son:

- Por el Sur: A través de la calle Bernal Díaz Castillo, constituyendo una parte de nuevo vial 4, que conectará el sector con la urbanización “Campo de las Beatas”, al Este, y con el SUP.R3-A, desarrollado por la EPSA.
- Por el Este: a través de las calles de la Urbanización “El Balcón de los Pintores”.
- Por el Norte: a través de la carretera de Dos Hermanas, la A-392, que da acceso al sector a través de las calles Las Lomas dos, Las Lomas Uno y la calle Bartolomé de las Casas. (Actualmente en redacción).
- Por el Oeste: por la calle de nueva creación que constituye el vial 3.

*b) Clasificación del Viario:*

Las secciones tipo del viario son; las reacciones particulares se recogen en el plano:

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| - Vial 1                    | sección total 12,00 m.<br>1 calzada de 6,00 m.<br>1 aparcamientos de 2,00 m.<br>2 aceras de 2,00 m. |
| - Vial 2, 3, 5, 6, 7, 8 y 9 | sección total 12,00 m.<br>1 calzada de 6,00 m.<br>1 aparcamientos de 2,00 m.<br>2 aceras de 2,00 m. |
| - Vial 4                    | sección total 16,00 m<br>1 calzada de 10,00 m.<br>1 aparcamiento de 2,00 m.<br>2 aceras de 2,00 m.  |
| - Vial 3                    | sección total 13,60 m.<br>1 calzada de 6,00 m.<br>2 aceras de 2,00 m.<br>1 aparcamiento de 3,80 m.  |



Disponiéndose:

En interior de parcelas residenciales:

Total en parcelas residenciales.....	297	aparcamientos
Total en calles.....	206	aparcamientos
<hr/>		
Total aparcamientos .....	503	aparcamientos

Cifra superior a la exigida por el P.G.O.U. y por el propio Reglamento de Planeamiento.

Se dispondrán un total de 4 plazas de aparcamiento para minusválidos con las dimensiones de 5,00 x 3,60 m. según requiere el R.D. 72/1992 de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, (como se recoge en el plano de zonificación en los alrededores del boulevard (Z.L.P. 2) vial 3.

*d) Normas técnicas de urbanización.*

Las obras de la red viaria se realizarán de acuerdo con las especificaciones marcadas por el Pliego de Condiciones particulares de Proyecto de Urbanización de la Gerencia de Servicios Urbanos del Ilmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y en su defecto o complemento por el Pliego de Condiciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (PG-3), así como las Normas de Abastecimiento y Saneamiento a Poblaciones de la D.G.O.H.

Dichas especificaciones serán totalmente recogidas en el Proyecto de urbanización. De igual modo la pavimentación y las resistencias características de los hormigones cumplirán como mínimo las exigidas en el citado PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN de la Gerencia de Servicios Urbanos y la EHE.

#### 1.3.3.4.- PROPUESTA DE RED DE SANEAMIENTO

##### 0.- Red de Saneamiento actual

Los terrenos de la UE-37 desaguarán hacia la Ctra. A-392 (Alcalá de Guadaira-Dos Hermanas) donde no hay red de alcantarillado para recoger los futuros vertidos.

En un estudio realizado por EMASESA se establece que para resolver el saneamiento de esta cuenca es necesaria la canalización de la nueva red con conexión al futuro Colector de la Margen Izquierda, a la altura del aliviadero proyectado junto al Camino de la Retama. Por parte de EMASESA se ha redactado el "Proyecto de Colector de la Margen Izquierda del Río Guadaira", cuya financiación y licitación corresponde a la Consejería de Transportes y Obras Públicas de la Junta de Andalucía, según Convenio Marco firmado entre dicho organismo y EMASESA. Este proyecto aún no se ha licitado (a fecha 15 de junio de 2004), siendo imprescindible que dicha canalización entre en servicio antes de poder dar licencia para la urbanización.

##### 1.- Descripción de la instalación.

Se ha definido una red unitaria (de fecales y pluviales), compuesta por la red de drenaje superficial que realizará un vertido de aguas residuales a la conexión futura hacia el colector que EMASESA realizará junto al Río Guadaira, situado en el límite Noreste del Sector, atravesando la carretera de Alcalá a Dos Hermanas. Dicha tubería será de hormigón en masa, de diámetros entre  $\varnothing 30$  y  $\varnothing 60$  en sus últimos tramos.

Dichos grosores de diámetros y recorridos quedan grafiados en los planos correspondientes.

- Según requiere EMASESA, el promotor de la UE-37, junto con los del SUP.R3-B Norte y Oeste, deberán ponerse de acuerdo para la canalización de un solo colector que desaguará en el aliviadero del futuro colector de la Margen Izquierda.

-Pozos de registro.

Se proyectan pozos de registro en todas los ramales, en los cambios de dirección y en tramos rectos a una distancia no superior a 40 mts., a fin de facilitar la limpieza y conservación de la red.

- Se contemplará en el posterior Proyecto de Urbanización la solución al problema que se plantea por el vertido de particulares a parcelas privadas de la UE-37, una vez quede ésta urbanizable.

## 2.- Criterios para el dimensionamiento

Caudales previstos:

Los caudales mínimos diarios a considerar serán:

- Riego de calles y zonas transitables      1,2 l/m<sup>2</sup>
- Zonas verdes y jardines                      5 l/m<sup>2</sup>

## 3.- Normas técnicas de Urbanización.

Las obras de la red viaria se realizarán de acuerdo con las especificaciones marcadas por el Pliego de Condiciones Particulares del Proyecto de Urbanización de la Gerencia de Servicios Urbanos del Ilmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, y en su defecto o complemento por el Pliego de Condiciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (PG-3), así como las Normas de Abastecimiento y Saneamiento a poblaciones de la D.G.O.H.

No obstante, en la redacción del proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta lo siguiente:

- La pendiente será la que garantice velocidades en régimen normal comprendidas entre 0,5 m/seg. y 3,5 m/seg.
- El diámetro mínimo de la tubería será de 20 cms, en ramales primarios (ingerencias). Se adoptará, en general, un diámetro mínimo de 30 cms; la velocidad mínima será de 0,5 m/seg. El caudal de cálculo de la red de pluviales será de 240 mm/sg/Ha para tormentas de 10 minutos.

