

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN Nº 47 “CAMPO DE LOS PINOS” DEL P.G.O.U. DE
ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

ÍNDICE

DOCUMENTO I. MEMORIA.

1. GENERALIDADES	5
1.1. Antecedentes y Objeto	5
1.2. Promotor	5
1.3. Zona de Actuación	6
1.4. Condiciones urbanísticas del actual PGOU	6
1.5. Propietarios afectados	8
1.6. Otros condicionantes de diseño	8
2. MEMORIA INFORMATIVA	9
2.1. Características Naturales del territorio.	9
2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	9
2.3. Estructura de la propiedad del suelo	10
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES	11
3.1. Descripción de la ordenación propuesta	12
3.2. Limitación de superficies edificables	12
3.3. Usos pormenorizados	13
3.4. Dotaciones	14
3.4.1. Jardines.....	14
3.4.2. Aparcamientos	14
3.4.3. Red de itinerarios peatonales	14
3.4.4. Red de comunicaciones.....	14
3.5. Previsión de aparcamientos	15
3.6. Infraestructuras	15
3.6.1. Redes y galerías de servicios.....	15
3.6.2. Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.....	16
3.6.3. Red de alcantarillado.....	16
3.6.4. Red de distribución eléctrica.....	17
3.6.5. Red de alumbrado público	18
3.6.6. Red de telefonía	19
3.7. Sistemas de Actuación y Unidades de Ejecución.....	19
3.8. Datos de Aprovechamiento del sector.....	19
3.8.1. Datos actuales del aprovechamiento del sector en base a la ficha UE-47	19
3.8.2. Datos del aprovechamiento del sector en base al presente P.E.R.I.	20
3.9. Parcela mínima, longitud de fachada y número de viviendas	21
3.9.1. Parcelas mínimas y longitud mínima de fachada	21
3.9.2. Número máximo de viviendas.....	21
3.10. Síntesis de la memoria.....	23

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO I. NORMAS GENERALES	26
Artículo 1. Ámbito de aplicación	26
Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación	26
Artículo 3. Subsidiariedad de estas Ordenanzas	26
Artículo 4. Documentación del P.E.R.I. Contenido y valor relativo de sus elementos.....	26
TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	27
CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	27
Artículo 5. Régimen del suelo urbano no consolidado	27
CAPÍTULO 2. GESTIÓN DEL SUELO	28
Artículo 6. Desarrollo de la unidad de ejecución	28
Artículo 7. Alcance de las determinaciones particulares.	28
Artículo 8. Obligaciones y cargas de los propietarios.....	28
Artículo 9. Reparto de cargas y beneficios entre unidades de ejecución.	29
Artículo 10. Ejecución de obras de urbanización.....	29
TITULO III. NORMAS GENERALES	29
CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE USO	29
CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN	29
CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	29
TITULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO DEL P.E.R.I. DE LA U.E.-47	30
Artículo 11 Ordenanza Edificación Aislada Ciudad Jardín	30
Artículo 12. Ámbito y tipología.....	30
Artículo 13. Uso característico.....	30
Artículo 14. Uso Compatible	30
Artículo 15. Clasificación en grados	31
Artículo 16. Condiciones de las parcelas	31
Artículo 17. Posición de la edificación	31
Artículo 18. Ocupación de la parcela	31
Artículo 19. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	32
Artículo 20. Altura de la edificación.....	32
Artículo 21. Condiciones de uso en zona cubierta	32
Artículo 22. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas	32
Artículo 23. Plantaciones en los espacios libres de parcela	33
Artículo 24. Dotación de aparcamientos	33
Artículo 25. Determinaciones de aplicación sobre los terrenos calificados.....	33

DOCUMENTO III. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

1.-PLAN DE ETAPAS.....	35
2.-ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	37
3.-COMPROMISOS Y GARANTÍAS.....	39

ANEXOS

ANEXO I: DATOS PARCELAS Y PROPIETARIOS 40

PLANOS 48

- 0.- ESTADO ACTUAL. FOTO AÉREA.
- 1.- SITUACIÓN.
- 1.1.- CONDICIONES PREVISTAS EN EL P.G.O.U PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA.
- 1.2.- PLANO P.G.O.U GESTIÓN DEL SUELO.
- 2.1.- TOPOGRÁFICO.
- 2.2.- EDIFICACIONES Y USOS.
- 2.3.1.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ABASTECIMIENTO Y MEDIA TENSIÓN.
- 2.3.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SANEAMIENTO Y TELEFONÍA.
- 2.4.A- PLANO PROPIETARIOS SEGÚN CATASTRO.
- 2.4.B.- PLANO PROPIETARIOS SEGÚN REGISTRO.
- 2.4.C.- SUPERPOSICIÓN DE PROPIEDADES SEGÚN CATASTRO Y SEGÚN REGISTRO.
- 3.1.- ZONIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS..
- 3.2.- RED VIARIA. ALINEACIONES.
- 3.3.- RED VIARIA. COTAS Y RASANTES.
- 3.4.- PROPUESTA DE CIRCULACIÓN VIARIA
- 4.1.- RED DE ABASTECIMIENTO .
- 4.2.- RED DE SANEAMIENTO.
- 4.3.- DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
- 4.3.1.- NUEVO TRAZADO. LÍNEA DE ALTA TENSIÓN.
- 4.4.- ALUMBRADO PÚBLICO.
- 4.5.- CANALIZACIONES TELEFÓNICAS.
- 5.- FOTO AÉREA CON ORDENACIÓN.

AUTORES:

D. Lamberto Ribera Carreto, Arquitecto
Colegiado nº 2.504 del C.O.A.S

D. Mario Falero Ramírez, Arquitecto
Colegiado nº 3.976 del C.O.A.S

DOCUMENTO I: MEMORIA

DOCUMENTO I: MEMORIA

1.- GENERALIDADES

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO.-

Los terrenos que van a ser objeto de desarrollo urbanístico, están clasificados en el P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra como suelo urbano sujeto a desarrollo por el sistema de cooperación, mediante Proyecto de Reparcelación y proyecto de urbanización, siendo la calificación de edificación aislada en ciudad jardín grado 1 y ocupan una superficie total de 118.390 m² según la ficha de la Unidad de Ejecución N° 47 recogida en el Título X, Capítulo X , Sección 2ª del P.G.O.U.

El desarrollo de la zona se ha visto dificultado por la situación de diversas parcelas ya edificadas, cuya implantación en el territorio presenta problemas de reparcelación, por lo que en las distintas ocasiones que se ha planteado gestionar dicho sector por parte de la administración, buscando el máximo consenso posible con los propietarios afectados, no ha sido posible.

En distintas reuniones con parte de los propietarios afectados se ha propuesto, como posibles soluciones urbanísticas, el establecer dentro de la calificación de suelo como edificación aislada en ciudad jardín de grado 1 según el P.G.O.U, distintas posibilidades de aprovechamiento y ocupación del suelo en el uso previsto.

Por lo expuesto se plantea la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI), cuyo objeto es el recogido en el Art.14. Apdo. ,a),b) y c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El PERI se desarrolla en base a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) y al Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra, aprobado definitivamente mediante resoluciones del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo y 6 de Julio de 1994 y publicado en el B.O.P. de fecha 24 de Marzo de 1995, y en el BOP de fecha 2 de julio de 2002 que recoge las “Normas Urbanísticas de la revisión del PGOU de 1994, que incluyen las modificaciones puntuales de que han sido objeto”.

El presente documento conforma el Texto Refundido del Plan parcial y se redacta a partir del documento de aprobación provisional, recogiendo en el mismo las indicaciones de los servicios urbanísticos del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, las alegaciones que se han tenido en consideración, las indicaciones de las compañías suministradoras así como las observaciones del informe de la Comisión Provincial de Urbanismo

Se han tenido también en consideración los requerimientos de diseño en los viales, y en especial su conexión con los viarios de acceso a la zona, para las previsiones que el

actual equipo redactor del nuevo P.G.O.U prevé en las redes de viarios futuros de interconexión entre las distintas zonas de la ciudad.

1.2. PROMOTOR.-

Actúa como promotor del presente Plan Especial de Reforma Interior de la UE- 47 “Campo de los Pinos” (PERI UE-47), Hispalis de Servicios Integrales S.A. CIF A-41.371691, actuando en su representación D. Fernando de La Rosa Mallón con D.N.I. 27.289.976-Q en su calidad de Apoderado, y con domicilio a efecto de notificaciones en Avda. de la Aeronáutica s/n edificio Helios, planta 4ª modulo 5 41020-SEVILLA.

Hispalis de Servicios Integrales S.A. actúa como promotor del presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI), como consecuencia de las conversaciones mantenidas con el Exmo. Ayuntamiento, a partir del acta de compromisos que suscribieron con fecha 24 de enero del 2002, ya que dadas las dificultades de poder llevar a cabo dicha acta de compromisos, ante las situaciones de hecho de las parcelas edificables e infraestructuras existentes, que con la actual ordenación del P.G.O.U, dificulta notablemente poder llegar a un acuerdo en los derechos y deberes con los distintos propietarios, por ello se plante el presente PERI, para adaptar la ordenación del área a la realidad existente, y poder con ello poder gestionar dicha unidad de ejecución para su desarrollo urbanístico. Para ello se ha propuesto en el presente PERI, la revisión y modificación de la ordenación propuesta por el P.G.O.U, y una nueva distribución de los aprovechamientos, que facilite la gestión del sector.

Hispalis de Servicios Integrales S.A., junto con la empresa ATC-3 S.L. (CIF B-41.569.781), con la que comparten la propiedad de los terrenos que le afectan en el área de actuación del presente PERI, representan un 36 % de la propiedad del suelo del sector.

1.3. ZONA DE ACTUACIÓN.-

La zona de actuación está ubicada en la zona denominada “Campo de los Pinos” que se encuentra situada a pie de la Carretera Comarcal 432 Llerena-Utrera con la que linda en su límite Oeste. Al Norte está delimitada por la C/ Genil, al Oeste con Colegio Público José Ramón y Camino de Sta María y al Sur con Urbanización “La Juncosa”.

Esta zona se caracteriza por la existencia de un asentamiento de carácter urbano disperso caracterizado por su uso residencial en viviendas unifamiliares aisladas en ciudad jardín.

