

**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
DEL SECTOR RESIDENCIAL UE-48 "LA JUNCOSA"  
DE ALCALÁ DE GUADAÍRA - SEVILLA**

**Promueve: TARJE S.L.U.**



## ÍNDICE

<b>DOCUMENTO I:</b>	<b>MEMORIA</b>
<b>DOCUMENTO II:</b>	<b>PLAN DE ETAPAS</b>
<b>DOCUMENTO III:</b>	<b>ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO</b>
<b>DOCUMENTO IV:</b>	<b>ORDENANZAS REGULADORAS</b>
<b>DOCUMENTO V:</b>	<b>PLANOS</b>

## **DOCUMENTO I: MEMORIA**

## **ÍNDICE DE LA MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **1. ANTECEDENTES**

### **2. OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCALÁ DE GUADAÍRA**

### **3. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS**

3.1 TOPOGRAFÍA

3.2 CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS

3.3 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

3.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

### **4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

4.1 RED VIARIA

4.2 ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO

4.3 USOS LUCRATIVOS

4.4 TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS

4.5 DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL P.E.R.I.

### **ANEXO. FICHA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCALÁ DE GUADAÍRA**

## **1.- ANTECEDENTES**

Se redacta el presente documento por encargo de TARJE S.L.U. con CIF B-41236795 y domicilio en C/ General Orgaz, nº1 de Sevilla como planteamiento de desarrollo de la actuación "Unidad de Ejecución nº48" programada en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra.

El Plan Especial de Reforma Interior "Unidad de Ejecución nº48" se desarrolla siguiendo las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra, aprobado definitivamente mediante resoluciones de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 20 de Diciembre de 1.985 y 25 de Octubre de 1.989, así como de las Normas Urbanísticas derivadas de la revisión del P.G.O.U, aprobadas mediante resoluciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo y 6 de Julio de 1.994.

El avance de planeamiento conjunto de las citadas actuaciones de desarrollo previstas por el Plan General de Alcalá de Guadaíra, se impulsa y se promueve por TARJE S.L.U. como propiedad mayoritaria de la actuación "Unidad de Ejecución nº48".

## **2.- OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCALÁ DE GUADAÍRA.**

El sector urbano sobre el que se inserta el Plan Especial de Reforma Interior "Unidad de Ejecución nº48" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra constituye una pieza urbana definida y diferenciada dentro del conjunto de la ciudad.

El sector está claramente delimitado por el Norte y por el Oeste con distintas propiedades privadas, por el Sur con la Urbanización Campoalegre y por el Este con la carretera Alcalá de Guadaíra-Utrera (CC-432) en la que se apoya.

Con esta actuación y las ya existentes, esta zona se perfila como residencial de esperanzador futuro con buenas comunicaciones y grandes posibilidades conformando un entorno de beneficiosa imagen para Alcalá de Guadaíra.

Los objetivos del presente P.E.R.I. pretenden alcanzar los ya citados por el Plan General de Alcalá de Guadaíra como son el completar la estructura urbana y facilitar la gestión con la subdivisión de ámbito inicial.

### **3.- ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS**

#### **3.1.- TOPOGRAFÍA**

Se trata de un sector con topografía claramente definida en dos plataformas a distinto nivel.

#### **3.2.- CARACTERÍSTICAS GEOLOGICAS**

La zona objeto de planeamiento se encuentra enclavada en una región compuesta por materiales del plioceno inferior (saheliense) formado principalmente por calcarenitas y arenas de base.

#### **3.3.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES**

Actualmente, en los terrenos existen restos de edificaciones abandonadas, alguna vivienda unifamiliar, una pequeña venta y los almacenes de la empresa TAMAL, S.L.

La mayor parte del suelo está libre de edificaciones, con vegetación de poca altura.

La superficie total es de 61.966,80m<sup>2</sup>.

#### **3.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

##### **Saneamiento**

El proceso de expansión urbanística que actualmente experimenta el municipio de Alcalá de Guadaíra, y especialmente en el Sur del núcleo urbano y en la margen izquierda de río Guadaíra, donde se sitúan algunas urbanizaciones recientes, han llevado al límite la capacidad de las infraestructuras existentes.

Al objeto de paliar esta situación, se ha iniciado la construcción de un colector de 2.000mm de diámetro que atravesando la "Unidad de Ejecución nº48" recogerá las aguas pluviales y fecales de la zona.

No obstante, y mientras se terminan las obras, se hace necesaria la construcción de una balsa en terrenos de la "UE nº48" donde acumular el caudal que, en época de lluvias, exceda la capacidad de la red actual. Se destina a tal fin una superficie de 5.752'03m<sup>2</sup>, quedando posteriormente, una vez canalizadas las aguas, como zona verde de cesión obligatoria.

La gestión de la red es competencia de Emasesa, que garantiza la depuración de los vertidos.

El desarrollo del planeamiento previsto deberá acometer las obras de canalizaciones de saneamiento necesarias para recoger los nuevos vertidos, que por la topografía del terreno

y la posición de las infraestructuras de Emasesa, se deberán canalizar hacia el colector de Ø2000 m.m. mencionado anteriormente.

### **Abastecimiento de Agua**

La red de abastecimiento de agua potable de Alcalá de Guadaíra es también gestionada por Emasesa.

Puestos en contacto con los servicios técnicos de Emasesa se nos comunica que no existe problema alguno para garantizar el suministro de los nuevos sectores de planeamiento, que deberán completar sus redes locales, mediante conexiones en anillo a las redes de distribución exteriores.

Las redes de agua existentes en la zona y que resolverán el abastecimiento de la futura urbanización son las siguientes:

- Red de Agua de Ø200mm FD en el lado favorable de la carretera Alcalá de Guadaíra-Utrera (CC-432)
- Red de Agua de Ø80mm FD en el acerado de la C/ Alcalde Juan Trujillo Pérez de la Urbanización Campoalegre.
- Red de Agua de Ø600mm FD en el Camino de Santa María.

### **Energía Eléctrica**

La potencia prevista para el abastecimiento del nuevo planeamiento ronda los 1.000Kw. circunstancia que hemos comunicado a Sevillana-Endesa.

### **Telecomunicaciones**

Igualmente se ha comunicado a Telefónica SAU la demanda prevista.

## **3.5.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO**

De acuerdo a la medición sobre base cartográfica actualizada con un levantamiento topográfico del Sector, éste arroja una superficie total de 61.966,80m<sup>2</sup>.

A continuación se relacionan los distintos propietarios localizados, con superficies, datos registrales y personales. Asimismo, se inserta plano general con la situación de dichas propiedades. De todas formas, en el futuro proyecto de reparcelación se corregirán los posibles desajustes para cuadrar la suma de las superficies localizadas con la superficie total arrojada por el estudio topográfico.