### 1.3.3.5.- PROPUESTA DE RED DE ABASTECIMIENTO

#### 1.- Red de abastecimiento existente.

Tubería de Ø 400 m.m. F.C., red de distribución de los depósitos de Malasmañanas que cierra el anillo en la margen izquierda del Río Guadaira. Esta canalización atraviesa la UE desde las proximidades de la C/ José celestino Mutis hasta la carretera A-392 (Alcalá de Guadaira-Dos Hermanas).

- Red de Ø 200 m.m. F.C. que cruza los terrenos de la UE desde la C/ José Celestino Mutis hasta la carretera A-392, a la altura del camino que va al Pozo de los Angeles.
- Conducción de Ø 125 m.m. F.C., cuyo trazado igualmente discurre por el nuevo suelo urbanizable, en paralelo a la C/ Bartolomé de las casas hasta la rotonda de la carretera a la altura de la estación de servicio.
- Red de Ø 150 m.m. F.D. en la urbanización Virgen del Aguila.
- Red de Ø 100 m.m. F.C. en la C/ Bernal Díaz del Castillo.

Dada la vital importancia de las redes de agua que cruzan la UE-37 para el abastecimiento de la población, particularmente la conducción de Ø 400 m.m. F.C., con anterioridad al inicio de cualquier tipo de trabajos se abrirán las cotas de reconocimiento oportunas para determinar con toda exactitud sus trazados, con objeto de evitar que las mismas sufran afecciones. Si las canalizaciones mencionadas quedaran en calzada ó con un recubrimiento inferior al mínimo admisible los desvíos necesario se contemplarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### 2.- Descripción de la instalación.

##### Acometidas

Las acometidas se realizarán desde la red municipal existente al Sur del Sector, continuando la red mallada existente (en la calle Bernal Díaz del Castillo) se producirá la conexión por el Sur del sector con una red de Ø 100 m.m., que de F.C. posteriormente aumentará según la aportación a una de Ø 200 m.m. de F.C.

La otra acometida se producirá al depósito existente en la urbanización "Balcón de Los Pintores" desde la que partirá otra red en una malla de Ø 200 m.m. de F.C.

### Distribución

La red de distribución se proyecta del tipo mallado cerrado a fin de garantizar el suministro a las distintas parcelas en caso de avería. En el plano correspondiente a Abastecimiento y Distribución de agua, puede verse una planta esquemática de la misma.

Se prescribe la obligación de dotar de aljibes comunitarios con capacidad suficiente para garantizar el consumo de 1 día por cada grupo de viviendas.

La dotación de agua al total de las parcelas, se efectuará mediante las mismas condiciones de presión y caudal que aporte la red municipal existente en las inmediaciones.

### Bocas de Riego e Incendio

Se establece una red de riego independiente abastecida mediante pozo tanto para zonas públicas como para jardines privados.

Cumplimentando la normativa vigente, se distribuyen por todo el sector las bocas de riego necesarias para garantizar el servicio a las zonas verdes y los hidrantes contra incendios.

Las condiciones de EMASESA para el uso de agua potable para riego son las siguientes:

- Se autorizarán sólo las que sean menor de 10.000 m<sup>2</sup> o consumos inferiores ó iguales a 2.000 m<sup>3</sup>/año.
- La acometida para uso de riego será independiente de las acometidas de cualquier otro uso y estará dotada de uno o varios contadores adecuados a los consumos estacionales previstos.
- Contarán con un sistema de riego eficiente. A estos efectos se consideran sistemas eficientes aquellos que garanticen que el consumo no sea en ningún caso superior en un 30% al consumo mínimo teórico necesario.

Estas demandas técnicas se definirán en el momento de la contratación.

### Llaves Generales de Cortes

Se disponen las necesarias para permitir el perfecto funcionamiento de las distintas mallas creadas.

### Acometidas a parcelas

Con toda la indeterminación propia de un P.E.R.I. respecto al exacto emplazamiento de las futuras edificaciones, puede comprobarse la garantía y facilidad de cualquier parcela para ejecutar su acometida domiciliaria.

### 3.- Consumos Previstos y Método de Cálculo.

#### Consumos

El Plan Parcial adopta los criterios indicados por el Plan General que son los siguientes:

- Dotación mínima por hab/día: 300 l/hab.
- Viario 1,2 l/m<sup>2</sup>
- Zonas libres públicas/privadas 5 l/m<sup>2</sup>

Con las hipótesis de dotación establecidas (sin considerar el caudal de incendios), el caudal que se ha de tener en cuenta para el cálculo de la instalación será:

- Por habitantes: 297 viv. x 4 hab/viv x 300 l .....	356.400 l/día
- Por zonas libres públicas y privadas: 11.180 m <sup>2</sup> x 5 l/m <sup>2</sup> día.....	55.900 l/día
- Por viales: 17.022 m <sup>2</sup> x 1,2 l/ m <sup>2</sup> día .....	20.426,00 l/día
<hr/>	
TOTAL	432.726 l/día

Homogeneizando y pasando a l/seg, resulta un caudal punta de 5,69 l/seg.

### Dotación de incendios

Funcionamiento simultáneo de los hidrantes tipo 100 durante dos hora con un caudal de 1.000 l/min. cada uno de ellos. Para cálculo de la red de abastecimiento, se preverá un caudal de consumo punta, doble del caudal de abastecimiento, con velocidad entre 0,5 y 1,5 m/seg.

### Método de Cálculo

El cálculo de la red mallada definida se realizará por el método de Cross utilizando la convergencia de Newton-Rhason, operando de la forma siguiente:

- a) En un nudo la suma algebraica de los caudales entrantes y salientes es igual a cero.
- b) La suma algebraica de las pérdidas de carga o de presión a lo largo de un circuito cerrado, es igual a cero.
- c) Se calculará la red teniendo en cuenta el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes con un consumo cada uno de ellos de 1.000 l/min.

### 4.- Normas técnicas de Urbanización

Las obras de la red viaria se realizarán de acuerdo con las especificaciones marcadas por el Pliego de Condiciones Particulares del Proyecto de Urbanización de la Gerencia de Servicios Urbanos del Ilmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira y en su defecto o complemento por el Pliego de Condiciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (PG-3), así como las Normas de Abastecimiento y Saneamiento a Poblaciones de la D.G.O.H.

Dichas especificaciones serán cumplimentadas en el Proyecto de Urbanización, si bien se resaltan las siguientes:

- los diámetros mínimos no serán inferiores a 80 mm en tuberías de fibrocemento, cuyo timbraje mínimo será 10 atms.
- la presión mínima será de 2 kg/m<sup>2</sup>
- la red discurrirá bajo las aceras adoptando el sistema de red mallada.

