

Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

**PROYECTO DE DELIMITACION Y
CONCRECION DE OBLIGACIONES
URBANISTICAS DE LA UNIDAD DE
EJECUCION Nº 1 SUO-15 "SUNP-17"**

JUNIO 2018

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	1
1.1. Antecedentes.....	1
1.2. Objeto y justificación.....	3
1.3. Estructura de propiedad.....	4
1.4. Ficha actual de la UE-1.....	4
2. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA DELIMITACION.....	5
2.1 Determinaciones.....	5
2.2. Estructura de propiedad.....	7
2.3. Diferencia de aprovechamientos entre Unidades de Ejecución con relación al sector.....	9
3. ESTUDIO ECONÓMICO Y OBLIGACIONES URBANISTICAS.....	9
4. COMPROMISOS ADQUIRIDOS POR LOS PROPIETARIOS EN EL PLAN PARCIAL.....	14
5 PLANOS	
Nº 1.- DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION Nº 1 - ESTADO ACTUAL	
Nº 2.- DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION Nº 1 - ESTADO MODIFICADO	
Nº 3.- DESGLOSE UNIDADES DE EJECUCION.	
Nº 4.- OBLIGACIONES URBANISTICAS - REPARTO DE GASTOS DE URBANIZACION	



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 Carbonera-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 “Carbonera-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 Carbonera-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 Carbonera-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 Carbonera-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 Carbonera-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-17 "La Carbonera-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.

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-17 como Suelo Urbanizable Ordenado, quedando incluidos en el sector SUO-15, señalando las siguientes condiciones particulares de desarrollo:

SUO-15 "SUNP-17" (Zona La Carbonera- Cristalería)		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 Guadaíra 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		
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 7 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.			

En cumplimiento de los pronunciamientos judiciales referidos, la Junta de Gobierno Local de 11 de noviembre de 2011, acuerda aprobar definitivamente el proyecto de delimitación de unidades de ejecución, conforme al documento redactado por los servicios técnicos municipales en virtud de lo dispuesto en el artículo 106 de la LOUA (Expte. 1/2011-URPD), resultando nuevamente dividido en tres ámbitos para su ejecución independiente.



A la vista de todo lo anterior y resultando del Auto del Tribunal Superior de Justicia de fecha 1 de junio de 2009 (confirmado en súplica por el de 4 de septiembre de 2009 y en casación por el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 12 de noviembre de 2010), que son nulos y sin efectos los actos de ejecución del planeamiento referidos a la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación, aprobación de la Junta de Compensación, ratificación del proyecto de reparcelación y aprobación del proyecto de urbanización, y que se ha tramitado nuevamente y aprobado definitivamente la delimitación de Unidades de Ejecución, el ayuntamiento procedió a llevar a cabo las actuaciones necesarias en orden a la completa aprobación de los instrumentos de ejecución del planeamiento en la **Unidad de Ejecución nº 1**, en concreto la Junta de Gobierno Local:

- En sesión celebrada el 28 de marzo de 2014 acordó, entre otros, aprobar definitivamente el expediente de **cambio del sistema de actuación** de la Unidad de Ejecución nº 1 del SUO-15 "SUNP-I7" pasando del sistema de compensación al sistema de cooperación mediante gestión directa para su desarrollo urbanístico, así como **declarar la innecesariedad de reparcelación** de la UE-1, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.1.a) de la LOUA y 73.c) del RGU.
- En sesión celebrada el 30 de enero de 2015 acordó, entre otros, aprobar el **Proyecto de Urbanización** de la Unidad de Ejecución nº 1 del SUO-15 "SUNP-I7", de fecha septiembre de 2010, redactado por el ingeniero Ignacio Palmero Alberti, presentado en su momento por la Junta de Compensación con fecha de 23 de noviembre de 2003, otorgando legalidad urbanística a las obras de urbanización ejecutadas.

Con fecha 13 de febrero de 2015, la Junta de Gobierno Local acordó, entre otros, desestimar la solicitud de la Junta de Compensación de la UE-1 del SUO-15 "SUNP-I7" de recepción de las obras de urbanización de dicho ámbito de actuación, sin que proceda aplicar de forma automática la recepción por transcurso del plazo legalmente establecido a que se refiere el artículo 154.5 de la LOUA, al no encontrarse totalmente terminadas las obras, según consta acreditado en el expediente tramitado al efecto.

Efectivamente, el estado de ejecución de la urbanización se describe en el informe técnico municipal de fecha 12 de julio de 2013 emitido en el expediente de cambio de sistema de actuación urbanística, y en él se hace referencia específicamente a las obras no ejecutadas del proyecto de urbanización que habrán de realizarse con el sistema de cooperación urbanística, además de otras obras adicionales que por error u omisión no se incluyeron en el documento técnico aprobado de obras de urbanización y que son necesarias para el adecuado funcionamiento del polígono.

No obstante lo anterior, dado el tiempo transcurrido sin que conste finalizado el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 1, la coyuntura económica actual y el tamaño de la misma (411.933,13 m²), se considera oportuno dividirla nuevamente para permitir la terminación de las obras de urbanización por fases en ámbitos de menor tamaño, perfectamente desarrollables y con suficiente entidad para la mínima dependencia entre ellos, que permita su desarrollo a demanda, en el menor tiempo posible.

1.2.- OBJETO Y JUSTIFICACION

El presente documento, en virtud del art. 106 de la LOUA, constituye el instrumento complementario para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 1 del SUO-15 "SUNP-I7 Carbonera-Cristalería", teniendo por objeto su división en cinco ámbitos independientes: UE-1a, UE-1b, UE-1c, UE-1d y UE-1e.

El límite territorial de las nuevas Unidades de Ejecución obedece a facilitar la ejecución inmediata de las obras pendientes en el menor plazo posible del máximo suelo afectado, teniendo en cuenta la racionalidad de la división del territorio (autonomía de la actuación), para optimizar los recursos disponibles tanto económicos como de gestión.