### CUADRO DE PROPIEDADES

PROPIETARIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	FINCA REGISTRAL	DIRECCIÓN	TELÉFONO
TARJE, S.L.U.	29.921,00	49.855	C/ General Orgaz, nº 1 Bajo, 41013 Sevilla	954 23 70 79
TARJE, S.L.U.	11.604,00	27.623	C/ General Orgaz, nº 1 Bajo, 41013 Sevilla	954 23 70 79
ARESFAM, S.L.	6.450,00	48.364	Plaza de la Cabalgata, nº 22, 41500 Alcalá de Guadaira, Sevilla	685 96 60 00
Rafael Blanco Madrigal	300,00	10.942	C/ Alcalde Castellano, 3 3ºB, 41920 San Juan de Aznalfarache, Sevilla	667 50 58 80
Antonio Melero Vela	840,00	8.324	C/ Fuente, 5 41500 Alcalá de Guadaira, Sevilla	667852891
José María Rodríguez Zapico	1.130,00	8.197	Carretera Alcalá-Utrera Km-157,50 Chalet Sanatorio 41500 Alcalá de Guadaira, Sevilla	667 54 40 93
Julio Royo Aguado	2.880,80	11.829	C/ Santa María, 13 41960 Gines, Sevilla	954 71 34 99
Angeles De la Chica Martín y Otros	1.700,00	8.378	Avda. De Tres Cruces, 2 9ºA 49002, Zamora	954 45 49 35
Juan Manuel Domínguez Ortiz	1.500,00	8.469	C/ José María del Rey, 15 41510 Mairena del Alcor, Sevilla	665 54 94 47
Francisco Manuel Romero Pérez	1.934,93	25.808	Carretera Alcalá-Utrera (La Juncosa) Km-157,50 41500 Alcalá de Guadaira, Sevilla	605 94 20 90
Desconocido	3.706,07	Desconocida	Desconocida	Desconocido
<b>TOTAL</b>	<b>61.966,80m<sup>2</sup></b>			

Todas las superficies corresponden a fichas registrales.

## **4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

### **4.1.- RED VIARIA**

Los nuevos viarios locales que se definen en el interior del sector, se organizan en una trama ortogonal.

Así, la trama urbana del P.E.R.I. LA JUNCOSA se resuelve con 2 ejes transversales a la carretera Alcalá de Guadaíra-Utrera (CC-432), que corresponden con las conexiones viarias previstas en el Plan General. No obstante, y dado que aun la Administración no ha ultimado el proyecto de remodelación y mejora de la carretera Alcalá-Utrera, actualmente en redacción, se asume aquí el compromiso de ajustar la solución final de conexión a lo que resulte de dicho proyecto. Uno de estos ejes, el situado más al Sur se prolonga hasta conectar con la C/ Galera y el que se sitúa más al Norte, cambia su directriz en paralelo a la carretera Alcalá de Guadaíra-Utrera para enlazar con el descrito anteriormente. Estos ejes se completan con una distribución Norte-Sur de 4 viales que enlazan a ambos. Además se prevé la conexión del eje situado más al Sur con la urbanización Campoalegre.

Como resultado, se generan manzanas rectangulares en el centro del Plan y manzanas irregulares en su perímetro, que absorben la diferencia de directriz del Plan en desarrollo y las edificaciones existentes fuera del Plan.

El dimensionado de la sección de estos viarios se establece con el objeto de facilitar la movilidad y accesibilidad interior y también de garantizar una reserva de aparcamientos de 231 Uds (esta reserva cumplimenta el estándar mínimo indicado en el Art. 375.- Dotación de Aparcamientos de las NNUU de Alcalá de Guadaíra de una plaza por cada 100m<sup>2</sup> construidos y como mínimo una por vivienda).

Se define una sección mínima de 4m de calzada, con una banda de aparcamientos lateral de 2,00m y Acerados de 2,00m en ambas márgenes con una sección total de 12m para el viario principal (sur) y 10m para el secundario (norte y resto).

#### 4.2.- ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO

Las superficies de los suelos destinados a espacios libres viene determinada por el Plan General de Alcalá de Guadaíra.

La cesión de estos espacios se localiza en las manzanas J-1 y J-2 del plano de Ordenación. Actualmente, la manzana J-2 se encuentra ocupada por una balsa provisional que sirve como tanque de tormentas mientras se ejecuta el colector de la Margen Izquierda del Río Guadaíra.

Cuando estas obras de infraestructuras hayan terminado y el colector se encuentre en funcionamiento, esta balsa desaparecerá pasando esos terrenos a formar parte de los espacios libres de cesión obligatoria al Ayuntamiento según el convenio suscrito por TARJE, S.A. con el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra de fecha 14 de Octubre de 2.005.

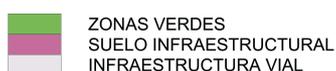
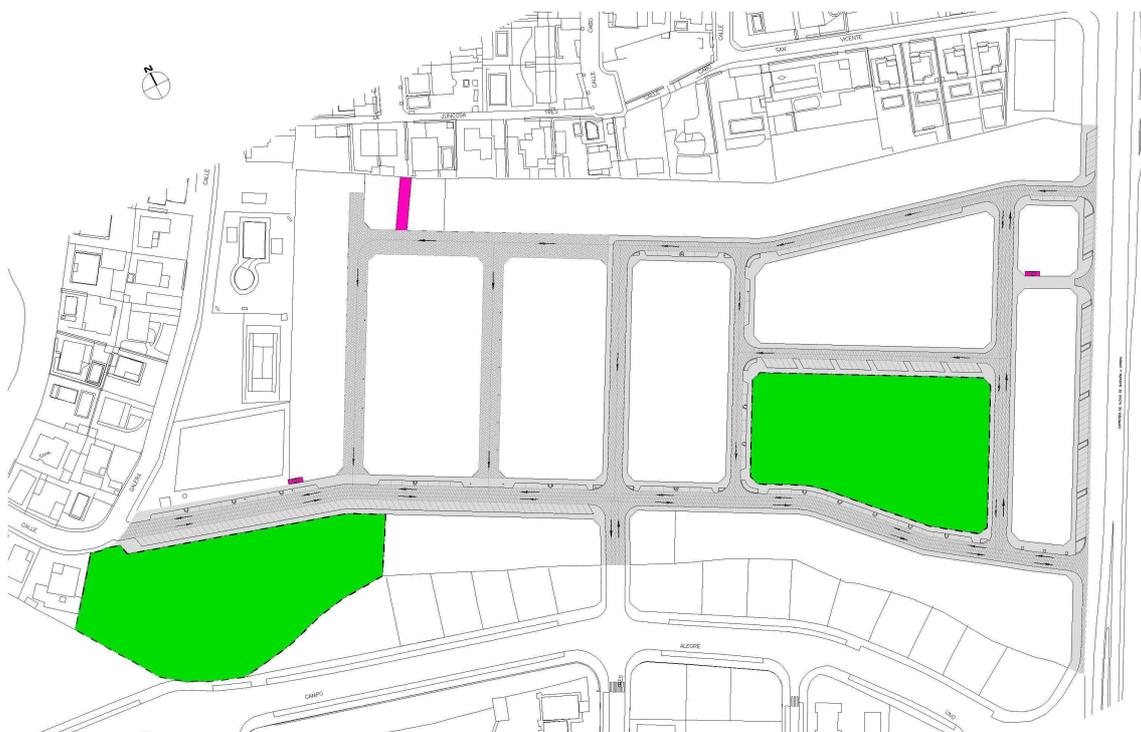
Las superficies de cesión de suelo destinadas a espacio libre en el P.E.R.I. "La Juncosa" cumplen con lo especificado en la ficha correspondiente a UE-48, del Plan General de Alcalá de Guadaíra.

#### Cesiones establecidas en el Programa de Actuación del Plan General

Zona verde	10.925m <sup>2</sup>	Viarío	14.063m <sup>2</sup>
------------	----------------------	--------	----------------------

#### Cesiones resultantes de la ordenación establecida en el P.E.R.I. "La Juncosa"

Zona verde	10.925,90m <sup>2</sup>	Viarío	16.364,44m <sup>2</sup>	Infraestructura	121,94m <sup>2</sup>
------------	-------------------------	--------	-------------------------	-----------------	----------------------



### 4.3.- USOS LUCRATIVOS

La ordenación propuesta en cuanto al trazado de viario y espacios libres configuran las manzanas destinadas a uso residencial privado y terciario.

