



Ayuntamiento de
— Alcalá de Guadaíra —

PROYECTO DE DELIMITACION UNIDADES DE EJECUCION EN EL SECTOR SUO-15 "SUNP-17"

FEBRERO 2011

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	1
1.1. Antecedentes	1
1.2. Objeto y justificación	2
1.3. Estructura de propiedad	3
 2. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA DELIMITACION	 3
2.1 Determinaciones.....	3
2.1.1. Unidad de Ejecución nº 1	4
2.1.2. Unidad de Ejecución nº 2	5
2.1.3. Unidad de Ejecución nº 3	6
2.2. Diferencia de aprovechamientos entre Unidades de Ejecución con relación al sector	7
2.3. Compromisos adquiridos por los propietarios en el Plan Parcial	7
 3. ESTUDIO ECONÓMICO	 8
 4. PLANOS	
1.- SITUACIÓN.	
2.- DELIMITACION UNIDADES DE EJECUCIÓN	
3.- ZONIFICACIÓN.	
4.- PROPIEDADES EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.	



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- ANTECEDENTES

El instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio de Alcalá de Guadaíra, cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente según Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo de 1.994, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de Abril de 1.994, delimita el sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNP-I7 "La Carbonería-Cristalería", con el objetivo principal de posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial entre las zonas de El Polo y Venta la Liebre, configurando una nueva fachada urbana sobre el Parque del Guadaíra, y permitir el desarrollo de la futura SE-40.

En sesión celebrada el 10 de mayo de 2.002, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acordó, entre otros, la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU relativa al ámbito del SUNP-I7, con la finalidad de extraer del sector la franja de la vía metropolitana definida por la SE-40 (Expte. 23-P/01), y en desarrollo de las nuevas determinaciones en fecha 26 de marzo de 2.003, acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanística del citado sector (Expte. 33-P/01)

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20 de noviembre de 2003 aprobó definitivamente el Plan Parcial del referido Sector, no obstante, dicho acuerdo fue objeto de Recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por la entidad E. M. Comercial de Productos Petrolíferos, S.A., habiéndose dictado Sentencia por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 8 de noviembre de 2005, por la que se estima el recurso presentado anulando el citado acuerdo de aprobación definitiva.

En ejecución de dicho pronunciamiento judicial, por el Ayuntamiento se acordó retrotraer las actuaciones al momento del vicio invalidante, constituido éste por la falta de notificación a los propietarios del acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial, procediéndose a practicar las notificaciones preceptivas. Y, transcurrido el plazo de información pública, se acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial (por segunda vez) y declarar, de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 30/1992, de 30 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la conservación de los actos y trámites siguientes:

- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 5 de marzo de 2004 de aprobación definitiva del procedimiento de delimitación de unidades de ejecución en el ámbito del Plan Parcial del SUNP-I7 "Carbonería-Cristalería" (Expte. 16-G/03).
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 5 de marzo de 2004, de aprobación definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos que han de regir la Junta de Compensación- así como los Proyectos de estatutos de la Entidad de Conservación que figuran como anexo a la Base Décima- de la UE-1 del Plan Parcial del SUNP-I7 "La Carbonería-Cristalería" (Expte. 25-G/02).
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 1 de octubre de 2004, de aprobación de la constitución de la Junta de Compensación de la UE-1 del Plan Parcial del SUNP-I7 "La Carbonería-Cristalería" (Expte. 25-G/02).
- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de marzo de 2005 de ratificación del Proyecto de Reparcelación de la UE-1 del Plan Parcial del SUNP-I7 "La Carbonería-Cristalería" (Expte. 11-G/04).
- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de enero de 2006 de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la UE-1 del Plan Parcial del SUNP-I7 "La Carbonería-Cristalería" (Expte. 39-P/03).
- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29 de abril de 2005 de aprobación definitiva del expediente de expropiación de propietarios no adheridos a la Junta de Compensación de la UE-1 del SUNP-I7 "La Carbonería-Cristalería" (Expte. 2/04-UREX).

A instancias de la entidad recurrente, y mediante Auto de 13 de junio de 2006, el Tribunal de instancia requiere de nuevo a este Ayuntamiento, como Administración demandada, a retrotraer la tramitación a la fase previa a la aprobación inicial, debiendo ser puesto en conocimiento del Tribunal lo actuado, y dejando sin efecto los actos derivados de la ejecución de un plan inexistente.