1.3.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

La titularidad de los terrenos afectados por la actuación, cuyos límites quedan reflejados en el plano de propiedades en el Proyecto de Delimitación aprobado por la Junta de Gobierno Local de 11 de noviembre de 2011 (Expte. 1/2011-URPD), se concreta en:

SUELO NETO Unidad de Ejecución.....	411.933,13 m2
EPSA & AYUNTAMIENTO.....	218.721,13 m2
LORENZO SANCHEZ HARO.....	47.632,00 m2
CODESOSA.....	22.828,00m2
INVERSIONES PEREZ NUÑEZ.....	49.949,00 m2
EESS Repsol.....	2.179,00 m2
GALLEGO.....	4.742,00 m2
GRUPO URALITA.....	61.443,00 m2
URBANIZACION LAS PALMERAS.....	770,00 m2
YESERA ANDALUZA.....	1.125,00 m2
ENRIQUE DE FRUTOS E HIJOS S.L.....	1.078,00 m2
HELADOS LA MENORQUINA.....	1.254,00 m2
ESTADO M. TRABAJO y SS.....	212,00 m2
 SISTEMA GENERAL adscrito a UE-1.....	44.104,00 m2
EPSA & AYUNTAMIENTO.....	7.148,00 m2
GRUPO URALITA.....	12.585,00 m2
BEKINSA Y OTROS.....	23.117,24 m2
JOSÉ MARIA DÍAZ MARTÍN-GONZÁLEZ.....	1.253,76 m2

1.4.- FICHA ACTUAL UE-1

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1 - SUO-15 "SUNP-I7" (Zona Carbonera-Cristalería)							
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						
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial</td> <td style="width: 50%;">SUPERFICIE NETA: 411.933,13 m2s</td> </tr> <tr> <td>APROBACION DEFINITIVA: 25/07/2007</td> <td>EDIFICABILIDAD: 240.438,84 m2t</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE BRUTA: 456.037,13 m2s</td> <td>APROVECHAMIENTO: 240.438,84 ua</td> </tr> </table>	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial	SUPERFICIE NETA: 411.933,13 m2s	APROBACION DEFINITIVA: 25/07/2007	EDIFICABILIDAD: 240.438,84 m2t	SUPERFICIE BRUTA: 456.037,13 m2s	APROVECHAMIENTO: 240.438,84 ua
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial	SUPERFICIE NETA: 411.933,13 m2s					
	APROBACION DEFINITIVA: 25/07/2007	EDIFICABILIDAD: 240.438,84 m2t					
SUPERFICIE BRUTA: 456.037,13 m2s	APROVECHAMIENTO: 240.438,84 ua						
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación</td> <td style="width: 50%;">AREA DE REPARTO (OE): 7</td> </tr> <tr> <td>INSTRUMENTO: Proyecto de Urbanización</td> <td>Am (OE): 0,54489 ua/m2s</td> </tr> </table>	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación	AREA DE REPARTO (OE): 7	INSTRUMENTO: Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,54489 ua/m2s			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación	AREA DE REPARTO (OE): 7						
INSTRUMENTO: Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,54489 ua/m2s						
GESTION	CESIONES EFECTUADAS (Acuerdo de innecesariedad de reparcelación JGL DE 28/03/2014): 39.194,38 m2s espacios libres, 85.112,46 m2s viario y 3.350 m2s reserva conexión SE-40 SISTEMAS GENERALES: 44.104,00 m2s						



2. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA DELIMITACION

2.1. DETERMINACIONES

Como se ha señalado anteriormente, el presente Proyecto de Delimitación divide el ámbito en cinco Unidades de Ejecución, técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente, cuyas principales determinaciones se resumen en las siguientes fichas:

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1a - SUO-15 "SUNP-I7" (Zona La Carbonera-Cristalería)				
ORDENACION	OBJETIVOS:			
	Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial entre las zonas de El Polo y Venta la Liebre			
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Parcial	SUPERFICIE NETA:	41.038,44 m2s
	APROBACION DEFINITIVA:	25/07/2007	EDIFICABILIDAD:	31.181,77 m2t
	SUPERFICIE BRUTA:	55.193,44 m2s	APROVECHAMIENTO:	31.181,77 ua
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación		AREA DE REPARTO (OE): 7	
	INSTRUMENTO: Proyecto de Urbanización		Am (OE): 0,54489 ua/m2s	
	CESIONES EFECTUADAS (Acuerdo de innecesariedad de reparcelación JGL DE 28/03/2014):			
DOTACION LOCAL: 5.326,59 m2s espacios libres - 8.375,87 m2s viario - 3.350 m2s conexión SE-40				
SISTEMAS GENERALES: 14.155 m2s				

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1b - SUO-15 "SUNP-I7" (Zona Carbonera-Cristalería)				
ORDENACION	OBJETIVOS:			
	Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial entre las zonas de El Polo y Venta la Liebre			
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Parcial	SUPERFICIE NETA:	216.489,32 m2s
	APROBACION DEFINITIVA:	25/07/2007	EDIFICABILIDAD:	105.143,30 m2t
	SUPERFICIE BRUTA:	216.489,32 m2s	APROVECHAMIENTO:	105.143,30 ua
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación		AREA DE REPARTO (OE): 7	
	INSTRUMENTO: Proyecto de Urbanización		Am (OE): 0,54489 ua/m2s	
	CESIONES EFECTUADAS (Acuerdo de innecesariedad de reparcelación JGL DE 28/03/2014):			
DOTACION LOCAL: 25.930,54 m2s espacios libres y 40.354,07 m2s viario				



UNIDAD DE EJECUCION Nº 1c - SUO-15 "SUNP-I7" (Zona Carbonera-Cristalería)

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			
ORDENACION	PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Parcial	SUPERFICIE NETA:	61.017,59 m2s
	APROBACION DEFINITIVA:	25/07/2007	EDIFICABILIDAD:	39.754,57 m2t
	SUPERFICIE BRUTA:	70.359,59 m2s	APROVECHAMIENTO:	39.754,57 ua
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación		AREA DE REPARTO (OE): 7	
	INSTRUMENTO: Proyecto de Normalización de Fincas y Proyecto de Urbanización		Am (OE): 0,54489 ua/m2s	
	CESIONES: EFECTUADAS (Acuerdo de innecesariedad de reparcelación JGL DE 28/03/2014): DOTACION LOCAL: 4.225,35 m2s viario SISTEMAS GENERALES: 9.342 m2s PENDIENTES DOTACION LOCAL: 6.569,03 m2s viario			

