

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA
UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALÁ DE GUADAÍRA
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)



Promotor:
JUNTA DE COMPENSACIÓN
UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
C.I.F: V-91.780.320

Representado por:
D. PEDRO SALVADOR ALBIÑANA
D.N.I: 25.479.232-Q

Tecnico Redactor:
D. LAMBERTO RIBERA CARRETO
Arq. col. COAS nº 2.504

MAYO - 2025

INDICE

DOCUMENTO 0. RESUMEN EJECUTIVO7

0.1.	Justificación de la procedencia, oportunidad y objeto del instrumento de planeamiento.	7
0.2.	Planeamiento vigente.....	7
0.3.	Delimitación del Plan de Reforma Interior (P.R.I.).....	8
0.4.	Descripción de la propuesta de ordenación.	9
0.5.	Cuadro resumen de la ordenación.	10

DOCUMENTO I. MEMORIA.....12

1. GENERALIDADES 12

1.1.	Objeto y alcance del documento.....	12
1.2.	Promotores, propietarios y técnico redactor	13
1.3.	Justificación de la procedencia de la redacción del presente documento	13
1.4.	Contenido del Plan de Reforma Interior.....	14
1.5.	Antecedentes.....	15

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNOSTICO:..... 16

2.1.	Zona de actuación.....	16
2.2.	Estructura de la propiedad del suelo.....	17
2.2.1.	<i>Datos registro de la propiedad.</i>	17
2.2.2.	<i>Datos catastrales.</i>	18
2.3.	Planeamiento vigente.....	20
2.4.	Características Naturales del territorio. Medio Físico.	22
2.4.1.	<i>Características Geológicas y Geotécnicas</i>	22
2.4.2.	<i>Climatología</i>	22
2.4.3.	<i>Características topográficas.</i>	22
2.4.4.	<i>Marco regional y enfoque.</i>	23
2.4.5.	<i>Medio Físico</i>	23
2.4.5.1.	<i>Climatología</i>	23
2.4.5.2.	<i>Hidrogeología</i>	24
2.4.6.	<i>Medio biótico</i>	25
2.4.6.1.	<i>Vegetación</i>	25
2.4.6.2.	<i>Flora de interés y flora amenazada</i>	25
2.4.6.3.	<i>Árboles y arboledas singulares</i>	25
2.4.6.4.	<i>Hábitats de Interés de Comunitario en Andalucía</i>	25
2.4.6.5.	<i>Fauna</i>	25
2.4.6.6.	<i>Áreas de interés faunístico.</i>	26

2.4.6.7.	<i>Paisaje</i>	26
2.4.6.8.	<i>Vías pecuarias</i>	26
2.4.7.	<i>Sismicidad y condiciones constructivas</i>	26
2.5.	Usos, Edificaciones e infraestructuras existentes.....	27
2.5.1.	<i>Construcciones existentes</i>	27
2.5.2.	<i>Edificaciones existentes</i>	27
2.5.3.	<i>Infraestructuras existentes</i>	28
2.5.3.1.	<i>Red viaria</i>	28
2.5.3.2.	<i>Abastecimiento</i>	28
2.5.3.3.	<i>Saneamiento</i>	28
2.5.3.4.	<i>Redes eléctricas</i>	29
2.5.4.	<i>Ocupantes legales afectados</i>	29
2.5.5.	<i>Propietarios de derechos reales afectados</i>	29
2.6.	Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales	29
2.6.1.	<i>Dominio público hidráulico</i>	30
2.6.2.	<i>Patrimonio arqueológico</i>	30
2.7.	Valoración y diagnóstico de la problemática urbana	30
3.	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	32
3.1.	Criterios de la propuesta de ordenación.	32
3.2.	Líneas de actuación y alternativas de actuación.	33
3.3.	Descripción de las alternativas de ordenación.	33
3.3.1.	<i>Alternativa 0</i>	34
3.3.2.	<i>Alternativa 1</i>	35
3.3.3.	<i>Alternativa 2</i>	36
3.3.4.	<i>Alternativa 3</i>	37
3.3.5.	<i>Alternativa adoptada. Justificación</i>	37
3.4.	Descripción de la ordenación propuesta.....	39
3.4.1.	<i>Propuesta de la ordenación</i>	39
3.4.2.	<i>Propuesta de que el ámbito constituya una zona de suelo urbano en sí misma</i>	40
3.5.	Limitación de superficies edificables	41
3.6.	Usos globales, pormenorizados, característico y compatibles.....	41
3.7.	Dotaciones	42
3.8.	Sistema de actuación	42
3.9.	Aprovechamiento, parcela mínima y dotaciones previstas.....	42
3.9.1.	<i>Superficies, edificabilidad y aprovechamientos de la ordenación propuesta</i>	42
3.9.2.	<i>Datos del aprovechamiento del sector previstos en el P.R.I.</i>	43
3.9.3.	<i>Condiciones de parcela mínima</i>	43
3.9.4.	<i>Dotaciones previstas</i>	44
3.10.	Redes de comunicación viaria y peatonal	44
3.10.1.	<i>Conexiones viarias y peatonales</i>	44

3.10.2.	Red viaria	44
3.10.3.	Previsión de aparcamientos en vía pública	46
3.10.4.	Previsión de aparcamientos en interior de parcela privada y total aparcamientos previstos en el sector.	47
3.10.5.	Mobiliario Urbano	47
3.10.6.	Condiciones de accesibilidad	47
3.11.	Características y trazados de las redes de Infraestructuras	47
3.11.1.	Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.	48
3.11.2.	Red de saneamiento.	51
3.11.3.	Red de distribución eléctrica.	53
3.11.4.	Red de alumbrado público.....	60
3.11.5.	Red de telecomunicaciones.	64
3.12.	Consideraciones en materia de residuos y contaminación del suelo.	65
3.13.	Cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de Julio Accesibilidad.....	66
3.14.	Zonas de protección del Dominio público Hidráulico y sus zonas de Servidumbre y Policía.	67
3.15.	Justificación de la adecuación al Plan General Municipal de Ordenación y a la Legislación Vigente de las determinaciones de la Ordenación Propuesta.....	67
3.15.1.	De la calificación del suelo.....	67
3.15.2.	Unidad de Ejecución. Sistema de actuación.	67
3.15.3.	Asunción de los gastos de urbanización.	68
3.16.	Estudio comparativo parámetros urbanísticos planeamiento vigente y propuesta. .	69
3.17.	Adecuación a los principios generales y criterios de ordenación de la LISTA.	70
4.	MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	80
4.1.	Gestión urbanística.....	80
4.2.	Programación	80
4.2.1.	Plan de etapas.....	80
4.2.2.	Plazos de programación y gestión.....	80
4.2.3.	Orden de la ejecución de las obras.	80
4.2.4.	Programa de las actuaciones.	81
4.3.	Estudio económico financiero y sostenibilidad económica.....	82
4.3.1.	Estudio económico financiero.....	82
6.3.1.1.	Gastos de urbanización.	82
6.3.1.2.	Total, costes.....	83
6.3.2.	Viabilidad económica de la actuación	83
6.3.4.1.	Escenarios edificatorios.	83
6.3.4.2.	Costes de construcción.	84
6.3.4.3.	Precio estimado de suelo neto y edificaciones.....	84
6.3.4.4.	Balance.....	85
6.3.4.5.	Capacidad económica del promotor.....	86
6.3.5.	Informe de sostenibilidad económica.....	86

6.3.5.1.	<i>Impacto de la actuación en las haciendas públicas.</i>	86
6.3.5.2.	<i>Valoración de mantenimiento, puesta en marcha, prestación de servicios y mantenimiento.</i>	86
4.3.3.3.	<i>Determinación de los ingresos que devienen de la actuación.</i>	87
4.3.3.3.1.	<i>Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).</i>	88
4.3.3.3.2.	<i>Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)</i>	89
4.3.3.4.	<i>Valoración del impacto en la Hacienda Pública.</i>	91
5.	COMPROMISOS Y GARANTIAS.	93
6.	MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.	94
7.	CONCLUSIÓN.	97
DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS.		98
CAPITULO 1. AMBITO DE APLICACIÓN.		98
<i>Artículo 1.- Ámbito y tipología:</i>		98
<i>Artículo 2.- Uso Global:</i>		98
CAPITULO 2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.		99
<i>Artículo 3.- Regulación de los usos. Condiciones generales.</i>		99
<i>Artículo 4.- Ordenanzas de la edificación. Definiciones de carácter general:</i>		99
CAPITULO 3.- NORMAS PARTICULARES DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.		99
3.1. ZONA DE EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS (R.E.M.)		99
<i>Artículo 5.- Ámbito y tipología:</i>		99
<i>Artículo 6.- Uso característico</i>		99
<i>Artículo 7. Usos compatibles</i>		99
<i>Artículo 8. Condiciones de la edificación.</i>		100
<i>Artículo 8.1. Condiciones de la parcela.</i>		100
<i>Artículo 8.2. Posición de la edificación.</i>		100
<i>Artículo 8.3. Ocupación de la parcela.</i>		100
<i>Artículo 8.4. Altura de la edificación</i>		101
<i>Artículo 8.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento</i>		101
<i>Artículo 8.6. Dotación de aparcamiento</i>		102
<i>Artículo 8.7. Condiciones complementarias para la edificación plurifamiliar entre medianeras</i>		102
3.2. ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (R.E.A.)		102
<i>Artículo 9.- Ámbito y tipología:</i>		102
<i>Artículo 10. Usos característicos</i>		103
<i>Artículo 11. Usos compatibles</i>		103
<i>Artículo 12. Condiciones de la edificación.</i>		103
<i>Artículo 12.1. Condiciones de la parcela.</i>		103
<i>Artículo 12.2. Posición de la edificación</i>		104
<i>Artículo 12.3. Altura de la edificación</i>		104
<i>Artículo 12.4. Ocupación de la parcela.</i>		105

Artículo 12.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	105
Artículo 12.6. Dotación de aparcamiento en espacios libres	106
3.3. EDIFICACIÓN AISLADA EN CIUDAD JARDÍN. (R.U.A.)	106
Artículo 13. Ámbito y tipología	106
Artículo 14. Condiciones de uso.	106
Artículo 14.1. Uso característico	106
Artículo 14.2. Usos compatibles	106
Artículo 15. Condiciones de la edificación.	107
Artículo 15.1. Clasificación en grados.....	107
Artículo 15.2. Condiciones de la parcela.....	107
Artículo 15.3. Posición de la edificación	107
Artículo 15.4. Altura de la edificación	108
Artículo 15.5. Ocupación de la parcela.....	108
Artículo 15.6. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	109
Artículo 15.7. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas	109
Artículo 15.8. Plantaciones en los espacios libres de parcelas	110
Artículo 15.9. Dotación de aparcamientos.....	110
3.4. EDIFICACIÓN TERCIARIA. (T.).....	111
Artículo 16. Ámbito y características.....	111
Artículo 17. Usos característicos.....	111
Artículo 18. Usos compatibles	111
Artículo 19. Condiciones de la edificación.	111
Artículo 19.1. Clasificación en grados.....	111
Artículo 19.2. Condiciones de las parcelas	111
Artículo 19.3. Posición de la edificación	111
Artículo 19.4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	111
Artículo 19.5. Altura de la edificación	112
CAPITULO 4.- GESTIÓN.	112
Artículo 20. Desarrollo de la Unidad de Ejecución:	112
CAPITULO 5.- URBANIZACIÓN.....	112
Artículo 21. Condiciones de la urbanización.....	112
Artículo 22. Dotación de servicio de energía eléctrica.....	112
CAPITULO 6.- MEDIDAS EN RELACIÓN CON EL MEDIO AMBIENTE.....	114
Artículo 23. Medidas en relación con el medio ambiente.....	114
DOCUMENTO III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (Planos)	115
8. RELACIÓN DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.	115
ANEXOS.....	116
ANEXO 1, CÁLCULO COEFICIENTES PONDERACIÓN (Art.51.1.b. R.G. LISTA)	116

ANEXO 2, RELACIÓN PROPIETARIOS S/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)	122
ANEXO 3, DOCUMENTACIÓN CATASTRAL.....	127
ANEXO 4, FICHA JUSTIFICATIVA DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE. (D. 293/2009).	134
ANEXO 5, INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	145
ANEXO 6, DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO. CAPÍTULOS 7, 8 y 9.	184
ANEXO 7, INFORME EMASESA	209
ANEXO 6, FOTOS HISTÓRICAS	213

INDICE PLANOS (DOCUMENTACIÓN GRÁFICA).	219
---	-----

PLANO ALTERNATIVAS

A. ORDENACIÓN ALTERNATIVAS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I. 1.- SITUACIÓN
- I. 2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO (PLANO 3.20 PGOU)
- I. 2.2.- RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (PLANO 4.20 PGOU).
- I. 2.3.- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO (PLANO 7.20 PGOU).
- I. 3.- ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO
- I. 4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- I. 5.- FINCAS REGISTRALES
- I. 6.1.- FINCAS CATASTRALES
- I. 6.2.- SUPERPOSICIÓN, ESTADO ACTUAL Y FINCAS CATASTRALES

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1.1.- ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS
- O.1.2.- ALINEACIONES Y RASANTES
- O.1.3.- VIARIOS Y ACOTADO
- O.1.4.1. PERFILES LONGITUDINALES
- O.1.4.2. PERFILES LONGITUDINALES
- O.2.- SUPERPOSICIÓN, ESTADO ACTUAL Y ZONIFICACIÓN
- O.3.1.- RED DE SANEAMIENTO
- O.3.2.- RED DE ABASTECIMIENTO
- O.3.3.- RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN
- O.3.4.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- O.3.5.- RED DE TELECOMUNICACIONES

DOCUMENTO 0. RESUMEN EJECUTIVO

0.1. Justificación de la procedencia, oportunidad y objeto del instrumento de planeamiento.

El Objeto del Plan de Reforma Interior (P.R.I.) de la Unidad de Ejecución Nº 37 "Carretera de Dos Hermanas" del PGOU de Alcalá De Guadaíra (Sevilla) es el de proceder a la transformación urbanística en el ámbito de actuación para ordenar los terrenos y completar la malla urbana para lo que es necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

El sector ya fue objeto de planeamiento (PERI) aprobado en 2007, que no se desarrolló, y que tras la crisis surgida en 2008 y con el cambio de parte de propietarios de los suelos, se considera tanto por los actuales propietarios, constituidos en Junta de Compensación, como por el propio Ayuntamiento que previo a una adecuación de la ordenación y su ajuste a las tipologías que se consideran adecuadas para la zona, y con el incentivo de la reordenación de la A-392, se dan las circunstancias para el desarrollo de la sector.

0.2. Planeamiento vigente

En el PGOU vigente se recoge el ámbito de actuación que se corresponde con el sector denominado UE-37 "Ctra. Dos Hnas.", del PGOU de Alcalá de Guadaíra, siendo la clasificación de suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística (ATU).

Las condiciones particulares del sector quedan recogidas en la siguiente ficha del vigente PGOU de Alcalá de Guadaíra recogida en la Modificación Puntual del PGOU SUO-8, SUO-9 UE-35, UE-37 y UE-38, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 15 de octubre de 2015.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 37 "CTRA DE DOS HERMANAS"			PLANO Nº 7.20
ORDENACIÓN	OBJETIVOS:		
	Completar la estructura urbana de la zona.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PERI	SUPERFICIE BRUTA (m2): 59.920 m2.
	USO GLOBAL (OE):	Residencial	EDIFICABILIDAD (m2t)(OE): 34.047,20 m2t.
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Según PERI	APROVECHAMIENTO (ua): 30.418,40 ua.
GESTIÓN	CESIONES:		
	8.800 m2 de zona verde y 13.050 m2 de viario		
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS:		ÁREA DE REPARTO:
	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AR-51 SUNC.

	Coef Am (OE): 0,57936
Las obras del futuro colector de la cuenca hacia la carretera A-392 serán ejecutadas por EMASESA, conforme al proyecto aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2014. Corresponde la UE-37 la financiación de todos los gastos derivados de la ejecución del mismo, en un 14,84% del tramo 3 y 14,27 % del tramo 4, que serán satisfechos de la siguiente forma: - Con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización deberá acreditarse el abono de la cantidad que resulte de aplicar los referidos porcentajes al importe de la liquidación definitiva de la obra, si ésta hubiera finalizado. - Si a la fecha de aprobación del proyecto de urbanización del ámbito, la obra del colector no hubiera finalizado, los referidos porcentajes se aplicarán a los costes estimativos contenidos en los proyectos aprobados. No procediéndose a la recepción de las obras de urbanización del ámbito, hasta tanto se justifique el abono conforme a la liquidación definitiva del colector. Transcurrido un año desde la fecha de otorgamiento del acta de la recepción de las obras del colector por EMASESA, la referida cifra se actualizará al momento del pago, de acuerdo con la variación del índice de precios al consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística.	

0.3. Delimitación del Plan de Reforma Interior (P.R.I.)

El sector está situado colindante con el denominado ENSANCHE SUR, lindando por el norte con la ctra Alcalá-Dos Hermanas y con suelos urbanos desarrollados pertenecientes al mencionado Ensanche Sur al este y sur.

El sector presenta una configuración irregular con los siguientes linderos o límites:

- Al Norte con la Carretera A-392 de Alcalá de Guadaira a Dos Hermanas.
- Al Este con suelo urbano de la zona de Ensanche Sur.
- Al Sur con las urbanizaciones “El Balcón de los Pintores” y la “Urbanización Campo de las Beatas”.
- Y al Oeste con la Unidad de Ejecución UE-38 de Suelo Urbano sujeto a transformación.



Imagen aérea del ámbito UE-37 “Ctra. Dos Hermanas”

Se incorpora, en el extremo sureste, al desarrollo del sector parcela municipal para facilitar la ordenación de la zona y cuyo aprovechamiento deberá ser materializado a través del proyecto de reparcelación.

0.4. Descripción de la propuesta de ordenación.

La ordenación propuesta tiene como finalidad la completar el desarrollo del sector UE-37 para completar la malla urbana de uso residencial de esta parte de la ciudad, con las necesarias dotaciones e infraestructuras previstas en el PGOU vigente y con una ordenación y características funcionales y materiales que aseguren la sostenibilidad y condiciones adecuadas para dar respuesta al cambio climático.

La ordenación propuesta contempla:

- Establecer un área de uso residencial con distintas tipologías edificatorias, siendo la predominante la edificación colectiva abiertas y completarlas con edificaciones entre medianeras y viviendas unifamiliares aisladas.
- La ordenación se apoya de forma importante en la carretera A-392, que tras la remodelación que se está llevando a cabo en la zona, adquiere la consideración de un viario urbano de primer orden y dando a él se propone la ubicación de edificaciones colectivas abiertas que se vayan adaptando a la topografía del terreno y puedan presentar una fachada noble a la A-392.
- Se propone también como viario principal y articulador del sector, la realización de viario que una la nueva rotonda de la A-392, con la calle Bernal Díaz del Castillo en su intersección con la calle Alvar Núñez en donde se prevé realizar rotonda distribuidora en dicha intersección. En este viario indicado se propone también situar viviendas colectivas abiertas en su lateral oeste dando frente al espacio libre que se propone.
- Los espacios libres se sitúan a lo largo del viario principal, indicado en el apartado anterior, creando un espacio libre lineal para estancia y recreo que además favorece la conexión peatonal y en bicicleta (Dicho espacio libre se dotará de carril bici) entre las barriadas situadas al sur y la ctra. A-392 y a través de esta, en su conversión en vía urbana que se está llevando a cabo, lo que favorecerá la comunicación con el centro de la ciudad.
- El resto de la ordenación propicia acabar de configura la necesaria trama urbana de conexión entre la ordenación que se propone en este vacío actual y el suelo urbano ya consolidado que lo rodea.
- Las viviendas entre medianeras previstas se sitúan parte de ellas en la prolongación de la calle Cuba acorde con las tipologías del entorno y otras en la zona oeste tras las edificaciones colectivas abiertas previstas.
- Las viviendas unifamiliares previstas, por un lado, dan solución a las viviendas unifamiliares aisladas existentes, y por otro acaban de configurar un frente de baja densidad en la zona trasera de la calle Celestino Mutis, manteniendo la tipología existente en dicha manzana a la vez que dan fachada al espacio libre previsto que con las condiciones de alineación y viario peatonal previsto armonizan con dicho espacio

libre. Y se completa el espacio reservado para viviendas unifamiliares aisladas ocupando espacios colindantes con la UE-37 en la que se sitúan viviendas de igual tipología.

- Se completa la ordenación con las conexiones a la red viaria e infraestructuras existentes existente a la que se conecta el sector, con los ajustes que proceda y ejecución de nuevos viarios y espacios libres en la zona de actuación implementado con las necesarias redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios necesarios para su clasificación como suelo urbano con las condiciones de solar.

Los objetivos y realización de la ordenación propuesta son asumidos por los propietarios promotores del presente P.R.I. a través de la gestión por compensación, cuya gestión se llevará a cabo a través de la Junta de Compensación legalmente constituida.



Ordenación P.R.I.

0.5. Cuadro resumen de la ordenación.

Las superficies, edificabilidades y aprovechamientos de la ordenación propuesta quedan recogidas en la siguiente tabla:

EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN EL ÁMBITO UE-37 "Ctra. de Dos Hermanas"						
Usos y tipologías	Suelo neto	Coef edificabilidad	Edificabilidad	Coef. Homog. Adoptado	Unidades de aprovechamiento.	Nº Viviendas
	m2s	m2t/m2s	m2t	ua/m2t	u.a.	
Residencial. Entre Medianeras (REM)	5.713,61	0,950	5.427,93	0,783	4.250,07	46
Residencial. Edificación Abierta (REA)	19.348,51	1,296	25.066,56	0,859	21.532,17	229
Residencial. Unifamiliar Aislada (RUA)	9.345,61	0,465	4.341,52	1,127	4.892,89	22
Terciario (T)	520,00	0,800	416,00	1,013	421,41	0
Sub-Total parc. lucrativa	34.927,73	1,0093	35.252,00		31.096,54	297
Zona Libre	9.360,66					
Varios	16.831,61					
Subtotal Sis. Locales	26.192,27					
Total Sector UE-37	61.120,00		35.252,00		31.096,54	297

La ordenación se justifica a las condiciones establecidas en la legislación vigente, permitiendo el instrumento de desarrollo Plan de Reforma Interior, tras su aprobación, el inicio del proceso urbanizados del ámbito de la UE-37 "Ctra de Dos Hermanas" en el término municipal de Alcalá de Guadaira.

Alcalá de Guadaira, mayo 2025

RIBERA
CARRETO
LAMBERTO -
28900311Y

Firmante digital: RIBERA CARRETO
LAMBERTO - 28900311Y
DN: CN=RIBERA CARRETO LAMBERTO -
28900311Y, SN=RIBERA CARRETO,
G=LAMBERTO, SERIALNUMBER=IDCES-
28900311Y, C=ES
Fecha: 16/06/2025 06:58:24 +02:00

DOCUMENTO I. MEMORIA

1. GENERALIDADES

1.1. Objeto y alcance del documento

El presente documento de Plan de Reforma Interior (P.R.I.) de la Unidad de Ejecución Nº 37 “Carretera de Dos Hermanas”(UE-37 “Ctra. Dos Hnas.”) del PGOU de Alcalá De Guadaíra (Sevilla) tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito de actuación para el que es necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Se procedió a la aprobación del Avance del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución nº 37 “Ctra. de Dos Hermanas” el día 3 de marzo de 2023 en Junta de Gobierno Local, promovido por la Junta Compensación del ámbito, conforme al documento que consta en el expediente municipal 2084/2023 y que tiene la consideración de borrador del Plan de Reforma Interior a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

El Plan de Reforma Interior de la UE-37 “Ctra. Dos Hnas.” queda sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental, siendo admitido a trámite la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica formulada por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra relativa al Plan de Reforma Interior de la UE nº 37 “Ctra. de Dos Hermanas” (exp. EAE/SE/0213/2023) con fecha 18 de abril de 2023, emitiéndose Informe Ambiental Estratégico favorable con fecha 21 de marzo de 2025.

En sesión celebrada el 12 de enero de 2024 por acuerdo de la Junta de Gobierno Local se acordó aprobar inicialmente el Plan de Reforma Interior (PRI) de la UE-37 “Ctra. Dos Hnas.” que fue sometido a información pública mediante anuncio publicado en el portal de transparencia, en el tablón de anuncios municipales, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, por plazo de veinte días, para que los interesados puedan examinarlo y formular durante el indicado periodo cuantas alegaciones estimen oportunas, sin que se hayan producido alegaciones al trámite.

Tras la aprobación inicial se procedió a la solicitud de los distintos informes necesarios para su tramitación, y que se mencionan en el apartado de “Memoria de participación” del presente documento, siendo el contenido de los informes recibidos favorable.

Y se ha procedido a la subsanación de las deficiencias de las circunstancias reflejadas en los informes técnicos y jurídicos emitidos por los servicios municipales, tal como se reflejaba en la propuesta a la JGL de aprobación inicial, y se ha procedido a la inclusión en el documento de los condicionados y/o observaciones de los informes recibidos, por lo que el presente documento tiene la consideración de propuesta final.

Los terrenos que van a ser objeto de desarrollo urbanístico mediante Plan de Reforma Interior constituyen el sector de la Unidad de Ejecución UE-37 “Ctra. Dos Hnas.” que están clasificados en el vigente P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira de 1994 como suelo Urbano no consolidado, perteneciente al Área de Reparto AR-51 SUNC según se establece en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado definitivamente el 16 de Julio de 2009, y tendrá el régimen que se establece en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano conforme al apartado a)1ª de la “*Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.*” de la LISTA, quedando sujetos a actuación de reforma interior conforme a los artículos 29 y 30 de la LISTA.

1.2. Promotores, propietarios y técnico redactor

Actúa como promotor del presente Plan de Reforma Interior de la UE-37 “Ctra. Dos Hnas.” la constituida Junta de Compensación UE-37 “CARRETERA DE DOS HERMANAS”, con domicilio a efecto de notificaciones en Calle Doctor Miguel Ríos Sarmiento 136, de Sevilla, actuando en calidad de presidente de dicha Junta, D. Pedro Salvador Albiñana con DNI 25.479.232-Q nombrado en virtud de acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 28 de abril de 2022.

Actúa como redactor del presente documento de Plan de Reforma Interior el Arquitecto D. Lamberto Ribera Carreto, con DNI 28.900.311-Y perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con n.º de colegiado 2.504, y con domicilio profesional en C/ Américo Vespucio nº 5 edif. 1, planta 1ª, mod.4 en Parque Tecnológico “Cartuja 93” de Sevilla

Firma
RIBERA CARRETO LAMBERTO - 28900311Y Firmante digital: RIBERA CARRETO LAMBERTO - 28900311Y DN: CN=RIBERA CARRETO LAMBERTO - 28900311Y, SN=RIBERA CARRETO, G=LAMBERTO, SERIALNUMBER=IDCES- 28900311Y, C=ES Fecha: 16/06/2025 06:58:50 +02:00

1.3. Justificación de la procedencia de la redacción del presente documento

El Plan de Reforma Interior (P.R.I.), tiene por finalidad establecer nueva ordenación en la Unidad de Ejecución UE-37 “Ctra. Dos Hnas.”, que fue objeto de Plan de Reforma Interior (PERI) aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado con carácter ordinario el día 15 de marzo de 2007 (Exp. Municipal 000001/2005-URPE) y publicada dicha aprobación en el BOP n.º 117 de fecha 23/5/2007, con el objeto de establecer nuevas condiciones que permitan el desarrollo del sector en base a nueva ordenación y condiciones de uso más acordes con las necesidades actuales de implantación para usos residenciales y todo ello dentro de las directrices establecidas en el PGOU de Alcalá de Guadaira (Sevilla), en conformidad con las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal de Alcalá de Guadaira, aunando los intereses tanto particulares y colectivos tutelados por la administración actuante.

Sus determinaciones se ajustan a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y al Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y al actual PGOU vigente de Alcalá de Guadaíra aprobado definitivamente mediante Resoluciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fechas 21 de marzo y 6 de julio de 1994 y adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía mediante acuerdo plenario de fecha 16 de julio de 2009.

Y el desarrollo del sector que se propone queda también sujeto a la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

Los suelos urbanos afectados por el presente PRI corresponde al suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística, que constituyen la Unidad de Ejecución UE-37 “Ctra. Dos Hnas.” sujeto a desarrollo por el sistema de compensación, mediante Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, siendo la calificación que se propone la de uso residencial de características similares a las tipologías recogidas en el PGOU, pero con su ajuste y consideración de tipologías de carácter residencial que den respuesta adecuada a las actuales necesidades de la población dentro de criterios de sostenibilidad ambiental y económica.

La ordenación del sector, dentro de las alternativas consideradas, se ajusta a la alternativa que se considera más adecuada para dar respuesta a los objetivos de ordenación y consolidación del ámbito que nos ocupa, dentro de los intereses generales y proponiendo una ordenación del territorio que cubre los objetivos municipales y de los promotores de la zona de actuación.

1.4. Contenido del Plan de Reforma Interior

El presente documento se desarrolla en los siguientes bloques:

- Documento 0. Resumen Ejecutivo.
- Documento I. Memoria
 - Generalidades
 - Memoria de Información y de Diagnostico.
 - Memoria de Ordenación.
 - Memoria de Gestión y Ejecución.
 - Compromisos y Garantías.
 - Memoria de Participación e Información Pública.
 - Conclusión.

Documento II. Ordenanzas Regulatoras

Documento III. Documentación grafica

Anexo 1. Calculo Coeficientes ponderación.

Anexo 2: Relación propietarios (s/Registro Propiedad)

Anexo 3: Documentación Catastral.

Anexo 4. Ficha justificativa accesibilidad.

Anexo 5. Informe Ambiental Estratégico.

Anexo 6. Documento Ambiental Estratégico. Capítulos 7, 8 y 9.

Anexo 7. Informe EMASESA

Anexo 8. Fotos históricas.

1.5. Antecedentes

La zona en la que se recoge en el PGOU el ámbito de la UE-37 “Ctra. Dos Hnas.” presenta un vacío urbano en la zona colindante con suelo urbano consolidado del sector ENSANCHE SUR, y la carrera A-392.

Espacio de carácter agrícola en el que se dispusieron distintas edificaciones de carácter industrial y residencial a pie de la A-392, y que a día de hoy solo permanecen tres viviendas unifamiliares aisladas, el resto de antiguas edificaciones no existen quedando tan solo restos de cimentaciones.

En 2007 se aprobó Plan Espacial de Reforma Interior, quedando el desarrollo paralizado.

En estos últimos años, y ante la crisis acaecida los terrenos que se sitúan en el ámbito de la UE-37 “Ctra. Dos Hnas.” han ido cambiando alguno de los propietarios, considerando los actuales la conveniencia de culminar el desarrollo urbanístico de sus suelos adaptándolos en su ordenación a las actuales necesidades de mercado, y para ello actúan como promotores del presente P.R.I. manteniendo la figura de Junta de compensación que se constituyó.

El ámbito sobre el que se actúa se había planteado en el PERI aprobado, con una ordenación preparada para la implantación de usos residenciales de edificaciones entre medianeras fundamentalmente, manteniendo una pequeña parte de viviendas aisladas en ciudad jardín.

Actualmente se está llevando a cabo por parte del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra actuación en la carretera que une Alcalá con Dos Hermanas para su transformación en viario urbano, lo que afectará a la ordenación en relación principalmente a la fachada con el viario en el que se está actuando por parte municipal y con las condiciones de accesibilidad al sector.



Situación. Plano OE.04.3. Ordenación Estructural: Zonas del suelo Urbano (Doc. Adap LOUA)

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNOSTICO:

2.1. Zona de actuación

Los terrenos correspondientes al ámbito de la Unidad de Ejecución nº.37 “Ctra. Dos Hnas.” del PGOU de Alcalá de Guadaira (Sevilla), tienen una superficie, según se recoge en el documento del PERI aprobado 61.120 m², en la ficha de las NNUU una superficie de 59.920 m², y según reciente medición de 61.120 m².

El sector está situado colindante con el denominado ENSANCHE SUR, lindando por el norte con la ctra. Alcalá-Dos Hermanas y con suelos urbanos desarrollados pertenecientes al mencionado Ensanche Sur al este y sur.

El sector presenta una configuración irregular con los siguientes linderos o límites:

- Al Norte con la Carretera A-392 de Alcalá de Guadaira a Dos Hermanas.
- Al Este con suelo urbano de la zona de Ensanche Sur.
- Al Sur con las urbanizaciones “El Balcón de los Pintores” y la “Urbanización Campo de las Beatas”.
- Y al Oeste con la Unidad de Ejecución UE-38 de Suelo Urbano sujeto a transformación.



Imagen aérea del ámbito UE-37 “Ctra. Dos Hermanas”

Se incorpora, en el extremo sureste, al desarrollo del sector parcela municipal para facilitar la ordenación de la zona y cuyo aprovechamiento deberá ser materializado a través del proyecto de reparcelación.

2.2. Estructura de la propiedad del suelo.

El suelo pertenece a distintos propietarios que para la gestión del sector se han constituido la "Junta de Compensación UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS.

2.2.1. Datos registro de la propiedad.

En el siguiente cuadro se recogen las fincas registrales que constan en el registro de la propiedad de Alcalá de Guadaíra nº 2, correspondientes al ámbito de actuación.

Nº FINCA P.R.I.	Nº REGISTRAL	SUPERFICIE M ² P.R. J.C.	COEFICIENTE PARCELA	PROPIETARIO
A	7870	4.000,00	6,5445%	LANDCOMPANY 2020, S.L.
F	7883	3.454,00	5,6512%	
E	7884	1.050,00	1,7179%	
H	7888	3.058,00	5,0033%	
D	7903	1.369,00	2,2399%	
N	8083	1.056,50	1,7286%	
K	9751	1.225,00	2,0043%	
M	8086	688,00	1,1257%	LORENZO CEDEÑO MARTÍN
C	8810	9.012,00	14,7448%	SOCIEDAD PATRIMONIAL SOLUCAR 10, S.L.
J	7927	1.250,00	2,0452%	JOSÉ PEREZ RODRÍGUEZ
B	8825	3.470,00	5,6774%	LEOVIGILDO ALORS CORTES Y ANA CADENAS ANDRADES ESTRELLA ALORS CORTES Y JOSÉ MANUEL MARTÍN REDAÑO RAÚL ALORS CORTES JORGE ALORS CORTES JUAN ALORS CORTES (USUFRUCTO)
L	18483	26.964,50	44,1173%	ALTAMIRA SANTANDER (LANDCOMPANY 2000) BUILDINGCENTER, S.A.U. SAREB, S.A. BANCA MARCH UNICAJA BANCO, S.A.U. JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ RECIO GAUDEA INVESTMENTS, S.L. ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A.U. PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.
O	40247	657,00	1,0749%	MG SAAVEDRA, S.L.
I	7874	990,00	1,6198%	JAVIER PÉREZ GUZMÁN BERTODANO Y OTRA ANTONIA MARTÍN BLANDÓN SONIA FERNÁNDEZ MARTÍN ROBERTO FERNÁNDEZ MARTÍN

Nº FINCA P.R.I.	Nº REGISTRAL	SUPERFICIE M² P.R. J.C.	COEFICIENTE PARCELA	PROPIETARIO
				CONSOLACIÓN SCHOLL ROCHA FRANCISCO MANUEL GÓMEZ SCHOLL MARÍA ÁNGELES GÓMEZ SCHOLL
P	12941	1.186,00	1,9404%	CARLOS PUIG MAESTRO AMADO ANTONIO BONO HARTILLO MANUEL CALVO JUDICI Y OTRA MANUEL MARÍA CALVO JUDICI GARCÍA Y OTRA ANTONIO FERMÍN GARCÍA GARCÍA Y OTRA
G	Sin Inscripción	710,00	1,1616%	AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA
Ñ	Sin Inscripción	980,00	1,6034%	
Total suelos aportados		61.120,00	100,0000%	

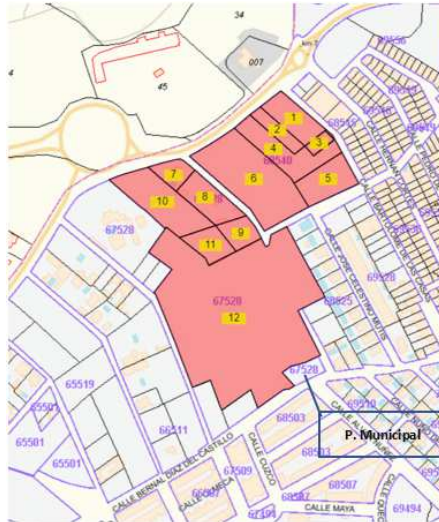
2.2.2. Datos catastrales.

El ámbito de actuación lo constituyen 12 parcelas catastrales, recogiendo los datos de la consulta descriptiva de los datos catastrales extraídos de la sede electrónica del catastro.

Se recoge también parcela municipal que queda integrada en el sector.

No se ha tenido acceso de los titulares de las parcelas.

En la siguiente imagen se recoge las parcelas catastrales que constan en catastro.



Ámbito sector UE-37 "Ctra. Dos Hnas." sobre parcelario catastral 2022.

Parcela 1.

Ref. Catastral: 6854003TG4365S.

Localización: CR ALCALA-DOS HERMANAS 1 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

Clase: Urbano.

Uso principal: Suelo sin edificar.

Superficie: 2.101 m²

Parcela 2.

Ref. Catastral: 6854005TG4365S.

Localización: CR ALCALA-DOS HERMANAS 1 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

Clase: Urbano.

Uso principal: Suelo sin edificar.

Superficie: 1.050 m²

Parcela 3.

Ref. Catastral: 6854006TG4365S.

Localización: CL BARTOLOME DE LAS CASAS 31(D) ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

Clase: Urbano.

Uso principal: Suelo sin edificar.

Superficie: 450 m²

Parcela 4.

Ref. Catastral: 6854002TG4365S

Localización: CR ALCALA-DOS HERMANAS 3 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edificar.

Superficie: 3.171 m²

Parcela 5.

Ref. Catastral: 6854004TG4365S.

Localización: UR NOCLA ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

Clase: Urbano.

Uso principal: Suelo sin edificar.

Superficie: 2.398 m²

Parcela 6.

Ref. Catastral: 6854001TG4365S.

Localización: CR ALCALA-DOS HERMANAS 5 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

Clase: Urbano.

Uso principal: Suelo sin edificar.

Superficie: 7.353 m²

Parcela7.

Ref. Catastral: 6752803TG4365S.

Localización: BO CERRO GORDO 11(D) ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

Clase: Urbano.

Uso principal: Residencia.

Derecho:

Superficie: 1.068 m²

Parcela 8.

Ref. Catastral: 6752804TG4365S.

Localización: CL LAS LOMAS 1, 9 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

Clase: Urbano.

Uso principal: Residencial.

Superficie: 2.301 m²

Parcela 9.

Ref. Catastral: 6752805TG4365S.

Localización: CL LAS LOMAS 1,7 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

Clase: Urbano.

Uso principal: Suelo sin edificar.

Superficie: 1.224 m²

Parcela 10

Ref. Catastral: 6752802TG4365S.

Localización: CR ALCALA-DOS HERMANAS 11 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Clase: Urbano.

Uso principal: Suelo sin edificar.

Superficie: 4.228 m²

Parcela 11.

Ref. Catastral: 6752818TG4665S.

Localización: CL LAS LOMAS 1, 5 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Clase: Urbano.

Uso principal: Sin edificar.

Superficie: 1.527 m²

Parcela 12.

Ref. Catastral: 6752806TG4365S.

Localización: CL BERNAL DIAZ DEL CASTILLO 12 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

Clase: Urbano.

Uso principal: Sin edificar.

Superficie: 27.695 m²

Parcela municipal

Ref. Catastral: 6752809TG4365S.

Localización: CL BERNAL DIAZ DEL CASTILLO 6 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

Clase: Urbano.

Uso principal: Sin edificar.

Superficie: 872 m²

2.3. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Alcalá de Guadaíra está constituido por:

- Plan General de ordenación urbanística, cuya revisión adaptación fue aprobada definitivamente mediante sendas resoluciones del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de marzo y 6 de julio de 1994.
- Documento de adaptación parcial del planeamiento vigente en el municipio a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda apartado dos de la ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA), y del decreto 11/2008, de 22 de enero, documento que fue aprobado por la corporación municipal en pleno en sesión celebrada el día 16 de julio de 2009.

En el PGOU vigente se recoge el ámbito de actuación que se corresponde con el sector denominado UE-37 "Ctra. Dos Hnas.", del PGOU de Alcalá de Guadaíra, siendo la clasificación de suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística (ATU), y que fue objeto de tramitación de Plan Especial de Reforma Interior actualmente vigente, redactado por los arquitectos D. Tristán Martínez Auladell y Dña. Concepción Gutiérrez Pardo, aprobado definitivamente por Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2007 (EXP-000001/2005-URPE), y publicado en el BOP nº 117 de fecha 23 de mayo de 2007 y acorde con el apartado a) 1ª, de la "Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor" de la LISTA, la clasificación del suelo es urbano y tiene el régimen que establece la LISTA para la promoción de actuaciones de transformación urbanísticas delimitadas.

Las condiciones particulares del sector quedan recogidas en la siguiente ficha del vigente PGOU de Alcalá de Guadaíra recogida en la Modificación Puntual del PGOU SUO-8, SUO-9 UE-35, UE-37 y UE-38, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 15 de octubre de 2015.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 37 "CTRA DE DOS HERMANAS"			PLANO Nº 7.20
ORDENACIÓN	OBJETIVOS:		
	Completar la estructura urbana de la zona.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PERI	SUPERFICIE BRUTA (m2): 59.920 m2.
	USO GLOBAL (OE):	Residencial	EDIFICABILIDAD (m2t)(OE): 34.047,20 m2t.
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Según PERI	APROVECHAMIENTO (ua): 30.418,40 ua.
GESTIÓN	CESIONES:		
	8.800 m2 de zona verde y 13.050 m2 de viario		
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS:		ÁREA DE REPARTO:
	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AR-51 SUNC. Coef Am (OE): 0,57936
GESTIÓN	Las obras del futuro colector de la cuenca hacia la carretera A-392 serán ejecutadas por EMASESA, conforme al proyecto aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2014.		
	Corresponde la UE-37 la financiación de todos los gastos derivados de la ejecución del mismo, en un 14,84% del tramo 3 y 14,27 % del tramo 4, que serán satisfechos de la siguiente forma:		
	- Con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización deberá acreditarse el abono de la cantidad que resulte de aplicar los referidos porcentajes al importe de la liquidación definitiva de la obra, si ésta hubiera finalizado. - Si a la fecha de aprobación del proyecto de urbanización del ámbito, la obra del colector no hubiera finalizado, los referidos porcentajes se aplicarán a los costes estimativos contenidos en los proyectos aprobados. No procediéndose a la recepción de las obras de urbanización del ámbito, hasta tanto se justifique el abono conforme a la liquidación definitiva del colector. Transcurrido un año desde la fecha de otorgamiento del acta de la recepción de las obras del colector por EMASESA, la referida cifra se actualizará al momento del pago, de acuerdo con la variación del índice de precios al consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística.		

Plan Especial de Reforma Interior en la actualidad vigente, aprobado definitivamente por Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2007 (EXP-000001/2005-URPE), recogía el sector con una superficie de 61.120 m2 y una edificabilidad de 35.252 m2t.

2.4. Características Naturales del territorio. Medio Físico.

Los terrenos sobre los que actúa el presente documento se encuentran situados a pie de la ctra. de Dos Hermanas, lindando por el norte y este con suelos urbanos desarrollados, y al sur con suelos sujetos también a transformación urbanística que constituyen la Unidad de ejecución UE-37 “Ctra. Dos Hermanas”.

Los suelos de carácter agrícola han estado sujetos parte de ellos a implantación de edificaciones en la zona lindante con la Ctra. de Dos Hermanas, manteniéndose a día de hoy tan solo las edificaciones existentes de uso residencial y tipología vivienda aislada. El resto del terreno se encuentra actualmente sin uso agrícola y altamente antropizado.

2.4.1. Características Geológicas y Geotécnicas

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

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

Presenta en la zona norte lindando con la carretera de Dos Hermanas y las calles Bartolomé de las Casas y la prolongación con la calle Cuba la zona de mayores pendientes ($\approx 15\%$).

Adolece de elementos físicos, que aporten singularidad, relevancia o cualquier otro tipo de hechos diferenciales.

2.4.2. Climatología

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

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

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

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

2.4.3. Características topográficas.

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

Presenta en la zona norte lindando con la carretera de Dos Hermanas y las calles Bartolomé de las Casas y la prolongación con la calle Cuba la zona de mayores pendientes ($\approx 15\%$).

El terreno natural presenta en la zona lindante con la Ctra. a Dos Hermanas línea descendente suave de sur a norte entre las cotas +44 m. y +40 m.

En el extremo sur este lindando con la calle Bernal Diaz del Castillo, la cota media se sitúa en +60 m.

2.4.4. Marco regional y enfoque.

La zona de estudio se localiza en el término municipal de Alcalá de Guadaira, en la comarca de la Campiña sevillana, en pleno Valle del Guadalquivir.

Los terrenos sobre los que actúa presentan un sector que salvo 3 viviendas unifamiliares el resto lo conforma suelos sin actividad, lindando con suelos ya urbanizados presentando un suelo totalmente antropizado, y cuya topografía se mantiene en general sin grandes modificaciones salvo las propias de las actuaciones llevadas en su perímetro.

La calidad ambiental del entorno de la actuación se caracteriza por tener un valor bajo. Este viene derivado, por un lado, de la inexistencia de vegetación natural de importancia ni cursos de agua, y por otro de la degradación, fragmentación y antropización gradual procedente de las actividades desarrolladas en su entorno. La fauna es muy escasa, dada la calidad de los terrenos solamente encontramos ejemplares muy acostumbrados al hombre.

No existen elementos del patrimonio cultural, histórico o antropológico que deban ser conservados.

2.4.5. Medio Físico

2.4.5.1. Climatología

Los datos de referencia son los obtenidos de la estación meteorológica "Utrera" por ser este observatorio el más cercano y por disponer de un relativamente amplio número de años de observación. El área de estudio y la zona donde se localiza el observatorio meteorológico presentan características similares.

Las coordenadas geográficas en las que se localiza el observatorio son:

COORDENADAS GEOGRÁFICAS.	
Latitud	37º 11' 00" Norte
Longitud	05º 47' 00" Oeste
Altitud	44 m.s.n.m

Fuente: Elaboración Propia. Datos Primarios:
Centro de Investigaciones Fitosociológicas.

Temperaturas:

TEMPERATURAS MEDIAS (°C)					
Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
9,4	10,3	13,0	16,3	18,6	22,7
Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
26,2	26,4	23,7	18,5	13,8	11,0
Temperatura Media: 17,5					

Fuente: Elaboración Propia. Datos Primarios:
Centro de Investigaciones Fitosociológicas.

Nos encontramos ante un tipo de clima mediterráneo continental, con inviernos suaves y veranos templados. Los meses más cálidos en esta zona, hecho repetido en la mayor parte de los países del hemisferio septentrional son julio y agosto, mientras que los meses más fríos son enero y febrero.

La amplitud térmica de esta estación es media, situándose alrededor de los 14-15 °C. El número de horas de insolación media anual se encuentra por encima de las 3.000 horas y pueden llegar a existir hasta 10 días de helada al año.

Precipitaciones

PRECIPITACIONES MEDIAS (mm)	
MESES	MEDIAS
Enero	76
Febrero	67
Marzo	54
Abril	41
Mayo	32
Junio	17
Julio	0
Agosto	8
Septiembre	21
Octubre	73
Noviembre	78
Diciembre	76
Precipitación Anual	543,0

Fuente: Elaboración Propia. Datos Primarios: Centro de Investigaciones Fitosociológicas.

La distribución de las precipitaciones en esta estación meteorológica tiene lugar preferentemente a lo largo del invierno, otoño y hasta mediados de la primavera.

En verano se observa un descenso notable de las precipitaciones; en estos meses hay un marcado estiaje, con una pluviosidad muy escasa en julio y agosto.

PRECIPITACIONES POR ÉPOCA DEL AÑO	
Época	Precipitación
Invierno	197
Primavera	90
Verano	29
Otoño	227

Fuente: Elaboración Propia. Datos Primarios: Centro de Investigaciones Fitosociológicas.

2.4.5.2. Hidrogeología

Hidrogeológicamente, los terrenos se encuadran en la terminación suroriental de la Unidad Servilla-Carmona. Esta zona, está representada por arenas y areniscas de edad Mioceno

Superior. Estos materiales casi siempre originan acuíferos en ocasiones colgados con alta transmisibilidad, dando lugar a numerosas fuentes en las zonas de contacto con las unidades margosas y arcillosas inferiores. Se trata de acuíferos libres, con niveles de agua situados entre las cotas 0 y 60 m., y con transmisividades que, en general, oscilan entre 10⁻² y 10⁻³ m³/seg.

Los ríos Guadalquivir y Guadaíra, ejes principales de drenaje del sistema, condicionan el sentido de circulación del agua, que en esta zona se produce hacia el Suroeste, es decir, hacia el Guadalquivir, a través de los aluviales y terrazas. La recarga, principalmente, tiene lugar por infiltración directa del agua de lluvia, mientras que las salidas son por el drenaje de los ríos de la zona.

2.4.6. Medio biótico

2.4.6.1. Vegetación

En la zona uno de estudio la vegetación presente escasa importancia.

La zona con el desarrollo urbano de los años 70 dejó de cultivarse, ante las expectativas de desarrollo urbano.

2.4.6.2. Flora de interés y flora amenazada

Consultado el Visualizador de Especies Protegidas 5x5 Km, de la CAGPyDS, que proporciona datos sobre la distribución de las especies de la flora y la fauna silvestre de Andalucía que son objeto de seguimiento periódico, que muestra las citas de especies de flora y fauna pertenecientes a los diferentes trabajos de seguimiento de la biodiversidad en Andalucía. Una vez consultada a la herramienta de localización y seguimiento de la flora amenazada y de interés de Andalucía (FAME), de cuadrícula 1x1 km, muestra que la zona de ubicación del proyecto no intercepta con ninguna cuadrícula de presencia de especie de flora amenazada.

2.4.6.3. Árboles y arboledas singulares

La Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible mantiene un Inventario de Árboles y Arboledas singulares presentes en el territorio de la Comunidad Autónoma, entendiéndose por árbol y arboleda singular los ejemplares, de porte arbóreo y agrupaciones de varios árboles que destaquen por su tamaño, forma, edad, interés histórico o cultural y/o rareza.

En el ámbito no se localiza ningún árbol o arboleda singular incluida en este inventario.

2.4.6.4. Hábitats de Interés de Comunitario en Andalucía

Para determinar los hábitats de interés que pudieran encontrarse en la zona del proyecto, se analizó la información cartográfica de los Hábitats de Interés Comunitario Terrestres en Andalucía más actual, correspondiente al año 2020. La zona de estudio no se encuentra sobre ningún HIC, situándose los más cercanos a 500 metros al norte, a orillas del río Guadaira.

2.4.6.5. Fauna

La zona de estudio se sitúa en la periferia del municipio de Alcalá de Guadaira, donde la presencia de grandes vías de comunicación y actividades la someten a una fuerte presión antrópica, constituyendo un medio muy transformado por el hombre. Como consecuencia, la comunidad animal presente en la zona de estudio es bastante reducida, estando íntimamente ligada al medio antrópico.

Entre los mamíferos solo cabe encontrar algunos los roedores, como la rata parda (*Rattus norvegicus*) o el ratón común (*Mus musculus*).

Entre los reptiles más comunes que podemos encontrar, están la salamanquesa (*Tarentola mauritánica*) y lagartija colirroja (*Acanthodactylus erythrurus*),

Las especies de aves ligadas a medios humanizados que podemos encontrar en los alrededores son tórtola turca (*Streptopelia decaocto*), vencejo pálido (*Apus pallidus*), golondrina común (*Hirunda rustica*), avión común (*Delichon urbica*), estornino negro (*Sturnus unicolor*), gorrión común (*Passer domesticus*), paloma bravía (*Columba livia*), entre otros.

2.4.6.6. Áreas de interés faunístico.

El ámbito de estudio no solapa con ningún espacio de interés para la fauna, como podrían ser la Red Natura 2000, la RENPA o los Planes de Conservación de fauna amenazada.

Tampoco coincide con ningún área que haya sido identificada como de importancia para las aves (IBA) o como zona importante para los mamíferos en España (ZIM).

2.4.6.7. Paisaje

Morfológicamente, el paisaje circundante se caracteriza por tener una orografía prácticamente llana. Esta zona periférica de la ciudad de Alcalá de Guadaira se caracteriza por la mezcla de usos y tipologías constructivas. Se entremezclan en la trama del entorno usos fundamentalmente residenciales, si bien existen algunos comerciales e industriales existiendo parcelas improductivas norte de la zona de estudio, entre vías de comunicación.

2.4.6.8. Vías pecuarias

En el sector no existen vías pecuarias que puedan verse afectadas.

2.4.7. Sismicidad y condiciones constructivas

En aplicación de la norma NCSE-02, decreto 997/2002 de 27 de septiembre.

Para el término municipal de Alcalá de Guadaira se aplicarán los siguientes coeficientes.

Aceleración básica	$a_b = 0.06$
Coeficiente de contribución	$K = 1.1$
Coeficiente de riesgo	
– Construcciones de importancia normal	$\rho = 1,0$
– Construcciones de importancia Especial	$\rho = 1,3$
Coeficiente de suelo (terreno tipo III)	$C = 1.6$

Si bien los últimos dos datos deberán tenerse en cuenta a título orientativo, verificándose con los correspondientes estudios geotécnicos.

Las condiciones constructivas son en general favorables, con las consideraciones mencionados en el apartado de características topográficas y geológicas por lo que el límite de la capacidad de carga, y de asientos habrá que determinarlo con los correspondientes sondeos. Se recomienda la elaboración del Estudio Geotécnico para el preceptivo Proyecto de Urbanización en los espacios destinados a viarios, así como para los espacios sobre los que se proceda a efectuar proyectos de edificación para que establezca el plano óptimo de apoyo de cimentación y características de los distintos extractos.

2.5. Usos, Edificaciones e infraestructuras existentes.

Actualmente no existe ningún uso sobre el ámbito de actuación salvo la existencia de algunas viviendas unifamiliares aisladas, estando el terreno limitado por los viarios existentes y zonas de traseras de construcciones en suelo urbano en su perímetros y en general el suelo se encuentra en estado natural altamente antropizado y con solo alteración del suelo en algunos puntos de antiguas instalaciones y construcciones agropecuarias y actualmente destacar en la zona oeste la incidencia de las actuaciones de remodelación de la carretera a Dos Hermanas

Se puede resumir que el sector objeto de actuación se localizan tres viviendas unifamiliares aisladas, y en general el suelo no ocupado por estas se encuentra en situación de barbecho, y sin uso agrario.

2.5.1. Construcciones existentes.

En el sector se localizan construcciones de instalaciones tales como postes de transporte de infraestructuras de electricidad y telefonía, así como restos de antiguas edificaciones y cercados, y cuyos elementos más significativos son:

1. Restos de cimentaciones de antiguas edificaciones.
2. Torretas metálicas de apoyo de línea de media tensión
3. Edificación en ruinas
4. Restos de cercado de parcela con muro de hormigón.
5. Postes metálicos de apoyo de línea de media tensión
6. Poste de telefonía.

2.5.2. Edificaciones existentes

Existen dos parcelas en las que se sitúan viviendas unifamiliares aisladas cuyos datos según se recogen en catastro son:

1. Referencia catastral: 6752803TG4365S0001FK

Uso principal: Residencial

Superficie parcela catastral: 1068 m²

Superficie construida:

Año construcción: 1975

Superficie destinada a vivienda s/catastro, 142 m², y resto de espacios destinados a almacén y otros usos.

2. Referencia catastral: 6752804TG4365S0001MK

Localización: c/ Las Lomas 1 9Uso principal: Residencial

Superficie parcela catastral: 1068 m²

Superficie construida: 488

Año construcción: 1986

Superficie destinada a 2 viviendas con una superficie total s/catastro de 258 m², y resto de espacios destinados a almacén y otros usos.



Parcelas catastrales con viviendas en el sector UE-37 “Ctra. Dos Hnas.”

2.5.3. Infraestructuras existentes

En el sector solo existen infraestructuras en las zonas de suelo urbano colindante y algunas redes de conexión que atraviesan el sector siendo las mínimas necesarias para dotar de suministro a las viviendas existentes en el mismo.

La situación actual de infraestructuras es:

2.5.3.1. Red viaria

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

2.5.3.2. Abastecimiento.

El sector queda atravesado por tubería de fundición. que viene por la calle Celestino Mutis con $\varnothing$ 600 mm, y se reduce al entrar en el sector a $\varnothing$ 400 mm., conducción que consecuencia de la ordenación propuesta será necesario su desplazamiento a los nuevos viarios previstos.

Además de la conducción mencionada se dispone de red en parte del sector, de $\varnothing$ 155, en calle Bartolomé de Las Casas, de $\varnothing$ 200 mm. en prolongación de la calle Cuba y parte de la calle Las Lomas.

2.5.3.3. Saneamiento.

La red de saneamiento y pluviales del entorno es unitaria y se conectará al colector de la cuenca existente en la ctra. Dos Hermanas (A-392) de HA $\varnothing$ 1500mm., al que se prevé se conecte la red de saneamiento, colector ejecutado en que parte de su financiación corre a cargo del desarrollo del sector, acorde con lo dispuesto en la Modificación Puntual del PGOU SUO-8, SUO-9 UE-35, UE-37 y UE-38, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 15 de octubre de 2015.

Se tendrá en cuenta dar solución al problema que se plantea por el vertido de las parcelas privadas existentes con edificación residencial aislada de la UE-37 una vez quede éste urbanizada.

2.5.3.4. Redes eléctricas.

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

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

Será necesario la ejecución de nuevas instalaciones que se acordarán entre Ayuntamiento y la Cia. Endesa.

2.5.4. Ocupantes legales afectados.

No consta la existencia de ocupantes legales afectados

2.5.5. Propietarios de derechos reales afectados

Las cargas y derechos inscritos, y no inscritos, sobre las fincas de origen de las que se tiene constancia son:

- En la finca registral n.º 8825, SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO SUBTERRÁNEA a favor de EMASESA
-

2.6. Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales

El sector UE-37 “Carretera de Dos Hermanas” se localiza en la zona conocida como ENSANCHE SUR con vacíos urbanos pendiente de culminar su desarrollo como es la zona que nos ocupa rodeada por el oeste y el sur por suelos urbanos desarrollados, y afectados por el norte con una de las principales vías de comunicación que conecta Alcalá de Guadaíra con Dos Hermanas, zona que actualmente se ha conectado con la vía que atraviesa el río Guadaíra a través del denominado puente del Dragón.