El criterio general de ordenación de los usos y aprovechamientos privados, es el de mantener las dimensiones de manzanas resultantes de la ordenación de la trama viaria, proponiendo el uso y tipología de la ciudad jardín.

Al objeto de ampliar las posibilidades de actuación que permitan una mas amplia oferta se plantean las siguientes opciones:

1. Vivienda adosada (RAD1 y RAD2)
2. Vivienda pareada (RP1 y RP2)
3. Vivienda aislada (RA1, RA2 y RA3)
4. Vivienda aislada compatible con pareada (RAP1, RAP2, RAP3 y RAP4)
5. Terciario Comercial(T-C)
6. Terciario Comercial Existente (T-C-E)

Según plano:

	VIVIENDA ADOSADA
	VIVIENDA PAREADA
	VIVIENDA AISLADA
	VIVIENDA AISLADA COMPATIBLE CON PAREADA
	TERCIARIO COMERCIAL
	TERCIARIO COMERCIAL EXISTENTE



**Resultando el siguiente CUADRO DESCRIPTIVO:**

MANZANA	TIPOLOGIA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> TECHO)	Nº DE VIVIENDA	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENT O u.a.
RAD 1	UNIFAMILIAR ADOSADA	2.826,66	0,8	2.261,33	20	1,04888	2.371,87
RAD 2	UNIFAMILIAR ADOSADA	4.243,40	0,8	3.394,72	26	1,04888	3.560,67
RP1	UNIFAMILIAR PAREADA	3.815,02	0,8	3.052,02	16	1,09015	3.327,16
RP2	UNIFAMILIAR PAREADA	3.600,00	0,8	2.880,00	16	1,09015	3.139,63
RA1	UNIFAMILIAR AISLADA	302,32	0,8	241,856	1	1,91493	463,14
RA2	UNIFAMILIAR AISLADA	308,94	0,8	247,152	1	1,91493	473,28
RA3	UNIFAMILIAR AISLADA	396,04	0,8	316,832	1	1,91493	606,71
RAP1	UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	5.860,51	0,769	4.505,57	18	0,98488	4.437,46
RAP2	UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	4.253,46	0,769	3.270,07	10	0,98488	3.220,64
RAP3	UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	3.834,66	0,769	2.948,09	12	0,98488	2.903,51
RAP4	UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	1.909,39	0,769	1.467,95	6	0,98488	1.445,76
TC	TERCIARIO COMERCIAL	2.515,92	1,56	3.924,08		0,72701	2.852,85
TE	TERCIARIO COMERCIAL EXISTENTE	688,2	1,56	1.073,39		0,72701	780,36
		34.554,52		29.583,04	127		29.583,04

#### **4.4.- TRAZADO Y PREDIMENSIONADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS**

El objetivo fundamental del P.E.R.I. respecto a las infraestructuras ha sido evitar, en la medida de lo posible, la necesidad de que las redes de servicio de los distintos ámbitos de planeamiento, deban ejecutarse simultáneamente o que deban suponer afecciones de trazado de un ámbito sobre el contiguo. Se puede considerar que con la propuesta de trazado de viarios básicos, que se respeta en el presente documento, se garantiza la coherencia de diseño del conjunto, manteniendo una gran independencia funcional, a los efectos de gestión y ejecución de las obras de urbanización.

El definitivo dimensionado y cálculo de las distintas redes de servicios se desarrollará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que deberá ajustarse al cumplimiento del Título III: Las obras de urbanización del Plan General de Alcalá de Guadaíra.

##### **4.4.1.- Saneamiento**

Actualmente, en la zona verde de mayor tamaño marcada en el plano de ordenación urbanística (manzana J-2) existe una balsa de carácter privado y que sirve de tanque de tormentas ante fuertes lluvias. El agua acumulada en esta balsa se evacua por una red de Ø600mm a través de una estación de bombeo situada en la Urbanización Campoalegre.

Los vertidos de la UE-48 se resolverán a través del colector de la Margen Izquierda del Río Guadaíra cuyo proyecto se encuentra actualmente en fase de ejecución. Dicho proyecto contempla la canalización de un colector de Ø2000mm HEC que partiendo de un colector del mismo diámetro existente en la Urbanización Campoalegre cruzará tanto los terrenos de la UE que nos ocupa como los de la Urbanización La Juncosa. La canalización de esta red hará que se elimine tanto la Estación de Bombeo como la balsa existente.

El proyecto de edificación de la UE-48 evita cualquier tipo de servidumbre provocada por el trazado del Colector de la Margen Izquierda.

En el ámbito del P.E.R.I. La Juncosa, la red de saneamiento se diseñará como dos redes de forma arbórea. Estas redes se conectarán al colector de Ø2000mm HEC que atraviesa los terrenos en dos pozos según se refleja en los planos.

El último tramo, el situado más al Oeste es además el de menor cota topográfica, por lo que para evitar el cruce con el colector de Ø2000mm HEC se proyectarán dos redes paralelas a éste que recogerán las aguas de los imbornales y las viviendas a las que sirve la calle.

Estas redes tendrán un carácter local, como cabeceras de vertido a conectar al colector principal.

Según instrucciones de la compañía suministradora se prevén algunos pozos de resalto para evitar pendientes en los colectores que superen el 5%. Se establece la pendiente mínima en función de la velocidad mínima del agua dentro del colector. Puntos que serán satisfechos en el correspondiente proyecto de Urbanización.

#### **4.4.2.- Abastecimiento de Agua**

Las redes de agua existentes en la zona y que resolverán el abastecimiento de la futura urbanización son las siguientes:

- Red de Agua de Ø200mm FD en el lado favorable de la carretera Alcalá de Guadaíra-Utrera (CC-432)
- Red de Agua de Ø80mm FD en el acerado de la C/ Alcalde Juan Trujillo Pérez de la Urbanización Campoalegre.
- Red de Agua de Ø600mm FD en el Camino de Santa María.

#### **4.4.3.- Energía Eléctrica. Media y Baja Tensión**

La estimación de carga estará en torno a los 1.000Kw. La distribución interior está aprobada por Sevillana-Endesa.

#### **4.4.4.- Telefonía**

Se firmará un convenio de colaboración con Telefónica SAU.

#### **4.5.- DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL P.E.R.I. "LA JUNCOSA"**

La aprobación del Plan Especial de Reforma Interior supone la aprobación de la Delimitación de Unidad de Ejecución a los efectos del inicio del procedimiento de gestión previsto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El sistema de actuación será por compensación.

Sevilla, Septiembre de 2009

Fdo. D. Fernando Muñoz Támara  
TARJE, SLU

Fdo. D. Manuel Pinedo Torres  
Arquitecto

**ANEXO. FICHA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN GENERAL  
DE ALCALÁ DE GUADAÍRA**

### FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 48 SEGÚN PGOU

PLANO ,, 7,24	ZONA: CAMPO /	
OBJETIVOS: Completar la estruc		
GESTION	SISTEMA DE AC	
	INSTRUME Compensación y	
ORDENACION	SUPERFICI ORDENAN: Edificación aisl	

### FICHA DE ORDENACIÓN UNA VEZ ADAPTADA A LA SUPERFICIE REAL DEL ÁMBITO

PLANO Nº 7.24	ZONA: CAMPO	
OBJETIVOS: Completar la estruc		
GESTION	SISTEMA DE A	
	INSTRUM Reparcelación y	
ORDENACION	SUPERFICIE I ORDENANZA D aislada en	

## **DOCUMENTO II: PLAN DE ETAPAS**

## **ÍNDICE PLAN DE ETAPAS**

### **1. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ETAPAS**

### **2. FASES DE URBANIZACIÓN**

### **3. PLAZOS**

## **1.- UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ETAPAS**

A la vista del tamaño del ámbito de planeamiento en relación con las necesidades de suelo residencial y la oferta de nuevo suelo urbanizado y el régimen de propiedad, se ha estimado conveniente el desarrollo en una única unidad de ejecución y por tanto una única etapa.