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1d - SUO-15 "SUNP-I7" (Zona Carbonera-Cristalería)

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			
ORDENACION	PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Parcial	SUPERFICIE NETA:	31.777,84 m2s
	APROBACION DEFINITIVA:	25/07/2007	EDIFICABILIDAD:	19.486,18 m2t
	SUPERFICIE BRUTA:	34.566,84 m2s	APROVECHAMIENTO:	19.486,18 ua
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación		AREA DE REPARTO (OE): 7	
	INSTRUMENTO: Proyecto de Urbanización		Am (OE): 0,54489 ua/m2s	
	CESIONES EFECTUADAS (Acuerdo de innecesariedad de reparcelación JGL DE 28/03/2014): DOTACION LOCAL: 7.937,25 m2s espacios libres - 8.851,22 m2s viario SISTEMAS GENERALES: 2.789 m2s			



UNIDAD DE EJECUCION Nº 1e - SUO-15 "SUNP-I7" (Zona Carbonera-Cristalería)

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 Guadaíra Permitir el desarrollo de la futura SE-40	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial	SUPERFICIE NETA: 61.609,94 m2s
	APROBACION DEFINITIVA: 25/07/2007	EDIFICABILIDAD: 44.873,02 m2t
	SUPERFICIE BRUTA: 79.427,94 m2s	APROVECHAMIENTO: 44.873,02 ua
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación	AREA DE REPARTO (OE): 7
	INSTRUMENTO: Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,54489 ua/m2s
	CESIONES EFECTUADAS (Acuerdo de innecesariedad de reparcelación JGL DE 28/03/2014): DOTACION LOCAL: 16.736,92 m2s viario SISTEMAS GENERALES: 17.818 M2	

CUADRO RESUMEN	SUPERFICIE NETA
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1a	41.038,44 m2
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1b	216.489,32 m2
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1c	61.017,59 m2
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1d	31.777,84 m2
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1e	61.609,94 m2
TOTAL	411.933,13 m2

Del mismo modo, la superficie de sistemas generales adscrito a cada ámbito resulta:

CUADRO RESUMEN	SISTEMAS GENERALES
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1a	14.155,00 m2
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1b	---
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1c	9.342,00 m2
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1d	2.789,00 m2
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1e	17.818,00 m2
TOTAL	44.104,00 m2

2.2.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

La titularidad de los terrenos lucrativos incluidos en cada uno de los ámbitos, conforme al acuerdo de innecesariedad de reparcelación adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 28 de marzo de 2014 resulta:



UNIDAD DE EJECUCION Nº 1a:

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	TITULAR
M2		23.985,98 m2	31.181,77 ua	
	P5	17.669.37 m2	22.970.18 ua	EPSA
	P6	4.528.12 m2	5.5886.56 ua	CODESOSA
	P7	1.788.49 m2	2.325.03 ua	GALLEGO

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1b:

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	TITULAR
M3		150.204,71 m2	105.143,30 ua	
	P4	150.204.71 m2	105.143.30 ua	EPSA (75%) AYTO (25%)

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1c:

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	TITULAR
M5		56.792,24 m2	39.754,57 ua	
	P1	51.862.01 m2	36.303.41 ua	GIRES TRADING S.L.
	P2	4.930.23 m2	3.451.16 ua	EPSA

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1d:

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	TITULAR
M6		14.989,37 m2	19.486,18 ua	
	P3	14.989.37 m2	19.486.18 ua	EPSA

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1e:

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	TITULAR
M11		20.976,09 m2	20.976,09 ua	
	P8	11.337.00 m2	11.337.00 ua	LAS CERRAJAS
	P9A	3.307.75 m2	3.307.75 ua	EPSA
	P9B	2.064.30 m2	2.064.30 ua	EPSA
	P10	551.70 m2	551.70 ua	JUNTA COMPENSACION
	P11	2.003.95 m2	2.003.95 ua	AYTO (10%)
	P12	614.85 m2	614.85 ua	J.M. DIAZ MARTIN
	P13	614.96 m2	614.96 ua	MENORQUINA
	P14	481.58 m2	481.58 ua	78.4% MACPU / 21.6% FERT.
M12		9.932,38 m2	9.932,38 ua	
	P15	9.932.38 m2	9.932.38 ua	AYTO (10% v Propietario)
M14		7.697,60 m2	7.697,60 ua	
	P16	528.65 m2	528.65 ua	JUNTA COMPENSACION
	P17	1.068.58 m2	1.068.58 ua	REPSOL
	P18	5.308.40 m2	5.308.40 ua	CODESOSA
	P19	791.97 m2	791.97 ua	EPSA
M15		6.267,24 m2	6.267,24 ua	
	P20	6.267.24 m2	6.267.24 ua	INNOVAR (Cesión 10%)



2.3. 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)

La justificación del cumplimiento del referido artículo se realizará comprobando que la diferencia entre los aprovechamientos de las Unidades de Ejecución de mayor y menor índice interno (ua/m2s) es inferior al 15 % del aprovechamiento del sector, coincidente, en este caso, con el aprovechamiento medio del Area de Reparto, 0,54489 ua/m2 (15%: 0,08173 ua/m2).

UE	Aprovechamiento Objetivo (ua)	Superficie (m2)	Índice interno (ua/m2)
1a	31.181,77	55.193,44	0,56495
1b	105.143,30	216.489,32	0,48567
1c	39.754,57	70.359,59	0,56502
1d	19.486,18	34.566,84	0,56372
1e	44.873,02	79.427,94	0,56495

Con esto, comparando UE-1c y UE-1b, por ser las de mayor y menor aprovechamiento, respectivamente, resulta:

UE-1c - UE-1b = 0,07935 ua/m2 < 0,08173 ua/m2, luego **cumple**.