Es por tanto una zona destinada a completar la trama de uso residencial de la zona desarrollada, y por su situación con buena conexión con la A-392 que conecta Alcalá de G. con Dos Hermanas.

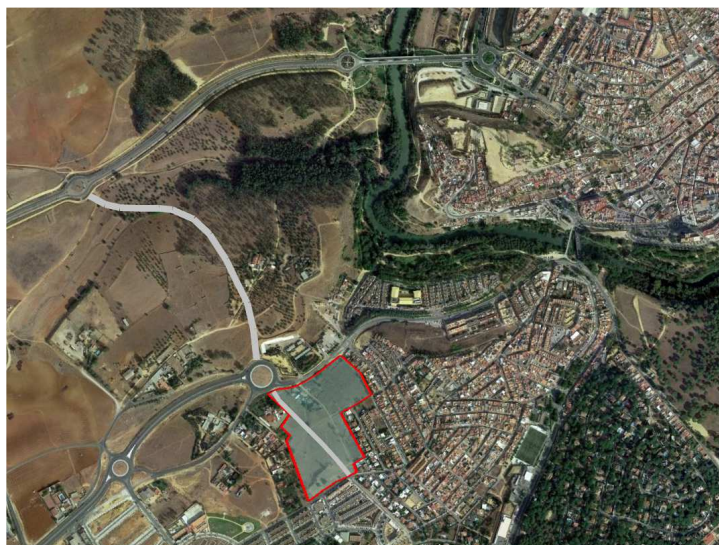


Imagen del sector y su conexión con la red estructural de la zona

2.6.1. Dominio público hidráulico

Normativa de aplicación:

Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de aguas, Ley 9/2010, de aguas de Andalucía, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Incidencia en el ámbito:

En el ámbito de actuación, no se localiza la existencia de cauce público, siendo el más cercano el río Guadaira a una distancia de 450 m., por lo que no se considera afección al dominio público hidráulico ni a sus zonas asociadas.

2.6.2. Patrimonio arqueológico

Normativa de aplicación:

Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y R.D. 111/1986, de 10 de Enero, en desarrollo parcial de la ley anterior, Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (D.19/1995, de 7 de febrero).

Incidencia en el ámbito:

No se produce afección a bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz ni al inventario de Bienes Reconocidos, ni a bienes sujetos a protección del Patrimonio Histórico recogido en las NNUU del PGOU de Alcalá de Guadaira.

2.7. Valoración y diagnóstico de la problemática urbana

Para establecer la propuesta de ordenación partimos de la información y análisis realizado considerando aquellos factores que pueden ser determinante en la toma de decisiones para el desarrollo del sector que nos ocupa, siendo las consideraciones que se proponen tener en cuenta en el desarrollo del sector las siguientes:

- El ámbito de actuación queda inmerso en un vacío urbano a integrar en la malla residencial de la zona de ensanche sur de Alcalá de Guadaira con la previsión de uso residencial sujeto al ajuste de su ordenación.
- No existen limitaciones físicas de relevancia para la implantación residencial que se pretende.
- En el ámbito existen determinadas viviendas que se considera deben respetarse y procurar su mantenimiento e integración en la ordenación.
- El sector presenta una buena accesibilidad, y ha quedado favorecido por las actuaciones de remodelación de la carretera A-392 en su configuración a vía urbana, lo que incidirá en la ordenación de la fachada del sector a dicha vía.

- El sector debe de favorecer las conexiones con las urbanizaciones situadas al sur y su conexión con la zona urbana de ensanche sur, lo que deberá ser objeto de la ordenación a tal efecto.
- El diseño de las instalaciones atenderá a las redes existentes en las inmediaciones del ámbito y que dan servicio a un área completamente consolidada completándolas y adaptándolas en su caso para los usos previstos de carácter residencial, conforme a las directrices municipales y de las Cias. suministradoras.
- No existen afecciones territoriales de especial incidencia salvo las derivadas de las conexiones viarias.

En conclusión, los suelos del P.R.I. UE-37 “Ctra. Dos Hnas.” presentan las necesarias condiciones para el uso previsto acorde con su entorno completando el desarrollo y consolidación de la trama urbana para uso residencial de esta zona de la ciudad.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

3.1. Criterios de la propuesta de ordenación.

Los criterios que se adoptan para el Plan de Reforma Interior quedan recogidos en los siguientes puntos:

- Completar la estructura urbana de la zona, de suelo urbano, con la edificación de viviendas con sus correspondientes reservas de equipamiento, tal como viene definido en el P.G.O.U. tomando como referente el diseño urbano de este sector recogido en el PGOU, pero ajustado la nueva ordenación a las necesidades de movilidad y conexión entre las barriadas y con las modificaciones lógicas que conlleva un estudio más pormenorizado del Sector.
- La accesibilidad a la UE-37 queda garantizada con la carretera A-392 a Dos Hnas, actualmente en remodelación como viario urbano, que permite su conexión con el centro de Alcalá y salida de la ciudad tanto en dirección a Sevilla a través la ctra. A-8033 atravesando el denominado puente del Dragón por la nueva vía ejecutada, como con los T.M. de Dos Hermanas por la A-392.que también conecta con la A-376 Sevilla-Utrera. La actuación deberá garantizar su conexión a estas vías de comunicación.
- El sector además queda conectado y favorece la conexión con la A-392 de la Urbanización “El Balcón de los Pintores” y la “Urbanización Campo de las Beatas”, completando la malla de la zona de ensanche sur con la conexión a las calles Cuba y Bartolomé de las Casa por la zona noreste del sector y con la calle Bernal Díaz del Castillo y calle Las lomas 2 por el Suroeste, por lo que la ordenación establecerá de forma preferente el necesario trazado viario para dar respuesta a esta necesidad de conectividad.
- Respecto a la ordenación del frente de fachada del sector a la A-392 en el tramo que se está remodelando se propone el tratamiento de la misma mediante implantación de viviendas de carácter plurifamiliar o colectiva de varias plantas ajustadas a la topografía del terreno para potenciar la imagen urbana de esta zona en remodelación.
- En el eje de unión de la A-392 con la Urbanización “El Balcón de los Pintores” y la “Urbanización Campo de las Beatas”, se propone la creación de un espacio libre lineal paralelo a la vía de comunicación, y tratamiento en parte de su linde este también de viviendas de carácter plurifamiliar o colectiva.
- El diseño de las instalaciones atenderá a las redes existentes en las inmediaciones del ámbito y que dan servicio a un área completamente consolidadas completándolas y adaptándolas para los usos previstos de carácter residencial, conforme a las directrices municipales y de las Cias. suministradoras.
- Los, viarios, zonas libres y dotacionales de carácter público, en especial los destinados a zonas libres, se diseñarán con el objetivo de dar respuesta adecuada en su diseño y mantenimiento a los criterios de sostenibilidad y cambio climático propiciados por el ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra en su agenda 2030.

3.2. Líneas de actuación y alternativas de actuación.

Las líneas de actuación quedan condicionadas por la trama urbana del suelo desarrollado en su perímetro con el que se conectará el sector y por los viarios perimetrales de acceso al mismo.

La actuación tiene como principal objetivo la creación de un sector de carácter residencial y que a su vez permita la conexión de la Urbanización “El Balcón de los Pintores” y la “Urbanización Campo de las Beatas”, con la A-392.

Su desarrollo lleva implícito la obtención de los suelos destinados a dotaciones y sus conexiones con la malla urbana existente, y dotar al sector de las necesarias infraestructuras.

A partir de este contexto, se ha abordado la actuación en el ámbito, planteando diversas alternativas recogidas en el documento de Avance (Borrador) sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental y con el objetivo de evaluar cuál es la respuesta más adecuada a todos los condicionantes preliminares y que den respuesta adecuada al desarrollo urbano de la zona acorde con los objetivos del PGOU, siendo admitido a trámite con fecha 2 de febrero de 2023.

3.3. Descripción de las alternativas de ordenación.

En el presente apartado se recogen las distintas alternativas recogidas ya en el documento de Avance a considerar para el desarrollo del ámbito procediendo al análisis de los potenciales impactos que pudieran producir cada una de ellas

La principal dificultad a la hora de enfrentarse al análisis de alternativas se ha encontrado en el amplio abanico de posibilidades existentes para la definición de opciones. Se ha considerado, no obstante, ante la amplia variedad de posibilidades limitar estas a las que se consideran más acordes con la realidad actual del espacio sobre el que se actúa, que condicionan las actuaciones en base a las implicaciones económicas que puede suponer plantear actuaciones que no las integren adecuadamente en la ordenación que se proponga, y se ha optado por ceñirse por ello a un número limitado de alternativas que permite un mejor análisis.

De esta forma, se ha optado por cuatro alternativas, que parten de la situación actual de los suelos y que denominamos alternativa 0, y tres alternativas con distintas ordenaciones.

Las alternativas a partir de las cuáles se justificará la selección final de la elección de la ordenación y propuesta del PRI a desarrollar serán las siguientes:

- Alternativa 0 o de no actuación: propuesta de mantener la situación actual del suelo.
- Alternativa 1: propuesta ajustándose a la ordenación del PERI de 2007
- Alternativa 2: propuesta ordenación con doble conexión c/ Bernal Díaz del castillo y A-392.
- Alternativa 3: propuesta ordenación con conexión c/ Bernal Díaz del castillo y A-392 y potenciación de zona de espacio libre y reducción de vías secundarias.

Las características de la zona con alto nivel de urbanización en su entorno y el sector sobre el que se actúa que está con un alto grado de antropización, no existiendo afecciones ambientales potenciales significativas, siendo la incidencia ambiental la que venga derivada de las actuaciones de urbanización e implantación de los usos residenciales y dotacionales que se localicen en la ellas presentan un ámbito adecuado para el desarrollo previsto en el PGOU.

3.3.1. Alternativa 0

La alternativa 0, obedece a no actuar, dejando el ámbito en su actual situación.



Alternativa 0. No actuación.

La no actuación implica en relación con el entorno dejar desconectado el ámbito del desarrollo de la UE-37 "Ctra. Dos Hnas." con las urbanizaciones de la zona sur, y no concluir la continuidad de la malla urbana del suelo urbano de la zona Ensanche Sur.

El terreno actual queda rodeado por red viaria con un interior baldío y de difícil uso agrario por la antropización del mismo presentando dos zonas de posible regeneración para uso agrario una situada al noreste de características que por su topografía y capa con fragmentos rocosos presenta cierta dificultad para su uso agrario, y el resto hacia la zona sureste de mayor capacidad de acogida de posibles cultivos.

3.3.2. Alternativa 1

La alternativa 1 consiste en recoger ordenación similar a la que fue objeto del plan especial de reforma interior aprobado en 2007.



Alternativa 1. Ordenación similar a la del P.E.R.I. (2007)

Esta solución permite un encaje en la malla urbana existente facilitando las conexiones con la A-392, recoge vía de servicio paralela a la A -392. Propone en general como tipología dominante la residencial entre medianeras, una mayor superficie de zonas libres, pero también una mayor superficie viaria.

3.3.3. Alternativa 2

- La alternativa 2 plantea una ordenación similar a la alternativa 1, pero remodelando la conexión con doble viario c/ Bernal Díaz del castillo y A-392, y la zona norte para permitir la implantación de usos de vivienda unifamiliar.



Alternativa 2.

El criterio de esta ordenación es similar a la alternativa 1 reordenando los espacios libres, que se ajustan a las determinaciones de superficie recogidas en la ficha del PGOU, pero estableciendo espacios más compactos para su uso, al mismo tiempo propone reajustes de viarios, potenciando la fachada a la A-392 que se constituirá en vía urbana.

3.3.4. Alternativa 3

La alternativa 3 parte de las alternativas 1 y 2, proponiendo una ordenación con menos zona de viarios, y mayor compacidad de los espacios libres, proponiendo parcelas de mayor tamaño que permitan una mejor implantación de tipología y número de viviendas previstos acorde con las directrices del PGOU.



Alternativa 3.

La ordenación facilita el eje de conexión de la A-392 simplificando su trazado con las urbanizaciones situadas al sur facilitando la conectividad, y mejorando el uso de la zona libre en cuanto a su accesibilidad.

3.3.5. Alternativa adoptada. Justificación

La alternativa adoptada es la nº 3, habida cuenta de que reúne las condiciones más adecuadas para el desarrollo del sector tanto desde el punto de vista funcional, socioeconómico, así como ambiental presentando la menor incidencia en los procesos urbanizadores por ello es la alternativa que se establece como la más viable.

En el presente documento se procede a adoptar dicha alternativa con los ajustes de detalle derivados del estudio más pormenorizado de la ordenación e incidencia de las infraestructuras.

En la siguiente tabla se recogen las superficies (m²) sujetas a actuaciones de viarios y zonas libres, y parcelas lucrativas resultantes de las alternativas consideradas.

Alternativas	Datos superficies ordenación alternativas						
	Zona libre	Viarios	Parcelas lucrativas				Total
			Res. E.M	Res. U. Aislada	Res E. Abierta	Terciario	
Alternativa 0	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
Alternativa 1	11.180 m2	17.022 m2	30.472 m2	2.446 m2	0 m2	0 m2	61.120 m2
Alternativa 2	9.618 m2	19.169 m2	10.865 m2	7.579 m2	13.388 m2	500 m2	61.120 m2
Alternativa 3	9.361 m2	16.832 m2	5.714 m2	9.346 m2	19.349 m2	520 m2	61.120 m2

En la siguiente tabla se recoge costes de desarrollo (€) de las distintas alternativas.

Alternativas	Costes comparativos de las alternativas		
	Zona libre	Viarios	Total
Alternativa 0	0 €	0 €	0 €
Alternativa 1	670.800 €	2.127.840 €	2.798.640 €
Alternativa 2	577.071 €	2.385.532 €	2.962.603 €
Alternativa 3	565.618 €	2.092.601 €	2.658.218 €

De los cuadros comparativos se observa sin considera la opción 0 de no actuación, que la alternativa 3 es la que tiene un mayor aprovechamiento de suelo residencial y un menor coste de inversión.

Se procede en los siguientes apartados a recoger las consideraciones de las distintas alternativas que justifica la elección de la Alternativa nº 3.

- La Alternativa 0, no se considera viable en cuanto deja la zona sin integrarse en la malla urbana y no facilita la conexión de los desarrollos colindantes, y no presenta una alternativa viable para el uso del suelo considerándose de difícil uso el agrario alternativo.
- La Alternativa 1, que recoge la ordenación que se aprobó en 2007, presenta una ordenación y reparto de tipologías adecuado si bien presenta una ordenación no ajustada a las actuales necesidades del entorno en su la conexión con la A-392.
- La Alternativa 2, parte de la alternativa 1, mejorando las conexiones y situaciones de borde del sector.
- La Alternativa 3, que es la que se considera la más adecuada al establecer el viario de conexión con las urbanizaciones situadas al sur de una forma más directa y con menor incidencia en las zonas libres que quedan configuradas para un mejor uso. El ajuste de viarios tras la ordenación de amplias manzanas susceptibles en caso de interés de su subdivisión facilita menores inversiones para el desarrollo del sector sin merma de la calidad residencial del mismo, al quedar garantizada la continuidad de la malla urbana del sector y su entorno.

3.4. Descripción de la ordenación propuesta.

La ordenación propuesta tiene como finalidad la completar el desarrollo del sector UE-37 para completar la malla urbana de uso residencial de esta parte de la ciudad, con las necesarias dotaciones e infraestructuras previstas en el PGOU vigente y con una ordenación y características funcionales y materiales que aseguren la sostenibilidad y condiciones adecuadas para dar respuesta al cambio climático.

3.4.1. Propuesta de la ordenación:

La ordenación propuesta contempla:

- Establecer un área de uso residencial con distintas tipologías edificatorias, siendo la predominante la edificación colectiva abiertas y completarlas con edificaciones entre medianeras y viviendas unifamiliares aisladas.
- La ordenación se apoya de forma importante en la carretera A-392, que tras la remodelación que se está llevando a cabo en la zona, adquiere la consideración de un viario urbano de primer orden y dando a él se propone la ubicación de edificaciones colectivas abiertas que se vayan adaptando a la topografía del terreno y puedan presentar una fachada noble a la A-392.
- Se propone también como viario principal y articulador del sector, la realización de viario que una la nueva rotonda de la A-392, con la calle Bernal Díaz del Castillo en su intersección con la calle Alvar Núñez en donde se prevé realizar rotonda distribuidora en dicha intersección. En este viario indicado se propone también situar viviendas colectivas abiertas en su lateral oeste dando frente al espacio libre que se propone.
- Los espacios libres se sitúan a lo largo del viario principal, indicado en el apartado anterior, creando un espacio libre lineal para estancia y recreo que además favorece la conexión peatonal y en bicicleta (Dicho espacio libre se dotará de carril bici) entre las barriadas situadas al sur y la ctra. A-392 y a través de esta, en su conversión en vía urbana que se está llevando a cabo, lo que favorecerá la comunicación con el centro de la ciudad.
- El resto de la ordenación propicia acabar de configura la necesaria trama urbana de conexión entre la ordenación que se propone en este vacío actual y el suelo urbano ya consolidado que lo rodea.
- Las viviendas entre medianeras previstas se sitúan parte de ellas en la prolongación de la calle Cuba acorde con las tipologías del entorno y otras en la zona oeste tras las edificaciones colectivas abiertas previstas.
- Las viviendas unifamiliares previstas, por un lado, dan solución a las viviendas unifamiliares aisladas existentes, y por otro acaban de configurar un frente de baja densidad en la zona trasera de la calle Celestino Mutis, manteniendo la tipología existente en dicha manzana a la vez que dan fachada al espacio libre previsto que con las condiciones de alineación y viario peatonal previsto armonizan con dicho espacio libre. Y se completa el espacio reservado para viviendas unifamiliares aisladas ocupando espacios colindantes con la UE-37 en la que se sitúan viviendas de igual tipología.
- Se completa la ordenación con las conexiones a la red viaria e infraestructuras existentes existente a la que se conecta el sector, con los ajustes que proceda y ejecución de

nuevos viarios y espacios libres en la zona de actuación implementado con las necesarias redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios necesarios para su clasificación como suelo urbano con las condiciones de solar.

Los objetivos y realización de la ordenación propuesta son asumidos por los propietarios promotores del presente P.R.I. a través de la gestión por compensación, cuya gestión se llevará a cabo a través de la Junta de Compensación legalmente constituida.



Ordenación P.R.I.

3.4.2. Propuesta de que el ámbito constituya una zona de suelo urbano en sí misma.

El ámbito de la UE-37 “Carretera de Dos Hermanas” se sitúa colindante con a la zona 10, “Ensanche este” con ordenanza dominante de edificación entre medianeras grado 1º y 2º; con el APA 16 “SUP-R-3A”, con ordenanza dominante de edificación entre medianeras grado 1º y 2º en ambos ámbitos, y con la UE-38 prevista con ordenanza de aplicación ciudad jardín y edificación entre medianeras.

En base a las características de la tipología edificatoria, el ámbito presenta una singularidad respecto a los ámbitos colindantes, siendo predominante la edificación colectiva abierta, que representa el 71,11 % de la superficie edificable (m2t) lucrativa, el ámbito de la UE-37 “Carretera de Dos Hermanas” una vez ejecutada completamente, constituirá en sí misma una zona de suelo urbano.

3.5. Limitación de superficies edificables

La superficie edificable inicial prevista en PGOU estaba destinada a suelo uso global residencial, con tipologías de vivienda entre medianeras y viviendas unifamiliares aisladas. En el PERI aprobado en 2007 se distribuye la edificabilidad en tipología según se recoge en el siguiente cuadro:

Usos y tipologías	Ref.	Suelo neto	Edificabilidad
Residencial. Entre	EEM	30.472,00	33.295,20
Residencial. Unifamiliar	AIS	2.446,00	1.956,80
Total		32.918,00	35.252,00

El nº de viviendas previsto es de 297 ud.

La edificabilidad que se propone en el sector es la de mantener la del PERI aprobado que fue objeto de aprobación definitiva por Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2007 (EXP-000001/2005-URPE), recogía el sector con una superficie de 61.120 m2 y una edificabilidad de 35.252 m2t.

La superficie del sector según levantamiento realizado es de 61.120 m2, y en su interior se localiza 710 m2 de suelo de sistema local de uso viario cuyo uso se mantendrá en la ordenación propuesta.

A partir de los antecedentes, directrices del PGOU vigente y los intereses tanto de la administración actuante como de los promotores del sector se propone la siguiente distribución en distintas tipologías de las superficies lucrativas y edificables, en el presente P.R.I. y que se recogen en el siguiente cuadro:

Usos y tipologías	Ref. Ord. PGOU (*)	Suelo neto	Edificabilidad	Nº viv
		m2	m2t	
Residencial. Entre Medianeras (REM)	Ord. Nº 1	5.713,61	5.427,93	46
Residencial. Edificación Abierta (REA)	Ord. Nº 2	19.348,51	25.066,56	229
Residencial. Unifamiliar Aislada (RUA)	Ord. Nº 3	9.345,61	4.341,52	22
Terciario (T)	Ord. Nº 6	520,00	416,00	0
Total		34.927,73	35.252,00	297

(*) ordenanzas de referencia del actual PGOU vigente que serán ajustadas a las características y particularidades de la ordenación que finalmente se recoge en el sector.

3.6. Usos globales, pormenorizados, característico y compatibles.

Se establecen como uso global el residencial.

Los usos característicos y compatibles son los recogidos en la NNUU, y que son equiparables con las recogidos en la NNUU del PGOU, en las ordenanzas nº 1, 2, 3 y 6.

3.7. Dotaciones

Las dotaciones de espacios públicos previstos en la UE-37 son los correspondientes a viarios y zonas libres.

La propuesta adoptada cumple con las previsiones de dotaciones recogidas en la ficha del sector.

3.8. Sistema de actuación

El sistema de actuación previsto en el Plan de Reforma Interior se adapta a las condiciones previstas en el documento de adaptación a la LOUA del PGOU de 1994 para la UE-37 "Ctra. Dos Hermanas" estableciendo el sistema de actuación por compensación de gestión privada.

En el sistema de compensación, las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable.

La elección del sistema se justifica en el interés de los actuales propietarios en su desarrollo, dentro de los criterios de ordenación acordes con los objetivos del PGOU, y con la disponibilidad de los recursos económicos suficientes y necesarios para la viabilidad para la transformación urbanística a ejecutar y para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

3.9. Aprovechamiento, parcela mínima y dotaciones previstas.

3.9.1. Superficies, edificabilidad y aprovechamientos de la ordenación propuesta

Los coeficientes de ponderación según la calificación se fijan en relación al módulo de edificación plurifamiliar de vivienda de régimen general (Art. 52.1.b del Reglamento General de la LISTA). Se acompaña anexo de valoración justificativo de los coeficientes adoptados en función de los precios de mercado de las diferentes tipologías edificatorias que se plantean en el presente P.R.I.

Las superficies, edificabilidades y aprovechamientos de la ordenación propuesta quedan recogidas en la siguiente tabla:

EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN EL ÁMBITO UE-37 "Ctra. de Dos Hermanas"						
Usos y tipologías	Suelo neto	Coef edificabilidad	Edificabilidad	Coef. Homog. Adoptado	Unidades de aprovechamiento.	Nº Viviendas
	m2s	m2t/m2s	m2t	ua/m2t	u.a.	
Residencial. Entre Medianeras (REM)	5.713,61	0,950	5.427,93	0,783	4.250,07	46
Residencial. Edificación Abierta (REA)	19.348,51	1,296	25.066,56	0,859	21.532,17	229
Residencial. Unifamiliar Aislada (RUA)	9.345,61	0,465	4.341,52	1,127	4.892,89	22
Terciario (T)	520,00	0,800	416,00	1,013	421,41	0
Sub-Total parc. lucrativa	34.927,73	1,0093	35.252,00		31.096,54	297
Zona Libre	9.360,66					
Viarios	16.831,61					
Subtotal Sis. Locales	26.192,27					
Total Sector UE-37	61.120,00		35.252,00		31.096,54	297

3.9.2. Datos del aprovechamiento del sector previstos en el P.R.I.

Los aprovechamientos previstos ajustados a los suelos aportados con derecho a aprovechamiento lucrativo son:

Área de Reparto	AR-51 SUNC
A. med Área de Reparto	0,579360 ua/m2
Superficie bruta	61.120,00 m2
Aprovechamiento Objetivo	31.096,54 u.a.
Aprovechamiento Subjetivo	31.869,43 u.a.
Cesión 10% aprov.	3.541,05 u.a.
Exceso (+)/defecto(-) aprov.	-4.313,95 u.a.
Total Cesión Exc/Def (El sector es deficitario)	-772,90 u.a.

La Unidad de Ejecución se encuentra incluida en el Área de Reparto n.º 51, del PGOU de 1994 (AR51-SUNC s/Adaptación Parcial LOUA), y en la ordenación de la misma el uso global es el de residencial sujeta según usos y tipologías a las ordenanzas de aplicación según el presente P.R.I.

3.9.3. Condiciones de parcela mínima

En función del uso característico que se prevé aplicar en la ordenación del P.R.I., se establecen las siguientes tipologías tomando como referencia las recogidas en el PGOU, con las determinaciones y ajustes que se proponen en el presente documento, y que será objeto, en su caso, de ajuste en la tramitación del P.R.I.:

Edificación entre medianeras.

Parcela mínima	120 m ²
Longitud mínima de fachada	6 m
Edificabilidad media	0,950 m2t/m2s
N.º plantas	Dos (Baja+1)

Edificación abierta.

Parcela mínima	500 m2
Longitud mínima de fachada	20 m
Edificabilidad media	1,293 m2t/m2s
N.º plantas	Cuatro (Baja + 3).

Edificación unifamiliar aislada

Parcela mínima	300 m2 G1. Y 600 m2 G2.
Longitud mínima de fachada	14 m G1 y 18 m G2
Edificabilidad media	0,465 m2t/m2s. (0,50 m2t/m2s G1 y 0,50 m2t/m2s G2).
N.º plantas	Dos (Baja + 1)

Edificación terciaria.

Parcela mínima	500 m2
Longitud mínima de fachada	No se establece
Edificabilidad media	0,80 m2t/m2s
N.º plantas	Una (Baja)

3.9.4. Dotaciones previstas

En las previsiones del desarrollo de la UE-37 se prevé dotaciones de espacios libres en una superficie mínima de 8.800 m2, y de viarios 10.050 m2.

En el presente P.R.I. se establece una reserva de espacios libres de 9.360,66 m2, y 16.831,61m2 de viarios.

La población prevista se establece en función del número de viviendas (297 ud), en 714 hab., siendo el ratio de espacios libres de 13,11 m2/hab.

3.10. Redes de comunicación viaria y peatonal

3.10.1. Conexiones viarias y peatonales

La Unidad de ejecución linda al norte con el viario SGV A-392, que es la principal vía de acceso al sector.

Al sur se conecta con la prolongación de la calle Cuba, hoy no ejecutada y que en consecuencia formara parte de las obras de urbanización para poder dar fachada a los suelos residenciales previstos, así como las necesarias actuaciones en la calle Bernal Diaz del Castillo para completar la urbanización límite con el ámbito, y entre las actuaciones previstas la urbanización de la rotonda prevista en la intersección de la calle Bernal Diaz del castillo, calle Alvar Núñez y la calle del ámbito V3 (Calle Las Lomas).

El eje principal del sector será la conexión prevista entre la A-392 y la Calle Bernal Diaz del Castillo, y en su lateral este se dispondrá del espacio libre previsto.

La red peatonal se desarrolla en todos los viarios, y se potencia especialmente en el eje de la conexión prevista entre la A-392 y la Calle Bernal Diaz del Castillo, y en la fachada a la A-392.

Se prevé en la zona libre dotarla de carril bici que permita la conexión desde la Calle Bernal Diaz del Castillo con el carril bici previsto en la A-392.

Todas las vías tanto existentes como previstas estarán preparadas para tráfico de vehículos y las características del viario se ajusta al art. 352 "Características del viario" de la NNUU del PGOU.

3.10.2. Red viaria

Las calles proyectadas garantizan el acceso rodado a todas las manzanas.

Las dimensiones de los viarios se ajustan a las características de las dimensiones recogidas en el art. 352 de las NNUU del PGOU, que al actuar sobre suelo urbano tienen la consideración de referencia.

Las únicas excepciones respecto a las dimensiones recogidas en el art. 352 son las pendientes del vial 2 colindante con el suelo urbano consolidado, que a partir del encuentro con la calle Celestino Mutis, que presenta en la conexión al este con la calle Cuba y Bartolomé de Las Casas una pendiente de 18,9%, y la oeste con el encuentro con el vial 5 con una pendiente del 11,94%.

Las secciones tipo del viario que quedan recogidas en los planos O.1.3." Viarios y Acotado) son:

- **Sección 1** (Vial 4 (intersección A-392), Vial 5, y Vial 7)

Sección total 17,6 m.

Acera 3,00 m.

Aparcamientos de 4,20 m. en espina.

Calzada de 4,00 m.

Aparcamientos de 2,20 m en línea.

Aceras de 2,00 m.

- **Sección 2** (Vial 4 (zona intersección c/ Cuba)

Sección total 13,20m.

Acera 3,00 m.

Aparcamientos de 4,20 m. en espina.

Calzada de 4,00 m. (Dirección única)

Aceras de 1,00 m. (existente en S. Urbano consolidado)

- **Sección 3** (Vial 2 (prolongación calle Cuba hasta confluencia con Vial 7)

Sección total 12,2m.

Acera 2,00 m.

Aparcamientos de 2,20 m. en línea.

Calzada de 6,00 m. (Doble dirección)

Acera de 2,00 m. (queda fuera de la actuación de la UE-37)

- **Sección 4** (Vial 6)

Sección total 5 m.

Acera 5,00 m. peatonal con acceso limitado a vehículos

- **Sección 5** (Vial 2 (Confluencia con Vial 7 y límite oeste UE-37))

Sección total 19,2 m.

Acera 2,00 m.

Aparcamientos de 4,60 m. en batería.

Calzada de 6,00 m. (Doble dirección)

Aparcamientos de 4,60 m. en batería.

Aceras de 2,00 m.

- **Sección 6** (Vial 8)

Sección total 14,4 m.

Acera 2,00 m.

Aparcamientos de 2,20 m. en línea.

Calzada de 6,00 m. (Doble dirección)

Aparcamientos de 2,20 m. en línea.

Aceras de 2,00 m.

Además, se prevé completar el vial 1 que formara parte de la actuación viaria municipal en la A-392, (Sección 8) con acerado de 3 m., y completar el viario de la calle Bernal Díaz del Castillo (Sección 7) con acerado de 3 m., y aparcamiento en línea de 2,20 m y remodelar el viario en suelo urbano consolidado afectado por la rotonda propuesta.

No obstante, en el Proyecto de Urbanización se podrá ajustar el reparto de usos, peatonal, aparcamiento rodado, entre las alineaciones delimitadas.

Se realizarán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, de anchura 2,00 metros en todas las puntas de cruce de los mismos.

Se prevé arbolado en los viarios de 3 m, y en zona adjunta a Acerados de 2 m, combinado alcorques con zonas de aparcamientos. La distribución del arbolado se recogerá en el correspondiente proyecto de urbanización.

3.10.3. Previsión de aparcamientos en vía pública

La previsión de plazas de aparcamiento mínimas a ubicar en el área del Plan es de 352 unidades (una plaza cada 100 m² edificable), de las cuales se prevén anexas a las vías públicas de nueva ejecución 278.

Se prevé aparcamiento para minusválidos, según requiere el R.D. 72/1992 de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, distribuidas en los distintos viales previstos.

VIAL	en línea	en batería	Total
Vial 1 (A-392)	22		22
Vial 2	27	37	64
Vial 3	8		8
Vial 4	16	48	64
Vial 5	20	40	60
Vial 6 (peatonal)	0	0	0
Vial 7	66		66
Vial 8	54		54
TOTAL Ud.	213	125	338

Estimaciones perdidas por entradas a garajes y alcorques	18,00%	-60
--	--------	-----

Total previsión capacidad ud. aparcamientos en vía pública:	278
--	------------

Se proveerá aparcamientos adaptados para personas con movilidad reducida, según requiere el R.D. 72/1992 de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, distribuidas en los distintos viales previstos.

3.10.4. Previsión de aparcamientos en interior de parcela privada y total aparcamientos previstos en el sector.

En el interior de las parcelas deberá reservarse espacio suficiente destinado a una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un mínimo de una (1) plaza por vivienda.

Las condiciones y obligación de la reserva de aparcamiento quedan recogidas en las ordenanzas.

El número de aparcamientos que se prevén se deduce en función del número máximo de viviendas, siendo el número necesario:

Nº de viviendas.....	297 vdas.
Superficie residencial.....	.35.525 m ² t

A razón de 1 aparcamientos por vivienda, resultan:

297 x 1 plazas.....297 aparcamientos

Previsión aparcamientos en el sector UE-37:

- Total, en parcelas residenciales. 297 aparcamientos
- Total, en viario público. 278 aparcamientos
- **Total, previsión aparcamientos en el sector. 575 aparcamientos**

3.10.5. Mobiliario Urbano

El mobiliario urbano se dispondrá preferentemente en los espacios.

3.10.6. Condiciones de accesibilidad

Para el desarrollo del presente P.R.I. se cumplen las prescripciones de las Normas Técnicas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía de la Consejería para la Igualdad y el Bienestar Social de la Junta de Andalucía BOJA nº 140 de 7 de julio 2009, (Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía) las cuales se recogerán y cumplirán en los correspondientes proyectos de urbanización y edificación.

3.11. *Características y trazados de las redes de Infraestructuras*

En lo referente al diseño y ejecución de las redes de instalaciones urbanas, se estará a lo dispuesto en el Planeamiento General de Alcalá de Guadaíra, en la legislación vigente sobre cada materia y las recomendaciones que las empresas suministradoras responsables de los servicios estimen de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

Si bien se acompaña en los planos de ordenación un esquema de las redes interiores del ámbito UE-37 "Ctra. de Dos Hermanas", el diseño pormenorizado queda supeditado al Proyecto de Urbanización, que indicará de manera exacta la localización y características de cada una de las instalaciones urbanas necesarias para el desarrollo del ámbito.

3.11.1. Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.

La red de distribución se diseña mediante canalizaciones enterradas bajo el acerado formando un anillo entorno a las manzanas y conectado a la red existente.

La acometida de la red interior se realizará desde la red perteneciente a EMASESA.

El sector queda atravesado por tubería de fundición. que viene por la calle Celestino Mutis con $\varnothing$ 600 mm, y se reduce al entrar en el sector a $\varnothing$ 400 mm., conducción que consecuencia de la ordenación propuesta será necesario su desplazamiento a los nuevos viarios previstos.

Además de la conducción mencionada se dispone de red en parte del sector, de $\varnothing$ 155, en calle Bartolomé de Las Casas, de $\varnothing$ 200 mm. en prolongación de la calle Cuba y parte de la calle Las Lomas.

La red de distribución partirá de las redes existentes, y la distribución se proyectará del tipo mallado cerrado a fin de garantizar el suministro a las distintas parcelas en caso de avería.

Los consumos previstos indicados por el Plan General (sin considerar el caudal de incendios) se estima en:

- Dotación mínima por hab/día: 300 l/hab.
- Viario 1,2 l/m²
- Zonas libres públicas/privadas 5 l/m²

Consumos			Total
nº Habitantes (2,4 hab/viv)	715	300 l/hab	214.500,0 l/m ²
Viarios	16.737,45 m ²	1,2 l/m ²	20.084,94 l/m ²
Zonas libres	10.127,85 m ²	5 l/m ²	50.639,25 l/m ²
Total consumo previsto			285.224,19 l/m²

Homogeneizando y pasando a l/seg, resulta un caudal punta de 3,30 l/seg

Las conducciones estarán preparadas para suministro de los hidrantes que se proyecten.

Se recoge en plano adjunto el trazado de las distintas redes existentes y previstas, si bien podrán ser modificadas en el documento de Plan de Reforma Interior (P.R.I.) que se someta a tramitación y/o en el preceptivo proyecto de urbanización a requerimiento Ayto y/o Cías. suministradoras.

-. Características de la red

El cálculo del caudal se realiza conforme a lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Guadaíra vigente, donde se establece Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de trescientos (300) litros por habitante y día.

El diámetro mínimo de la canalización será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

Los hidrantes necesarios serán los establecidos en las Normas y Ordenanzas para la prevención de Incendios.

Las diferentes condiciones de urbanización de la red deberán estar conforme a lo establecido en el art. 170 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Guadaira vigente.

El dimensionado de la red definitivo, se establecerá en el proyecto de urbanización

-. Características del agua suministrada

El agua de consumo humano procederá de la red de suministro existente, descrita en el apartado correspondiente de información, por lo que deberá ser salubre y limpia, es decir, no deberá de contener ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana.

-. Justificación del diseño de la red

La red de abastecimiento prevista será bastante sencilla, por la claridad del trazado viario y de ubicación de puntos de suministro. Se colocará bajo el acerado, cumpliendo las prescripciones de la compañía suministradora, así como las de separación mínima al resto de infraestructuras urbanas.

El diseño responde a esquema de red mallada, en circuito cerrado, con arterias siguiendo en general ambas aceras de la vía principal, desde las que derivan los puentes de cierre y las tomas para los diferentes usuarios.

Se han tenido en cuenta los siguientes criterios básicos:

- Cubrir las necesidades previstas con una dotación suficiente.
- Limitar las presiones de distribución y suministro a unos valores adecuados.
- Seguridad y regularidad en el servicio de abastecimiento.

-. Presiones admisibles

La presión mínima recomendable de entrada a cada parcela, según el Código Técnico de la Edificación, debe ser tal que permita una presión mínima de consumo de 100 Kpa para grifos comunes y de 150 Kpa para fluxores y calentadores, ubicados a ras de planta baja. Dicha presión debe ser asegurada por la Compañía, lo que no debe acarrear complicación alguna por existir suministro consolidado en las proximidades

-. Pérdidas de carga

Las pérdidas de carga, que en definitiva son pérdidas de presión, se miden en m.c.a. Al igual que en los tramos rectos, en los distintos accesorios que se utilizan para la regulación y canalización del agua (llaves de paso, codos, tes, etc.) también existen pérdidas de carga.

-. Velocidades admisibles

La velocidad máxima estará condicionada por la aparición de golpes de ariete, aparición de vibraciones y cavitaciones, o la existencia de posibles partículas en suspensión.

La velocidad mínima estará condicionada por el agotamiento de oxígeno, aparición de contaminantes y formación de sedimentaciones. Todo ello puede producir un tiempo de permanencia excesivo en la red, lo cual disminuye la calidad del agua distribuida.

-. Punto de conexión a parcelas

Desde la red mallada de abastecimiento dentro del sector se dejará a cada parcela una o varias acometidas de agua, dimensionadas de manera suficiente a las previsiones de consumo de cada una de ellas

-. Accesorios

Se instalarán válvulas de corte alojadas en arquetas con tapas de hierro fundido en todas sus derivaciones.

Las llaves de corte serán del tipo compuerta, y estarán dispuestas de manera que se puedan independizar al máximo las líneas para cada zona.

Se proyectan elementos para el desagüe de la red con objeto de posibilitar una rápida evacuación del agua en caso de avería y poder efectuar los trabajos de reparación.

También se instalarán hidrantes, bocas de riego y ventosas, así como accesorios diversos tales como codos, tes, reducciones, etc. Estos últimos serán de los mismos materiales que las conducciones, es decir, de fundición dúctil, ensamblados con juntas del mismo tipo que las consideradas para las tuberías.

Dispositivos de protección anti-retorno para protección contra retornos de agua se instalarán en todos los puntos finales de suministro y acometidas válvulas de retención, homologadas por la Dirección General de Industria, de diámetros nominales iguales a las tuberías donde están instaladas.

-. Criterios de diseño

- El dimensionado de la red se realizará de forma que la velocidad de circulación esté comprendida entre 0,50 y 1,50 m/s.
- Se dispondrán los hidrantes y elementos de valvulería y maniobra necesarios para asegurar el buen funcionamiento de la red y garantizar el suministro, en caso de avería, en todos los puntos de la misma.
- La presión mínima recomendable de entrada a cada parcela, según el Código Técnico de la Edificación, debe ser tal que permita una presión mínima de consumo de 100 Kpa para grifos comunes y de 150 Kpa para fluxores y calentadores, ubicados a ras de planta baja.
- Se seguirán las prescripciones técnicas establecidas por la empresa suministradora respecto a los materiales y diámetros normalizados.
- La velocidad máxima estará condicionada por la aparición de golpes de ariete, aparición de vibraciones y cavitaciones, o la existencia de posibles partículas en suspensión. La velocidad mínima estará condicionada por el agotamiento de oxígeno, aparición de contaminantes y formación de sedimentaciones. Todo ello puede producir un tiempo de permanencia excesivo en la red, lo cual disminuye la calidad del agua distribuida.

- Desde la red mallada de abastecimiento preverá a cada parcela una o varias acometidas de agua, dimensionadas de manera suficiente a las previsiones de consumo de cada una de ellas.
- Red contra incendios: Elementos de la red destinados al uso exclusivo de los servicios contra incendios, por lo que deberán disponerse en lugares accesibles para los camiones de bomberos y estar debidamente señalizados.

Documentación complementaria.

Se emitió Informe de EMASESA, de fecha 15 de abril de 2024, (se acompaña dicho informe en el presente documento como Anexo 7), y en el que se recoge en su apartado de conclusiones:

“Con todo lo anterior por parte de EMASESA, no existe inconveniente a la aprobación inicial del Plan de Reforma Interior de la UE-37 “Ctra. de Dos Hermanas” del municipio de Alcalá de Guadaira, siendo preciso que en el proyecto de urbanización a presentar se tengan en cuenta las normativas y ordenanzas en vigor, las Instrucciones Técnicas de EMASESA, así como los condicionantes anteriormente expuestos. “

3.11.2. Red de saneamiento.

Se plantea una red de recogida y evacuación de aguas conjunta para pluviales y residuales. Esta funcionará por gravedad hasta la cota más baja del ámbito, donde se realizará la conexión con la red existente de evacuación general que es el colector situado en la A-392 ctra. de Dos Hermanas de HA Ø 1500mm., colector ejecutado en que parte de su financiación corre a cargo del desarrollo del sector, acorde con lo dispuesto en la Modificación Puntual del PGOU SUO-8, SUO-9 UE-35, UE-37 y UE-38, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 15 de octubre de 2015.

Para cada parcela se prevé un punto de vertido o acometida a la red. No obstante, cada parcela habrá de disponer de arqueta separadora de grasas y/o arqueta sifónica-toma de muestras, según proceda, previa al vertido a la red general.

Las cotas de alcantarillado, pozos e imbornales, así como la pendiente de las conducciones, estarán condicionadas por la topografía del viario finalmente definido en el correspondiente proyecto de urbanización, así como por la de los puntos desde los que es necesario acometer.

-. Criterios de diseño

- En cuanto a criterios del proyecto técnico (proyecto de urbanización) para la ejecución de las redes de saneamiento se adecuarán, en lo que proceda, a la “Instrucción Técnica para Redes de Saneamiento” de EMASESA así como al Reglamento Regulador de Prestación del Servicio de Saneamiento y Depuración y del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de EMASESA, vigentes en el momento de proyectar y ejecutar las obras.
- La red estará formada por colectores por gravedad.
- Discurrirá bajo los ejes de las calzadas de los viarios proyectados, disponiéndose imbornales para la recogida de aguas junto a las alineaciones de bordillo propuestas y en los encintados separadores de aparcamiento y calzada.

- Los imbornales se dispondrán cada 50m con una superficie de recogida no superior a 600m². La velocidad mínima para las aguas residuales, que garantiza la autolimpieza de la red, no bajará de 0,60 m/s con la sección llena por término medio; y el límite de velocidad máxima, que evita la erosión del conducto, será de 3 m/s. En el cálculo de las tuberías se fijará unos diámetros mínimos de 300mm.
- Se establecerán unas pendientes tales que no hagan que las velocidades rebasen los límites establecidos, comenzando en los ramales iniciales con el 2%.
- Las canalizaciones serán de material y sección circular de diámetro interior según resulte de los preceptivos cálculos.
- Las acometidas se realizarán en el mismo material, PVC-U, y se conectarán a los pozos de registro. El diámetro y las pendientes de estas canalizaciones serán definidas en el proyecto de urbanización en todos los casos.
- Los pozos de registro se dispondrán a una interdistancia máxima de 30 metros, serán prefabricados de hormigón, tendrán un diámetro interior de 1,2 metros que se reducirá con un tronco de cono en su encuentro con la calzada para la adaptación del cerco y la tapa.
- Las canalizaciones circulares se instalarán sobre camas de apoyo.

-. Aguas Pluviales.

La red prevista en el ámbito de actuación es unitaria, no obstante, a efectos de la afección de las aguas pluviales se establecen los siguientes criterios que deberán ser resueltos en el correspondiente proyecto de urbanización o en su caso en los proyectos de edificación.

- Criterios a adoptar para cada parcela o sector (carácter privado):

Se limitará la admisión de los caudales de escorrentías procedentes de cada parcela, en los colectores receptores de las redes generales de Aguas Pluviales, a un Caudal Máximo de 100l/seg, por cada hectárea de superficie total, caudal que denominaremos Caudal Sostenible de Parcelas ($QSOST.PARC \leq 100 \text{ l/seg}$, por cada hectárea de superficie total).

A partir de lo reseñado en el apartado anterior, en el proyecto de las REDES INTERIORES de los sectores, o parcelas, se deberán tener en cuenta esta limitación del caudal de vertido de las escorrentías, al objeto del correcto diseño de estas redes, así como de la previsión de instalación de los elementos, o adopción de medidas, que serán necesarios, para laminar las puntas de las avenidas provocadas por episodios de lluvia y evitar inundaciones interiores, todo ello, considerando la limitación previa, establecida para el vertido.

Se recomienda, la utilización de Técnicas y Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (TDUS y SUDS), en el diseño de todas estas áreas, calculando adecuadamente la aportación efectiva de cada una de estas medidas, en cualquiera de los aspectos en los que se puede contar con su colaboración: infiltración, laminación, retardo, detención, o retención.

Es preciso destacar que estos elementos, constituirán parte de la Red Interior de la parcela, siendo tanto su diseño, como su mantenimiento, de la exclusiva competencia del propietario de la misma, quien será responsable de cualquier incidencia que pudiera provocarse, derivada de carencias de su diseño, o de un mantenimiento insuficiente, o defectuoso.

- Criterios para adoptar para caudales de pluviales a adoptar para viarios públicos:

Para estos casos, se intentará limitar la admisión de los caudales de escorrentías procedentes de estas áreas, en los colectores receptores de las redes generales de Aguas Pluviales, a un Caudal Máximo de 150 l/seg, por cada hectárea de superficie total, caudal que denominaremos Caudal Sostenible de Viarios ($QSOST.VIARIOS \leq 150$ l/seg, por cada hectárea de superficie total). Análogamente, se aplicarán para los Viales los mismos criterios expuestos en los apartados anteriores.

Documentación complementaria.

Se emitió Informe de EMASESA, de fecha 15 de abril de 2024, (se acompaña dicho informe en el presente documento como Anexo 7), y en el que se recoge en su apartado de conclusiones:

"Con todo lo anterior por parte de EMASESA, no existe inconveniente a la aprobación inicial del Plan de Reforma Interior de la UE-37 "Ctra. de Dos Hermanas" del municipio de Alcalá de Guadaira, siendo preciso que en el proyecto de urbanización a presentar se tengan en cuenta las normativas y ordenanzas en vigor, las Instrucciones Técnicas de EMASESA, así como los condicionantes anteriormente expuestos. "

3.11.3. Red de distribución eléctrica.

Es necesario ejecutar nuevas instalaciones que se acordarán conforme a acuerdo con la Cia suministradora.

La red de distribución de media tensión partirá del punto de conexión que establezca la Compañía suministradora y se enlazarán en anillo cerrado los centros de transformación que se ubicarán para abastecer las distintas zonas proyectadas. Todas las redes tanto de Baja como de media tensión serán subterráneas.

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

El dimensionado de las redes definitivas, se establecerá en el correspondiente proyecto de urbanización

Para un predimensionados de diseño de las redes de distribución en media tensión, que se recogerán en los correspondientes proyectos de urbanización y en función de la parcelación que finalmente se realice, se toma los criterios indicados en la Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Junta de Andalucía, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial.

Se prevé un reparto estimado de grados de electrificación medio para el uso residencial, 100w para uso terciario y una dotación de 2 W/m2 en áreas libres y viarios.

En los siguientes cuadros se recoge la hipótesis considerada para la estimación de necesidad de suministro eléctrico

Unidades	Grado electrificación Kw/uso	Kw
297 viv	Medio 5,75 Kw/viv	1.707,75
520 m2s	Terciario 0,1 KW/m2s	52,00
2 m2s	Esp libres y viarios 0,002 KW/m2s	0,00
TOTAL Kw estimados		1.759,75

Pot. prevista en CCTT (MW)	1,41
nº trafos calcul. (630 KVA)	3,00
ó nº trafos calcul. (400 KVA)	5,00
Pot. Prevista en LINEAS MT (MW)	1,13
Pot. prevista en SUB (MW)	0,90
Pot. prevista en SUB (MVA)	1,060

- Descripción de la instalación subterránea de Media Tensión.

- Conductores

Los conductores a utilizar serán unipolares, de aluminio homogéneo y cumplirán las características indicadas en las normas UNE correspondientes.

El material de aislamiento será de polietileno reticulado químicamente (XLPE) adecuado. Serán de tipo campo radial y las pantallas de conductores de cobre en forma de hilos con una sección apropiada.

La cubierta exterior del cable será de policloruro de vinilo (PVC) y su color, rojo, para su identificación en caso de proximidad con otros conductores. Deberá llevar grabada, de forma indeleble, cada 30 cms, la identificación del conductor, nombre del fabricante y año de fabricación. Las pantallas de los cables deberán ser conectadas a tierra en todos los puntos accesibles de conexión.

- Aislamiento

El nivel de aislamiento mínimo utilizado para la línea será el correspondiente a la tensión más elevada.

- Conexión

La conexión de los conductores a la celda de entrada se efectuará con kit terminal o cono deflector.

- Tendido

En el tendido por el terreno, Los conductores deberán ir siempre bajo tubo de polietileno de 160 mm o de 200 mm de diámetro nominal que cumplirán con las normas UNE EN 50086 y ENDESA CNL002, así como con la Especificación Técnica de Materiales de ENDESA nº 6700144.

Las arquetas de conexión de C.T.I. serán ciegas, de fábrica de ladrillo o prefabricadas, de medidas normalizadas por la compañía suministradora de electricidad. Para alineamiento se podrán utilizar las mismas arquetas que para baja tensión.

En los cruces bajo calzada se instalará un segundo tubo como reserva y se construirá sobre ellos un dado de hormigón. También se dispondrá de un segundo tubo de reserva en las zonas en que se prevea una posible futura ampliación de la red.

Será necesaria la construcción de arquetas en todos los cambios de dirección de los tubos y en alineaciones superiores a 40 m, de forma que ésta sea la máxima distancia entre arquetas; así como en empalmes de nueva ejecución. Los marcos y tapas para arquetas cumplirán con la Norma ONSE 01.01- 14. En todo caso, las tapas de fundición serán de Clase D400.

- Usos y necesidades de suministro.

El uso predominante del sector será residencial. Habrá de dimensionarse la red convenientemente para suministrar adecuadamente la potencia a demandar en cada uno de los usuarios.

Esto implica que la potencia a considerar por suma de cada edificio o punto de suministro será, como mínimo la resultante de aplicar el REBT y las Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad 2005 de la Compañía Sevillana Endesa.

Con todo ello, se prevé que será necesario instalar al menos tres centros de transformación de 630 KVA., ó 5 de 400 KVA. La capacidad de cada Centro y el diseño se desarrollará conforme al futuro Proyecto de Urbanización.

Cada Centro de Transformación se considerará que puedan ir instalados en cabina doble, para disponer de una reserva de espacio para una posible ampliación con un CT adicional.

- Características generales de los Centros de Transformación.

Los centros de transformación serán de tipo interior. Las acometidas a los mismos serán subterráneas, alimentándolos mediante la red de Media Tensión definida.

Los centros estarán ubicados en caseta independiente destinada únicamente a esta finalidad.

La caseta contará con tres recintos con puertas de acceso independientes: una para la zona de aparamenta de MT (seccionamientos, protecciones, cuadros de baja, etc.) y otras dos para la ubicación de los transformadores.

En cualquier caso, deberán cumplir toda la normativa de aplicación definida.

Desde los centros de transformación previstos habrá de efectuarse el suministro a la red de baja tensión, a una tensión de 400V III y 50 Hz.

Para la distribución local del fluido eléctrico en baja tensión hasta cada uno de los puntos de acometida de los usuarios del sector, se prevé la implantación de una red de distribución cuya modalidad será de tendido del tipo subterráneo (según REBT ITC-BT 07).

El trazado de la red se prevé lo más sencillo, directo y accesible posible, de tal modo que prevalezcan los criterios de optimización y fácil mantenimiento.

- Normativa de aplicación.

Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias denominadas ITC.

Instrucción de 14 de octubre de 2004 sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas residenciales y áreas de uso industrial.

Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad 2005 de la Compañía Endesa (versión corregida por Resolución de 23-03-2006 de la D.G. Industria, Energía y Minas)

-. Características de la instalación

- Red de distribución.

Desde los centros de transformación se suministrará una tensión de 400V III y 50 Hz. La red de abastecimiento de baja tensión, desde los CT hasta las arquetas de conexión de cada una de las acometidas a las parcelas, será tendida por instalador autorizado. Esta red estará formada por conductores de Al aislados a 0,6/1 KV mediante POLIETILENO RETICULADO, instalados bajo tubos de polietileno PE en tendido subterráneo.

Para el cálculo de la sección de los conductores, se tendrá en cuenta la máxima caída de tensión admisible, que actualmente es de un 7%, según el Art. 104.3 del R.D. 1955/2000.

- Arquetas de registro

Se colocarán arquetas de registro del tipo normalizado A1, en fábrica de ladrillo o prefabricadas, que se utilizarán para registro, paso de cables y conexiones. Estas arquetas irán situadas en pasos de calles y en los puntos donde se derivan los distintos suministros de los ramales de distribución, y llevarán tapas de fundición según modelo de la compañía suministradora, salvo las arquetas de acometida de las distintas parcelas que serán no registrables.

- Conductores de protección.

Los conductores de protección tendrán las mismas características que los conductores activos, irán instalados en la misma canalización que estos.

- Canalizaciones fijas.

Las canalizaciones fijas serán conformes a lo establecido en la norma UNE-EN 50.086 2-4 y tendrán un diámetro tal que permitan un fácil alojamiento y extracción de los cables o conductores aislados.

Los tubos protectores serán de polietileno PE corrugados exterior y lisa interior en tendido subterráneo. En pasos de calzada éstos estarán protegidos por una capa de hormigón.

- Disposición de las canalizaciones.

Las canalizaciones eléctricas no se situarán paralelamente por debajo de otras canalizaciones que puedan dar lugar a condensaciones, tales como las destinadas a conducción de agua, a menos que se tomen las disposiciones necesarias para protegerlas contra los efectos de estas condensaciones.

- Dispositivos de conexión y corte.

Se instalarán dispositivos apropiados que permitan conectar y desconectar en carga en una sola maniobra, en toda instalación receptora en su origen, cualquier receptor y todo circuito auxiliar para mando o control, excepto los destinados a la tarificación de la energía.

Los dispositivos admitidos para la conexión en carga son los cortacircuitos fusibles accionados por empuñaduras o cualquier otro sistema aislado que permita esta maniobra, que se colocaran en los cuadros de distribución de los anillos de BT en los centros de transformación.

De igual forma, se prevé para cada anillo de distribución en BT al menos 1 cofre de seccionamiento, de forma que la carga existente en cada uno de ellos quede repartida en dos tramos por igual.

- Protecciones contra sobrecargas y cortocircuitos.

Las protecciones contra las sobrecargas que pudieran producirse en la instalación están formadas por fusibles calibrados, calculados de forma que queda garantizado el límite de intensidad de corriente admisible en los conductores de los circuitos que protege.

En el origen de todo circuito, en los cuadros de distribución de los anillos de BT en los centros de transformación, se establecerá un dispositivo de protección contra cortocircuitos, admitiendo como tales dispositivos los fusibles de características de funcionamiento adecuadas.

Los fusibles presentarán el grado de protección adecuado, estarán colocados en cuadros y marcados con la intensidad y tensión nominal de trabajo, siendo en todos los casos, tipos normalizados, siendo estas características recogidas en el articulado de la Norma UNE-20.460-4-43.

- Protecciones contra contactos directos.

Las partes activas en tensión estarán, siempre que se pueda, alejadas de las zonas de paso, y en todo momento, protegidas contra los contactos directos: aislamiento, cubre bornes, cuadros, envoltentes, separaciones, etc.

- Puesta a tierra.

La puesta a tierra se establece con objeto de limitar la tensión (24/50 V) que con respecto a tierra puedan presentar, por avería en un momento dado, las masas metálicas, asegurando la actuación de los dispositivos diferenciales y así eliminar el riesgo que supone un contacto eléctrico. Permitirá, así mismo, el paso a tierra de las corrientes de falta o defecto, y cerrarse por la tierra del neutro del transformador que alimenta la instalación.

La toma de tierra estará constituida por electrodo o electrodos en forma de pica, de material anticorrosivo, cuya masa metálica permanecerá enterrada en buen contacto con el terreno para facilitar el paso a este de las corrientes de defecto que puedan presentarse. Las picas serán de cobre de 14 mm de diámetro como mínimo, las líneas principales a tierra de cable de cobre aislado a 1KV de una sección mínima de 16 mm², y las derivaciones de las líneas principales tendrán las secciones mínimas indicadas en la ITC-BT 18 para conductores de protección.

La conexión de los conductores de protección a las líneas de tierra se realizará mediante piezas de conexión de aprieto por rosca, de material inoxidable. El valor máximo de los conjuntos de toma de tierra (pica y conductores) será de 20 ohmios en tiempo seco. En el caso de no poder conseguirse dicho valor, por la sensibilidad, o bien por aumentar el número de picas hasta reducir la resistencia del conjunto.

-. Prescripciones particulares de cruzamientos y proximidad

A continuación, se fijan, para cada uno de los casos indicados, las condiciones a que deben responder los cruzamientos de cables subterráneos de baja tensión directamente enterrados.

- Calles y carreteras.

Los cables se colocarán en el interior de tubos protectores conforme con lo establecido en la ITC-BT-21, recubiertos de hormigón en toda su longitud a una profundidad mínima de 0,80 m. Siempre que sea posible, el cruce se hará perpendicular al eje del vial.

- Otros cables de energía eléctrica.