Visto lo cual, se reinicia la tramitación del Plan Parcial, resultando aprobado definitivamente por acuerdo Plenario en sesión celebrada el 25 de julio de 2.007 (Expte. 5/2007-URPP), conforme al Texto Refundido redactado por el Arquitecto Lamberto Ribera Carreto.

Por último, señalar que, con fecha 16 de julio de 2.009, la Corporación Municipal en Pleno acordó aprobar la Adaptación Parcial del planeamiento vigente en el municipio a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y del Decreto 11/2008, de 22 de enero, documento que clasifica el sector SUNP-I7 como Suelo Urbanizable Ordenado, quedando incluidos en el sector SUO-15, señalando las siguientes condiciones particulares de desarrollo:

SUO-15 "SUNP-I7" (Zona Carbonería Cristalera)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial entre las zonas de El Polo y Venta la Liebre Configurar una nueva fachada urbana sobre el Parque del Guadaira Permitir el desarrollo de la futura SE-40	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 20/11/2003 SUPERFICIE BRUTA: 660.570 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: PRODUCTIVO EDIFICABILIDAD: 359.938 m ² APROVECHAMIENTO: 359.938 ua SISTEMA GENERAL: 60.673 m ²
	UNIDAD DE EJECUCION: Unica	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 7
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,54489 ua/m ²
	CESIONES: 59.990,30 m ² espacios libres, 12.000 m ² equipamiento deportivo, 8.000 m ² equipamiento social, 119.453,73 m ² viario y 3.350 m ² reserva conexión SE-40.	

1.2.- OBJETO Y JUSTIFICACION

El presente documento, en virtud del art. 106 de la LOUA, constituye el instrumento complementario para el desarrollo urbanístico del sector SUNP-I7 "La Carbonería-Cristalería", teniendo por objeto la división de la Unidad de Ejecución única delimitada en el correspondiente Plan Parcial, en tres ámbitos independientes para su ejecución por etapas.

El límite territorial de las tres Unidades obedece a facilitar la gestión y desarrollo inmediato del máximo suelo afectado por el Plan Parcial, teniendo en cuenta los intereses de los propietarios y la racionalidad de la división del territorio, para optimizar los recursos disponibles tanto económicos como de gestión, garantizando ámbitos perfectamente desarrollables y con suficiente entidad para la mínima dependencia entre ellos.



1.3.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

La titularidad de los terrenos afectados por la actuación, cuyos límites quedan reflejados en el plano de propiedades adjunto, se concreta en:

RELACION PROPIETARIOS	Superficie	%	Finca
EPSA & AYUNTAMIENTO	276.930,00 m ²	41,92%	1
LORENZO SANCHEZ HARO	47.632,00 m ²	7,21%	2
CODESOSA	22.828,00 m ²	3,46%	5
INV.PEREZ NUÑEZ	49.949,00 m ²	7,56%	3 y 4a
EESS Repsol	2.179,00 m ²	0,33%	4b
GALLEGO	4.742,00 m ²	0,72%	6
LACAÑINA	122.161,00 m ²	18,49%	7
RENFE	24.566,00 m ²	3,72%	8
GRUPO URALITA	74.028,00 m ²	11,21%	9 y 10
BEKINSA Y OTROS	29.862,24 m ²	4,52%	11
JOSE MARIA DÍAZ MARTÍN-GONZÁLEZ	1253,76 m ²	0,19 %	13
URBANIZACION LAS PALMERAS	770,00 m ²	0,12%	12e
YESERA ANDALUZA	1.125,00 m ²	0,17%	12a
ENRIQUE DE FRUTOS E HIJOS S.L.	1.078,00 m ²	0,16%	12b
HELADOS LA MENORQUINA	1.254,00 m ²	0,19%	12c
ESTADO M. TRABAJO y SS	212,00 m ²	0,03%	12d
Total	660.570,00 m²	100,00%	

2. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA DELIMITACION

2.1. DETERMINACIONES

Como se ha señalado anteriormente, el presente Proyecto de Delimitación divide el ámbito en tres Unidades de Ejecución, de acuerdo con la siguiente distribución de superficies:

CUADRO RESUMEN	Superficie UE (m ²)	Sistemas Generales Adscritos		Superficie Bruta (m ²)
		Viario (m ²)	ff.cc. (m ²)	
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1	411.933,13	28.953,00	15.151,00	456.037,13
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2	143.578,00	---	---	143.578,00
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3	44.385,87	2.845,00	13.724,00	60.954,87
TOTAL	599.897,00	31.798,00	28.875,00	660.570,00

En los puntos que a continuación se detallan, se realiza una exposición de la distribución de los usos, aprovechamientos y obligaciones correspondientes a cada Unidad de Ejecución, cuyo contenido queda complementado con la documentación gráfica del presente proyecto.



2.1.1. FICHA UNIDAD DE EJECUCION Nº 1

GESTION:

SISTEMA DE ACTUACION.....	Compensación
INICIATIVA	Privada
PROGRAMACION	1er C
INSTRUMENTOS.....	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

SUPERFICIE NETA SECTOR	411.933,13 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:.....	44.104,00 m ²
SUPERFICIE BRUTA SECTOR.....	456.037,13 m ²
PARCELA NETA	290.845,32 m ²
EDIFICABILIDAD	240.438,84 m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	240.438,84 ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO.....	223.641,06 ua
APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO (correspondiente al 10% del am del área de reparto)	16.796,77 ua

CESIONES

Espacios libres de uso público	39.194,38 m ²
Viaro	78.543,43 m ²
Reserva zona conexiones a SE-40	3.350,00 m ²

COMPROMISOS ESPECIFICOS

Además de los señalados en el apartado 2.3 del presente Proyecto, aplicables a la totalidad del sector:

- Construcción del canal desvió del arroyo Quintilla a cielo abierto y paso del mismo por autovía. Obtención de los terrenos necesarios por expropiación en zona externa a la reserva de SE-40.
- Obtención por expropiación de los terrenos destinados a viarios pertenecientes a ABETO correspondientes a la zona paralela a la futura SE-40 y su ejecución.

PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL AMBITO DE LA UE-1

Suelo Neto Unidad de Ejecución:

EPSA & AYUNTAMIENTO	218.721,13 m ²
LORENZO SANCHEZ HARO.....	47.632,00 m ²
CODESOSA	22.828,00 m ²
INVERSIONES PEREZ NUÑEZ.....	49.949,00 m ²
EESS Repsol.....	2.179,00 m ²
GALLEGO	4.742,00 m ²
GRUPO URALITA	61.443,00 m ²
URBANIZACION LAS PALMERAS	770,00 m ²
YESERA ANDALUZA.....	1.125,00 m ²
ENRIQUE DE FRUTOS E HIJOS S.L.	1.078,00 m ²
HELADOS LA MENORQUINA	1.254,00 m ²
ESTADO M. TRABAJO y SS.....	212,00 m ²

Sistema General adscrito a UE-1:

EPSA & AYUNTAMIENTO	7.148,00 m ²
GRUPO URALITA	12.585,00 m ²
BEKINSA Y OTROS	23.117,24 m ²
JOSÉ MARIA DÍAZ MARTÍN-GONZÁLEZ	1.253,76 m ²



2.1.2. FICHA UNIDAD DE EJECUCION Nº 2

GESTION:

SISTEMA DE ACTUACION.....	Compensación
INICIATIVA	Privada
PROGRAMACION	1 ^{er} C
INSTRUMENTOS.....	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

SUPERFICIE NETA SECTOR	143.578,00 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:.....	0,00 m ²
SUPERFICIE BRUTA SECTOR.....	143.578,00 m ²
PARCELA NETA	76.691,36 m ²
EDIFICABILIDAD	89.251,82 m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	89.251,82 ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO.....	70.410,80 ua
APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO (correspondiente al 10% del am del área de reparto)	18.841,02 ua

CESIONES

Espacios libres de uso público	20.804,92 m ²
Equipamiento deportivo.....	12.000,00 m ²
Equipamiento otros usos.....	4.500,00 m ²
Viaro	29.581,72 m ²

COMPROMISOS ESPECIFICOS

Además de los señalados en el apartado 2.3 del presente Proyecto, aplicables a la totalidad del sector:

- Obtención por expropiación de los terrenos destinados a viarios pertenecientes a ABETO correspondientes a la zona de la rotonda prevista en el Camino Pelay-Correa y su ejecución.
- La ejecución de la rotonda situada en el vial previsto que atraviesa la futura SE-40 y de la cual nace parte del viario de la UE-2, y que esta situado en terrenos de la UE-1 (La UE-1 solo preverá la ejecución necesaria para conectar el viario que le corresponde, dejando el desarrollo de dicha rotonda a la ejecución de la UE-2)

PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL AMBITO DE LA UE-2

Suelo Neto Unidad de Ejecución:

EPSA & AYUNTAMIENTO	21.417,00 m ²
LACañINA.....	122.161,00 m ²



2.1.3. FICHA UNIDAD DE EJECUCION Nº 3

GESTION:

SISTEMA DE ACTUACION.....	Compensación
INICIATIVA	Privada
PROGRAMACION	2º C
INSTRUMENTOS.....	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

SUPERFICIE NETA SECTOR	44.385,87 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:.....	16.569,00 m ²
SUPERFICIE BRUTA SECTOR.....	60.954,87 m ²
PARCELA NETA	29.557,29 m ²
EDIFICABILIDAD	30.247,34 m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	30.247,34 ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	29.892,33 ua
APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO (correspondiente al 10% del am del área de reparto)	355,01 ua

CESIONES

Espacios libres de uso público	0,00 m ²
Equipamiento deportivo.....	0,00 m ²
Equipamiento otros usos.....	3.500,00 m ²
Viaro	11.328,58 m ²

COMPROMISOS ESPECIFICOS

Además de los señalados en el apartado 2.3 del presente Proyecto, aplicables a la totalidad del sector:

- Coste de vallado de la zona colindante con el ferrocarril y su mantenimiento.
- Acondicionamiento y realización del tramo ferroviario en sus actuales condiciones, que sea necesario por el cambio de trazado. Las características de las obras serán las definidas por RENFE.

PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL AMBITO DE LA UE-3

Suelo Neto Unidad de Ejecución:

EPSA & AYUNTAMIENTO	29.643,87 m ²
RENFE	7.997,00 m ²
BEKINSA Y OTROS.....	6.745,00 m ²

Sistema General adscrito a UE-1:

RENFE	16.569,00 m ²
-------------	--------------------------



2.2. DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS ENTRE UNIDADES DE EJECUCIÓN CON RELACIÓN AL SECTOR.

“A efecto de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por ciento” (art. 36 del Reglamento de Gestión Urbanística)

Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución nº 1

Superficie: 456.037,13 m²

Aprovechamiento medio aplicado a superficie UE-1: 456.037,13 m² x 0,54489 ua/m² = 248.490,07 ua

Aprovechamiento Objetivo de la UE-1: 240.438,84 ua

Diferencia aprovechamiento: 248.490,07 ua - 240.438,84 ua = 8.051,23 ua

15 % x 248.490,07 ua = 37.273,51 ua.....> 8.051,23 ua

Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución nº 2

Superficie: 143.578,00 m²

Aprovechamiento medio aplicado a superficie UE-2: 143.578,00 m² x 0,54489 ua/m² = 78.234,22 ua

Aprovechamiento Objetivo de la UE-2 = 89.251,82 ua

Diferencia aprovechamiento: 89.251,82 ua - 78.234,22 ua = 11.017,60 ua

15 % x 78.234,22 ua = 11.735,13 ua.....> 11.017,60 ua

Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución nº 3

Superficie: 60.954,87 m²

Aprovechamiento medio aplicado a superficie UE-3: 60.954,87 m² x 0,54489 ua/m² = 33.213,70 ua

Aprovechamiento Objetivo de la UE-3: 30.247,34 ua

Diferencia aprovechamiento: 33.213,70 ua - 30.247,34 ua = 2.966,36 ua

15 % x 33.213,70 ua = 37.296,55 ua.....> 2.966,36 ua

2.3. COMPROMISOS ADQUIRIDOS POR LOS PROPIETARIOS EN EL PLAN PARCIAL

Además de los compromisos específicos señalados en las fichas correspondientes a cada Unidad de Ejecución, los propietarios de terrenos incluidos en el sector adquieren las siguientes obligaciones comunes derivadas del Plan Parcial que le afecta:

- Cesión gratuita al municipio de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de carácter público.
- Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios.