## **2.- FASES DE URBANIZACIÓN**

A efectos de racionalizar el proceso de urbanización y edificación se ha estimado conveniente la diferenciación en un Proyecto de Urbanización único con dos fases de obra que pueden desarrollarse independientemente:

1. Urbanización de la red viaria y sus correspondientes instalaciones, con excepción de pavimentos de Acerados y alumbrado público. En esta fase se ejecutarán íntegramente las redes de servicio, así como las conexiones a las infraestructuras existentes.
2. Terminación de la red viaria y de los espacios libres públicos.

## **3.- PLAZOS**

El presente Plan Especial se desarrollará en un plazo máximo de 4 años a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de simultanearlo con las obras de edificación.

Una vez aprobado el PERI definitivamente, se actuará según el siguiente plan de etapas:

1. Presentación de Bases y Estatutos en un mes desde la aprobación definitiva del PERI.
2. Constitución de la Junta de Compensación en dos meses desde la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos.
3. Presentación del proyecto de Reparcelación en un plazo máximo de tres meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
4. Presentación del proyecto de Urbanización en un plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del PERI.
5. A solicitud de licencias se podrá efectuar una vez obtenida la aprobación definitiva del proyecto de urbanización con un máximo de 48 meses.
6. Las obras de Urbanización darán comienzo durante los veinticuatro meses siguientes a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, debiendo quedar ejecutadas antes de los dieciocho meses siguientes a su comienzo.

7. Tras los comienzos de la urbanización con todos sus requisitos legales, se podrán solicitar licencias de edificación para las construcciones previstas en este PERI antes de que los terrenos adquieran la condición de solar, a la vista de lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Sevilla, Septiembre de 2009

Fdo. D. Fernando Muñoz Támara  
TARJE, SLU

Fdo. D. Manuel Pinedo Torres  
Arquitecto

## **DOCUMENTO III: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

## ÍNDICE ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

### 1. CRITERIOS GENERALES

### 2. ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA

2.1 URBANIZACIÓN

2.2 COSTE DEL SUELO

2.3 HONORARIOS PROFESIONALES

2.4 GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

## **1.- CRITERIOS GENERALES**

Como último requerimiento, la legislación vigente establece la obligatoriedad de incluir en el Plan Especial una estimación de costes de las obras necesarias para la urbanización del sector donde se deberán incluir, obligatoriamente, todos los gastos referentes a los compromisos adquiridos por parte de la Promotora, en lo que a conexiones con los Sistemas Generales y Locales se refiere, así como los correspondientes a las infraestructuras y suministros.

## **2.- ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA**

### **2.1.- URBANIZACIÓN**

Considerando un gasto medio de 18,80€/m<sup>2</sup>, deducido del baremo del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, para los gastos correspondientes a movimientos de tierra, ejecución de redes de suministro, pavimentación, alumbrado y jardinería, la urbanización interior ascenderá a la cantidad de 1.164.975,84€.

Si a ello incorporamos el gasto previsible de la conexión a la red municipal de abastecimiento de aguas (1.500€), el importe de las obras correspondientes a urbanización ascenderá a la cantidad de 1.166.475,84€

### **2.2.- COSTE DEL SUELO**

No se incluirá en el presente estudio económico.

### **2.3.- HONORARIOS PROFESIONALES**

El importe aproximado de los trabajos de redacción y dirección necesarios para la ejecución de la urbanización considerada será de 76.500€, incluyendo la elaboración del Plan Especial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación, Estudio de Seguridad y Salud y la correspondiente Dirección de Obras.

## **2.4.- GESTIÓN Y FINANCIACIÓN**

La inclusión de los gastos de gestión, notaría y registro, unidos a los gastos de financiación, se estiman en una cantidad de 200.000€.

Analizados los importes anteriormente especificados, el gasto total previsto para la urbanización de la UE-48 asciende a 1.442.975,84€, suponiendo una repercusión de 23,28€/m<sup>2</sup> de suelo bruto y de 52,19€/m<sup>2</sup> de techo edificable.

Sevilla, Septiembre de 2009

Fdo. D. Fernando Muñoz Támara  
TARJE, SLU

Fdo. D. Manuel Pinedo Torres  
Arquitecto

## **DOCUMENTO IV: ORDENANZAS REGULADORAS**

## **ÍNDICE ORDENANZAS REGULADORAS**

### **PREÁMBULO Y ORDENANZAS**

**CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN**

**CAPÍTULO TERCERO. COMPROMISOS Y GARANTÍAS**

**CAPÍTULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO QUINTO. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

## **PREÁMBULO Y ORDENANZAS**

Las presentes ordenanzas tienen como objetivo reglamentar el uso de los terrenos y de las edificaciones en el ámbito de la unidad de ejecución nº 48, zona Campo Alegre, de Alcalá de Guadaíra de forma que al final del proceso resulte una Urbanización y un conjunto edificatorio coherentes con la calidad que un espacio residencial requiere.

A tal fin y en función de los usos resultantes se describen las ordenanzas particulares para cada uno de ellos.

### **Artículo 1. ZONA RESIDENCIAL ADOSADA PARA LA MANZANA RAD1**

1.1. Uso característico: Residencial

1.2. Uso pormenorizado: Vivienda unifamiliar

1.3. Tipología Edificatoria: Edificación Adosada

1.4. Usos compatibles:

- Residencia comunitaria en edificio exclusivo
- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los 50 m<sup>2</sup> 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.
- 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, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares

1.5. Posición de la edificación:

- La separación de la edificación o edificaciones a linderos de calles exteriores, tanto en casos de edificación total como en actuaciones individuales sobre parcelas segregadas, obligatoriamente será de 3 metros, prohibiéndose expresamente la creación de medianeras vistas.
- Separación mínima de edificación terminada a fondo de parcela, 3 metros.
- La fachada lateral derecha de la futura edificación, cuya linde de parcela es medianera con la urbanización vecina, queda obligada igualmente a una separación mínima de 2,5 metros a dicha linde.

1.6. Frente mínimo de parcela 6 metros

1.7. Parcela mínima: 150,00m<sup>2</sup> de superficie con 6 metros de diámetro mínimo inscribible.

1.8. Ocupación: No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación del 55%

1.9. Altura de la edificación. La edificación no podrá superar una altura de dos plantas ni una altura de cornisa de 7 metros, considerándose como plantas los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara inferior a una altura igual o superior a 1,20 metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso al edificio. Sobre la última planta permitida se consiente torreones con una superficie máxima construida y computable del 15% de la superficie construida de la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los 10 metros.

La primera parcela situada al Norte, aún disponiendo por su especial geometría de mayor longitud que el resto, queda obligada a respetar la alineación general de fachadas a construir según la ordenanza de aplicación descrita.

1.10. Cuerpos adosados a cerramientos de parcela en fachada a la calle: Se permiten pérgolas y construcciones ligeras para alojar instalaciones integrados en el cerramiento de parcela-fachada.