1.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL ACTUAL PGOU.-

Las condiciones urbanísticas que establece el P.G.O.U vigente quedan recogidas en la ficha de la Unidad de Ejecución Nº 47 recogida en el Título X, Capítulo X, Sección 2ª del mismo y cuyos datos a continuación se indican:

UNIDAD DE EJECUCIÓN- 47 (U.E.-47) “Campo de los Pinos”

Clasificación del suelo: *Suelo urbano*

Planos del PGOU nº 7.24/7.25

Datos de la ficha del P.G.O.U. Unidad de Ejecución-47 (U.E.-47)

1. **Objetivos:** *Reordenar la trama viaria y completar la urbanización.*

2. **Gestión:**

Sistema de actuación: *Se establece el Sistema de Actuación por Compensación.*

Iniciativa: *Pública.*

Programa: *1er. Cuatrienio*

Instrumentos: *Los instrumentos de planeamiento serán el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.*

Área de reparto a la que pertenece: *Nº AR-34*

3. **Ordenación:**

Superficie bruta: *118.390,00 m²*

Edificabilidad: *64.428,80 m²*

Aprovechamiento: *64.428,80 u a*

Cesiones: *22.490 m² viario y 3.670 de equipamiento (nota: la superficie de viario real es superior a la indicada en la ficha estimándose en 34.184 m²)*

Ordenanza de aplicación: *Edificación aislada en ciudad jardín grado 1*

En el cuadro adjunto se resumen los cálculos para la obtención de la edificabilidad y aprovechamiento en base a la ficha del PGOU:

Coeficiente área de reparto nº 34:			0,58234		
Uso	m2s	coef edific	edificabilidad m2t	coef homg	Unidades aprovechamiento u.a.
Edificación aislada c.j. g.1	80.536,00	0,80	64.428,80	1,00	64.428,80
Equipamiento escolar	3.670,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Varios	34.184,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	118.390,00		64.428,80		64.428,80
Aprovechamiento medio:			68.943,23	u.a.	
Aprovechamiento subjetivo:			62.048,91	u.a.	
Aprovechamiento objetivo:			64.428,80	u.a.	
Aprovechamiento para la administración actuante:			2.379,89	u.a.	

1.5 PROPIETARIOS AFECTADOS.-

Los propietarios de suelo de la UE-47 afectada por el presente Plan Especial de Reforma Interior y sus propiedades en el PERI se recogen en el ANEXO al presente documento, en el cual se han referenciado a la información catastral disponible por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, y por otro lado a la información obtenida a través del registro de la propiedad, y a información sobre transacciones realizadas por parte de terceros.

1.6 OTROS CONDICIONANTES DE DISEÑO.-

Además de los objetivos y observaciones indicadas en el PGOU se plantea como condicionantes de gestión y diseño:

1. Adecuar la trama viaria a la realidad existente, con los cambios necesarios que permitan el mantenimiento de las edificaciones existentes y al mismo tiempo permitan la perfecta integración de los nuevos viarios con las zona ya consolidadas.
2. Aprovechamiento del máximo de las infraestructuras existentes que cumplan con los parámetros de diseño y calidad exigidos por las ordenanzas municipales y/o las compañías suministradoras.
3. Establecer nuevas ordenanzas dentro de la tipología de ciudad Jardín en cuanto ocupación, edificabilidad, usos compatibles y parcelas mínimas, que permitan un reparto de gastos y cargas entre los propietarios afectados que permita el desarrollo del sector.
4. Adecuar el diseño a las previsiones del futuro Plan General de Ordenación Urbana en redacción.

2 MEMORIA INFORMATIVA.-

2.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

La zona objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior presenta una orografía accidentada con pendientes hacia el Norte, que van desde la cota sesenta y tres (63) en la zona Sur, hasta la cota cuarenta y dos (42) en el borde Norte de la actuación. Forma una plataforma alomada que asciende a lo largo de la Carretera de Utrera hacia el Sur.

En la actualidad los terrenos son prioritariamente de uso para uso de vivienda unifamiliar, tipología ciudad jardín.

El acceso principal a la zona se produce desde la Carretera Alcalá –Utrera ubicada en el borde Este del P.E.R.I. No obstante los terrenos incluidos en el P.E.R.I se encuentran rodeados de otros accesos secundarios desde las calles de urbanizaciones adyacentes: la C/ Galeote al Oeste; al Sur, la C/ Almirante Nieto Antúnez que la unirá a la Urbanización “La Juncosa” y la C/ Guadalete al Norte que enlaza con el resto de la urbanización. En resumen, se trata de un vacío urbano rodeado de otras urbanizaciones residenciales.

2.2 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

Los terrenos afectados por el Plan son mayoritariamente de uso residencial y en él se ubican diferentes parcelas sin un uso específico.

Las edificaciones existentes son pequeñas viviendas o chalets independientes unifamiliares.

Es importante destacar, que en la actualidad dentro de los terrenos del P.E.R.I existen ya instaladas unas 25 viviendas cuya ubicación respeta la trama viaria prevista en el P.G.O.U. y el presente Plan, además se trata de subsanar el déficit de infraestructuras existentes y que se describen a continuación, afectando de una forma u otra a las posibilidades de desarrollo.

Abastecimiento.- Existe una red de Ø 600 mm en C/ Galeote y de Ø 200 mm que discurre por las calles Andaraz, Odiel y Guadajoz.

La presión en estas redes es de 20 M.C.A. y a ellas se podrán realizar las oportunas conexiones.

Saneamiento.- No existen en la zona redes de saneamiento de suficiente sección para garantizar la evacuación correcta de aguas fecales y pluviales. La red de Ø 0,80 m que discurre por las calles Genil y Guadalete se encuentra al límite de su capacidad por lo que no pueden recibir más aportaciones. Actualmente la compañía suministradora está procediendo a la realización de un nuevo colector (colector del margen izquierdo del Guadaíra) sobre la Carretera Alcalá-Utrera cuya capacidad posibilita la conexión de los colectores del P.E.R.I. Será necesario establecer convenios de financiación entre los promotores y la compañía suministradora.

Infraestructura de distribución eléctrica.- Existen en el ámbito de la actuación líneas de alta y media tensión, y tienen suministro eléctrico que se produce en baja tensión todas las edificaciones existentes.

Existe un centro de transformación que alimenta el área de actuación, si bien será necesario aumentar su capacidad. El tendido es aéreo sobre postes o torres y discurre sobre las calles previstas.

Telefonía.- Actualmente existen infraestructuras telefónicas compuestas de cámaras y conductos de Ø 110 mm que desde la Carretera Alcalá-Utrera se adentran por el norte en los terrenos de la actuación y suministran línea a las parcelas ya edificadas. Concretamente en la C/ Odiel existe una canalización completa de cámaras y conductos que a través de arquetas tipo D acometen a las viviendas allí ubicadas.

2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-

La propiedad de los terrenos afectados por la ordenación del Plan Especial de Reforma Interior está repartida entre diversas entidades (personas físicas o sociedades).

El estudio de las propiedades contenidas en el Plan, se ha realizado sobre el levantamiento topográfico de la zona ajustando las propiedades a los límites físicos (vallas, muros, tapias, setos...) que se disponen entre las distintas propiedades, y se incorporan al presente documento los nombres de los titulares y sus direcciones facilitadas por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (en el Anexo II se recogen los nombres y direcciones de los propietarios).

Los terrenos residuales que no quedan definidos dentro de las parcelas catastrales y/o definidas en el plano de propiedades y que constituyen las zonas de acceso a las distintas fincas, son tratados en el presente proyecto como resto de la finca matriz de la que se segregaron las parcelas existentes. A la superficie considerada como resto de la finca matriz se propone el prorrateo de su superficie en base al porcentaje de propiedad de las fincas actualmente definidas según los criterios mencionados en los párrafos anteriores, salvo derecho de propiedad que se acredite por los afectados y/o terceros.

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES.-

Se recogen en el P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra los objetivos de las Unidades de Ejecución previstas en dicho P.G.O.U, entre las que se encuentran la Unidad de Ejecución Nº 47 “Campo de los Pinos” a la que se refiere el presente Plan Especial de Reforma Interior.

La actual ficha de la UE-nº 47 “CAMPO DE LOS PINOS” indica:

PLANO P.G.O.U: nº 7.24/25

ZONA: Campo de los Pinos

UNIDAD DE EJECUCIÓN: Nº 47

OBJETIVOS: Reordenar la trama viaria y completar la urbanización.

GESTION.-

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación

INICIATIVA: Publica

PROGRAMA: 1er Cuatrienio

INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

INCLUIDA EN AREA DE REPARTO: Nº 34

ORDENACIÓN.-

SUPERFICIE BRUTA: 118.390 m²

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Edificación aislada en ciudad jardín.

EDIFICABILIDAD: 64.428,80 m²t

APROVECHAMIENTO: 64.428,80 ua

CESIONES: 22.490 m² de viario y 3.670 m² de equipamiento

El Plan Especial de Reforma Interior que se propone en el presente documento se realizara en base a los criterios y finalidad propuesto en la ficha correspondiente a la UE-47, estableciendo los cambios al planeamiento vigente necesarios para facilitar la gestión y desarrollo de la zona afectada dentro de la legislación que le es de aplicación.

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.-

La ordenación propuesta parte de dar solución en primer lugar a los objetivos y observaciones propuestos por las condiciones de desarrollo de la UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E- 47 definidas en las fichas del sector y recogidas en el P.G.O.U

La solución aportada sigue las directrices del P.G.O.U pero adaptando la solución a la realidad actual de la zona:

La trama urbana proyectada respeta la ordenación prevista en el P.G.O.U y la implantación de las viviendas ya ubicadas en la zona, muy condicionada por la topografía de las lomas existentes.

Por un lado se respetan las parcelas actuales sobre las que existe construcciones habitadas y por otro se genera una trama viaria que permite la interconexión de todas las urbanizaciones y servicios públicos (Instituto Profesor Tierno Galván) que rodean el ámbito de la actuación. En esta línea se proyectan dos accesos a otras zonas; dos a la Carretera Alcalá-Utrera en la prolongación de las calles Jándula y Génil; dos al Norte hacia las calles Galeote y Guadalete; y por último al Sur hacia la Urbanización “La Juncosa”, prolongando hacia la C/ Viar la C/ Almirante Nieto Antúnez.

Las conexiones con la ctra. Alcalá-Utrera y la zona norte han sido objeto de especial ajuste con el objeto de prever la capacidad de las mismas para dar respuesta a las previsiones del futuro Plan General de Ordenación Urbana actualmente en redacción.

En el interior el trazado responde directamente a la topografía y la preexistencia de una serie de calles cuyas alineaciones y dimensiones regula el presente documento.

3.2 LIMITACIÓN DE SUPERFICIES EDIFICABLES.-

La superficie edificable de las distintas parcelas o manzanas que componen el área del Plan está limitada por dos factores, la edificabilidad establecida para cada uso y la alineación de parcelas con respecto al viario.