### 1.3.3.6.- PROPUESTA DE RED DE ELECTRIFICACIÓN. ALUMBRADO PÚBLICO

#### 1.- Descripción de Infraestructuras existentes.

##### a) *Electrificación*

No existe en la actualidad ningún tipo de instalación de Alumbrado Público.

##### b) *Alumbrado Público.*

No existe en la actualidad ningún tipo de instalación de Alumbrado Público.

#### 2. Propuesta de Nueva Infraestructura

##### a) *Electrificación.*

##### *Descripción de la instalación.*

Es necesario ejecutar nuevas instalaciones que se acordarán en posterior acuerdo entre Ayuntamiento y Sevillana Endesa.

La red de distribución de media tensión partirá de la subestación más próxima de la Compañía Sevillana de Electricidad y se enlazarán en anillo cerrado los centros de transformación que se ubicarán para abastecer las distintas zonas proyectadas. Todas las redes tanto de Baja como de media tensión serán subterráneas.

Además de los circuitos necesarios para el abastecimiento tanto en Baja como en Media Tensión (para las empresas que lo requieran), se prevén los circuitos correspondientes al alumbrado público.

Los centros de transformación se situarán según esquema en la documentación gráfica adjunta, pretendiéndose ubicarlos de forma equilibrada, para minimizar las caídas de tensión y la densidad de corriente, (su ubicación definitiva en las parcelas residenciales 4, 6 y 9 será efectiva cuando se desarrolle los proyectos edificación definitivos).

La red de baja tensión que parte de dichos centros de transformación se trazará en lo posible con redes anulares. Desde estas redes anulares, se podrá suministrar las parcelas con el menor deterioro posible del viario proyectado.

Para el cálculo de la red se tendrá en cuenta la demanda de potencia prevista para cada manzana en función de su uso y edificabilidad, según los valores mínimos del siguiente cuadro construido según establece el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (MI.BT.010, punto 4.2) y el Dr. Arquitecto Luis Jesús Arizmendi Barnes, en su libro Instalaciones Urbanas.

### **Dotaciones**

Las dotaciones previstas, para los distintos usos, son las siguientes:

<i>USO</i>	<i>Dotación</i>
Residencial	9.200 W/Vivienda
Áreas Libres	4 W/m <sup>2</sup>
Vías y Acerados	4 W/m <sup>2</sup>

Para el cálculo se considerará un coeficiente de simultaneidad de 1.

### **Consumo**

Asignando las dotaciones anteriormente indicadas, a los usos previstos en el sector, resulta unas necesidades de suministro eléctrico, de la siguiente potencia:

Consumo de zonas residenciales = 297 viviendas \* 9.200 W = 2.732.400 W

Consumo zonas libres municipales = 11.180 m<sup>2</sup> \* 4 W/m<sup>2</sup> = 44.720 W

Consumo viales = 17.022 \* 4 W/m<sup>2</sup> = 68.088 W

**CONSUMO TOTAL = 2.845 Kw**

La potencia necesaria será suministrada por los tres transformadores previstos, cada uno de ellos provisto de dos transformadores de 630KVA, lo que equivale a una potencia disponible para la urbanización de 3.780 KVA

*Normas Técnicas Reglamentarias para Instalaciones Eléctricas.*

En la redacción del presente Plan Parcial y en la ejecución de las instalaciones en él proyectadas, deberá tenerse en cuenta toda la Normativa contenida en:

- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y de Garantías de Seguridad en Centrales, Subestaciones, Centros de Transformación, aprobado por Decreto 3.275/1982 de 12 de Noviembre, e Instrucciones Complementarias al mismo, aprobadas por Orden del Ministerio de Industria y Energía de 6 de Julio de 1984.
- Orden de 10 de Marzo de 2000, por la que se modifican las Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT 01, 02, 06, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 del mencionado anterior Reglamento.
- Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
- Recomendaciones UNESA sobre Centros de Distribución.
- Reglamento Electrotécnico de B.T., aprobado por Real Decreto 842/2000 de 2 de Agosto según B.O.E. 18 de Septiembre de 2002, así como las hojas de interpretación al mismo dadas por la Dirección General de Energía.
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica.
- Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución, aprobadas por Resolución de 11 de Octubre de 1989 de la Dirección General de Industria Energía y Minas de la Consejería de Fomento y Trabajo de la Junta de Andalucía, B.O.J.A. nº 86 de 27 de Octubre del mismo año.
- Normas Técnicas y Estándares de Ingeniería del Grupo Endesa.
- Normativas sobre Seguridad y Salud para este tipo de instalaciones.
- Normas de construcción del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

*b) Alumbrado Público.*

*Descripción de la instalación.*

Se define la red en función del trazado del viario establecido y con dos niveles de encendido distribuidos de manera que al reducir al 50% el consumo, no se pierda la uniformidad de distribución.

El predimensionado de la red de alumbrado se realizará sobre la base de los siguientes criterios:

- Optimización del número de puntos del viario
- Concentración de iluminación en los encuentros.

El cálculo de la red se basará en los niveles medios de iluminación obtenidos mediante la determinación de las "curvas isolux". La relación entre la iluminación máxima y mínima (coeficiente de uniformidad) no deberá ser superior a 5 en calles de tráfico importante y 10 para calles de tráfico importante y 10 para calles de tráfico mediano o escaso.

Se prevén circuitos de alumbrado público partiendo de cada uno de los centros de transformación emplazados. No obstante en los Proyectos de Urbanización que se redacte se procederá al cálculo exhaustivo.

Según se recoge en el artículo 176 de la Sección Cuarta del Capítulo 3 del Título VI del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

- vías principales	20 lux
- vías secundarias e industriales	15 lux
- vías peatonales	15 lux

El coeficiente de uniformidad será mayor de 0,3 en vías principales y mayor de 0,25 en el resto de los viales.

El diseño y características específicas de la red quedarán reflejados con el cálculo correspondiente en los respectivos Proyectos de urbanización, debiéndose cumplir las especificaciones que aparecen en artículo 176 referenciado. No obstante, se adjunta en la documentación gráfica, esquema y características de la red de Alumbrado Público propuesta.

Cada uno de los cuadros previstos de maniobra y protección, irá alojado en armario aislante para intemperie conteniendo en su interior:

Reloj y célula fotoeléctrica.

Conmutador paro/manual/automático.

Interruptor diferencial omnipolar de 300 Ma/380v/40 ó 63 A/4p.