- Construcción de las necesarias conexiones, en el exterior de la zona de actuación entre las redes antes señaladas y las generales del territorio, abonando el justiprecio de los terrenos de necesaria expropiación para dicha construcción, en su condición de beneficiario de la misma.
- Previsión y ejecución del suelo para equipamiento necesario para las dimensiones y finalidad de la actuación.
- Cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento medio del Area de Reparto en parcela neta libre de cargas. La distribución de dicha cesión a cargo de cada unidad de Ejecución queda recogida en las fichas correspondientes.

La conservación de la urbanización correrá a cargo de los titulares del suelo urbanizado y/o de los futuros propietarios hasta la recepción de las mismas por la administración, correspondiendo a partir de dicho momento la conservación a la Entidad de Conservación, que será única para todo el ámbito del Plan, constituyéndose en el momento oportuno a partir de la transformación de la junta de Compensación que actúe en primer lugar, y a la que se adherirá en su momento la Unidad de Ejecución que actúe en segundo lugar.

El régimen de mantenimiento y conservación de las dotaciones relativas a sistemas de espacios libres de dominio y uso público, aparcamientos y redes viarias, debe corresponder al urbanizador a través de la Junta de Compensación que corresponda, y posteriormente por la Entidad de Conservación, previéndose la transmisión a las compañías suministradoras de los servicios que puedan ser directamente gestionados por éstas.

En toda escritura de transmisión y explotación de fincas en el sector o área de actuación, las obligaciones referentes a dicha conservación que deberá asumir obligatoriamente cada uno de los propietarios que deba integrarse en dicha entidad, en garantía de su seguridad jurídica, dando cuenta de la transmisión efectuada al Ayuntamiento.

3. ESTUDIO ECONOMICO

Con objeto de establecer el reparto de costos derivados del desarrollo del Plan Parcial se expone a continuación el resumen de los costes previstos y su distribución en las Unidades de Ejecución delimitadas:

1. OBRAS INTERIORES				TOTAL (€)	UE-1 (€)	UE-2 (€)	UE-3 (€)
1.1	Varios	119.454 m ²	68,09 €/m ²	8.133.217,04	5.347.767,40	2.014.123,37	771.326,27
1.2	Zonas Libres	59.999 m ²	19,45 €/m ²	1.167.187,90	762.462,35	404.725,55	---
TOTAL OBRAS INTERIORES				9.300.404,94	6.110.229,75	2.418.848,92	771.326,27

2. OBRAS EXTERIORES				TOTAL (€)	UE-1 (€)	UE-2 (€)	UE-3 (€)
2.1	Canalización a cielo abierto del arroyo Quintilla (excavación y ataluzamiento). 36.750 m ³		9,92 €/m ³	364.438,71	364.438,71	---	---
2.2	Paso por autovía de desvío arroyo. 60 m		6.010,12 €/m	360.607,26	360.607,26	---	---
2.3	Conexión a red de abastecimiento Emasesa		21.035,42 €/ud	21.035,42	14.596,49	4.572,15	1.941,07
2.4	Conexión a red de Saneamiento Emasesa. 566 m		102,17 €/m	57.829,38	57.829,38	---	---
2.5	Desvío de red eléctrica ABETO		30.064,07 €/ud	30.064,07		30.064,07	---
2.6	Conexión red telefónica		9.015,18 €/ud	9.015,18	6.223,80	1.959,49	831,89
2.7	Reposición de servicios afectados		21.035,42 €/ud	21.035,42	14.522,21	4.572,15	1.941,07



2.8	Pasos por canal. 24 m	5.108,60 €/m	122.606,47	122.606,47	---	---
2.9	Red Eléctrica (subestación)	4,10 €/m ²	1.475.020,91	973.186,13	379.407,41	122.427,37
2.10	Reposición y vallado red ferroviaria	117.000 €/ud	117.000,00	---	---	117.000,00
TOTAL OBRAS EXTERIORES			2.461.652,84	1.913.936,18	420.575,27	244.141,39