1.11. Superficie total de manzana: 2.826,66 m<sup>2</sup>

1.12. Edificabilidad total de la manzana: 2.261,33 m<sup>2</sup>. (0,80)

1.13. Coefficiente de ponderación: 1,04888

1.14. Aprovechamiento: 2.371,87 u.a.

1.15. Número de viviendas: 20 unidades adosadas.

1.16. Aparcamiento privado: 1 unidad por vivienda (TOTAL 20 unidades)

## **Artículo 2. ZONA RESIDENCIAL ADOSADA PARA LA MANZANA RAD2**

2.1. Uso característico: Residencial

2.2. Uso pormenorizado: Vivienda unifamiliar

2.3. Tipología Edificatoria: Edificación Adosada

2.4. Usos compatibles:

- Residencia comunitaria en edificio exclusivo
- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los 50 m<sup>2</sup> 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.
- 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, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares

2.5. Posición de la edificación:

- Separación de la edificación o edificaciones a lindero de parcela en fachada principal tanto en casos de edificación total como en actuaciones individuales sobre parcelas segregadas, se prohíbe expresamente la creación de medianeras vistas, por tanto se obliga a respetar la primera alineación que se edifique para lo cual se establecen como obligatorias una distancia a fachada de 3 metros.
- Separación mínima de edificación terminada a fondo de parcela, 3 metros.

2.6. Frente mínimo de parcela 6 metros

2.7. Parcela mínima: 150,00m<sup>2</sup> de superficie con 6 metros de diámetro mínimo inscribible.

2.8. Ocupación: No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación del 55%

2.9. Altura de la edificación. La edificación no podrá superar una altura de dos plantas ni una altura de cornisa de 7 metros, considerándose como plantas los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara inferior a una altura igual o superior a 1,20 metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso al edificio. Sobre la última planta permitida se consiente torreones con una superficie máxima construida y computable del 15% de la superficie construida de la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los 10 metros.

La primera parcela situada al Norte, aún disponiendo por su especial geometría de mayor longitud que el resto, queda obligada a respetar la alineación general de fachadas a construir según la ordenanza de aplicación descrita.

2.10. Cuerpos adosados a cerramientos de parcela en fachada a la calle: Se permiten pérgolas y construcciones ligeras para alojar instalaciones integrados en el cerramiento de parcela-fachada.

2.11. Superficie total de manzana: 4.243,40 m<sup>2</sup>

2.12. Edificabilidad total de la manzana: 3.394,72m<sup>2</sup>. (0,80)

2.13. Coefficiente de ponderación: 1,04888

2.14. Aprovechamiento: 3.560,67 u.a.

2.15. Número de viviendas: 26 unidades adosadas.

2.16. Aparcamiento privado: 1 unidad por vivienda (TOTAL 26 unidades)

## **Artículo 3. ZONA RESIDENCIAL PAREADA PARA LA MANZANA RP1**

3.1. Uso característico: Residencial

3.2. Uso Pormenorizado: Vivienda Unifamiliar

3.3. Tipología edificatoria: Edificación pareada

3.4. Usos compatibles:

- Residencia comunitaria en edificio exclusivo
- Hospedaje en edificio exclusivo.

- Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los 50 m<sup>2</sup> 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.
  - 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, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares
- 3.5. Posición de la edificación: Separación obligatoria del volumen de fachada frontal edificado más saliente, sin contar vuelos, a cerramiento frontal de parcela, 3 metros y separación mínima a linderos laterales y posterior de 3 metros al ser la construcción pareada cada dos viviendas compartirán un lindero de manera que eviten la aparición de paños medianeros.
- 3.6. Frente mínimo de parcela: 11,25 metros
- 3.7. Parcela mínima: 230,00m<sup>2</sup> de superficie con 11,25 metros de diámetro mínimo inscribible.
- 3.8. Ocupación: No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación del 55%
- 3.9. Altura de la edificación: La edificación no podrá superar una altura de dos plantas ni una altura de cornisa de 8 metros, considerándose como plantas los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara inferior a una altura igual o superior a 1,20 metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso al edificio. Sobre la última planta permitida se consiente torreones con una superficie máxima construida y computable del 15% de la superficie construida de la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los 10 metros.
- 3.10. Cuerpos adosados a cerramientos de parcela en fachada a la calle: Se permiten pérgolas y construcciones ligeras para alojar instalaciones integrados en el cerramiento de parcela-fachada.
- 3.11. Superficie total de manzana: 3.815,02 m<sup>2</sup>
- 3.12. Edificabilidad total de la manzana: 3052.02m<sup>2</sup>. (0,80)
- 3.13. Coeficiente de ponderación: 1,09015
- 3.14. Aprovechamiento: 3.327,16 u.a.
- 3.15. Número de viviendas: 16 unidades adosadas.
- 3.16. Aparcamiento privado: 1 unidad por vivienda (TOTAL 16 unidades)

#### **Artículo 4. ZONA RESIDENCIAL PAREADA PARA LA MANZANA RP2**

- 4.1. Uso característico: Residencial
- 4.2. Uso Pormenorizado: Vivienda Unifamiliar
- 4.3. Tipología edificatoria: Edificación pareada
- 4.4. Usos compatibles:
- Residencia comunitaria en edificio exclusivo
  - Hospedaje en edificio exclusivo.
  - Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los 50 m<sup>2</sup> 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.
  - 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, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares
- 4.5. Posición de la edificación: Separación obligatoria del volumen de fachada frontal edificado más saliente, sin contar vuelos, a cerramiento frontal de parcela, 3 metros y separación mínima a linderos laterales y posterior de 3 metros al ser la construcción pareada cada dos viviendas compartirán un lindero de manera que eviten la aparición de paños medianeros.
- 4.6. Frente mínimo de parcela: 11,25 metros
- 4.7. Parcela mínima: 230,00m<sup>2</sup> de superficie con 11,25 metros de diámetro mínimo inscribible.
- 4.8. Ocupación: No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación del 55%

4.9. Altura de la edificación: La edificación no podrá superar una altura de dos plantas ni una altura de cornisa de 8 metros, considerándose como plantas los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara inferior a una altura igual o superior a 1,20 metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso al edificio. Sobre la última planta permitida se consiente torreones con una superficie máxima construida y computable del 15% de la superficie construida de la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los 10 metros.

4.10. Cuerpos adosados a cerramientos de parcela en fachada a la calle: Se permiten pérgolas y construcciones ligeras para alojar instalaciones integradas en el cerramiento de parcela-fachada.

4.11. Superficie total de manzana: 3.600,00 m<sup>2</sup>

4.12. Edificabilidad total de la manzana: 2.880,00m<sup>2</sup>. (0,80)

4.13. Coefficiente de ponderación: 1,09015

4.14. Aprovechamiento: 3.139,63 u.a.

4.15. Número de viviendas: 16 unidades adosadas.

4.16. Aparcamiento privado: 1 unidad por vivienda (TOTAL 16 unidades)

#### **Artículo 5. ZONA RESIDENCIAL AISLADA PARA LA MANZANA RA1**

5.1. Uso característico: Residencial

5.2. Uso Pormenorizado: Vivienda Unifamiliar

5.3. Tipología edificatoria: Edificación aislada

5.4. Usos compatibles:

- Residencia comunitaria en edificio exclusivo
- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los 50 m<sup>2</sup> 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.
- 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, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares.

5.5. Posición de la edificación: Separación mínima de fachada frontal edificada a cerramiento frontal de parcela, 3 metros y separación mínima a linderos laterales y posterior 3 metros.

5.6. Ocupación: No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación del 55%

5.7. Altura de la edificación: La edificación no podrá superar una altura de dos plantas ni una altura de cornisa de 7 metros, considerándose como plantas los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara inferior a una altura igual o superior a 1,20 metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso al edificio. Sobre la última planta permitida se consiente torreones con una superficie máxima construida y computable del 15% de la superficie construida de la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los 10 metros.