Interruptor omnipolar magnetotérmico de 40 A.

Protección magnetotérmica por cada circuito de salida de 16 ó 25 A/2p.

Módulo para el alojamiento de contador, reloj y contador de reactiva.

Caja precintable para ICP.

Contactores de arranque de 380 voltios, de 2.5 veces intensidad nominal.

Instalación de puesta a tierra y cableado de montaje.

*Normas Técnicas Reglamentarias para Instalaciones de Alumbrado Público.*

Para este tipo de instalaciones, deberá tenerse en cuenta la siguiente normativa:

- Reglamento Electrotécnico de B.T., aprobado por Real Decreto 842/2000 de 2 de Agosto según B.O.E. 18 de Septiembre de 2002, así como las hojas de interpretación al mismo dadas por la Dirección General de Energía.
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica.
- Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de la Cía. Sevillana de Electricidad I S.A., aprobadas por la Junta de Andalucía (BOJA nº 86 de 27 de Octubre de 1989).

- Normas MV e instrucciones de Alumbrado Urbano por recomendación del R.E.B.T. en su Apartado 1.2.3 de la Instrucción M.I.B.T. 009.
- Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación (CEI) de 1977 sobre Luminancias y Normas.
- Normas Básicas de la Edificación.
- Real Decreto 2642/1985 de 18 de Diciembre, Real Decreto 401/1989 de 14 de Abril y Ordenes Ministeriales de 16 de Mayo de 1989 y de 12 de Junio de 1989, por el que se declara de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los candelabros metálicos y su homologación por el Ministerio de Industria.
- Real Decreto 1946/1979 de 6 de Julio sobre reducción de consumo de Alumbrado Público.

Normas del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra para instalaciones de Alumbrado Público.

#### *1.3.3.7.- PROPUESTA DE RED DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIÓN*

##### 1.- Descripción de infraestructura existentes.

Tampoco existe ningún tipo de infraestructura de telefonía en dichos terrenos.

##### 2.- Propuesta de Nueva Infraestructura.

La red se dimensionará según los criterios de las empresas suministradoras, previendo una ampliación de un 50% de líneas.

Todas las líneas serán subterráneas y discurrirán preferentemente por espacios públicos.

El cálculo y dimensionado de las redes de alimentación y distribución se hará de acuerdo con las estimaciones de previsión la demanda que correspondan a la categoría y uso de los edificios.

En edificios que por su singularidad de uso merezcan un tratamiento especial, se podrán aplicar criterios de dimensionado diferentes de los anteriores. Además se tendrán en cuenta el resto de condiciones expresadas en el art. 178 del PGOU de Alcalá de Guadaira.

La red además de las comunicaciones de voz, preverá la de fax e intercomunicación informática.

Para la redacción del proyecto de urbanización se tendrá en cuenta el cumplimiento del REAL DECRETO-LEY 1/1.998, de 27 de febrero, sobre infraestructura comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

El esquema de la red de Telefonía previsto queda reflejado en la documentación gráfica adjunta.

#### *1.3.3.8.- PROPUESTA DE TRATAMIENTO DE LAS ZONAS LIBRES PUBLICAS Y PRIVADAS*

Como parte integrante del Proyecto de urbanización se redactará un capítulo dedicado al tratamiento de las zonas verdes públicas y privadas junto con el mobiliario urbano. Dado que este tipo de documento solo expone las ideas básicas del tratamiento de espacios libres e instalación de mobiliario urbano, en el desarrollo de la documentación urbanística posterior se ha de tener en cuenta los artículos 25, 169, 170, 177 y capítulo V del título IX del vigente P.G.O.U. En el presente expediente se incorpora un plano donde se prediseñan orientativamente los tratamientos en ambas zonas y que, en resumen, son:

##### a) Viales:

Se situarán básicamente Citrus Aurantium ubicadas cada 5,00 m y de un diámetro de 3,50 m, y a una distancia de 0,60 m del borde exterior de la acera.

##### b) Zonas Libres públicas.

En el límite exterior, hacia vial, se situarán Rhododendrum, Hibiscus y en las esquinas Yucas.

Asimismo, el paseo central que va de Sur a Norte, se alternan la palmera Washingtonia robusta y el Plátano Oriental, creando lugares apropiados para el paseo y el relax.  
En el límite interior de las parcelas se sitúan Palmas Reina cada 4 m.

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

**CAPITULO 1.4.- JUSTIFICACION DE LA ADECUADA RELACION CON LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE.**

**APARTADO UNICO.-  
RELACION CON LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE.**

Tal y como se ha expresado en el apartado *1.3.3.1.- Descripción General*, la ordenación propuesta se caracteriza por una total inserción en el suelo urbano con todas las conexiones posibles, en condiciones normales, con el suelo colindante.

Asimismo, y como se indica en los apartados *1.3.3.3.- Propuesta de Red viaria*, *1.3.3.5.- Propuesta de abastecimiento de aguas*, *1.3.3.6.- Propuesta de red eléctrica*, *1.3.3.7.-* y *1.3.3.9.- Propuesta de tratamiento de los espacios libres – públicos y privado*, el Plan Parcial se limita a cumplir las indicaciones del Plan General, apoyándose en las infraestructuras existentes, cumplimentándolos y dándoles continuidad en el Sector que se ordena.

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN  
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

CAPITULO 1.5.- SINTESIS DE LA MEMORIA.

	PAGINA
1.5.1. CUADROS DE ZONIFICACION Y PARCELACION.....	81
1.5.2. CUADRO RESUMEN POR USOS.....	82

1.5.1.- CUADRO DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDA

USO	ORDENANZA	SUBZONA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	INDICE EDIF. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> t)	Nº DE VIVIENDAS
RESIDENCIAL	EEM	1	2.357,00	0,831	1.958,50	17
	AIS	3.1	2.446,00	0,80	1.956,80	8
	EEM	4	6.420,00	1,058	6.797,30	59
	EEM	5	6.249,00	1,235	7.719,00	67
	EEM	6	1.660,00	0,833	1.382,50	12
	EMM	7	9.070,00	1,194	10.829,50	94
	EMM	9	4.716,00	0,977	4.608,40	40
TOTAL RESIDENCIAL			<b>32.918,00</b>		<b>35.252,00</b>	<b>297</b>
DOTACIONES	Z.L.Pu	2	4.324,00	-	-	-
	Z.L.Pu	3.2	1.407,00	-	-	-
	Z.L.Pu	8	4.742,00	-	-	-
	Z.L.Pu	10	707,00	-	-	-
	TOTAL Z.L.Pu			11.180,00	-	-
<b>TOTAL DOTACIONES</b>			<b>11.180,00</b>	-	-	-
VIALES	VIALES RODADOS		17.016,00	-	-	-
	<b>TOTAL VIALES</b>			<b>17.022,00</b>	-	-
	<b>TOTAL SECTOR UE-37</b>			<b>61.120,00</b>	<b>0,5767</b>	<b>35.252,00</b>

\* Carga Externa ..... 755 m<sup>2</sup> (viales).