USOS

Los usos previstos son:

- *Residencial Aislado (A)*: Vivienda unifamiliar aislada en ciudad jardín

El presente documento establece tres grados dentro de la edificación aislada en ciudad jardín en función de la edificabilidad, parcela mínima y usos compatibles, y cuyos parámetros urbanísticos se recogen en las Ordenanzas Reguladoras.

Grado 1 a .- Manzanas N° 1, 2, 4, 6, 11, 12 y 14
Grado 1 b.- Manzanas N° 1, 2, 7, 10, 13, 14 y 18.
Grado 1 c.- Manzanas N° 2, 3, 5, 8, 9, 10 y 19

Se establece un uso residencial aislado con un retranqueo a linderos no inferior a tres (3) metros.

Se reserva en la manzana N° 1 para dotaciones públicas propias del suelo residencial (Equipamiento Educativo).

3.3. USOS PORMENORIZADOS.

La distribución de los distintos usos previstos en el P.E.R.I responde directamente a las directrices marcadas en las P.G.O.U, de este modo el equipamiento educativo se ubica anexo al Colegio Público José Ramón.

Localización de usos pormenorizados distribuidos por manzanas y de titularidad privada:

USO		MANZANAS	Sup. Total Parcelas m ²	M ² edificables
RESIDENCIAL	1 A	1,2,4,6,11,12 y 14	16.096,11	12.876,89
RESIDENCIAL	1 B	1,2,7,10,13,14 y 18	28.730,80	15.715,75
RESIDENCIAL	1 C	2,3,5,8,9,10 y 19	34.457,85	35.836,16
TOTAL			79.284,76	64.428,80

El uso característico en los tres grados A, B, y C es el de vivienda en edificación unifamiliar.

Los usos compatibles quedan recogidos en las ordenanzas que se desarrollan en el presente documento.

Dadas las características de la zona y en base al informe de la CPU, se propone el uso compatible comercial II y III en las parcelas M2 y M8 con fachada a ctra. Alcalá-Utrera.

La reserva de terrenos para viario es de 35.334,46 m² que es muy superior a lo previsto en el P.G.O.U. (22.490,00 m²).

Reserva de suelo para las dotaciones de equipamiento, zonas verdes (titularidad pública):

Equipamiento: 3.670 m² Manzanas M1

Se reserva además el suelo destinado para C.T. con una superficie total de 100,78 m².

3.4. DOTACIONES.

Se cumplen las previsiones del P.G.O.U en cuanto a dotaciones tal como se ha especificado en el apartado anterior.

3.4.1. Jardines.

Se implantará arbolado en las calles previstas para tal fin lo que dotará de sombra a los recorridos peatonales, haciéndolos transitables en los meses calurosos, tan frecuentes en nuestro clima.

3.4.2. Aparcamientos.

La red viaria proyectada para esta área, es ta formada por calzadas de doble sentido de 6 m y para sentido único de 4,50 m de anchura y Acerados de entre 2,00 m.

Dado que es suelo urbano, se prevé el aparcamiento en el interior de las parcelas, no obstante la dimensión del viario permite la implantación del sentido único en los viales de 6 metros de ancho de calzada en los que no se ha realizado reserva de específica de zona de aparcamiento lo que permite el aparcamiento a un lado siguiendo los criterios que en su momento establezca el órgano competente.

3.4.3. Red de itinerarios peatonales.

El P.E.R.I establece un ancho de acera mínimo de 2,00 m en las secciones tipo de viario que disponen de alcorques para arbolado en la zona aparcamiento (Tipo 1 y 4 del viario) , que unido a los Acerados de 2 m, permite el tránsito peatonal entre las distintas zonas, bajo arbolado. Se ha proyectado además una serie de viales de carácter peatonal por los que sólo se permitirá el tránsito rodado para el acceso a las parcelas. Se potencia así el uso de las calles como paseos, tan importante en zonas residenciales.

En el diseño de Acerados, pasos peatonales y ubicación del mobiliario urbano se aplicará la normativa de supresión de barreras arquitectónicas.

3.4.4. Red de comunicaciones.

Por tratarse de una actuación sobre suelo urbano, las redes viables respetan las alineaciones y dimensiones fijadas en el P.G.O.U.

Se establecen tres tipos de viales:

- Tipo 1: Viario principal (de ancho total 14m) de acceso desde la Carretera de Alcalá-Utrera (C/ Jándula , C/ Guadajoz y parte de la prolongación de la C/ Almirante Nieto Antunez) que se compone de Acerados de 2,00 m, aparcamiento a ambos lados de 2,00 m y calzada de 6.00 m, con alcorque en la zona de aparcamientos, para no interrumpir el paso de peatones.
- Tipo 2: Viario general del P.E.R.I (de ancho total 10m) que se compone de Acerados de 2,00 m y calzada de 6,00 m. (en caso de ubicación de alcorques para arbolado estos siempre deberán dejar al menos 1,20 metros de paso para peatones).
- Tipo 3: Viario peatonal (de ancho total 6 m) previsto para el tránsito de vehículos restringido para el acceso a parcelas, que se compone de dos zonas diferenciadas mediante la utilización de pavimentos diferentes que son una zona de 1,25 m a ambos lados y una zona de rodadura para acceso ocasional a las parcelas de 3,5 m
- Tipo 4.: Viario paralelo (de ancho total 10,5 m, más zona variable hasta la ctra.) a la Ctra Alcalá-Utrera que se compone de Acerado de 2 metros, calzada de 4,50 m., previsto para sentido único, aparcamiento de 2, metros, y zona variable entre zona aparcamiento y ctra Alcalá-Utrera para arbolado y setos, que constituyan una barrera con la ctra.

La situación de las distintas calles responde a la necesidad de crear una trama que resuelva conjuntamente la conexión con las urbanizaciones perimetrales y los desplazamientos interiores.

3.5. PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS

La previsión de aparcamientos es:

- En los viarios proyectados tipo 1 es de 158 plazas de 2,00 * 4,50m.
- En los viarios proyectados de tipo 2 (susceptibles de una sola dirección y aparcamiento a un lado) es de 220 plazas de 2,00 * 4,50m
- En los viarios proyectados de tipo 4 es de 100 plazas de 2,00 * 4,50m.

Lo que implica de una previsión de plazas de aparcamientos en vía pública de 468 unidades, lo que supone 0,72 plazas por cada 100 m² techo.

3.6.- INFRAESTRUCTURAS

3.6.1. *Redes y galerías de servicio*

No se prevén en el desarrollo del Plan zonas específicas para redes de servicio, las distintas instalaciones salvo la red de saneamiento se dispondrán en los Acerados o excepcionalmente en zonas de aparcamientos.

A efectos de cálculo en el Proyecto de Urbanización deberán utilizarse los criterios para el dimensionamiento y ejecución de redes establecidos en el P.G.O.U y en la Normativa específica de las distintas compañías suministradoras.

3.6.2. *Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.*

El criterio general de la instalación es evitar que en caso de rotura quede sin abastecimiento más de una manzana, siguiendo este condicionante la instalación prevista se compone de dos niveles:

- a) **Distribuidor principal.** Dada la superficie de parcelas a abastecer y con el objeto de minorar los cruces de calles de tuberías de pequeño diámetro, se proyecta un distribuidor. Que une y cierra en anillo la conducción de Ø 600 mm de la C/ Galeote con la de Ø 200 mm de la C/ Andaraz. Asimismo se prolongará este último a lo largo de la Ctra C-432. De la conducción de Ø 200 mm que atravesará el sector partirán los anillos de distribución a las manzanas; dado el escaso caudal de las mismas podrá utilizarse polietileno para diámetro máximo 150 mm y fundición dúctil a partir de 200 mm. Se adjunta plano indicativo del trazado propuesto si bien podrá modificarse en función de las necesidades de la Compañía Suministradora en el preceptivo Proyecto de Urbanización.

3.6.3. *Red de alcantarillado.*

Toda el área de actuación presenta pendiente hacia el Norte y no se localizan en el área colectores con capacidad suficiente.

La Compañía Suministradora establece la ejecución de una canalización de Saneamiento situada en el límite Este de la actuación sobre la Carretera Alcalá-Utrera.

Dada la topografía de la zona con fuertes pendientes, el P.E.R.I establece la ejecución de una red completa de colectores de recogida de pluviales y fecales que conectarán al nuevo colector que ejecutará la Compañía Suministradora.

En consecuencia el vertido de la zona tendrá que realizarse a través del futuro Colector Margen Izquierdo del Guadaíra cuyo proyecto se ha redactado recientemente, aunque las obras de ejecución aún no han comenzado. Dicho colector resolverá el vertido de la cuenca cercana a la Ctra C-342 y la conexión se prevé al Norte de la Actuación.

Por indicaciones de la Compañía Suministradora la distancia entre pozos será aproximadamente de 30 m y nunca superior a 40 m.

3.6.4. Red de distribución eléctrica.

Se prevé la ejecución de un nuevo Centro de Transformación con capacidad para dos transformadores de 630 Kva así como el traslado del que actualmente se encuentra en servicio dentro del ámbito del P.E.R.I.

El tendido aéreo de media tensión pasará a enterrado y se proyectará la canalización necesaria para unir los distintos centros de transformación formando anillos (doble circuito). El trazado presentado podrá modificarse en función de las condiciones de entronque establecidas por la Compañía Suministradora, estas condiciones se encuentran actualmente en tramitación..

La red de centros de transformación prevista, enlazará los dos centros de transformación, formando un anillo cerrado según se recoge en el plano correspondiente.

La demanda de potencia prevista para cada una de las distintas manzanas se establece por el uso y la edificabilidad de cada una de ella, tomando como valores de referencia un grado de electrificación elevado por vivienda (9.200 w) con un coeficiente de simultaneidad aplicado según el nuevo Reglamento de Baja Tensión (RBT).

En áreas libres y viales se toma como valor 2 w/ m^2 pero debido a que su uso será principalmente nocturno en aquellas zonas donde existan usos terciarios y dotacionales no computarán a efectos de demanda del entronque.

En base a estos condicionantes y al Reglamento de Baja Tensión de 2002 la previsión total de potencia será en zonas residenciales para 240 viviendas:

- Coeficiente de simultaneidad:
 $15,3 + (240 - 21) \times 0,5 = 124,8$ viviendas.
- Coeficiente de electrificación elevado: 9,2 Kw.
- Potencia total $9,2 \times 124,80 = 1.148$ Kw.
- Dotacional: 100 Kw.
- Alumbrado: $250 \text{ w cada } 300 \text{ m}^2 = 0,83 \text{ w/ m}^2$.

$$0,83 \text{ w /m}^2 \times 34.000 \text{ m}^2 = 28,30 \text{ Kw.}$$

- Potencia total demandada = 1148 + 100 + 28,30 Kw = 1276 Kw.
- Nº de transformadores: 2 de 630 Kva.