3. ESTUDIO ECONOMICO Y OBLIGACIONES URBANISTICAS

A la vista del informe emitido por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Servicios Urbanos, sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización, además de las reparaciones necesarias por falta de mantenimiento generalizado y vandalismo en el ámbito, se detectan una serie de obras no ejecutadas, ascendiendo a un presupuesto de ejecución material estimado en 1.412.717,15 €, conforme al siguiente desglose:

1. Conexión vía de servicio A-92.....	70.000,00 €
2. Desvío línea eléctrica no prevista.....	300.000,00 €
3. Soterramiento línea prevista.....	150.000,00 €
4. Urbanización pendiente en Eje 13 (250 m).....	300.000,00 €
5. Iluminación pasos bajo la SE-40	80.000,00 €
6. Zonas verdes, mobiliario e iluminación.....	120.000,00 €
7. Reparación viales ejecutados (5 €/m2).....	392.717,15 €

En el cálculo del Presupuesto de Ejecución Material de obras pendientes, no se ha tenido en cuenta el correspondiente al viario interior de la UE-1c, por tratarse una carga imputable exclusivamente a la M5, y que tendrá su desarrollo en el proceso de gestión del ámbito.

Atendiendo a la cuota de urbanización que corresponde a cada parcela resultante, el PEM de las obras pendientes de ejecutar se repartiría de la siguiente forma:



MANZANA	PARCELA	TITULAR	CUOTA	SALDO - PEM
M2			100 %	184.199.95 €
	P5	EPSA	79.6030 %	146.628.74 €
	P6	CODESOSA	20.3970 %	37.571.21 €
	P7	GALLEGO	---	0,00 €
M3			100 %	671.157.90 €
	P4	EPSA (75%) AYTO (25%)	100 %	671.157.90 €
M5			100 %	253.762.14 €
	P1	GIRES TRADING S.L.	91.3192%	231.733.64 €
	P2	EPSA	8.6808 %	22.028.50 €
M6			100 %	124.384.09 €
	P3	EPSA	100 %	124.384,09 €
M11			67.5753 %	121.103.77 €
	P8	LAS CERRAJAS	40.3801 %	72.366.44 €
	P9A	EPSA	11.7817 %	21.114.47 €
	P9B	EPSA	7.3524 %	13.176.41 €
	P10	JUNTA COMPENSACION	1.9652 %	3.521.91 €
	P11	AYTO (10%)	---	0,00 €
	P12	J.M. DIAZ MARTIN	2.1899 %	3.924.53 €
	P13	MENORQUINA	2.1907 %	3.925.94 €
	P14	78.4% MACPU / 21.6% FERT.	1.7153 %	3.074.07 €
M12			5.0072 %	8.973.58 €
	P15	AYTO (10% v Propietario)	5.0072 %	8.973.58 €
M14			27.4175 %	49.135.72 €
	P16	JUNTA COMPENSACION	1.8832 %	3.374.98 €
	P17	REPSOL	3.8059 %	6.820.60 €
	P18	CODESOSA	18.9079 %	33.885.44 €
	P19	EPSA	2.8205 %	5.054.70 €
M15			---	0.00 €
		INNOVAR (Cesión 10%)	---	0,00 €

Partiendo de la liquidación provisional de las obras pendientes, su costo se reparte entre Unidades de Ejecución, de forma que no suponga incremento respecto del importe inicialmente previsto (saldo provisional), conforme a lo recogido en el siguiente cuadro:

UE	Saldo PEM	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1a	184.199,95 €	---	---	---	105.000,00 €	---	37.320,60 €	41.879,35 €
1b	671.157,90 €	70.000,00 €	120.000,00 €	150.000,00 €	114.872,01 €	---	14.515,54 €	201.770,35 €
1c	253.762,14 €	---	180.000,00 €	---	0,00 €	---	52.635,39 €	21.126,75 €
1d	124.384,09 €	---	---	---	80.127,99 €	---	---	44.256,10 €
1e	179.213,07 €	---	---	---	---	80.000,00 €	15.528,47 €	83.684,60 €
Total	1.412.717,15 €	70.000,00 €	300.000,00 €	150.000,00 €	300.000,00 €	80.000,00 €	120.000,00 €	392.717,15 €



En base a lo anterior, en los puntos que a continuación se detallan, se realiza una exposición de las obligaciones urbanísticas correspondientes a cada Unidad de Ejecución, así como la cuota que corresponderá a cada parcela resultante, referida al nuevo ámbito de gestión en el que se integra:

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1a

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

Manzana M2:

P5..... EPSA
 P6..... CODESOSA
 P7..... GALLEGO

OBRAS PENDIENTES Y COMPROMISOS ESPECIFICOS:

- Obras de reparación precisas para la finalización efectiva de los viarios incluidos en el ámbito, con un importe estimado de..... 41.879,35 €
- 35 % del coste de las obras de urbanización pendiente del Eje 13 del sector (250 m), resultando un importe estimado de..... 105.000 €
- 31,10 % del coste de las obras de urbanización de zonas verdes del sector, incluso mobiliario e iluminación, resultando un importe estimado de 37.320,60 €

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL UE-1a

MANZANA	PARCELA	TITULAR	CUOTA	SALDO - PEM
M2			100 %	184.199,95 €
	P5	EPSA	79,6030 %	146.628,74 €
	P6	CODESOSA	20,3970 %	37.571,21 €
	P7	GALLEGO	---	0,00 €

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1b

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

Manzana M3:

P4..... EPSA (75%) AYTO (25%)

OBRAS PENDIENTES Y COMPROMISOS ESPECIFICOS:

- Obras de reparación precisas para la finalización efectiva de los viarios incluidos en el ámbito, con un importe estimado de..... 201.770,35 €



- 100 % del coste de las obras de urbanización necesarias para completar (duplicación) la conexión del sector con la vía de servicio A-92..... 70.000,00 €
- 40 % del coste de las obras de desvío de línea eléctrica no prevista..... 120.000,00 €
- 100 % del coste de soterramiento de línea eléctrica prevista..... 150.000,00 €
- 38,29 % del coste de las obras de urbanización pendiente del Eje 13 del sector (250 m), resultando un importe estimado de..... 114.872,01 €
- 12,10 % del coste de las obras de urbanización de zonas verdes del sector, incluso mobiliario e iluminación, resultando un importe estimado de 14.515,54 €

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL UE-1b

MANZANA	PARCELA	TITULAR	CUOTA	SALDO - PEM
M3			100 %	671.157,90 €
	P4	EPSA (75%) AYT0 (25%)	100 %	671.157,90 €

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1c

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

Manzana M5:

P1..... GIRES TRADING S.L.
P2..... EPSA

OBRAS PENDIENTES Y COMPROMISOS ESPECIFICOS:

- Obras de reparación precisas para la finalización efectiva de los viarios incluidos en el ámbito, con un importe estimado de..... 21.126,75 €
- 60 % del coste de las obras de desvío de línea eléctrica no prevista..... 180.000,00 €
- 43,86 % del coste de las obras de urbanización de zonas verdes del sector, incluso mobiliario e iluminación, resultando un importe estimado de 52.635,39 €
- Cesión gratuita y ejecución del viario interior que subdivide la manzana M5

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL UE-1c*

MANZANA	PARCELA	TITULAR	CUOTA	SALDO - PEM
M5			100 %	253.762,14 €
	P1	GIRES TRADING S.L.	91,3192%	231.733,64 €
	P2	EPSA	8,6808 %	22.028,50 €

*No se ha tenido en cuenta el correspondiente al viario interior de la UE-1c



UNIDAD DE EJECUCION Nº 1d

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

Manzana M2:

P3..... EPSA

OBRAS PENDIENTES Y COMPROMISOS ESPECIFICOS:

- Obras de reparación precisas para la finalización efectiva de los viarios incluidos en el ámbito, con un importe estimado de.....44.256,10 €
- 26,71 % del coste de las obras de urbanización pendiente del Eje 13 del sector (250 m), resultando un importe estimado de.....80.127,99 €

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL UE-1d

MANZANA	PARCELA	TITULAR	CUOTA	SALDO - PEM
M6			100 %	124.384,09 €
	P3	EPSA	100 %	124.384,09 €

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1e

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

Manzana M11:

P8..... LAS CERRAJAS
P9A..... EPSA
P9B..... EPSA
P10..... JUNTA COMPENSACION
P11..... AYTO (10%)
P12..... J.M. DIAZ MARTIN
P13..... MENORQUINA
P14..... 78,4% MACPU / 21,6% FERT.

Manzana M12:

P15..... AYTO (10% y Propietario)

Manzana M14:

P16..... JUNTA COMPENSACION
P17..... REPSOL
P18..... CODESOSA
P19..... EPSA

Manzana M15:

P20..... AYTO (10%)



OBRAS PENDIENTES Y COMPROMISOS ESPECIFICOS:

- Obras de reparación precisas para la finalización efectiva de los viarios incluidos en el ámbito, con un importe estimado de..... 83.684,60 €
- 100 % del coste de las obras de iluminación pasos bajo la SE-4080.000,00 €
- 12,94 % del coste de las obras de urbanización de zonas verdes del sector, incluso mobiliario e iluminación, resultando un importe estimado de 15.528,47 €

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL UE-1e

MANZANA	PARCELA	TITULAR	CUOTA	SALDO - PEM
M11			67,5753 %	121.103,77 €
	P8	LAS CERRAJAS	40,3801 %	72.366,44 €
	P9A	EPSA	11,7817 %	21.114,47 €
	P9B	EPSA	7,3524 %	13.176,41 €
	P10	JUNTA COMPENSACION	1,9652 %	3.521,91 €
	P11	AYTO (10%)	---	0,00 €
	P12	J.M. DIAZ MARTIN	2,1899 %	3.924,53 €
	P13	MENORQUINA	2,1907 %	3.925,94 €
	P14	78,4% MACPU / 21,6% FERT.	1,7153 %	3.074,07 €
M12			5,0072 %	8.973,58 €
	P15	AYTO (10% y Propietario)	5,0072 %	8.973,58 €
M14			27,4175 %	49.135,72 €
	P16	JUNTA COMPENSACION	1,8832 %	3.374,98 €
	P17	REPSOL	3,8059 %	6.820,60 €
	P18	CODESOSA	18,9079 %	33.885,44 €
	P19	EPSA	2,8205 %	5.054,70 €
M15			---	0,00 €
	P20	INNOVAR (Cesión 10%)	---	0,00 €

4. 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 obligaciones comunes derivadas del Plan Parcial que les afecta, en lo que resulte de aplicación.

Alcalá de Guadaíra, en la fecha indicada

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
(documento firmado electrónicamente al margen)
Nuria Becerril Rangel



INDICE DE PLANOS

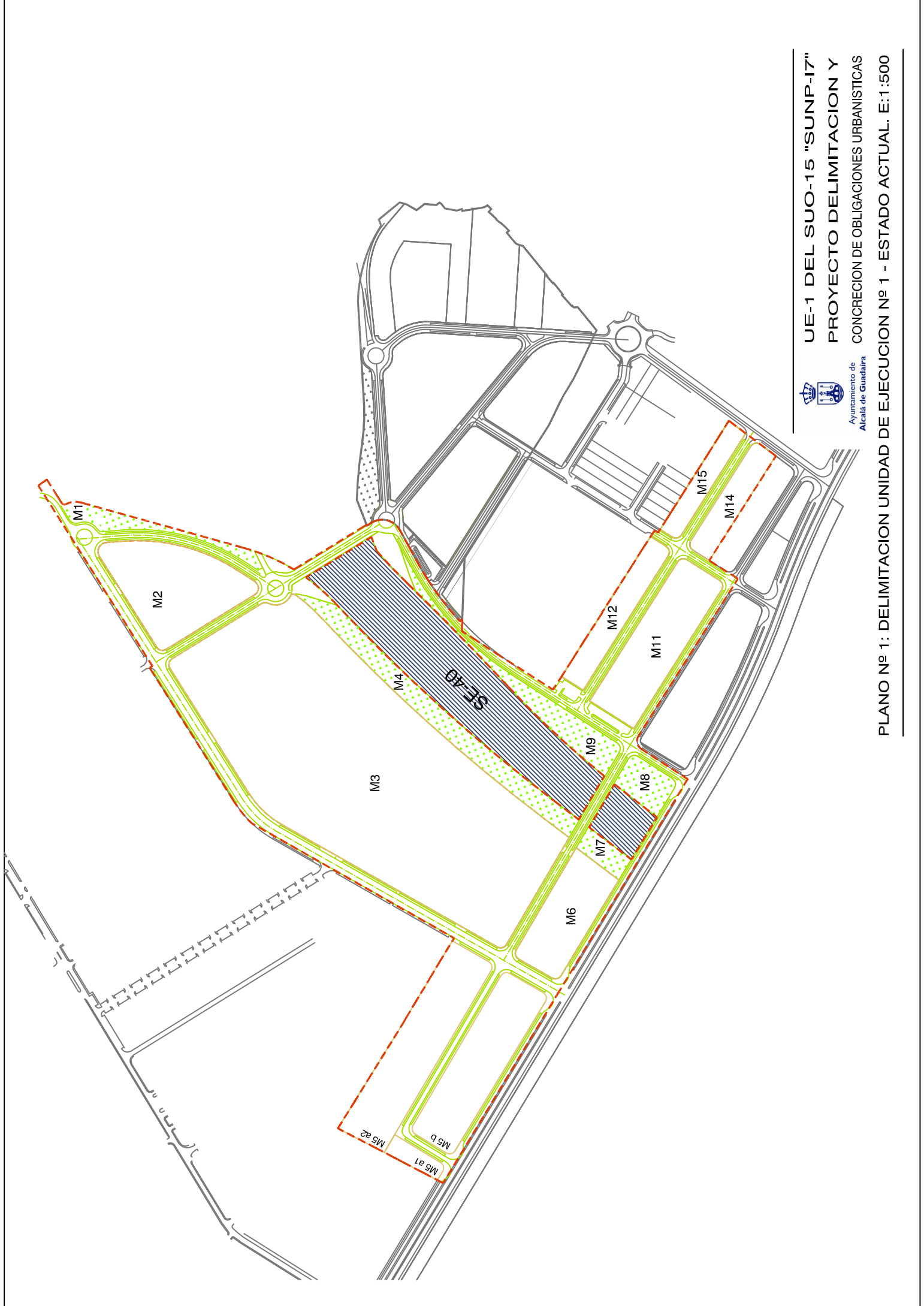
PLANO Nº 1. Delimitación UE-1 - Estado Actual