Siempre que sea posible, se procurará que los cables de baja tensión discurran por encima de los de alta tensión. La distancia mínima entre un cable de baja tensión y otros cables de energía eléctrica será: 0,25 m con cables de alta tensión y 0,10 m con cables de baja tensión. La distancia del punto de cruce a los empalmes será superior a 1 m. Cuando no puedan respetarse estas distancias en los cables directamente enterrados, el cable instalado más recientemente se dispondrá en canalización entubada.

- Cables de telecomunicaciones.

La separación mínima entre los cables de energía eléctrica y los de telecomunicación será de 0,20 m. La distancia del punto de cruce a los empalmes, tanto del cable de energía como del cable de telecomunicación, será superior a 1 m.

Cuando no puedan respetarse estas distancias en los cables directamente enterrados, el cable instalado más recientemente se dispondrá en canalización entubada.

Estas restricciones no se deben aplicar a los cables de fibra óptica con cubiertas dieléctricas. Todo tipo de protección en la cubierta del cable debe ser aislante.

- Canalizaciones de agua y gas.

Siempre que sea posible, los cables se instalarán por encima de las canalizaciones de agua.

La distancia mínima entre cables de energía eléctrica y canalizaciones de agua o gas será de 0,20 m. Se evitará el cruce por la vertical de las juntas de las canalizaciones de agua o gas, o de los empalmes de la canalización eléctrica, situando unas y otros a una distancia superior a 1 m del cruce. Cuando no puedan respetarse estas distancias en los cables directamente enterrados, la canalización instalada más recientemente se dispondrá entubada.

- Conducciones de alcantarillado.

Se procurará pasar los cables por encima de las conducciones de alcantarillado. No se admitirá incidir en su interior. Se admitirá incidir en su pared (por ejemplo, instalando tubos), siempre que se asegure que esta no ha quedado debilitada. Si no es posible, se pasará por debajo, y los cables se dispondrán en canalizaciones entubadas.

- Otros cables de energía eléctrica.

Los cables de baja tensión podrán instalarse paralelamente a otros de baja o alta tensión, manteniendo entre ellos una distancia mínima de 0,10 m con los cables de baja tensión y 0,25 m con los cables de alta tensión. Cuando no puedan respetarse estas distancias en los cables directamente enterrados, el cable instalado más recientemente se dispondrá en canalización entubada.

En el caso de que un mismo propietario canalice a la vez varios cables de baja tensión, podrá instalarlos a menor distancia, incluso en contacto.

- Criterios de diseño Red de Media Tensión

- Se prevé una instalación básica de transporte y distribución de media tensión, mediante conducciones subterráneas, y la instalación de los correspondientes centros de transformación.
- Se dispondrá en anillos de Media Tensión en 15 kV.
- La red de media tensión se realizará en canalización subterránea, mediante conductor unipolar RHZ1-20L de 12/20 KV de sección 240 mm², en disposición unipolar, bajo tubo de polietileno reticulado en barras de 6 m, PE doble capa de 160mm de diámetro.
- Los centros de transformación de media tensión a 15kV a baja tensión (BT) 400/230 V, se ubicarán en función de la previsión de potencia realizada para cada una de las parcelas.
- Las parcelas que soliciten una potencia superior a 90kW serán suministradas en Media Tensión y serán objeto de un estudio particular ante la compañía suministradora, a la cual se le solicitará condiciones de suministro eléctrico y se deberán de instalar, a su costa, su propio centro de transformación.
- Los centros de transformación serán prefabricados de hormigón. La superficie ocupada es, en principio, de 2,1x2,1m², a lo que habrá que añadir una acera perimetral de 1m de ancha, es decir que la superficie ocupada por cada CT será de 16,81m².
- El esquema normal de los Centros de Transformación será 2L+P, es decir, dos celdas de línea y una de protección con ruptofusibles, aunque excepcionalmente, podrán ser 3L+P, para hacer derivaciones en anillo. La potencia de estos será de 400kVA, como potencia estándar.

- Criterios de diseño Red de Baja Tensión

- La red de baja tensión de cada manzana partirá del transformador asignado y estará compuesta por conductores de aluminio XZ1-Al(S), XLPE+Pol 0.6/1kV 4x240mm².
- Se realizará en canalización subterránea bajo tubo de polietileno reticulado en barras de 6m PE doble capa de 160 mm de diámetro.

Los armarios de medida del consumo eléctrico serán los homologados por compañía distribuidora, y de los modelos: AR-2TEIP-UF o A-2TEIP-UF.

3.11.4. Red de alumbrado público.

Se prevé que todo el viario público, incluyendo zonas peatonales o destinadas a la circulación de vehículos, esté dotado del necesario alumbrado público, de manera suficiente para garantizar los niveles de iluminación nocturna que le son exigibles. Para ello, se prevé el empleo de diferentes elementos báculos y farolas.

Las condiciones del alumbrado público quedan sujetas a la normativa municipal y las redes de nueva ejecución además se ejecutarán acordes con el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

La alimentación a los puntos de luz se efectuará desde los centros de transformación de baja tensión y se realizará a través de centros de mando protegidos e instalados en el interior de armarios homologados. Los centros de mando se situarán lo más centrado posible con respecto a las cargas solicitadas por el alumbrado, teniendo en cuenta también la posición de los centros de transformación a los cuales se conectarán para su suministro eléctrico.

Se prevé que todo el viario público, incluyendo zonas peatonales o destinadas a la circulación de vehículos, esté dotado del necesario alumbrado público, de manera suficiente para garantizar los niveles de iluminación nocturna que le son exigibles. Para ello, se prevé el empleo de diferentes elementos báculos y farolas.

La modalidad de tendido previsto para la red de alumbrado es del tipo subterráneo, (REBT ITC-BT 07), mientras que los receptores de alumbrado habrán de ser del tipo intemperie (REBT ITC-BT 30).

-. Criterios de diseño

Las infraestructuras de alumbrado seguirán las directrices y condiciones de diseño que establezca el Exmo. Ayuntamiento y las características básicas a tener en cuenta en la red de alumbrado urbano a proyectar serán:

- El sistema debe ser ecoeficiente, por lo que se usarán lámparas LED y un sistema de telegestión punto de luz – aparato.
- Garantizar un nivel de iluminación suficiente para las necesidades previstas, y que ofrezca la máxima seguridad.
- Adquirir un confort visual.
- Primar la total seguridad en el servicio de alumbrado. Aspectos a contemplar, no sólo en el diseño de la red (establecimiento de potencias adecuadas), sino en la programación de las pautas de uso y mantenimiento a realizar en un futuro.
- Permitir una fácil orientación.
- Proporcionar un aspecto atractivo a las vías durante la noche.

Normativa de aplicación:

Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Usos y necesidades de suministro:

El uso de la zona proyectada será netamente urbano (viaria y aparcamientos). Se pretende iluminar adecuadamente las calles definidas en los planos, en cuanto que habrá de garantizarse que el nivel de iluminación será, como mínimo el recomendado por la normativa, para zonas.

-. Características de la instalación

- Acometida:

Desde la red de distribución de baja tensión de la zona se efectuará la alimentación a la instalación de alumbrado público, a una tensión de 400V III y 50 Hz.

La acometida de abastecimiento (en baja tensión) será exclusiva desde el C.T. de la zona hasta la caja general de protección (C.G.P.) situada en monolito, donde estará el armario de ubicación del conjunto C.G.P. - módulo contador - cuadro de alumbrado público, y será tendida por la Compañía Suministradora de Electricidad.

- Armario:

El armario será una construcción de fábrica de ladrillo al que llega la línea de acometida y del que parten las líneas de abastecimiento de energía eléctrica en baja tensión que constituyen los ramales de distribución que alimentan a los distintos receptores de alumbrado.

En el armario estarán instalados los siguientes elementos:

- Caja general de protección (C.G.P.)
- Módulo de medida. Contadores.
- Dispositivo de mando y protección.
- Arquetas de registro

Se colocarán arquetas de registro del tipo normalizado para alumbrado público de 40x40 cm, construidas en fábrica de ladrillo o prefabricadas, que se utilizarán para registro, paso de cables y conexiones. Estas arquetas irán situadas al pie del armario y en los puntos donde se derivan los distintos ramales de distribución, así como a pie de las columnas tal como se indica en plano.

- Ramales de distribución:

Del cuadro eléctrico donde están ubicados los dispositivos de mando y protección, partirán los distintos ramales de distribución que alimentarán los receptores de alumbrado. Estos ramales, situados a una profundidad de 0,40 m como mínimo del nivel del suelo, medidos desde la cota inferior del tubo serán tendidos por los instaladores autorizados contratados por la propiedad a tal efecto. En cruzamientos de calzada, la canalización, además de entubada ira hormigonada.

- Conductores activos:

Los ramales de distribución estarán formados por conductores activos aislados. Estos conductores serán de cobre, tanto los ramales de distribución como las derivaciones. Las conexiones y derivaciones se realizarán

en todos los casos mediante cajas de bornes adecuadas situadas dentro de los soportes de las luminarias, y a una altura mínima de 0,30 m del nivel del suelo o en arqueta registrable, que garantice, en ambos casos la continuidad, aislamiento y la estanqueidad del conductor.

La sección de los conductores a utilizar se determinará de forma que la caída de tensión entre el origen de la instalación y cualquier punto de utilización sea, en el origen de la instalación, menor del 3% de la tensión nominal para reparto de alumbrado público. Esta caída de tensión se calculará considerando alimentados todos los aparatos de utilización susceptibles de funcionar simultáneamente.

- Conductores de protección:

Los conductores de protección tendrán las mismas características que los conductores activos e irán instalados en la misma canalización que estos.

- Canalizaciones fijas:

Las canalizaciones fijas serán conformes a lo establecido en la norma UNE-EN 50.086 2-4 y tendrán un diámetro tal que permitan un fácil alojamiento y extracción de los cables o conductores aislados. Los tubos protectores serán de polietileno PE corrugados exterior y lisa interior en tendido subterráneo y un diámetro mínimo de 63 mm.

- Disposición de canalizaciones:

Las canalizaciones eléctricas no se situarán paralelamente por debajo de otras canalizaciones que puedan dar lugar a condensaciones, tales como las destinadas a conducción de agua, a menos que se tomen las disposiciones necesarias para protegerlas contra los efectos de estas condensaciones.

- Dispositivos de conexión y corte:

Se instalarán dispositivos apropiados que permitan conectar y desconectar en carga en una sola maniobra, en toda instalación receptora en su origen, cualquier receptor y todo circuito auxiliar para mando o control, excepto los destinados a la tarificación de la energía.

Los dispositivos admitidos para la conexión en carga son los interruptores, los cortacircuitos fusibles accionados por empuñaduras o cualquier otro sistema aislado que permita esta maniobra.

- Protecciones contra sobrecargas y cortocircuitos:

Las protecciones contra las sobrecargas que pudieran producirse en la instalación están formadas por interruptores automáticos magnetotérmicos y c/c fusibles calibrados, calculados de forma que queda garantizado el límite de intensidad de corriente admisible en los conductores de los circuitos que protege.

El neutro se protegerá con interruptor automático de corte omnipolar.

En el origen de todo circuito se establecerá un dispositivo de protección contra cortocircuitos, admitiendo como tales dispositivos los fusibles de características de funcionamiento adecuadas y los interruptores automáticos con sistema de corte electromagnético.

- Protecciones contra contactos directos:

Las partes activas en tensión estarán, siempre que se pueda, alejadas de las zonas de paso, y en todo momento, protegidas contra los contactos directos: aislamiento, cubre bornes, cuadros, envolventes, separaciones, etc.

- Sistema de protección contra contactos indirectos:

Se instalarán interruptores diferenciales para los circuitos de alumbrado, los cuales estarán conectados a tierra.

Estos aparatos provocan la apertura automática de la instalación cuando la suma vectorial de las intensidades que atraviesan los polos del aparato alcanza un valor predeterminado.

- Protecciones contra sobretensiones:

Dependiendo de la situación que se presente, sea natural o controlada, o, según el grado de seguridad, se dispondrá de dispositivos de protección contra las sobretensiones transitorias en el origen de la instalación, que deben seleccionarse de forma que su nivel de protección sea inferior a la tensión soportada a impulsos de la categoría de los equipos y materiales que se prevé se vayan a instalar.

En la instalación no será necesaria la protección contra sobretensiones puesto que toda la instalación será enterrada.

- Receptores de alumbrado:

En la conexión de los receptores de alumbrado a la red de distribución pública, en la modalidad subterránea, se emplearán como mínimo conductores activos de cobre aislados mediante POLIETILENO RETICULADO con aislamiento 0,6/1 KV.

- Sistemas de control remoto:

Los circuitos de alumbrado que forman los ramales de distribución serán conectados y desconectados mediante temporizador horario controlado por célula fotoeléctrica, con sus correspondientes contadores automáticos de paro-marcha. Se dispondrá, además, de un interruptor manual que permita el accionamiento de este sistema con independencia de los dispositivos citados.

- Puesta a tierra:

Para la protección contra contactos eléctricos indirectos y que actúen los interruptores diferenciales, será necesaria la puesta a tierra de las masas de los receptores eléctricos.

La puesta a tierra se establece con objeto de limitar la tensión (24/50 V) que con respecto a tierra puedan presentar, por avería en un momento dado, las masas metálicas, asegurando la actuación de los dispositivos diferenciales y así eliminar el riesgo que supone un contacto eléctrico. Permitirá, así mismo, el paso a tierra de las corrientes de falta o defecto, y cerrarse por la tierra del neutro del transformador que alimenta la instalación.

La toma de tierra estará constituida por electrodo o electrodos en forma de pica, de material anticorrosivo, cuya masa metálica permanecerá enterrada en buen contacto con el terreno para facilitar el paso a este de las corrientes de defecto que puedan presentarse.

La toma de tierra de los soportes se realiza por conexión a una red de tierra común para todas las líneas que partan del mismo cuadro de protección medida y control, compuesta por pica de cobre, enterrada a igual profundidad como mínimo, de la que saldrá para unir a cada farola por cable de cobre aislado.

Además, se instalarán un electrodo de puesta a tierra para cada grupo de 5 farolas como mínimo, y siempre en el primero y último de la línea. Estas conexiones a tierra se harán mediante pica de cobre enterrada a igual profundidad como mínimo, de la que saldrá para unir a cada farola por cable de cobre aislado, dentro de los báculos de las mismas (a partir de las cajas de conexión).

Las picas se instalarán efectuándose la unión mediante soldadura aluminotérmica. La conexión de los conductores de protección a las líneas de tierra se realizará mediante piezas de conexión de aprieto por rosca, de material inoxidable.

El valor máximo de los conjuntos de toma de tierra (pica y conductores) será de 30 ohmios en tiempo seco.

En el caso de no poder conseguirse dicho valor, por las condiciones del terreno, se optará, o bien por colocar todos los interruptores diferenciales de alta sensibilidad, o bien por aumentar el número de picas hasta reducir la resistencia del conjunto.

- Potencia eléctrica instalada:

La potencia eléctrica instalada es la correspondiente a la suma de las potencias de todos los receptores de alumbrado público.

La potencia eléctrica total considerada será 1,8 veces la potencia en vatios de las lámparas que alimentan, ya que los circuitos de alimentación de lámparas o tubos de descarga deberán estar provistos para transformar la carga debida a los propios receptores, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas.

- Criterios de diseño:

Los criterios utilizados para el cálculo de la iluminación del viario público serán los establecidos por la normativa o criterios municipales y en su defecto por la Instrucción Técnica Complementaria AE-02, “Niveles de iluminación”

3.11.5. Red de telecomunicaciones.

La red prevista seguirá el criterio establecido por la administración local.

Los Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente documento preverán las canalizaciones para la implantación de infraestructuras de telecomunicaciones en el preferentemente en el dominio público, que garanticen el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias; en las condiciones establecidas en la Ley 11/2022, de 29 de junio, General de Telecomunicaciones. Para ello, los proyectos de urbanización recabarán informe previo de la Administración competente en la materia sobre las características de la red y de cuantas compañías operen en la ciudad, sobre el interés de utilización de dichas infraestructuras y sus condiciones técnicas. Se tratará de una red mallada subterránea de canalizaciones, con una serie de ramificaciones principales y secundarias que trascurrirán preferentemente por el acerado, y que permitirán que las diferentes compañías doten al ámbito del servicio necesario para todos los futuros usuarios que se instalen.

La conexión de la nueva red de telecomunicaciones con las redes generales existentes se realizará en diferentes puntos, localizados todos ellos dentro del ámbito.

La ocupación o el derecho de uso de dominio público para la instalación o explotación de una red no podrá ser otorgado o asignado mediante procedimientos de licitación.

En relación al proyecto de urbanización y acorde con el artículo 51.1. de la Ley 11/2022, el proyecto técnico de urbanización deberá ir acompañado de un proyecto específico de telecomunicaciones que deberá prever la instalación de infraestructura de obra civil para

facilitar la instalación y explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones al efecto.

Las infraestructuras que se instalen para facilitar la instalación y explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas conforme al párrafo anterior formarán parte del conjunto resultante de las obras de urbanización y pasarán a integrarse en el dominio público municipal. La Administración Pública titular de dicho dominio público pondrá tales infraestructuras a disposición de los operadores interesados en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación."

Se deberá prever no solamente la conexión a las redes de telecomunicaciones, sino las infraestructuras necesarias para la instalación de redes de telecomunicaciones que permitan su conexión con las redes interiores de los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

3.12. *Consideraciones en materia de residuos y contaminación del suelo.*

Se recoge a continuación las medidas previstas en materia de residuos y contaminación del suelo que deben cumplirse en dicha materia.

- La gestión de los residuos se realizará en las condiciones determinadas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; la Ley 22/2011, de 28 de julio de residuos y suelos contaminados; el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía; y demás normativa de pertinente aplicación.
- Los residuos procedentes de la construcción deberán gestionarse según lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Se prohíbe expresamente el depósito en vertedero para residuos de construcción y demolición que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previa.
- Todo el material inerte sobrante procedente de las obras de excavado y movimientos de tierra, así como los materiales de préstamo que resulten excedentarios, les será de aplicación el orden de preferencia regulado en el art. 104.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siendo en último caso, evacuados a vertederos autorizados. La valorización de los suelos no contaminados excavados y otros

materiales naturales excavados procedentes de obras de construcción o de demolición, que se generan como excedentes para la ejecución estricta de la obra, y que se destinan a operaciones de relleno y a otras obras distintas de aquéllas en las que se generaron, seguirá lo establecido en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquéllas en las que se generaron.

- Para todo almacenamiento de materias primas o auxiliares susceptible de provocar contaminación del suelo por rotura de envases, depósitos o contenedores, deberán de adoptarse las mismas condiciones que para los almacenamientos de residuos peligrosos (pavimento impermeable, sistemas de contención y recogida de derrames y protección de la intemperie).
- Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo o del medio hídrico, deberá notificarse de inmediato a la Delegación Territorial correspondiente con competencias en medio ambiente, en orden a evaluar la posible afección medioambiental.
- En caso de desarrollarse una Actividad Potencialmente Contaminante del Suelo se actuará conforme a lo establecido en el Real Decreto 9/2005 y en el Decreto 18/2015, en relación con la presentación del informe de situación y el resto de obligaciones establecidas.

3.13. Cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de Julio Accesibilidad

Así mismo, se han tenido en cuenta las prescripciones de las Normas técnicas para la accesibilidad Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía de la Consejería para la Igualdad y el Bienestar Social de la Junta de Andalucía BOJA nº 140 de 7 de julio 2009.

A modo de resumen podemos indicar:

1. La zona libre de obstáculos en acerados es siempre mayor de 1.5 m.
2. Se han ubicado pasos de peatones adaptados en todas las intersecciones, próximos a cruces de calles o vías de circulación. Sus dimensiones y características constructivas deberán ser acordes con el Decreto.
3. La pendiente de circulación máxima en los recorridos accesibles será menor del 6 % y la transversal de viales del 2 %.
4. Se utilizarán materiales y pavimentos diferenciados en texturas y colores
5. La altura de bordillos será de 12 cm.
6. Se han ubicado las plazas de aparcamiento junto a los pasos peatonales, límites de calzada y zona de parking específico; las plazas utilizan el acerado como zona de transferencia que quedará libre de obstáculos. Las dimensiones de las plazas acordes con el Decreto 293/2009 en batería o semi-batería es de 5x3.60, y las plazas en línea de 6.5x3 m (zona de transferencia en acerado). La ratio de plazas reservadas / plazas totales es de 1/40.

La ordenación propuesta hace que sean accesibles todos los recorridos peatonales.

3.14. Zonas de protección del Dominio público Hidráulico y sus zonas de Servidumbre y Policía.

No consta afección a cauces públicos ni Zonas de Servidumbre (5m) y de Policía (100m).

El ámbito de actuación dispone en la A-392 de recogida de red de saneamiento por sistema unitario, que vierten en la red existente que recoge también los vertidos unitarios de los sectores colindantes.

En resumen, podemos indicar:

- No existe cauce Público que cruce o linde con la zona UE-37 “Ctra. Dos Hnas.”.
- Las aguas pluviales procedentes de la escorrentía natural deberán ser recogidas en las redes de alcantarillado y cunetas y canalizadas hacia los colectores existentes y futuros.
- Las redes principales a las que se conecta el sector son sistema unitario.

En consecuencia, por lo expuesto, no procede estudio de Inundabilidad al no ser afectado el sector con cauces públicos.

3.15. Justificación de la adecuación al Plan General Municipal de Ordenación y a la Legislación Vigente de las determinaciones de la Ordenación Propuesta.

3.15.1. De la calificación del suelo.

Las determinaciones de calificación del suelo se ajustan a los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento establecidos en el Plan General de Ordenación Municipal.

Los usos y edificabilidades previstas en el Plan General de uso Global Residencial, se recoge en el presente Plan de Reforma Interior establecer el uso residencial en distintas tipologías que se corresponde con las ordenanzas 1.1º, 2.b; 3.2º, y el uso terciario con la ordenanza 6.1º, de las NNUU del PGOU de Alcalá de Guadaíra procediéndose en el P.R.I. a establecer las condiciones particulares de las mismas en el sector.

3.15.2. Unidad de Ejecución. Sistema de actuación.

Los terrenos que van a ser objeto de desarrollo urbanístico mediante el presente Plan de Reforma Interior constituyen el sector de la Unidad de Ejecución nº 37 "Ctra. Dos Hnas." que están clasificados en el vigente P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira de 1994 como suelo Urbano no consolidado, perteneciente al Área de Reparto AR-51 SUNC según se establece en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado definitivamente el 16 de Julio de 2009, y tendrá el régimen que se establece en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano conforme al apartado a)1ª de la “Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.” de la LISTA, quedando sujetos a actuación de reforma interior conforme a los artículos 29 y 30 de la LISTA.

La ejecución del P.R.I. se realizará mediante la modalidad sistemática y el sistema de actuación por compensación. La unidad de ejecución opera como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas.

3.15.3. Asunción de los gastos de urbanización.

Los gastos de urbanización en el proceso urbanizador para el desarrollo de la unidad de ejecución UE-37 “Ctra. Hnas.” es asumido por los propietarios del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, entre los que se incluirán los gastos de gestión.

En el art. 95 “Gastos de urbanización” de la LISTA en referencia a la ejecución urbanística, se remite a que dichos gastos quedaran desarrollados reglamentariamente, dado que aún no se dispone del reglamento para ello, se procede a realizar enunciado de los costes que se consideran deberán ser asumido por lo propietarios del suelo y que no obstante quedaran sujetos a lo reglamentariamente se establezca.

- a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicos.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.
- f) Gestión del sistema de actuación.
- g) De acuerdo con el contenido del Plan Especial del Sector la parte proporcional, en función del aprovechamiento patrimonializable de cada unidad, del importe de las obras de infraestructura y servicios exteriores a las unidades de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.
- h) Las de urbanización de los sistemas generales interiores y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.
- i) Las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas, hola tanto para la conexión adecuada de las redes del ámbito a las redes

generales municipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como las obras precisas para la conexión del ámbito de la actuación de transformación con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos hoy o, , hoy en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, de las redes públicas de telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

3.16. Estudio comparativo parámetros urbanísticos planeamiento vigente y propuesta.

Se recoge en el presente apartado, estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos, conforme se establece en el artículo 91.3.a) del RGLISTA.

- Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) actualmente vigente, aprobado definitivamente por Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2007 (EXP-000001/2005-URPE).
- Plan de Reforma Interior (P.R.I.), propuesto en el presente documento.

Área de Reparto AR-51 SUNC	P.E.R.I. 2007	P.R.I.
Superficie ordenada:	61.120,00 m2s	61.120,00 m2s
Edificabilidad bruta:	0,57670 m2t/m2s	0,57677 m2t/m2s
Densidad (Viv/ha):	48,59 viv/ha	48,59 viv/ha
Edificabilidad (m2t):	35.252,00 m2t/m2s	35.252,01 m2t/m2s
Cesiones:		
Zona Verde	11.180,00 m2s	9.360,66 m2s
Viario	17.022,00 m2s	16.831,61 m2s
Ordenanza de Aplicación		
	Edif. Entre medianeras EEM	Edif. Entre medianeras REM
	Edif Ciudad jardin AIS	Edif abierta REA
		Edif Ciudad jardin RUA
		Teciaro T
Sistema de actuación	Compensación	Compensación
Iniciativa	Privada	Privada

Aprovechamientos	P.E.R.I. 2007	P.R.I.
A. Med. Área de reparto:	0,57936 ua/m2	0,57936 ua/m2
Aprov. Objetivo:	31.117,52 ua	31.096,54 ua
Aprov Subjetivo:	31.869,43 ua	31.869,43 ua
Cesión 10% aprov.:	3.541,05 ua	3.541,05 ua
Exceso (+)/Defecto (-) aprov.:	- 4.292,96 ua	- 4.313,94 ua
Total Cesión Exc/Def :	- 751,91 ua	- 772,89 ua

Ordenación pormenorizada:

PERI 2007

Uso	Ordenanza	Superficie (m2)	%	Indice edif. (m2t/m2s)	Edificabilidad (m2t)	Nº Viv	Aprovechamiento (ua)
RESIDENCIAL	EEM	30.472,00	49,86%	1,09265	33.295,20	289	29.552,08
	AIS	2.446,00	4,00%	0,80000	1.956,80	8	1.565,44
TOTAL RESIDENCIAL		32.918,00	53,86%		35.252,00	297	31.117,52
DOTACIONES	Z.L.	11.180,00	18,29%				
VIALES		17.022,00	27,85%				
TOTAL SECTOR		61.120,00	100,00%		35.252,00	297	31.117,52

P.R.I.

Uso	Ordenanza	Superficie (m2)	%	Indice edif. (m2t/m2s)	Edificabilidad (m2t)	Nº Viv	Aprovechamiento (ua)
RESIDENCIAL	REM	5.713,61	9,35%	0,95000	5.427,93	46	4.250,07
	REA	19.348,51	31,66%	1,29553	25.066,56	229	21.532,17
	RUA	9.345,61	15,29%	0,46455	4.341,52	22	4.892,89
TERCIARIO	T	520,00		0,80000	416,00		421,41
TOTAL RESIDENCIAL		34.927,73	57,15%		35.252,00	297	31.096,54
DOTACIONES	Z.L.	9.360,66	15,32%				
VIALES		16.831,61	27,54%				
TOTAL SECTOR		61.120,00	100,00%		35.252,00	297	31.096,54

3.17. Adecuación a los principios generales y criterios de ordenación de la LISTA.

En relación de la propuesta de su ajuste a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos por Reglamento LISTA art.79 a 83.

Se procede a relacionar los artículos 79 a 83 del RGLISTA, y la propuesta recogida en el P.R.I. al respecto:

Artículo 79. Criterios generales para la ordenación urbanística

1. Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección. La ordenación tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.

La propuesta de ordenación planteada tiene en consideración las estrategias de la Agenda 2030 y sus determinaciones se encuentran en consonancia con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), específicamente en lo relacionado con el ODS n 11 "Ciudades y comunidades sostenibles" y sus metas específicas de desarrollo para lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.

2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:

El presente instrumento de ordenación propone nueva ordenación del ámbito de la UE-37, completando la estructura urbana de la zona, completando la malla urbana de un ámbito de ciudad ya existente, acorde con el criterio de ocupación racional y eficiente del suelo. La propuesta planteada y los usos previstos se alinean además con los modelos de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional, evitando a su vez la dispersión urbana.

a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la acumulación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.

La propuesta de ordenación, al proponer el desarrollo de un ámbito de suelo urbano que hoy presenta un vacío dentro de la trama existente de ciudad, es acorde con este criterio de prioridad en la consolidación de los núcleos urbanos ya existentes frente a la propuesta de nuevos desarrollos en suelo rústico.

b) Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, en el marco de lo establecido en el artículo 31 de la ley, su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en el suelo urbano.

No es de aplicación.

c) Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 43,44 y 50, las actuaciones de transformación urbanística en el suelo rustico atenderá a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad.

No es de aplicación.

d) En la ordenación propuesta se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en las redes de espacios libres y equipamientos comunitarios.

No es de aplicación, al no existir en la zona ningún elemento natural o ligado a los usos rurales.

e) Se promoverá la presentación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.

No es de aplicación, al no existir en la zona ningún elemento natural o ligado a los usos rurales.

3. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:

a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

La propuesta prevista cumple con estos criterios, al tratarse de una intervención de completar la malla urbana, en pro de la mejora de la ciudad.

Además del uso mayoritario residencial, la propuesta contempla también la implantación de usos terciarios compatibles para incrementar la diversidad funcional del sector.

La ordenación prevista tiene en cuenta el criterio de reducción de la distancia entre los espacios libres, zonas verdes, equipamientos comunitarios y restos de usos propuestos, así como el desarrollo de patrones de proximidad e incremento del número de desplazamientos a pie, mediante la disposición de sus espacios libres entorno a los nuevos viarios interiores de distribución.

4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos

c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

El viario interior de distribución previsto en la propuesta mejora ligeramente las condiciones de orientación y soleamiento de la trama urbana con respecto al trazado de los viarios existentes a los que se conecta en sus límites.

Las normas urbanísticas de aplicación al presente instrumento de ordenación fomentarán la mejora de la envolvente de los nuevos edificios previstos a desarrollar y favorecerán la instalación de fuentes de generación de energía renovable, tanto en el espacio libre de edificación como en la propia envolvente de las construcciones.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:

a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.

b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.

La propuesta incorpora el principio de accesibilidad universal en el diseño físico de todos sus espacios.

De igual modo, la ordenación prevista parte del objetivo fundamental de que todos los espacios urbanos generados deben resultar adecuados para la vida cotidiana de todos los ciudadanos,

independientemente de su sexo o condición social, teniendo en cuenta -entre otros- para la consecución de este objetivo los siguientes principios básicos de ordenación:

- Diseño de ciudad en base a criterios de proximidad, con permeabilidad de usos y actividades.
- Mejora de la percepción de seguridad de todos los espacios (visibilidad adecuada, claridad y alternativa de recorridos, variedad de usos y presencia diversidad de personas).
- Generación de espacios de relación entre vecinos en los edificios de viviendas, que permiten espacios de tipo híbrido entre lo privado y lo público, lo individual y lo colectivo, pudiéndose localizar actividades variadas en relación directa con el espacio público.
- Oferta de equipamientos que permitan mejorar la calidad de vida de la población, así como fomentar la relaciones sociales e intercambio de servicios.
- Mejora de la movilidad urbana, favoreciendo múltiples opciones de transporte, fomentando los espacios peatonales y ciclistas, y la mejora del transporte público en lo relativo a la variedad de horarios y recorridos.
- Participación ciudadana, no solo en el proceso de planificación, sino también en el de evaluación y constante diagnóstico y mejora del entorno urbano.
- Potenciación del trabajo reproductivo y las labores de cuidado, dando visibilidad a estas tareas, tanto en el ámbito público como privado. Fomento del enfoque de género en el interior de las viviendas, mediante la equidad habitacional y/u otras medidas también favorables a este enfoque.
- Señalética urbana en la que se visibilice a la mujer, potenciando la nomenclatura de calles, plazas, etc. con nombres de mujeres relevantes, además de promover la señalización urbana igualitaria y el control de elementos publicitarios.

Artículo 80. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.

<i>1. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:</i>

<i>a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.</i>
--

b) De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.

c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).

d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.

La ordenación propuesta fomenta los desplazamientos peatonales dentro del ámbito y en relación a su entorno, mediante la disposición de los espacios libres a lo largo del nuevo viario de distribución interior planteado y de interconexión entre la A-392 y las Urbanizaciones “El Balcón de los Pintores” y la “Campo de las Beatas” conformando de este modo un eje de comunicación tanto de tipo rodado como peatonal.

El diseño de la ordenación vela igualmente por la creación de recorridos confortables para el peatón, desde el punto de vista de la imagen urbana, confort ambiental y seguridad.

La disposición y articulación de los espacios libres en la propuesta potencia la relación de estos con su entorno y con los nuevos equipamientos previstos. Para su diseño se han tenido en cuenta criterios de calidad ambiental, seguridad y accesibilidad universal. Así mismo, la localización mayoritaria de estos espacios en el interior del sector, favorece también el criterio de proximidad y reducción de los desplazamientos.

Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, los espacios libres contarán con una dotación de arbolado suficiente, de acuerdo a condiciones del PGOU. No es de aplicación RLISTA, art. 6 c), al estar referido este apartado a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico.

Para reducir el efecto "isla de calor urbano", en el diseño de los espacios libres que se desarrollen a través del Proyecto de Urbanización, así como en la normativa urbanística, se procurará el mantenimiento del suelo natural o en caso de no existir, la utilización de pavimentos con elevadas prestaciones ambientales, en cuanto a su capacidad de drenaje y nivel de reflectancia solar.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:

a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.

b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.

c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.

d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

La urbanización prevista para las zonas verdes del sector, a desarrollar por parte del Proyecto de Urbanización, priorizará la plantación de especies autóctonas, de reducido consumo de agua y bajo mantenimiento.

Los pavimentos previstos a emplear garantizarán sus condiciones de permeabilidad y drenaje, y aptitud para la plantación en aquellas zonas habilitadas para ello.

Las normas urbanísticas del instrumento velarán por el establecimiento de condiciones de ordenación de los espacios libres interiores de parcela que permitir su ajardinamiento. Y fomentarán igualmente la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas de las nuevas edificaciones previstas.

Artículo 81. Criterios de ordenación de las dotaciones.

a) Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.

Los espacios libres y zonas verdes previstos en la propuesta incluirán zonas de estancia, de tránsito y de actividades complementarias del uso principal (deportivas, ocio, etc).

b) Para favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos se podrán calificar de espacios libres las zonas inundables de menor riesgo, permitiendo la implantación en ellas de aquellas dotaciones compatibles con la legislación en materia de aguas, siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación.

No es de aplicación, al no existir ningún cauce discurriendo por la zona.

c) Para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas. Para ello se fomentará:

1º. El diseño de sistemas intermodales de transportes urbanos como el método más efectivo para garantizar la conectividad entre diferentes áreas de la ciudad.

2º. El establecimiento de una red eficiente de transporte compartido para los desplazamientos dentro de la ciudad, priorizando el uso del transporte colectivo y la planificación de líneas eficientes, que garanticen el acceso a los principales núcleos residenciales, de empleo y de ocio, y equipamientos comunitarios.

3º. La creación de una red ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.

4º. El acondicionamiento y mejora de una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos de la ciudad y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local.

5º. La creación de bolsas de aparcamiento disuasorio en conexión con otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), especialmente fuera de ámbitos de interés paisajístico o histórico.

6º. El desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos y de combustibles de bajo impacto ambiental, tanto en los sistemas de transporte público urbano como en los desplazamientos privados, así como la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.

La propuesta de ordenación contempla la implantación de un nuevo tramo de vía ciclista, de acuerdo a condiciones del PGOU, para contribuir a la mejora de la movilidad sostenible dentro de la ciudad.

Se prevé igualmente la creación de una red peatonal de espacios libres, articulada entorno al nuevo viario de distribución y de interconexión entre la A-392 y las Urbanizaciones “El Balcón de los Pintores” y la “Campo de las Beatas”, para favorecer la reducción del uso del transporte motorizado y la práctica del ejercicio físico, como fomento de la salud de la población.

d) Para favorecer la ciudad de proximidad se deberán incluir los equipamientos comunitarios definidos en el Anexo de definiciones o completar los existentes en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población. Para ello se procurará:

1º. Una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad.

2º. El uso inteligente y polivalente de los equipamientos, adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infrautilización de estos.

3º. El uso compartido de equipamientos entre distintas zonas de la ciudad y entre municipios cercanos que, por sus características espaciales y funcionales, así lo permitan.

4º. La construcción en estos suelos de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, conforme a lo establecido en el artículo 61.2.f) de la Ley.

En ningún caso, dicha posibilidad eximirá del cumplimiento de las reservas previstas en el artículo 83 ni justificará la garantía de las exenciones a tal obligación que en el mismo se contienen.

La ubicación prevista para los espacios libres en el interior del sector favorece la proximidad para su uso por parte de los residentes.

e) Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.

La urbanización prevista, a desarrollar por el correspondiente Proyecto de Urbanización, contemplará el uso de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos urbanos (abastecimiento, saneamiento, electricidad, recogida y gestión de residuos, etc), fomentando a su vez el uso de energías renovables y sistemas de bajo consumo.

f) Se tendrán en cuenta las singularidades y necesidades concretas en el caso de suelos rústicos y urbanos donde radiquen infraestructuras críticas o complejos industriales, conforme a lo establecido en la legislación estatal en materia de Seguridad Pública.

No es de aplicación.

Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales.

1. De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. En todo caso, a las dotaciones les será de aplicación su normativa sectorial específica.

La ordenación propuesta cumplirá con los valores dotacionales establecidos por la ficha prevista por el planeamiento general para el desarrollo del sector.

Artículo 83. Reserva de vivienda protegida.

El ámbito no queda sujeta reserva de vivienda protegida.

4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

4.1. Gestión urbanística.

Los terrenos delimitados en el ámbito del PRI, suelos urbanos sujetos a actuación de reforma interior se corresponden con la Unidad de Ejecución 37 “Ctra. de Dos Hermanas” del PGOU de Alcalá de Guadaira (Sevilla).

El ámbito del presente Plan de Reforma Interior se delimita una única Unidad de Ejecución (UE) con una superficie de 61.120 m² a desarrollar por el Sistema de Compensación.

La ejecución material de las determinaciones del presente PRI y de sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante Proyectos de Urbanización conforme a lo previsto en el artículo 96 la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

4.2. Programación

4.2.1. Plan de etapas.

Se establece una fase de urbanización para la ejecución de las obras de urbanización dentro de una única unidad de ejecución coincidente con la totalidad del suelo delimitado en la UE-37 “Carretera de Dos Hermanas”.

La unidad de ejecución delimitada asegura la idoneidad técnica y viabilidad económica, así como permite el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

4.2.2. Plazos de programación y gestión.

Los plazos de programación y gestión para el desarrollo del presente P.R.I. son los siguientes:

- a) Producida la aprobación definitiva el Plan Especial de Reforma Interior, se establece un plazo de doce (12) meses para la presentación del correspondiente Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.
- b) Las obras de urbanización del ámbito se iniciarán en el plazo máximo de dieciocho meses (18) meses a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, así como de cuantas autorizaciones sectoriales resulten preceptivas. Las obras se desarrollarán de conformidad con el correspondiente proyecto, debiendo finalizar en un plazo máximo de veinticuatro meses (24) desde el inicio.

4.2.3. Orden de la ejecución de las obras.

El proyecto de urbanización será único e incluirá la ejecución de todos los elementos públicos y el orden de la realización de las obras se establece en una única etapa para todo el ámbito de actuación.

En cualquier caso, en el proyecto de urbanización se tendrán en cuenta los tiempos de urbanización a seguir para evitar costes extras de mantenimiento especialmente en lo que se refiere las zonas de espacios libres, así como el modo de evitar los deterioros derivados de la realización de las obras de edificación.

4.2.4. Programa de las actuaciones.

Establecimiento del sistema de actuación por compensación.

- La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a la persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, mediante el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.
- Actualmente está constituida Junta de Compensación para la gestión por compensación del desarrollo del sector.

La ejecución de la edificación podrá simultanearse con la ejecución de las obras de urbanización siempre que se cumplan con las determinaciones que a tal efecto impone Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General, Decreto 550/2022 de 29 de noviembre.

Las obras de edificación deberán iniciarse en el plazo no superior a dos años desde la recepción definitiva de la urbanización.

La urbanización contemplará las siguientes actuaciones.

- Las obras de infraestructuras necesarias para la integración de las redes nuevas y existentes necesarias para el desarrollo de las futuras edificaciones y actividades.
- La ejecución de la edificación podrá simultanearse con la ejecución de las obras de urbanización siempre que se cumplan con las determinaciones que a tal efecto imponga la LISTA, Y el Reglamento General de la LISTA.
- Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo no superior a un año desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Conexiones con las redes generales de infraestructuras, y ajuste de las infraestructuras con los trazados previstos. En este apartado especial mención al desvío de la red de abastecimiento procedente de la calle Celestino Mutis.
- Las obras de urbanización contemplaran la ejecución del viario de la prolongación de la calle Cuba hasta el corre-aguas de la acera este para garantizar el acceso a las viviendas del ámbito.
- Completar la rotonda prevista en el cruce c/ Bernal Díaz del castillo y c/ Alvar Nuñez.

4.3. Estudio económico financiero y sostenibilidad económica.

4.3.1. Estudio económico financiero.

El objetivo del presente capítulo es la determinación de la viabilidad económica de la actuación a partir de una estimación previa de las inversiones totales necesarias para el desarrollo de la ordenación propuesta, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la LISTA.

6.3.1.1. Gastos de urbanización.

Se determinan en este apartado los costes de las obras necesarias para la completa urbanización del ámbito de la UE-37 "Ctra. Dos Hermanas" correspondientes a las obras de infraestructuras y servicios exteriores que resultan precisos tanto para la conexión adecuada de las redes del ámbito a las generales del municipio de conformidad con el artículo 189 "Gastos de urbanización" del Reglamento General de la LISTA.

- Obras de urbanización.

Las obras de urbanización quedarán recogidas en los correspondientes proyectos de urbanización que definirán y concretarán tanto física como económicamente los del conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del ámbito de conformidad.

En la siguiente tabla se recoge valoración estimada de las obras de urbanización interiores y las zonas de conexión (prolongación c/ Cuba y zona rotonda calle Bernal Díaz del Castillo), así como las cargas de infraestructuras de carácter general de nueva ejecución, ampliación, reforma y conexiones a las redes existentes.

La valoración se ha realizado considerando los costes de urbanización de los espacios Libres, viarios interiores y actuaciones en viarios colindantes en suelo urbano consolidado necesarios para la accesibilidad a las parcelas resultantes y conexión con la red existente, considerando en los costes las necesarias infraestructuras y dotaciones.

COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN	Total
Espacios libres	549.858,04 €
Viarios interior sector	1.999.850,10 €
Viarios anexos y conexión	84.460,00 €
Total, PEM	2.634.168,14 €
G.G. + BI (19%)	500.491,95 €
Total, Obras Urbanización (PC)	3.134.660,08 €

- Costes de tramitación, gestión y financiación. Honorarios profesionales.

En este apartado se incluyen los costes derivados del pago de los Honorarios profesionales y gastos de gestión del sistema acorde con el art. 189 "Gastos de urbanización" apartados b), c), e) y g) del Reglamento General de la LISTA.

- Gastos de honorarios profesionales del presente planeamiento de desarrollo P.R.I. que establece la ordenación detallada, los instrumentos de ejecución y de la dirección técnica de las obras de urbanización y de sus instrumentos de evaluación ambiental. También se incluyen los gastos por levantamientos topográficos y planimetría digitalizada
- Los gastos de gestión entre los que se incluyen
 - Gastos de honorarios profesionales por la gestión jurídica y técnica de la actuación, así como de administración, contabilidad y asesoramiento fiscal.
 - Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de ejecución, incluyendo las publicaciones que sean de aplicación.
 - Gastos derivados de las tasaciones y valoraciones preceptivas.
 - Gastos de constitución, incluso notariales, y de gestión de las entidades colaboradoras.
- Los gastos derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización prevista en el artículo 195 del RG de la LISTA.
- Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.

No se prevé Indemnizaciones que procedan en favor de los propietarios o titulares de derechos, según se recoge en el art. art. 189 “Gastos de urbanización” apartados d) del Reglamento General de la LISTA, que en caso de existir quedan recogidas en el correspondiente proyecto de reparcelación.

6.3.1.2. Total, costes.

Con los costes parciales anteriores se tiene un coste total de la operación urbanizadora:

COSTES DESARROLLO UE-37	Total
Obras de urbanización	3.134.660,08 €
Costes técnicos, y gestión sistema	582.738,84 €
Participación colector S.G. EMASESA	149.657,21 €
TOTAL, COSTES DESARROLLO	3.867.056,13 €

6.3.2. Viabilidad económica de la actuación

6.3.4.1. Escenarios edificatorios.

La propuesta edificatoria que se contempla es la de la creación de barrio residencial.

Las tipologías recogidas en el presente P.R.I. son, Residencial Entre Medianeras (REM), Residencial Edificación Abierta (REA), Residencial Unifamiliar Aislada (RUA y Terciario (T), siendo la predominante la Residencial Edificación Abierta (REA).

6.3.4.2. Costes de construcción.

El coste de construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado es el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

El valor de construcción PEM se ha adoptado los recogidos en el valor de los módulos recogidos en el "Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras", del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, así como valores reales de edificaciones conocidos.

Uso		Sup. construida	Coste construcción (*)	Total, costes construcción
REM	Residencial Entre Medianeras	5.428 m2t	946,00 €/m2t	5.134.821,31 €
REA	Residencial Edificación Abierta	25.067 m2t	1.041,28 €/m2t	26.101.233,36 €
RUA	Residencial Unifamiliar Aislada	4.342 m2t	1.470,35 €/m2t	6.383.559,39 €
T	Terciario	416 m2t	1.269,85 €/m2t	528.257,71 €
TOTAL		35.252 m2t		38.147.871,77 €

(*) incluido BI+GG, técnicos, tasas, licencias.

Se ha considerado los costes resultantes de agotar la edificabilidad.

6.3.4.3. Precio estimado de suelo neto y edificaciones.

El valor medio del suelo neto sobre parcela lucrativa estimado es de 236 € m2., en base a la valoración realizada que se recogen en el anexo de cálculo de coeficientes, y que representa un 13,68% sobre el valor de venta estimado del conjunto de edificaciones previstas en el P.R.I. siendo el valor obtenido del suelo neto lucrativo de 8.249,486,66 €.

El precio de venta de las edificaciones según muestras equivalentes de mercado en el Alcalá de Guadaíra, se recogen en el siguiente cuadro:

Uso		Edif.	VV	
			(v. mercado) €/m2t	Total
REM	Residencial Entre Medianeras	5.428 m2t	1.500,0 €/m2t	8.141.894,25 €
REA	Residencial Edificación Abierta	25.067 m2t	1.650,0 €/m2t	41.359.816,58 €
RUA	Residencial Unifamiliar Aislada	4.342 m2t	2.300,0 €/m2t	9.985.484,50 €
T	Terciario	416 m2t	2.000,0 €/m2t	832.000,00 €
TOTAL		35.252 m2t		60.319.195,33 €

En base a los valores considerados los ingresos que se pueden alcanzar de venta (suelo incluido), pueden llegar a: 60.319.195,33€.

6.3.4.4. Balance.

En función de que se proceda de la venta de suelo, o con edificaciones el balance de las inversiones queda recogidas en los siguientes cuadros:

BALANCE: Desarrollo de suelo.

COSTES:	
Costes de desarrollo urbanización	3.867.056,13 €
Valor del suelo bruto	3.981.138,26 €
Total, Costes	7.848.194,39 €
INGRESOS	
Venta suelos netos	8.249.486,66 €
Total, Ingresos	8.249.486,66 €
Balance de Beneficios	
Ingresos - gastos	401.292,27 €
% Beneficio s/costes	5,11%

BALANCE: Desarrollo suelo y máxima edificación

COSTES:	
Costes de desarrollo urbanización	3.867.056,13 €
Valor del suelo bruto	3.981.138,26 €
Costes de edificación	38.147.871,77 €
Total, Costes	45.996.066,17 €
INGRESOS	
Venta inmuebles (incluido suelo).	60.319.195,33 €
Total, Ingresos	60.319.195,33 €
Balance de Beneficios	
Ingresos - gastos	14.323.129,16 €
% Beneficio s/costes	31,14%

Por lo que las inversiones estimadas a realizar por el promotor garantizan la viabilidad económica de la inversión.

6.3.4.5. Capacidad económica del promotor.

Actúa como promotor la constituida Junta de Compensación UE-37 “CARRETERA DE DOS HERMANAS” que promueve el presente Plan de Reforma Interior. Dispone de los medios económicos suficientes para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos en el presente documento.

6.3.5. Informe de sostenibilidad económica.

Los instrumentos de planeamiento, se debe incluir un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se pondere, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes.

6.3.5.1. Impacto de la actuación en las haciendas públicas.

La estimación del impacto de la actuación en las administraciones públicas afectadas se realiza sin considerar los costes de la urbanización, ni los ingresos provenientes de la venta del suelo ya urbanizado. En este apartado, por tanto, se valoran los gastos derivados del mantenimiento, conservación y puesta en marcha y prestación de servicios al ámbito en relación a los ingresos generados por la actuación derivados del cobro de impuestos y otros conceptos.

6.3.5.2. Valoración de mantenimiento, puesta en marcha, prestación de servicios y mantenimiento.

7. Las infraestructuras de suministros como son los de abastecimiento de agua, saneamiento, eléctricas y redes públicas de telecomunicaciones, una vez ejecutadas dichas infraestructuras por el promotor con cargo a las obras de urbanización y recepcionadas por la administración actuante en conformidad con la recepción por parte de las entidades o empresas adjudicatarias de la gestión de dichos servicios por lo que no suponen un coste de mantenimiento para la administración.

El mantenimiento, conservación y servicios que se consideran un coste para la administración son:

- **Conservación y mantenimiento de viario público.**

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 0,90 €/m² anuales de mantenimiento del viario, aplicados sobre la superficie de viario.

- **Conservación y mantenimiento de zonas verdes.**

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 1,15 €/m² anuales de mantenimiento de las zonas verdes, aplicados sobre la superficie de zonas verdes (general y local).

- **Limpieza de espacios libres.**

Incluye la limpieza necesaria de los espacios públicos incluidos en el ámbito, tanto los viarios, como las áreas libres y zonas verdes, tengan carácter de sistema local o de sistema general.

Se considera un valor de 1,30 €/m² anuales aplicados sobre la superficie viario y de zonas verdes (general y local)

- **Consumo eléctrico de alumbrado.**

La determinación del consumo energético del alumbrado público se realizará en función de las luminarias instaladas en los espacios públicos del sector, los kwh instalados, las horas de funcionamiento y los días del año en funcionamiento.

Se considera un valor de 0,32€/m² anuales, aplicados sobre la superficie viario y de zonas verdes (general y local).

UE-37 "Ctra. de Dos Hermanas"			
Estimación costes mantenimiento y conservación	Coste Ud.	Ud.	Total
Viario	0,90 €/m2	17.542 m2	15.787,45 €
Espacios libres	1,15 €/m2	16.832 m2	19.356,35 €
Limpieza espacios públicos	1,30 €/m2	34.373 m2	44.685,19 €
Alumbrado público. (Consumo)	0,32 €/m2	34.373 m2	10.999,43 €
TOTAL			90.828,42 €

4.3.3.3. Determinación de los ingresos que devienen de la actuación.

El objeto de la memoria de Sostenibilidad Económica se centra en medir el impacto de la actuación, una vez completada la transformación, en las Haciendas Pública.

Las actuaciones urbanísticas son autosuficientes para su mantenimiento siempre que los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, considerándose de esta forma que la estructura presupuestaria del municipio es equilibrada

En el presente apartado se procede a identificar los ingresos que obtiene la Administración, y que, consecuentemente, compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo del nuevo sector urbanizado, desde la perspectiva de la Administración Local, cabe destacar:

- **Operaciones corrientes**

- Impuestos directos (impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones).
- Impuestos indirectos (recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc.)
- Tasas y otros ingresos: ventas por patrimonio, tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa de un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de

servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc.

- Ingresos patrimoniales: Rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc.)

- **Operaciones de capital**

- Enajenaciones de terrenos, parcelas sobrantes de vía pública, etc.

Por todo lo anterior, el desarrollo del sector traerá consigo una serie de beneficios económicos al Ayuntamiento en forma de impuestos, como:

- **Impuestos de un único pago**

Serán aquellos que solamente se abonarán una sola vez. Principalmente se refieren a licencias de obras e impuesto de construcciones, según ordenanzas fiscales. La previsión es que estos ingresos se produzcan de manera escalonada durante los años posteriores a la finalización de las obras de urbanización.

- **Impuestos periódicos**

Son aquellos que se abonan periódicamente y repercuten sobre aquellas infraestructuras que necesitan una mayor conservación y mantenimiento:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles
 - Impuesto de Circulación de Vehículos
 - Tasa de recogida de basuras

A efectos de establecer los ingresos de la actuación para la hacienda pública a través de impuesto se procede a considerar:

- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).
 - El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)

4.3.3.3.1. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

Los ingresos debidos a impuestos de construcción, instalaciones y obras (ICIO) considerados son:

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación industrial prevista en el Plan de Reforma Interior podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de construcción recogido en la valoración efectuada (anexo I).

El impuesto de construcción está fijado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira en el 5,31% (Tasas, más ICIO) en las ordenanzas fiscales publicadas el BOP de fecha 29 de diciembre de 2021.

Uso	Sup Construida	Coste P.E.M.	Licencias + Tasas
REM	5.428 m2t	3.842.974,09 €	243.836,71 €
REA	25.067 m2t	19.526.846,73 €	1.238.978,43 €
RUA	4.342 m2t	4.775.666,50 €	303.016,04 €
T	416 m2t	395.200,00 €	25.075,44 €
TOTAL		28.540.687,32 €	1.810.906,61 €

En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en el Plan de Reforma Interior los ingresos para la hacienda municipal por tasas e ICIO calculado en base a las valoraciones realizadas ascendería a 1.810.906,61€.

4.3.3.3.2. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

El IBI, regulado en los arts. 60 a 77 del TRLHL, es un tributo directo de carácter real, que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la Ley. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad, sobre los bienes inmuebles del derecho de propiedad y otros derechos reales.

Calculo base imponible.

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, conforme a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. La base imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles, que actualmente se corresponde con el 50% del valor de mercado del bien inmobiliario.

Debe señalarse que la Valoración Catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el mencionado Real Decreto 1020/1993.

El valor catastral saldrá de:

Valor Catastral: RM x Valor en Venta (siendo RM del 50%)

Siendo: Valor en Venta = 1,4 (Valor de Suelo + Valor de Construcción) x FL

Tomamos como datos de partida, los DATOS BÁSICOS DE DESARROLLO DEL ÁMBITO:

-Techo edificable Máximo 129.560,22 m2

-La distribución de usos y superficies será la siguiente:

Uso	Tipología	Sup. edificada.
Residencial	Residencial. Entre Medianeras (REM)	5.427,93 m2t
	Residencial. Edificación Abierta (REA)	25.066,56 m2t
	Residencial. Unifamiliar Aislada (RUA)	4.341,52 m2t
Terciario	Terciario (T)	416,00 m2t

Estimación del Valor del Suelo (valor de repercusión del suelo):

Los terrenos objeto del Desarrollo en a ponencia de valores se corresponden con el polígono de ponencia 01 y la zona de valor U45 y se sitúan en la zona homogénea "Sur", y se toma como referencia un valor de repercusión del suelo (valores del entorno de:

Uso	Tipología	Valor (VR)
Residencial	Residencial. Entre Medianeras (REM)	397,00 €/m2t
	Residencial. Edificación Abierta (REA)	450,00 €/m2t
	Residencial. Unifamiliar Aislada (RUA)	397,00 €/m2t
Terciario	Terciario (T)	397,00 €/m2t

Valores obtenidos del portal de la Dirección General de Catastro, para el municipio.

Por tanto, se obtiene:

Uso	Valor	Edif.	total
REM	397,00 €/m2t	5.427,93 m2t	2.154.888,01 €
REA	450,00 €/m2t	25.066,56 m2t	11.279.949,98 €
RUA	397,00 €/m2t	4.341,52 m2t	1.723.581,46 €
T	397,00 €/m2t	416,00 m2t	165.152,00 €
Total			15.323.571,44 €

La estimación del valor de suelo en total es: 15.323.571,44 €

- Estimación del Valor de Construcción:

Se utilizan las siguientes tipologías a las que se corresponden los coeficientes siguientes, conforme al artículo 20 del RD 1020/93, considerando una categoría 4. Los coeficientes que se aplican son:

Sobre el MBC3 que es el que corresponde a la zona en cuestión y que tiene asignado un importe de 600 €.

- Tipología 1.2.1. Viviendas en línea o manzana cerrada (REM). Coeficiente aplicado: 1,15.
- Tipología 1.1.1. Viviendas edificación abierta (REA). Coeficiente aplicado: 1,05.
- Tipología 1.2.1. Viviendas aisladas o pareadas (RUA). Coeficiente aplicado: 1,25.
- Tipología 4.2.1. Comercial edific. exclusiv, una planta (T). Coeficiente aplicado: 1,60.

Uso	MBC-4	Epígrafe	Coeficiente	VC
REM	600,00 €/m2	1.2.1.	1,15 €	690,00 €/m2
REA	600,00 €/m2	1.1.1.	1,05 €	630,00 €/m2
RUA	600,00 €/m2	1.2.1.	1,25 €	750,00 €/m2
T	600,00 €/m2	4.2.1.	1,60 €	960,00 €/m2

- **Base Imponible:**

Luego, considerando los valores de repercusión del suelo y valor de la construcción correspondientes resulta:

$$\text{Valor en Venta} = 1,4 (\text{Valor de Suelo} + \text{Valor de Construcción}) \times \text{FL}$$

-Valor de coeficiente FL (Factor de Localización):

(El coeficiente FL para el presente caso, se aplica su valor central FL=1,0)

El Valor en Venta es:

Uso		VS	VC	FL	Vv
REM	1,40	397,00 m2t	690,00 €	1,00	1.521,80 €/m2
REA	1,40	450,00 m2t	630,00 €	1,00	1.512,00 €/m2
RUA	1,40	397,00 m2t	750,00 €	1,00	1.605,80 €/m2
T	1,40	397,00 m2t	960,00 €	1,00	1.899,80 €/m2

- **Base Liquidable**

No se considera en las presentes estimaciones, la reducción de la base imponible por la diferencia entre La Ordenanza municipal reguladora sobre el IBI establece los tipos de gravamen en su artículo 8 estableciéndose con carácter general el 0,479 % para los tipos diferenciados.