Total previsión de Potencia instalada 2.336 Kw.

La previsión de potencia para iluminación de calles se establece a razón de las luminarias instaladas.

Los C.T. previstos teóricamente, se componen de transformadores de 630 Kva. su distribución en los distintos centros se refleja en el plano correspondiente. No obstante y dado que el Proyecto de Urbanización detallará el cálculo de las distintas líneas, cabe la posibilidad de modificar la distribución y ubicación de los mismos en función de la caída de tensión o de otras consideraciones que pudieran surgir.

Desde cada uno de los C.T. partirán las distintas líneas de distribución en baja tensión para el suministro a las parcelas. Para ello, se ejecutarán las canalizaciones necesarias formadas por tubos de PVC de 150 mm de diámetro y arquetas.

Actualmente existen líneas aéreas de alta tensión que atraviesen el sector de las que depende un transformador de suministro a las parcelas. El P.E.R.I. recoge su traslado así como el paso a subterránea de la línea de media tensión que atraviesa el área.

3.6.5. Red de alumbrado público.

De cada centro de transformación parten las distintas líneas que forman la red de alumbrado público, el criterio de su trazado se basa en varios condicionantes:

Para evitar líneas muy cargadas se limita el número de luminarias en cada línea a un máximo de quince.

La distribución de líneas a cada centro de transformación, se realiza de forma que se minoren las distancias desde el centro hasta la última luminaria, esto unido a la limitación en el número de luminarias, hace posible que la caída de tensión se sitúe dentro del margen permitido.

La iluminación en las distintas vías será:

vías principales	12 lux
vías secundarias e industriales	8 lux
vías peatonales	8 lux

El coeficiente de uniformidad será mayor de 0,33 en vías principales y mayor de 0,25 en el resto de los viales.

Teniendo en cuenta estos factores se proyecta la instalación de alumbrado público de la vía de circunvalación mediante columna de diez (10) metros de altura, separación entre báculos de un mismo lado treinta (30) metros y lámpara de vapor de mercurio de 250 w color corregido o vapor de sodio de alta presión. Su disposición es unilateral.

3.6.6. Red de telefonía.

La red prevista parte de las cámaras existentes junto a la carretera Alcalá-Utrera. La red existente la forma un prisma de doce conductos de diámetro 110 mm, por lo que siguiendo el criterio de la Cía. Suministradora se conectará con esta red mediante canalización de 4 conductos de PVC de Ø 63 y arquetas tipo D. La instalación se completa con pedestales y arquetas tipo M para las acometidas o parcelas; la canalización entre arquetas tipo D y pedestales se compone de 3 Ø PVC 63 al igual que la que une las arquetas tipo M y el pedestal.

En la canalización principal se ejecutará la acometida desde la cámara de registro existente de la que parte la canalización secundaria hacia el interior del área de ordenación, esta red secundaria está compuesta por arquetas tipo D enlazadas mediante cuatro conductos de diámetro 110 mm.

Por último, de las arquetas tipo D parte la red de distribución hacia las distintas parcelas que estará formada por arquetas tipo M o N y dos conductos de diámetro 63 mm.

3.7. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El presente Plan Especial se adapta al área prevista en el PGOU para la UE-47, manteniendo su desarrollo en una única Unidad de Ejecución.

Se mantiene el desarrollo por el sistema de Cooperación.

3.8. DATOS DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.-

3.8.1. Datos actuales del aprovechamiento del sector en base a la ficha UE-47

La superficie real del área de actuación es coincidente con la indicada en el PGOU y es de 118.390 m² de las cuales corresponden 35.961,2 m² a suelo destinado a zonas libres, C.T. y viario.

Para el cálculo de aprovechamiento se adopta el coeficiente tipo del área de reparto nº 34 según el Art. 190 del PGOU y que lo establece en 0,58234 u.a./m² bruto

Área de reparto nº 47	
Coef. Aprovechamiento	
Tipo	0,58234
Superficie bruta	118.390,00 m ²
Aprovechamiento subjetivo	62.048,91 ua
Aprovechamiento objetivo	64.428,80 ua
Aprov.Obj - Aprov.Subj =	2.379,89 ua

Esto supone un aprovechamiento para la administración actuante de 2.379,89 u a.

3.8.2. Datos del aprovechamiento del sector en base al presente PERI

MANZANA	1a		1b		1c		sup neta m2	total u.a. u.a.= m2t
	1a	coef edif 0,80000	1b	coef edif 0,54700	1c	coef edif 1,04000		
M1	649,18	519,34	7.356,60	4.024,06		0,00	8.005,78	4.543,40
M2	944,86	755,89	2.272,61	1.243,12	6.265,02	6.515,62	9.482,49	8.514,63
M3		0,00		0,00	7.479,17	7.778,34	7.479,17	7.778,34
M4	3.101,99	2.481,59		0,00		0,00	3.101,99	2.481,59
M5		0,00		0,00	3.820,24	3.973,05	3.820,24	3.973,05
M6	3.487,28	2.789,82		0,00		0,00	3.487,28	2.789,82
M7		0,00	3.451,97	1.888,23		0,00	3.451,97	1.888,23
M8		0,00		0,00	6.947,57	7.225,47	6.947,57	7.225,47
M9		0,00		0,00	4.194,56	4.362,34	4.194,56	4.362,34
M10		0,00	1.772,10	969,34	2.251,74	2.341,81	4.023,84	3.311,15
M11	3.132,36	2.505,89		0,00		0,00	3.132,36	2.505,89
M12	938,03	750,42		0,00		0,00	938,03	750,42
M13		0,00	3.708,11	2.028,34		0,00	3.708,11	2.028,34
M14	1.609,60	1.287,68	1.338,42	732,12		0,00	2.948,02	2.019,80
M15	2.232,81	1.786,25		0,00		0,00	2.232,81	1.786,25
M16		0,00	2.249,64	1.230,55		0,00	2.249,64	1.230,55
M17		0,00	3.420,20	1.870,85		0,00	3.420,20	1.870,85
M18		0,00	3.161,15	1.729,15		0,00	3.161,15	1.729,15
M19		0,00		0,00	3.499,55	3.639,53	3.499,55	3.639,53
Sub-total	16.096,11	12.876,89	28.730,80	15.715,75	34.457,85	35.836,16	79.284,76	64.428,80
Vi	Viario						35.334,46	
CT	Infraestructura Eléctrica						100,78	
EE	Equipamiento Educativo						3.670,00	

TOTAL SUPERFICIE (m2)	118.390,00
-----------------------	------------

El aprovechamiento objetivo y subjetivo se mantienen iguales a lo previsto en el P.G.O.U.

3.9. PARCELAS MÍNIMA, LONGITUD DE FACHADA Y NUMERO DE VIVIENDAS.-

3.9.1. Parcelas mínimas y longitud mínima de fachada:

Las condiciones de parcela mínima y longitud de fachada mínima a viario son:

	Sup. Mínima parcela m2	long mínima fachada parcela
Edif. Aislada ciudad jardín g. 1a	300	14
Edif. Aislada ciudad jardín g. 1b	520	14
Edif. Aislada ciudad jardín g. 1c	200	12

3.9.2. N° máximo de viviendas.-

Para establecer el n° máximo de viviendas se parte de la previsión estimada por el PGOU en base a la ordenación inicial establecida en el mismo, y que queda recogida en la tabla que se adjunta:

Ref. Plano Información n° 1.1.

MANZANAS PROYECTADAS SEGÚN ACTUAL FICHA UE 47

máx. parcelas PGOU s/sup total (mínimo 300 m2 parcela)	268
--	-----

En el cuadro adjunto se realiza el calculo de las parcelas reales que permite la actual ordenación del P.G.O.U.

N° MANZANA	SUPERFICIE		máximas posibles parcelas s/PGOU
	Educativo	Residencial	

I		6.435,03	21,00
II		7.732,78	25,00
III	3.172,80	0,00	0,00
IV		4.091,83	13,00
V		3.886,96	12,00
VI		3.734,48	12,00
VII		10.389,57	34,00
VIII		1.571,13	5,00
IX		1.758,98	5,00
X		3.535,66	11,00
XI		3.992,15	13,00
XII		3.649,03	12,00
XIII		4.555,35	15,00
XIV		3.909,59	13,00
XV		2.825,42	9,00
XVI		343,13	1,00
XVII		300,00	1,00
XVIII		676,82	2,00
XIX	179,10	3.330,99	11,00
XX		1.261,28	4,00
XXI		1.298,19	4,00
XXII		2.235,61	7,00
XXIII		2.468,70	8,00
XXIV		3.120,38	10,00
XXV		3.432,94	11,00
SUPERFICIE TOTAL	3.351,90	80.536,00	259,00
EDUCATIVO		3.351,90	
VIARIOS		34.502,10	
TOTAL SECTOR		118.390,00	
Parcelas según distribución manzanas Actual ordenación PGOU			259,00

De lo expuesto se adopta como nº máximo de parcelas= nº máximo de viviendas la cifra de 259 unidades, por ser la real posible en las condiciones actuales del PGOU

A continuación se indica el nº de viviendas máximo posible en base al actual PERI:

CUADRO N° Viviendas por manzana:

MANZANA	1a	1b	1c	sup neta m2	nº parcelas = nº viviendas (*)			Total
	1a	1b	1c		300,00	520,00	200,00	
M1	649,18	7.356,60		8.005,78	2,00	13,00	0,00	15,00
M2	944,86	2.272,61	6.265,02	9.482,49	3,00	3,00	30,00	36,00
M3			7.479,17	7.479,17	0,00	0,00	34,00	34,00
M4	3.101,99			3.101,99	10,00	0,00	0,00	10,00
M5			3.820,24	3.820,24	0,00	0,00	16,00	16,00
M6	3.487,28			3.487,28	11,00	0,00	0,00	11,00
M7		3.451,97		3.451,97	0,00	6,00	0,00	6,00
M8			6.947,57	6.947,57	0,00	0,00	31,00	31,00
M9			4.194,56	4.194,56	0,00	0,00	19,00	19,00
M10		1.772,10	2.251,74	4.023,84	0,00	3,00	11,00	14,00
M11	3.132,36			3.132,36	10,00	0,00	0,00	10,00
M12	938,03			938,03	3,00	0,00	0,00	3,00
M13		3.708,11		3.708,11	0,00	7,00	0,00	7,00
M14	1.609,60	1.338,42		2.948,02	5,00	2,00	0,00	7,00
M15	2.232,81			2.232,81	7,00	0,00	0,00	7,00
M16		2.249,64		2.249,64	0,00	4,00	0,00	4,00
M17		3.420,20		3.420,20	0,00	6,00	0,00	6,00
M18		3.161,15		3.161,15	0,00	6,00	0,00	6,00
M19			3.499,55	3.499,55	0,00	0,00	17,00	17,00
Sub-total	16.096,11	28.730,80	34.457,85	79.284,76	51,00	50,00	158,00	259,00
Vi	Viario			35.334,46				
CT	Infraestructura Eléctrica			100,78				
EE	Equipamiento Educativo			3.670,00				
TOTAL SUPERFICIE (m2)				118.390,00				

máximo nº viv. actual planeamiento 259,00

(*) La manzana M2, para el uso 1c, en caso actuación unitaria de vivienda por parcela cumplirá las condiciones de parcela mínima y longitud de fachada (lo que implica un mínimo de 14 viv.). Si se actúa de forma conjunta (según art.22 recogido en ordenanza) podrá desarrollar 30 viv

Por lo que el número de viviendas tanto en la actual ordenación del PGOU, como en la propuesta en el P.E.R.I. se mantienen iguales.