5.8. Cuerpos adosados a cerramientos de parcela en fachada a la calle: Se permiten pérgolas y construcciones ligeras para alojar instalaciones integradas en el cerramiento de parcela-fachada.

5.9. Superficie total de manzana: 302,32 m<sup>2</sup>

5.10. Edificabilidad total de la manzana: 241,856m<sup>2</sup>. (0,80)

5.11. Coefficiente de ponderación: 1,91493

5.12. Aprovechamiento: 463,14 u.a.

5.13. Número de viviendas: 1 vivienda aislada

5.14. Aparcamiento privado: 1 unidad por vivienda (TOTAL 1 unidad)

#### **Artículo 6. ZONA RESIDENCIAL AISLADA PARA LA MANZANA RA2**

- 6.1. Uso característico: Residencial
- 6.2. Uso Pormenorizado: Vivienda Unifamiliar
- 6.3. Tipología edificatoria: Edificación aislada
- 6.4. Usos compatibles:
- Residencia comunitaria en edificio exclusivo
  - Hospedaje en edificio exclusivo.
  - Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los 50 m<sup>2</sup> 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.
  - 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, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares.
- 6.5. Posición de la edificación: Separación mínima de fachada frontal edificada a cerramiento frontal de parcela, 3 metros y separación mínima a linderos laterales y posterior 3 metros.
- 6.6. Ocupación: No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación del 55%
- 6.7. Altura de la edificación: La edificación no podrá superar una altura de dos plantas ni una altura de cornisa de 7 metros, considerándose como plantas los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara inferior a una altura igual o superior a 1,20 metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso al edificio. Sobre la última planta permitida se consiente torreones con una superficie máxima construida y computable del 15% de la superficie construida de la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los 10 metros.
- 6.8. Cuerpos adosados a cerramientos de parcela en fachada a la calle: Se permiten pérgolas y construcciones ligeras para alojar instalaciones integrados en el cerramiento de parcela-fachada.
- 6.9. Superficie total de manzana: 308,94 m<sup>2</sup>
- 6.10. Edificabilidad total de la manzana: 247,152m<sup>2</sup>. (0,80)
- 6.11. Coefficiente de ponderación: 1,91493
- 6.12. Aprovechamiento: 473,28 u.a.
- 6.13. Número de viviendas: 1 vivienda aislada
- 6.14. Aparcamiento privado: 1 unidad por vivienda (TOTAL 1 unidad)

### **Artículo 7. ZONA RESIDENCIAL AISLADA PARA LA MANZANA RA3**

- 7.1. Uso característico: Residencial
- 7.2. Uso Pormenorizado: Vivienda Unifamiliar
- 7.3. Tipología edificatoria: Edificación aislada
- 7.4. Usos compatibles:
- Residencia comunitaria en edificio exclusivo
  - Hospedaje en edificio exclusivo.
  - Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los 50 m<sup>2</sup> 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.
  - 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, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares.
- 7.5. Posición de la edificación: Separación mínima de fachada frontal edificada a cerramiento frontal de parcela, 3 metros y separación mínima a linderos laterales y posterior 3 metros.
- 7.6. Ocupación: No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación del 55%
- 7.7. Altura de la edificación: La edificación no podrá superar una altura de dos plantas ni una altura de cornisa de 7 metros, considerándose como plantas los semisótanos cuyo forjado de

techo tenga su cara inferior a una altura igual o superior a 1,20 metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso al edificio. Sobre la última planta permitida se consiente torreones con una superficie máxima construida y computable del 15% de la superficie construida de la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los 10 metros.

7.8. Cuerpos adosados a cerramientos de parcela en fachada a la calle: Se permiten pérgolas y construcciones ligeras para alojar instalaciones integrados en el cerramiento de parcela-fachada.

7.9. Superficie total de manzana: 396,04 m<sup>2</sup>

7.10. Edificabilidad total de la manzana: 316,832m<sup>2</sup>. (0,80)

7.11. Coeficiente de ponderación: 1,91493

7.12. Aprovechamiento: 606,71 u.a.

7.13. Número de viviendas: 1 vivienda aislada

7.14. Aparcamiento privado: 1 unidad por vivienda (TOTAL 1 unidad)

## **Artículo 8. ZONA RESIDENCIAL AISLADA-PAREADA PARA LA MANZANA RAP1**

8.1. Uso característico: Residencial

8.2. Uso Pormenorizado: Vivienda Unifamiliar

8.3. Tipología edificatoria: Aislada. Se permite la compatibilidad con pareada, siempre en actuaciones conjuntas, es decir, las pareadas mantendrán un aspecto único y uniforme

8.4. Usos compatibles:

- Residencia comunitaria en edificio exclusivo
- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los 50 m<sup>2</sup> 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.
- 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, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares.

8.5. Posición de la edificación:

- En caso de aisladas: Separación mínima de fachada frontal edificada a cerramiento frontal de parcela, 3 metros y separación mínima a linderos laterales y posterior 3 metros.
- En caso de pareadas: Separación obligatoria del volumen de fachada frontal edificado más saliente, sin contar vuelos, a cerramiento frontal de parcela, 3 metros y separación mínima a linderos laterales y posterior de 3 metros al ser la construcción pareada cada dos viviendas compartirán un lindero de manera que eviten la aparición de paños medianeros.

8.6. Superficie total de manzana: 5.860,51 m<sup>2</sup>

Para las 18 parcelas resultantes registrará una superficie mínima de 300m<sup>2</sup> con fachada mínima de 14 metros lineales, con círculo inscrito de 14 metros de diámetro.

8.7. Edificabilidad total de la manzana: 4.505,57m<sup>2</sup>.

8.8. Coeficiente de edificabilidad: 0,769

8.9. Coeficiente de ponderación: 0,98488

8.10. Aprovechamiento: 4.437,46 u.a.

8.11. Número de viviendas: 18

8.12. Aparcamiento privado: 1 unidad por vivienda (TOTAL 18 unidades)

## **Artículo 9. ZONA RESIDENCIAL AISLADA-PAREADA PARA LA MANZANA RAP2**

9.1. Uso característico: Residencial

9.2. Uso Pormenorizado: Vivienda Unifamiliar

9.3. Tipología edificatoria: Aislada. Se permite la tipología pareada, siempre que sea mediante actuación conjunta para dos parcelas y manteniendo una única vivienda por parcela, con tratamiento y aspecto único y uniforme.

9.4. Usos compatibles:

- Residencia comunitaria en edificio exclusivo
- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los 50 m<sup>2</sup> 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.
- 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, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares.

9.5. Posición de la edificación:

- En caso de aisladas: Separación mínima de fachada frontal edificada a cerramiento frontal de parcela, 3 metros y separación mínima a linderos laterales y posterior 3 metros.
- En caso de pareadas: Separación obligatoria del volumen de fachada frontal edificado más saliente, sin contar vuelos, a cerramiento frontal de parcela, 3 metros y separación mínima a linderos laterales y posterior de 3 metros al ser la construcción pareada cada dos viviendas compartirán un lindero de manera que eviten la aparición de paños medianeros.

No obstante, esta manzana, dada su situación y sus características topográficas, podrá ser desarrollada como conjunto armónico singular, de manera que la agrupación posibilite la creación de una zona común ajardinada donde se permitirá la construcción de una piscina de uso comunitario. El desarrollo de esta opción se propondrá mediante estudio de detalle.