En la tabla a continuación se indica la cantidad de ingresos previstos en concepto de IBI para la totalidad de la edificabilidad del ámbito:

Uso	Sup. edificable	V. catastral (IBI)	Gravamen	Cuota líquida IBI
REM	5.427,93	760,90 m2t	0,52%	21.476,58 €
REA	25.066,56	756,00 m2t	0,52%	98.541,64 €
RUA	4.341,52	802,90 m2t	0,52%	18.126,17 €
T	416,00	949,90 m2t	0,52%	2.054,82 €
TOTAL				140.199,22 €

Se estima, por tanto, para todo el ámbito una vez edificado, un importe por IBI de 140.199,22 €/año.

De esta cantidad corresponde al suelo: $15.323.571,44 \text{ €} \times 0,5 \times 0,52 \% = 39.841,29 \text{ €}$

Por tanto, corresponde un IBI de suelo de 39.841,29 €. (en el momento de Aprobación del ámbito, hasta el año anterior a la construcción de la edificación).

4.3.3.4. Valoración del impacto en la Hacienda Pública.

Consideramos el inicio de la distribución temporal de gastos e ingresos, en el momento en que se termina la tramitación del planeamiento y se realiza la ejecución de las obras de urbanización, hasta los años posteriores al final de las obras de edificación, hasta el punto donde ya no se

cuenta con ingresos extraordinarios por tasas y licencias de obras y solo se perciba ingresos por IBI y por otra parte los gastos por mantenimiento de redes viarias, infraestructuras y espacios libres, buscando determinar la sostenibilidad del Sector.

El análisis de gastos e ingresos lo consideramos producido a lo largo del año entero considerado, por lo que las cantidades expresadas se suponen a 31 de diciembre de cada año analizado.

Los ingresos por impuestos y tasas son mayores que los gastos por mantenimiento de viales, infraestructuras y espacios libres, por lo tanto, la actuación presenta claros beneficios para el Ayuntamiento, mucho más allá de los años fijados para el final de la actuación.

En el caso del IBI, desde la aprobación del P.R.I., se incorpora el importe estimado del IBI correspondiente al suelo. Posteriormente a partir de finalizar la urbanización se suma el IBI de suelo y edificación, considerando que los ingresos por IBI se mantienen constantes cada año.

En el caso del ICIO, este impuesto grava un hecho puntual no periódico, lo repartimos este ingreso en un periodo de seis años.

En cuanto a los gastos públicos estos tienen lugar a partir del momento de la recepción de las obras de urbanización y la necesidad de puesta en marcha de los servicios municipales.

En el siguiente cuadro se resume el resultado obtenido del escenario y estimaciones consideradas:

Estimación de gastos									
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9
Mantenimiento			90.828,42 €	90.828,42 €	90.828,42 €	90.828,42 €	90.828,42 €	90.828,42 €	90.828,42 €
Total Gastos			90.828,42 €	90.828,42 €	90.828,42 €	90.828,42 €	90.828,42 €	90.828,42 €	90.828,42 €
Estimación de ingresos									
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9
IBI			23.366,54 €	46.733,07 €	70.099,61 €	93.466,15 €	116.832,68 €	140.199,22 €	140.199,22 €
IBI suelo	39.841,29 €	39.841,29 €							
Ingresos puntuales (ICIO, tasas, etc)			301.817,77 €	301.817,77 €	301.817,77 €	301.817,77 €	301.817,77 €	301.817,77 €	- €
Total Gastos	39.841,29 €	39.841,29 €	325.184,30 €	348.550,84 €	371.917,38 €	395.283,91 €	418.650,45 €	442.016,99 €	140.199,22 €
Balance anual municipal ingresos - gastos									
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9
Total	39.841,29 €	39.841,29 €	234.355,89 €	257.722,42 €	281.088,96 €	304.455,50 €	327.822,03 €	351.188,57 €	49.370,80 €

Como puede observarse en todos los años se obtiene un resultado con balance positivo entre ingresos y gastos, especialmente entre los años en los que influye el efecto del ICIO.

Con la ejecución completa de la urbanización, una vez que todas las previsiones urbanísticas se han realizado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones y de las actividades urbanas, y soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios, se produce un superávit anual de 49.868,91 €.

Por ello, se concluye que el desarrollo previsto es económicamente viable y sostenible para el Ayuntamiento.

5. COMPROMISOS Y GARANTIAS.

Las obligaciones a asumir por los propietarios de suelo son:

- Cesión gratuita al municipio de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de carácter público.
- Se recoge de forma expresa la renuncia a cualquier compensación económica por el defecto de aprovechamiento subjetivo sobre el objetivo de la unidad, en su caso.
- 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.
- 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 la prolongación de la calle Cuba, hoy no ejecutada y que en consecuencia formara parte de las obras de urbanización para poder dar fachada a los suelos residenciales previstos, así como las necesarias actuaciones en la calle Bernal Díaz del Castillo para completar la urbanización límite con el ámbito, y entre las actuaciones previstas la urbanización de la rotonda prevista en la intersección de la calle Bernal Díaz del castillo, calle Alvar Núñez y la calle del ámbito V3 (Calle Las Lomas).
- Presentar los distintos documentos y proyectos previstos en el programa, en el período de tiempo precisado en el Plan de Etapas.
- Los plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios se ejecutarán dentro de los plazos indicados en el presente Plan.

Y garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 (RG) por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.

6. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

Se recoge en el presente apartado las actuaciones llevadas a cabo en cuanto información del procedimiento para el conocimiento público, así como las actuaciones llevadas a cabo ante las distintas administraciones y entidades públicas y privadas para recabar los distintos informes preceptivos.

1. En relación al inicio del proceso e información pública con la aprobación del Avance.

En sesión celebrada el día 3 de marzo de 2023 se adoptó el acuerdo de Aprobación del Avance del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución n.º 37 “Ctra. de Dos Hermanas” promovido por la Junta Compensación del ámbito, conforme al documento que consta en el expediente 2084/2023 con código seguro de verificación (CSV) 7M6EXRSTQWD3M3D5Q3X9PN9MM para validación en <http://ciudadalcala.sedelectronica.es>, que tiene la consideración de borrador del Plan de Reforma Interior a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

Se sometió el documento de Avance a un trámite de consulta pública mediante su publicación en el Portal de Transparencia municipal por un período de veinte días, al objeto de recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por personas o entidades.

Se procedió a instar al órgano ambiental competente el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan de Reforma Interior, y a este respecto de éste, consta Resolución de la Delegada Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de fecha 18 de abril de 2023, sobre admisión a

2. En relación al inicio del proceso e información pública con la aprobación inicial.

En sesión ordinaria celebrada el 12 de enero de 2024 por la Junta de Gobierno Local se acordó aprobar inicialmente el Plan de Reforma Interior (PRI) de la Unidad de Ejecución N.º37 del suelo urbano del PGOU “Ctra. De Dos Hermanas” promovido por la Junta de Compensación de la UE-37 “Carretera de Dos Hermanas” conforme al documento presentado el 20 de junio de 2023, diligenciado con código seguro de verificación (CSV), 5QELH5JWZSAFSZYCNH64JG XK para su validación en <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/document-validation.1>, redactado por Lamberto Ribera Carreto, arquitecto y que dicho documento fue sometido a información pública mediante anuncio publicado en el portal de transparencia, en el tablón de anuncios municipales, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, por plazo de veinte días para que los interesados puedan examinarlo y formular durante el indicado periodo cuantas alegaciones estimen oportunas, sin que se hayan producido alegaciones al trámite.

3. Respecto a los informes solicitados en la tramitación una vez aprobado inicialmente.

Se concedió trámite de audiencia a la Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio, en cumplimiento del artículo 104.4.b del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). En este sentido se ha solicitado distintos informes y recibidos los que a continuación se exponen:

a) Consejería De Economía, Hacienda Y Fondos Europeos solicitado con fecha 15 de septiembre de 2023 sin que se haya pronunciado al respecto.

b) Consejería de Industria, Energía y Minas, constando emitido informe de fecha 22 de febrero de 2024 en el que se recoge que en la zona de actuación no hay ningún registro de derechos mineros, ni hidrocarburos, ni instalaciones de accidentes graves.

En materia de Energía, en referencia al apartado 3.12.4 del PRI en que se indica que para un redimensionado de diseño de las redes de distribución en media tensión se ha tomado los criterios indicados en la Instrucción 14 de octubre de 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Junta de Andalucía. Igualmente se debe tener en cuenta la Instrucción 2/2023 de la secretaria general de Energía por la que se modifica la Instrucción de 14 de octubre de 2004 sobre Previsión de cargas Eléctricas y Coeficientes de Simultaneidad en Áreas de Uso Residencial y Áreas de uso Industrial.

Asimismo, se solicitaron los siguientes informes sectoriales, adjuntando a la Administración u organismo requerido un ejemplar del PRI:

c) Informe del Ministerio para la Transformación Digital, conforme al artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, emitido en sentido desfavorable en relación a la adecuación del P.R.I. a la normativa sectorial de telecomunicaciones con fecha 29 de febrero de 2024. Se procedió a dar respuesta a las observaciones recogidas en el informe incorporándolas al presente P.R.I., recibándose nuevo informe de fecha 24/10/2024, como informe favorable.

d) Informe de fecha 6 de mayo de 2024 de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, (Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, Delegación Territorial en Sevilla) emite a los efectos establecidos por el artículo 75.2.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que encomienda a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la emisión de informe preceptivo previo a la resolución definitiva de los proyectos urbanísticos cuya competencia corresponde al Ayuntamiento, *recogiendo en el apartado conclusiones: "...informada favorablemente, siempre que se justifique la conformidad o, en su caso, incompatibilidad con los criterios de sostenibilidad"*.

SE ha procedido a la justificación de conformidad con los criterios de sostenibilidad en el presente documento y en concreto en el apartado 3.17 de la Memoria de Ordenación "Adecuación a los principios generales y criterios de ordenación de la LISTA".

Se formuló consulta a las compañías suministradoras EMASESA y ENDESA respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística" (artículo 105.2 del Reglamento), constando hasta la fecha recepción de informe de EMASESA, de fecha 15 de abril de 2024, (dicho informe se acompaña al presente documento como Anexo 7), y en el que se recoge en su apartado de conclusiones:

"Con todo lo anterior por parte de EMASESA, no existe inconveniente a la aprobación inicial del Plan de Reforma Interior de la UE-37 "Ctra. de Dos Hermanas" del municipio de Alcalá de Guadaira, siendo preciso que en el proyecto de urbanización a presentar se tengan en cuenta las normativas y ordenanzas en vigor, las Instrucciones Técnicas de EMASESA, así como los condicionantes anteriormente expuestos. "

4. En materia de medio ambiente.

Con fecha 18 de abril de 2023 se emite Resolución de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del Plan de Reforma Interior de la unidad de ejecución N.º 37 "Ctra. De Dos Hermanas" en el termino municipal de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

En el trámite de la evaluación ambiental estratégica simplificada, fue emitido informe ambiental estratégico con fecha 21 de marzo de 2025. Puede descargarse dicho informe IAE en <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/> con el código de verificación:

Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el curso de este procedimiento fueron consultados aquellos organismos y personas que previsiblemente podían resultar afectados por el desarrollo de la actuación, al objeto de que enviaran a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y economía Azul en el plazo de 45 días cualquier indicación que se estimara al respecto del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que se considerara conveniente con relación a sus competencias.

En la siguiente tabla se recoge la relación de consultas realizadas a otros organismos públicos y personas interesadas, así como las fechas en las que han emitido informe, y los cuales quedan recogidos en el Informe Ambiental Estratégico que se anexa al presente documento.

ORGANISMO CONSULTADO	FECHA DE CONSULTA	FECHA DE RESPUESTA
Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural. (DPH)	24/04/2023	03/05/2023
Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	24/04/2023	05/05/2023
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	24/04/2023	
Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	24/04/2023	02/02/2024
Departamento de vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	24/04/2023	30/01/2025
Oficina de Ordenación del Territorio. Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda	24/04/2023	-----

D.T. EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA SERVICIO DE CARRETERAS	24/04/23	25/05/23
Departamento de Residuos de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	24/04/2024	
Ecologistas en acción	24/04/2023	

7. CONCLUSIÓN.

El presente documento de plan de reforma interior (P.R.I.) de la UE-37 "Ctra. Dos Hermanas" reúne el necesario contenido en el que se describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas, y determinaciones de la ordenación acorde con la LISTA y su Reglamento General.

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS.

Las presentes Ordenanzas de la UE-37 “CARRETERA DE DOS HERMANAS”, reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, con sometimiento al Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P. el 24 de Marzo de 1.995 y a la Adaptación Parcial a la LOUA de dicho PGOU aprobada definitivamente el 16 de julio de 2009, y a las presentes Ordenanzas, del Plan de Reforma Interior (P.R.I.).

Las presentes ordenanzas quedan sujetas a las determinaciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

La tipología y características urbanísticas son las de residencial estableciéndose distintas zonas:

- Edificación entre medianeras (R.E.M.)
- Edificación abierta (R.E.A.)
- Edificación aislada en ciudad jardín. (R.U.A.)
- Terciario (T)

Las ordenanzas de cada zona se corresponden con las recogidas en las ordenanzas reguladoras de las NNUU 1.1º, 2.b; 3.2º y 6.1, recogándose en las presentes ordenanzas las características particulares consecuencia de la ordenación propuesta en el presente P.R.I.

CAPITULO 1. AMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 1.- Ámbito y tipología:

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada de la UE-37 “Carretera de Dos Hermanas” en el PGOU y en el presente Plan de Reforma Interior que lo desarrolla.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria residencial, Edificaciones entre medianeras (R.E.M.), Edificación abierta (R.E.A.), Edificación aislada en ciudad jardín (R.U.A.) y terciario (T).

Artículo 2.- Uso Global:

Residencial.

CAPITULO 2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

Artículo 3.- Regulación de los usos. Condiciones generales.

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

Artículo 4.- Ordenanzas de la edificación. Definiciones de carácter general:

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

CAPITULO 3.- NORMAS PARTICULARES DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

3.1. ZONA DE EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS (R.E.M.)

Artículo 5.- Ámbito y tipología:

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación como Residencial Entre Medianeras (R.E.M.).

Responde a la tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior a vial, prohibiéndose, por tanto, las edificaciones con cubiertas de materiales ligeros propios de las naves industriales.

Artículo 6.- Uso característico

El uso característico es el Residencial.

Artículo 7. Usos compatibles

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

- a) Productivo:
 - Hospedaje
 - Industrial en categoría I y situaciones A y B
 - Comercial en categorías I y II, así como en la III sin superar los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los alimentarios y los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales se admiten asimismo en cualquier planta.

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

Artículo 8. Condiciones de la edificación.

Artículo 8.1. Condiciones de la parcela

La parcela mínima es de 120 m². El lindero frontal mínimo será de 6,00 m, pudiéndose inscribir un círculo de diámetro idéntico a la dimensión de dicho lindero mínimo.

Artículo 8.2. Posición de la edificación.

- a) La alineación exterior será la prevista en el plano O.1.2.
- b) Condiciones de separación a linderos: Las separaciones a linderos trasero o testero serán de tres (3,00) metros mínimos, (según se recoge en planos).
- c) La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de alineaciones y rasantes, salvo en los casos en los que se realicen actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, o se actúe en aquellas en que el cincuenta (50%) de dicho frente cuente con espacios libres de fachada. en ambos casos, sus dimensiones cumplirán las condiciones impuestas en el artículo 242 de las NNUU del PGOU.
- d) Las condiciones del punto anterior no contarán para los espacios libres dentro del solar que se oculten tras falsa fachadas. En cualquier caso, existirá un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.

Artículo 8.3. Ocupación de la parcela

- a) En cualquier planta, por debajo de la altura máxima establecida en el artículo siguiente, se permite ocupar la totalidad de la parcela, salvo las limitaciones de retranqueo y las establecidas en el Título VIII de Condiciones Generales de la Edificación, en cuanto se refiere a normas de higiene y habitabilidad, en el caso de que se destinen a vivienda, y las impuestas por la legislación sectorial aplicable al resto de usos.
- b) Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 8.4. Altura de la edificación

- a) La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (baja + 1).
- b) Será de aplicación lo establecido en el artículo 226 en todo caso de las NNUU del P.G.O.U.
- c) La altura máxima de cornisa se establece en ocho (8) metros, y por encima de dicha altura se autoriza el ático en las condiciones previstas en el apartado d. del presente artículo.
- d) Por encima de la altura máxima, se admite la construcción en planta ático, computable en la edificabilidad, y situado por encima de la altura de cornisa, de una superficie no superior al treinta por ciento (30%) de la ocupada en la planta inmediata inferior, y con la condición de quedar remetida un mínimo de cuatro (4) metros del plano de fachada de la planta inmediata inferior. La altura libre máxima de dicho cuerpo será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.
- e) La altura libre mínima en planta baja será de tres con sesenta (3,60) metros cuando se destine a uso no residencial. En el caso de uso de vivienda:
 - i. Sin cuerpos salientes en planta piso, será de dos con setenta (2,70) metros.
 - ii. Con cuerpos salientes en planta piso, lo dispuesto en el art. 231.3.c de las NNUU del PGOU.

Artículo 8.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

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

Cod. zona	Tipología	m2	m2t/m2s	m2t	nº viv
R2a	Residencial. Entre Medianeras (REM)	2.360,41 m2	0,95000	2.242,39 m2t	19
R6a	Residencial. Entre Medianeras (REM)	456,18 m2	0,95000	433,37 m2t	3
R8a	Residencial. Entre Medianeras (REM)	2.897,02 m2	0,95000	2.752,17 m2t	24

En planos se ha grafiado posible parcelación que tienen la consideración de referencia, quedando sujeta la parcelación definitiva a la que se establezca en el correspondiente proyecto de reparcelación.

- 2) La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231 de las NNUU del PGOU, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación 0,783 ua/m2t., para calcular el aprovechamiento el uso y tipología Residencial Entre Medianeras (REM).

Usos y tipologías	Suelo neto	Edificabilidad	Coef. Homog. Adoptado	Unidades de aprovechamiento.
	m2s	m2t	ua/m2t	u.a.
Residencial. Entre Medianeras (REM)	5.713,61	5.427,93	0.783	4.250,07

Artículo 8.6. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados y en cualquier caso uno por vivienda.

Artículo 8.7. Condiciones complementarias para la edificación plurifamiliar entre medianeras

Se admite la ejecución de viviendas interiores, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en las NNUU del PGOU.
- b) Al menos dos (2) piezas tendrán huecos a patios cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a su altura (H), con un mínimo de ocho (8) metros. A estos efectos, se entiende por:
 - Luz recta, la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
 - Altura H del patio, la medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea superior del pretil macizo. Cuando existan construcciones en ático, que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas, y que se eleven sobre las paredes de los patios en más del 50% de su contorno, la altura se medirá hasta la línea de coronación de dichas edificaciones."
- c) En viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, bastara con un (1) hueco en la pieza principal.

3.2. ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (R.E.A.)

Artículo 9.- Ámbito y tipología:

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano O.1.2. como Residencial Edificación Abierta (R.E.A.)

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación aislada.

Artículo 10. Usos característicos

El uso característico es el Residencial en vivienda colectiva.

Artículo 11. Usos compatibles

Son usos compatibles en las condiciones siguientes:

- a) Vivienda en edificación unifamiliar, tanto en régimen protegido como libre.
- b) Productivo:
 - Hospedaje
 - Industrial en categoría I y situación A, con las limitaciones señaladas en el artículo 310 de las NNUU del PGOU.
 - A salvo de lo dispuesto en el artículo 366 de las NNUU del PGOU, se admite el uso comercial en categoría I, situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo. Los almacenes vinculados al uso comercial, sin estancia prolongada de personas, se permitirán bajo rasante.
 - Oficinas en situaciones de planta baja y primera. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.

Equipamiento y Servicios públicos: Se permiten los servicios urbanos e infraestructurales compatibles con el uso residencial como equipamientos con determinación estructurante y equipamiento de carácter básico, entre ellas las redes públicas de comunicaciones electrónicas. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

Artículo 12. Condiciones de la edificación.

Artículo 12.1. Condiciones de la parcela

No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: veinte (20) metros
- b) Superficie mínima de parcela: quinientos (500) metros cuadrados
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.

Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, será necesario Estudio de Detalle en caso de que los proyectos de los bloques sean independientes salvo que el proyecto de conjunto sea unitario y en ambos casos deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela.

Se establece como excepción para segregación de parcela para CT acorde con el artículo 22 de las presentes ordenanzas, en cuyo caso la finca matriz mantendrá la edificabilidad, dado que la edificabilidad para infraestructura eléctrica de C.T. no computa. Dicha parcela se situará lindando con la alineación exterior, y podrá el edificio exclusivo para C.T. situarse lindante con dicha alineación.

Artículo 12.2. Posición de la edificación

1. Respecto a las lineaciones exteriores e interiores:

- a. Los edificios con frete a la A-392, se alinearán obligatoriamente con la alineación exterior.
- b. En el resto de viarios la alineación interior podrá ser o no coincidente con la alineación exterior.
- c. Los edificios se separarán de los linderos medianeros con otras parcelas una distancia mínima del cuarenta por ciento (40%) de la altura de fachada (h), y siempre como mínimo tres (3) metros.
- d) Edificación con destino a C.T. en edificio prefabricado, o de obra de fábrica, con espacio para C.T. y mantenimiento según normas cia. distribuidora podrá situarse sobre espacio lindando con la alineación exterior.

2. Separación entre edificios.

Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a la mitad de su altura (h/2). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será la mitad de la altura mayor.

Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 12.3. Altura de la edificación

1. Con carácter general la altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, será de cuatro (4) plantas (B+3).

2. La altura máxima de cornisa de catorce (14) metros.

3. Se permiten dos (2) plantas bajo rasante, considerándose como plantas sobre rasante los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros.

La altura libre mínima de planta baja, en caso de que se destine a un uso no residencial, será de tres con sesenta (3,60) metros. En el caso de que existan cuerpos volados en planta piso, se estará a lo dispuesto en el artículo 231.3.c de las NNUU del PGOU.

4. Por encima de la altura máxima, se admite la construcción de planta ático, computable en la edificabilidad, y situado por encima de la altura de cornisa, de una superficie no superior al cuarenta por ciento (40%) de la ocupada en la planta inmediata inferior, y con la condición de quedar remetida un mínimo de cuatro (4) metros del plano de fachada de la planta inmediata inferior. La altura libre máxima de dicho cuerpo será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.

Artículo 12.4. Ocupación de la parcela.

1. Se establece la ocupación máxima de las edificaciones sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
2. La superficie ocupada bajo rasante coincidirá con la edificada sobre rasante.
3. Cuando el uso del sótano sea el de garaje, se podrá ocupar hasta el setenta y cinco por ciento (75) de la parcela.
3. En todo caso se garantizará un mínimo del veinticinco (25) por ciento de la parcela exenta de edificación sobre y bajo rasante.

Artículo 12.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

- 1) La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas recogidas en el artículo 1.3. "Altura de la edificación" por la superficie edificable de la parcela delimitada por las alineaciones exteriores e interiores, así como por los linderos laterales cuando estos existan.

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

Cod. zona	Tipología	m2	m2t/m2s	m2t	nº viv
R1a	Residencial. Edificación Abierta (REA)	2.352,06 m2	1,29553	3.047,16 m2t	27
R1b	Residencial. Edificación Abierta (REA)	2.151,17 m2	1,29553	2.786,90 m2t	25
R1c	Residencial. Edificación Abierta (REA)	2.485,58 m2	1,29553	3.220,14 m2t	28
R2b	Residencial. Edificación Abierta (REA)	2.198,80 m2	1,29553	2.848,61 m2t	26
R2c	Residencial. Edificación Abierta (REA)	2.270,38 m2	1,29553	2.941,34 m2t	27
R6b	Residencial. Edificación Abierta (REA)	1.993,40 m2	1,29553	2.582,51 m2t	24
R7	Residencial. Edificación Abierta (REA)	5.897,12 m2	1,29553	7.639,89 m2t	72

Las zonas grafiadas en planos coincidentes con las recogidas en el cuadro tienen la consideración de referencia, quedando sujeta la parcelación definitiva que se establezca en el correspondiente proyecto de reparcelación.

- 2) La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231 de las NNUU del PGOU, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación 0,859 ua/m2t., para calcular el aprovechamiento el uso y tipología Residencial Edificación Abierta (REA).

Usos y tipologías	Suelo neto	Edificabilidad	Coef. Homog. Adoptado	Unidades de aprovechamiento.
	m2s	m2t	ua/m2t	u.a.
Residencial. Edificación Abierta (REA)	19.348,51	25.066,56	0,859	21.532,17

Artículo 12.6. Dotación de aparcamiento en espacios libres

En el interior de la parcela se reservará espacio suficiente para una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

En el espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.

3.3. EDIFICACIÓN AISLADA EN CIUDAD JARDÍN. (R.U.A.)

Artículo 13. Ámbito y tipología

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano O.1.2. como Residencial Unifamiliar Aislada (R.U.A.)

Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada o pareada.

Artículo 14. Condiciones de uso.

Artículo 14.1. Uso característico

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

Artículo 14.2. Usos compatibles

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

- a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Productivo:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados construidos, exceptuando los talleres de reparación de motocicletas y vehículos que no se permiten en el ámbito de esta Ordenanza.
 - Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta. Los restaurantes se permiten también en edificio exclusivo y sin límite de superficie.
 - Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y público-administrativo, así como el uso socio-cultural excluyendo las actividades correspondientes a la vida de relación, acompañadas en

ocasiones de espectáculos que se enumeran en el artículo 334 punto 2. b). Estos usos se admiten en planta baja y en edificio exclusivo.

Artículo 15. Condiciones de la edificación.

Artículo 15.1. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en el plano O.1.2. con los códigos 1º y 2º a continuación del código RUA correspondiente a la Ordenanza.

Artículo 15.2. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
 - Grado 1: catorce (14) metros.
 - Grado 2: dieciocho (18) metros.
- b) Superficie mínima de parcela:
 - Grado 1: trescientos (300) metros cuadrados.
 - Grado 2: seiscientos (600) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 15.3. Posición de la edificación

1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a los siguientes valores:

Grado 1: tres (3) metros.
Grados 2: cinco (5) metros, excepto para los elementos secundarios previstos en el punto 4 siguiente.

2. La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) según se establece para cada grado:

Se establece un retranqueo igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, sólo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276 de las NNUU del PGOU.

3. La separación de la línea de edificación a testero (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) será igual o superior a los siguientes valores:

La mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, solo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276 de las NNUU del PGOU.

4. Podrán construirse elementos secundarios, uno o varios, en cualquier posición dentro de la parcela, siempre que estén separados como mínimo dos (2) metros de la edificación principal, su altura sea de una (1) planta y tres (3) metros de cornisa, y su ocupación, en conjunto, no supere el 8% de la superficie de la parcela en los grados 1 y 2.

En ningún caso se autorizarán construcciones que desarrollen el programa de vivienda señalado en el art. 297 de las NNUU del PGOU.

5. Se admite asimismo la construcción de un cuerpo adosado a uno o dos linderos, con las siguientes limitaciones:

- Su uso principal, será garaje, admitiéndose otros complementarios como trasteros, instalaciones o análogos.
- Su altura máxima será de una planta, 4,00 m hasta la cumbrera más alta y cubierta no transitable.
- Para el caso de alinearse a vial, su anchura máxima será de 4,00 m y en fachada su altura no podrá rebasar el cerramiento perimetral en más de 50 cm. El proyecto contendrá un alzado compuesto que justifique su adaptación a la imagen urbana del entorno.
- Los materiales de acabado serán análogos a los del cerramiento de parcela y fachada de la edificación principal.
- La ocupación total no podrá superar la superficie que resulte de aplicar los criterios establecidos en el art.15.4. “Ocupación de la parcela”.

Artículo 15.4. Altura de la edificación

- 1) La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.
- 2) Sobre la última planta permitida se consienten torreones con una superficie máxima construida y computable del quince por ciento (15%) de la superficie construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez (10) metros.

Artículo 15.5. Ocupación de la parcela

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

Grado 1: cincuenta y cinco por ciento (55%).

Grado 2: treinta por ciento (30%).

Artículo 15.6. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

- 1) El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable es la siguiente:

Cod. zona	Tipología	m2	m2t/m2s	m2t	nº viv
R3	Residencial. Unifamiliar Aislada (RUA)	3.312,90 m2	0,40000	1.325,16 m2t	4
R5	Residencial. Unifamiliar Aislada (RUA)	4.183,81 m2	0,50000	2.091,91 m2t	13
R8b	Residencial. Unifamiliar Aislada (RUA)	1.848,90 m2	0,50000	924,45 m2t	5

En planos se ha grafiado posible parcelación que tienen la consideración de referencia, quedando sujeta la parcelación definitiva a la que se establezca en el correspondiente proyecto de reparcación.

- 2) En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino.
- 3) La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231 de las NNUU del PGOU, con las matizaciones que se especifican en el punto 2 del presente artículo, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación 1.127 ua/m2t., para calcular el aprovechamiento el uso y tipología Residencial Unifamiliar Aislada (RUA).

Usos y tipologías	Suelo neto	Edificabilidad	Coef. Homog. Adoptado	Unidades de aprovechamiento.
	m2s	m2t	ua/m2t	u.a.
Residencial. Unifamiliar Aislada (RUA)	9.345,61	4.341,52	1,127	4.892,89

Artículo 15.7. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas

- 1) Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas, cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:
- La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente que sea de aplicación por el número de viviendas de la comunidad. La promoción conjunta deberá comprender un mínimo de cinco (5) viviendas.
 - La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la ordenación no podrá superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura

máxima de la edificación y no cabrá utilizar la solución de torreones contemplada en el artículo 10.5 “Altura de la edificación”.

- c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.
 - d) El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Sí podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento.
 - e) En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho superior a cinco (5) metros que permita el paso de vehículos de extinción de incendios. Las instalaciones del espacio libre se organizarán de modo que permitan la maniobra en su interior de estos vehículos, a cuyos efectos se dispondrá de un área de maniobra de ancho superior a tres (3) metros, que permita la aproximación a fachadas del vehículo de extinción. Dicha área no podrá ser ocupada por ningún tipo de obstáculos.
 - f) No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a setenta (70) metros.
 - g) Resolverán la recogida de basuras de modo que suponga el número mínimo de detenciones para los vehículos del servicio.
- 2) Deberá formularse un Estudio de Detalle conteniendo, cuando sea necesario, la división de la actuación en fases a las que correspondan proyectos de edificación unitarios, así como las etapas de construcción. Este documento justificará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior y podrá tramitarse previamente, o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.

Artículo 15.8. Plantaciones en los espacios libres de parcelas

En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas o integrar en la medida de lo posible el arbolado existente.

Artículo 15.9. Dotación de aparcamientos

En el interior de las parcelas deberá reservarse espacio suficiente destinado a una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un mínimo de una (1) plaza por vivienda.

3.4. EDIFICACIÓN TERCIARIA. (T.)

Artículo 16. *Ámbito y características*

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano O.1.2. como Terciario (T).
2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los usos de hospedaje, comercio y oficinas.

Artículo 17. *Usos característicos*

Los usos característicos son los de hospedaje, oficinas y, a salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366 de las NNUU del PGOU, comercio en sus tres categorías.

Artículo 18. *Usos compatibles*

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados: Educativo, Socio-cultural, Religioso, Sanitario-asistencial, Deportivo y Publico-administrativo.

Artículo 19. *Condiciones de la edificación.*

Artículo 19.1. *Clasificación en grados*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación solo se establece un grado.

Artículo 19.2. *Condiciones de las parcelas*

No se permiten segregaciones.

Artículo 19.3. *Posición de la edificación*

La posición de la edificación en la parcela es libre.

Artículo 19.4. *Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento*

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela es cero con ocho (0,80) metro cuadrado construido por metro cuadrado de parcela.

Cod. zona	Tipología	m2	m2t/m2s	m2t	nº viv
R4	Terciario (T)	520,00 m2	0,800	416,00 m2t	0

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada en la forma que se regula en los artículos 216 y 231 de las NNUU del PGOU, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación 1,013 ua/m2t., para calcular el aprovechamiento el uso y tipología Terciario (T).

Usos y tipologías	Suelo neto	Edificabilidad	Coef. Homog. Adoptado	Unidades de aprovechamiento.
	m2s	m2t	ua/m2t	u.a.
Terciario (T)	520,00	416,00	1,013	421,41

Artículo 19.5. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación es una (1) planta.
2. La altura máxima en planta baja: cinco (5) metros.

CAPITULO 4.- GESTIÓN.

Artículo 20. Desarrollo de la Unidad de Ejecución:

1. El desarrollo de la Unidad de Ejecución será por iniciativa privada y mediante el Sistema de Actuación por Compensación y como instrumentos de desarrollo Proyecto de Reparcelación, y Proyecto de Urbanización.
2. La ordenación que se detalla de la Unidad de Ejecución podrá ser modificadas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir en ningún caso, las superficies de cesión.
3. Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en Título II de las NNUU del PGOU.
4. Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Título VIII de las NNUU del PGOU.

CAPITULO 5.- URBANIZACIÓN.

Artículo 21. Condiciones de la urbanización.

La urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en los artículos 166 al 177 del Título VI, Capítulo 3º, Sección 4ª de las NNUU del PGOU.

Artículo 22. Dotación de servicio de energía eléctrica.

- Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.
- En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida con acceso desde las zonas comunes del edificio.

1. Edificios para centros de transformación

El edificio es el recinto donde se alojará toda la aparamenta propia del CT y podrá ser de dos tipos:

- Edificio prefabricado específico para el CT
 - Local ubicado dentro del edificio general de otros usos o local de obra de fábrica.
- El emplazamiento se fijará de común acuerdo entre el solicitante y empresa distribuidora, teniendo en cuenta las consideraciones de orden eléctrico y las necesarias para la explotación y el mantenimiento permanente de dicho CT al integrarse en la red de la empresa distribuidora.

- Se accederá al CT directamente desde vía pública o, excepcionalmente, desde una vía privada. En este último caso, ésta será accesible en todo momento y en cualquier circunstancia, al personal y equipos de la empresa distribuidora, con la correspondiente servidumbre de paso de resistencia adecuada para el transporte de los elementos que integran el CT, y quedará a juicio de la empresa distribuidora a la valoración del cumplimiento o no de todos los necesarios requisitos.

2. Centros de transformación de cesión a empresa suministradora para suministro en B.T.

Los centros de transformación que den servicio a las distintas edificaciones situadas en distintas parcelas y/o manzanas, por empresa distribuidora quedarán sujetas a:

- Los centros de transformación para suministro en B.T. en el ámbito de la UE-37 “Ctra. de Dos Hnas” no se podrán implantar dentro de las zonas verdes y espacios libres debiéndose situar los mismos en el interior de las parcelas sujetas a las ordenanzas de uso residencial, edificación abierta (R.E.A.), estableciéndose documento de Cesión entre el promotor y empresa suministradora estableciéndose escritura de cesión de uso para CT. La cesión de un centro de transformación es el proceso por el cual se transfiere a la compañía distribuidora que se encarga de su operación y mantenimiento seguridad y calidad de suministro
- La zona edificada en la que se sitúe el C.T. no computara a efectos de edificabilidad.
- Se podrá, como alternativa, segregarse la parte de suelo necesario para la instalación y mantenimiento del C.T. cuando este sea de a la alineación viaria manteniendo la parcela matriz la edificabilidad del suelo segregado.
- Se procurará que la geometría del CT sea lo más rectangular posible y tenga la superficie y dimensiones necesarias para cumplir:
 - Las distancias mínimas reglamentarias previendo el Telemando del mismo.
 - El movimiento y colocación en su interior de los elementos y maquinaria necesarios para la realización adecuada de la instalación.
 - Ejecución de las maniobras propias de su explotación en condiciones óptimas de seguridad para las personas que lo realicen.
 - El mantenimiento del material, así como la sustitución de cualquiera de los elementos que constituyen el mismo, sin necesidad de proceder al desmontaje o desplazamiento del resto.

2.1. Centro de Transformación en Edificio prefabricado específico.

Se utilizarán edificios homologados bajo la normativa UNE EN 62271

La envolvente consistirá en una envolvente de paneles compuestos por hormigón armado vibrado y tendrán las inserciones necesarias para su manipulación.

El acabado de las superficies exteriores se efectuará con materiales que se integren en el entorno, similares a los de las edificaciones cercanas y con la aceptación expresa de los Servicios

Técnicos Municipales. Las piezas metálicas expuestas al exterior están tratadas adecuadamente contra la corrosión.

2.2. Centro de Transformación en local ubicado dentro del edificio general de otros usos o en local de obra de fábrica.

La construcción y montaje para los CT tipo interior en edificio no Prefabricado deberán cumplir lo establecido en las condiciones de la empresa suministradora para el montaje y construcción de CT tipo interior en edificio destinado otros usos.

CAPITULO 6.- MEDIDAS EN RELACIÓN CON EL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 23. Medidas en relación con el medio ambiente.

El desarrollo del Plan de Reforma Interior en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 “Carretera de Dos Hermanas”, en el término municipal de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, según se recoge en el Informe Ambiental Estratégico emitido con fecha 21 de marzo de 2025, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en dicho Informe Ambiental Estratégico, así como las incluidas en el borrador del plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores, y cuyas determinaciones ambientales serán de aplicación en la ejecución material de la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.

Se acompaña al presente documento:

- Anexo 2, el informe Ambiental Estratégico.
- Anexo 3, los capítulos 7, 8 y 9 del Documento Ambiental Estratégico.
 - Cap.7 Medidas de Protección y Corrección del Planeamiento, con el objeto de proponer una serie de medidas protectoras y correctoras para aquellas actuaciones que puedan tener algún tipo de impacto en el medio.
 - Cap. 8 Plan de Control y Seguimiento del Planeamiento cuyo objeto es señalar las líneas básicas de un programa de seguimiento y control ambiental durante la fase de obras.
 - Cap. 9 Comprobación del cumplimiento de la normativa vigente, cuyo contenido es una relación de la normativa vigente tenida en cuenta en la redacción del Documento Ambiental Estratégico.

DOCUMENTO III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (PLANOS)

8. RELACIÓN DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

El presente Plan de Reforma Interior contine la siguiente documentación gráfica que queda recogida al final de la documentación escrita y anexos.

PLANO ALTERNATIVAS

A. ORDENACIÓN ALTERNATIVAS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I. 1.- SITUACIÓN
- I. 2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO (PLANO 3.20 PGOU)
- I. 2.2.- RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (PLANO 4.20 PGOU).
- I. 2.3.- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO (PLANO 7.20 PGOU).
- I. 3.- ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO
- I. 4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- I. 5.- FINCAS REGISTRALES
- I. 6.1.- FINCAS CATASTRALES
- I. 6.2.-SUPERPOSICIÓN, ESTADO ACTUAL Y FINCAS CATASTRALES

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1.1.- ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS
- O.1.2.- ALINEACIONES Y RASANTES
- O.1.3.- VIARIOS Y ACOTADO
- O.1.4.1. PERFILES LOMGITUDINALES
- O.1.4.2. PERFILES LOMGITUDINALES
- O.2.- SUPERPOSICIÓN, ESTADO ACTUAL Y ZONIFICACIÓN
- O.3.1.- RED DE SANEAMIENTO
- O.3.2.- RED DE ABASTECIMIENTO
- O.3.3.- RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN
- O.3.4.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- O.3.5.- RED DE TELECOMUNICACIONES

ANEXOS

ANEXO 1, CÁLCULO COEFICIENTES PONDERACIÓN (ART.51.1.B. R.G. LISTA)

El presente anexo se procede a determinar los coeficientes de ponderación según calificación en relación al módulo de una edificación plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general (Art. 52.1.b del Reglamento de la LISTA). Para el cálculo de los valores se tomará como referencia el régimen de las valoraciones de la legislación estatal de suelo y los parámetros contemplados en la normativa autonómica de vivienda protegida que resulten de aplicación en el municipio.

Se procede a determinar los coeficientes y valoración conforme al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Se procede también a la valoración en situación de suelo no edificado.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Los usos considerados son:

- Uso residencial: Edificación entre medianeras. (REM)
- Uso residencial: Edificación abierta. (REA)
- Uso residencial: Edificación unifamiliar aislada. (RUA)
- Uso Terciario: Edificación terciaria (T)

Para la determinación de los coeficientes de ponderación se han adoptado los siguientes criterios:

- Los coeficientes vendrán determinados por la relación entre el valor de repercusión del coste del suelo para cada uso y tipología y el mismo valor referido a una edificación plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general.
- Se recoge en la tabla como referencia el valor referido a una edificación plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general.
 - Alcalá de Guadaíra se sitúa como municipio del grupo 3 (Coeficiente 1,15)
 - Modulo básico: 760 €/m2 útil.
 - Modulo Ponderado: $760 \text{ €/m2 útil} \times 1,15 = 874 \text{ €/m2 útil}$.

PRECIO VENTA	UTIL	Plazo	CONSTRUIDO
Reg general (4, IPREM)	1.485,80€ modulo ponderado*1,7	10 años	1.292,00€

- El coeficiente K, que con carácter general se aplica un valor de 1,40, para las viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta se adopta el coeficiente de 1,20.
- Par el resto de edificaciones por la situación dentro del municipio en zona perimetral una menor dinámica del mercado inmobiliario en relación con otras zonas del municipio, se adopta un coeficiente K: 1,30.
- Respecto a los valores de mercado, no existen en la zona muestras de nueva construcción, adoptándose valores de zonas de similares características dentro del municipio.
- El valor de construcción PEM se ha adoptado los recogidos en el valores de los módulos recogidos en el "Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras", del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, así como valores reales de edificaciones conocidos.
- En relación al cálculo del valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (V_c), para el caso de las viviendas en régimen de protección que se toma como referencia se ha considerado la reducción del 50% en licencias.

Al final del presente anexo se recoge cuadro resumen de las inversiones previstas en el desarrollo de la UE-37.

Se procede a determinar los coeficientes y valoración conforme al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Uso	M2 s	M2 t	Ei coef edif	VV (mercado) €/m2t	K	Vc m2t	VRS (€/m2t) (Vv/K)-Vc	VS (€/m2s) Ei*VRS	valor suelo neto urbanizado
	m2	m2t	m2t/m2	€		€/m2	€/m2t	€/m2s	€
VP (*)	1,00	1,123	1,123	1.292,00	1,20	919,16	157,51	176,84	176,84
REM	5.713,61	5.427,93	0,950	1.500,00	1,30	946,37	207,47	197,10	1.126.151,68
REA	19.348,51	25.066,56	1,296	1.650,00	1,30	1.041,28	227,95	295,32	5.714.010,16
RUA	9.345,61	4.341,52	0,465	2.300,00	1,30	1.470,35	298,88	138,84	1.297.582,54
T	520,00	416,00	0,800	2.000,00	1,30	1.269,85	268,61	214,89	111.742,29
TOTAL	34.927,73	35.252,00							8.249.486,66

El cálculo del coste de construcción, incluidos tasa, licencias, técnicos, etc, quedan recogidos en el siguiente cuadro:

Uso	PE	GG	BI	Tasas s/PE	Licencia s/(PC+Hon)	Honorarios s/PE	Otros s/total)	Vc m2t
	10,00%	9,00%	1,31%	4,00%	7,00%	1,00%		€/m2
VP (*)	708,00	70,80	63,72	9,24	17,84	49,56	-	919,16
REM	708,00	70,80	63,72	9,24	35,68	49,56	9,37	946,37
REA	779,00	77,90	70,11	10,17	39,26	54,53	10,31	1.041,28
RUA	1.100,00	110,00	99,00	14,36	55,44	77,00	14,56	1.470,35
T	950,00	95,00	85,50	12,40	47,88	66,50	12,57	1.269,85

A partir de lo expuesto, en el siguiente apartado se recoge el cálculo de los coeficientes de ponderación en relación al módulo de una edificación plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general (Art. 52.1.b del Reglamento de la LISTA) a partir del cual se ajustarán los coeficientes para los uso recogidos en el P.R.I.

Uso	M2 t	VV (mercado) €/m2t	valor suelo neto urbanizado €	Coef relativo aprovechamiento ref V.P.		
				Coef	ua (relativo ref.VP)	valor ref para cuadre
				ua/m2t		€
VP (*)	1,123	1.292,00	176,84	1,000	1,12	157,51
REM	Res. Entre Medianeras	5.427,93	1.500,00	1,315	7.137,73	157,77
REA	Res. Edificación Abierta	25.066,56	1.650,00	1,450	36.346,51	157,21
RUA	Res. Edificación Aislada	4.341,52	2.300,00	1,900	8.248,88	157,30
T	Edif. Terciario	416,00	2.000,00	1,705	709,28	157,54
TOTAL	35.252,00		8.249.486,66		52.442,39	157,31

En el siguiente cuadro se adoptan los coeficientes de homogenización acordes con los aprovechamientos previstos en el desarrollo del sector UE-37 "Ctra. de Dos Hermanas" dentro del AR-51.

Uso	M2 t	valor suelo neto urbanizado	Aprovechamiento				
			Coef ref VP	Coef ajuste P.R.I.		total	valor ua
	m2t	€	ua/m2t	ua/m2t	m2t	ua	€
VP (*)	1,123	176,84	1,000	0,594	1,123	0,67	265,16
REM Res. Entre Medianeras	5.427,93	1.126.151,68	1,315	0,783	5.427,930	4.250,07	264,97
REA Res. Edificación Abierta	25.066,56	5.714.010,16	1,450	0,859	25.066,556	21.532,17	265,37
RUA Res. Edificación Aislada	4.341,52	1.297.582,54	1,900	1,127	4.341,515	4.892,89	265,20
T Edif. Terciario	416,00	111.742,29	1,705	1,013	416,000	421,41	265,16
TOTAL	35.252,00	8.249.486,66			35.252,00	31.096,54	265,29

A partir de los valores obtenidos las edificabilidades y aprovechamientos del ámbito de la UE-37 "Ctra. de Dos Hermanas" quedan recogidos en el siguiente cuadro:

EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN EL ÁMBITO UE-37 "Ctra. de Dos Hermanas"						
Usos y tipologías	Suelo neto	Coef edificabilidad	Edificabilidad	Coef. Homog. Adoptado	Unidades de aprovechamiento.	Nº Viviendas
	m2s	m2t/m2s	m2t	ua/m2t	u.a.	
Residencial. Entre Medianeras (REM)	5.713,61	0,950	5.427,93	0,783	4.250,07	46
Residencial. Edificación Abierta (REA)	19.348,51	1,296	25.066,56	0,859	21.532,17	229
Residencial. Unifamiliar Aislada (RUA)	9.345,61	0,465	4.341,52	1,127	4.892,89	22
Terciario (T)	520,00	0,800	416,00	1,013	421,41	0
Sub-Total parc. lucrativa	34.927,73	1,0093	35.252,00		31.096,54	297
Zona Libre	9.360,66					
Varios	16.831,61					
Subtotal Sis. Locales	26.192,27					
Total Sector UE-637 (sup AR)	61.120,00		35.252,00		31.096,54	297

Estimación del coste del suelo.

Valor suelo neto urbanizado: 8.249.486,66€

Valor del suelo bruto sin urbanizar:..... 3.981.138,26€

CALCULO coste de suelo bruto sin urbanizar:	
Valor suelo urbanizado (no edificado).	8.249.486,66 €
G= costes de urbanización pendientes =	3.867.056,13 €
TLR	2,33%
PR	8,05%
G * (1 + TLR + PR)=	4.268.348,40 €
Vso = VS - G * (1 + TLR + PR)=	3.981.138,26 €
suelo bruto	61.120,00 m2
valor suelo	65,14 € /m2 bruto

CUADRO RESUMEN INVERSIONES

Costes obras urbanización				
	Zonas	Ud	Coste ud	Total
1	V1	107,00 m	770 €/m1	86.509,50 €
2	V2	165,00 m	1.334 €/m1	231.115,50 €
3	V2	73,00 m	1.920 €/m1	147.168,00 €
4	V3	70,00 m	800 €/m1	58.800,00 €
5	V4	90,00 m	1.740 €/m1	164.430,00 €
6	V4	50,00 m	1.442 €/m1	75.705,00 €
7	V5	125,00 m	1.740 €/m1	228.375,00 €
8	V6	170,00 m	770 €/m1	137.445,00 €
9	V7	300,00 m	1.740 €/m1	548.100,00 €
10	V8	155,00 m	1.920 €/m1	312.480,00 €
11	Rotonda	1.661,06 m2	54 €/m2	94.182,10 €
12	Z.Libre	10.070,66 m2	52 €/m2	549.858,04 €
13	TOTAL P.E.M.			2.634.168,14 €
14	BI + GG	19% s/13		500.491,95 €
15	TOTAL CONTRATA			3.134.660,08 €

Costes Técnicos y control				
16	Plan Reforma Interior			24.500,00 €
17	Proyecto de Reparcelación			35.000,00 €
18	Proyecto de Urbanización			85.000,00 €
19	Dirección Obras control			36.000,00 €
20	Dirección Obras ejecución			36.000,00 €
21	Proyecto Seguridad y Salud			5.800,00 €
22	Seguimiento seguridad y Salud			9.200,00 €
23	Ensayos y control Calidad	1,00% s/13		26.341,68 €
24	Costes Técnicos y Control			257.841,68 €

25	TOTAL, COSTES URBANIZACIÓN			3.392.501,77 €
----	-----------------------------------	--	--	-----------------------

Gastos Gestión del Sistema				
26	Gastos Notariales y Registrales			25.000,00 €
27	Gestión	8% s/25		271.400,14 €
28	Gastos garantías pry urbanización			28.497,01 €
29	Gastos de gestión del Sistema			324.897,16 €

30	TOTAL, COSTE DESARROLLO AMBITO UE-37 "Ctra. de Dos Hermanas"			3.717.398,92 €
----	---	--	--	-----------------------

OTROS COSTES VINCULADOS AL SECTOR		
31	Costes participación colectos EMASESA	149.657,21 €
32	TOTAL OTROS COSTES	149.657,21 €

33	TOTAL COSTES PREVISTOS DESARROLLO URBANIZACIÓN	3.867.056,13 €
----	---	-----------------------

34	Valor estimado del suelo bruto	61.120,00	65,14 €	3.981.138,26 €
----	---------------------------------------	-----------	---------	----------------

35	Total costes incluido suelo	7.848.194,39 €		
----	------------------------------------	----------------	--	--

Repercusión sobre u.a. objetiva	31.096,54	u.a.	252,38 €
Repercusión media sobre suelo neto	34.927,73	m2	224,70 €
Repercusión media sobre m2 edificable.	35.252,00	m2t	222,63 €

ANEXO 2, RELACIÓN PROPIETARIOS S/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

Nº FINCA P.R.I.	Nº REGISTRAL	SUPERFICIE M ² P.R. J.C.	COEFICIENTE PARCELA	PROPIETARIO	COEFICIENTE PROPIETARIO
A	7870	4.000,00	6,5445%	LANDCOMPANY 2020, S.L.	24,8896%
F	7883	3.454,00	5,6512%		
E	7884	1.050,00	1,7179%		
H	7888	3.058,00	5,0033%		
D	7903	1.369,00	2,2399%		
N	8083	1.056,50	1,7286%		
K	9751	1.225,00	2,0043%		
M	8086	688,00	1,1257%	LORENZO CEDEÑO MARTÍN	15,8704%
C	8810	9.012,00	14,7448%	SOCIEDAD PATRIMONIAL SOLUCAR 10, S.L.	
J	7927	1.250,00	2,0452%	JOSÉ PEREZ RODRÍGUEZ	2,0452%
B	8825	3.470,00	5,6774%	LEOVIGILDO ALORS CORTES Y ANA CADENAS ANDRADES	1,4193%
				ESTRELLA ALORS CORTES Y JOSÉ MANUEL MARTÍN REDAÑO	1,4193%
				RAÚL ALORS CORTES	1,4193%
				JORGE ALORS CORTES	1,4193%
				JUAN ALORS CORTES (USUFRUCTO)	
L	18483	26.964,50	44,1173%	ALTAMIRA SANTANDER (LANDCOMPANY 2000)	3,3013%
				BUILDINGCENTER, S.A.U.	3,1232%
				SAREB, S.A.	7,5886%
				BANCA MARCH	1,0673%
				UNICAJA BANCO, S.A.U.	7,5063%
				JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ RECIO	7,5819%
				GAUDEA INVESTMENTS, S.L.	1,2548%
				ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A.U.	6,1622%
				PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.	6,5317%
O	40247	657,00	1,0749%	MG SAAVEDRA, S.L.	1,0749%
I	7874	990,00	1,6198%	JAVIER PÉREZ GUZMÁN BERTODANO Y OTRA	0,3037%
				ANTONIA MARTÍN BLANDÓN	0,5062%
				SONIA FERNÁNDEZ MARTÍN	0,2531%
				ROBERTO FERNÁNDEZ MARTÍN	0,2531%
				CONSOLACIÓN SCHOLL ROCHA	0,1519%
				FRANCISCO MANUEL GÓMEZ SCHOLL	0,0759%
				MARÍA ÁNGELES GÓMEZ SCHOLL	0,0759%
P	12941	1.186,00	1,9404%	CARLOS PUIG MAESTRO AMADO	0,3234%
				ANTONIO BONO HARTILLO	0,6468%
				MANUEL CALVO JUDICI Y OTRA	0,3234%
				MANUEL MARÍA CALVO JUDICI GARCÍA Y OTRA	0,3234%
				ANTONIO FERMÍN GARCÍA GARCÍA Y OTRA	0,3234%
G	Sin Inscripción	710,00	1,1616%	AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA	2,7651%
Ñ	Sin Inscripción	980,00	1,6034%		
Total suelos aportados		61.120,00	100,0000%		100,0000%

Descripción de las fincas recogidas en las notas registrales:

FINCA A

N.º DE REGISTRO: 7870

URBANA. Suerte de tierra, en término de esta Ciudad, al sitio llamado CERRO GORDO TURRUÑUELO, marcada en la actualidad con el NUMERO ONCE, que mide tres mil metros cuadrados, sí bien, en realidad tiene cuatro mil cuarenta y cinco metros cuadrados, que linda: por su frente al Norte, en línea de treinta y tres metros lineales con la carretera de Alcalá a Dos Hermanas ; por su izquierda al Este, en noventa y un metros lineales con parcela de Don Juan Alors Márquez: a la derecha, que es el Oeste, calle D, en proyecto, en línea de noventa y un metro; y al fondo que es el sur, en treinta y tres metros lineales con finca de Don Manuel Perea Rodríguez. Referencia catastral: 6752802TG436580001TK.

FINCA B

N.º DE REGISTRO: 8825

URBANA. Parcela de terreno en término de esta Ciudad, al sitio llamado CERRO GORDE Y TURRUÑUELO. Linda por su frente, con la carretera de esta Ciudad a Dos Hermanas; por su derecha con su entrada, con el resto de la finca de la matriz de que se segregó, cuyo resto se reservó al vendedor; por la izquierda con calle en proyecto, conocida por la letra C, y por la espalda o fondo, con finca de Manuel González Estrada. La atraviesa de Suroeste a Nordeste una aguada. Mide treinta y tres metros de frente, por ciento tres metros de fondo, y sin tener en cuenta lo que ocupa la referida aguada, tiene esta finca una superficie de tres mil metros cuadrados.

FINCA C

N.º DE REGISTRO: 8810

URBANA. Suerte de tierra en término de esta Ciudad a los sitios llamados Cerro Gordo y Turruñuelo, con superficie de ocho mil metros cuadrados aproximadamente, que se encuentran cercados de pared y bajo un linde y esclavo en su perímetro un pozo y un pequeño caserío. Linda por el Norte en línea de sesenta metros con la carretera de Alcalá a Dos Hermanas; por el Sur con calle transversal, en otra línea igual, por el Este, con la calle B en proyecto del plano de urbanización y por el Oeste con calle C del mismo plano de Urbanización. No consta la referencia catastral.

FINCA D

N.º DE REGISTRO: 7903

URBANA. Suerte de tierra en termino de esta ciudad, al sitio llamado CERRO GORDO Y TURRUÑUELO, que mide mil cincuenta metros cuadrados y que afecta forma sensiblemente rectangular, y linda; al Norte en línea de quince metros, con la carretera de Dos Hermanas: al Sur con tierras de la finca matriz "La Nueva Andrada"; al Este con parcela procedente de la finca, propiedad de Antonio Vals Recacha; y al Oeste, en línea de sesenta metros, con calle en proyecto de la misma finca matriz, de donde se segregó. No conta la referencia catastral.

FINCA E

N.º DE REGISTRO: 7884

URBANA. Suerte de tierra en término de esta Ciudad, al sitio llamado CERRO GORDO Y TURREÑUELO, que mide mil cincuenta metros cuadrados y que tienen forma sensiblemente rectángula y linda: al Norte, en línea de quince metros de fachada , con la carretera de Dos Hermanas, por la derecha al Oeste y por el fondo, al Sur, con unas tierras de la finca matriz "La Nueva Andrada" y por la izquierda, al Este, con parcela de la finca matriz de donde procede la descrita hoy propiedad de Don José y Doña Teresa Benítez Fernández. No consta la referencia catastral.

FINCA F

N.º DE REGISTRO:7883

URBANA. Finca sita en esta ciudad, al sitio llamado CERRO GORDO Y TURRUÑUELO, que mide dos mil cien metros y que tiene forma sensiblemente rectangular y linda: al Norte, en línea de treinta metros, con la carretera de Dos Hermanas; y al Sur, Este y Oeste, con unas tierras de la finca matriz "La Nueva Andrada". Dentro de los linderos de esta finca hay construida una casa habitación con una superficie de noventa metros, veinticuatro decímetros cuadrados, que se compone de dos plantas, convenientemente distribuidas y otra casa para el guarda cubierta de azotea. No consta la referencia catastral.

FINCA G

Sin Inscripción. (parcela municipal)

FINCA H

N.º DE REGISTRO: 7888

RUSTICA. Suerte de tierra en término de esta ciudad, al sitio llamado CERRO GORDO Y TERREÑUELO, que mide dos mil trescientos noventa y ocho metros cuadrados, afectando forma irregular y linda: por su frente al Oeste, en línea quebrada de veintiún metros y cuarenta y nueve metros y cincuenta centímetros, con calle en proyecto de la finca matriz de donde se segregó; por su derecha, al Sur en línea de treinta metros, con parcela segregada y vendida a Doña Concepción López Díaz; por su izquierda, al Norte, en línea de treinta metros con parcela de Don Mariano Martín Martínez; y por el fondo, al Este, en línea quebrada de treinta y siete metros y dieciséis metros y cuarenta centímetros, respectivamente, con terrenos de la finca La Nueva Andrada, y con parcela segregada de esta última y vendida a Don José Álvarez. No consta la referencia catastral.