3.10. SÍNTESIS DE LA MEMORIA.

La ordenación propuesta trata de solucionar convenientemente las condiciones de desarrollo del sector UE-47 “Campo los Pinos”

Las conexiones viarias para dar continuidad a la trama urbana se producen en la Carretera Alcalá-Utrera y las calles Guadalete, Galeote y Almirante Nieto Antúnez.

El resto de los viales que completan la ordenación se dimensionan conforme a las especificaciones de la Normativa Urbanística Municipal. La disposición y el trazado de las calles resuelven perfectamente el acceso inmediato a las futuras parcelas y conforman una serie de manzanas cuya morfología posibilita, en función del uso que corresponda, la implantación correcta de las futuras edificaciones.

En el documento se acompañan cuadros justificativos de superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes contenidos en el Plan. En ellos se justifica el cumplimiento de las previsiones del P.G.O.U

Alcalá de Guadaíra, octubre de 2006

LOS ARQUITECTOS

DOCUMENTO II: ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO I. NORMAS GENERALES	26
Artículo 1. Ámbito de aplicación	26
Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación	26
Artículo 3. Subsidiariedad de estas Ordenanzas	26
Artículo 4. Documentación del P.E.R.I. Contenido y valor relativo de sus elementos.....	26
TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	27
CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	27
Artículo 5. Régimen del suelo urbano no consolidado	27
CAPÍTULO 2. GESTIÓN DEL SUELO	28
Artículo 6. Desarrollo de la unidad de ejecución	28
Artículo 7. Alcance de las determinaciones particulares.	28
Artículo 8. Obligaciones y cargas de los propietarios.....	28
Artículo 9. Reparto de cargas y beneficios entre unidades de ejecución.	29
Artículo 10. Ejecución de obras de urbanización.....	29
TITULO III. NORMAS GENERALES	29
CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE USO	29
CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN	29
CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	29
TITULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO DEL P.E.R.I. DE LA U.E.-47	30
Artículo 11 Ordenanza Edificación Aislada Ciudad Jardín	30
Artículo 12. Ámbito y tipología.....	30
Artículo 13. Uso característico.....	30
Artículo 14. Uso Compatible	30
Artículo 15. Clasificación en grados	31
Artículo 16. Condiciones de las parcelas	31
Artículo 17. Posición de la edificación	31
Artículo 18. Ocupación de la parcela	31
Artículo 19. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	32
Artículo 20. Altura de la edificación.....	32
Artículo 21. Condiciones de uso en zona cubierta.....	32
Artículo 22. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas	32
Artículo 23. Plantaciones en los espacios libres de parcela	33
Artículo 24. Dotación de aparcamientos	33
Artículo 25. Determinaciones de aplicación sobre los terrenos calificados.....	33

TITULO 1. NORMAS GENERALES.

Art. 1 **Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el de los terrenos incluidos en el sector de “Campo de los Pinos” y que están clasificados como Suelo Urbano en el P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra, correspondientes a la Unidad de Ejecución nº 47.

Art. 2 **Vigencia, revisión y modificación.**

1. El presente Plan Especial de Reforma Interior entrará en vigor el día de la publicación de su Aprobación Definitiva y tendrá vigencia indefinida, salvo su revisión o modificaciones que le puedan ser introducidas.
2. Para su revisión o modificación se tendrá en cuenta, además de lo establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, lo dispuesto en el P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

Art. 3 **Subsidiariedad de estas Ordenanzas.**

Para todo lo no regulado expresamente en estas Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra, aprobado definitivamente mediante resoluciones del Excmo. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo y 6 de Julio de 1994 y publicado en el B.O.P. de fecha 24 de Marzo de 1995 y en el BOP de fecha 2 de julio de 2002, en donde se recoge el PGOU y las modificaciones puntuales y correcciones de errores.

Art. 4 **Documentación del P.E.R.I. contenido y valor relativo de sus elementos.**

1. Los distintos documentos de este Plan Especial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras en relación con el contexto y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan Especial y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.
2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria.

Señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan Especial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) Planos de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, a escala 1:1.000

Contiene la zonificación del suelo y el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propio de cada zona, las alineaciones y rasantes, así como otras determinaciones sobre posición y forma de las edificaciones y el ámbito de planeamiento de desarrollo. Es un plano de ordenación, y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Plano de régimen de suelo y gestión, Planos de información del P.G.O.U a escala 1:2.000; Ordenación a 1:1000

Contiene la clasificación del suelo, la delimitación de las unidades de ejecución y las afecciones de distinta naturaleza que inciden en el régimen de la propiedad del suelo, así como la

delimitación expresa de cada área de reparto. En las materias de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Planos de redes de servicios urbanísticos, a escala 1:1.000.

Se detallan las determinaciones específicas de cada una de las redes de infraestructura.

e) Programa de Actuación del Plan Especial de Reforma Interior.

Determina el orden natural de desarrollo y ejecución de este P.E.R.I., constituyendo el documento estratégico de actuación en cuanto a inversión en infraestructuras y servicios urbanísticos, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales.

f) Estudio Económico-Financiero.

Contiene la evaluación económica inversiones establecidas en los artículos 55 y de 63 del Reglamento de Planeamiento.

g) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística propuesta.

Prevalecen sobre los restantes documentos de este P.E.R.I. para todo lo que en él se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

h) El resto de la documentación del P.E.R.I. (Planos de Información y Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de este Plan Especial de Reforma Interior.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Art. 5 Régimen del suelo urbano no consolidado.

1. La clasificación del suelo urbano no consolidado faculta a sus propietarios para su incorporación al proceso de urbanización mediante el ejercicio sucesivo de los derechos:

a) A urbanizar. Es decir, a dotar a los terrenos de los servicios e infraestructuras necesarios para que adquieran la condición de solar.

b) Al aprovechamiento urbanístico. Esto es, a la atribución efectiva a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación del uso y la intensidad edificatoria que le corresponda según aquella.

2. El ejercicio de tales derechos requiere:

a) La aprobación definitiva del P.E.R.I. que desarrolle la ordenación del sector en el que estén incluidos los terrenos y, en el caso de que así lo establezca éste, o las Normas Particulares del sector, la del Estudio de Detalle y, en cualquier caso, la del Proyecto de Urbanización.

b) La acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización efectiva de los terrenos en los plazos determinados por las normas particulares de cada sector.

3. Una vez urbanizados efectivamente los terrenos y asignado el correspondiente aprovechamiento urbanístico, los propietarios podrán edificarlos e incorporar los bienes muebles resultantes a su patrimonio, de acuerdo con el procedimiento descrito en los apartados 1 y 2 del artículo anterior.

CAPITULO 2. GESTIÓN DE SUELO

Art. 6 Desarrollo de la Unidad de Ejecución:

1. Se establece el desarrollo de UNA (1) Unidad de Ejecución por iniciativa pública y mediante el Sistema de Actuación por Cooperación, como instrumentos se prevén Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
2. Las ordenaciones que se detallan en la Unidad de Ejecución podrá ser modificada mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, así como las condiciones de uso y parcelación, pero sin disminuir en ningún caso, las superficies de cesión.
3. Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en Título II de estas Normas.
4. Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Título III de estas Normas.

Art. 7 Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en el presente Plan Especial de Reforma Interior 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 gestión que proceda.
 - 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.
 - c) Edificabilidad y aprovechamiento: 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.
 - d) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito.
2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en el presente PERI que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan Especial.

Art. 8 Obligaciones y cargas de los propietarios

- a) Los propietarios de terrenos situados en el área de la Unidad de Ejecución Nº 47 (U.E.-47) están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:
 - a1) La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.
 - a2) La superficie de suelo sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, o su compensación económica a criterio de la administración actuante.
- b) Los costes de urbanización totales de la Unidad de Ejecución Nº 47 (U.E.-47) serán repartidos entre los propietarios pertenecientes a la misma, de forma proporcional a los aprovechamientos que les corresponda. La ejecución de la urbanización se realizará en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.
- c) Los propietarios de las parcelas resultantes y urbanizadas, tendrán la obligación de:
 - c1) Conservar la urbanización ejecutada hasta el momento en que esta sea recepcionada por el Ayuntamiento.
 - c2) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Art. 9 Reparto de cargas y beneficios entre Unidades de Ejecución:

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo a desarrollar por el presente P.E.R.I. estarán obligados, en los términos contenidos en este documento y en su defecto en lo indicado en el P.G.O.U., 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 encuentran los terrenos, así como la cesión de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, o su monetarización.
2. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará en su caso, en la Unidad de Ejecución que se delimite, 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.
3. La Administración velará para que el reparto de cargas y beneficios entre las distintas Unidades de Ejecución, queden compensadas, para ello los distintos Proyectos de Reparcelación tendrán que contemplar los mecanismos necesarios para garantizar las compensaciones a que diera lugar entre Unidades de Ejecución.

Art. 10 Ejecución de obras de urbanización.