9.6. Superficie total de manzana: 4.253,46 m<sup>2</sup>

Para las 10 parcelas resultantes regirá una superficie mínima de 300m<sup>2</sup> con fachada mínima de 14 metros lineales, con círculo inscrito de 14 metros de diámetro.

9.7. Edificabilidad total de la manzana: 3.270,07m<sup>2</sup>.

9.8. Coefficiente de edificabilidad: 0,769

9.9. Coefficiente de ponderación: 0,98488

9.10. Aprovechamiento: 3.220,64 u.a.

9.11. Número de viviendas: 10

9.12. Aparcamiento privado: 1 unidad por vivienda (TOTAL 10 unidades)

## **Artículo 10. ZONA RESIDENCIAL AISLADA-PAREADA PARA LA MANZANA RAP3**

10.1. Uso característico: Residencial

10.2. Uso Pormenorizado: Vivienda Unifamiliar

10.3. Tipología edificatoria: Aislada. Se permite la compatibilidad con pareada, siempre en actuaciones conjuntas, es decir, las pareadas mantendrán un aspecto único y uniforme

10.4. Usos compatibles:

- Residencia comunitaria en edificio exclusivo
- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los 50 m<sup>2</sup> 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.
- 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, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares.

10.5. Posición de la edificación:

- En caso de aisladas: Separación mínima de fachada frontal edificada a cerramiento frontal de parcela, 3 metros y separación mínima a linderos laterales y posterior 3 metros.
  - En caso de pareadas: Separación obligatoria del volumen de fachada frontal edificado más saliente, sin contar vuelos, a cerramiento frontal de parcela, 3 metros y separación mínima a linderos laterales y posterior de 3 metros al ser la construcción pareada cada dos viviendas compartirán un lindero de manera que eviten la aparición de paños medianeros.
- 10.6. Superficie total de manzana: 3.834,66 m<sup>2</sup>  
Para las 12 parcelas resultantes regirá una superficie mínima de 300m<sup>2</sup> con fachada mínima de 14 metros lineales, con círculo inscrito de 14 metros de diámetro.
- 10.7. Edificabilidad total de la manzana: 2.948,09m<sup>2</sup>.
- 10.8. Coeficiente de edificabilidad: 0,769
- 10.9. Coeficiente de ponderación: 0,98488
- 10.10. Aprovechamiento: 2.903,51 u.a.
- 10.11. Número de viviendas: 12
- 10.12. Aparcamiento privado: 1 unidad por vivienda (TOTAL 12 unidades)

#### **Artículo 11. ZONA RESIDENCIAL AISLADA-PAREADA PARA LA MANZANA RAP4**

- 11.1. Uso característico: Residencial
- 11.2. Uso Pormenorizado: Vivienda Unifamiliar
- 11.3. Tipología edificatoria: Aislada. Se permite la compatibilidad con pareada, siempre en actuaciones conjuntas, es decir, las pareadas mantendrán un aspecto único y uniforme
- 11.4. Usos compatibles:
- Residencia comunitaria en edificio exclusivo
  - Hospedaje en edificio exclusivo.
  - Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los 50 m<sup>2</sup> 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.
  - 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, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares.
- 11.5. Posición de la edificación:
- En caso de aisladas: Separación mínima de fachada frontal edificada a cerramiento frontal de parcela, 3 metros y separación mínima a linderos laterales y posterior 3 metros.
  - En caso de pareadas: Separación obligatoria del volumen de fachada frontal edificado más saliente, sin contar vuelos, a cerramiento frontal de parcela, 3 metros y separación mínima a linderos laterales y posterior de 3 metros al ser la construcción pareada cada dos viviendas compartirán un lindero de manera que eviten la aparición de paños medianeros.
- 11.6. Superficie total de manzana: 1.909,39 m<sup>2</sup>  
Para las 6 parcelas resultantes regirá una superficie mínima de 300m<sup>2</sup> con fachada mínima de 14 metros lineales, con círculo inscrito de 14 metros de diámetro.
- 11.7. Edificabilidad total de la manzana: 1.467,95m<sup>2</sup>.
- 11.8. Coeficiente de edificabilidad: 0,769
- 11.9. Coeficiente de ponderación: 0,98488
- 11.10. Aprovechamiento: 1.445,76 u.a.
- 11.11. Número de viviendas: 6
- 11.12. Aparcamiento privado: 1 unidad por vivienda (TOTAL 6 unidades)

#### **Artículo 12. MANZANA TC TERCIARIO COMERCIAL**

- 12.1. Uso característico: Hospedaje, Oficinas y comercio en sus tres categorías.

12.2. Usos compatibles:

- Residencial. Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una por parcela y con una superficie máxima construida de 125 m<sup>2</sup>, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- Equipamiento y servicios públicos: Se admiten los usos pormenorizados de socio-cultural, deportivo y público-administrativo

12.3. Condiciones de Parcela: No se podrá segregar

12.4. Tipología edificatoria: Edificio unitario. Se admite también la ubicación de distintas edificaciones en una misma parcela, en cuyo caso la separación mínima entre ellas será igual o superior a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 4 metros.

El edificio o edificios podrán adosarse a las lindes de la parcela.

12.5. Ocupación: En sótano 100% de manzana, en planta baja 78% de manzana y en planta alta 78% de superficie de manzana. Los espacios libres de parcela se utilizarán como espacios de disfrute y maniobra con un ajardinamiento al menos del 40%.

12.6. Altura de la edificación: Altura máxima de edificación, tres plantas. En planta baja altura máxima de 5 metros y en plantas altas altura máxima de 3,50 metros.

12.7. Superficie total de manzana: 2.515,92 m<sup>2</sup>

12.8. Edificabilidad total de la manzana: 3.924,08m<sup>2</sup> (1,56)

12.9. Coefficiente de ponderación: 0,72701

12.10. Aprovechamiento: 2.852,85 u.a.

12.11. Aparcamiento privado: 1 unidad por cada 100m<sup>2</sup> construidos.

### **Artículo 13. MANZANA T-C-E. TERCIARIO COMERCIAL EXISTENTE**

13.1. Uso característico: Hospedaje, Oficinas y comercio en sus tres categorías.

13.2. Usos compatibles:

- Residencial. Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una por parcela y con una superficie máxima construida de 125 m<sup>2</sup>, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- Equipamiento y servicios públicos: Se admiten los usos pormenorizados de socio-cultural, deportivo y público-administrativo.

13.3. Condiciones de Parcela: No se podrá segregar.

13.4. Tipología edificatoria: Edificio unitario. Se admite también la ubicación de distintas edificaciones en una misma parcela, en cuyo caso la separación mínima entre ellas será igual o superior a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 4 metros.

El edificio o edificios podrán adosarse a las lindes de la parcela.

13.5. Ocupación: En sótano 100% de manzana, en planta baja 78% de manzana y en planta alta 78% de superficie de manzana. Los espacios libres de parcela se utilizarán como espacios de disfrute y maniobra con un ajardinamiento al menos del 40%.

13.6. Altura de la edificación: Altura máxima de edificación, tres plantas. En planta baja altura máxima de 5 metros y en plantas altas altura máxima de 3,50 metros.

13.7. Superficie total de manzana: 688,20 m<sup>2</sup>

13.8. Edificabilidad total de la manzana: 1.073,39m<sup>2</sup>.

13.9. Coefficiente de ponderación: 0,72701

13.10. Aprovechamiento: 780,36 u.a.

### **NORMAS ESPECÍFICAS PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles.

Clases:

c) Áreas ajardinadas: Corresponde a las áreas de superficie mayor a 1.000m<sup>2</sup>, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal y mobiliario urbano destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad específica de su entorno.