3. OBTENCION DE SUELO CONEXIÓN		TOTAL (€)	UE-1 (€)	UE-2 (€)	UE-3 (€)	
3.1	Obtención de suelo no urbanizable para desvío arroyo Quintanilla. 9.053 m ²	12,95 €/m ²	117.197,36	117.197,36	---	---
3.2	Obtención de suelo conexión viario venta la Liebre (Suelo urbano industrial grado 3). 1.230 m ²	72,12 €/m ²	88.709,39	---	88.709,39	---
3.3	Obtención de suelo para nuevo viario (Suelo urbano industrial grado 3). 350 m ²	72,12 €/m ²	25.242,51	25.242,51	---	---
TOTAL COSTE OBTENCION SUELO EXTERNO			231.149,26	142.439,80	88.709,39	---

4. HONORARIOS TECNICOS		TOTAL (€)	UE-1 (€)	UE-2 (€)	UE-3 (€)	
4.1	Redacción PAU, Plan Parcial		75.126,51	75.126,51	---	---
4.2	Proyectos y D. O. de Urbanización		396.667,99	273.847,33	86.217,66	35.202,32
4.3	Control y seguimiento de proyectos y obras		96.161,94	66.387,23	20.901,25	8.533,89
4.4	Proyectos de Reparcelación, Bases y Estatutos, etc.		39.065,79	26.969,81	8.491,13	3.466,89
TOTAL HONORARIOS TECNICOS			607.022,23	442.330,89	115.610,04	47.203,11

5. GASTOS VARIOS		TOTAL (€)	UE-1 (€)	UE-2 (€)	UE-3 (€)	
5.1	Notarios, Registros y otros gastos		240.404,84	165.968,08	52.253,12	21.183,64
TOTAL GASTOS VARIOS			240.404,84	165.968,08	52.253,12	21.183,64

RESUMEN COSTES		TOTAL (€)	UE-1 (€)	UE-2 (€)	UE-3 (€)	
1.	OBTENCION DE SUELO CONEXIÓN	231.149,26	142.439,87	88.709,39	---	
2.	OBRAS EXTERIORES	2.461.652,84	1.913.936,18	420.575,27	244.141,39	
3.	OBRAS INTERIORES	9.300.404,94	6.110.229,75	2.418.848,92	771.326,27	
4.	HONORARIOS TECNICOS	607.022,23	442.330,89	115.610,04	49.081,30	
5.	GASTOS VARIOS	240.404,84	165.968,08	52.253,12	22.183,64	
TOTAL COSTES URBANIZACION			12.840.634,10	8.774.904,77	3.095.996,73	1.086.732,60

VALOR DE LOS TERRENOS		TOTAL (€)	UE-1 (€)	UE-2 (€)	UE-3 (€)	
	Superficie Bruta. 660.570 m ²	12,00 €/m ²	7.926.840,00	5.472.445,56	1.722.936,00	731.458,44
TOTAL COSTE DE LOS TERRENOS			7.926.840,00	5.472.445,56	1.722.936,00	731.458,44



Para el cálculo de repercusión sobre unidades de aprovechamiento, se considera el aprovechamiento subjetivo:

	TOTAL	UE1	UE2	UE3
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	323.944,20 ua	223.641,07 ua	70.410,80 ua	29.892,33
PORCENTAJE SECTOR	100,00%	69,04%	21,74%	9,23%
TOTAL COSTOS	20.767.474,10 €	14.247.350,33 €	4.818.932,73 €	1.818.191,04 €
	100 %	68,60%	23,20%	12,76%
Costo por ua subjetiva incluido suelo	63,11 €/ua	63,71 €/ua	68,44 €/ua	60,82 €/ua
Desviación costo total por ua subjetiva.		99,37%	106,76%	95,48%

De la tabla resumen se observa que tanto considerando los costos de urbanización y los costos de los terrenos las variaciones respecto a la media prevista en el Plan Parcial, su variación oscila entre un -14,52% y un + 6,76 %, cifras inferiores a un +/- 15%, por lo que además de estar compensada la distribución del aprovechamiento (ua), también están equilibrados los costes.

En Alcalá de Guadaíra, a 16 de febrero de 2011
 La Arquitecta Municipal,
 Jefa de Servicio

Fdo: Nuria Becerril Rangel