1. El Proyecto Urbanización desarrollará íntegramente la zona afectada por la Unidad de Ejecución, recogiendo en el mismo, las obras necesarias de infraestructuras correspondientes a las actuaciones encaminadas a la coordinación con las infraestructuras exteriores al sector, y las propias del área de actuación y su relación con las otras que se hayan ejecutado o estén pendientes de ejecución, previniéndose el desarrollo de las obras en las fases necesarias coincidentes como mínimo con la Unidad de Ejecución a desarrollar e indicando en el mismo mediante la documentación técnica necesaria, los costos y obras correspondientes.
2. El Proyecto de Urbanización se redactará por encargo la administración actuante o por privados previo convenio con la administración, estando su redacción sujeta a las directrices que marque el Exmo. Ayuntamiento y siempre con el visto bueno de este.
3. El Ayuntamiento podrá delegar ejecutar las obras de urbanización total o parcial si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de los propietarios del área afectada el importe total de las obras.

TITULO III. NORMAS GENERALES.

CAPITULO 1. NORMAS GENERALES DE USO.

Será de aplicación las condiciones establecidas por las ordenanzas del PGOU de Alcalá de Guadaíra

CAPITULO 2. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Será de aplicación las condiciones establecidas por las ordenanzas del PGOU de Alcalá de Guadaíra y las condiciones técnicas establecidas por las diferentes compañías suministradoras.

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Será de aplicación las condiciones establecidas por las ordenanzas del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Titulo VIII PGOU).

TITULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO DEL P.E.R.I. DE LA U.E.-47 “CAMPO DE LOS PINOS”.

Art. 11. Ordenanza Edificación Aislada en Ciudad Jardín.

Las ordenanzas de aplicación se ajustaran a las condiciones establecidas en el PGOU para las condiciones de la Edificación Aislada en Ciudad Jardín, estableciéndose las ordenanzas que a continuación se desarrollan con el establecimiento de tres tipos aplicables al grado 1, que denominamos A, B y C, siendo de aplicación en lo no especificado en las presentes ordenanzas lo indicado con carácter genérico por el PGOU a la edificación Aislada en Ciudad Jardín de grado1.

Art. 12. Ámbito y Tipología.

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

Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada o pareada.

Art. 13. Uso Característico.

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

Art. 14. 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.
 - Comercial en categoría II y III solo en las parcelas nº 2 y 8.
 - Oficinas en planta baja o 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.

Art. 15. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen tres tipos en el grado 1, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1ºA, 1ºB y 1ºC .

Art. 16. Condiciones de la parcela.

- 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.
- 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:
Grado 1a: catorce (14) metros.
Grado 1b: catorce (14) metros.
Grado 1c: doce (12) metros.
- b) Superficie mínima de parcela:
Grado 1a: trescientos (300) metros cuadrados
Grado 1b: quinientos veinte (520) metros cuadrados.
Grado 1c: doscientos (200) 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.

Art. 17. Posición de la edificación:

1.La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a los siguientes valores:
Grado 1a, 1b y 1c: tres (3) metros.

2.La línea de edificación en relación a los linderos laterales 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 en grado 1ª y 1b, y de dos metros con cincuenta centímetros (2,50) en grado 1c. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.

3.La separación entre líneas de edificación a testero será igual o superior a los siguientes valores: Grados 1a, 1b y 1c: la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.

Art. 18. Ocupación de la parcela.

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- Grado 1a: cincuenta y cinco por ciento (55%)
- Grado 1b: cincuenta por ciento (50 %).
- Grado 1c: sesenta y cinco por ciento (65%).

Art. 19. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:
Grado 1a: cero con ocho décimas (0,8) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
Grado 1b: cero con quinientos cuarenta y siete milésimas (0,547) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
Grado 1c: uno con 4 centésimas (1,04) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados con independencia de su destino.
3. La edificabilidad resultante de la aplicación de punto 1 anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231 del PGOU, 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 del PGOU para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Art. 20. Altura de la edificación.

1. En todos los grados, la edificación no podrá superar una altura de dos 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 igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.
2. Sobre la última planta permitida se consienten torreones y/o zonas abuhardilladas con una superficie máxima construida y computable del veinte (20 %) de la superficie construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez (10) metros.

Art. 21. Condiciones de uso en zona cubierta.

1. Se permiten las cubiertas planas de uso privado.
2. Se permite el uso residencial bajo cubierta inclinada, computándose a efectos de edificabilidad la superficie de altura libre igual o superior a uno con cincuenta (1,50) metros.

Art. 22. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas.

1. Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas, cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:
 - a. La superficie total de actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente al grado que sea de aplicación por el número de viviendas de la comunidad. La promoción conjunta deberá comprender como mínimo seis (6) 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. Serán de aplicación los Art. referentes a “Altura de la edificación” y “Condiciones de uso en zona cubierta”.
 - 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 escriturara en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín o áreas de juegos, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Si podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento.
- e. En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho superior a cinco (5) metros, que permita el paso de vehículos de extinción de incendios. Las instalaciones del espacio libre se organizarán de modo que permitan la maniobra en su interior de estos vehículos, a cuyos efectos se dispondrá de un área de maniobra de ancho superior a tres (3) metros, que permita la aproximación a fachadas del vehículo de extinción. Dicha área no podrá ser ocupada por ningún tipo de obstáculos.
- f. No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a setenta metros (70) metros
- g. Resolverán la recogida de basuras de modo que suponga el número mínimo de detenciones para los vehículos de servicio.
2. Deberá formularse un Estudio de Detalle conteniendo, cuando sea necesario, la división de la actuación en fases a las que correspondan proyectos de edificación unitarios, así como las etapas de construcción. Este documento justificará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior y podrá tramitarse previamente, o con el proyecto de edificación, bien la totalidad de la actuación o de su primera fase.

Art. 23. Plantaciones en los espacios libres de parcela.

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.

Art. 24.- 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.

Art. 25.- Determinaciones de aplicación sobre los terrenos calificados como Equipamientos.

Será de aplicación las condiciones establecidas por las ordenanzas del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Título X, Capítulo VIII del PGOU).

Alcalá de Guadaíra, octubre de 2006

LOS ARQUITECTOS

DOCUMENTO III: PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

1.- PLAN DE ETAPAS

Se redacta el presente documento en cumplimiento de los requisitos instrumentales exigidos en el Art. 72 apartado 4 del Reglamento de Planeamiento.

El área afectada por el Plan a ser ordenada, será desarrollada mediante un único Plan Especial de Reforma Interior.

Dadas las características de la zona a urbanizar, en base a la viabilidad del estudio económico financiero, a las expectativas de demanda y utilización del suelo, a la división de las propiedades y a las previsiones del P.G.O.U, se establece un única Unidad de Ejecución.

Las obras de urbanización se realizarán por lo tanto coincidentes con el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Plan Especial, y su duración será de dos años a partir de la aprobación de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización correspondiente a una Unidad de Ejecución podrán plantear su ejecución por etapas, siempre y cuando el proyecto sea unitario y las etapas estén coordinadas en su ejecución para garantizar todos los servicios en cada etapa y su continuidad en las siguientes

La recepción de la urbanización por parte de la administración actuante, será global de la Unidad de Ejecución que se trate, se haya realizado esta en una o varias etapas estableciendo la correspondiente Junta de Compensación los mecanismos necesarios que garanticen la conservación de las obras de urbanización hasta su total ejecución.

A partir de la finalización y presentación de éste documento los plazos de TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO estimados son:

TRAMITACIÓN	PLAZO	CONDICIONANTE
Aprobación Inicial y Exposición Pública del Plan Especial de Reforma Interior. Tramite a efectuar por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.	0 meses	
B) Aprobación Provisional P.E.R.I.	2 meses	A partir de la terminación de la exposición pública
C) Aprobación definitiva por Pleno Municipal previa aprobación de P.E.R.I. por Consejería de Obras Públicas	2 meses	A partir de aprobación provisional

Plazos de Gestión

- D) Presentación de Estatutos y bases, en caso de cambio de sistema.
2 meses A partir de aprobación del P.E.R.I.
- E) Presentación de Proyectos de Reparcelación 3 mes A partir de la constitución de la Junta correspondiente en su caso, o de la aprobación definitiva del PERI

Para la realización de las obras de urbanización, los plazos estimados son:

- F) Presentación de Proyecto de Urbanización 3 meses A partir de aprobación definitiva del P.E.R.I. ó de la constitución de la Junta de Compensación correspondiente en su caso.
- G) Contratación de obras 3 meses A partir de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
- H) Ejecución de obras de urbanización 18 meses Desde la contratación de obras

Para la realización de las obras de edificación, los plazos estimados son:

- I) Solicitud de licencia de obras de Edificación 24 meses A partir de la recepción de las obras de urbanización

Para las determinaciones vinculantes de la programación, nos remitiremos a los documentos de Planeamiento vigentes y a la Ley del Suelo y su Reglamento.

2.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Consideraciones generales.

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación considerando los costes totales y unitarios, comprobando que durante el desarrollo del Plan se mantienen análogos a otras actuaciones similares y que, en consecuencia, resultan competitivos con actuaciones en áreas residenciales próximas atendiendo de este modo a las demandas y expectativas del sector económico de la zona.

A continuación se determinarán los costes de transformación del suelo apto para ser urbanizado en suelo urbano. Estos costes de transformación han de incrementarse al valor que posee el suelo (valor inicial), para obtener el valor definitivo del suelo urbanizado, es decir, gastos de planeamiento, incluyendo en estos los costos de redacción y aprobación del Plan Especial, y los costes de transformación de este suelo en urbano, es decir, redacción del Proyecto de Urbanización y Ejecución de las obras de infraestructuras previstas, red viaria, jardinería, servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado, a los que habrá que incrementar los costos financieros y empresariales correspondientes.

En la tabla anexa se indican los costes totales y desglosados por las unidades de ejecución previstas.

COSTES DE URBANIZACIÓN

1 Demoliciones y reposiciones	2,60%	42.217,39 €
2 Movimiento de Tierras	9,20%	149.384,61 €
3 Saneamiento	6,90%	112.038,46 €
4 Abastecimiento	5,30%	86.058,53 €
5 Pavimentación	42,00%	681.973,24 €
6 Instalación Eléctrica BT	8,00%	129.899,66 €
7 Alumbrado	6,00%	97.424,75 €
8 Telefonía	3,00%	48.712,37 €
9 Jardinería	3,60%	58.454,85 €
10 Señalización	1,82%	29.552,17 €
11 Reposiciones	5,54%	90.000,00 €
12 Infraestructuras exteriores y conexiones	6,04%	98.029,76 €
TOTAL P.E.M.	100,00%	1.623.745,80 €
BI+ GG	19,00%	308.511,70 €
TOTAL Presupuesto Contrata		1.932.257,50 €

Costos honorarios técnicos	10,00% s/PEM	162.374,58 €
Control calidad y varios	1,00% s/PEM	16.237,46 €
Sub total		2.110.869,54 €
Gestión y planeamiento	8,00%	168.869,56 €
TOTAL GASTOS		2.279.739,10 €
COSTE DEL SUELO		3.551.698,80 €
TOTAL COSTE incluido suelo		5.831.437,90 €
Coste medio suelo neto patrimonializable (€/m ² suelo neto patrimonializable)		72,41 €

Los costes finales incluido un coste de suelo de 30,00 €, implican un valor de coste medio de suelo patrimonializable ya urbanizado de 72,41 €/m², valor dentro del valor de mercado de la zona para suelos de similares características.