### 1.5.2.- CUADRO RESUMEN POR USOS

USO	SIMBOLOGIA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%	INDICE EDIFICAB. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> t)	Nº VIV.
RESIDENCIAL		EEM	30.472,00	49,86	0,831-1,235	33.295,20	289
		AIS	2.446,00	4,00	0,80	1.956,80	8
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>32.918,00</b>	<b>53,86</b>	-	<b>35.252,00</b>	<b>297</b>
DOTACIONES		Z.L.Pu.	11.180,00	18,29	-	-	
<b>TOTAL DOTACIONES</b>			<b>11.180,00</b>	<b>18,29</b>	-	-	
VIALES		VIALES	17.022,00	27,85	-	-	
<b>TOTAL SECTOR UE-37</b>			<b>61.120,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,5767</b>	<b>35.252,00</b>	<b>297</b>

\* Carga Externa ..... 755 m<sup>2</sup> (viales).

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

**CAPITULO 1.6.- ANEXO A LA MEMORIA.**

	PAGINA
1.6.1. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION .....	84
1.6.2. RELACION DE PROPIETARIOS.....	85
1.6.3. DETERMINACION DEL ART. 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO .....	87
1.6.3.1. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y SISTEMAS DE ACTUACION .....	87
a) Introducción .....	87
b) Modo de ejecución.....	87
c) Sistema de Actuación .....	87
1.6.3.2. COMPROMISO QUE CONTRAE EL URBANIZADOR CON EL AYUNTAMIENTO .....	88
a) Plazos de ejecución.....	88
b) Construcción de edificios .....	88
c) Conservación de la Urbanización .....	88
1.6.4. GARANTIAS DE EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CONTRAIDOS .....	89
1.6.5. MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE .....	89

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

**CAPITULO 1.6.- ANEXO A LA MEMORIA**

**1.6.1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.**

Los terrenos incluidos en el presente Plan Especial de Reforma Interior, quedan clasificados en el P.G.O.U. como Suelo Urbano. Siendo necesario su ejecución para completar la estructura urbana de la zona.

La necesidad de urbanización de los terrenos, viene además avalada por el tratamiento específico como Unidad de Ejecución dentro del Suelo Urbano por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira.

### 1.6.2.- RELACION DE PROPIETARIOS.

Estructura de Propiedad según Registro:

FINCA	Nº FINCA REGISTRAL	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIES NOTA SIMPLE (m²)	SUPERFICIES U.E. (m²)
A	7.870	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	4.045,00	4.000,00
B	8.825	D. Juan Alors Márquez	Crta. Alcalá-Dos Hermanas 103A cp-41500 Alcalá de Guadaira	3.000,00	3.500,00
C	-	Desconocido	-	-	2.224,00
D	8.810	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	8.000,00	8.000,00
E	7.903	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	1.050,00	1.050,00
F	7.884	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	1.050,00	1.050,00
G	7.883	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	2.100,00	2.100,00
H	-	DOMINIO PUBLICO	-	-	710,00
I	-	DESCONOCIDO	-	-	729,00
J	-	DESCONOCIDO	-	-	502,00
K	-	DESCONOCIDO	-	-	1.002,00
L	7.888	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	2.398,00	2.398,00
M	7.874	D. Manuel Gómez Rivera y otros	C/ Alcalde Manuel del Valle nº 33 4º D 41008 SEVILLA	990,00	990,00
N	7.927	D. José Perea Rodríguez	C/ Cerro Gordo nº 5. 41500 Alcalá de Guadaira	1.250,00	1.250,00
Ñ	9.751	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	1.225,00	1.225,00
O	18.483	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	20.704,00	25.181,00
P	18.483	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005		2.729,00
Q	8.086	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	600,00	600,00
R	8.083	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005	900,00	900,00
S	-	AYUNTAMIENTO	Plaza del Duque 1, 41500 Alcalá de Guadaira (SEVILLA)	980,00	980,00
			TOTAL SUPERFICIES		61.120,00

Estructura de Propiedad según Catastro:

FINCA REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
6854001	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6854002	AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA	Plaza del Duque 1, 41500 Alcalá de Guadaira (SEVILLA)
6854003	AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA	Plaza del Duque 1, 41500 Alcalá de Guadaira (SEVILLA)
6854004	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6852512	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6852513	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6752802	D. Miguel Rico Barragán	C/ Marqués de paradas, 59 41001 Sevilla
6752803	D. Juan Alors Marquez	Ctra. Alcalá-Dos Hermanas, 103ª 41500 Alcalá de Guadaira (Sevilla)
6752804	D. Rafael Rodríguez Rivas	C/ Brezo, 210 41500 Alcalá de Guadaira (Sevilla)
6752805	D. Miguel Rico Barragán	C/ Marqués de paradas, 59 41001 Sevilla
6752806	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6752810	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6752811	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6752813	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6752814	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6752817	Promociones Cuevas Sánchez S.L.	Av. San Francisco Javier, 22 Edf. Hermes, 1ª planta, módulo 5 SEVILLA 41005
6752818	D. José Perea Rodríguez	C/ Cerro Gordo, 5 41500 Alcalá de Guadaira (Sevilla)
6752809	AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA	Plaza del Duque 1, 41500 Alcalá de Guadaira (SEVILLA)

### 1.6.3.- DETERMINACIONES DEL ARTICULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

#### 1.6.3.1.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACION.

##### *a) Introducción*

La secuencia de los actos que tendrán que realizar los promotores del presente Plan Especial de Reforma Interior hasta el momento en que la urbanización sea recibida definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, se ordenan sucintamente en la siguiente forma.

- Tramitación y aprobación del presente expediente.
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Formulación, tramitación y aprobación de la Junta de Compensación.
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Recepción Provisional de las obras por el Ayuntamiento y tramitado el plazo de garantía de un año recepción definitiva de las mismas.
- La obtención del suelo necesario para la ejecución de las cargas externas de viales, serán realizadas por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira como Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira como Administración actuante. A la Junta de Compensación del Sector, como Administración beneficiaria le corresponde su financiación y ejecución.