FINCA I

N.º DE REGISTRO: 7874

URBANA. Suerte de tierra en término de esta ciudad, al sitio llamado CERRO GORDO Y TERREÑUELO, que mide novecientos noventa metros cuadrados, afectando forma de polígono irregular y linda: por el frente, al Este, en línea de treinta y tres metros, con calle en proyecto de la finca matriz donde se segregó; por la derecha, al Norte, en línea de treinta metros, con parcelas segregadas de esta finca y vendidas a Don Manuel Pacheco Portillo; y por la izquierda y fondo, al Oeste con el resto de la finca matriz de donde se segregó. No consta referencia catastral.

FINCA J

N.º DE REGISTRO: 7927

Naturaleza de la finca: URBANA: Solar.

Dirección: Calle , Denominación: Paraje: CERRO GORDO Y TERREÑUELO

Superficie: Terreno: mil doscientos metros cuadrados.

LINDEROS:

Linderos: norte, PARCELA SEGREGADA DE LA FINCA MATRIZ Y VENDIDA A RAFAEL RODRIGUEZ RIVAS; sur, FINCA MATRIZ LA NUEVA ANDRADA.; oeste, CALLE EN PROYECTO DE LA FINCA MATRIZ DE DONDE SE SEGREGA.

FINCA K

N.º DE REGISTRO: 9751

URBANA. Porción de terreno al sitio llamado CERRO GORDO Y TERREÑUELO, pago de los Estaconales, marcada en la actualidad con el mismo SIETE, en término de esta ciudad, con una superficie aproximada de mil doscientos veinticinco metros cuadrados. Linda: al frente o Este, en línea de treinta metros con la calle C; por la derecha de su entrada, en línea de cuarenta metros, con finca del Señor Rodríguez Rivas; por la izquierda en línea de treinta y tres metros, con calle transversal, y por el fondo, en línea de treinta y siete metros con solar de Don J. Perea Rodríguez j. Referencia catastral: 6752805TG4365S00010K.

FINCA L

N.º DE REGISTRO: 18483

RUSTICA. Suerte de tierra calma de secano, al sitio llamado Cerro Gordo y Terruñuelo, PAGO DE LA ANDRADA, en esta ciudad: con una superficie de dos hectáreas, siete áreas y cuatro centiáreas. Linda: Al Este, camino de la Andrada y fincas de Don Diego Portales Romero y herederos de Don Enrique Rodríguez Rodríguez; al Oeste con camino y fincas de los Señores Velasco y Asencio; Norte, con finca de Don Ricardo y Doña Beatriz Meléndez Jiménez, y señora viuda de Chacera; y al Sur, camino y finca de los señores Acuña y González, y herederos de Don Enrique Rodríguez. No consta la referencia catastral. De esta finca se han verificado dos segregaciones, una de quinientos setenta metros cuadrados y otra de seiscientos veintiocho metros cuadrados, sin que conste describa la parte restante.

FINCA M

N.º DE REGISTRO: 8086

URBANA. Suerte de tierra en esta Ciudad, SITIO LLAMADO CERRO GORDO Y TURREÑUELO, que mide seiscientos metros cuadrados, afectando forma rectangular, teniendo su fachada al oeste en línea de veinte metros con calle en proyecto de la finca matriz donde se segrega; y linda, por su derecha entrando al Sur, en línea de treinta metros con parcela segregada de la finca matriz y vendida a Don Manuel Alonso; por su izquierda entrando, al Norte, en línea de treinta metros con resto de la finca matriz de donde se segrega; y por el fondo al Este, en línea de veinte metros con parcela segregada de la finca matriz y vendida a Don Rafael Rodríguez Rivas. No consta la referencia catastral.

FINCA N

N.º DE REGISTRO: 8083

URBANA. Suerte de tierra en término de esta ciudad, al sitio llamado CERRO GORDO Y TURRUÑUELO, que mide novecientos metros cuadrados, afectando forma rectangular y linda: al Oeste, en línea de treinta metros con calle en proyecto de la finca matriz; y por su derecha entrando, al Sur, y por su izquierda, al Norte, en líneas de treinta metros con terrenos de la finca matriz de donde se segregó, la Nueva Andrada, y por su fondo al Este, en línea de treinta metros con finca también segregada de donde esta procede y vendida a Don Rafael Rodríguez Rivas. No consta la referencia catastral.

FINCA Ñ

Sin Inscripción. (parcela municipal)

FINCA O

N.º DE REGISTRO: 40247

URBANA. Parcela de terreno al sitio Cerro Gordo y Terruñuelo, pago de Estaconales, en esta Ciudad, con una superficie de mil metros cuadrados, hoy NUMERO DOCE de la CALLE BERNAL DIAZ DEL CASTILLO. Linda, frente, dicha calle en línea de cuarenta y un metros; derecha, parcela de Don Vicente Jiménez, en línea de veinticuatro con setenta metros; izquierda, en línea de veinticuatro con siete metros, de Don José Rubianes González; y fondo, en línea de cuarenta metros, con propiedad de hermanos Reyes Verdún. Referencia catastral: 6752812TG4365S0001XK. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

FINCA P

N.º DE REGISTRO: 12941

URBANA. Parcela de terreno, al sitio llamado CERRO GORDO Y TURRUÑUELO, pago de Estaconales, término de esta Ciudad, con una superficie de tres mil setecientos cuarenta y dos metros cuadrados, lindante al Norte, calle de la Reina María Cristina; Sur, camino de la Andrada; Este, calle Alfonso XIII y parcela de Don Vicente Jiménez Díaz; y Oeste, calle de Fernando IV. No consta la referencia catastral.

De esta finca se ha verificado una segregación de mil metros cuadrados, **sin que conste descrito el resto**. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

Nota: La descripción del sitio es correcta pero la situación respecto a las calles no coincide con la finca s.e.u.o.

Parcela 2.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR ALCALA-DOS HERMANAS 1[A] Suelo
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6854005TG4365S0001WK

PARCELA

Superficie gráfica: 1.050 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 15 de Mayo de 2023

Parcela 3.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL BARTOLOME DE LAS CASAS 31[D] Suelo
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6854006TG4365S0001AK

PARCELA

Superficie gráfica: 450 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 15 de Mayo de 2023

Parcela 4.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR ALCALA-DOS HERMANAS 3 Suelo
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6854002TG4365S0001ZK

PARCELA

Superficie gráfica: 3.171 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 15 de Mayo de 2023

Parcela 5.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
UR NOCLA Suelo
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6854004TG4365S0001HK

PARCELA

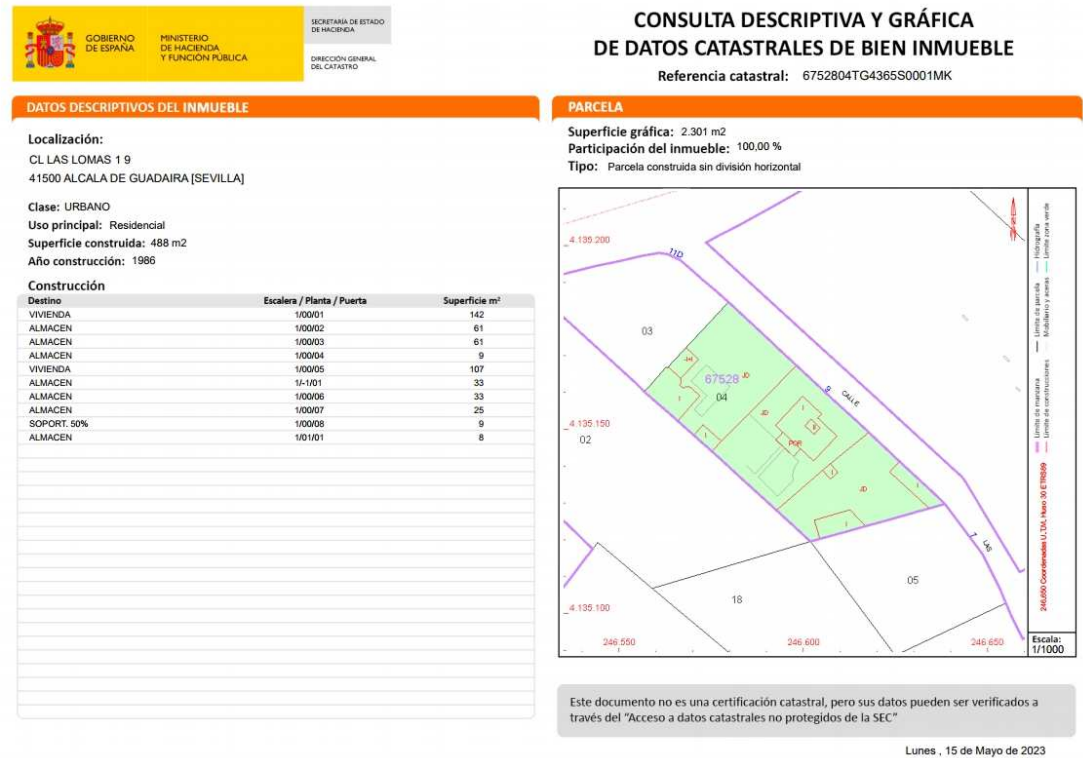
Superficie gráfica: 2.398 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



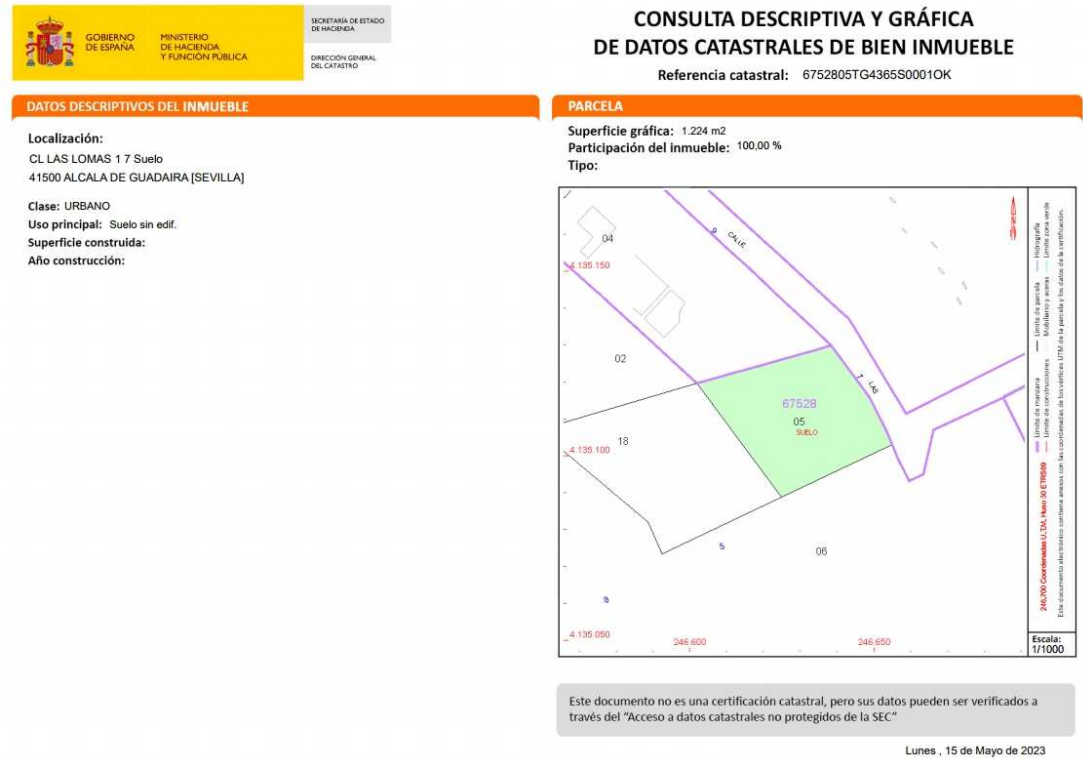
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 15 de Mayo de 2023

Parcela 8.



Parcela 9.



Parcela 10.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR ALCALA-DOS HERMANAS 11 Suelo
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6752802TG4365S0001TK

PARCELA

Superficie gráfica: 4.228 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 15 de Mayo de 2023

Parcela 11.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL LAS LOMAS 1 5 Suelo
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6752818TG4665S0001UP

PARCELA

Superficie gráfica: 1.527 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 15 de Mayo de 2023

Parcela 12.



Parcela de titularidad municipal

Nota: Fuera del sector, afectada por la urbanización.



ANEXO 4, FICHA JUSTIFICATIVA DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE. (D. 293/2009).

Se adjunta el documento relativo al cumplimiento de los Datos Generales, Fichas y Tablas Justificativas correspondientes al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

JUNTA DE ANDALUCÍA

Apartados:

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

ANEXO I

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA número 12, de 19 de enero).

Apartados:

ANEXO I

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	
ACTUACIÓN	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA UPLAN DE REFORMA INTERIOR UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS", DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADIRA (SEVILLA)	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Número de aseos	
Aseos aislados	
Número de duchas	
Duchas aisladas	
Número de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
ALCALÁ DE GUADAÍRA (Sevilla)	
TITULARIDAD	
PRIVADA	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRERA DE DOS HERMANAS"	
PROYECTISTA/S	
Lamberto Ribera Carreto, arquitecto colegido nº 2.504 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.	

Apartados:

ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
Descripción de los materiales utilizados
<u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Color: Resbaladicidad:
<u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladicidad:
<u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladicidad:
<u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color:
☐ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.
☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Ficha I -1-

Apartados:

ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		≥ 2
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		< 2
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		> 2,20
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--		
	☐ En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--		
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		> 20 Luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		< 8%
	☐ Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		< 6%
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		< 2%
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		> 1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		0
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		> Vado de peatones
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		> 1,80 m
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		> 1,20 m
Espacio libre		--	--		--
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	

Ficha I -2-

Apartados:

ANEXO I

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
	Diámetro del pasamanos	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--		
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--		
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

Ficha I -3-

Apartados:

ANEXO I

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--		
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--		
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		
☐ Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	--			
☐ Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	--			
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			--	R ≥ 50 m		
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
			≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

Ficha I -4-

Apartados:

ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		> 0,50 m
	Altura	--	≥ 0,90 m		> 0,90 m
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		> 0,90 m
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		> 0,90 m
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		> 2,20 m
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		= 0,40 m
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		< 0,50 m
	☐ Contenedores de obras		≥ 0,10 m		> 0,10 m

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1/40
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		> 5x2,2 + ZT
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		> 5x2,2 + ZT
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		90% proctor mod.	
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m		> 2,20 m	
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m		0,9-1,2	

Ficha I -5-

Apartados:

ANEXO I

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		≤ 50 m
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		Obligatorio
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		Enrasadas
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		Ø ≥ 0,01 m
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		Ø ≥ 0,025 m
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		≥ 0,50 m
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre si y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--		
	Altura		≤ 0,85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		
		Ancho	≥ 0,80 m	--		
		Fondo	≥ 0,50 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010		DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m			
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--			
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m			
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--			
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		

Ficha I -6-

Apartados:

ANEXO I

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	--	--	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20 \text{ m}$	--	--	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--	--	--	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--	--	--	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80 \text{ m}$	--	--	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	--	0,70m a 1,20m	
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m	--	--	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--	--	--	
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	--	--	
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50 \text{ m}$	--	--	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--	--	--	
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	--	--	
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	--	--	
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20 \text{ m}$	--	--	--	
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85 \text{ m}$	--	--	--	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	--	--
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	--	--
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	--	--
	Longitud		$\geq 0,70 \text{ m}$	--	--	--	
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95 \text{ m}$	--	--	--	
☐ Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--	--	--	
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	--	--	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	--	--	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	--	1/5	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	--	de 0,43m a 0,45m	
	Altura Respaldo		$\geq 0,40 \text{ m}$	De 0,40 m a 0,50 m	--	de 0,40m a 0,45m	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m	--	0,40m a 0,50m	
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$	--	$\leq 105^\circ$	
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15 \text{ cm.}$	--	$\geq 15 \text{ cm.}$	
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$ a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20 \text{ m}$	--	$\varnothing \geq 1,50$	
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60 \text{ m}$	--	--	$\geq 0,60 \text{ m}$	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20 \text{ m}$	--	$\geq 1,20$	
	Diámetro		$\geq 0,10 \text{ m}$	--	--	$\geq 0,10$	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$	--	de 0,75m a 0,90m	
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.							
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	--	--	
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20 \text{ m}$	--	--	
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.							
Contenedores de residuos	No enterrados	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--	--	
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40 \text{ m}$	--	--	--	
			Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90 \text{ m}$	--	--	--

Ficha I -7-

ANEXO I

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA	
☒	Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
☐	Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
☐	En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
☐	En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Pág. 144 de 219

ANEXO 5, INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El Plan de Reforma Interior queda sujeto a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Se procedió a presentar Documento Ambiental Estratégico del Plan de Reforma Interior (P.R.I.) del ámbito de transformación urbanística en suelo urbano en la unidad de ejecución UE-37 “Ctra. Dos Hermanas” para dar cumplimiento a lo requerido en la legislación aplicable y obtener el Informe Ambiental Estratégico emitido por la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, por encontrarse dentro de los supuestos que recoge en el art. 40.4.b. de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Con fecha 2 de febrero de 2023, se admite a trámite la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica.

Y con fecha 21 de marzo de 2025 se emite informe ambiental estratégico, cuyo informe se acompaña:



Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente
Delegación Territorial en Sevilla

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE EN SEVILLA, RELATIVO AL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº37 "CTRA. DE DOS HERMANAS", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)."

Expte: EAE/SE/0213/2023/S

1. OBJETO.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía, es de aplicación la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma.

En los artículos 39 y 40 de la citada *Ley 7/2007* se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental*. Así mismo, en el artículo 40 de la citada *Ley 7/2007* se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el Plan de Reforma Interior de la Unidad de ejecución Nº37 "Ctra. De Dos Hermanas", en el término municipal de Alcalá de Guadaira (Sevilla), se encuentra sometida a **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**.

El Informe Ambiental Estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Así, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*.

Éste se realiza a los efectos de determinar que, o bien, el instrumento de planeamiento urbanístico no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan; o bien que, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Avda. de Grecia, 17
41012 - Sevilla
T: 955 121 144
delegacion.dtse.cagpds@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 1/44	



2. TRAMITACIÓN.

PRIMERO.- Con fecha **09 de marzo de 2023** tuvo entrada en esta Delegación Territorial solicitud de inicio y documentación de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan de Reforma Interior de la Unidad de ejecución N°37 "Ctra. De Dos Hermanas" formulada por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (Sevilla). Dicha solicitud se acompañaba del Borrador del Plan (Documento de Avance) y del Documento Ambiental Estratégico del mismo, conforme a lo establecido en el artículo 39 de la *Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

SEGUNDO.- Analizada la documentación aportada junto a la solicitud de inicio del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, resulta que el Plan de Reforma Interior de la Unidad de ejecución N°37 "Ctra. De Dos Hermanas" en el término municipal de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), se encuentra entre los supuestos que describe el artículo 68 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*.

TERCERO.- Con fecha **18 de Abril de 2023** se emite Resolución de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del Plan de Reforma Interior de la Unidad de ejecución N°37 "Ctra. De Dos Hermanas" formulada por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), .

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 39 y 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, en el curso de este procedimiento fueron consultados aquellos organismos y personas que previsiblemente podían resultar afectados por el desarrollo de la actuación, al objeto de que enviaran a esta Delegación Territorial en el plazo de 45 días cualquier indicación que se estimara al respecto del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que se considerara conveniente con relación a sus competencias.

En la siguiente tabla se recoge la relación de consultas realizadas a otros organismos públicos y personas interesadas, así como las fechas en las que han emitido informe, los cuales se adjuntan íntegramente en el Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico.

ORGANISMO CONSULTADO	FECHA DE CONSULTA	FECHA DE RESPUESTA
Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural. (DPH)	24/04/2023	03/05/2023
Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	24/04/2023	05/05/2023
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	24/04/2023	
Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	24/04/2023	02/02/2024

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 2/44	



Departamento de vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	24/04/2023	30/01/2025
Oficina de Ordenación del Territorio. Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda	24/04/2023	-----
D.T. EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA SERVICIO DE CARRETERAS	24/04/2023	25/05/2023
Departamento de Residuos de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	24/04/2024	
Ecologistas en acción	24/04/2023	-----

Es copia auténtica de documento electrónico

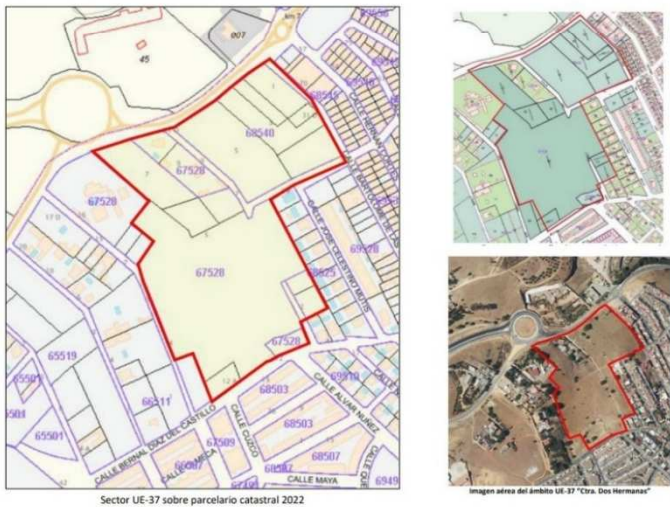
Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 3/44	



3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El Plan de Reforma Interior (PRI), tiene por finalidad establecer nueva ordenación en la Unidad de Ejecución UE-37 “Ctra. Dos Hnas.”, que fue objeto de Plan de Reforma Interior (PERI) aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado con carácter ordinario el día 15 de mayo de 2008, con el objeto de establecer nuevas condiciones que permitan el desarrollo del sector en base a establecer nueva ordenación y condiciones de uso más acordes con las necesidades actuales de implantación para usos residenciales y todo ello dentro de las directrices establecidas en el PGOU de Alcalá de Guadaira (Sevilla).

Los terrenos que van a ser objeto de desarrollo urbanístico mediante Plan de Reforma Interior constituyen el sector de la Unidad de Ejecución UE-37 “Ctra. Dos Hnas.” que están clasificados en el vigente P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira de 1994 como suelo Urbano no consolidado, perteneciente al Área de Reparto AR-51 SUNC



Los terrenos correspondientes al ámbito de la Unidad de Ejecución n.º.37 “Ctra. Dos Hnas.” del PGOU de Alcalá de Guadaira (Sevilla), tienen una superficie, según se recoge en el documento del PERI aprobado y en la ficha de las NNUU una superficie de 59.920 m2., y según reciente medición de 61.830 m2.

El sector está situado colindante con el denominado ENSANCHE SUR, lindando por el norte con la ctra Alcalá-Dos Hermanas y con suelos urbanos desarrollados pertenecientes al mencionado Ensanche Sur al este y sur.

El sector presenta una configuración irregular con los siguientes linderos o límites:

- Al Norte con la Carretera A-392 de Alcalá de Guadaira a Dos Hermanas.
- Al Este con suelo urbano de la zona de Ensanche Sur.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 4/44	



- Al Sur con las urbanizaciones “El Balcón de los Pintores” y la “Urbanización Campo de las Beatas”.
- Y al Oeste con la Unidad de Ejecución UE-38 de Suelo Urbano sujeto a transformación.

El suelo pertenece a distintos propietarios que para la gestión del sector se han constituido la “Junta de Compensación UE-37 “CARRETERA DE DOS HERMANAS”, recogiendo relación de propietarios en el Anexo I del presente documento con indicación de las fincas registrales correspondientes.

A. OBJETIVOS

El Plan de Reforma Interior (PRI), tiene por finalidad establecer nueva ordenación en la Unidad de Ejecución UE-37 “Ctra. De Dos Hnas.”, que fue objeto de Plan de Reforma Interior (PERI) aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado con carácter ordinario el día 15 de mayo de 2008, con el objeto de establecer nuevas condiciones que permitan el desarrollo del sector en base a establecer nueva ordenación y condiciones de uso más acordes con las necesidades actuales de implantación para usos residenciales y todo ello dentro de las directrices establecidas en el PGOU de Alcalá de Guadaira (Sevilla), en conformidad con las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal de Alcalá de Guadaira, aunando los intereses tanto particulares y colectivos tutelados por la administración actuante.

Se plantea la necesidad de modificar la ordenación detallada vigente desde 2007, a objeto de adecuar la ordenación en relación principalmente a la fachada con el viario en el que se está actuando por parte municipal y con las condiciones de accesibilidad al sector. Para ello, la Junta de Compensación debe tramitar un Plan de Reforma Interior (PRI), en los términos que establece el artículo 68 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), figura equivalente al antiguo Plan Especial de Reforma Interior, que definía el artículo 14 de la LOUA y estableció en 2007 la ordenación vigente. Tal como hacía la LOUA, la LISTA asume el precepto de que cualquier innovación de un instrumento de planeamiento debe hacerse a través del mismo tipo de instrumento, el cual debe contener las mismas determinaciones y seguir el mismo procedimiento.

Sus determinaciones se ajustan a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y al Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y al actual PGOU vigente de Alcalá de Guadaira aprobado definitivamente mediante Resoluciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fechas 21 de marzo y 6 de julio de 1994 y adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía mediante acuerdo plenario de fecha 16 de julio de 2009. Y el desarrollo del sector que se propone queda también sujeto a la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA). Los suelos urbanos afectados por el presente PRI corresponde al suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística, que constituyen la Unidad de Ejecución UE-37 “Ctra. De Dos Hnas.” sujeto a desarrollo por el sistema de compensación, mediante Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, siendo la calificación que se propone la de uso residencial de características similares a las tipologías recogidas en el PGOU, pero con su ajuste y consideración de tipologías de carácter residencial que den respuesta adecuada a las actuales necesidades de la población dentro de criterios de sostenibilidad ambiental y económica. La ordenación del sector, dentro de las alternativas consideradas, se ajusta a la alternativa que se considera más adecuada para dar respuesta a los objetivos de ordenación y consolidación del ámbito que nos ocupa, dentro de los intereses generales y proponiendo una ordenación del territorio que cubre los objetivos municipales y de los promotores de la zona de actuación e se propone la de Industrial en grado 2, y ocupa la Unidad de Ejecución una superficie total de 26.590 m2 según se recoge en la ficha de la Unidad de Ejecución N°60 NORTE, siendo la superficie real de 26.590 m2.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 5/44





Con la actuación de mejora urbana que se propone, se da continuidad a la zona residencial existente, completándose el proceso de consolidación del ámbito de la UE-37, que no llegó a culminarse tras la aprobación definitiva del PERI en 2007.

A.1 Objetivos urbanísticos y criterios de la ordenación

- Completar la estructura urbana de la zona, de suelo urbano, con la edificación de viviendas con sus correspondientes reservas de equipamiento, tal como viene definido en el P.G.O.U. tomando como referente el diseño urbano de este sector recogido en el PGOU, pero ajustado la nueva ordenación a las necesidades de movilidad y conexión entre las barriadas y con las modificaciones lógicas que conlleva un estudio más pormenorizado del Sector.
- La accesibilidad a la UE-37 queda garantizada con la carretera A-392 a Dos Hermanas, actualmente en remodelación como viario urbano, que permite su conexión con el centro de Alcalá y salida de la ciudad tanto en dirección a Sevilla a través la ctra. A-8033 atravesando el denominado puente del Dragón por la nueva vía en ejecución, como con los T.M. de Dos Hermanas por la A-392 que también conecta con la A-376 Sevilla-Utrera. La actuación deberá garantizar su conexión a estas vías de comunicación.
- El sector además queda conectado y favorece la conexión con la A-392 de la Urbanización “El Balcón de los Pintores” y la “Urbanización Campo de las Beatas”, completando la malla de la zona de ensanche sur con la conexión a las calles Cuba y Bartolomé de las Casa por la zona noreste del sector y con la calle Bernal Díaz del Castillo y calle Las lomas 2 por el Suroeste, por lo que la ordenación establecerá de forma preferente el necesario trazado viario para dar respuesta a esta necesidad de conectividad.
- Respecto a la ordenación del frente de fachada del sector a la A-392 en el tramo que se está remodelando se propone el tratamiento de la misma mediante implantación de viviendas de carácter plurifamiliar o colectiva de varias plantas ajustadas a la topografía del terreno para potenciar la imagen urbana de esta zona en remodelación.
- En el eje de unión de la A-392 con la Urbanización “El Balcón de los Pintores” y la “Urbanización Campo de las Beatas”, se propone la creación de un espacio libre lineal paralelo a la vía de comunicación, y tratamiento en parte de su linde este también de viviendas de carácter plurifamiliar o colectiva.
- El diseño de las instalaciones atenderá a las redes existentes en las inmediaciones del ámbito y que dan servicio a un área completamente consolidadas completándolas y adaptándolas para los usos previstos de carácter residencial, conforme a las directrices municipales y de las compañías suministradoras.
- Los, viarios, zonas libres y dotacionales de carácter público, en especial los destinados a zonas libres, se diseñarán con el objetivo de dar respuesta adecuada en su diseño y mantenimiento a los criterios de sostenibilidad y cambio climático propiciados por el ayuntamiento de Alcalá de Guadaira en su agenda 2030.

A.2 Objetivos medioambientales y de sostenibilidad

A partir del análisis de los condicionantes ambientales es posible establecer objetivos medio ambientales y de sostenibilidad que, junto con los objetivos económicos y sociales, permitan definir los criterios de intervención, a partir de los cuales plantear la ordenación. Entre los objetivos ambientales y de sostenibilidad, destacan muchos de los contemplados por la Estrategia de Sostenibilidad Urbana de Andalucía:

- Promover el modelo de ciudad compacta, diversa, eficiente y cohesionada socialmente. ① Fomentar el desarrollo del sector de modo que se produzca un desarrollo urbano que mejore, como fin último, la calidad de vida de la ciudadanía andaluza, proporcionando un entorno saludable y cohesionado. ② Prevenir los procesos de degradaciones ambiental que actualmente se producen en la unidad de ejecución, recuperando zonas verdes y espacios libres para el disfrute de la

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 6/44	



ciudadanía. ☹ Tener en cuenta la iluminación nocturna en el ámbito de aplicación, para evitar alteraciones en los ciclos vitales y en los comportamientos de especies animales y vegetales con hábitos de vida nocturnos y otros impactos negativos sobre la calidad ambiental de las zonas habitadas, como puede ser la intrusión lumínica en el ámbito privado de las personas que provoca molestias tales como fatiga visual, ansiedad y alteraciones del sueño.

- Tener presente en todo momento que el agua es un recurso natural finito, aunque regenerable, cuyo uso debe basarse en principios de racionalidad, medida, equidad y solidaridad.
- Mantener una demanda energética en los edificios más acorde con el clima mediterráneo mediante la integración de soluciones arquitectónicas adaptadas a la climatología local y los recursos autóctonos renovables disponibles.
- Propiciar un modelo territorial compacto que minimice las necesidades de movilidad de los ciudadanos, creando proximidad y acercando e integrando los distintos usos. ☹ Favorecer un uso eficiente del suelo, no crecer ilimitadamente.
- Incluir criterios de sostenibilidad en el diseño de la urbanización en determinados aspectos clave, como insolación, orientación, relieve, regímenes de viento, permeabilidad hidráulica, etc.
- Incorporar criterios de sostenibilidad en el consumo de recursos naturales y la producción de residuos. En este sentido, se contemplan los siguientes objetivos concretos: o Integrar el concepto de eficiencia energética en todos los procesos y edificaciones.
- Fomentar el ahorro y la eficiencia en el uso del agua a través de mecanismos como la reutilización de agua depurada y el aprovechamiento del agua de lluvia. o Integrar mecanismos de recogida selectiva y favorecer la reducción en la producción de residuos, tanto en peso como en volumen.
- Desarrollar el sistema de espacios libres y zonas verdes, de tal forma que: o Exista conexión entre ellas. o Sean accesibles a la población. o Integren los cursos de agua existentes. La protección del medio ambiente, los criterios de sostenibilidad urbana, la mejora ambiental y el establecimiento de una situación de desarrollo sostenible dentro del medio urbano han resultado ser factores básicos a tener en cuenta en la definición de las actuaciones a realizar en el ámbito de estudio. Para ello se han tomado una serie de medidas desarrolladas a lo largo de todo el documento con el objetivo de preservar el medio ambiente de posibles agresiones urbanísticas, al mismo tiempo que los trabajos se han encaminado a mejorar aspectos del entorno actual.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 7/44	



4. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El objeto del Documento Ambiental Estratégico no será otro que permitir un proceso evaluador que consiga complementar la planificación urbanística a la que asiste y conforme a la legislación vigente, incorporando criterios ambientales que posibiliten, de un lado, evaluar la sostenibilidad de las propuestas y de otro, reducir los efectos ambientales negativos o desajustes que puedan estimarse en función de los objetivos y propuestas.

El documento ambiental presentado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira se ajusta en su contenido al artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en todos sus apartados.

4.1. Análisis de alternativas

En lo que respecta a las alternativas razonables, técnicas y medioambientales, tras un estudio tanto desde el punto de vista urbanístico como medioambiental, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira plantea cuatro alternativas incluyendo la alternativa cero, que corresponde a la no ejecución del planeamiento:

Las alternativas a partir de las cuáles se justificará la selección final de la elección de la ordenación y propuesta del PRI a desarrollar serán las siguientes:

Alternativa 0: o de no actuación, dejando la unidad de ejecución UE-37 "Carretera de Dos Hermanas" sin desarrollar ni urbanizar.

- **Alternativa 1: propuesta ajustándose a la ordenación del P.E.R.I. de 2007.**
- **Alternativa 2: propuesta con doble conexión c/ Bernal Díaz del castillo y A-392.**
- **Alternativa 3: propuesta ordenación con conexión c/ Bernal Díaz del castillo y A-392 y potenciación de zona de espacio libre y reducción de vías secundarias.**

Las características de la zona, con alto nivel de urbanización en su entorno, y el sector sobre el que se actúa, presentan un alto grado de antropización, no existiendo afecciones ambientales potenciales significativas, siendo la incidencia ambiental la que venga derivada de las actuaciones de urbanización e implantación de los usos residenciales y dotacionales que se localicen en la zona, la cual presenta condiciones adecuadas para el desarrollo previsto en el PGOU.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 8/44	



ALTERNATIVA 0

La alternativa 0, obedece a no actuar, dejando el ámbito en su actual situación. La no actuación implica en relación con el entorno dejar desconectado el ámbito del desarrollo de la UE-37 "Ctra. de Dos Hnas." con las urbanizaciones de la zona sur, y no concluir la continuidad de la malla urbana del suelo urbano de la zona Ensanche Sur.

El terreno actual queda rodeado por red viaria con un interior baldío y de difícil uso agrario por la antropización del mismo presentando dos zonas de posible regeneración para uso agrario: una situada al sur, que por su topografía y capa con fragmentos rocosos presenta cierta dificultad para su uso agrario, y el resto hacia la zona noreste, de mayor capacidad de acogida de posibles cultivos. Además, en la actualidad está sin vallar y se pueden observar acopios puntuales de en algunos puntos de la parcela, además de presentar maleza seca que, junto con la presencia de vidrios y otros residuos, aumenta el riesgo de incendio. La vegetación presente es por lo general de tipo pasto, con la presencia de varios ejemplares dispersos de árboles del paraíso junto a algunos ejemplares aislados identificados, tales como higueras, un tilo, una yuca, un almez, dos ejemplares de palán-palán, un espino de tintes, dos mimosas, carrizo, alguna retama y narcisos silvestres.



ALTERNATIVA 1



La alternativa 1 consiste en recoger ordenación similar a la que fue objeto del plan especial de reforma interior aprobado en 2007. Esta solución permite un encaje en la malla urbana existente facilitando las conexio-

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 9/44	



nes con la A-392, recoge vía de servicio paralela a la A -392. Propone en general como tipología dominante la residencial entre medianeras, una mayor superficie de zonas libres, pero también una mayor superficie viaria.

ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 plantea una ordenación similar a la alternativa 1, pero remodelando la conexión con doble viario c/ Bernal Diaz del castillo y A-392, y la zona norte para permitir la implantación de usos de vivienda unifamiliar. El criterio de esta ordenación es similar a la alternativa 1, reordenado los espacios libres, que se ajustan a las determinaciones de superficie recogidas en la ficha del PGOU, pero estableciendo espacios más compactos para su uso, al mismo tiempo propone reajustes de viarios, potenciando la fachada a la A-392 que se constituirá en vía urbana



ALTERNATIVA 3

La alternativa 3 parte de las alternativas 1 y 2, proponiendo una ordenación con menos zona de viarios, y mayor compacidad de los espacios libres, proponiendo parcelas de mayor tamaño que permitan una mejor implantación de tipología y número de viviendas previstos acorde con las directrices del PGOU. La ordenación facilita el eje de conexión de la A-A-392 con al simplificar su trazado con las urbanizaciones situadas al sur facilitando la conectividad, y mejorando el uso de la zona libre en cuanto a su accesibilidad.



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCIÓN GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZOAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 10/44	



A. Valoración y justificación de la alternativa seleccionada.

Para la evaluación ambiental y técnica de la alternativa es necesario realizar un análisis comparativo de las mismas. Para simplificarla, se presenta, a continuación, una tabla donde aparecen los criterios y factores ambientales que nos permitirá seleccionar la mejor alternativa, según la siguiente clave de colores:

Habida cuenta de los beneficios ambientales y socioeconómicos de la alternativa 3, se considera la elección de dicha opción como la más viable. En conclusión, la alternativa 3 ofrece las siguientes ventajas globales: Completa la trama urbana de la ciudad y la actuación produciría una reforma positiva de la imagen urbana del ámbito y su entorno. Se frena la degradación de los terrenos y los riesgos de incendios. Se potencian la calidad de vida al beneficiarse de mayor tipología y superficie residencial construida, necesitando menor viario construido y suponiendo el menor coste asociado de las alternativas contempladas. Se mejoraría el espacio libre proyectado y aumentaría el uso terciario disponible. Se produciría una demanda de mano de obra. La alternativa adoptada es la 3, habida cuenta de que reúne las condiciones más adecuadas para el desarrollo del sector, tanto desde el punto de vista funcional, socioeconómico, así como ambiental, presentando la menor superficie total construida, que sin embargo se traduce en una mayor superficie residencial, además de espacios libres y de usos terciario, mientras que los costes asociados son los menores de las opciones valoradas. **Por todo ello, se considera la alternativa 3 como la más viable.**

4.2. Efectos ambientales. Medidas de prevención, corrección y control

A. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS AMBIENTALES.

El epígrafe 4 del Documento Ambiental Estratégico, presentado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira informa, entre otras cuestiones, lo siguiente:

MARCO REGIONAL Y ENFOQUE

El ámbito del Plan de Reforma Interior se corresponde con la UE-37 "Carretera de Dos Hermanas", del PGOU de Alcalá de Guadaira (Sevilla). El sector está situado en el Campo de las Beatas, al suroeste del núcleo urbano de Alcalá de Guadaira, a pie de la carretera de Dos Hermanas (A-392) y presenta los siguientes linderos o límites:

LÍMITES UE-37 "Carretera de Dos Hermanas"	
Al norte	A-392
Al sur	C/ Bernal Díaz del Castillo
Al Este	Zonas residenciales y C/ Bartolomé de las Casas
Al Oeste	C/ de las Lomas 2

La calidad ambiental del entorno de la actuación se caracteriza por tener un valor bajo. Este viene derivado, por un lado, de la inexistencia de vegetación natural de importancia, cursos de agua, ni vías pecuarias y por otro de la degradación, fragmentación y antropización gradual procedente de las actividades desarrolladas en su entorno. La fauna es muy escasa, dada la calidad de los terrenos solamente encontramos ejemplares muy acostumbrados al hombre. Además, no existen elementos del patrimonio cultural, histórico o antropológico que deban ser conservados.

El terreno está actualmente limitado por los viarios existentes (A-392, C/ Bartolomé de las Casas, C/ José Celestino Mutis, C/ Bernal Díaz del Castillo y C/ de las Lomas 2), y disponiendo de las infraestructuras existentes en la zona. En general, se trata de un terreno desnudo, que presenta desniveles y varios ejemplares ar-

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 11/44





bóreos dispersos por la parcela (principalmente de la especie *Melia azedarach* L, conocidos comúnmente como árboles del paraíso).

En la parte norte se localiza un pequeño sector con 3 viviendas unifamiliares. Consultadas las ortofotos históricas disponibles de la zona de estudio, se observa que se trata de un suelo desnudo sin ningún uso definido, desde los años 50. A finales de los años 70 ya se observan procesos de urbanización en los terrenos circundantes a la zona de estudio, incluidas

MEDIO FÍSICO

Climatología

Las características climáticas de la zona de estudio están ligadas a la cuenca del Guadalquivir en la que se encuentra ubicada.

Los datos primarios estudiados para la elaboración de este apartado han sido obtenidos a partir de los registros termo pluviométricos de la Estación Utrera.

Se ha optado por este observatorio por tratarse del más cercano y por disponer de un relativamente amplio número de años de observación. El área de estudio y la zona donde se localiza el observatorio meteorológico presentan características similares.

Nos encontramos, por tanto, ante un tipo de clima mediterráneo continental, con inviernos suaves y veranos templados. Oscilando la amplitud térmica media anual en torno a los 17,5 °C. Los meses más cálidos en esta zona, hecho repetido en la mayor parte de los países del hemisferio septentrional, son julio y agosto, mientras que los meses más fríos son enero y febrero.

La distribución de las precipitaciones en esta estación meteorológica tiene lugar preferentemente a lo largo del invierno, otoño y hasta mediados de la primavera. Siendo la precipitación media anual en torno a 543 mm.

Topografía

El terreno natural presenta una altitud media de 50 m.s.n.m., mostrando un relieve con pendientes irregulares, pudiéndose considerar las pendientes medias en torno al 10%, alternándose zonas del 0-6%, 6,1-10% y 11-20%, alcanzándose incluso, aunque muy puntualmente, pendientes de más del 20% en el sector sur de la parcela.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 12/44	



Hidrología

La parcela se encuentra en la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir y no colinda con ningún cauce natural que pueda verse afectado por el proyecto. El cauce natural más próximo es el río Guadaira, que se encuentra a 350 m al noreste de la parcela.



Desde el punto de vista hidrológico los terrenos del sector, tienen las mismas características hidrológicas que el núcleo urbano de Alcalá de Guadaira, similares al entorno o área metropolitana de Sevilla, con una media anual de 500 a 600 milímetros de precipitaciones, incluyendo periodos de sequía y de intensas lluvias.

La evacuación de las aguas pluviales se produce actualmente por escorrentía natural, acorde con las pendientes resultantes, por absorción del terreno y por la red de cunetas y drenaje asociadas a la A-392 y la C/ Bernal Díaz del Castillo, vías ambas lindantes con límites de la parcela.

Hidrogeología

Los terrenos se encuentran en la cuenca del Guadalquivir, sobre el acuífero Sevilla-Carmona. El terreno presenta permeabilidad alta y está formado de materiales postorogénicos (calizas calcarenitas, arenas, areniscas y calcarenitas) del Mioceno. Asimismo, la vulnerabilidad del material acuífero sobre el que se localiza la parcela, presenta una vulnerabilidad baja-moderada a la contaminación.

MEDIO BIÓTICO

Vegetación potencial

La descripción de la vegetación potencial del área de estudio, se ha determinado a partir de los mapas de Series de Vegetación de S. Rivas Martínez a escala 1:400.000.

El proyecto se localiza sobre la serie de vegetación 27b.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 13/44	



Esta serie de vegetación se engloba dentro de la Región Mediterránea, el Piso Termomediterráneo, y las series de los carrascales (*Quercus rotundifolia*) basófilos y silicícolas ibéricos, y más concretamente se define como "Serie termomediterránea bético-algarviense y tingitana seca-subhúmedo-húmeda basófila de la carrasca"

Esta serie constituye en la etapa madura o cabeza de serie bosques densos de talla elevada en los que es dominante como árbol la encina (*Quercus rotundifolia*), pero con la que pueden competir, sobre todo en los suelos más livianos, otros árboles termófilos como el algarrobo (*Ceratonia siliqua*), el acebuche (*Olea europaea* subsp. *sylvestris*) o incluso la coscoja arborescente (*Quercus coccifera*).

Está ampliamente extendida en Andalucía, tanto en el piso termomediterráneo de la depresión del Guadalquivir (Campiña de Huelva, Aljarafe, Alcores, Vega del Guadalquivir y Campiña baja) -es decir, por una buena parte del sector Hispalense- como por las vertientes meridionales cálidas de las sierras externas béticas, sobre todo cara al Mediterráneo. Los bosques que representan la cabeza de serie o clímax de esta biogeocenosis tienen como árbol dominante la carrasca (*Quercus rotundifolia*), pero albergan un buen número de acebuches (*Olea europaea* subsp. *sylvestris*), así como en biotopos rupestres algarrobos (*Ceratonia siliqua*) o en ciertas depresiones y umbrías frescas quejigos africanos híbridos (*Quercus x marianica*).

Vegetación actual

La vegetación existente en la zona de estudio es escasa y de poco valor ambiental, estando ocupado el suelo mayoritariamente por pasto y varios ejemplares de árboles del paraíso (*Melia azedarach* L.) dispersos por la parcela. Además, durante la visita pudieron identificarse algunos ejemplares aislados, tales como higueras (*Ficus carica*), un tilo (*Tilia cordata*), una yuca (*Yucca* sp.), un almez (*Celtis australis*), dos ejemplares de palán-palán (*Nicotiana glauca*), dos mimosas (*Acacia dealbata*), carrizo (*Phragmites australis*), alguna retama (*Retama sphaerocarpa* L.) y narcisos silvestres.

Analizado el Inventario Español de Especies Terrestres (IET) en la cuadrícula 30STG43, **en la que se ubica la parcela objeto de estudio, no se ha identificado ninguna especie de flora.**

Consultado el Visualizador de Especies Protegidas 5x5 Km, de la CAGPyDS, que proporciona datos sobre la distribución de las especies de la flora y la fauna silvestre de Andalucía que son objeto de seguimiento periódico, que muestra las citas de especies de flora y fauna pertenecientes a los diferentes trabajos de seguimiento de la biodiversidad en Andalucía, se ha identificado, en la cuadrícula en la que se encuentra la zona de estudio, la siguiente especie de flora amenazada y de interés en Andalucía (FAME): *Orobancha ramosa* (jopo)

Se trata de una planta parásita herbácea y vivaz, carente de clorofila, cuyas raíces se fijan a la planta anfitriona para extraer los nutrientes. Es bastante frecuente en los márgenes de los chaparrales y hasta en los campos de cultivo abandonados, por lo que no se descarta la posible presencia de esta especie en el sector.

En el ámbito de estudio no se localiza ningún árbol o arboleda singular incluida en este inventario.

El Inventario, Cartografía y Caracterización de la cubierta vegetal aislada e Intersticial (Bosques isla y setos) de Andalucía, propuesto para su gestión y protección (EGMASA, Consejería de Medio Ambiente, Junta de Andalucía, febrero 2005) **no registra en la zona de estudio ningún elemento, siendo el más próximo, el localizado a 1 km al este de la zona de estudio:**

① Identificador del Bosque Isla: Pinares de Oromana (8)

② Descripción del Bosque Isla: Pinar público con fagáceas, de uso recreativo, en la salida de Alcalá de Guadaira. Tiene árboles de gran porte pero sin matorral (aclarado para uso recreativo). Abundancia de herbáceas ruderales.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 14/44	



La cartografía de recursos etnobotánicos, realizada por la Consejería en el año 2016, incluye la distribución de las distintas especies con interés etnobotánico, indicándose para cada polígono el número de especies que incluye, el estado de conservación de cada una y los usos asignados.

La cartografía consultada no registra en la zona de estudio ningún elemento.

A través del Acuerdo de 13 de Marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos, se da respuesta a la determinación contenida en la Ley 8/2003 de Flora y Fauna Silvestres relativa a la obligatoriedad de elaborar un Plan de Reintroducción, Recuperación o Conservación para las especies catalogadas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas como "extintas", "en peligro de extinción" y "vulnerables".

Los planes de recuperación de especies de flora amenazada en Andalucía son los siguientes:

- Plan de Recuperación y Conservación de Helechos.
- Plan de Recuperación y Conservación de Especies de Altas Cumbres.



- Plan de Recuperación y Conservación de Especies de Dunas, Arenales y Acantilados Costeros.
- Plan de Recuperación del Pinsapo.

La zona de estudio no está incluida en ninguno de los planes de recuperación mencionados.

Hábitats de Interés de Comunitario en Andalucía

Para determinar los hábitats de interés que pudieran encontrarse en la zona del proyecto, se analizó la información cartográfica más actual de los Hábitats de Interés Comunitario Terrestres en Andalucía, correspondiente al año 2021. La zona de estudio no se encuentra sobre ningún HIC, situándose los dos más cercanos a 0,4 km al norte (6310: Dehesa perennifolias de Quercus spp) y 1,5 km al sureste (92A0: Bosques galería de Salix alba y Populus alba), respectivamente. Se trata, en ambos casos, de HICs no prioritarios.

Fauna

La zona de estudio se sitúa en el Campo de las Beatas, al suroeste del núcleo urbano de Alcalá de Guadaira, a pie de la carretera de Dos Hermanas (A-392), donde la presencia de grandes vías de comunicación y actividades de diversa naturaleza, la someten a una considerable presión antrópica, constituyendo un medio

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 15/44	



muy transformado por el hombre. Como consecuencia, la comunidad animal presente en la zona de estudio se espera bastante reducida, estando íntimamente ligada al medio antrópico.

Entre los mamíferos solo cabe encontrar algunos los roedores, como la rata parda (*Rattus norvegicus*) o el ratón común (*Mus musculus*).

Entre los reptiles más comunes que podemos encontrar, están la salamanquesa (*Tarentola mauritanica*) y lagartija colirroja (*Acanthodactylus erythrurus*),

Las especies de aves ligadas a medios humanizados que podemos encontrar en los alrededores son tórtola turca (*Streptopelia decaocto*), vencejo pálido (*Apus pallidus*), golondrina común (*Hirundo rustica*), avión común (*Delichon urbica*), estornino negro (*Sturnus unicolor*), gorrión común (*Passer domesticus*), paloma brava (*Columba livia*), entre otros.

El ámbito de estudio no solapa con ningún espacio de interés para la fauna, como podrían ser la Red Natura 2000, la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) o los Planes de Conservación de fauna amenazada. Tampoco coincide con ningún área que haya sido identificada como de importancia para las aves (IBA) o como zona importante para los mamíferos en España (ZIM). La figura de protección más próxima a la parcela se localiza a 250 m al norte y se trata del Monumento Natural Ribera de Guadaira y la zona de protección del mismo, pertenecientes ambos a la RENPA.

El Plan no afecta a ninguna zona de especial importancia ambiental. Concretamente, no se produce afección en ninguna de estas zonas: Zonas de la red Natura 2000, ni a Zonas de Especial Conservación ni a Zonas de Especial Protección para las aves. No afecta a reservas de la Biosfera. No afecta a zonas con diploma europeo. No afecta a ningún patrimonio de la Humanidad. No afecta a ningún espacio de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. No afecta a ninguna zona IBA's No afecta a ningún geoparque. No afecta a humedales.

Paisaje

Para la caracterización de las unidades del paisaje se ha consultado el Mapa de Paisajes de Andalucía, en el que se representan ámbitos, áreas y categorías paisajísticas.

En dicho mapa se definen 5 categorías paisajísticas, que se basan en la interpretación de un mosaico de imágenes de satélite, y responden a grandes conjuntos de morfología y usos del suelo que conectan con los tipos de paisaje contemplados para Europa en el Informe Dobris de la Agencia Europea de Medio Ambiente (año 1995).

A su vez, las categorías se dividen en 19 áreas paisajísticas, que marcan transiciones entre categorías o situaciones geográficas que dan improntas morfológicas, de cubiertas vegetales o de utilización del territorio a estas áreas. En cuanto a los ámbitos paisajísticos, se han definido 81 en base a la interpretación criterios de observación (como homogeneidad de colores, texturas y estructuras) y otros que se vinculan a aspectos socioculturales y de ordenación del territorio, a fin de que sus límites correspondieran a realidades físico-culturales.

La parcela objeto de estudio se ubica en el área paisajística “Campiñas alomadas, acolinadas y sobre cerros”, dentro del ámbito paisajístico “Los Alcores”, que a su vez pertenece a la categoría “Campiñas”. La unidad fisionómica del terreno en el que se ubica la parcela, queda definida como mesas y cuevas en mayor proporción y urbano y periurbano

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 16/44	



Usos del suelo

Una vez consultados los proyectos SIOSE 2014 y CORINE Land Cover 2018, la parcela y los alrededores más inmediatos, se califican como suelo desnudo, de uso desconocido, dentro del ámbito urbano. La parcela está rodeada en su mayoría de zonas de usos residencial y red viaria



Yacimientos arqueológicos

No se tiene constancia de la existencia de yacimientos arqueológicos en la parcela

Vías Pecuarias

La actuación prevista en la parcela no afecta a ninguna vía pecuaria. La vía pecuaria más próxima a la zona de estudio es la Colada de Pelay-Correa, a aproximadamente 800 m al oeste del límite de la parcela.

B. VALORACIÓN DE IMPACTOS

El epígrafe 5 del Documento Ambiental Estratégico, presentado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, informa, entre otros aspectos, lo siguiente:

IDENTIFICACIÓN DE ACCIONES Y ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTOS

Acciones del proyecto potencialmente impactantes durante la **fase de construcción**:

- o Desbroce
- o Tráfico de vehículos
- o Movimiento de tierras
- o Producción de residuos
- o Producción de aguas residuales y vertidos
- o Consumo de recursos naturales (energía, agua, etc.)
- o Creación de viales, acerado, aparcamientos y servicios
- o Adecuación de la parcela y construcción de edificaciones proyectadas
- o Creación de zona verde/libre

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 17/44	



Acciones del proyecto potencialmente impactantes durante la **fase de explotación**:

- o Tráfico de vehículos
- o Producción de residuos
- o Producción de aguas residuales
- o Consumo de recursos naturales
- o Funcionamiento de las actividades productivas (industrial, logística, servicios)
- o Existencia de viales, acerado, aparcamientos y servicios
- o Existencia de zona verde/libre
- o Iluminación nocturna

A continuación, se presenta la relación de los componentes ambientales con sus características, cualidades y procesos asociados, que se consideran receptores de los impactos derivados del desarrollo del sector, deducida a partir de la información recopilada en el inventario, las listas de revisión aportadas por la bibliografía consultada y las acciones del proyecto. Se pretende identificar el conjunto de elementos ambientales que, a priori, pueden ser substancialmente **alterados por las acciones del proyecto**.

MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO

- o Calidad atmosférica
- o Ruido y vibraciones
- o Contaminación lumínica

SUELO Y GEOLOGÍA

- o Ocupación y compactación
- o Contaminación del suelo
- o Alteración geomorfológica y relieve del terreno
- o Erosión

AGUA

- o Calidad de las aguas
- o Cauces naturales o Escorrentía
- o Acuíferos
- o Inundaciones

MEDIO NATURAL

- o Eliminación de la cubierta vegetal

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 18/44	



- o Afección a Hábitats de Interés Comunitario
- o Incendios
- o Afección a los hábitats faunísticos
- o Molestias o Mortalidad

ESPACIOS NATURALES

- o Espacios naturales protegidos

PAISAJE

- o Incidencia visual

CAMBIO CLIMÁTICO

PATRIMONIO

- o Patrimonio cultural
- o Vías Pecuarias

Se procede al análisis por componentes y/o factores del medio físico y medio socioeconómico afectados, identificando y valorando las alteraciones que son susceptibles de generar las acciones durante el funcionamiento de la actividad.

Se hace notar, que muchas de las afecciones durante esta fase son impredecibles, sobre todo las relacionadas con emisiones atmosféricas, contaminación por residuos, aguas y ruido, entre otros, habida cuenta de la indefinición de las actividades industriales en la parcela de uso industrial.

B.1 AFECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO

Los principales impactos que se producen sobre la atmósfera son la contaminación acústica (ruido y vibraciones) y la atmosférica (emisión de gases y partículas de polvo) derivadas fundamentalmente del movimiento de maquinaria y de tierra, etc. (fase de construcción). Esta afección se produce principalmente durante la preparación del terreno, debido al movimiento de tierras, siendo afectada principalmente la zona de actuación y las zonas adyacentes.

Durante la **fase de construcción** La entrada en servicio de vehículos y maquinaria de transporte de materiales generarán alteraciones de la calidad ambiental por emisión de contaminantes de la combustión de los motores y producción de polvo (tanto por la circulación de la maquinaria como por el movimiento de tierras en zanjas, etc.). Este aumento en los niveles de inmisión, estaría muy localizado temporalmente y no se considera muy significativo. En los momentos puntuales que puedan producirse estas emisiones el área afectada guardará relación con la dirección y velocidad del viento, siendo imperceptible a 100 metros de la obra. Las actividades con capacidad de generar contaminantes gaseosos en la fase de construcción son las siguientes:

- Funcionamiento de la maquinaria operativa: emisión de gases de combustión (CO, CO₂, NO_x, SO_x e Hidrocarburos volátiles)
- Generación de partículas en suspensión por movimiento de maquinaria y actividades de obra. En cualquier caso, se considera que el impacto sobre la calidad de la atmósfera es localizado, tempo-

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 19/44	



ral, está próximo a la fuente, es reversible y recuperable, y se propondrán medidas correctoras para este efecto.

En la fase de explotación, la afección al aire vendrá determinada por las actividades que se desarrollen que originarán emisiones atmosféricas, cuya cantidad y calidad estarán en relación con la tipología de actividad instaladas, las cuales deberán contar con las correspondientes autorizaciones. Por tanto las que se implanten se debe haber sometido o se someterán a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y a otras normativas sectoriales, observando el cumplimiento de la normativa Ambiental especialmente en los relativo a ruidos, vibraciones y emisiones atmosféricas (ley 37/2003

Se consideran los impactos descritos como **COMPATIBLES**.

Las actividades que pueden generar contaminación atmosférica **durante la fase de funcionamiento** son las siguientes:

-Tráfico de vehículos en el polígono industrial en el que se localiza el proyecto.

-Funcionamiento de los elementos relacionados con las diferentes actividades que puedan llevarse en la parcela (sistemas de climatización, calentadores de gas, grupos electrógenos etc., por lo general, ello sin tener en cuenta que los establecimientos puedan estar equipada con maquinaria de diversa índole en función de los procesos productivos).

Por otro lado, la existencia de zonas verdes se considera un factor positivo para la contaminación atmosférica. No obstante, se considera **COMPATIBLE** la afección.