PLANO Nº 2. Delimitación UE-1 - Estado Modificado

PLANO Nº 3. Desglose Unidades de Ejecución

PLANO Nº 4. Obligaciones Urbanísticas. Reparto gastos de urbanización

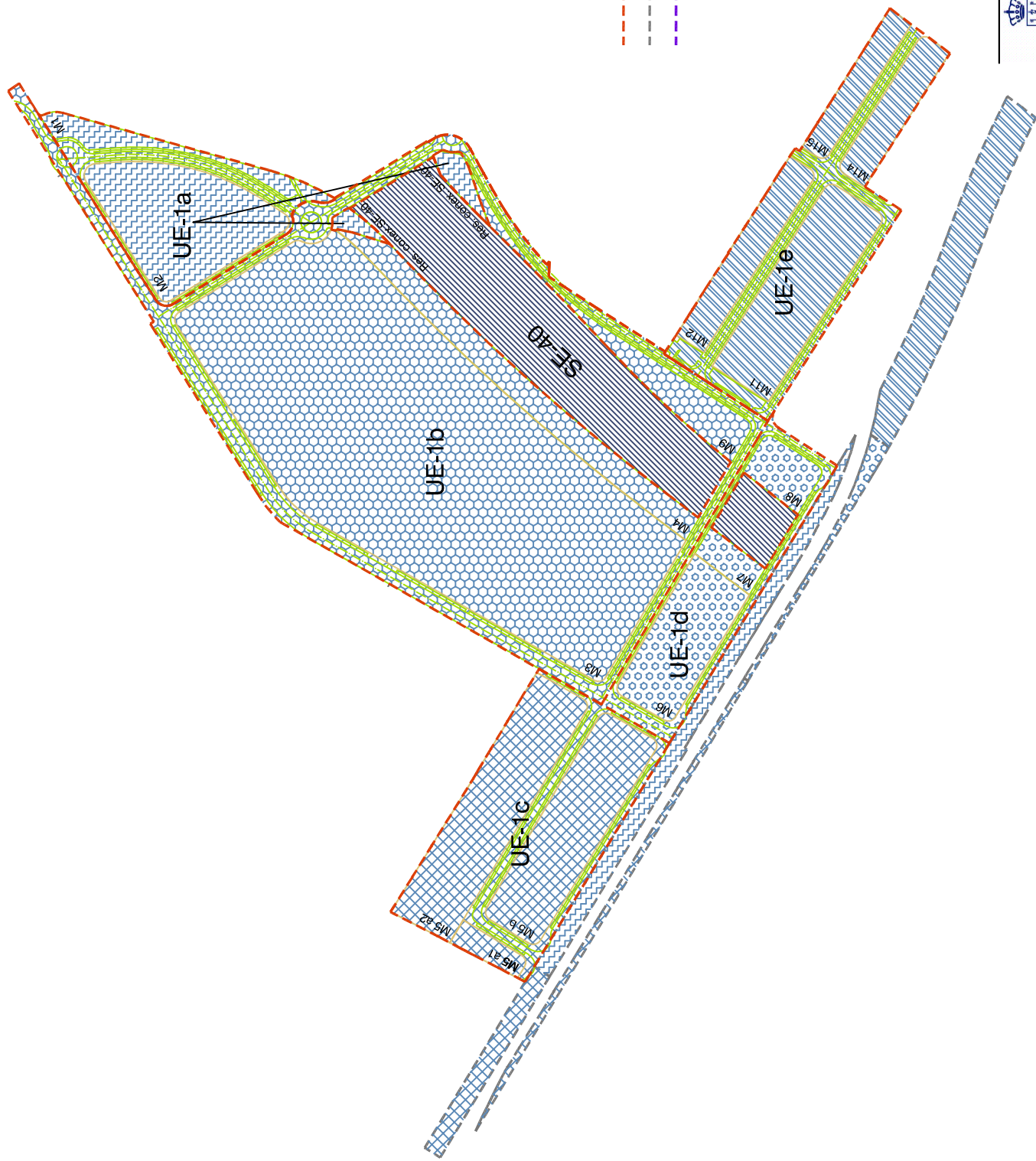




UE-1 DEL SUO-15 "SUNP-I7"
PROYECTO DELIMITACION Y
CONCRECION DE OBLIGACIONES URBANISTICAS

Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

PLANO Nº 1: DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION Nº 1 - ESTADO ACTUAL. E:1:500