Las áreas ajardinadas dedicarán al meno el 40% de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

Podría disponerse edificación sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del 4% de su superficie, sin rebasar los cuatro metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas con bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los 12m<sup>2</sup> de superficie y los tres metros de altura.

Las áreas ajardinadas de superficie mayor a 3.000m<sup>2</sup> incorporarán, además, un área de tierra compactada para la practica de deportes al aire libre.

d) Áreas de juego y recreo: Corresponde a las áreas con superficie no inferior a doscientos metros cuadrado en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar. Contaran con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario urbano adecuado.

## **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1. Ámbito territorial**

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial es la Unidad de Ejecución nº48 del Suelo Urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra.

### **Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación**

El presente Plan tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a cambio de situación de cesiones de equipamiento o espacios libres públicos y cualquier otro que según la legislación aplicable o el planeamiento vigente sea considerado supuesto de revisión.

Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión en el apartado anterior de este artículo.

### **Artículo 3. Documentación e interpretación**

El Plan Especial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Plan de Etapas, Estudio Económico-Financiero y Ordenanzas Regulatoras.

Los documentos del Plan Especial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.
- b) Planos de información. Tienen carácter informativo y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.
- c) Planos de ordenación. Tienen carácter preceptivo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.
- d) Plan de etapas. Tiene carácter preceptivo y determina el orden de desarrollo y ejecución del Plan.
- e) Estudio Económico-Financiero. Contiene la evaluación económica aproximada de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto de ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización y en el de Reparcelación.
- f) Ordenanzas Regulatoras. Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Especial. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Planeamiento General.

- g) Si, no obstante los criterios interpretativos contenidos en apartados anteriores de este artículo, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de documentación gráfica de mayor escala y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN**

### **Artículo 4.- Ejecución material**

La ejecución de las obras de urbanización imputables a la Unidad de Ejecución será sufragada de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley 7/2002 y del 58 al 66 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A tal fin se expresa justificación sobre los medios económicos con los que cuenta el promotor de conformidad con el artículo 46,d) del reglamento del planeamiento

### **JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA ECONOMICA, FINANCIERA Y TECNICA.**

#### **1.- Solvencia económica y financiera**

La Propuesta de Actuación Urbanística formulada por TARJE S.L.U. presenta la suficiente solvencia económica para garantizar su viabilidad si atendemos al valor de los terrenos objeto de urbanización, a los recursos del promotor de la misma y a las fuentes de financiación que esta pueden obtener a tal efecto a través de los préstamos y créditos bancarios con garantía hipotecaria y a los propios recursos que genere la ejecución de la urbanización y edificación de las parcelas.

En este sentido, consideraremos como costes de esta Propuesta de Actuación Urbanística los gastos de urbanización que deben asumir los propietarios del suelo conforme al art. 113 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Así pues, tanto por el volumen de los activos de la empresa promotora, el propio valor de los terrenos y las posibilidades para obtener financiación que éstos presentan, los costes de urbanización antes mencionados quedan suficientemente garantizados.

#### **2.- Solvencia Técnica**

Por su parte la solvencia técnica de la mercantil TARJE S.L.U., integrada en un importante grupo empresarial andaluz cuya larga experiencia como promotora inmobiliaria en Andalucía es manifiesta por venir operando desde hace más de 25 años, disponiendo de los medios materiales y personales y de la experiencia necesaria para la ejecución del planeamiento. Igualmente acreditada es la experiencia y capacitación profesional de los técnicos intervinientes en la presente Propuesta de Actuación Urbanística: D. Juan Muñoz Támara, Ingeniero Industrial, D. Manuel Pinedo Torres, Arquitecto, y D. José Antonio Olmedo Alcaide, Licenciado en Derecho y Abogado.

**Artículo 5.- Control municipal**

El Ayuntamiento verificará que la ejecución de las obras se realizan en conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

Para el ejercicio de esta facultad podrá nombrar un técnico competente que efectúe un seguimiento, inspección y control continuado del ajuste de las obras al Proyecto de urbanización.

**Artículo 6.- Recepción de la Urbanización**

Una vez finalizadas las obras correspondientes a la urbanización básica o fases en su caso, el propietario solicitará al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra la recepción de las mismas, que se llevará a cabo en el plazo de treinta días a partir de la fecha de solicitud, en presencia de representante de La Propiedad, Técnico Director de las obras y Ayuntamiento, levantándose acta de la misma a los efectos oportunos.

## **CAPÍTULO TERCERO.- COMPROMISOS Y GARANTÍAS**

### **Artículo 7.- Compromisos y Garantías.-**

Con carácter previo a la aprobación definitiva del PERI, el promotor depositará como garantía para la Urbanización en valores públicos o aval bancario la cifra correspondiente al 6% del coste total de la ejecución, de acuerdo con el artículo 46,c).RP. Asimismo, mediante este escrito, el promotor renuncia a cualquier compensación económica por el defecto de aprovechamiento subjetivo que se produce. También se compromete a la ejecución de las obras exteriores necesarias para la implantación de la ordenación con especial mención a la eliminación del viario previsto por el PGOU en la zona proyectada como S2, de comunicación con Campo Alegre, adecuando como zona verde la porción de viario ya ejecutada dentro de la UE49 "Campo Alegre", así como la ejecución de la continuación del acerado y correspondiente cerramiento de dicha parcela en el límite con la UE49. Asume el promotor, igualmente, el compromiso de cerrar las parcelas dotacionales en las condiciones que establezcan, dentro de lo habitual en la zona, los servicios técnicos municipales y su explanación de acuerdo con las rasantes oficiales, de los viarios a los que dé frente.

Como ya se dijo en la propuesta de ordenación, también se asume el compromiso de ajustar la solución final de conexión a la carretera Alcalá-Utrera al proyecto que en la actualidad prepara la Administración Autonómica de Andalucía.

## **CAPÍTULO CUARTO.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

### **Artículo 8.- Criterios de aplicación.**

En lo no-contenido en estas Normas, serán de aplicación las condiciones generales de edificación que se establecen en las Normas Generales de la Normativa Urbanística de Alcalá de Guadaíra.

## **CAPÍTULO QUINTO.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

### **Artículo 9.- Criterios de aplicación.**

Serán aplicables las condiciones de urbanización que se establecen en la Normativa Urbanística del planeamiento general.

Sevilla, Septiembre de 2009

Fdo. D. Fernando Muñoz Támara  
TARJE SLU

Fdo. D. Manuel Pinedo Torres  
Arquitecto

## **DOCUMENTO V: PLANOS**

## ÍNDICE PLANOS

<b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b>		<b>ESCALA</b>
01.	SITUACIÓN	1:10.000
02.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1:4.000
03.	USOS GLOBALES Y NIVELES DE INTENSIDAD	1:1.000
04.	DISTRIBUCIÓN DE PROPIEDADES	1:1.000
05.	TOPOGRÁFICO	1:1.000
06.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1:1.000
07.	SUPERPOSICIÓN DE PROPUESTA SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES	1:1.000
08.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	1:1.000
<b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b>		
09.	PROPUESTA RESULTANTE	1:1.000
10.	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1.000
11.	PLANTA GENERAL RED VIARIA	1:1.000
12.	SECCIONES DEL VIARIO	1:1.000/1:100
13.	RED DE ABASTECIMIENTO	1:1.000
14.	RED DE ALCANTARILLADO	1:1.000
15.	RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN	1:1.000
16.	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	1:1.000
17.	RED DE TELEFONÍA	1:1.000
18.	DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	1:4.000
19.	INSERCIÓN EN LA TRAMA URBANA	1:4.000