Alcalá de Guadaíra, octubre de 2006

LOS ARQUITECTOS

3. COMPROMISOS Y GARANTIAS

Compromisos:

Ejecución del muro de cerramiento perimetral de la parcela educativa en las condiciones estéticas adecuadas.

Garantías :

Las derivadas del artículo 46.c del Reglamento de Planeamiento

Alcalá de Guadaíra, octubre de 2006

LOS ARQUITECTOS

ANEXO I.- DATOS PARCELAS Y PROPIETARIOS.-

DATOS PARCELAS Y PROPIETARIOS.-

Relación de Propietarios existentes en la unidad de Ejecución Nº 47 "Campo de los Pinos" (U.E.-47) del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

Se acompaña los datos de los titulares en base a las referencias catastrales facilitadas por el propio Ayuntamiento; así como las propiedades en base a las notas registrales que se han podido obtener y a las informaciones de compra-venta dadas por información de terceros.

Se indica la titularidad de las parcelas según la referencia catastral (Plano nº 2.4 a)

Nº	PARCELA	PROPIETARIOS	M ²	DNI	DOMICILIO
1	69465 19	ATC SL	1.725,21	B-41.569.781	C/ Luis Montoto Nº 107 3ª J. 41018. (Sevilla)
2	69465 18	ATC SL	594,09	B-41.569.781	C/ Luis Montoto Nº 107 3ª J. 41018. (Sevilla)
3	69465 17	GANDUL ANDRADE, Mº TERESA	989,63	28.532.122-R	C/ Francisco Alonso Nº 16. 41.500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
4	69465 16	GARCÍA ESPINAR, MIGUEL A	1.453,55	75.396.664-L	C/ Ramón J Sender nº 1 2º D. 41.500. Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
5	69465 15	RAMÍREZ JIMÉNEZ FCO MANUEL	826,72	34.033.845-D	C/ Párroco Juan Otero, Nº 10. 41.500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
6	69465 14	MORENTE ROSA, ENRIQUE	1.010,62	29.857.348-J	C/ Reyes Católicos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
7	70475 01	CORTAZAR GIRALDEZ, M CARMEN	898,66	28.719.807-Y	Bda Campo Los Pinos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
8	69465 13	MIÑANA PRIETO, CARLOS LUIS	1.001,83	34.077.870-N	C/ Concepción nº 17. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
9	69465 12	MARIN REYES, ISABEL	991,90	27.851.542-Z	C/ Ada Nº 4. Sevilla
10	69465 11	MIÑANA PRIETO, JAVIER	1.002,66	34.038.157-C	C/ Concepción nº 17. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Nº	PARCELA	PROPIETARIOS	M²	DNI	DOMICILIO
11	69465 10	RUIZ BERLANGA, SANTIAGO MANUEL	1.004,71	28.450.798-M	Avda Juan XXIII Nº 27. Sevilla
12	69465 09	RAMOS TRIGO, MÓNICA	1.006,45	14.323.306-X	Apartado de Correos Nº 194. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
13	69465 08	MORENTE ROSA, ENRIQUE	1.011,07	29.857.348-J	C/ Reyes Católicos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
14	69465 07	ERNESTO FCO. GARCIA ANTUNEZ	1.009,95		Plaza de la Zarzuela nº7 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
15	69465 06	MORENTE ROSA, ENRIQUE	1.451,98	29.857.348-J	C/ Reyes Católicos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
16	68474 01	ATC SL	1.444,88	B-41.569.781	C/ Luis Montoto Nº 107 3ª J. 41018. (Sevilla)
17	68474 02	ATC SL	1.4474,74	B-41.569.781	C/ Luis Montoto Nº 107 3ª J. 41018. (Sevilla)
18	68474 03	ATC SL	1.432,53	B-41.569.781	C/ Luis Montoto Nº 107 3ª J. 41018. (Sevilla)
19	68474 04	ATC SL	1.512,00	B-41.569.781	C/ Luis Montoto Nº 107 3ª J. 41018. (Sevilla)
20	69475 01	PRIETO PUYA, ROSA	1.594,07	75.314.888-P	C/ Concepción Nº 7. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
21	69475 02	SÁNCHEZ GUTIÉRREZ, BERNABÉ	1.332,17	31.140.753-H	C/ Concepción Nº 7. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
22	69475 03	DESCONOCIDO	1.455,17		
23	70462 01	MORENTE ROSA, ENRIQUE	1.038,54	29.857.348-J	C/ Reyes Católicos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
24	70462 02	MORENTE ROSA, ENRIQUE	972,54	29.857.348-J	C/ Reyes Católicos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
25	70463 02	MORENTE ROSA, ENRIQUE	795,14	29.857.348-J	C/ Reyes Católicos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
26	70463 01	MORENTE ROSA, ENRIQUE	857,06	29.857.348-J	C/ Reyes Católicos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
27	71477 02	MORENTE ROSA, ENRIQUE	816,77	29.857.348-J	C/ Reyes Católicos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
28	71477 01	MORENTE ROSA, ENRIQUE	756,81	29.857.348-J	C/ Reyes Católicos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
29	70475 02	CORTAZAR GIRALDEZ, CARLOS JOSÉ	476,71	28.702.072-G	Avda Cruz del Campo Nº 7. Sevilla
30	70475 03	CORTAZAR GIRALDEZ, M CARMEN	490,28	28.719.807-Y	Bda Campo Los Pinos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Nº	PARCELA	PROPIETARIOS	M²	DNI	DOMICILIO
31	70475 01	CORTAZAR GIRALDEZ, M CARMEN	997,33	28.719.807-Y	Bda Campo Los Pinos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
32	70478 01	JACOME BERNALDEZ, JOSÉ MARÍA	1.571,88	27.860.646-X	C/ Virgen de la Fuensanta Nº 7.41011 Sevilla
33	69473 01	MORENTE ROSA, ENRIQUE	1.520,55	29.857.348-J	C/ Reyes Católicos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
34	69471 04	MORENTE ROSA, ENRIQUE	958,89	29.857.348-J	C/ Reyes Católicos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
35	69471 03	ATC SL	1.000,57	B-41.569.781	C/ Luis Montoto Nº 107 3ª J. 41018. (Sevilla)
36	69471 01	ATC SL	2.306,02	B-41.569.781	C/ Luis Montoto Nº 107 3ª J. 41018. (Sevilla)
37	69465 04	FERNÁNDEZ RUIZ TAPIADOR, JOSÉ	1.140,68	28.375.686-B	Bda Ciudad Aljarafe Nº1. Mairena del Aljarafe. Sevilla
38	69465 01	PORTILLO SALAS, SERGIO	2.933,10	34.035.701-W	C/ Reyes Católicos Nº 81.41.500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla).
39	69482 04	VARGAS GUTIÉRREZ MIGUEL	1.435,44	75.462.847-P	Bda de las Naciones Nº 2. Sevilla
40	69482 01	ATC SL	3.013,82	B-41.569.781	C/ Luis Montoto Nº 107 3ª J. 41018. (Sevilla)
41	69483 03	ATC SL	219,17	B-41.569.781	C/ Luis Montoto Nº 107 3ª J. 41018. (Sevilla)
42	69483 02	LUGO GONZÁLEZ FRANCISCO	799,84	X0.341.799-L	Bda. Campo Los Pinos Nº 90
43	69483 01	GARCÍA DÍAZ DOLORES	842,23	06.948.301-R	C/ Andaraz Nº 4. 41.500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
44	70487 01	PORTILLO RÍOS ANTONIO	2.217,84	28.420.082-V	C/ Mairena Nº 26. 41.500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
45	70471 01	MORENTE ROSA, ENRIQUE	632,04	29.857.348-J	C/ Reyes Católicos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
46	70472 01	ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SL	7,60	B-82846817	C/ Príncipe de Vergara Nº 187. Madrid.
47	70486 01	MORENTE ROSA, ENRIQUE	343,13	29.857.348-J	C/ Reyes Católicos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
48	70489 01	RUIZ BARRANCO, FRANCISCO	1.304,70	27.538.639-A	C/ Jesús del Gran Poder Nº 31. Sevilla
49	70482 01	HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.	2.490,73	A-41.371.691	C/ Juan de Zoyas. Edificio Hispalis, local 1 A.41.018 Sevilla
50	70499 01	MOYANO ZAMORA, PALOMA	883,93	31.223.950-R	C/ Genil Nº 11. 41.500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
51	70499 02	GARCÍA ALCAIDE OLIVA RAFAELA	897,61		C/ Genil Nº 3. 41.500. Alcalá de Guadaíra