Durante la fase de ejecución de las obras, se producirán tanto incrementos de nivel sonoro continuos como puntuales, siendo los incrementos continuos los más significativos como consecuencia de la utilización de maquinaria pesada, el incremento de tráfico rodado de camiones para transporte de materiales, etc. Además, las actividades de obra, bien por movimientos de tierra, construcción, estructuras, generarán igualmente emisiones acústicas a la atmósfera. Los más afectados serán los propios trabajadores durante la ejecución de la obra. Los límites de contaminación admisibles serán los definidos como tolerables por las disposiciones vigentes.

La ejecución del proyecto implica el uso de maquinaria de obras, como por ejemplo tractores de cadenas de 120 CV con ripper y cuchilla, palas cargadoras, retroexcavadoras y bulldozers. Según datos consultados, los niveles de presión acústica emitidos por dicha maquinaria son los siguientes: 85,0 dB(A) (7,5m) el tractor de cadenas de 120 CV; 75 dB(A) la pala cargadora; 93- 96 dB(A) la retroexcavadora; 93-96 dB(A) el bulldozer.

No se esperan sobrepasar los niveles de emisión acústica en base a la legislación en materia de contaminación acústica de Andalucía.

Durante la fase de funcionamiento, respecto al ruido que puedan provocar las actividades productivas y el tráfico asociado, una vez estén ocupados, se consideran mínimos, compatibles y dentro de lo habitual, por lo que no se consideran significativas dichas afecciones. No obstante, deberá ser evaluado durante el trámite ambiental al que sea sometida la actividad productiva.

Además, la existencia de zonas verdes se considera un factor **positivo** para el ruido.

Respecto a la maquinaria más común en los usos productivos, esta dependerá de la actividad que finalmente se lleve a cabo en la parcela. Algunos ejemplos de posibles focos de ruido podrían ser: el sistema de megafonía, sistema de climatización, grupos electrógenos, entrada y salida de viandantes, chimeneas (ventilación, extracción) así como carga y descarga de mercancías. Por lo general la mayoría de los elementos que producen ruido se encuentran situados en el interior de las edificaciones, bajo condiciones controladas y normalmente aisladas (grupo electrógeno, transformador).

Se ha redactado un Estudio Acústico que se aporta como anexo del Documento Ambiental Estratégico.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 20/44	



El registro de niveles sonoros en cada período horario incluye 3 series de mediciones del nivel de presión sonora ambiental ponderado A LAeq,T, con tres mediciones en cada serie de una duración de 5 minutos, esperando intervalos temporales mínimos de 5 minutos entre cada una de las series, para un tiempo total de registro T de al menos 55 minutos. Este punto de medida se ubica en una posición dentro del ámbito de estudio, sin apantallamientos ni obstáculos.

Para ello, se evalúan los niveles sonoros calculados respecto a los objetivos de calidad acústica establecidos para la ordenación proyectada, teniendo en cuenta un incremento del aforo en los ejes viarios. El análisis se realiza a nivel de parcela, si bien el volumen máximo edificable en cada subparcela estaría definido por ordenanza local.

Tras análisis de la incidencia de los principales emisores acústicos sobre el sector – especialmente tráfico de infraestructuras viarias –, se determina que los niveles sonoros calculados serían **COMPATIBLES** con los objetivos de calidad acústica aplicables, conforme al Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre y al Decreto 6/2012, de 17 de enero.

Se consideran los impactos descritos como **COMPATIBLES**.

En conclusión, el ámbito de suelo evaluado sería adecuado para la ejecución del desarrollo urbanístico según la ordenación propuesta por los proyectistas, sin que sea necesaria la adopción de medidas correctoras contra el ruido.

Contaminación lumínica del cielo nocturno

Los nuevos viarios contemplados en el PRI de la UE-37 conlleva la luminaria asociada a los mismos. Las condiciones del alumbrado público quedan sujetas a la normativa municipal y las redes de nueva ejecución además se ejecutarán acordes con el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. Para el diseño del alumbrado se tendrá en cuenta la eficiencia energética del mismo y la protección del cielo nocturno, por lo que consideramos la afección como **COMPATIBLE**.

Durante la fase de construcción y funcionamiento no se prevé ninguna actividad que pueda implicar contaminación lumínica del cielo nocturno, por lo que lo consideramos un impacto **NO SIGNIFICATIVO**.

B.2 AFECCIÓN AL USO DEL SUELO

El suelo es uno de los factores ambientales que se va a ver afectado irreversiblemente. Se verá impactado por la ocupación espacial que sobre él se produzca. El suelo será eliminado, compactado, pudiéndose contaminar por residuos sólidos y vertidos líquidos. La consecuencia más directa de la ejecución del proyecto sobre el suelo y generalmente la más importante, es la ocupación del suelo y la pérdida para usos agrarios u otros naturales.

La topografía como la geomorfología se verá afectada por el movimiento de tierras que se pueda realizar en su acondicionamiento del terreno. Además, desde el punto de vista edáfico, se producirán la desaparición de parte de las capas superficiales del sustrato.

No obstante, nos encontramos en una zona antropizada. Si bien se trata de un suelo desnudo, sobre el que no se tiene conocimiento que haya tenido un uso anterior, se trata de suelo catalogado como urbano no consolidado por el PGOU de Alcalá de Guadaíra.

Se consideran los impactos descritos como **COMPATIBLES**.

Durante el desarrollo de las obras se pueden producir afecciones sobre el suelo debido al funcionamiento de la maquinaria, acopios e instalaciones auxiliares, que pueden ocasionar derrames accidentales de los di-

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 21/44	



ferentes líquidos que utilizan. No obstante, debido al limitado número de vehículos y maquinaria dicha afección resultará muy poco significativa, siendo un impacto **COMPATIBLE**, excepto la eventual contaminación del mismo por vertido accidental de sustancias peligrosas, que se consideraría como **MODERADO**, dada la baja actividad de la maquinaria, si bien, tras la aplicación de las correspondientes medidas preventivas y correctoras el impacto se valoraría como compatible.

Dada la topografía del terreno, es posible que sea necesaria una modificación morfológica, si bien se considera la afección como **COMPATIBLE**.

En la fase de funcionamiento no se realizarán tareas de compactación y la ocupación dará continuidad al proceso iniciado en la fase de construcción. Por lo tanto, se considera la afección como **NO SIGNIFICATIVA**.

Durante el funcionamiento, el impacto sobre el suelo vendrá determinado por situaciones de emergencia, debido a posibles fugas o derrames de residuos o aguas residuales directamente al suelo.

Se considera la afección por contaminación del suelo como **COMPATIBLE** ya que existirá un plan de medidas preventivas y correctoras, en caso de generarse un accidente. Modificación de la morfología del terreno

El terreno no sufrirá variación alguna respecto a las ya indicadas para la fase de construcción, es por ello que consideramos el impacto **NO SIGNIFICATIVO**.

Durante la fase de construcción y funcionamiento se da la conjunción de una serie de procesos que encadenan como consecuencia el incremento de la erosión: el desmantelamiento de la cobertura vegetal sumado al paso constante de maquinaria y la compactación del suelo, pueden provocar un incremento de la escorrentía superficial y con ello de la erosión del terreno.

No obstante, no podemos considerar que esa erosión pueda incrementarse hasta un nivel preocupante, pues la pendiente es reducida y las precipitaciones también lo son, con lo que el agente erosivo hidrológico tendrá poca incidencia. Por estas razones, podemos considerar el incremento de erosión como un impacto **COMPATIBLE** sin riesgo potencial de conllevar desertificación a medio plazo.

B.3 AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Según Informe recibido el 03 de mayo del 2023: En relación a su escrito de fecha 20/04/2023 sobre la Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan de Reforma Interior de la UE-37 "Ctra de Dos Hermanas", en el T.M. de Alcalá de Guadaira (Sevilla) se le comunica que el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, modificado por la disposición final 3.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, recoge en su apartado 1 que, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno; de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Además, el apartado 3 de ese mismo artículo 42 indica que, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas intercomunitarias, el mencionado informe será solicitado a las correspondientes Confederaciones Hidrográficas, de acuerdo con la legislación básica estatal.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo Terrestre de Andalucía, dicho Reglamento es de aplicación a los vertidos que se realicen directa o indirectamente al dominio público marítimo-terrestre cuya competencia corresponda a la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica en materia de aguas y costas.

Según ese mismo criterio competencial, la intervención de la Administración hidráulica en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica corresponde a las Confederaciones Hidrográficas en las cuencas

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 22/44	



estatales, y a los Servicios de esta Consejería en las cuencas internas de Andalucía. También corresponderá en esta fase a los Servicios de esta Consejería informar en materia de vertidos en aquellos casos en los que este se realice al Dominio Público Marítimo Terrestre.

Por tanto, y dado que el ámbito del Plan de Reforma Interior de la UE-37 "Ctra de Dos Hermanas", en el T.M. de Alcalá de Guadaira (Sevilla) se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la Administración General del Estado a través de su Organismo de Cuenca, deberá dirigirse a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se pronuncie en cuanto a sus competencias en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica.

El 24 de abril del 2023 se envía consulta a la confederación hidrográfica y hasta el momento no se ha recibido respuesta.

Como se ha indicado anteriormente, el desarrollo de las obras puede producir afecciones sobre el suelo derivadas de los posibles derrames accidentales que puedan producir vehículos o maquinaria. Estos derrames podrían implicar una contaminación de las aguas presentes en el suelo dispersándose por escorrentía y/o infiltración.

La única posibilidad de afectar con vertidos de sustancias contaminantes a estos elementos del medio físico es la ocurrencia de un accidente. Los tipos de accidentes que pueden generar vertidos de sustancias contaminantes desde la maquinaria que interviene en obra con potencial afección a cauces y aguas subterráneas son: la rotura de manguitos de fluido hidráulico, rotura de depósito de combustible, pérdidas de lubricantes y fluido hidráulico o derrames en operaciones de mantenimiento. La probabilidad de que suceda este tipo de accidentes es muy baja, y en su caso implicarían un volumen de vertido muy limitado dado el tipo de maquinaria que se empleará en las obras, además de tomarse las medidas correctoras oportunas.

En general, se consideran **COMPATIBLES** los impactos sobre el agua, excepto la eventual contaminación del mismo por vertido accidental de sustancias peligrosas, que se consideraría como **MODERADO**, dada la baja actividad de la maquinaria.

No existen cauces naturales susceptibles de verse afectados por las acciones del proyecto potencialmente impactantes, por lo que se considera **NO SIGNIFICATIVO**.

Durante las obras de construcción, el paso reiterado de esta maquinaria pesada origina la compactación del suelo con la consiguiente pérdida de permeabilidad y aumento de escorrentía superficial. Consideramos los impactos sobre la escorrentía natural **COMPATIBLES**.

Durante la fase de construcción tan sólo se prevé la generación de las aguas residuales de los WC portátiles y casetas de obra para el uso del personal que participe en la construcción. Se retirarán y gestionarán de forma adecuada nada más terminar la fase de construcción, considerándose como **COMPATIBLES** dichas afecciones.

Contaminación de las aguas superficiales

Durante la fase de funcionamiento, la contaminación del suelo, en los términos descritos en los apartados anteriores, pueden conllevar a una contaminación del agua presente en el suelo y dispersarse por escorrentía superficial o subterránea. En general, se consideran **COMPATIBLES** los impactos sobre el agua.

El desarrollo del sector incrementará la escorrentía superficial, que a su vez será redirigida al sistema de recogida de pluviales. Se trata de un efecto **COMPATIBLE**.

Contaminación de acuíferos

Es muy poco probable que se pueda generar un vertido susceptible de contaminar el acuífero por infiltración. Además, se llevarán a cabo las medidas preventivas y correctoras pertinentes en caso de accidentes. Se trata, por tanto, de un efecto **COMPATIBLE**.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHLVGZC3UG	PÁG. 23/44	



Durante esta fase, serán principalmente las actividades relacionadas con los aseos y las de limpieza, aquellas que producirán aguas residuales. No obstante, las aguas residuales son conducidas a saneamiento general, por lo que el impacto se considera **COMPATIBLE**.

Además, se producirá un aumento del consumo de agua, si bien será asumido por la empresa municipal de aguas.

Riesgos de inundación

No existen cauces naturales en las inmediaciones por lo que no se esperan efectos sobre la ocurrencia de inundaciones. El impacto se considera **NO SIGNIFICATIVO**.

B.4- AFECCIÓN AL MEDIO NATURAL

Según informe sectorial recibido en el transcurso del proceso de consultas en relación con el Avance y con el Documento Ambiental Estratégico relativo al "PLAN DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁMBITO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS", cuyo promotor es la JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRETERA DOS HERMANAS" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA, a desarrollar en el término municipal de Alcalá de Guadaíra, **no se aprecian afecciones significativas**.

Durante la fase de construcción de todas las actuaciones del proyecto, las actividades de obra y operaciones de la maquinaria, así como las presencia y trasiego del personal de obra, movimiento de maquinaria y vehículos, con la generación de ruido y levantamiento de polvo, pueden limitar la actividad faunística y suponer un cambio en la conducta habitual de la fauna y provocar el desplazamiento de individuos de las diferentes especies presentes de forma temporal o permanente de la zona.

Los efectos negativos durante esta fase están muy ligados (además del resto de acciones del proyecto) a la eliminación de la cubierta vegetal, que proporciona refugio, zona de reproducción y alimentación a la fauna existente. Esta eliminación podría dar lugar a la destrucción de refugios de reptiles y pequeños mamíferos.

Particularmente, el proyecto se localiza en un entorno caracterizado por un alto grado de intervención antrópica, esencialmente por naves industriales, viales y carreteras. Además, cuenta con exiguos espacios verdes y la vegetación es muy escasa y presenta poca diversidad. Así, el tipo de hábitat presente en los terrenos del sector presenta poca variedad y escasa complejidad por lo que la fauna existente se caracteriza por una escasa diversidad, ausencia de singularidad y reducido número de individuos de cada especie.

De esta manera, cabe destacar que el impacto sobre la afección a los hábitats faunísticos se considera **COMPATIBLE**.

La fauna presente en el área de estudio puede variar sus pautas de comportamiento como consecuencia de los ruidos, mayor presencia humana, movimiento de maquinaria, y otras molestias que las obras pueden ocasionar, pudiendo provocar el abandono de los lugares de cría de determinadas especies (fundamentalmente aves y mamíferos) que son sensibles a las mismas.

Las especies generalistas, que suponen casi exclusivamente las existentes en el sector, están mejor adaptadas a los ambientes antropizados y serán las que menos se vean afectadas, por lo que se considera la afección como **COMPATIBLE**.

Las afecciones señaladas en el apartado anterior en raras ocasiones podrán conllevar la muerte de individuos. Las posibles pérdidas vendrían presumiblemente ocasionadas por atropellos con vehículos de obra o afección directa por eliminación de nidos, madrigueras, etc.

La escasa probabilidad de incidencia puntual de este impacto hace que podamos considerarlo **COMPATIBLE** con la actividad proyectada.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 24/44	



Los efectos potenciales de la construcción del proyecto sobre la vegetación serán consecuencia de las actuaciones necesarias para las obras, que supondrá la eliminación total de la vegetación.

No obstante, la vegetación de los terrenos es prácticamente nula, presenta poca variedad y ningún interés botánico.

Teniendo en cuenta los factores descritos, se considera la afección como **COMPATIBLE**.

B.5-. AFECCIÓN A ESPACIOS PROTEGIDOS Y AL PATRIMONIO NATURAL

Según INFORME DEL SERVICIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL RELATIVO AL PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-37 CTRA DE DOS HERMANAS DE ALCALÁ DE GUADAÍRA recibido el 05 de Mayo del 2023 **No existen afecciones apreciables a espacios de la Red Natura 2000 que precisen de una evaluación específica, conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. El Plan se encuentra fuera de la Red de Espacios Natura 2000 de Sevilla**

No existen afecciones apreciables a Espacios Naturales Protegidos, conforme al artículo 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad; ni afecciones a elementos del patrimonio natural del municipio como son las vías pecuarias, dehesas y bosques-isla.

B.6- AFECCIONES SOBRE EL PAISAJE

Durante la fase de construcción son varias las acciones del proyecto generadoras de efectos potenciales sobre el paisaje derivados de alteraciones en la morfología, texturas y atributos formales de otros componentes ambientales cuya composición, en definitiva, generan la matriz paisajística.

Las alteraciones paisajísticas derivadas de la obra civil se valoran principalmente de forma cualitativa, ya que integran un conjunto de variables no necesariamente parametrizables (que tienen que ver con la sensibilidad del observador y el significado atribuido a los cambios percibidos), aunque podría apoyarse en la cuantificación de las actuaciones previamente citadas como aproximación a la intensidad de la alteración (volúmenes de tierra extraídos, superficie de cubierta vegetal eliminada, etc..) y su relación con su exposición visual.

Dada la baja calidad paisajística de los terrenos, la ausencia de gran número de observadores, unida a la alta capacidad de acogida de las actuaciones previstas y su integración dentro de la zona industrial existente, se valora la afección como **COMPATIBLE**.

Durante la fase de funcionamiento, desde el punto de vista cualitativo, la actuación proyectada viene a integrar paisajísticamente el área de actuación con el entorno industrial inmediato. De ser un tramo degradado y de poco uso, pasará a ser con continuo industrial. No obstante, los usos previstos en el sector pueden suponer un menoscabo de la calidad paisajística si no se toman medidas en cuanto al diseño de edificaciones. En este sentido, consideramos el impacto paisajístico de la actuación como **COMPATIBLE**.

B.7-AFECCION SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO

La emisión de gases de efecto invernadero y la antropización del suelo se presentan como las principales causas del efecto invernadero y de su principal consecuencia global, el cambio climático. Cada una de estas causas se relaciona a su vez con una serie de pautas características de la fase de ejecución y funcionamiento.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 25/44	



Fase de ejecución: Las afecciones que durante la fase de ejecución pueden provocar efectos negativos sobre el cambio climático son claras: la circulación de vehículos, la utilización de maquinaria y el aumento de consumo de recursos naturales: energía, agua y materiales.

Fase de funcionamiento: Las afecciones que al cambio climático pueda provocar cuando se lleven a cabo las actividades productivas (industriales, logísticas, servicios) están relacionadas tanto con las emisiones de gases de efecto invernadero, así como el consumo eléctrico y de agua derivado de las distintas actividades que se desarrollen, ya que indirectamente provoca la emisión de gases de efecto invernadero que supone una contribución al cambio climático.

a) Inundaciones por lluvias torrenciales y daños debidos a eventos climatológicos extremos. Al producirse un aumento de la superficie edificada/pavimentada, aumenta de igual modo la escorrentía superficial, disminuyendo la permeabilidad del suelo. No obstante, es muy poco significativa la superficie de los terrenos y dada la previsión de red de pluviales no se esperan afecciones significativas por lluvias torrenciales.

b) Inundación de zonas litorales y daños por la subida del nivel del mar. El sector se localiza a más de 70 km la línea de costa, por lo que no podría sufrir los efectos de una hipotética subida del nivel del mar.

c) Pérdida de biodiversidad y alteración del patrimonio natural o de los servicios ecosistémicos. No es de esperar pérdida de biodiversidad ni alteración del patrimonio natural, ya que se actúa sobre una zona altamente antropizada sin elementos ambientales destacables.

d) Cambios en la frecuencia, intensidad y magnitud de los incendios forestales. No procede, al no localizarse masas forestales en las cercanías. e) Pérdida de calidad del aire. Este impacto está estrechamente relacionado con el tráfico de vehículos derivado de las nuevas actividades productivas que se implanten en la parcela, así como del funcionamiento de la maquinaria que pueda instalarse en cada nave (aire acondicionado, calderas o similares, etc.). En todo caso, se considera una afección compatible.

f) Cambios de la disponibilidad del recurso agua y pérdida de calidad. No procede.

g) Incremento de la sequía. No procede.

h) Procesos de degradación de suelo, erosión y desertificación. No es de esperar efectos sobre la erosión y desertificación. Así como no es de esperar degradación del suelo, teniendo en cuenta que las actividades se desarrollarán sobre suelos pavimentados y que las aguas residuales serán conducidas al colector municipal. i) Alteración del balance sedimentario en cuencas hidrográficas y litoral. No se alterará.

j) Frecuencia, duración e intensidad de las olas de calor y frío y su incidencia en la pobreza energética. No procede.

k) Cambios en la demanda y en la oferta turística. Tras el desarrollo del sector, no se aumentará la oferta turística de la zona.

l) Modificación estacional de la demanda energética. No se espera modificar significativamente la estacionalidad de la demanda energética. m) Modificaciones en el sistema eléctrico: generación, transporte, distribución, comercialización, adquisición y utilización de la energía eléctrica. No se producirá una modificación en el sistema eléctrico, ya que la red eléctrica existente es capaz de asumir la demanda del sector. n) Migración poblacional debida al cambio climático. Particularmente su incidencia demográfica en el medio rural. No procede. ñ) Incidencia en la salud humana. No se espera incidencia sobre la salud humana. o) Incremento en la frecuencia e intensidad de plagas y enfermedades en el medio natural. No procede. p) Situación en el empleo ligado a las áreas estratégicas afectadas. Se producirá un aumento de la demanda de empleo, durante la fase de construcción y sobre todo en la de funcionamiento

Durante la fase de ejecución, los impactos sobre los factores relacionados con el cambio climático están relacionados con el consumo energético de las distintas actividades de obra y con la emisión de gases de combustión de la maquinaria operativa, fundamentalmente la destinada al transporte.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 26/44





Estos impactos se clasifican como **COMPATIBLES**, ya que son de escasa intensidad, localizados espacialmente y reversibles.

Durante la fase de funcionamiento se espera un mayor nivel de contaminación y consumo de recursos que en la anterior fase. No obstante, hay que tener en cuenta varios factores:

1. Tanto las viviendas como la actividad terciaria previstas son susceptibles de implantación de medidas preventivas y correctoras asumidas por el promotor en la edificación
2. Los árboles en los viales y en las zonas de aparcamiento, además de las zonas verdes, contribuirá a la absorción de CO₂.

Tras la puesta en marcha de las medidas correctoras y protectoras, los impactos en la fase de funcionamiento sobre los factores relacionados con el cambio climático se evalúan como **COMPATIBLES**.

B.8-. AFECCION AL PATRIMONIO CULTURAL

Durante la fase de funcionamiento no habrá afección alguna sobre el patrimonio, tratándose de un impacto **NO SIGNIFICATIVO**.

B.9-. AFECCIÓN SOBRE LAS VÍAS PECUARIAS

Segun el informe recibido el 25 de Enero de 2025: En contestación a la solicitud de petición de informe, relativo al impacto ambiental en los aspectos de la competencia del departamento de Vías Pecuarias así como de las indicaciones beneficiosas para el medio ambiente y en relación a los condicionantes específicos a considerar para el procedimiento de Autorización Ambiental Unificada del proyecto se emite los siguiente:

Consultada la documentación aportada en el PLAN DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁMBITO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO DE LA UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS", sobre la afección al dominio público pecuario por la ejecución de dicho proyecto, el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Alcalá de Guadaíra y el Croquis del Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, se informa lo siguiente:

No se produce afección al dominio público pecuario

Dada la inexistencia de vías pecuarias en la zona de actuación del proyecto, consideramos la incidencia de este impacto como **NO SIGNIFICATIVA**.

C. SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El epígrafe 8 del Documento Ambiental Estratégico, presentado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, informa entre otros aspectos, lo siguiente:

Se señalan las líneas básicas de un programa de seguimiento y control ambiental durante la fase de obras.

PLANTEAMIENTO

Se designará un responsable del Programa por parte de la futura propiedad o bien podrá ser la propia Dirección Facultativa quién asuma el seguimiento y control ambiental. Para facilitar las tareas de seguimiento y

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 27/44	



control, el Técnico Ambiental redactará un programa de control en fichas, estructurándolas según las actuaciones que se efectúen en el tiempo, en las cuales se especificarán los siguientes datos:

1. Etapa del Proyecto.
2. Actuación a llevar a cabo.
3. Descripción: resumen de la actividad o acción del proyecto.
4. Momento: inicio de la actuación
5. Temporalización: si fuera necesario, la periodicidad de la actuación y el calendario a seguir.
6. Seguimiento: Recogerá los puntos básicos que deben estudiarse para el correcto análisis y seguimiento del Programa.
7. Responsable: Promotor del proyecto, Administración u organismos competentes.
8. Evaluación: Valoración tras el análisis del Programa de Vigilancia concreto.
9. Conclusión: Recoge la opinión del encargado del seguimiento sobre la adecuación, cumplimiento y eficacia del desarrollo de la actuación y las medidas correctoras propuestas en el presente documento.

ACCIONES PREVIAS

Durante el mes anterior al inicio de la obra se procederá a diversas tareas de carácter administrativo que se resumen de la siguiente forma:

Con la Dirección de Obra.

- Establecimiento del protocolo de intercambio de información.
- Aprobación del Programa de Seguimiento y Control Ambiental.

Con la Administración Provincial y Central.

- En la Delegación Provincial de Medio Ambiente: En principio ninguna.

Con el Ayuntamiento

- Licencias municipales de obras en lo que proceda.
- Acuerdo sobre el procedimiento de información a los vecinos, normas de señalización, etc

REPLANTEO

El responsable del Programa toma parte en las operaciones de replanteo que constituyen un paso decisivo para garantizar el ágil desarrollo de las obras, llevando a cabo las siguientes acciones de acuerdo con la Dirección de Obra:

- Identificación y acotamiento del perímetro definitivo de ocupación.
- Identificación de los accesos a la obra en las acciones iniciales
- Inspección inicial de avifauna
- Marcaje de ejemplares arbóreos a conservar.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 28/44	



-Jalonamiento de la vegetación.

El Técnico redactará un informe que conste de:

- Descripción de las acciones desarrolladas.
- Decisiones tomadas.
- Incidencia ambiental de eventuales cambios en el proyecto.
- Reportaje fotográfico.

ADECUACIÓN DEL TERRENO (MOVIMIENTO DE TIERRAS)

Se ejercerán acciones de control y seguimiento sobre:

Desde la entrada en servicio de la maquinaria, se vigilará:

- la correcta puesta a punto,
- entoldado de transportes,
- riegos,

Se comprobará:

- la idoneidad de la señalización,
- retirada de residuos existentes a priori,
- el grado de permeabilidad transversal,
- existencia de ejemplares de fauna de interés ambiental,
- el posible hallazgo de restos arqueológicos.

Se redactarán informes sectoriales del desarrollo, incidencias, resultados alcanzados, basados en fichas de seguimiento por recurso afectado y apoyados en reportajes fotográficos fechados.

EDIFICACIÓN Y ACABADOS

El control se ejercerá esencialmente sobre:

- Gestión de residuos
- Correcta puesta a punto de la maquinaria.
- Medidas sobre la contaminación atmosférica y acústica
- Evitar el vertido de sustancias contaminantes
- Ahorro de agua y energía.
- Limpieza de fin de obra de toda clase de residuos urbanos (restos orgánicos, plásticos, madera, vidrio, metales, etc.).

Se redactarán informes similares a los anteriormente descritos.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 29/44	



INFORMES

Se establecerá con la Dirección de Obra un protocolo de remisión de informes de vigilancia y seguimiento ambiental.

- En principio, como se indicó anteriormente, se establecerán fichas de seguimiento por unidades de obra, acciones desarrolladas y recurso natural afectado, acompañadas de reportajes fotográficos fechados.
- Se redactarán informes sectoriales parciales con la periodicidad adecuada a cada tipo de operación.
- Se producirán informes ocasionales en caso de incidencias imprevistas que obligan a modificar o matizar el programa acordado.
- Se redactará un informe final donde se recogerá una síntesis del desarrollo de la campaña de vigilancia ambiental, resultados alcanzados, desviaciones observadas, medidas correctoras adoptadas y elaboración del programa de seguimiento.

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

5.1. Consideraciones en materia de vías pecuarias

Con fecha **25 de Enero de 2025** se recibe informe emitido por el Departamento de Vías Pecuarias de la Secretaría General Provincial de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. Se adjunta dicho informe como parte del Anexo del presente documento.

En dicho documento, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se informa que:

"Consultada la documentación aportada en el PLAN DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁMBITO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO DE LA UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS", sobre la afección al dominio público pecuario por la ejecución de dicho proyecto, el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Alcalá de Guadaíra y el Croquis del Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, se informa lo siguiente:

No se produce afección al dominio público pecuario. "

5.2. Consideraciones en materia de aguas

Con fecha **03 de mayo del 2023** se recibe informe emitido por el Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo rural en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho informe, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se establece que:

(...) "dado que el ámbito del *Plan de Reforma Interior de la UE-37 "Ctra de Dos Hermanas"*, en el *T.M. de Alcalá de Guadaíra (Sevilla)* se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 30/44	



Administración General del Estado a través de su Organismo de Cuenca, deberá dirigirse a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se pronuncie en cuanto a sus competencias en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica".

A fecha de realización del presente informe aun no se había recibido respuesta a la consulta por parte de Confederación hidrográfica.

A. LIMITACIONES EN LAS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICÍA. ZONA DE FLUJO PREFERENTE

En **zona de servidumbre** es aplicable el artículo 7 del RDPH, según el cual esta zona tiene los fines siguientes:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización de este Organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en zona de servidumbre, salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados. Las construcciones e instalaciones en estas zonas precisan previa autorización de esta confederación.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

Conforme al artículo 9.4 del RDPH, "la ejecución de cualquier obra o trabajo en la **zona de policía** de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca". No obstante, en aplicación del artículo 78.1 del RDPH, si se trata de una construcción prevista en un Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o en un plan de obras de la Administración que hubiera sido informado favorablemente por esta confederación recogiendo las oportunas previsiones formuladas al efecto, no sería precisa la antedicha autorización, si bien todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados con suficiente anticipación al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.

Según el artículo 9.2 del RDPH, "la **zona de flujo preferente** es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse **graves daños** sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- a) Que el calado sea superior a 1 m.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 31/44	



- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos".

El mismo artículo 9.2 establece que "la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previstos en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter".

En caso de que el área afectada por el plan o programa, por su proximidad a algún cauce, pudiera quedar incluida en zona de flujo preferente (en lo sucesivo, ZFP), deberá presentar ante esta confederación un estudio de inundabilidad que la determine, salvo que dicha área haya sido ya estudiada por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (en adelante, SNCZI) y en éste se haya determinado la ZFP, en cuyo caso podrá optar por asumir la zonificación establecida en el SNCZI o presentar un estudio local detallado. En la página web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico dispone de un visor del SNCZI (enlace directo: <https://sig.mapama.gob.es/snczi/>).

Las limitaciones en zona de flujo preferente se recogen en los artículos 9 bis a 9 quáter del RDPH:

- ⌚ Artículo 9 bis: limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural.
- ⌚ Artículo 9 ter: obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado.
- ⌚ Artículo 9 quáter: régimen especial en municipios con más de 1/3 de su superficie incluida en la zona de flujo preferente.

A efectos del RDPH y de acuerdo con sus artículos 9 bis y 9 ter, los conceptos de "suelo rural" y "suelo urbanizado" son los definidos por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015.

B.- ZONAS INUNDABLES

Según el artículo 14 del RDPH, se consideran zonas inundables "los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, (...)".

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, el artículo 14 bis establece en las zonas inundables las siguientes limitaciones en los usos del suelo:

1. Las **nuevas edificaciones y usos** en suelos rurales se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables. Cuando no sea posible, se estará a lo que al respecto establezca, en su caso, la normativa de la Comunidad Autónoma, teniendo en cuenta lo siguiente:

"a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 32/44	



edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones".

2. En **suelos urbanizados**, podrá permitirse la construcción de **nuevas edificaciones**, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) arriba expuestas.

3. En el caso de **edificaciones ya existentes**, tanto en suelos rurales como urbanizados, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el punto anterior, previamente al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCIÓN GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 33/44	



En caso de que el área afectada por el plan o programa, por su proximidad a algún cauce, pudiera quedar incluida en zona inundable, deberá presentar ante esta confederación un estudio de inundabilidad que la determine (incluyendo planos de calado y velocidad de flujo), salvo que dicha área haya sido ya estudiada por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y en éste se haya determinado la zona inundable, en cuyo caso podrá optar por asumir la zonificación establecida en el SNCZI o presentar un estudio local detallado. En la página web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico dispone de un visor del SNCZI (enlace directo: <https://sig.mapama.gob.es/snczi/>).

C.- ASPECTOS ESPECÍFICOS SOBRE EL PLAN O PROGRAMA PRESENTADO

Se observa que en el ámbito territorial afectado por el Plan de Reforma Interior, objeto de este informe se localizan los siguientes:

a) Cauces públicos y embalses:

Consultando la capa de capa de Red Hidrográfica de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Confederación del Guadalquivir (IDE-Guadalquivir - <https://idechg.chguadalquivir.es/>), no se observa que por el entorno inmediato o dentro del ámbito territorial objeto de este informe discurren cauces públicos.

El cauce natural más próximo a la zona de estudio es el río Guadaira, a aproximadamente 400 m al noreste del límite de la parcela. Por lo tanto, en el ámbito de actuación, no se considera que pueda haber afección al dominio público hidráulico ni a sus zonas asociadas.

Por tanto, no existiendo afecciones al dominio público hidráulico ni a sus zonas asociadas.

b) Masas de agua subterránea:

La zona se encuentra sobre la masa de agua subterránea "Sevilla-Carmona" (código ES050MSBT000054700). Se encuentra en mal estado cuantitativo y en mal estado químico, siendo su estado global Malo.

Puede consultar la localización y datos adicionales sobre estos elementos y sobre las zonas protegidas (zonas de captación de agua para abastecimiento, zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario, zonas sensibles, zonas húmedas, zonas de protección de hábitats o especies, zonas de producción de especies económicamente significativas, masas de agua de uso recreativo, perímetros de protección de aguas minerales y termales, y reservas naturales fluviales, etc.) en el visualizador de la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (<https://idechg.chguadalquivir.es/nodo/Visualiza/map.html>).

Otras Administraciones también pueden ofrecer información, cartografía y visores de gran utilidad, como el Instituto Geográfico Nacional (<http://www.ign.es/web/ign/portal/cbg-area-cartografia>) y la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, por medio de la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM).

Consultando la cartografía de zonas inundables realizadas dentro de los trabajos del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) realizados por el MITERD, para el cumplimiento de la directiva de zonas inundables y su desarrollo en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, se comprueba que el tramo de río Guadaira que discurre por el entorno del núcleo urbano de Alcalá de Guadaira ha sido estudiado dentro de esos trabajos. Se aprecia en la imagen inferior que el ámbito del Plan de Reforma Interior no se ve afectado por la lámina de inundación asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Respecto de los otros cauces pudieran existir y no se han indicado en este informe, no está estudiada su inundabilidad, por lo que se deberá de justificar que Plan de Reforma Interior no se ve afectado por la lámina de inundación asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno de los mismos.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 34/44	



En relación al Abastecimiento se recuerda que se tendrán que cumplir con las previsiones contempladas en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir (PHDG) y en su momento se solicitará informe a la Oficina de Planificación Hidrológica sobre la suficiencia de recursos hídricos y sobre la adecuación a las citadas previsiones del PHDG.

Cabe recordar que en el artículo 245 del RDPH referente a “Autorización de vertido” se indica: “Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización. Dicha autorización corresponde a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente”.

Por su lado, el artículo 259 ter, del mismo Reglamento, relativo a “Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia” define en su apartado 1 condiciones para zonas urbanas y en su apartado 2 condiciones para zonas industriales, que deberán de tenerse en cuenta en el diseño de la red de Saneamiento.

Cabe recordar que el Artículo 126 ter del RDPH referente a “Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso” indica en su apartado 7: “Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue”.

D.- DETERMINACIÓN ADICIONAL PARA LA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En el documento del estudio ambiental estratégico (EAE), el cumplimiento de la normativa sectorial de aguas debe quedar reflejado explícitamente en un Anexo Sectorial de Aguas o, si la extensión del plan o programa es reducida, en un simple apartado del EAE. Ello sin perjuicio de su adecuada integración funcional en el conjunto del plan o programa.”

5.3. Consideraciones en materia de Espacios Naturales Protegidos

Con fecha **05 de mayo de 2023** se recibe informe emitido por el Servicio de Espacios Naturales Protegidos de esta Delegación Territorial, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho documento, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se informa que:

“No existen afecciones apreciables a espacios de la Red Natura 2000 que precisen de una evaluación específica, conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad”.

5.4. Consideraciones en materia de Gestión del Medio Natural

Según informe sectorial emitido el **2 de febrero del 2024** durante el transcurso del proceso de consultas en relación con el Avance y con el Documento Ambiental Estratégico relativo al “PLAN DE REFORMA INTERIOR

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 35/44





EN EL ÁMBITO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" ", cuyo promotor es la JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRETERA DOS HERMANAS" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA, a desarrollar en el término municipal de Alcalá de Guadaíra, no se aprecian afecciones significativas.

5.5. Consideraciones en materia de calidad del aire

Durante la **fase de ejecución de la obra**, la emisión de polvo y partículas producidas durante el movimiento de tierras puede suponer una afección importante desde el punto de vista de la calidad del aire. Por ello, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire, previendo medidas de control o suspensión de las obras de construcción, tráfico de vehículos a motor, riegos, etc.

5.6. Consideraciones en materia de contaminación acústica

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Decreto 6/2012, de 17 enero por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, en todo lo referente a la apertura de la puerta de garaje.

Durante la **fase de ejecución de la obra** es previsible un aumento de los niveles de ruido debido al tránsito de maquinaria y a las propias labores de construcción.

Todos los **equipos emisores de ruido** estarán diseñados para limitar las emisiones/inmisiones sonoras, y estarán previstos de los medios de insonorización necesarios para garantizar que la emisión sonora en el exterior del ámbito cumpla con los límites establecidos.

5.7. Consideraciones en materia de Contaminación Lumínica

Se deberá tener en cuenta el Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía, con el que se da respuesta a la necesidad de hacer compatible el desarrollo de la actividad humana en horario nocturno en condiciones de confort y seguridad, con la oscuridad natural de la noche mediante el diseño y uso sostenibles de las instalaciones de alumbrado exterior.

Así, con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, este Reglamento para la protección frente a la contaminación lumínica establece las medidas necesarias para:

- a) Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de luz artificial hacia el cielo nocturno.
- b) Preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas nocturnos en general.
- c) Promover el uso eficiente del alumbrado, sin perjuicio de la seguridad de las personas usuarias.
- d) Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente, en entornos naturales e interior de edificios residenciales.
- e) Salvaguardar la calidad del cielo y facilitar la visión del mismo, con carácter general, y, en especial, en el entorno de los observatorios astronómicos.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 36/44	



En concreto en su artículo 25 indica que los planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica que sean susceptibles de generar contaminación lumínica han de tener en cuenta e integrar los objetivos y preceptos de este Reglamento.

5.8. Consideraciones en materia de Residuos

Se deberán tener en cuenta las referencias a la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y al Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Con base en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

Asimismo, cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (comunicación previa, condiciones particulares de almacenamiento, entrega a Gestor Autorizado, etc.).

Por último, se recogerá como medida preventiva que todos los cambios de aceite y mantenimiento de la maquinaria durante la **fase de construcción** que puedan implicar derrame de aceites o gasóleo, se realicen en talleres autorizados o parques de maquinaria habilitados al efecto y entregándose por tanto a gestor autorizado de Residuos Peligrosos. Asimismo, se prohibirá el vertido de hormigón sobrante sobre el terreno, y de otros productos químicos auxiliares. Por último, se establecerán las medidas correctoras en caso de producirse algún vertido accidental.

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial en el ámbito de sus competencias,

SE INFORMA

Que el **PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N°37 “CTRA. DE DOS HERMANAS”, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA).”, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico así como las incluidas en el borrador del plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.**

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 37/44	



El Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOJA, no se hubiera procedido a la aprobación del reformado en el plazo máximo de cuatro años. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el presente Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que proceda, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

La Delegada Territorial
Fdo: Concepción Gallardo Pinto

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	21/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm885SGL42ZQAMEYDHKLVGZC3UG	PÁG. 38/44	

ANEXO 6, DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO. CAPÍTULOS 7, 8 Y 9.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 “CARRETERA DE DOS HERMANAS”
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

7 MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

Una vez realizado el análisis y valoración de los impactos de la actuación, se procede a proponer una serie de medidas protectoras y correctoras para aquellas actuaciones que puedan tener algún tipo de impacto en el medio.

Las medidas protectoras serán aquellas orientadas a prevenir, evitar o limitar el impacto que pueda generar determinado proceso o actuación. Partiendo de la premisa de que la mejor alternativa es evitar el impacto, el cumplimiento de estas medidas será esencial para que los impactos se minimicen.

Por su parte, las medidas correctoras serán aquellas que, una vez producido el impacto por ser este inevitable, se orienten a corregir o reducir el mismo en la medida de lo posible.

Las medidas planteadas se detallan a continuación diferenciando la fase de construcción y la fase de funcionamiento, estableciéndose, en cada una de ellas, las medidas para los impactos detallados en el capítulo anterior.

7.1 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO, AL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES Y EL MODELO DE MOVILIDAD/ACCESIBILIDAD FUNCIONAL.

7.1.1 FASE DE CONSTRUCCIÓN

Contaminantes atmosféricos

- Los vehículos que transporten áridos o cualquier material susceptible de levantar polvo, deberán ir provistos de lonas o cerramientos que eviten derrames o voladuras.
- Para cumplimiento de la legislación vigente en materia de emisión de gases y contaminantes a la atmósfera, así como ruidos, se reglarán todos los motores de la maquinaria y vehículos de carga.
- Se exigirá el estricto cumplimiento de lo establecido por la Dirección General de Tráfico en lo referente a la Inspección de Vehículos (I.T.V).



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

- En el manejo de maquinaria y vehículos se observarán las siguientes pautas: evitar el exceso de velocidad, realizar una conducción sin aceleraciones ni retenciones, planificar los recorridos para optimizar el rendimiento, evitando el funcionamiento simultáneo de maquinaria pesada cuando sea innecesario.
- Control de emisiones por evaporación desde los depósitos de combustible y carburadores, tanto en ruta como en repostado.
- Realización de riegos periódicos. Dichos riegos se efectuarán en todas las superficies de actuación, lugares de acopio (incluso la tierra vegetal), de forma que todas estas zonas tengan el grado de humedad necesario y suficiente para evitar la producción de polvo.
- Los riegos se realizarán a través de un camión cisterna (0,25 l/m²). El método para el control del polvo mediante el riego con agua es un método generalizado, bastante económico y efectivo, tanto para las partículas totales como para las inhalables.
- La periodicidad de los riegos se adaptará a las características del suelo y de la climatología, para mantener permanentemente húmedos los caminos utilizados. Se tendrán en cuenta los siguientes factores:
 - Como norma general, se efectuarán determinados riegos diarios, según la temperatura media del mes, con el siguiente criterio: 3 riegos si la temperatura media es mayor de 20 °C, dos riegos si es mayor de 15 °C, un riego si es mayor de 10 °C y ninguno si es menor de 10 °C.
 - Los días más calurosos y los más ventosos se efectuarán un mayor número de riegos.
 - Los días de lluvias no se efectuarán riegos.
- Los materiales tales como cemento, arena, etc., serán dispuestos en cubas durante el tiempo de utilización o cubierto con lonas o similar cuando no se estén utilizando.
- En días de fuertes vientos, evitar trabajar en las zonas más expuestas y tener siempre en cuenta la dirección del mismo para organizar los tajos.
- Se intentará agilizar el transporte hacia los vertederos autorizados de los escombros y las tierras producidos para minimizar así la dispersión de polvo.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

- Se recomienda la adquisición de áridos prelavados para evitar la generación de polvo en suspensión durante las distintas fases constructivas. Los áridos serán adquiridos en canteras legalizadas y autorizadas.
- Se limitará la velocidad de circulación de los vehículos por los caminos de firme terrizo (aprox 20 Km/h).
- Antes de la salida de la maquinaria del recinto, se extenderá una capa de zahorra por la que deberá pasar toda la maquinaria al salir de la obra, con el objetivo de evitar derrames de barro en la calzada.

Ruido y vibraciones

- Horarios de ejecución de las obras: los horarios de ejecución de las obras deberán respetar los horarios de noche, no debiendo empezar antes de las 8:00, ni prolongarse más allá de las 22:00.
- Viales de acceso: Se deberían trazar los viales de acceso de la maquinaria pesada destinada a la obra de forma que se limite la afección a la población, alejándolos de las viviendas identificadas.
 - Se deben minimizar las posibles irregularidades existentes en los viales de circulación previstos para vehículos pesados. Además, debería establecerse un programa de mantenimiento preventivo de dichos viales, de tal forma que se detecten y corrijan eventuales deterioros de la superficie rodante que pudieran incrementar el nivel de ruido asociado a la actividad.
 - Se sugiere que la circulación de vehículos pesados, tanto en el interior de las instalaciones como en su exterior, se produzca a baja velocidad y sin aceleraciones bruscas.
- Uso del material de construcción más silencioso disponible: Entre las opciones de material y sistemas de construcción disponibles se deberán elegir aquellas que limiten en lo posible la emisión de ruido y vibraciones al entorno.
- Se comprobará que toda la maquinaria a utilizar durante las obras, está correctamente marcada con el certificado CE.
- Los elementos contaminantes considerados como fijos, se localizarán en zonas alejadas de las zonas sensibles.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

- Durante esta fase se estará a lo dispuesto en Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y demás legislación en la materia.
- Mantenimiento de la maquinaria de obra de conformidad con el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Se prohibirá el uso de sirenas, cláxones u otros medios sonoros de señalización, excepto en aquellas labores en que su uso sea necesario para la prevención de accidentes.
- Evitar el vertido de materiales desde grandes alturas.
- Programar las actividades de obra para evitar efectos acumulativos de las emisiones.
- Adecuar la velocidad de la maquinaria en la zona.
- Informar a los operarios de las medidas para reducir las emisiones acústicas.

Ocupación y compactación

- Se realizará, juntamente con las operaciones de replanteo, la delimitación física de la zona de ocupación de obra (incluidas zonas de acopios, campamentos de obra y zonas de movimiento de maquinaria) mediante cinta señalizadora, al objeto de que no sea invadido ningún espacio ajeno a la propia obra.
- Se prohibirá expresamente la circulación de maquinaria fuera de las zonas de trabajo.
- Se deberá mostrar especial cuidado con la tierra vegetal extraída de zanjas y cimentaciones para que se pueda reutilizar tras la finalización de las obras.
- El cierre de las zanjas se realizará lo antes posible tras la apertura la misma y la instalación de las conducciones.
- La localización de los elementos auxiliares de la obra se realizará exclusivamente en las zonas previstas para tal fin, que además estarán debidamente acondicionadas y contarán con precauciones y medidas de contención adecuadas al tipo de actividad a desarrollar en las mismas.

Contaminación del suelo

- En caso de instalación de un depósito de gasoil, además de su legalización pertinente, deberá instalarse en una zona llana y pavimentada, dotada de las medidas de seguridad ante posibles vertidos.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 “CARRETERA DE DOS HERMANAS”
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

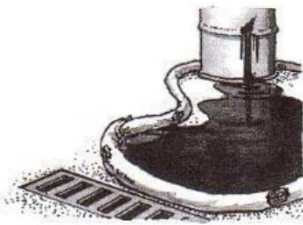
- En la zona de instalaciones auxiliar prevista se habilitará una zona adecuada para el aparcamiento de la maquinaria y caseta de gestión de residuos peligrosos, favoreciendo así la gestión de los posibles escapes y derrames de líquidos.
- El emplazamiento anterior irá provisto de las medidas contempladas para la gestión de los residuos urbanos y peligrosos.
- Impedir el vertido de aceites, grasas y demás líquidos procedentes de la maquinaria operativa. En caso de producirse, éstos se recogerán en el menor tiempo posible y serán gestionados como residuos peligrosos.
- El mantenimiento de la maquinaria deberá realizarse en talleres externos. En caso de no ser posible dicha opción, se realizará en la zona pavimentada, extremando la precaución de recoger cualquier goteo de sustancias contaminantes.
- En caso de hormigonados, se habilitará una zona de lavado de los camiones hormigonera, que favorezca la recogida del agua mezclada con hormigón para su posterior utilización en el mortero o traslado a vertedero de inertes una vez seco el residuo.
- El almacenamiento de materiales ferrosos debe ser realizado en pilas sobre bases de madera (para impedir el contacto directo con el suelo, y minimizando la migración de elementos contaminantes hacia este).
- Se llevará a cabo un acopio de la tierra vegetal existente en la parcela. La gestión de la tierra vegetal es muy recomendable, tanto por la preservación del organismo vivo que constituye el suelo como por el ahorro que en aportes posteriores de tierras vegetales representa. El suelo vegetal deberá ser apilado inmediatamente en lugares preparados previamente en caballones cuya altura máxima no superará los 1,5 metros, de esta forma se mantienen las condiciones aeróbicas y se evita la compactación del suelo. La tierra vegetal será usada para la formación de las zonas verdes del sector. En caso de existir sobrantes de dicha tierra tras aplicarla en las zonas verdes, se hablará con propietarios y Ayuntamientos para buscarle un destino que genere una plusvalía ambiental (uso en otras zonas ajardinadas, agricultura, etc.).
- En caso de producirse un vertido, se seguirá el siguiente Protocolo en caso de fuga o derrame de sustancias peligrosas:



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

- Las instalaciones auxiliares deberán contar con un Spill Kits, compuesto por material absorbente genérico para suelo terrizo, absorbente genérico para pavimento, calcetines de contención, material para neutralización de líquidos inflamables (carbón activo o similar). Además, deberá contar con extintor, con todos los EPI'S necesarios (guantes, mascarillas, etc) y copia de todas las Fichas de Seguridad utilizadas en la obra:
- El procedimiento de actuación es el siguiente:

PASO	DESCRIPCIÓN	GRÁFICO
1. Evaluar el riesgo	Analizar el derrame e identificar el material derramado con la Ficha de Seguridad.	
2. Seleccionar el EPI	Cuando sea necesario seleccionar la ropa protectora y el equipo adecuado para responder al derrame de forma segura.	
3.1. Contener el derrame (sustanciales)	En caso de derrames sustanciales, colocar los calcetines de contención para detener el flujo del líquido antes de que se esparza y propague	



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

PASO	DESCRIPCIÓN	GRÁFICO
3.2. Contener el derrame (pequeños)	En caso de derrames pequeños o simples goteos utilizar tapetes para zonas pavimentadas. En zonas terrizas es necesario retirar la capa edáfica superior lo antes posible, utilizando una pala o similar.	
4. Detener el origen del derrame	Elimine el origen del derrame. Esto puede ser algo tan sencillo como cerrar una válvula o enderezar un barril.	
5. Limpiar el vertido	Limpie el derrame con las material absorbente (almohadas o tapetes)	
6. Gestión de residuos	Deseche los materiales contaminados de forma adecuada, normalmente en el contenedor de materiales absorbentes.	



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 “CARRETERA DE DOS HERMANAS”
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

Generación de residuos

Como medida general, tanto promotor como constructor estarán dados de alta como productores de residuos peligrosos, paso previo para la correcta gestión de los residuos generados.

Para dar cumplimiento al RD 105/2008, por el que se regula la gestión de Residuos de Construcción y Demolición, el promotor deberá presentar un **Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición**, conforme a lo dispuesto en el Artículo 4, de obligaciones del productor de RCD's que incluye entre otra, la siguiente información:

- Identificación y estimación de las cantidades de residuos
- Medidas para la prevención de los residuos en la obra y de segregación “in situ”
- Previsión de reutilización/destino en la misma obra y otros emplazamientos
- Instalaciones para el almacenamiento, manejo u otras operaciones de gestión
- Valoración del coste previsto para la correcta gestión de los RCD's, que formará parte del presupuesto del proyecto.

Por su parte, la empresa Contratista encargada de la ejecución del proyecto, presentará su propio Plan de Gestión de Residuos en Obra, en el que se detallarán los procedimientos y operaciones de gestión de RCD's que aplicarán en la obra.

Adicionalmente, durante la ejecución de los trabajos, la empresa Contratista, documentará la entrega de los residuos a un Gestor Autorizado, en el denominado Libro de Registro, donde hará constar:

- Identificación del productor y poseedor
- Obra de procedencia
- Número de licencia de obra
- Cantidad y tipo de residuos
- Identificador del gestor de las operaciones de destino.

Los documentos acreditativos de cada gestión, albaranes del gestor, ticket de pesada, autorizaciones de rellenos, etc obrarán en poder del contratista, enviándose copia al titular para su archivo durante al menos 5 años.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

La gestión de los residuos generados se realizará de acuerdo a la naturaleza de los mismos tal como se detalla a continuación.

- Si existiesen, se procederá a la retirada de los residuos existentes a priori, para evitar su traslado junto a los materiales a excavar o durante el desbroce.
- Se prohíbe que los residuos vegetales sean quemados en la parcela. En todo caso, serán retirados a planta de reciclaje.
- Residuos No Peligrosos (embalajes, metales, orgánicos, maderas, etc): se realizará una segregación en origen de este tipo de residuos. Una vez separados se almacenarán en contenedores específicos para cada una de las categorías especificadas, separados, identificados y a disposición del servicio del gestor autorizado. Como mínimo, deberá existir un contenedor para cada uno de estos tipos de residuos:
 - Residuos orgánicos.
 - Papel y cartón
 - Plásticos
 - Maderas
 - Metales
 - Cables
 - Mezclas (solo en caso de producirse mezclas no segregables de residuos).
- El número de contenedores y la disposición en la obra variará en función de la intensidad de los trabajos y la localización de los mismos.
- Residuos Peligrosos: Se realizará la segregación de este tipo de residuos. Para evitar el impacto de estos residuos en su lugar de producción se seguirán las siguientes indicaciones:
 - Se habilitará un emplazamiento en la obra para el almacenamiento bajo condiciones de seguridad de estos residuos.
 - Se instalará una caseta o similar, donde se almacenarán los residuos peligrosos. Esta instalación deberá estar perfectamente señalizada y se dará instrucciones a todo el personal de la obra sobre las operaciones que se deben realizar en este tipo de emplazamiento. Se establecerán responsabilidades de incumplimiento. Asimismo, el



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

- Los contenedores para el almacenamiento de estos residuos deberán estar correctamente identificados, ser de material apto para contenerlos, no presentar fugas o roturas. Una vez llenos se cerrarán herméticamente a la espera que un gestor autorizado pase a recogerlos.
 - Los residuos peligrosos se almacenarán un máximo de 6 meses.
 - Se mantendrá un libro diario sobre las operaciones que se realizan en las que intervienen este tipo de residuos.
 - La instalación de almacenamiento de residuos peligrosos deberá estar convenientemente señalizada, protegida de la intemperie, contar con las medidas de seguridad suficiente y tener la solera debidamente impermeabilizada.
 - En ningún momento se mezclarán residuos peligrosos con residuos que no tengan la consideración de peligrosos.
 - Se garantizará la inexistencia de vertidos al sistema hidrológico de cualquier tipo de residuos peligroso.
 - Aquellos residuos peligrosos líquidos o susceptibles de generar lixiviados se almacenarán en envases adecuados y se dispondrán de medidas antiderrames adecuadas (cubetos de retención).
 - Cada contenedor estará dotado de una etiqueta, en lugar visible, que contendrá como mínimo la información que recoge el artículo 14 de Real Decreto 833/1988. En cada envase se añadirá el pictograma representativo de la naturaleza de los riesgos que representa el residuo.
 - Se evitará la generación de calor, ignición o explosión u otros efectos que dificulten la gestión de los residuos peligrosos.
- Todos los contenedores de residuos deberán contar con cartelería que los identifique. Los contenedores de residuos no peligrosos, deberán exponer claramente el residuo que contienen y se darán instrucciones a los empleados.
- En principio, no se prevé la generación de RAEE's. No obstante, en caso de generarse residuos de aparatos eléctricos y electrónicos generados, tales como tubos fluorescentes, cartuchos de impresoras y fotocopadoras (tóners), así como ciertos equipos eléctricos y electrónicos, así como sus materiales, componentes, consumibles y



subconjuntos que los componen, se tendrá en cuenta lo previsto en el Real Decreto 208/2005, de 25 de febrero, sobre aparatos eléctricos y electrónicos y la gestión de sus residuos. se almacenarán de forma segregada en contenedores específicos y se gestionarán externamente a través de gestores autorizados o mediante la participación en un acuerdo voluntario o convenio de colaboración autorizado. El tiempo máximo de almacenamiento de estos residuos será de dos (2) años. A tal efecto, cada residuo deberá estar identificado indicando la categoría a la que pertenece el aparato de acuerdo con el Anexo I del Real Decreto 208/2005, de 1 de febrero y fecha de inicio del almacenamiento.

- Se controlará que la empresa constructora disponga de un archivo cronológico con todos los residuos producidos.

Una vez terminadas las obras de instalación de los diferentes elementos, se procederá a la limpieza general de las áreas afectadas, retirando todas las instalaciones temporales, así como todo tipo de residuos, restos de maquinarias, escombros, depositándolos en vertederos controlados y/o gestionados por gestor correspondiente.

Contaminación de las aguas superficiales

- Se prohíbe de manera expresa el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales.
- Se controlará el almacenamiento de sustancias y residuos peligrosos, de forma a evitar cualquier tipo de vertido accidental

Dado que la contaminación de las aguas será una consecuencia directa de la contaminación del suelo por infiltración y escorrentía, remitimos a las mismas medidas protectoras y correctoras detalladas en el apartado “Contaminación de los suelos”.

Afección sobre la escorrentía

El paso reiterado de maquinaria pesada origina la compactación del suelo con la consiguiente pérdida de permeabilidad y aumento de escorrentía superficial.

En épocas de lluvias, con el suelo mojado y reblandecido, el paso de maquinaria origina surcos que varían la morfología del terreno y originan una canalización de las aguas fuera de su cauce natural.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

El mantenimiento y limpieza de la maquinaria puede originar vertidos de materiales contaminantes al suelo, combustibles, aceites, etc. que pueden pasar a los acuíferos y cauces provocando su contaminación.

- Se paralizarán actuaciones con maquinaria pesada en caso de condiciones meteorológicas adversas de fuertes precipitaciones que faciliten un fuerte deterioro del terreno.
- No se realizarán operaciones de mantenimiento, limpieza de maquinaria o bidones fuera de zonas especialmente acondicionadas para ello.
- No se almacenarán combustibles, aceites ni bidones de residuos peligrosos en las proximidades de los cauces.

Vegetación

Si bien no se ha localizado vegetación de interés a conservar, antes de la obra, se llevará a cabo una inspección inicial para identificar ejemplares que puedan ser trasplantados.

Zonas verdes

La vegetación urbana, debidamente utilizada, puede producir efectos decisivos sobre la calidad ambiental de la zona, de los que son especialmente cuantificables los siguientes parámetros:

- Efecto sobre la radiación solar, produciendo sombra.
- Efecto sobre la humedad ambiental, regulándola.
- Efecto sobre la velocidad del aire, modificándolo.
- Efecto de protección contra el ruido, disminuyéndolo.
- Efectos sobre la contaminación atmosférica, depurando en parte los gases emitidos.