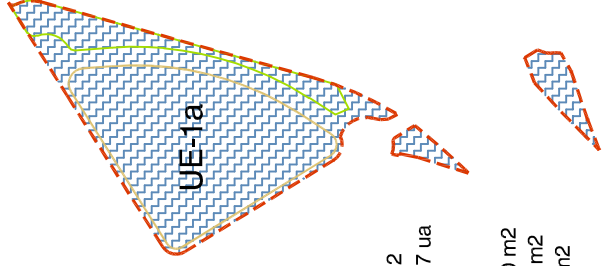


- LIMITE UNIDADES DE EJECUCION
- LIMITE SG ADSCRITOS
- LIMITE SE-40



UE-1 DEL SUO-15 "SUNP-I7"
 PROYECTO DELIMITACION Y
 CONCRECION DE OBLIGACIONES URBANISTICAS

PLANO Nº 2: DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION Nº 1 - ESTADO MODIFICADO. E:1:500

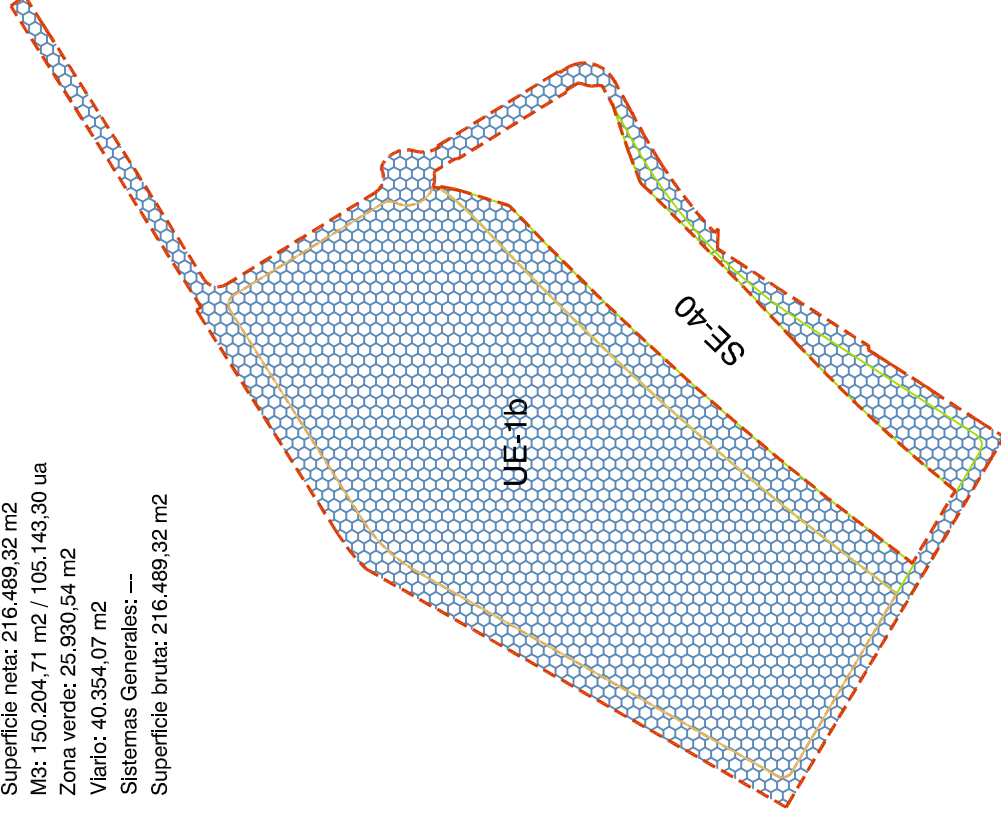


UE-1a

Superficie neta: 41.038,44 m²
 M2: 23.985,98 m² / 31.181,77 ua
 Zona verde: 5.326,59 m²
 Viario: 8.375,87 m²
 Reserva conex. SE-40: 3.350 m²
 Sistemas Generales: 14.155 m²
 Superficie bruta: 55.193,44 m²

UE-1b

Superficie neta: 216.489,32 m²
 M3: 150.204,71 m² / 105.143,30 ua
 Zona verde: 25.930,54 m²
 Viario: 40.354,07 m²
 Sistemas Generales: ---
 Superficie bruta: 216.489,32 m²

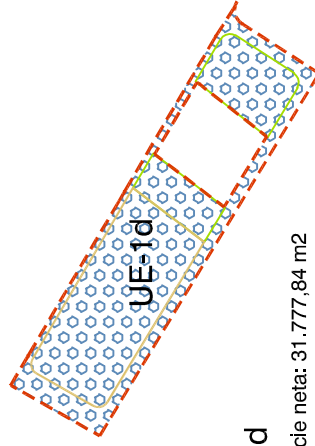


UE-1b

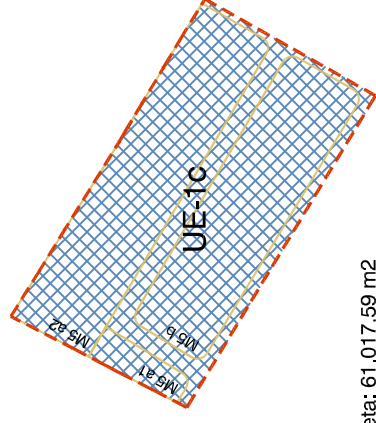
SE-40

UE-1d

Superficie neta: 31.777,84 m²
 M6: 14.989,37 m² / 19.486,18 ua
 Zona verde: 7.937,25 m²
 Viario: 8.851,22 m²
 Sistemas Generales: 2.789 m²
 Superficie bruta: 34.566,84 m²

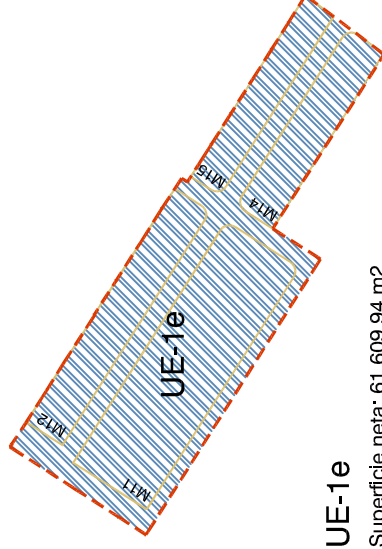


UE-1d



UE-1c

Superficie neta: 61.017,59 m²
 M5a1 - 5a2 - 5b: 50.223,21 m² / 39.754,57 ua
 Viario: 10.794,38 m²
 Sistemas Generales: 9.342 m²
 Superficie bruta: 70.359,59 m²