Nº	PARCELA	PROPIETARIOS	M ²	DNI	DOMICILIO
52	70499 03	CASALS EGEA, JORGE	777,56	27.934.688-S	C/ Genil Nº 7. 41.500. Alcalá de Guadaíra (Sevilla).
53	70499 04	NOGALES ACEDO, ANTONIO	880,57	28.545.108-S	C/ Genil Nº 5. 41.500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
54	7149601	MOLINA LIMERO, MANUEL	771,43	27.742.494-D	Ctra de la Estación. Las Cabezas de San Juan (Sevilla).
55	71496 02	MORENTE ROSA, ENRIQUE	349,37	29.857.348-J	C/ Reyes Católicos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
56	71496 03	ZORRILLA VERA, MARIANO	617,80	28.380.111-C	C/ Luchana Nº 2. Sevilla.
57	71496 04	ZARAGOZA TAFALLA, RAFAEL	1.453,92	19.335.308-J	C/ 168 Nº 84. 41.500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla).
58	71481 01	ÁLVAREZ ESPINAR JUAN ANTONIO	1.120,11	27.587.019-Z	C/ Pérez Galdós Nº 1. 41.500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla).
59	71481 02	ALVAREZ ESPINAR, PANCRACIO	1.115,50		
60	71487 01	MORENTE ROSA, ENRIQUE	1.299,33	29.857.348-J	C/ Reyes Católicos Nº 37. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
61	70485 01	CARRASCO JIMÉNEZ RAFAEL	320,20	27.566.527-S	41.700 Dos Hermanas (Sevilla)
62	70473 01	GREGORIO PÉREZ, LUIS JULIÁN	810,01	05.154.557-G	C/ José Celestino Mutis Nº 1. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
63	71471 02	TORRADO DÍAZ , MARÍA	1.019,26	08.407.984-N	C/ Reyes Católicos Nº 14. 41.500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla).
64	71471 01	HERRERA SÁNCHEZ, RAFAEL	1.194,34	28.424.047-A	C/ Hornero Nº 32. 41.500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
65	71474 05	HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.	12.460,20	A-41.371.691	C/ Juan de Zoyas. Edificio Hispalis, local 1 A.41.018 Sevilla
66	71474 01	HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		A-41.371.691	C/ Juan de Zoyas. Edificio Hispalis, local 1 A.41.018 Sevilla.
67	71474 06	ATC SL		B-41.569.781	C/ Luis Montoto Nº 107 3ª J. 41018. (Sevilla)
68	71474 07	ATC SL		B-41.569.781	C/ Luis Montoto Nº 107 3ª J. 41018. (Sevilla)
69	71474 02	ATC SL		B-41.569.781	C/ Luis Montoto Nº 107 3ª J. 41018. (Sevilla)
70	71474 03	HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		A-41.371.691	C/ Juan de Zoyas. Edificio Hispalis, local 1 A.41.018 Sevilla
71	71474 04	HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		A-41.371.691	C/ Juan de Zoyas. Edificio Hispalis, local 1 A.41.018 Sevilla
		Total sup s/ catastro		84.135,14	
		Resto finca matriz	34.254,86		
		Total area actuación	118.390,00		

En los cuadros adjuntos se indica la titularidad de las parcelas según la referencia los datos registrales y la información de compra-ventas facilitadas por terceros (Plano nº 2.4 b)

PARC	PROPIETARIOS S/ REGISTRO	DNI	DATOS REGISTRALES				DOMICILIO
			Finca	Tomo	Libro	Sup s/escritura (m2)	
3	Elena Altur, J.A.	75.364.676	8697	1226	767	1000,00	C/ Francisco Alonso Nº 16.41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
4	García Espinar, M.A.	75.396.664-L	26821	730	435	1575,00	C/ Ramon J Sender Nº 1 2º D.41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
4B	Ramírez Jiménez, Fco. M	34.033.845-D	9021	434	227	840,00	C/ Párroco Juan Otero Nº 10. 41500. Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
6	Alberni Reyna, Margarita	27.483.073	7815	396	204	1000,00	
7	Ramírez Cruces, J.A.	34.030.015	7816	396	204	1000,00	Bda Jardín Alcalá Nº 7. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
8	Miñana Prieto Carlos	34.077.870	7819	1240	777	1000,00	C/ Concepción Nº 17.41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
9	Marín Reyes, Isabel	27.851.542-Z	7817	396	204	1000,00	C/ Ada Nº 4. Sevilla
10	Estrada Antonio, Marcos		7820	396	204	1000,00	
11	Ruiz Berlanga, Santiago	28.450.798-M	8831	424	221	1000,00	Avda Juan XXIII Nº 27 (Sevilla)
12	Castaño Macías, Carmen		8679	419	218	1000,00	
13	D. Pedro Espina Martínez,y otros		9214			1000,00	C/ Sor Emilia 15
14	D. Ernesto García Antunez		8725			1000,00	Plaza de la Zarzuela nº 7, Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
15	Pavón Bellver, E						
resto	Desconocido						
23	De la Puente González, E		8765	422	220	800,00	Bda Ciudad Aljarafe Nº 1. Maurena del Aljarafe (Sevilla)
24	Portillo Herrera, Francisco	28.258.890					
25	Portillo Herrera, Francisco	28.258.890	10505	1093	674	3000,00	C/ Reyes Católicos Nº 81. 41500. Alcalá de Guadaíra
26	Portillo Herrera, Francisco	28.258.890					
27	Vargas Gutiérrez, Miguel	28.411.898	24575	641	376	549,00	Bda de las Naciones Nº 2. Sevilla
34	Armando Carlos Carvajal Martín	27.543.274	28946	826	501	1585,00	
35	Garmendia Hermanos S.A.		8502	412	215	1789,00	
36	Jacomé Bernáldez, José María		8698	421	219	1768,00	C/ Virgen de la Fuensanta Nº 7. 41011 Sevilla
37	Cortázar Giráldez, Mº Carmen	28.719.807-Y	8501	723	430	1768,00	Bda Campo Los Pinos Nº 37.41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
38	González Labrador, M						

**P.E.R.I. U.E.-47 “CAMPO DE LOS PINOS”
ALCALÁ DE GUADAÍRA**

ANEXOS

39	Heredia Carmona, J.A.	15.759.653	8147	403	209	787,50	
40	Gabriel Rojas S.A.		8827	424	221	1350,00	C/ Montecarmelo, Nº 10, Bajo.41001 Sevilla
41	Sotillo Rodríguez, Tomas		8677	419	218	1035,00	
42	Gabriel Rojas S.A.		8824	424	221	720,00	C/ Montecarmelo, Nº 10, Bajo.41001 Sevilla
43	Fernández Romero, Rogelio		8843	426	222	720,00	
44	D. Manuel Espina Navarro y otros		8488			1270,00	C/ Pinsapo nº 45 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
45	Sánchez Gutiérrez, Bernabé	31.140.753-H	8823	424	221	1125,00	C/ Concepción Nº 7. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
46	Gómez Marín, Antonio		8776	422	220	1440,00	
79	Gil Munilla, R						
80	García Alcaide, Rafael		14107	519	288	874,70	C/ Francisco Alonso Nº 16. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
81A	Casals Egea, J.						
81B	Nogales Acedo, Jesús	28.563.755	10512	754	452	673,50	C/ Genil Nº 5. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
82	González Díaz, Evaristo		8525	413	216	1100,00	
83	Zorrilla Vera, Mariano	28.380.111-C	8524	959	585	700,00	C/ Luchana Nº 2. Sevilla.
84	Zaragoza Tafalla, Rafael	19.335.308-J	8689	419	218	465,00	C/ 168 Nº 84. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
86	Moya García, Mª Carmen y otros	27.587.020	9813	668	239	1190,00	C/ Perez Galdós Nº 1. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
87	Moya García, Mª Carmen	27.587.020	9815	668	239	1190,00	C/ Perez Galdós Nº 1. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
90	García Díaz, Mª Dolores	27.322.911	11737	490	266	476,00	C/ Andaraz Nº 4. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
91	Lugo Fernández, Francisco	X0.341.799-L	15879	886	541	813,63	Bda Campo Los Pinos nº 90.41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
93-94(*)	Portillo Rios, Antonio		43540				C/ Mairena nº 26, 1º, Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
93	Carvajal Martín, A.C.	27.543.274	28948	826	501	900,00	
94	Simo Rodríguez, Victoria	8.275.280	8802	890	544	1300,00	
95	Teruelo Domínguez, F		20379	587	339	900,00	
96	Hijos de Miguel Palacios S.A.		8763	422	220	1411,00	
97	Lebrón Márquez						
98	Torrado Díaz, María	08.407.984-N	8686	419	218	1050,00	C/ Reyes Católicos Nº 14. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
99	Gregorio Pérez, Luis Julian	05.154.557-G	8676	1146	712	621,00	C/ José Celestino Mutis Nº 1. 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
100	Carrascoso Jimenez, Rafael	27.566.527-S	8685	1286	808	263,00	41700 Dos Hermanas (Sevilla)
101	Ramos Mateos Leopoldo	27.557.935	8678	419	218	236,00	

102	Ramos Mateos, Leopoldo	27.557.935	8680	419	218	621,00	
-----	------------------------	------------	------	-----	-----	--------	--

Las propiedades de ATC-3 S L e Hispalis de Servicios Integrales S.A. son las siguientes:

PARCELA	PROPIETARIO	CIF	SUPERFICIE (m²)	DOMICILIO	DATOS REGISTRALES ATC E HISPALIS		
1	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.	B-41.569.781 A.41.371.691	2692,27	C/ Juan de Zoyas. Edificio Hispalis, local 1 A.41018 Sevilla	Finca	Tomo	Libro
2	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		8683		419	218	
28	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		8684		419	218	
29	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		4007,97		10333	465	248
30	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		10331		465	248	
31	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		1700,84		8893	890	544
32	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		10329		465	248	
33	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		1299,89		8485	1247	784
47	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		8486		1247	782	
48	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		3985,86		29602	855	520
49	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		29604		855	520	
50	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		1320,94		29596	855	520
51-59	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		10389,58		29598	855	520
53	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		*		8487	1247	782
57-59	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		*		10541	472	253
56-58	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		*		10817	475	256
85	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		910,28				
88	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.		2468,70				
89	ATC 3 SL E HISPALIS DE SERVICIOS INTEGRALES S.A.						

NOTA: La concreción de la titularidad de las fincas aportadas y resultantes corresponderá en todo caso al posterior proyecto de parcelación.

LISTA DE PLANOS

- 0.- ESTADO ACTUAL. FOTO AÉREA
- 1.- SITUACIÓN.
- 1.1.- CONDICIONES PREVISTAS EN EL P.G.O.U PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA.
- 1.2.- PLANO P.G.O.U GESTIÓN DEL SUELO.
- 2.1.- TOPOGRÁFICO.
- 2.2.- EDIFICACIONES Y USOS.
- 2.3.1.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ABASTECIMIENTO Y MEDIA TENSIÓN.
- 2.3.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SANEAMIENTO Y TELEFONÍA.
- 2.4.A- PLANO PROPIETARIOS SEGÚN CATASTRO.
- 2.4.B.- PLANO PROPIETARIOS SEGÚN REGISTRO.
- 2.4.C.- SUPERPOSICIÓN DE PROPIEDADES SEGÚN CATASTRO Y SEGÚN REGISTRO.
- 3.1.- ZONIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS..
- 3.2.- RED VIARIA. ALINEACIONES.
- 3.3.- RED VIARIA. COTAS Y RASANTES.
- 3.4.- PROPUESTA DE CIRCULACIÓN VIARIA
- 4.1.- RED DE ABASTECIMIENTO.
- 4.2.- RED DE SANEAMIENTO.
- 4.3.- DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
- 4.3.1.- NUEVO TRAZADO. LÍNEA DE ALTA TENSIÓN.
- 4.4.- ALUMBRADO PÚBLICO.
- 4.5.- CANALIZACIONES TELEFÓNICAS.
- 5.- FOTO AÉREA CON ORDENACIÓN.