##### *b) Modo de ejecución*

De acuerdo con la Unidad de Ejecución única y etapa única previstas en el presente expediente las obras se ejecutarán mediante contratación, en cualquiera de los modos usuales, con empresas constructoras especialistas en la construcción de urbanizaciones.

##### *c) Sistema de Actuación.*

El Sistema de Actuación es el de Compensación, pudiendo llevarse a cabo mediante concurso/subasta, adjudicación directa o cualquier otro procedimiento.

### 1.6.3.2.- COMPROMISOS QUE CONTRAE EL URBANIZADOR CON EL AYUNTAMIENTO.

#### a) Plazos de ejecución.

Los previstos en el documento nº 5 - Plan de Etapas.- Globalmente se considera un plazo máximo de ocho años, contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.

#### b) Construcción de edificios destinados a dotaciones.

No se adquiere ningún tipo de compromiso al respecto.

#### c) Conservación de la Urbanización.

Se establecen un periodo de garantía de doce meses. Durante el mismo cualquier desperfecto producido por vicios ocultos de las obras tendrá que ser reparado por los promotores de la urbanización.

Las obras de Urbanización una vez recepcionadas por los organismos correspondientes se mantendrán por la E.U.C.C. que se constituirá a instancia del mismo promotor, integrándose en esta última los propietarios de las distintas parcelas y viviendas del sector.

- d) Se ejecutará la parte de viario exterior que continua el vial 7, hasta su enganche con al continuación del vial 4, todo ello para dar acceso al boulevard previsto (superficie= 755 m<sup>2</sup>)
- e) Se recoge de forma expresa la renuncia a cualquier compensación económica por el defecto de aprovechamiento subjetivo sobre el objetivo de la unidad, en su caso.

En el Proyecto de Reparcelación, se cederá gratuitamente al Ayuntamiento la Zona Libre Pública, así como los viales y las parcelas correspondientes al Aprovechamiento Municipal, se entregará completamente urbanizado a cargo del Promotor del presente P.E.R.I.

#### 1.6.4.- GARANTIAS DE EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CONTRAIDOS.

De acuerdo con lo preceptuado, los promotores se comprometen a realizar una garantía en valores públicos o aval bancario del 6% del valor de las obras de urbanización, según dispone el artículo 130.2g de la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía, así como el Artículo 46c del Reglamento de Planeamiento, que se aportará con carácter previo a la Aprobación Definitiva del P.E.R.I.

La prestación de la garantía se realizará en el plazo de un mes (Art. 139 R.P.) a contar desde el momento en que se requiere a los promotores para ello.

#### 1.6.5.- MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE.

Dado que la titularidad de los terrenos es en pleno dominio, sin gravamen alguno, estimamos que es prueba evidente de la solvencia financiera de los promotores para realizar las obras de urbanización.

Así mismo, se incluyen las Notas Simples Registrales y Catastrales del Sector en el Anexo 3 del presente documento.

Málaga, Febrero de 2007  
Los Arquitectos

Fdo. Tristán Martínez Auladell

Fdo. Concepción Gutiérrez Pardo

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

DOCUMENTO Nº 2.- INDICE DE PLANOS DE INFORMACION

PLANO I-1	SITUACIÓN EN EL TERMINO DE ALCALÁ DE GUADAIRA. E=1:10.000
PLANO I-2	SITUACIÓN EN EL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA. E=1:2.500
PLANO I-3	CALIFICACIÓN Y GESTIÓN E=1:2.000
PLANO I-4	SOLAR Y TOPOGRAFICO. E=1:1.000
PLANO I-5	HIPSOMETRICO. E=1:10.000
PLANO I-6	AFECCIONES. E=1:1.000
PLANO I-7.1	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SEGÚN REGISTRO DE LA PROPIEDAD. E=1:1.000
PLANO I-7.2	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SEGÚN CATASTRO. E=1:1.000
PLANO I-8	ACOMETIDAS GENERALES. E=1:2.000
PLANO I-9.1	FOTOGRAMAS. S/E.
PLANO I-9.2	FOTOGRAMAS. S/E.
PLANO I-9.3	FOTOGRAMAS. S/E.
PLANO I-9.4	FOTOGRAMAS. S/E.
PLANO I-9.5	FOTOGRAMAS. S/E.

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

DOCUMENTO Nº 3.- INDICE DE PLANOS DE PROYECTO

PLANO P.1	ZONIFICACION Y PARCELACIÓN. ESCALA 1:1.000.
PLANO P.2	ALINEACIONES RASANTES. ESCALA 1:1.000.
PLANO P.3	TRAZADO EN PLANTA DE LA RED VIARIA. ESCALA 1:1.000.
PLANO P.4.1	PERFILES LONGITUDINALES. VIALES 1, 2, 3, 4 y 5 ESCALA H=1:1.000 V=1:250
PLANO P.4.2	PERFILES LONGITUDINALES. VIALES 6, 7, 8 y 9 ESCALA H=1:1.000 V=1:250
PLANO P.5	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. ESCALA 1:1.000
PLANO P.6	RED DE SANEAMIENTO, AGUAS FECALES Y PLUVIALES ESCALA 1:1.000
PLANO P.7	RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN. ESCALA 1:1.000
PLANO P.8	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. ESCALA 1:1.000

PLANO P.9	RED DE TELECOMUNICACIONES. ESCALA 1:1.000
PLANO P.10	TRATAMIENTO DE LAS ZONAS LIBRES PÚBLICAS. ESCALA 1:1.000.
PLANO P.11	ESQUEMAS DE SISTEMAS. ESCALA 1:2.000

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN  
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

DOCUMENTO Nº 4.- ORDENANZAS REGULADORAS

	PAGINA
Capítulo 4.1.- AMBITO DE APLICACION .....	94
Capítulo 4.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.....	95
4.2.1.- Regulación de usos. Condiciones Generales .....	96
4.2.2.- Ordenanzas de edificación. Definiciones de carácter general.....	96
Capítulo 4.3.- NORMAS PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.....	97
4.3.1. Zona de Edificación entre medianeras (EEM).....	99
4.3.2. Zona de Edificación AIS en Ciudad Jardín (AIS) .....	105

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

**CAPITULO 4.1.- AMBITO DE APLICACION.**

Las presentes ordenanzas se redactan como documento integrante del Plan Especial de Reforma Interior de la UE-37 del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira, regulando los usos, tipos y características de las edificaciones que en el mismo se ejecuten.