UE-1e

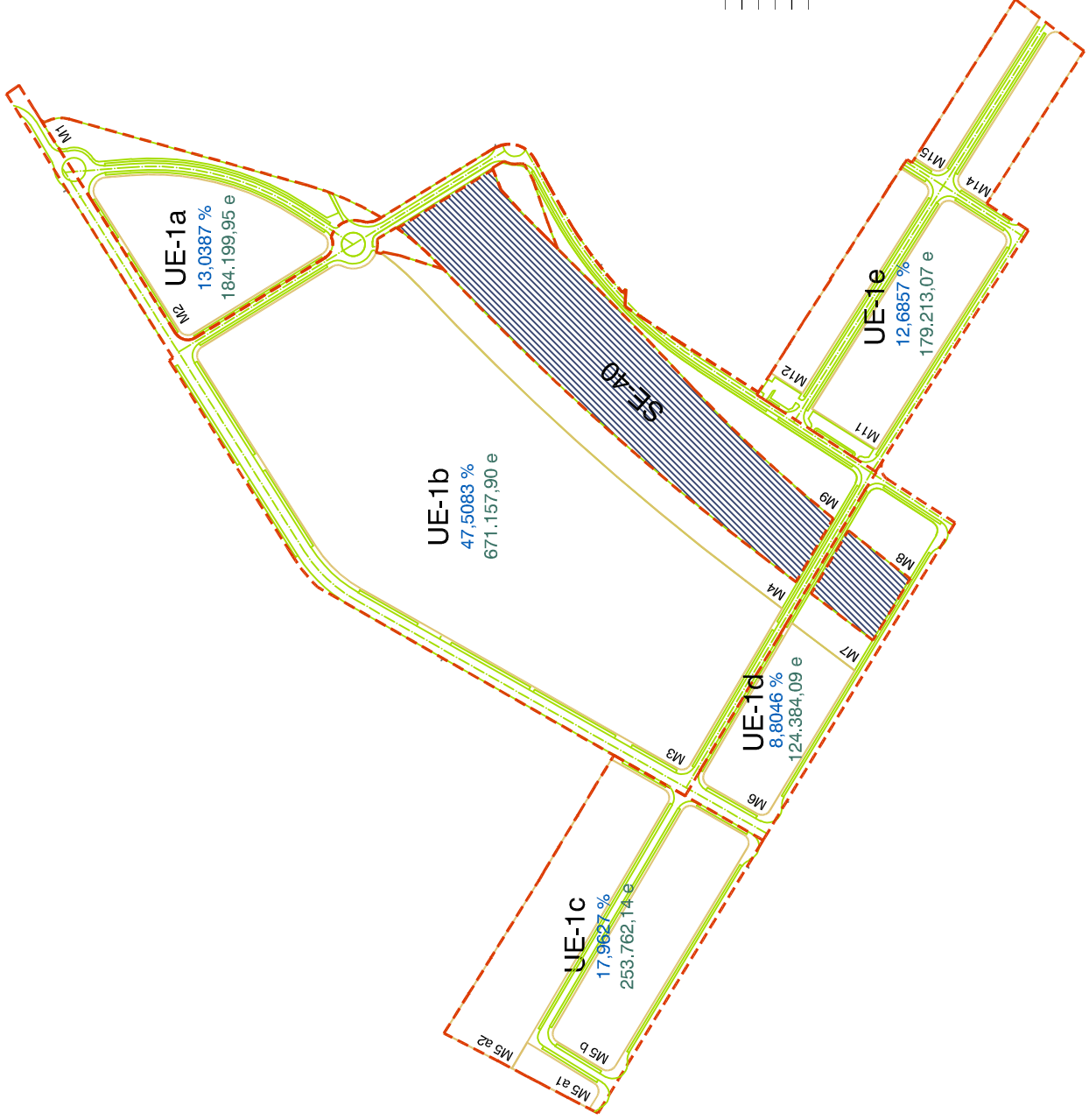
Superficie neta: 61.609,94 m²
 M11-12-14-15: 44.873,02 m² / 44.873,02 ua
 Viario: 16.736,92 m²
 Sistemas Generales: 17.818 m²
 Superficie bruta: 79.427,94 m²



Ayuntamiento de
 Alcañ de Guadaira

UE-1 DEL SUO-15 "SUNP-17"
 PROYECTO DELIMITACION Y
 CONCRECION DE OBLIGACIONES URBANISTICAS

PLANO Nº 3: DESGLOSE UNIDADES DE EJECUCION. E: 1:500



1. Conexión vía de servicio A-92: 70.000,00 euros
 2. Desvío línea no prevista inicial: 300.000,00 euros
 3. Soterramiento línea prevista: 150.000,00 euros
 4. Urbanización eje 13 (250 m): 300.000,00 euros
 5. Iluminación pasos bajo SE-40: 80.000,00 euros
 6. Z. verdes, mobiliario e iluminación: 120.000,00 euros
 7. Reparación viales ejecutados: 392.717,15 euros
- TOTAL: 1.412.717,15 euros**

UE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	Saldo PEM
1a	0,00 €	0,00 €	0,00 €	105.000,00 €	0,00 €	37.320,60 €	41.879,35 €	184.199,95 €
1b	70.000,00 €	120.000,00 €	150.000,00 €	114.972,01 €	0,00 €	14.815,54 €	201.170,38 €	671.157,90 €
1c	0,00 €	-180.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	52.635,39 €	21.126,75 €	253.762,14 €
1d	0,00 €	0,00 €	0,00 €	80.127,99 €	0,00 €	0,00 €	44.256,10 €	124.384,09 €
1e	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	80.000,00 €	15.928,47 €	83.684,60 €	179.213,07 €
	70.000,00 €	-300.000,00 €	150.000,00 €	300.000,00 €	80.000,00 €	120.000,00 €	392.717,15 €	1.412.717,15 €



UE-1 DEL SUO-15 "SUNP-I7"
PROYECTO DELIMITACION Y
 CONCRECION DE OBLIGACIONES URBANISTICAS