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN  
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

**CAPITULO 4.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.**

4.2.1.- REGULACION DE LOS USOS. CONDICIONES GENERALES .....	9
4.2.2.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES DE CARACTER GENERAL .....	9

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

**CAPITULO 4.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.**

**4.2.1.- REGULACION DE LOS USOS. CONDICIONES GENERALES**

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

**4.2.2.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES DE CARACTER GENERAL**

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

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

**CAPITULO 4.3.- NORMAS PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL.**

4.3.1.- ZONA DE EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS (E.E.M.).....	99
1.  Ámbito y tipología.....	99
2.  Uso característico .....	99
3.  Usos compatibles.....	99
4.  Condiciones de la Edificación.....	100
4.1. Condiciones de parcela.....	100
4.2. Posición de la edificación.....	100
4.3. Ocupación de la parcela .....	101
4.4. Altura de la edificación.....	101
4.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento .....	102
4.6. Dotación de aparcamiento .....	102
4.7. Usos compatibles.....	102
4.8. Zona Libre de Manzana Resultante .....	103
4.3.2.- EDIFICACIÓN AISLADA EN CIUDAD JARDIN.....	105
1.  Ámbito y tipología.....	105
2.  Condiciones de uso.....	105
3.  Condiciones de la edificación .....	106
3.1 Condiciones de la parcela .....	106
3.2 Posición de la edificación .....	107
3.3 Ocupación de la parcela.....	108
3.4 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento. ....	108
3.5 Altura de la edificación .....	108

3.6 Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas .....	108
3.7 Plantaciones en los espacios libres de parcelas.....	110
3.8 Dotación de aparcamientos .....	110

---

## TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

---

### CAPITULO 4.3.- NORMAS PARTICULARES DEL P.E.R.I.

#### 4.3.1.- ZONA DE EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS (E.E.M.)

##### 1. Ámbito y tipología

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación como EEM.

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.

##### 2. Uso característico

El uso característico es el Residencial.

##### 3. Usos compatibles

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

a) Productivo:

- Hospedaje
- Industrial en categoría I y situaciones A y B

- Comercial en categorías I y II, así como en la III sin superar los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los alimentarios y los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
  - Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales se admiten asimismo en cualquier planta.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo. Los usos educativo, socio-cultural y público administrativo se permiten asimismo en planta primera.

#### 4. Condiciones de la Edificación

##### *4.1. Condiciones de la parcela*

La parcela mínima es de 100 m<sup>2</sup>. El lindero frontal mínimo será de 10,00 m, pudiéndose inscribir un círculo de diámetro idéntico a la dimensión de dicho lindero mínimo. La ordenación de la manzana deberá ser común, bien mediante la redacción de un Estudio de Detalle, o bien mediante la presentación del Proyecto Básico completo de la manzana. Se asegurará el mantenimiento de las zonas comunes estableciendo el régimen de propiedad horizontal en cada parcela.

##### *4.2. Posición de la edificación.*

4.2.1 La alineación obligatoria será la prevista en el plano P.2

4.2.2 Los patios traseros tendrán un ancho mínimo de 2,60 m, con carácter obligatorio para cada grupo de viviendas.

4.2.3 Condiciones de separación a linderos. Las separaciones a linderos lateral y trasero será de 3,00 m mínimo, (según se recoge en planos).

#### *4.3. Ocupación de la parcela*

4.3.1 En cualquier planta, por debajo de la altura máxima establecida en el artículo siguiente, se permite ocupar la totalidad de la parcela, salvo las limitaciones establecidas en el Título VIII de Condiciones Generales de la Edificación, 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.

4.3.2 Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

#### *4.4. Altura de la edificación*

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

4.4.2 Será de aplicación lo establecido en el artículo 226 en todo caso del P.G.O.U.

4.4.3 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 punto 4.4.4.

4.4.4 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, situada por encima de la altura de cornisa y con la condición de quedar remetida un mínimo de cuatro (4) metros del plano general de fachada del edificio. La altura libre máxima de dicho cuerpo será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.

4.4.5 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:

- a) sin cuerpos salientes en planta piso, será de dos con setenta (2,70) metros.
- b) Con cuerpos salientes en planta piso, lo dispuesto en el art. 231.3.c

#### 4.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

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

ORDENANZA	SUBZONA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	INDICE EDIFICAB. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS
EEM.	1	2.357,00	0,831	1.958,50	17
EEM.	4	6.420,00	1,058	6.797,30	59
EEM.	5	6.249,00	1,235	7.719,00	67
EEM.	6	1.660,00	0,833	1.382,50	12
EEM.	7	9.070,00	1,194	10.829,50	94
EEM.	9	4.716,00	0,977	4.608,40	40

4.5.2 La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado 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 el artículo 190 para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

#### 4.6. Dotación de aparcamiento

El aparcamiento se preverá en sótano mancomunado, se reservará espacio suficiente para una dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda.

#### 4.7. 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 la III sin superar los 1.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- Oficinas y despachos profesionales se admiten en cualquier planta o en edificio exclusivo.

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

#### *4.8. Zona libre de Manzana Resultante*

Las Zonas Libres de Manzana, son los espacios libres dentro de las parcelas de uso residencial y de tipología EEM, que resultarán dentro de las manzanas residenciales, en las cuales deberá permitirse la inscripción de un círculo de diámetro mínimo de 10 m.

Dichas zonas libres de manzana, dado que la edificación se realizará de forma conjunta se escriturarán en proindiviso.

##### *4.8.1. Usos*

a) Uso y ocupación bajo rasante:

Uso comunitario de aparcamientos bajo rasante cuyos accesos se prevén desde las embocaduras de los pasos peatonales.

Bajo dichas Z.L.M., se constituirán los espacios de sótano (de carácter mancomunado) destinados al uso de aparcamientos, se prevén los niveles de la edificación bajo rasante a 3,00 mt., por debajo de la planta baja de la edificación, en el caso del primer nivel de sótano, y las rasantes niveles de sótano, en caso de que se construyeran, se

desarrollarán a 2,50 mts. por debajo de la rasante del primer nivel de sótano, anteriormente indicada.

b) Uso y ocupación sobre rasante.

El uso de dichas Z.L.M. será el de Zona Libre Mancomunada, con los usos compatibles con el residencial uso principal al que sirve. Principalmente acogerá los accesos a los aparcamientos de sótano que sirve.

Dichos espacios libres privados dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada.

Siendo los usos de esa zona como área de recreo, acceso, viviendas así como, localización construcciones auxiliares para instalaciones comunitarias, vestuarios y en le caso de que el uso sea de aparcamiento, en dichas zonas libres mancomunadas, se restringirá a un máximo del 30% de la dotación obligatoria de la parcela.

#### 4.8.2. Construcciones Auxiliares

Se permiten las construcciones necesarias para el buen funcionamiento del uso de dichas Z.L.M., así como su relación con las parcelas residenciales, siempre que no entorpezcan el paso, el acceso de los vehículos al sótano y las relaciones entre los comuneros.

a) Condiciones de ocupación.

La ocupación máxima de la superficie de zona libre será del 5% del total.

b) Altura.

La altura máxima será de 2,50 m.

c) Posición.

Se colocarán de tal modo que no entorpezcan el paso de los comuneros, el acceso peatonal a las viviendas, el acceso de los vehículos al sótano de aparcamientos, así como el uso prioritario de dichas Zonas Libres que es el de

área de recreo arbolada y/o ajardinada la separación mínima a la línea de máxima edificación será de 2 m.

d) Usos de las construcciones auxiliares.

Casetas de almacenamiento de material de mantenimiento, caseta de instalaciones y vestuarios para las casas en que exista piscina.

#### 4.8.3. Servidumbres

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto de edificación de la parcela residencial de forma conjunta, a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

#### 4.3.2. EDIFICACIÓN AISLADA EN CIUDAD JARDÍN.

##### 1. Ámbito y tipología

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación como AIS.

Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada o pareada.

##### 2. Condiciones de uso.

###### 2.1. *Uso característico*

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

###### 2.2. *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.

### 3. Condiciones de la edificación.

#### 3.1. *Condiciones de la parcela*

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

3.1.2 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: 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.

### *3.2. Posición de la edificación*

3.2.1 La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a los siguientes valores: tres (3) metros.

3.2.2 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)

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 o dos linderos cuando que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.

3.2.3 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 los siguientes valores: la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.

### *3.3. 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: cincuenta y cinco por ciento (55%).

### 3.4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

3.4.1 El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable es la siguiente:

SUBZONA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	INDICE EDIFICAB. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> t)	Nº DE VIVIENDAS
3.1	2.446	0,80	1.956,80	8

3.4.2 En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino.

3.4.3 La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 3.4.1 anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231, con las matizaciones que se especifican en el punto 2 del presente artículo, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190 para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

### 3.5. Altura de la edificación

3.5.1 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.

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

### 3.6. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas

3.6.1 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 394.
- 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. Sí 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.

3.6.2 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 3.6.1 anterior y podrá tramitarse previamente, o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.

### *3.7. 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.

### *3.8. 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.

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN  
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

DOCUMENTO Nº 5.- PLAN DE ETAPAS

	PAGINA
CAPITULO 5.1.- ETAPAS QUE SE PROPONEN .....	112
CAPITULO 5.2.- ALTERACIONES TEMPORALES Y ESPACIALES .....	113

---

## **TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

### **CAPITULO 5.1.- ETAPAS QUE SE PROPONEN.**

Para la ejecución de las obras de urbanización se prevé una única etapa con un plazo total de ocho años, contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.

Se establecen los siguientes plazos para la tramitación del planeamiento complementario y el inicio de las obras de urbanización, una vez aprobado definitivamente el presente P.E.R.I.

1. Presentación Bases y Estatutos en el plazo de seis (6) meses desde la Aprobación Definitiva del P.E.R.I.
2. Constitución en su caso de la Junta de Compensación, dos (2) meses desde la Aprobación Definitiva de las Bases y Estatutos.
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, en un plazo de seis (6) meses desde la constitución de la Junta.
4. Se establece un plazo máximo aproximado, a partir de al Aprobación Definitiva del presente P.E.R.I. del Inicio de las obras de Urbanización de un año, siempre que se tenga la Aprobación Definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.
5. Plazo de inicio y ejecución de las obras de Urbanización desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización plazo máximo de ocho (8) años.
6. Solicitud de licencias de obras de edificación en un plazo máximo de dos años desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

**CAPITULO 5.2.- ALTERACIONES TEMPORALES Y ESPACIALES.**

Las previsiones del Plan de Etapas se han realizado en base a los estudios de inversiones que los promotores del Plan Especial de Reforma Interior tienen realizado, pero dado que dichas inversiones se basan fundamentalmente en la fluidez del mercado inmobiliario, en el presente apartado se establece el principio de: "se podrán alterar, justificándolo adecuadamente en su momento, las previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establece y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones".

Málaga, febrero de 2007  
Los Arquitectos

Fdo. Tristán Martínez Auladell

Fdo. Concepción Gutiérrez Pardo

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN  
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

DOCUMENTO Nº 6.-  
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

CAPITULO 6.1.- EVALUACION ECONOMICA.

PAGINA

6.1.1.- PRESUPUESTO APROXIMADO.....	115
-------------------------------------	-----

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

**CAPITULO 6.1.- EVALUACION ECONOMICA.**

**6.1.1. PRESUPUESTO APROXIMADO.**

El costo aproximado de las obras de urbanización previstas en el presente expediente del Plan Parcial es el siguiente:

Vial Rodado:

17.022 m<sup>2</sup> x 76,00 €/m<sup>2</sup>.....1.293.672 €

Carga externa (viales):

755 m<sup>2</sup> x 76,00 €/m<sup>2</sup>..... 57.380 €

Zonas Verdes:

11.180,00 m<sup>2</sup> x 50,00 €/m<sup>2</sup>.....559.000,00 €

Indemnizaciones (viviendas parcela municipal).....300.506,00 €

Honorarios, Tasas y Varios:.....738.326,00 €

---

**TOTAL CONTRATA .....2.948.884,00 €**

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO 2, S.L.  
TRISTAN MARTINEZ AULADELL  
CONCEPCIÓN GUTIERREZ PARDO  
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta  
Teléfono 95 204 10 47  
29006 MALAGA

Málaga, Febrero 2007  
Los Arquitectos

Fdo. Tristán Martínez Auladell

Fdo. Concepción Gutiérrez Pardo.

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN  
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS  
DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.  
DECRETO 72/1992. 5 DE MAYO

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN  
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UE-37 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

---

Anexo 2.- Notas Simples Registrales