Los espacios libres y las zonas verdes pueden ser eficaces cuando alcanzan un tamaño adecuado. Su localización es fundamental con respecto al sol y al viento. La orientación va a condicionar la exposición al sol, así como con respecto a los vientos dominantes.

El uso de vegetación en la estructura urbana tiene efectos beneficiosos, tanto para las condiciones térmicas interiores del edificio como para las exteriores de la trama urbana. Para el aprovechamiento de la energía solar, en general la vegetación debe ser de hoja caduca, pues permite el paso de la radiación solar en invierno, mientras que sombrea durante el verano.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 “CARRETERA DE DOS HERMANAS”
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

El uso de la vegetación en la trama urbana tiene unas configuraciones básicas que producen diferentes efectos sobre las condiciones térmicas:

- Protección de los cerramientos de edificios. El efecto principal es debido al sombreado del muro que disminuye su temperatura.
- Protección de las aperturas vidriadas del edificio, con lo que evita la ganancia solar en verano.
- Protección de las áreas de paso de peatones (aceras, plazas, etc.) con árboles de abundante copa.

Respecto al diseño de las zonas verdes, éstas deberían tratarse como un tapiz vegetal autóctono con claros criterios y objetivos ambientales. Por ello deberían plantarse especies eminentemente autóctonas, que están identificadas y aclimatadas con el suelo, variables climáticas y ciclos de estas latitudes, aportando además un papel estratégico en relación a efectivos faunísticos.

Se ha de evitar, por tanto, la introducción de especies que ocasionen un cambio brusco en el entorno y que puedan interferir directamente sobre la ordenación paisajística.

Asimismo, se evitará la plantación de las especies invasoras identificadas por la Consejería de Medio Ambiente como lo son la chumbera brava, la hierba de la pampa, la trandescantia o la uña de león.

PROGRAMA DE FORESTACIÓN

El Programa de Forestación tiene como objetivo principal el **incremento de la capacidad de sumidero** del Plan de Reforma Interior. Asimismo, tiene como objetivos secundarios los siguientes:

- a. Mejorar los índices de evapotranspiración
- b. Regulación del clima local.
- c. Mejora el hábitat de la fauna, tanto de los vertebrados como de los invertebrados.
- d. Favorecer la integración paisajística del Sector.
- e. La presencia de vegetación en general reduce la evaporación de agua
- f. Reducción de los procesos erosivos.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

- g. Establecer corredores ecológicos, mediante la conexión con otras zonas libres existentes en el entorno, particularmente la localizada al sur.

Antes de la ejecución de los trabajos de urbanización, el promotor deberá redactar y entregar a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul un Programa de Reforestación.

Los líneas básicas y condicionantes técnicos del mencionado Programa de Forestación, son los siguientes:

1. **Zonas a restaurar.** Zonas libres y zonas verdes planificadas.
2. **Elección de especies:**
 - i. Árboles: acebuche (*Olea europaea var sylvestris*), pino piñonero (*Pinus pinea*), fresno común (*Fraxinus excelsior*), algarrobo (*Ceratonia siliqua*) y almez (*Celtis australis*).
 - ii. Arbustos: coscoja (*Quercus coccifera*), lentisco (*Pistacia lentiscus*), Rhamnus alaternus/lycioides, palmito (*Chamaerops humilis*), majuelo (*Crataegus monogyna*), tomillo común (*Thymus vulgaris*) y lavanda (*Lavandula stoechas*).
3. **Densidades** 450 ud/Ha. Retícula de 4,7x4,7 m.
4. **Cronograma**

Para dar inicio a parte de las labores definidas en el presente apartado no es estrictamente necesario esperar a la finalización completa de las obras, pero si es conveniente que el Programa de Reforestación esté elaborado, y que contemple un cronograma con mayor nivel de detalle:

Conservación de la tierra vegetal y preparación del terreno:

- El rescate y acopio de tierras a reutilizar posteriormente se llevará a cabo en paralelo a las acciones de construcción que conlleven movimientos de tierra, por lo que estas acciones deberán ajustarse al cronograma de urbanización y edificación, pudiéndose realizar en cualquier mes, si bien es estrictamente necesario realizarlo en días con un tempero adecuado del suelo, para evitar compactaciones.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

- Para los trabajos previos de preparación de los terrenos mediante la descompactación de los mismos, el extendido y deposición de tierras rescatadas, sí será necesario que hayan terminado las obras, para evitar el pisoteo de los mismos, así como para replantar estas con el proyecto una vez finalizado. Estas acciones deberían realizarse preferentemente a lo largo de los meses previos a las lluvias otoñales, para que el terreno estuviera listo para empezar a recibir semillas y plantas con las primeras precipitaciones.

Época de plantación: Respecto a la época óptima de las plantaciones de arbustos y árboles, se recomienda entre finales del otoño y principio de primavera. A modo de apunte, se recomienda que el ahoyado para los pequeños matorrales se realice preferentemente 1-2 meses antes de la plantación, para que así el material pueda empezar a disgregarse y evitar la aparición de bolsas de aire que dificulten el futuro desarrollo de las plantas.

5. Riego

El riego de las zonas verdes del Sector, se ha proyectado mediante agua reciclada procedente del propio ámbito.

Adicionalmente, se proyectará un sistema de recogida de agua pluvial que apoyará la demanda de agua de riego.

La red de distribución constará de una red primaria de PEAD, que discurrirá enterrada por los viales de la urbanización hasta los diferentes sectores de riego, y de una red secundaria que parte de los centros de mando, donde se ubican las electroválvulas que determinan cada sector de riego.

Por la superficie de la zona a regar y el tipo de plantación utilizada, se ha previsto un sistema de riego mediante goteo, con instalación de tuberías de polietileno, con el gotero integrado termo soldado, espaciados cada 50 cm y separación entre líneas de 50 cm también, para disponer de marcos de riego de 50 x 50 cm.

Debido a la necesidad de controlar el sistema de riego, y para que éste sea lo más eficiente posible, será necesaria la automatización del sistema, mediante la instalación de automatismos de telegestión.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

6. Mantenimiento

Se deberá ejecutar un mantenimiento especializado de las plantaciones, en particular:

- Riegos en época estival.
- Podas
- Siega de las plantas oportunistas, al menos los primeros años.

Medidas sobre la fauna

- Previo comienzo de las obras, será necesaria una inspección ocular por parte del Técnico Ambiental de las obras con el objetivo de descartar la existencia de nidos o lugares de cría de especies de interés. En caso de encontrarse ejemplares de especial interés, se notificará a las autoridades competentes para que actúen según sus protocolos.

Incremento de la erosión

Las medidas protectoras para paliar el incremento de la erosión serán las detalladas para el suelo y la escorrentía superficial.

Ocurrencia de incendios

Se tomarán las medidas necesarias no sólo para no entorpecer las actuaciones de prevención, detección y extinción de incendios actualmente en vigencia en la zona, sino también para prevenir su declaración durante los trabajos de construcción.

Con carácter general las empresas constructoras cuidarán que en el desarrollo de sus actuaciones no se produzcan situaciones que incrementen el riesgo de incendio, manteniendo la zona en condiciones que no faciliten la producción y propagación de incendios, a cuyos efectos se retirarán o eliminarán los residuos generados por el desbroce-laboreo, observándose las siguientes precauciones:

- No fumar.
- Se dispondrá de extintores de agua y reservas de ésta en cantidad no inferior a 50 litros por persona.
- Se prohibirá la quema de residuos de cualquier tipo.
- Los vehículos de obra deberán contar con los preceptivos medios básicos de extinción de incendios como extintores.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

Medidas sobre el paisaje

La principal afección que el proyecto ocasionará al paisaje será el impacto visual producido por las obras proyectadas, así como por la presencia de maquinaria y vehículos de transporte necesarios para las distintas actividades, ya que éstos supondrán elementos nuevos que ocasionarán un impacto paisajístico durante la fase de construcción. Para minimizar la afección del proyecto al paisaje se redactan las siguientes medidas ambientales:

- Se llevará a cabo el previo jalonamiento del terreno que limite el movimiento de maquinaria y acciones del proyecto.
- Durante la fase de construcción y al objeto de reducir la afección visual a los ciudadanos, se ocultarán las zonas de obra mediante pantallas que aúnen integración ambiental y funcionalidad, evitando colores muy contrastados y diseños disarmónicos.
- Se mantendrá el entorno de la obra limpio de escombros y residuos de cualquier tipo.
- Se procurará la retirada de la maquinaria y vehículos de obras inactivos a las áreas establecidas para ello.
- Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación.

Socioeconomía

Las actividades de edificación incrementarán la oferta de empleos relacionados con la construcción.

En lo que respecta a las posibles molestias ocasionadas por las obras de construcción de las nuevas actividades sobre el entorno, se tendrá en cuenta el cumplimiento de las medidas correctoras enunciadas en otros apartados.

Permeabilidad transversal

Se proponen las siguientes **medidas**:

- Información por los medios de difusión habituales del inicio de las obras y de cualquier acción que pueda incidir en la fluidez y seguridad del tráfico en los viales afectados por la obra.
- Señalización de obra, salidas de camiones y transportes pesados.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

- Limpieza de derrames de tierra y barro en calzadas.
- En la ocasión del corte del tráfico total o de media calzada, se indicará con la suficiente antelación los itinerarios alternativos.

Patrimonio

Durante las obras se llevará a cabo un seguimiento arqueológico del movimiento de tierras.

En caso de hallazgo arqueológico en la zona de actuación se pararán las actividades y se avisarán a las autoridades competentes, según lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

7.1.2 FASE DE FUNCIONAMIENTO

Calidad de la atmósfera

Las medidas para evitar o minimizar la emisión de contaminantes gaseosos vienen descritas en el Capítulo 5 del presente documento, relativo al cambio climático.

En caso de localizarse en la unidad de ejecución actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, se seguirán las obligaciones del LEY 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Se proponen las siguientes medidas destinadas a evitar o corregir la contaminación atmosférica y sonora:

- Los extractores de aire y climatizadores no emitirán por encima de los niveles establecidos por la normativa ambiental y sectorial, tanto a nivel de partículas materiales, gaseosas u olorosas, éstas últimas descartadas debido a los bajos volúmenes evacuados.
- Se llevarán a cabo estrictamente las revisiones obligatorias y limpieza de la maquinaria y sistemas, así como sus filtros, que emitan gases contaminantes a la atmósfera.
- En las chimeneas utilizadas para la evacuación de gases se cumplirán todas las exigencias de la normativa vigente, así como las obligaciones de las Ordenanzas Municipales. Se facilitará de este modo, la correcta dispersión y dilución de dichos contaminantes en la atmósfera, disminuyendo así su potencial contaminador.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

- Los equipos e instalaciones suspendidas, tuberías y conductos estarán equipados con un sistema de amortiguación, con el objeto de eliminar cualquier vibración residual que pudiera transmitirse a la estructura del edificio propio o colindante.

Ruido y vibraciones

Se estima que el impacto producido por el ruido que generan los vehículos es mínimo y compatible, debido a las limitaciones en cuanto a la velocidad de los vehículos en los viales de acceso.

Respecto a las zonas verdes contempladas en el sector, cabe mencionar que ayudarán a mitigar los niveles de ruido.

Contaminación lumínica del cielo nocturno

Se llevará a cabo un correcto mantenimiento del sistema de iluminación urbana colocado en la fase de construcción, comprobando que cumple con las especificaciones para no provocar una contaminación lumínica del cielo.

Afección al suelo

La afección al suelo vendrá dada por la mala gestión de residuos y/o aguas residuales. La entidad o entidades que tengan encomendadas las tareas de gestión de agua y residuos tendrán que velar por el cumplimiento de las medidas necesarias para evitar que una mala gestión provoque contaminación al suelo.

Por su parte, la existencia de zonas verdes en el sector ofrecerá una oportunidad para la conservación de los suelos originales. Por lo tanto, en el diseño de las mismas se tomarán las medidas para que la intervención sobre dichos suelos sea mínima, o bien se reutilice la tierra vegetal previamente extraída.

Gestión de residuos

La entidad gestora deberá tener en cuenta todas las medidas posibles para gestionar correctamente los residuos producidos por las diferentes actividades de la unidad de ejecución:

- Separación en origen de los distintos tipos de residuos.
- Los residuos orgánicos serán recogidos igualmente en contenedores.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

- Los contenedores de residuos orgánicos serán estancos y se mantendrán cerrados para evitar olores y que penetren en ellos pequeños animales en busca de alimento
- Se proveerá de suficientes contenedores para la recogida selectiva.

Los residuos peligrosos, de generarse, deben llevarse al Punto Limpio que el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira tenga habilitado.

Escorrentía natural

Durante el funcionamiento se comprobará el estado de las redes de pluviales.

El establecimiento de zonas verdes minimizará la escorrentía natural y favorecerá la infiltración, disminuyendo el riesgo de erosión.

Gestión de aguas residuales

El simple hecho de la conexión con el saneamiento evita la afección del medio por las aguas residuales producidas.

Al tratarse de una zona residencial, no se prevén vertidos que deban ser regulados por las Ordenanzas Municipales, más allá de las aguas de saneamiento que se viertan al sistema de saneamiento municipal.

Agua potable

La capacidad de abastecimiento de agua de Alcalá de Guadaira puede absorber las nuevas demandas hídricas producidas tras el desarrollo urbanístico del sector.

Teniendo en cuenta la escasa pluviometría de la zona se deben llevar a cabo medidas adicionales para aprovechar el agua de lluvia.

Además, se recomienda el establecimiento de determinadas medidas orientadas al ahorro de agua, ya sea en las edificaciones, como en el riego de zonas verdes:

- Las zonas verdes se diseñarán teniendo en cuenta aquellas especies con menores necesidades hídricas, muchas de ellas se encuentran en la serie potencial de vegetación.
- Se recomienda el riego por goteo, para aquellas zonas verdes donde sea posible. Además, se instalará un sistema que permita el ajuste de los programas de riego en función de las condiciones meteorológicas.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 “CARRETERA DE DOS HERMANAS”
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

- Los elementos relacionados con el recurso del agua presentes en todas las edificaciones (grifos, cisternas, duchas etc.), deberían elegirse entre aquellos con menor gasto de agua.

Vegetación y fauna

No se esperan afecciones a la vegetación, la fauna ni a ningún tipo de hábitat de interés durante el funcionamiento. En todo caso, la superficie de zonas libres y ajardinadas tendrá gran beneficio para la fauna, al proporcionar refugio y alimento a gran cantidad de especies.

Respecto a las zonas verdes

La creación de zonas verdes en general tiene un impacto de carácter POSITIVO y constituye un elemento fundamental en relación con la consecución del bienestar social de los ciudadanos, ya que les devuelve parcialmente el contacto con la naturaleza y les genera un entorno más sosegado, más saludable y más abierto, teniendo un aspecto didáctico nada desdeñable para aquellas generaciones que no se han desarrollado en un medio más rural.

Respecto a la actividad económica

El incremento de población derivado de la edificación de viviendas junto a la edificación terciaria prevista por el proyecto, aumentará la actividad económica de la zona, además de los puestos de trabajo para el desarrollo de la misma.

Las medidas correctoras y protectoras se dictaminarán en el correspondiente trámite de AAU, AAI o Calificación Ambiental, según corresponda.

Respecto al sector de la construcción

El desarrollo urbanístico de unos terrenos como los que nos ocupan tendrá un impacto muy POSITIVO sobre el sector de la construcción, ya que permitirá la creación de numerosos puestos de trabajo tanto durante la urbanización, como durante la construcción de las diferentes edificaciones.

Respecto a los viarios, acerado, plazas de aparcamiento y servicios

La adecuación del terreno para su adaptación a las zonas residenciales a llevar a cabo en el sector y la construcción de los viarios, acerado, plazas de aparcamiento y servicios asociados al proyecto, tendrá un efecto muy POSITIVO en el polígono industrial.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 “CARRETERA DE DOS HERMANAS”
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

8 PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO

Se señalan las líneas básicas de un programa de seguimiento y control ambiental durante la fase de obras.

PLANTEAMIENTO

Se designará un responsable del Programa por parte de la futura propiedad o bien podrá ser la propia Dirección Facultativa quién asuma el seguimiento y control ambiental.

Para facilitar las tareas de seguimiento y control, el Técnico Ambiental redactará un programa de control en fichas, estructurándolas según las actuaciones que se efectúen en el tiempo, en las cuales se especificarán los siguientes datos:

1. Etapa del Proyecto.
2. Actuación a llevar a cabo.
3. Descripción: resumen de la actividad o acción del proyecto.
4. Momento: inicio de la actuación
5. Temporalización: si fuera necesario, la periodicidad de la actuación y el calendario a seguir.
6. Seguimiento: Recogerá los puntos básicos que deben estudiarse para el correcto análisis y seguimiento del Programa.
7. Responsable: Promotor del proyecto, Administración u organismos competentes.
8. Evaluación: Valoración tras el análisis del Programa de Vigilancia concreto.
9. Conclusión: Recoge la opinión del encargado del seguimiento sobre la adecuación, cumplimiento y eficacia del desarrollo de la actuación y las medidas correctoras propuestas en el presente documento.

ACCIONES PREVIAS

Durante el mes anterior al inicio de la obra se procederá a diversas tareas de carácter administrativo que se resumen de la siguiente forma:

Con la Dirección de Obra.

- Establecimiento del protocolo de intercambio de información.
- Aprobación del Programa de Seguimiento y Control Ambiental.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

Con la Administración Provincial y Central.

➤ En la Delegación Provincial de Medio Ambiente:

- ▶ En principio ninguna.

Con el Ayuntamiento

- Licencias municipales de obras en lo que proceda.
- Acuerdo sobre el procedimiento de información a los vecinos, normas de señalización, etc.

REPLANTEO

El responsable del Programa toma parte en las operaciones de replanteo que constituyen un paso decisivo para garantizar el ágil desarrollo de las obras, llevando a cabo las siguientes acciones de acuerdo con la Dirección de Obra:

- Identificación y acotamiento del perímetro definitivo de ocupación.
- Identificación de los accesos a la obra en las acciones iniciales
- Inspección inicial de avifauna
- Marcaje de ejemplares arbóreos a conservar.
- Jalonamiento de la vegetación.

El Técnico redactará un informe que conste de:

- Descripción de las acciones desarrolladas.
- Decisiones tomadas.
- Incidencia ambiental de eventuales cambios en el proyecto.
- Reportaje fotográfico.

ADECUACIÓN DEL TERRENO (MOVIMIENTO DE TIERRAS)

Se ejercerán acciones de control y seguimiento sobre:

Desde la entrada en servicio de la maquinaria, se vigilará:

- la correcta puesta a punto,
- entoldado de transportes,



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
en Alcalá de Guadaira (Sevilla)

➤ riegos,

Se comprobará:

- la idoneidad de la señalización,
- retirada de residuos existentes a priori,
- el grado de permeabilidad transversal,
- existencia de ejemplares de fauna de interés ambiental,
- el posible hallazgo de restos arqueológicos.

Se redactarán informes sectoriales del desarrollo, incidencias, resultados alcanzados, basados en fichas de seguimiento por recurso afectado y apoyados en reportajes fotográficos fechados.

EDIFICACIÓN Y ACABADOS

El control se ejercerá esencialmente sobre:

- Gestión de residuos
- Correcta puesta a punto de la maquinaria.
- Medidas sobre la contaminación atmosférica y acústica
- Evitar el vertido de sustancias contaminantes
- Ahorro de agua y energía.
- Limpieza de fin de obra de toda clase de residuos urbanos (restos orgánicos, plásticos, madera, vidrio, metales, etc.).

Se redactarán informes similares a los anteriormente descritos.

INFORMES

Se establecerá con la Dirección de Obra un protocolo de remisión de informes de vigilancia y seguimiento ambiental.

- ❑ En principio, como se indicó anteriormente, se establecerán fichas de seguimiento por unidades de obra, acciones desarrolladas y recurso natural afectado, acompañadas de reportajes fotográficos fechados.
- ❑ Se redactarán informes sectoriales parciales con la periodicidad adecuada a cada tipo de operación.



Consultoría e Ingeniería
Ambiental

Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-37 “CARRETERA DE DOS HERMANAS”
en Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

- ❑ Se producirán informes ocasionales en caso de incidencias imprevistas que obligan a modificar o matizar el programa acordado.
- ❑ Se redactará un informe final donde se recogerá una síntesis del desarrollo de la campaña de vigilancia ambiental, resultados alcanzados, desviaciones observadas, medidas correctoras adoptadas y elaboración del programa de seguimiento.

ANEXO 7, INFORME EMASESA



AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA
Departamento de Urbanismo
D^a. Nuria Becerril Rangel
Jefa de Servicio
Plaza del Duque, 1
41500. ALCALÁ DE GUADAIRA

Sevilla, fecha al pie del documento

Asunto: **Plan de Reforma Interior de la UE-37 “Ctra. de Dos Hermanas”. S/Ref. 2084/2023-URPRI. N/Ref. AG 041-2005.**

Atendiendo su solicitud de informe sobre la suficiencia de los servicios públicos de abastecimiento y saneamiento, le informamos del documento técnico presentado referente al Plan de Reforma Interior de la UE-37 “Ctra. de Dos Hermanas” del municipio de Alcalá de Guadaira aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local el 12 de enero de 2024.

El objeto del Plan de Reforma Interior de la UE-37 es el de proceder a la transformación urbanística en el ámbito de la actuación para ordenar los terrenos y completar la malla urbana de uso residencial de esta parte de la ciudad, con las necesarias dotaciones e infraestructuras previstas en el PGOU vigente y con una ordenación y características funcionales y materiales que aseguren la sostenibilidad y condiciones adecuadas para dar respuesta al cambio climático.

Informar que en las proximidades del área de actuación existen infraestructuras de abastecimiento y saneamiento. No obstante, para atender las demandas previsibles de servicios podemos comunicarle:

Redes de abastecimiento

En las proximidades del ámbito de actuación hay redes con capacidad suficiente para los suministros contemplados en el Plan de Reforma Interior, concretamente tenemos:

- Red de distribución FD Ø 200 mm en acerado impares Carretera Alcalá-Dos Hermanas (A-392).
- Red arterial FD Ø 600 mm en Calles Bernal Díaz del Castillo y José Celestino Mutis, la cual atraviesa los terrenos del sector pasando a FC DN 400 mm.
- Red de distribución FD Ø 150 mm en acerado impares Calle Bernal Díaz del Castillo.
- Red de distribución FC Ø 100 y 300 mm en acerado pares Calle Bernal Díaz del Castillo.

Estudiada la documentación se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se prevé desviar la arteria existente que atraviesa el sector FC Ø 400 mm, hacia la Calle Bartolomé de las Casas, con tubería FD 400 mm hasta conectar una vez efectuado el cruce de la Carretera A-392. Al respecto hay que indicar que dicho desvío debe efectuarse en FD Ø 600 mm para dar continuidad a la red arterial que alimenta los NNDD de la zona suroeste de Alcalá de Guadaira, siendo preciso consensuar con los servicios técnicos de EMASESA el punto de conexión exacto de esta.

EMPRESA METROPOLITANA DE AGUAS DE SEVILLA

C/Escuelas Pías, 1 - 41003 Sevilla | 955 010 010 - 900 822 010 - Línea Sevilla 010 | www.emasesa.com

Mod.: GE 001 V.01

Hoja 1 de 4

Url De Verificación	https://portafirmas.emasesa.com/verifirma/code/12BBNQXkm142B8dxQ2iul5eg3D43D	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Puerto Gisbert - Jefe de División de Infraestructuras	Firmado	15/04/2024 13:54:56
Referencia		Página	1/4
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Las tuberías existentes FC Ø 100 mm en acerado pares y FC Ø 125 mm en acerado impares de la Calle Bartolomé de la Casas, en el ámbito de la actuación, adolece de la capacidad técnica adecuada para los nuevos usos y requiere ser sustituida por otras de igual diámetro y fundición dúctil.
- Las tuberías existentes FC Ø 200 mm en el futuro vial 2 (prolongación Calle Cuba), entre las Calles Bartolomé de las Casas y José Celestino Mutis, en el ámbito de la actuación, adolece de la capacidad técnica adecuada para los nuevos usos y requiere ser sustituida por otras de igual diámetro y fundición dúctil.
- La red de FC Ø 200 mm que se indica como existente en los futuros viales 5 y 2, no existe por lo que debe contemplarse la instalación de nueva red para dar cobertura a las futuras manzanas.
- Las nuevas redes proyectadas deben conectarse con las redes existentes en las calles adyacentes. Se emplearán conducciones de fundición dúctil.
- En cada polígono de corte, se instalará un punto de toma de agua, destinado a las labores de explotación y control de la calidad del agua.
- Se estudiará la adecuada cobertura de hidrantes, para adecuarla a las nuevas necesidades urbanísticas, de forma que la distancia entre los más alejados no supere los 200 metros, siendo alimentados por tubería de diámetro mínimo 150 mm.
- En el proyecto de urbanización a redactar se definirán el resto de los detalles según normativa vigente, como lo referente a materiales, diámetros, hidrantes, tomas de agua potable, etc...
- Es de destacar, que, analizado el anejo de dimensionamiento de la red de abastecimiento proyectada, se verifica que las dotaciones de consumo empleadas para los distintos usos son muy superiores a las establecidas en el artículo 3.3.2 CAUDALES DE DISEÑO de las II.TT.A. de EMASESA, por lo que deberán de revisarse las secciones proyectadas, de modo que se alcancen velocidades de circulación que garanticen la necesaria renovación del agua y, por ende, la calidad de esta.
- Se aportará simulación hidráulica de las redes proyectadas, mediante la aplicación EPANET de libre disposición, de modo que se pueda analizar la calidad del agua y optimizar los diámetros de las redes proyectadas y en su caso estudiar las posibles afecciones a las instalaciones y redes existentes de EMASESA. A solicitud del proyectista EMASESA aportará las condiciones de contorno, presión y Tiempo de permanencia, en los puntos de conexión a su red.
- Dado que no se cuentan con datos relativos a las necesidades de caudales, conviene destacar lo que al respecto señala el artículo 23.5 del RSDA para la concesión de acometidas de abastecimiento. En consecuencia, para determinar con exactitud las secciones de las nuevas

Empresa Metropolitana de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Sevilla, S.A. - S.A. inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Sevilla, tomo 288, libro 125, Sección 1ª, N.º 1.410.849 - N.º 1.410.850

EMPRESA METROPOLITANA DE AGUAS DE SEVILLA

C/Escuelas Pías, 1 - 41003 Sevilla ☎ 955 010 010 - 900 822 010 - Línea Sevilla 010 🌐 www.emasesa.com

Mod.: GE 001 V.01

Hoja 2 de 4

Url De Verificación	https://portafirmas.emasesa.com/verifirma/code/%2BBNQXkmi%2BBedxQ2iul5sg%3D%3D	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Puerto Gisbert - Jefe de División de Infraestructuras	Firmado	15/04/2024 13:54:56
Referencia		Página	2/4
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



conducciones, se precisa disponer de las demandas previsibles, extremos que se concretarán cuando se desarrolle el correspondiente proyecto de urbanización.

- Las redes de abastecimiento a ejecutar discurrirán en todo momento por vía pública, y estarán georreferenciadas y perfectamente localizadas, instalándose la cinta de señalización de acuerdo con los croquis que se incluyen en las II.TT. A.

Redes de saneamiento

La red de saneamiento próxima existente con capacidad suficiente para atender los vertidos de dicha actuación es:

- Colector AG. E136, Red de HA DN 1500 mm que discurre paralelo a la calzada de la Carretera Alcalá-Dos Hermanas (A-392), con distintos elementos en servicio como pozos de registro e imbornales.

Estudiada la documentación se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se proyecta red unitaria para toda la UE-37. Teniendo en cuenta que esta zona de actuación, tiene una superficie superior a las 6,1 Ha, deberán modelizarse las retenciones de aguas pluviales mediante herramientas que generen un modelo hidrológico-hidráulico, mediante la aplicación SWMM de libre disposición o similar, de modo que se optimicen las capacidades de retención de tales conductos. También se aprovecharán las posibilidades que ofrecen esa gran superficie para que, con mínimos mantenimientos, favorecer las filtraciones al terreno, aumentando tiempos de concentración y, en definitiva, acercarse lo máximo posible al caudal sostenible definido en las II.TT.S. en su apartado de gestión de las aguas pluviales.
- El vertido del sector se resuelve mediante 3 conexiones al colector AG. E136. Las redes proyectadas son de Hormigón en Masa, de diámetros comprendidos entre 300 y 600 mm. Indicar que los materiales de dichas redes, según las II.TT.S. deberán ser de GRES.
- Indicar la obligatoriedad de este sector de financiar el colector AG-E136 al que vierte, en proporción al caudal de aguas pluviales calculados para cada sector o Unidad de Ejecución, tal y como se recoge en la Modificación Puntual del PGOU en los ámbitos de los Sectores SUO-8 "SUP-R3B NORTE", SUO-9 "SUP-R3B OESTE", UE-35, UE-37 Y UE-38, aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira de fecha 19 de marzo de 2015.
- No se aportan cálculos hidrológicos e hidráulicos, ni perfiles longitudinales de las redes de saneamiento proyectadas.
- La tubería existente Ø 300 HM en la Calle Bartolomé de la Casas, en el ámbito de la actuación, adolece de la capacidad técnica adecuada para los nuevos usos y requiere ser sustituida por otra de igual diámetro y GRES.

EMPRESA METROPOLITANA DE AGUAS DE SEVILLA

C/Escuelas Pías, 1 - 41003 Sevilla ☎ 955 010 010 - 900 822 010 - Línea Sevilla 010 🌐 www.emasesa.com

Mod.: GE 001 V/01

Hoja 3 de 4

Uri De Verificación	https://portafirmas.emasesa.com/verifirma/code/%2BBNQXkmm1%2BBedxQ2iul5sg%3D%3D	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Puerto Gisbert - Jefe de División de Infraestructuras	Firmado	15/04/2024 13:54:56
Referencia		Página	3/4
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- En el proyecto de urbanización a redactar se definirán el resto de los detalles según normativa vigente, como lo referente a materiales, diámetros, pozos de registro, imbornales, perfiles, etc...
- Se tendrán en cuenta, con el objetivo de lograr la mayor sostenibilidad ambiental, los preceptos establecidos por las Instrucciones Técnicas de Saneamiento de EMASESA en relación con la gestión de las aguas pluviales.
- Las redes de saneamiento a ejecutar discurrirán en todo momento por vía pública, y estarán georreferenciadas y perfectamente localizadas, instalándose la cinta de señalización de acuerdo con los croquis que se incluyen en las II.TT.S.

Tratamiento de los vertidos

La depuración de las aguas residuales se realizará en la EDAR Ranilla, la cual tiene capacidad suficiente para procesar dichos vertidos, de modo que los incrementos de cargas previstos no interfieren en los valores límites de emisión.

Conclusiones

Con todo lo anterior por parte de EMASESA, no existe inconveniente a la aprobación inicial del Plan de Reforma Interior de la UE-37 "Ctra. de Dos Hermanas" del municipio de Alcalá de Guadaira, siendo preciso que en el proyecto de urbanización a presentar se tengan en cuenta las normativas y ordenanzas en vigor, las Instrucciones Técnicas de EMASESA, así como los condicionantes anteriormente expuestos. Para cualquier consulta o aclaración puede dirigirse a D. Jorge Barea Narváez (tfn.: 955477043 – jbarea@emasesa.com) en nuestras oficinas de la C/ Economía nº 4 - Sevilla.

José Manuel Puerto Gisbert
JEFE DE DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

EMPRESA METROPOLITANA DE AGUAS DE SEVILLA

C/Escuelas Pías, 1 - 41003 Sevilla ☎ 955 010 010 - 900 822 010 - Línea Sevilla 010 🌐 www.emasesa.com

Mod.: GE 001 V/01

Hoja 4 de 4

Uri De Verificación	https://portafirmas.emasesa.com/verifirma/code/%2BBNQXkmi%2BBedxQ2iul5sg%3D%3D	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Puerto Gisbert - Jefe de División de Infraestructuras	Firmado	15/04/2024 13:54:56
Referencia		Página	4/4
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

ANEXO 6, FOTOS HISTÓRICAS

Con el objeto de trasladar el desarrollo histórico del ámbito de actuación se procede a aportar las siguientes imágenes históricas.



Vuelo Analogicon 1977



Vuelo Nacional 1981-1986



Vuelo OLISTAT 1997-1998



Vuelo SIGPAC 1997-2003



Ortofoto PNOA 2004



Ortofoto PNOA 2006



Ortofoto PNOA 2008



Ortofoto PNOA 2010



Ortofoto PNOA 2013



Ortofoto PNOA 2016



Ortofoto PNOA 2019



Ortofoto PNOA 2022

INDICE PLANOS (DOCUMENTACIÓN GRÁFICA).

PLANO ALTERNATIVAS

A. ORDENACIÓN ALTERNATIVAS

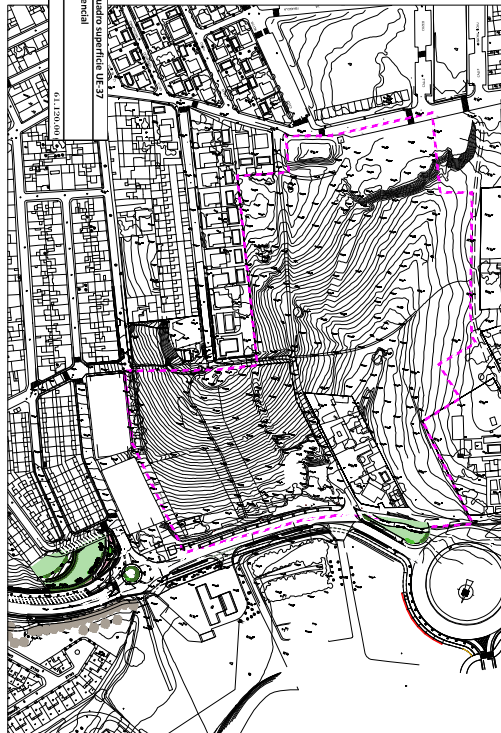
PLANOS DE INFORMACIÓN

- I. 1.- SITUACIÓN
- I. 2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO (PLANO 3.20 PGOU)
- I. 2.2.- RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (PLANO 4.20 PGOU).
- I. 2.3.- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO (PLANO 7.20 PGOU).
- I. 3.- ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO
- I. 4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- I. 5.- FINCAS REGISTRALES
- I. 6.1.- FINCAS CATASTRALES
- I. 6.2.- SUPERPOSICIÓN, ESTADO ACTUAL Y FINCAS CATASTRALES

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1.1.- ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS
- O.1.2.- ALINEACIONES Y RASANTES
- O.1.3.- VIARIOS Y ACOTADO
- O.1.4.1. PERFILES LONGITUDINALES
- O.1.4.2. PERFILES LONGITUDINALES
- O.2.- SUPERPOSICIÓN, ESTADO ACTUAL Y ZONIFICACIÓN
- O.3.1.- RED DE SANEAMIENTO
- O.3.2.- RED DE ABASTECIMIENTO
- O.3.3.- RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN
- O.3.4.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- O.3.5.- RED DE TELECOMUNICACIONES

ALTERNATIVA 0



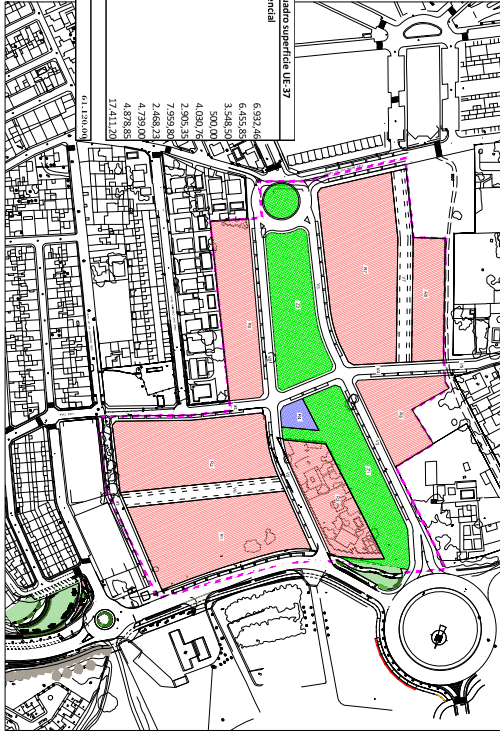
Cuadro superficie UE-37	
Zona residencial	
R1	6.932,46
R2	6.455,85
R3	3.548,50
R4	500,00
R5	4.030,76
R6	2.505,35
R7	2.468,34
R8	4.739,00
R9	4.878,85
R10	17.411,20
TOTAL	61.129,00

ALTERNATIVA 1 (P.E.R.1 2007)



Cuadro superficie UE-37	
Zona residencial	
1	2.357,00
2	4.317,00
3	2.446,00
3.1	1.407,00
3.2	6.420,00
4	6.549,00
5	1.660,00
6	9.070,00
7	4.742,00
8	4.716,00
9	707,00
10	17.732,00
TOTAL	61.129,00

ALTERNATIVA 2



Cuadro superficie UE-37	
Zona residencial	
R1	6.932,46
R2	6.455,85
R3	3.548,50
R4	500,00
R5	4.030,76
R6	2.505,35
R7	2.468,34
R8	4.739,00
R9	4.878,85
R10	17.411,20
TOTAL	61.129,00

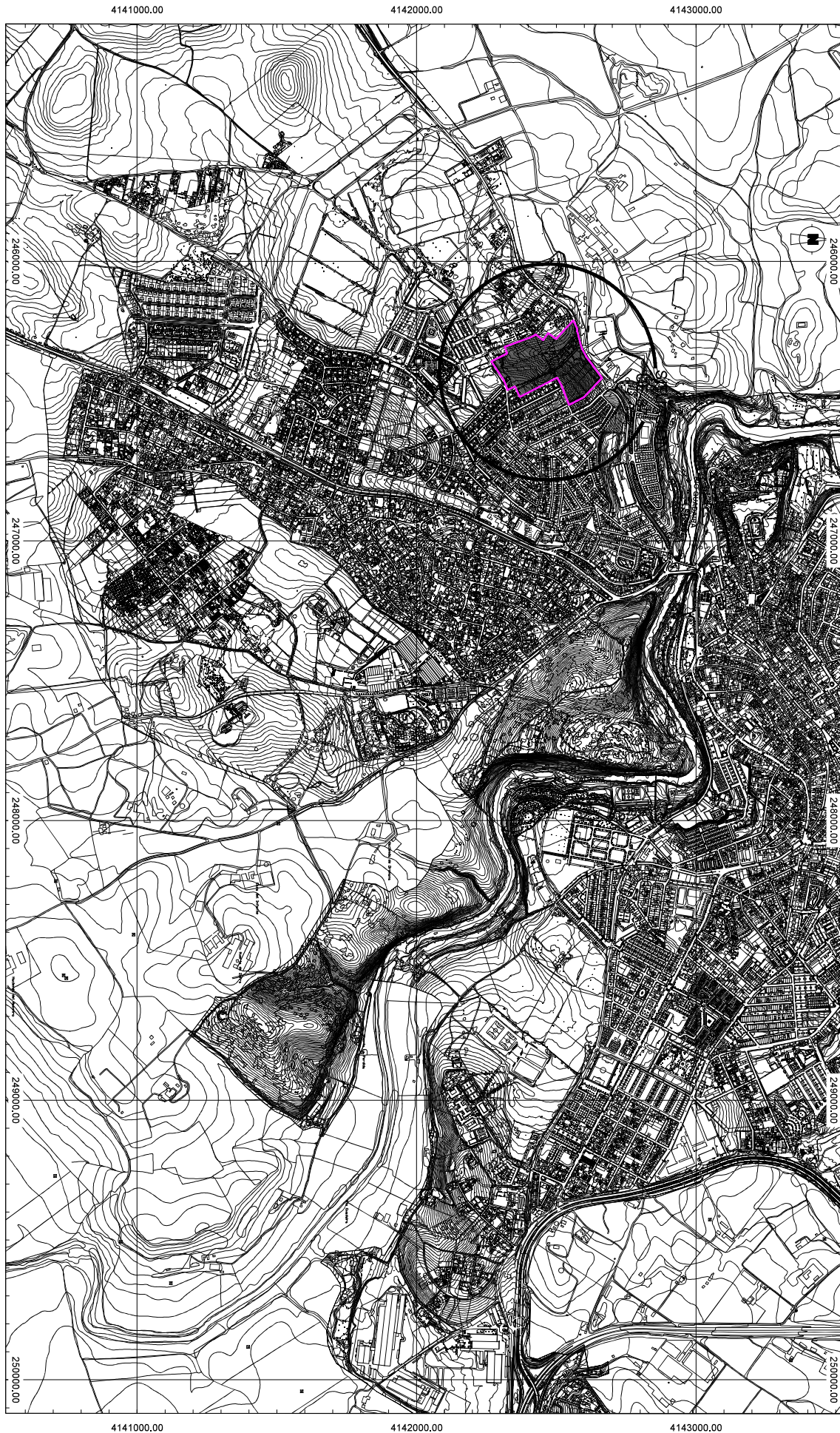
ALTERNATIVA 3



Cuadro superficie UE-37	
Zona residencial	
R1	6.932,46
R2	6.455,85
R3	3.548,50
R4	500,00
R5	4.030,76
R6	2.505,35
R7	2.468,34
R8	4.739,00
R9	4.878,85
R10	17.411,20
TOTAL	61.129,00

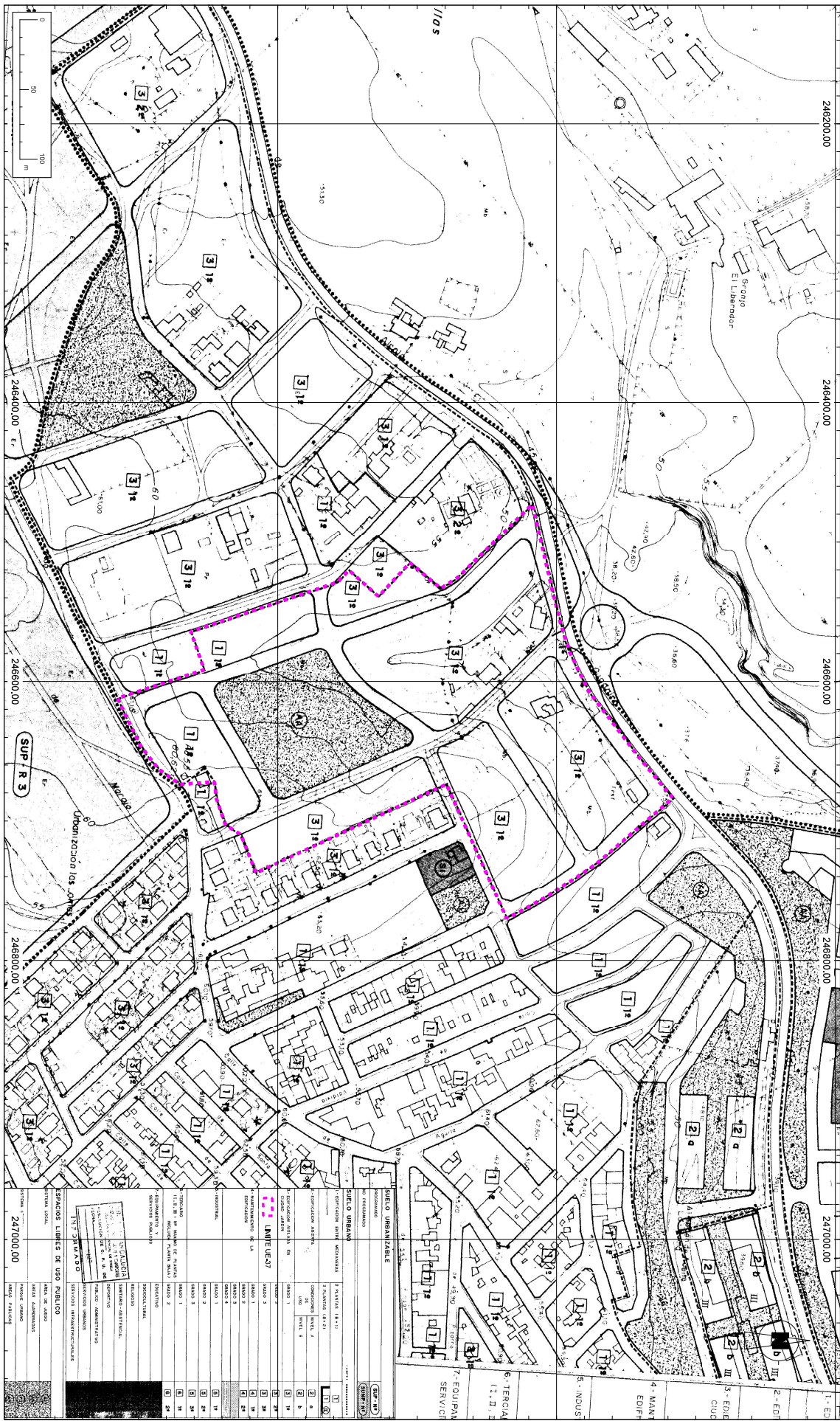

 LIMITE UE-37

Plano Nº A Escala 1/2000 TÉCNICO REDACTOR ILAMBERTO RIVERA GARCÍA C.O.A. 3-9-1361	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALÁ DE GUADEIRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADEIRA (SEVILLA) ORDENACIÓN ALTERNATIVAS	PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.U.F. V-01-386.385 REPRESENTANTE D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA D.N.I. 35.792.920	Referencia: P-2212 Fecha: MAYO 25 Sustituye a: Observaciones:
--	---	---	--

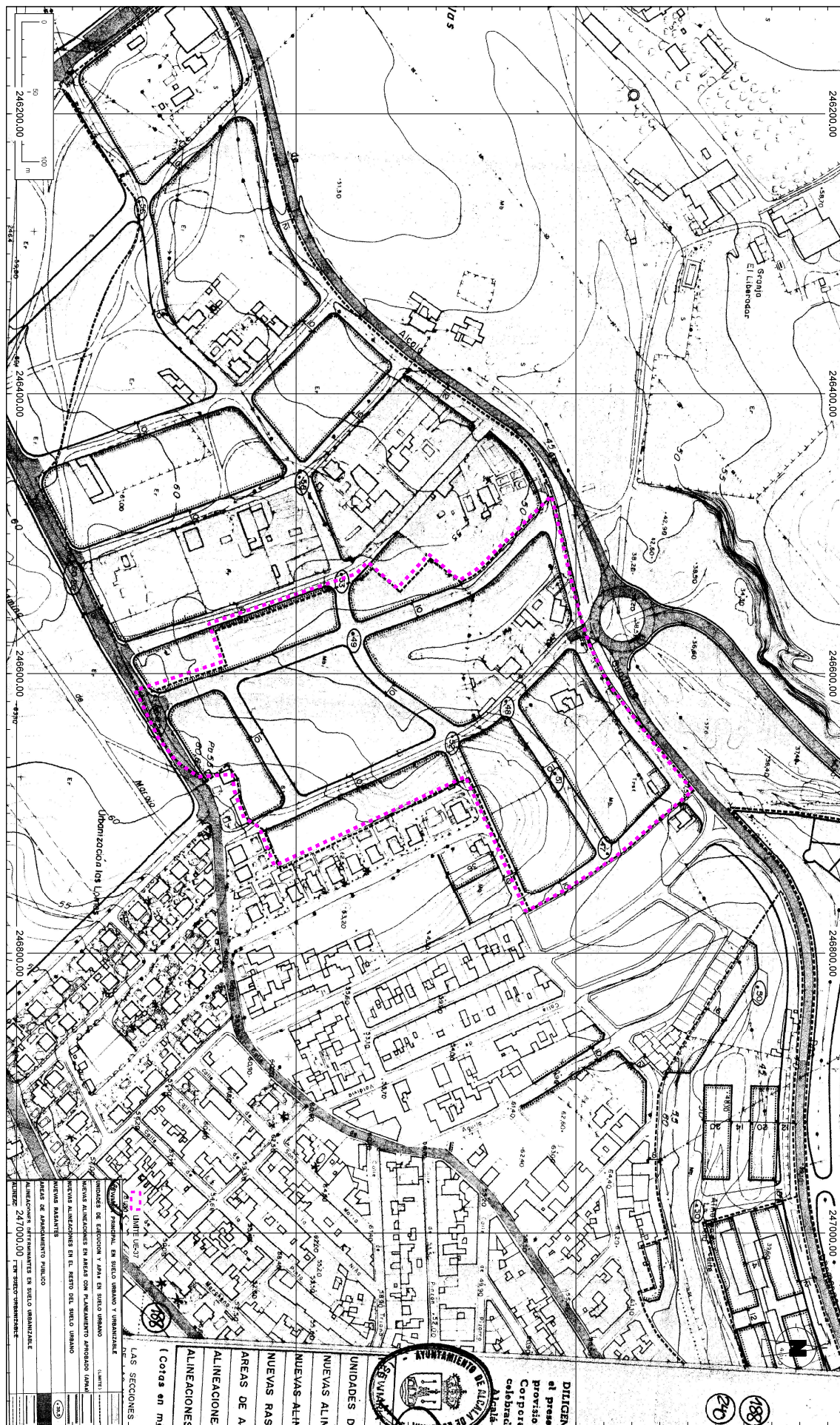


Plano Nº I-1 Escala S/E		PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA		PROMOTOR	
TÉCNICO REDACTOR L. LAMBERTO RUBEN GONZALEZ		UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALA DE GUADAÍRA		JUNTA DE COMPENSACIÓN	
		DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		UE37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"	
Plano de Información		Referencia: P-2212		C.I.F. V-41.780.320	
		Fecha: MAYO 25		REPRESENTANTE	
SITUACION		Sustituye a:		D. PEDRO SALVADOR ALBERNAN	
Observaciones:				C.I.F. 25.475.232-G	

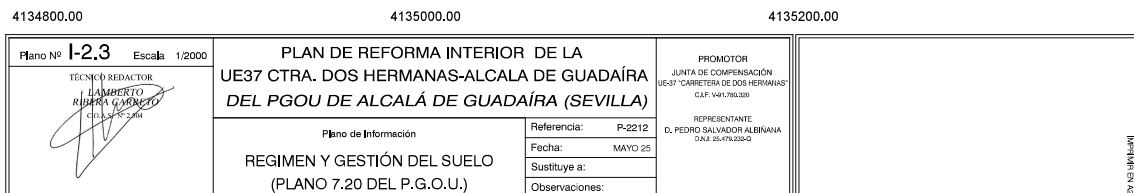
INVENTARIO 15/2/22

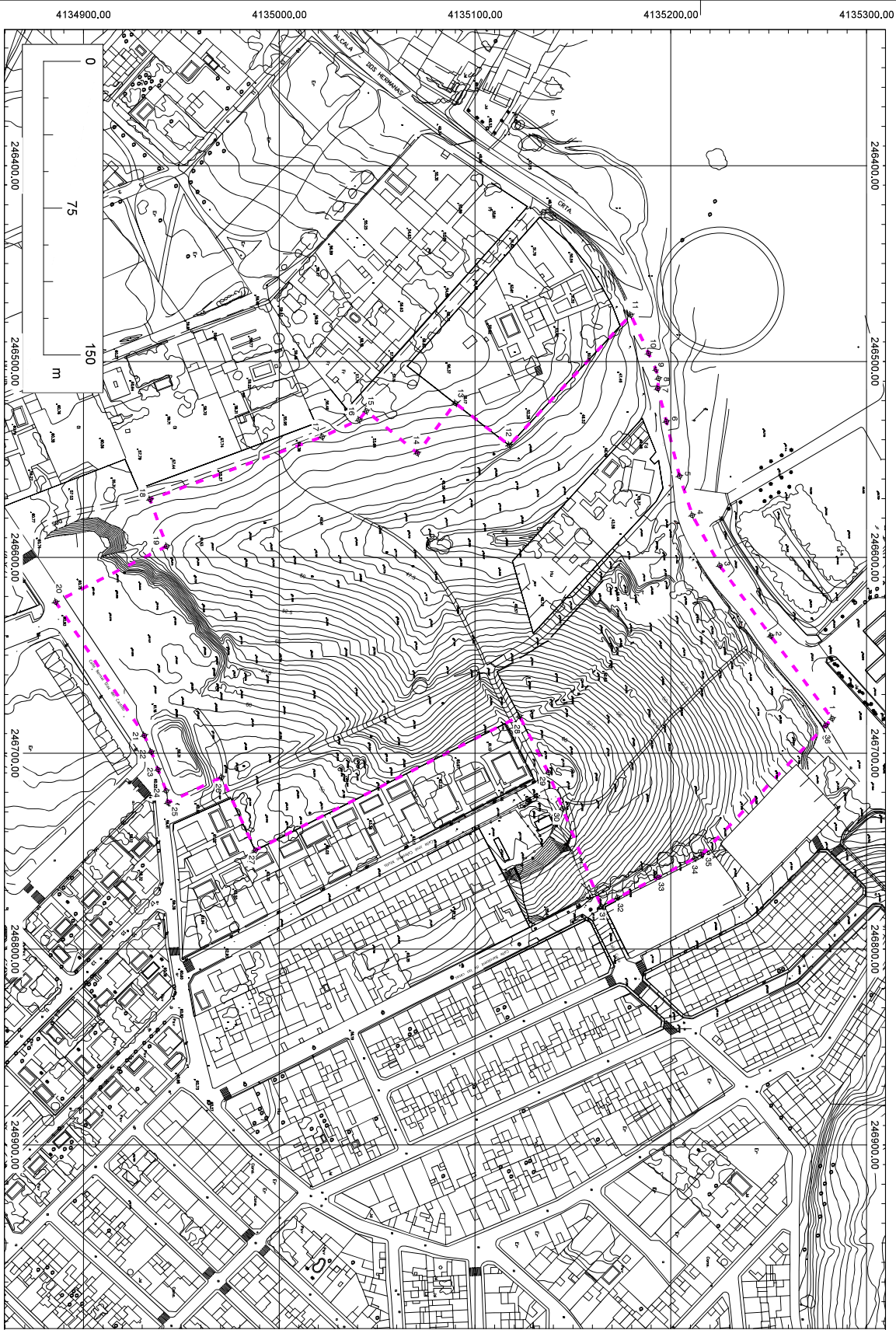


Plano Nº I-2.1 Escala 1/2000		PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALA DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.I.F. V41386335	
TECNICO REDACTOR D. LAMBERTO RUBIA GARCIA C.O.P.T. 1585		Plano de Información		REFERENTE D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA C.I.F. 25.790.250	
		CLASIFICACIÓN DEL SUELO (PLANO 3.20 DEL P.G.O.U.)		Referencia: P-2212	
				Fecha: MAYO 25	
				Sustituye a:	
				Observaciones:	



Plano Nº I-2.2 Escala 1/2000		PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALA DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.I.F. V417861385	
TECNICO REDACTOR D. LAMBERTO RUBIA GARCIA C.I.F. A-55-246		Plano de Información		REFERENTE P-2212	
		RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (PLANO 4.20 DEL P.G.O.U.)		FECHA MAYO 25	
				Sustituye a:	
				Observaciones:	
				REPRESENTANTE D. PEDRO SALVADOR ALBRANA D.N.I. 25.776.350	





COORDENADAS UTM LIMITE UE37	
Nº	
1	246.604.1389
2	246.604.1389
3	246.604.1389
4	246.579.5221
5	246.559.4850
6	246.519.8483
7	246.504.6530
8	246.504.1380
9	246.504.1380
10	246.504.1380
11	246.504.1380
12	246.504.1380
13	246.504.1380
14	246.504.1380
15	246.504.1380
16	246.504.1380
17	246.504.1380
18	246.504.1380
19	246.504.1380
20	246.504.1380
21	246.504.1380
22	246.504.1380
23	246.504.1380
24	246.504.1380
25	246.504.1380
26	246.504.1380
27	246.504.1380
28	246.504.1380
29	246.504.1380
30	246.504.1380
31	246.504.1380
32	246.504.1380
33	246.504.1380
34	246.504.1380
35	246.504.1380
36	246.504.1380

Plano Nº **I-3**

Escala 1/1500

TECNICO REDACTOR

RAMIRO GARCIA

C.I.F. 14.145.145

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALA DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

Plano de Información

ESTADO ACTUAL

TOPOGRÁFICO Y COORDENADAS UTM

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACIÓN UE37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.I.F. V41786138

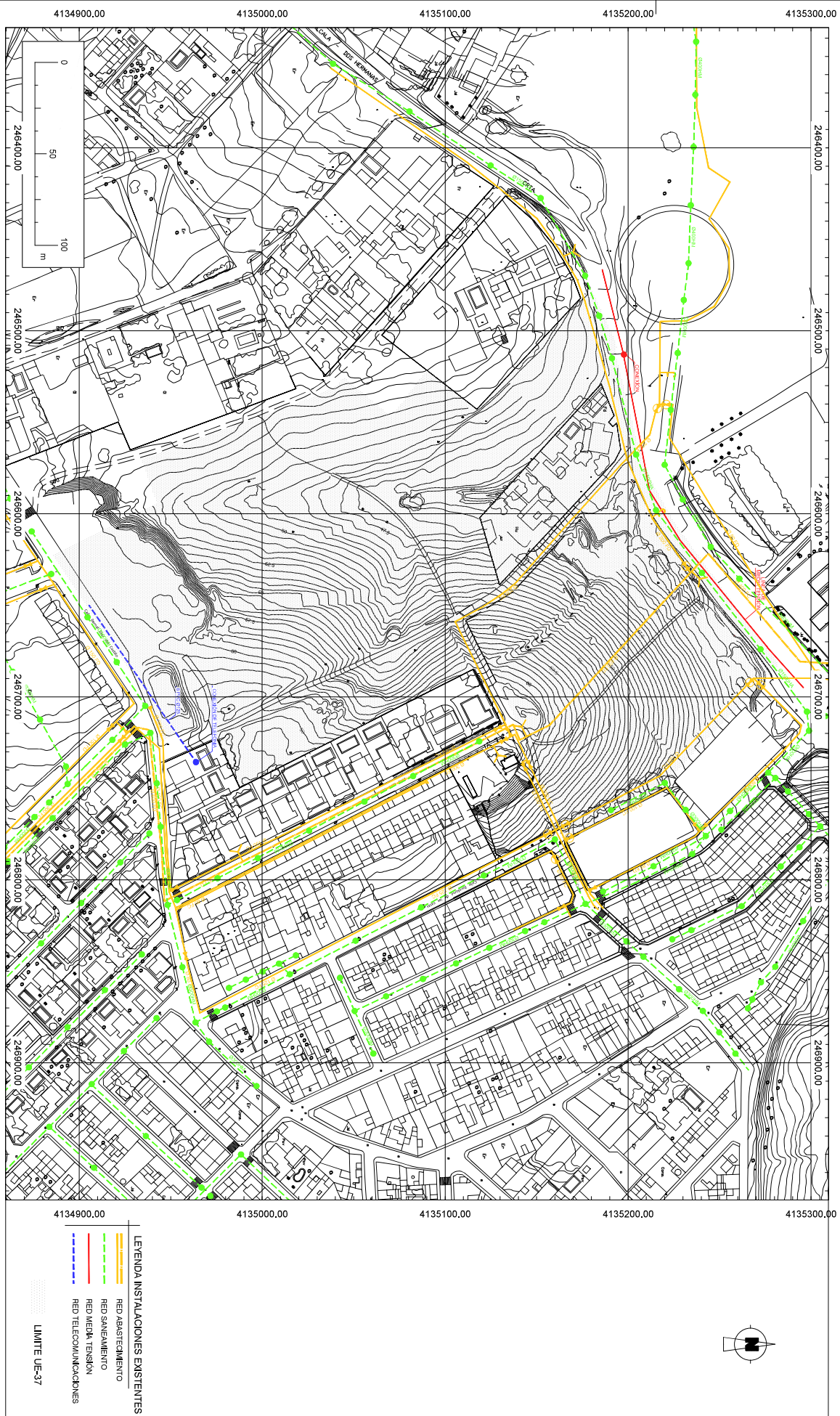
REFERENCIA: P-2212

FECHA: MAYO 25

SUSTITUYE A:

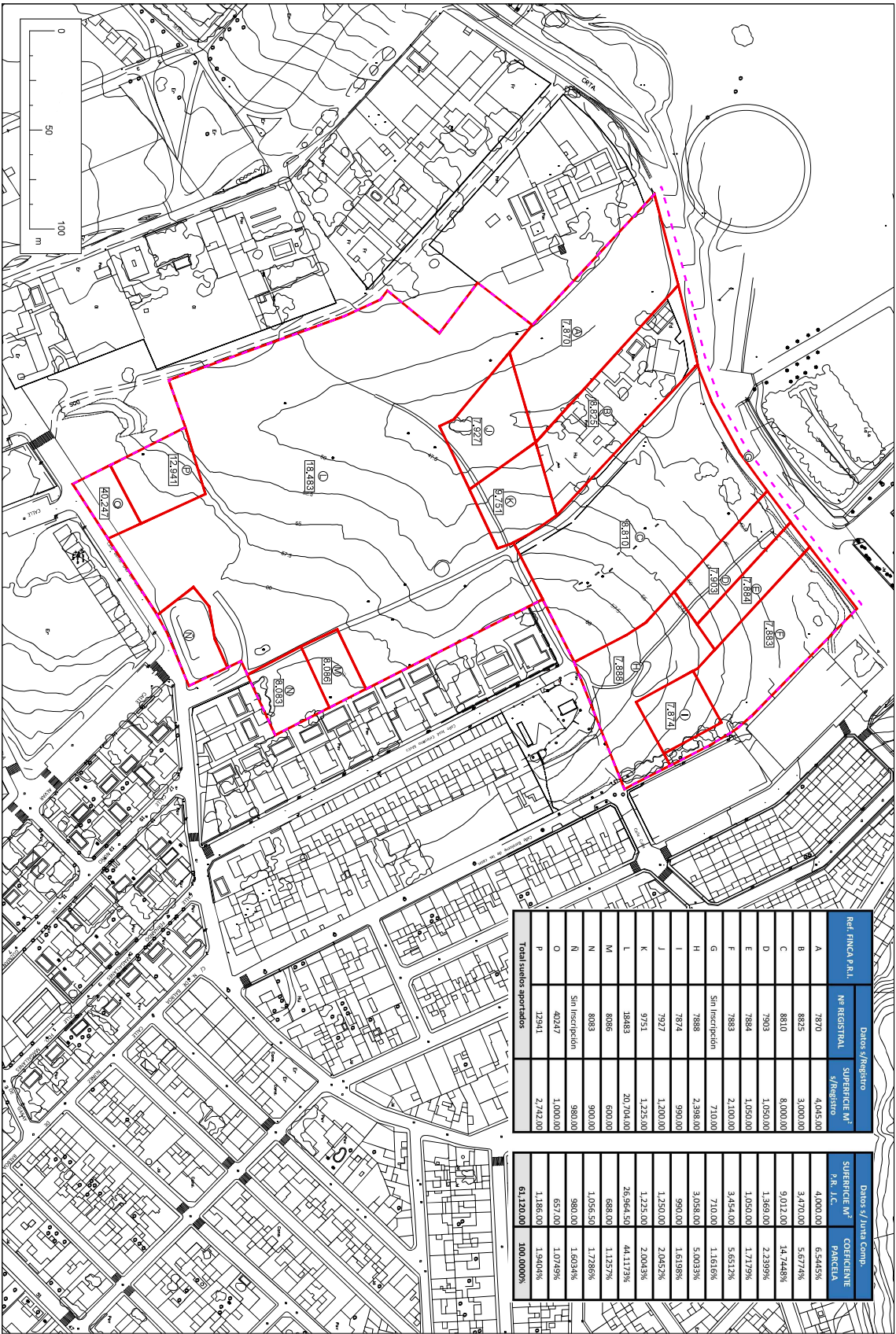
OBSERVACIONES:

INFORME EN 42



Plano Nº I-4 Escala 1/1500 TECNICO REDACTOR LAMBERTO RUBIA GARCIA C.O.P. 1478-2016	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALA DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.O.P. 1461-1985-2005
	Plano de Información INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES		REFERENTE D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA D.A.E. 25-176325-2
	Referencia: P-2212	Fecha: MAYO 25	Observaciones:
	Sustituye a:		

INSTRUMENTO 25-42



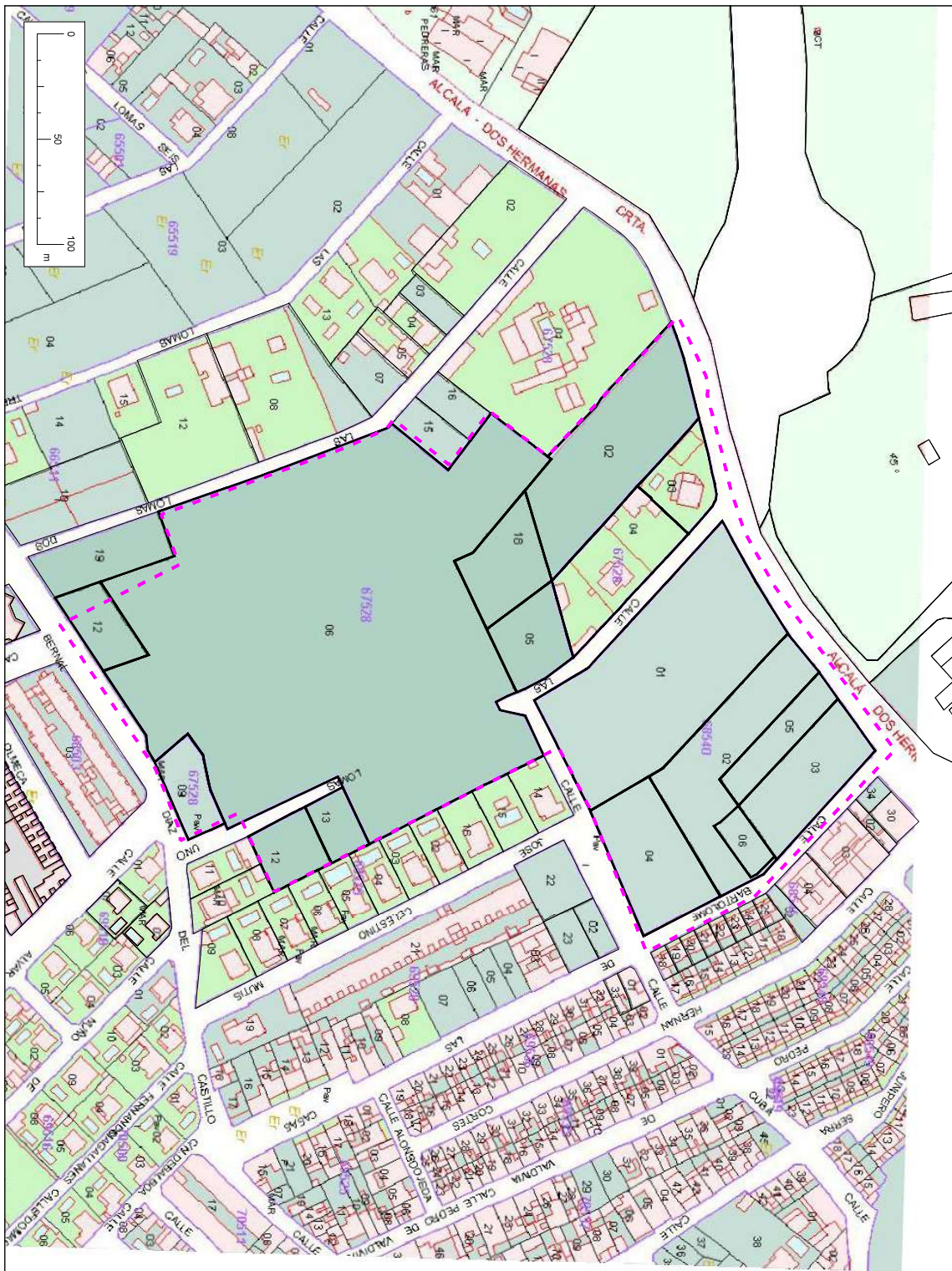
Datos s/ registro		
ref. FINCA p. R.L.	Nº REGISTRAL	SUPERFICIE M ² s/registro
A	7870	4.045,00
B	8825	3.000,00
C	8810	8.000,00
D	7903	1.050,00
E	7894	1.050,00
F	7883	2.100,00
G	Sin inscripción	710,00
H	7888	2.398,00
I	7874	990,00
J	7927	1.200,00
K	9751	1.225,00
L	18483	20.704,00
M	8086	600,00
N	8083	900,00
O	Sin inscripción	980,00
P	40247	1.000,00
Total suelos aportados		2.742,00

Datos s/ zona Comp.		
SUPERFICIE M ² P.M. J.C.	PORCIENTA	
4.000,00	6,5445%	
3.470,00	5,6774%	
9.012,00	14,7448%	
1.360,00	2,2399%	
1.050,00	1,7179%	
3.454,00	5,6512%	
710,00	1,1616%	
3.058,00	5,0033%	
990,00	1,6198%	
1.250,00	2,0452%	
1.225,00	2,0043%	
26.964,50	44,1173%	
868,00	1,1577%	
1.056,50	1,7866%	
980,00	1,6034%	
657,00	1,0749%	
1.186,00	1,9040%	
61.120,00		100,0000%

LÍMITE UE-37



Plano Nº I-5 Escala 1/1500		PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALA DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.I.F. V461786138	
TÉCNICO REDACTOR LUIS ALBERTO RUBIA GARCÍA C.O. 1478-2016		Plano de Información		REPRESENTANTE D. PEDRO SALVADOR ALBARRAN D.N.I. 25.7763352	
FINCAS REGISTRALES		Referencia: P-2212		Fecha: MAYO 25	
		Sustituye a:		Observaciones:	

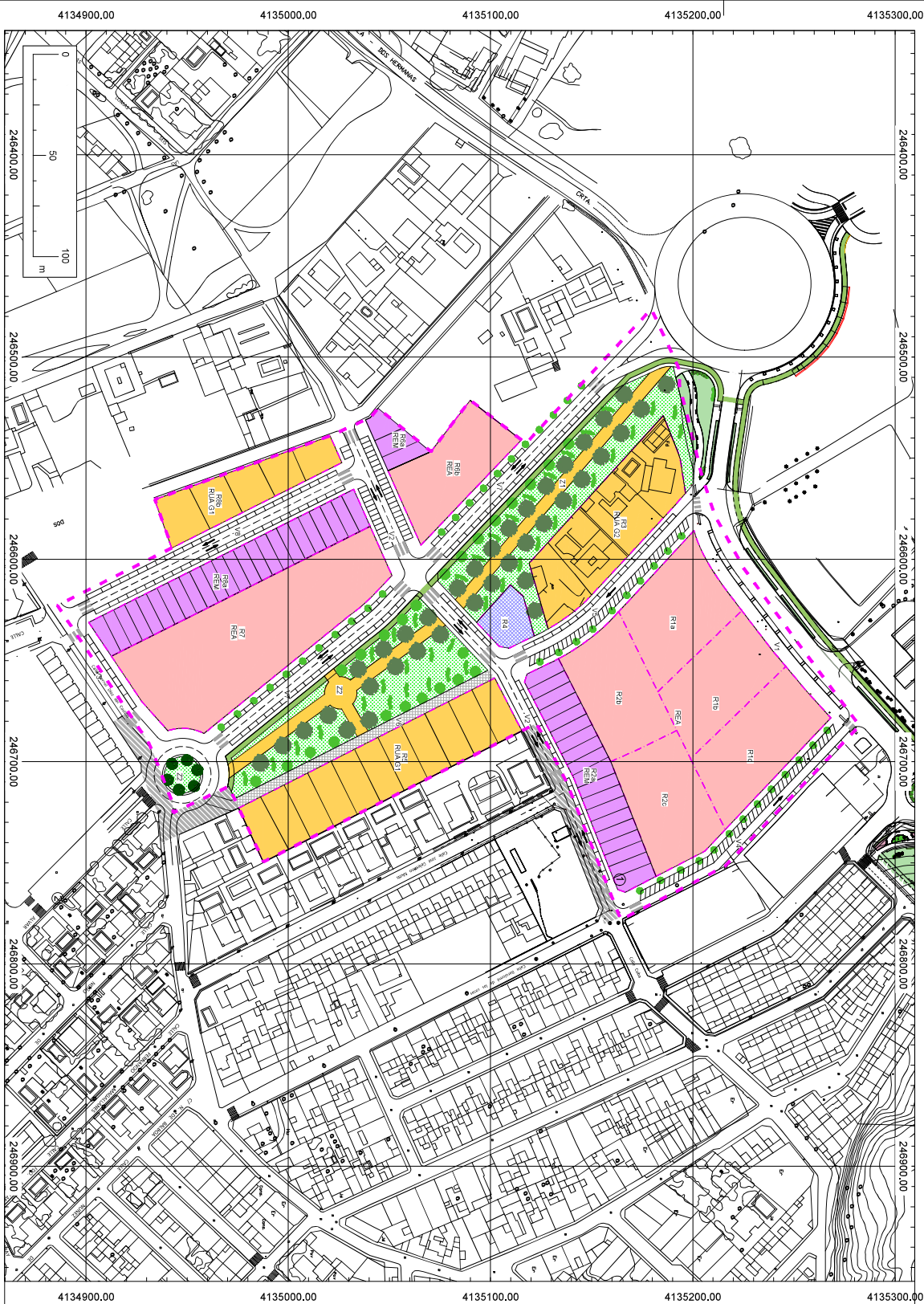



 LIMITE UE-37



Plano Nº I-6.1 Escala 1/1500 TÉCNICO REDACTOR DAMBERTO RUBIA GARCÍA C.O.A.R. Nº 246	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALÁ DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA) Plano de Información FINCAS CATASTRALES	PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.I.F. V41786389 REPRESENTANTE D. PEDRO SALVADOR ALBARRÁN D.N.I. 25.176335Q	Referencia: P-2212 Fecha: MAYO 25 Sustituye a: Observaciones:
---	--	--	--

INFORMACIÓN



NOTA: Las delimitaciones de parcelas tienen carácter orientativo quedando sujetas a su determinación al proyecto de repartición de acuerdo con las N.N.U.U y el P.G.O.U		NOTA: ZONAS ACTUACIÓN EXTERNAS COLINDANTES CON EL ÁMBITO	
NOTA: 1. Prolongación calle Cuba (vialito hasta corre-águes apoyado) 2. Completar zona rotunda cruce calle Berna Díaz del Castillo y Calle Alvar Núñez.			
Tipología	Cod zona	Suelo rero	
Residencial, Edificación Abierta (REA)	R1a	2.352,06 m ²	
Residencial, Edificación Abierta (REA)	R1b	2.151,77 m ²	
Residencial, Edificación Abierta (REA)	R1c	2.485,58 m ²	
Residencial, Edificación Abierta (REA)	R2a	2.360,41 m ²	
Residencial, Edificación Abierta (REA)	R2b	2.198,80 m ²	
Residencial, Edificación Abierta (REA)	R2c	2.220,38 m ²	
Residencial, Edificación Abierta (REA)	R3	3.312,50 m ²	
Residencial, Edificación Abierta (REA)	R4	5.200,00 m ²	
Residencial, Edificación Abierta (REA)	R5	4.183,81 m ²	
Residencial, Edificación Abierta (REA)	R6a	456,8 m ²	
Residencial, Edificación Abierta (REA)	R6b	1.993,40 m ²	
Residencial, Edificación Abierta (REA)	R7	5.897,2 m ²	
Residencial, Edificación Abierta (REA)	R8a	2.897,02 m ²	
Residencial, Edificación Abierta (REA)	R8b	1.888,90 m ²	
TOTAL Suelos licuados		34.927,73 m ²	
Zona libre	Z1	4.860,00 m ²	
Zona libre	Z2	4.510,66 m ²	
Varios		16.821,02 m ²	
TOTAL		61.119,39 m ²	

Plano Nº **O-1.1** Escala 1/1000

TECNICO REDACTOR
RAMIRO GARCIA
C.O.P. 478-2000

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA
UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALA DE GUADAÍRA
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

Plano de Ordenación

**ZONIFICACIÓN
Y USOS PORMENORIZADOS**

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN
UE37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS"
C.O.P. 461-1963-2000

REFERENTE: P-2212

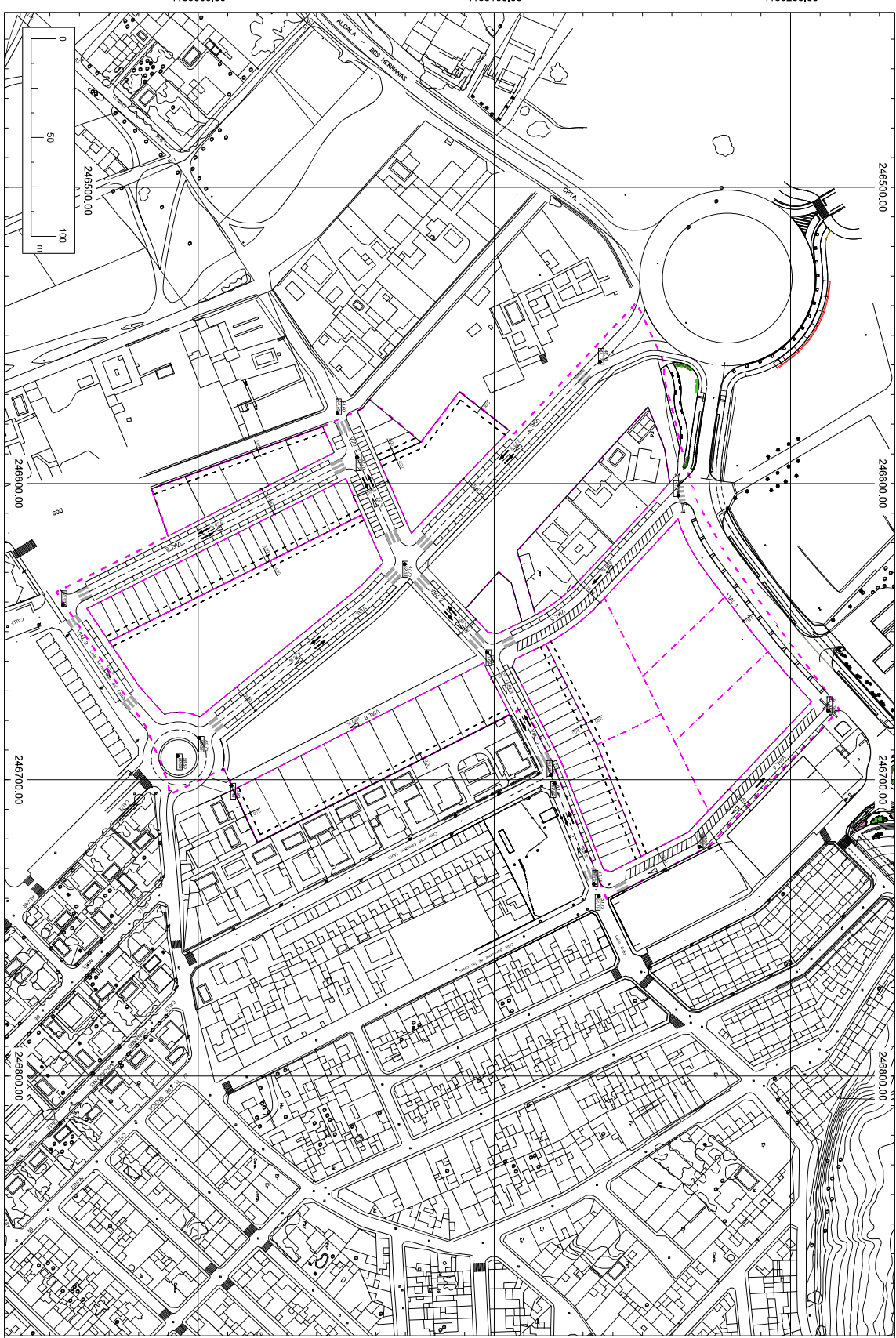
Fecha: MAYO 25

Sustituye a:

Observaciones:

REPRESANTANTE:
D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA
D.A.L. 25-1763-2000

IMPRESIÓN EN 4º



NOTA:
Las delimitaciones de parcelas
tienen carácter orientativo
quedando sujetas a su
determinación al proyecto de
reparcelación de acuerdo con las
N.N.U.U y el P.G.O.U

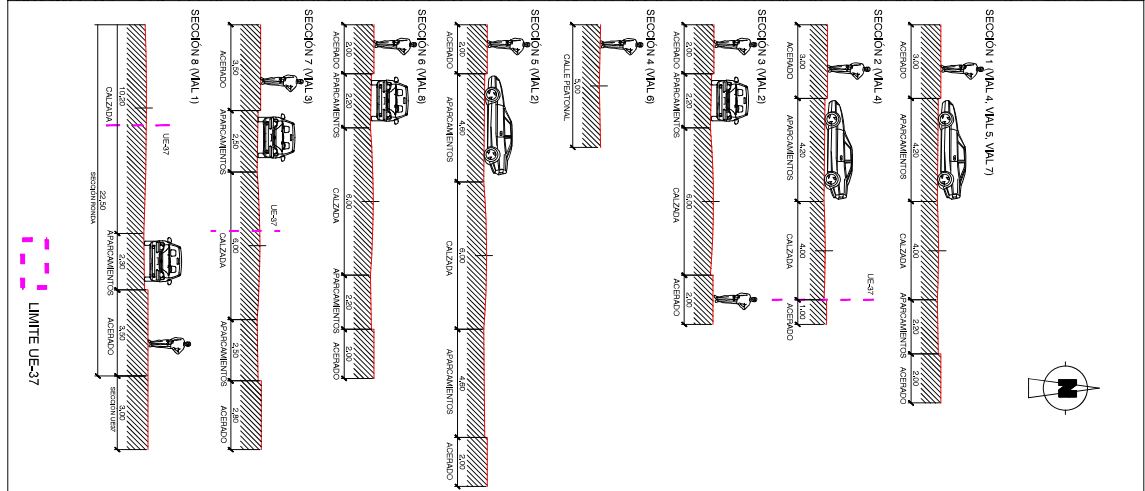
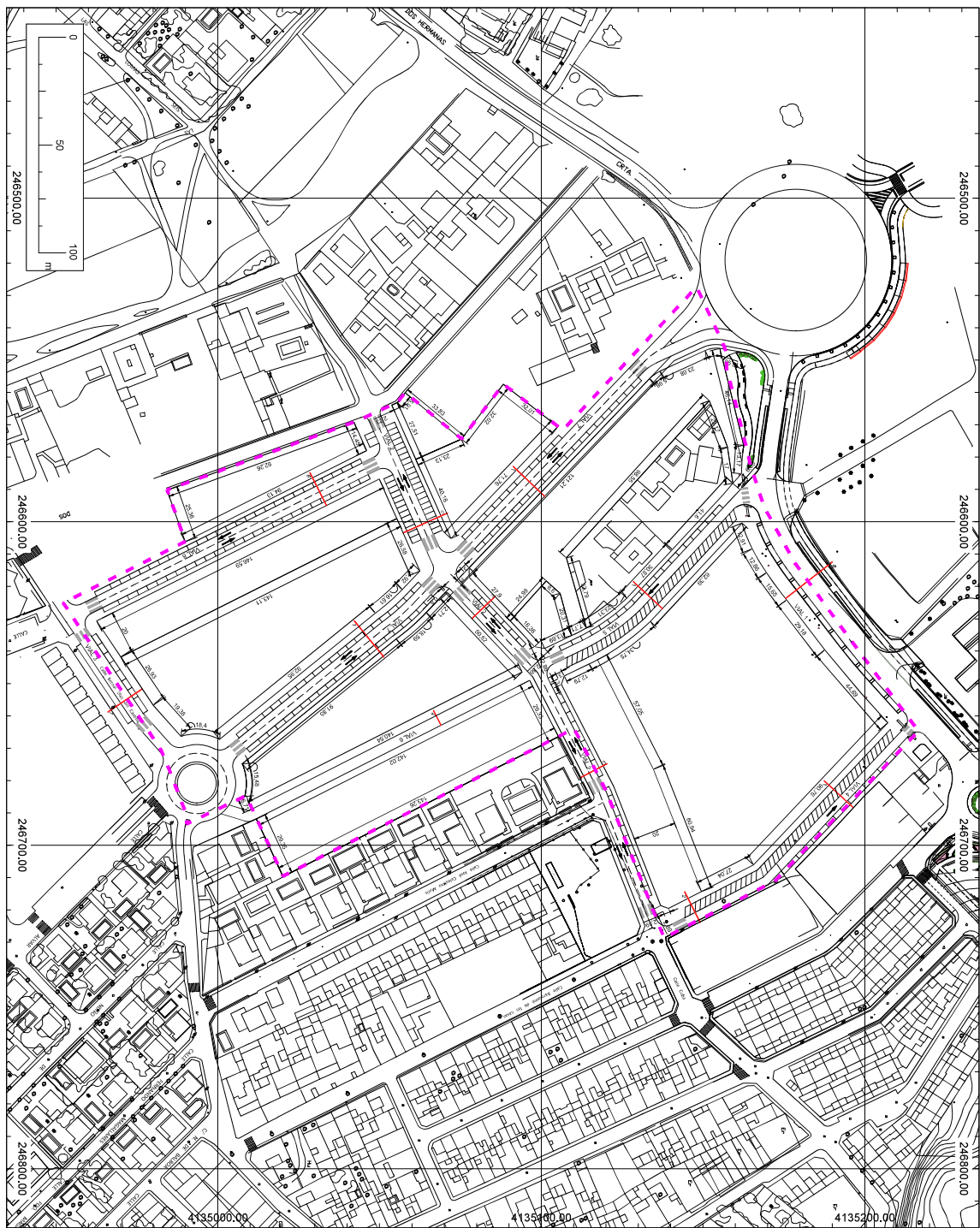
36.10 COTA TERRENO
36.00 COTA RASANTE

ALINEACIONES
LIMITE UE-37

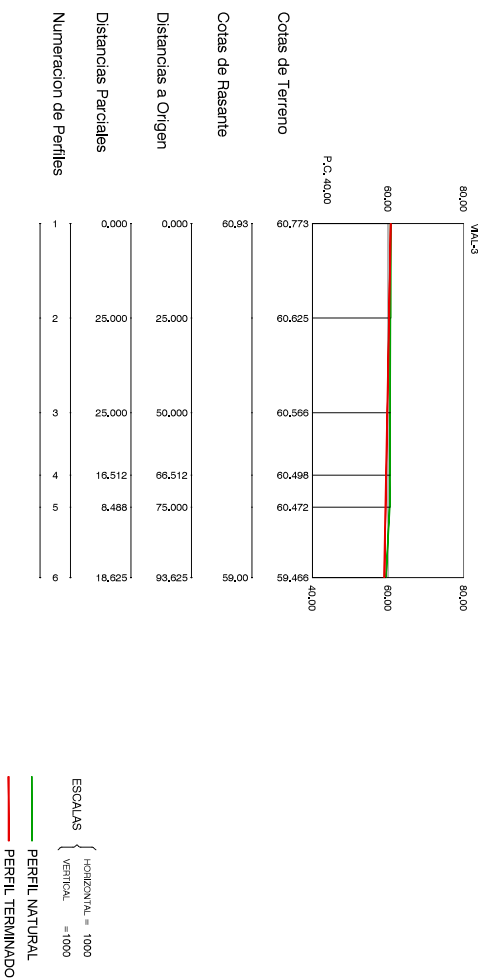
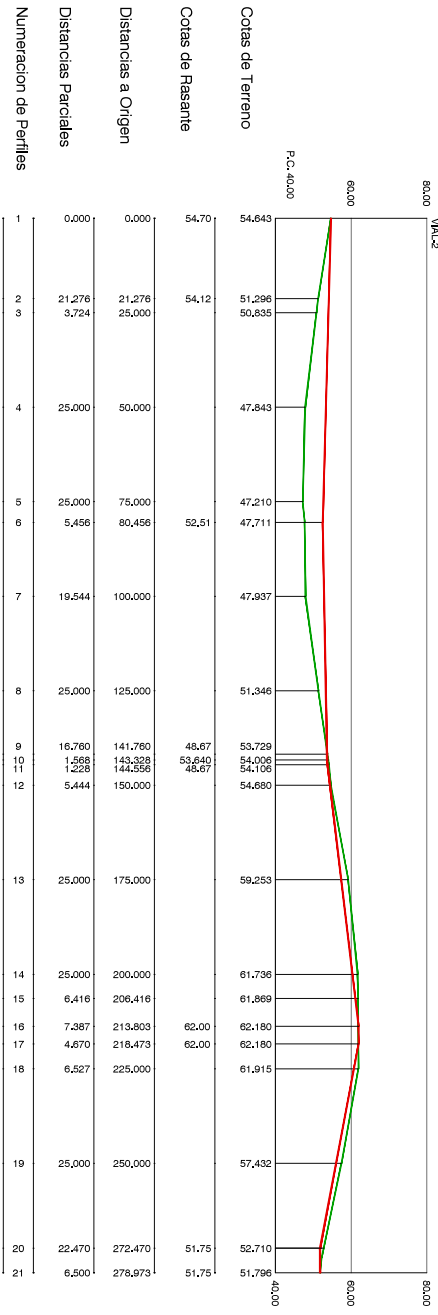
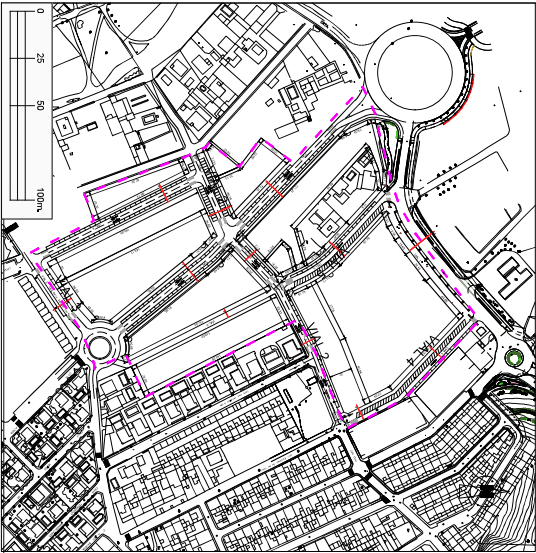
Plano Nº O-1.2 Escala 1/1500 TECNICO REDACTOR D. LAMBERTO RUBIA GARCIA C.O.P. 4785-2466	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALA DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.O.P. 4611-760.335
	Plano de Ordenación	Referencia: P-2212 Fecha: MAYO 25 Sustituye a: Observaciones:	REPRESENTANTE D. PEDRO SALVADOR ALBRIANA D.O.E. 25-176325-2

ALINEACIONES Y RASANTES

INFORME 37-42

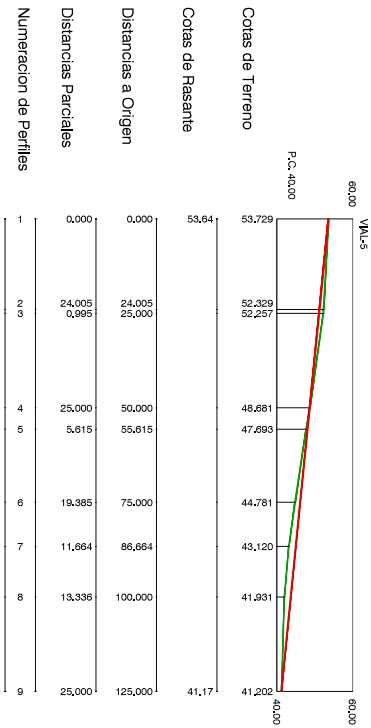
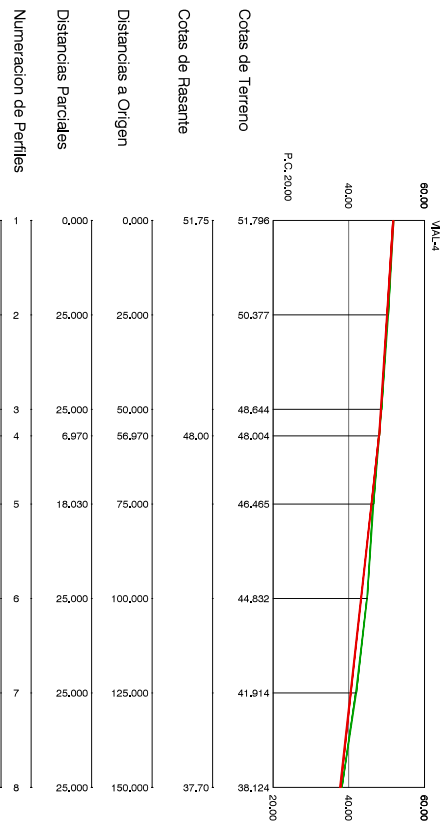
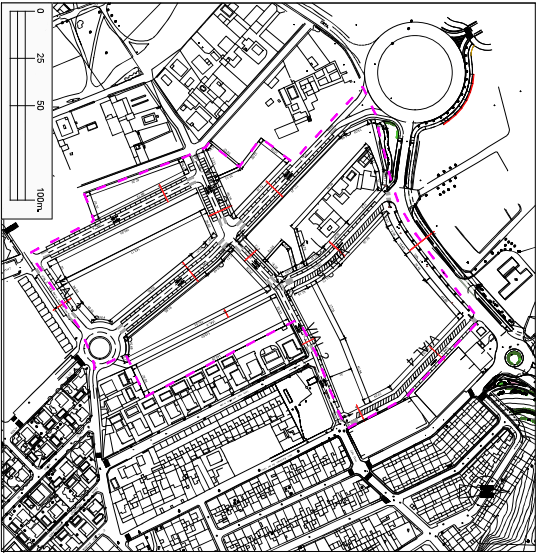


Plano Nº O-1.3 Escala 1/1500 TÉCNICO REDACTOR D. LAMBERTO RUBIA GARCÍA C.O.P. 14.875-2466	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALÁ DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA) Plano de Ordenación VIARIOS Y ACOTADO	PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.U.F. V-41/196.336 REPRESENTANTE D. PEDRO SALVADOR ALBRANA D.U.E. V-19.336-2	Referencia: P-2212 Fecha: MAYO 25 Sustituye a: Observaciones:
---	--	--	--



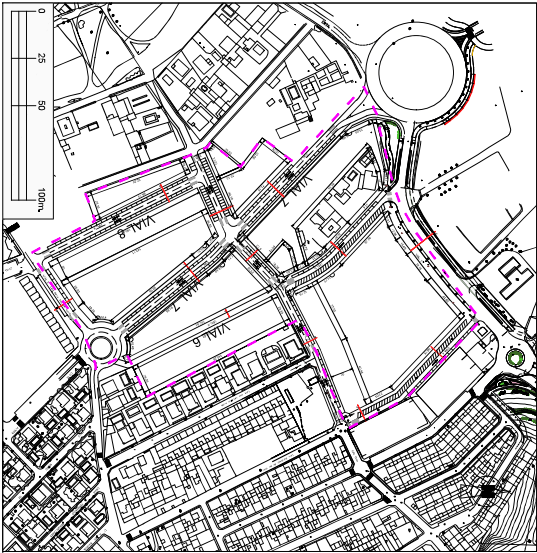
ESCALAS
HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 1000
PERFIL NATURAL
PERFIL TERMINADO

Plano Nº O-1.4.1 Escala 1/1000 TECNICO REDACTOR D. LAMBERTO RUBIA GARCIA C.I.F. 441786389	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALA DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.I.F. 441786389	
	Plano de Ordenación		REPRESENTANTE D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA C.I.F. 251761352	
	Referencia: P-2212		Fecha: MAYO 25	
	Sustituye a:		Observaciones:	
PERFILES LONGITUDINALES				

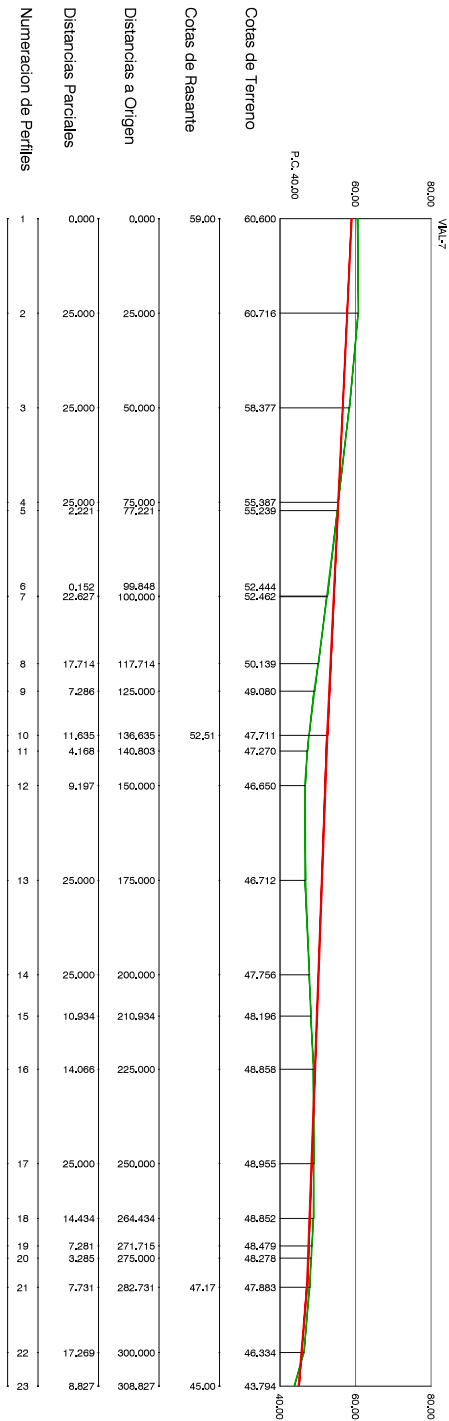


ESCALAS
HORIZONTAL = 1:1000
VERTICAL = 1:1000
PERFIL NATURAL
PERFIL TERMINADO

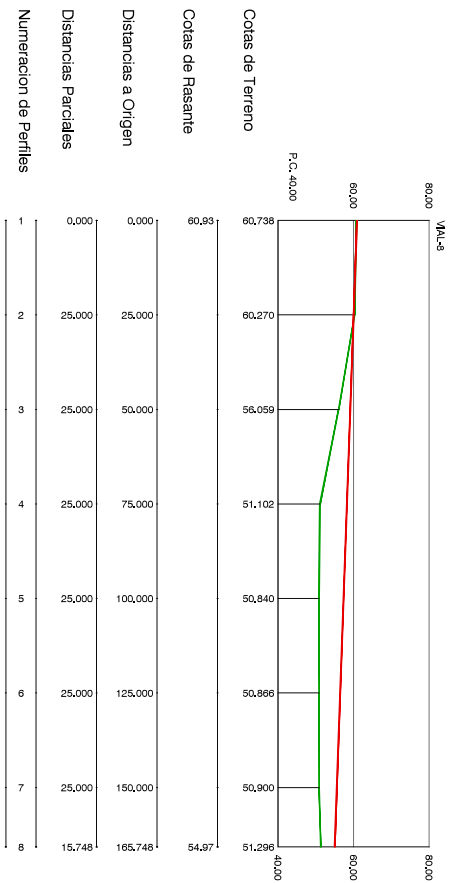
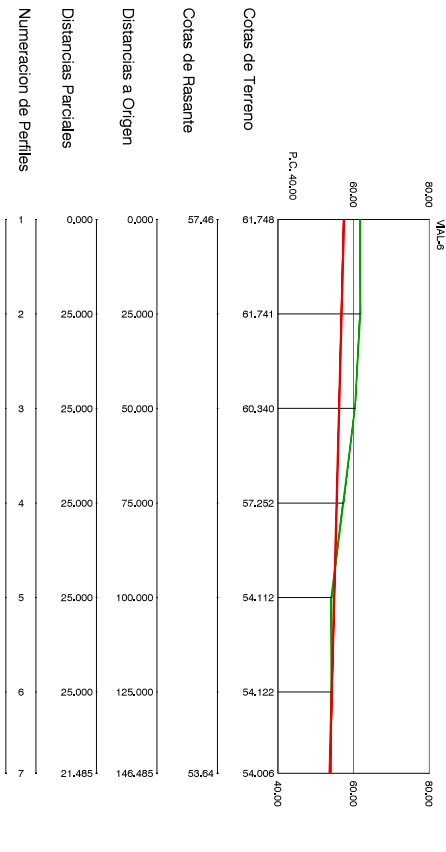
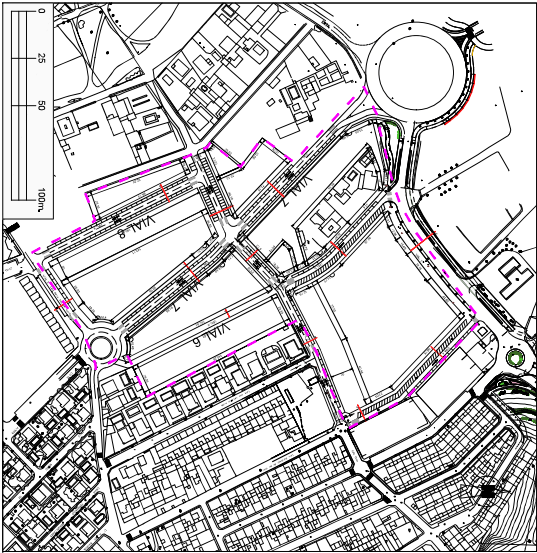
Plano Nº O-1.4.2 Escala 1/1000 TÉCNICO REDACTOR D. LAMBERTO RUBIA GARCÍA C.O.P. 14.018-2016	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALÁ DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.I.F. V401760385	
	Plano de Ordenación		REPRESENTANTE D. PEDRO SALVADOR ALBRIANA D.N.I. 25.476336Q	
PERFILES LONGITUDINALES		Referencia: P-2212	Fecha: MAYO 25	Observaciones:
		Sustituye a:		



ESCALAS {
HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 1000
PERFIL NATURAL
PERFIL TERMINADO



Plano Nº O-1.4.3 Escala 1/1000	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALA DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)	PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.U.F. V491760385
	Plano de Ordenación	REPRESENTANTE D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA D.N.I. 25.476355Q
	Referencia: P-2212	
	Fecha: MAYO 25	
	Sustituye a:	
	Observaciones:	
	PERFILES LONGITUDINALES	



ESCALAS

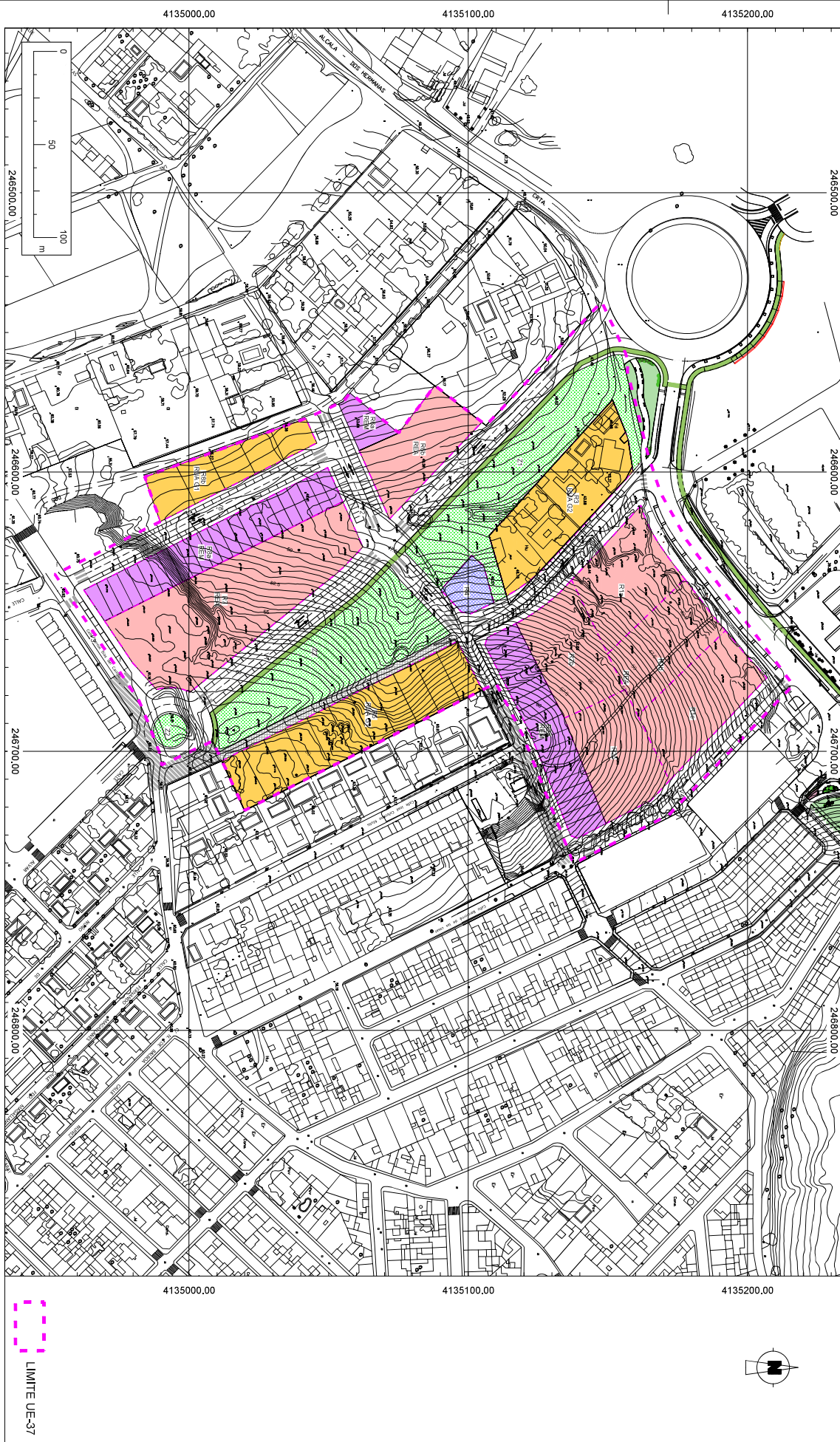
— HORIZONTAL = 1000

— VERTICAL = 1000

— PERFIL NATURAL

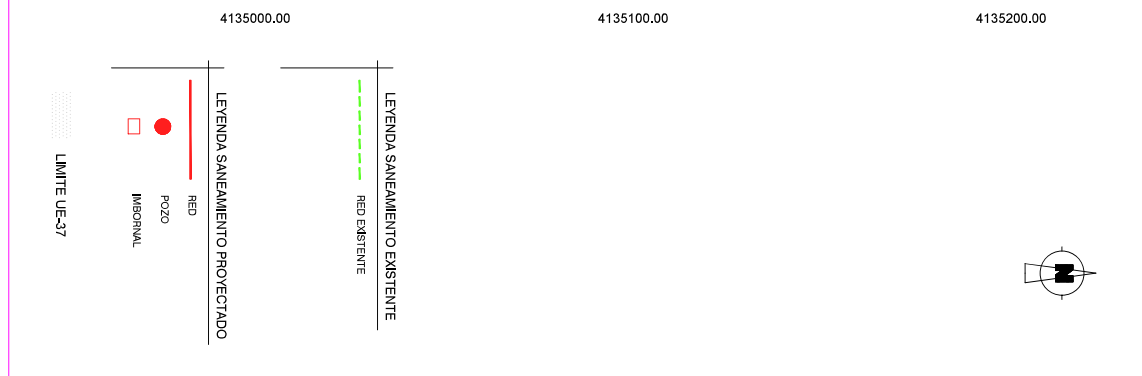
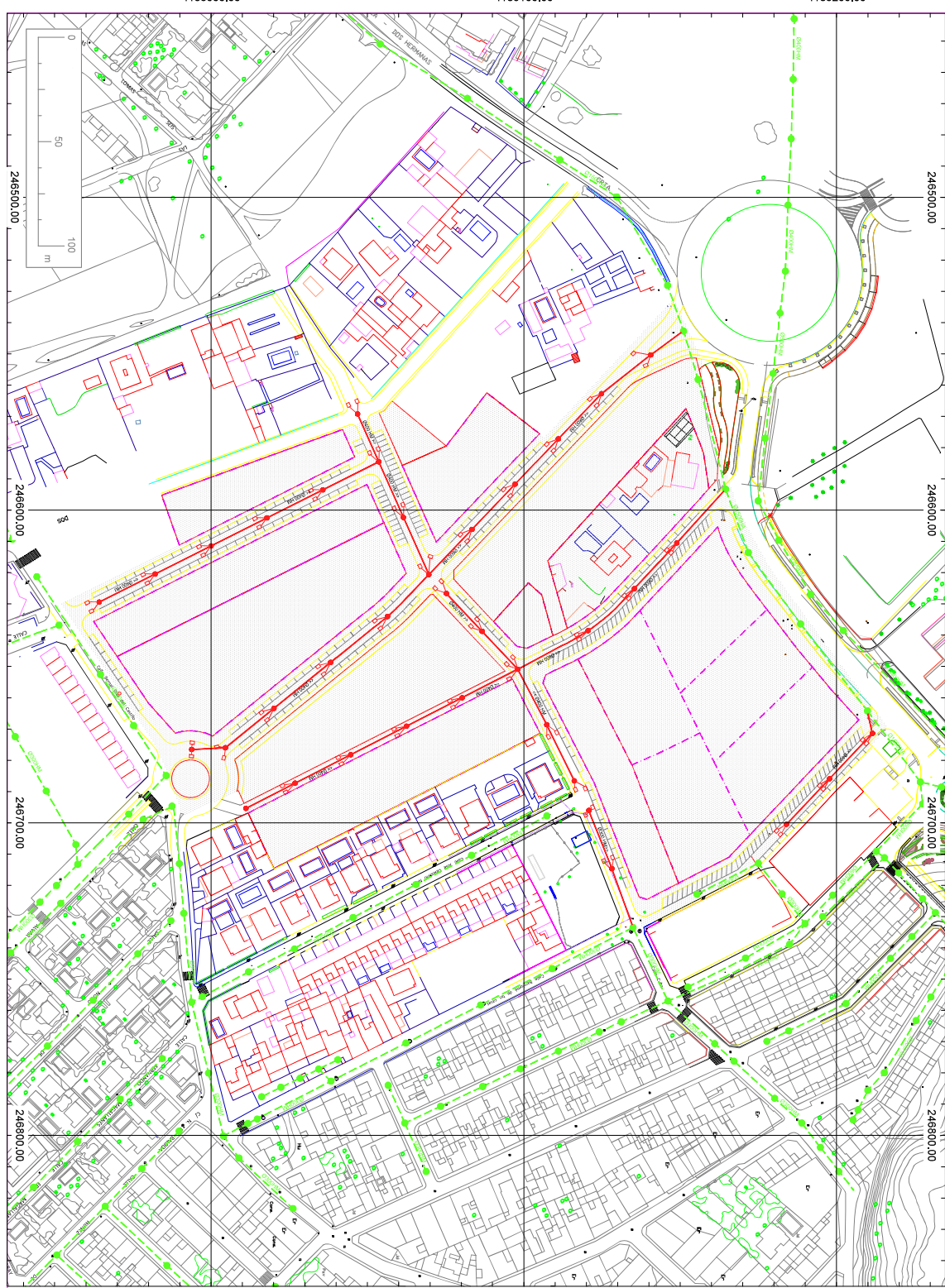
— PERFIL TERMINADO

Plano Nº O-1.4.4 Escala 1/1000	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALÁ DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.I.F. V461760385	
	TÉCNICO REDACTOR J. LAMBERTO RIVERA GARCÍA C.I.F. V461760385		REPRESENTANTE D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA D.N.I. 25.476325Q	
Plano de Ordenación		Referencia: P-2212		
PERFILES LONGITUDINALES		Fecha: MAYO 25		
		Sustituye a:		
		Observaciones:		

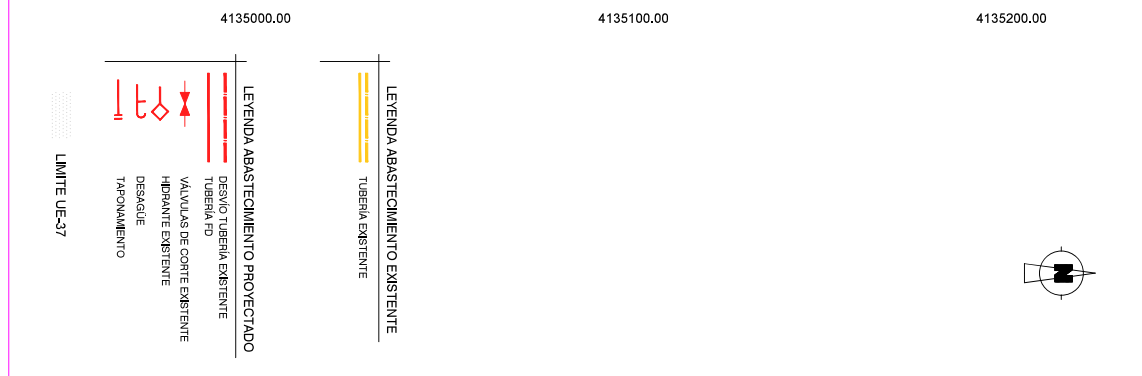
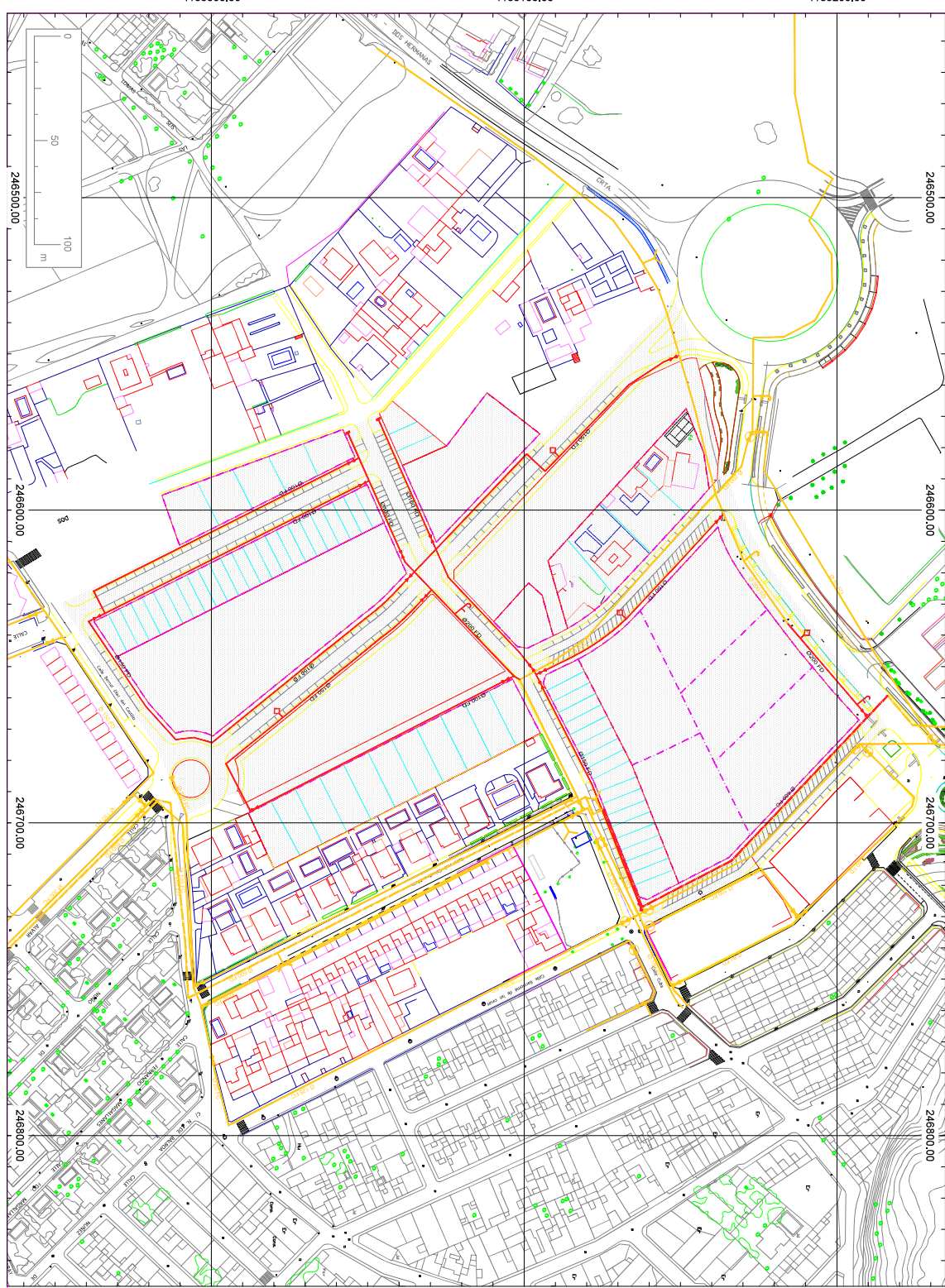


Plano Nº O-2 Escala 1/1500 TECNICO REDACTOR D. AMBERTO RUBIA GARCIA C.O.P. 1478/2016	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALA DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.O.P. 1461/2016
	Plano de Ordenación	Referencia: P-2212	REPRESENTANTE D. PEDRO SALVADOR ALBRIANA D.A.E. 25/1762352
	SUPERPOSICIÓN	Fecha: MAYO 25	
	ESTADO ACTUAL Y ZONIFICACIÓN	Sustituye a:	
	Observaciones:		

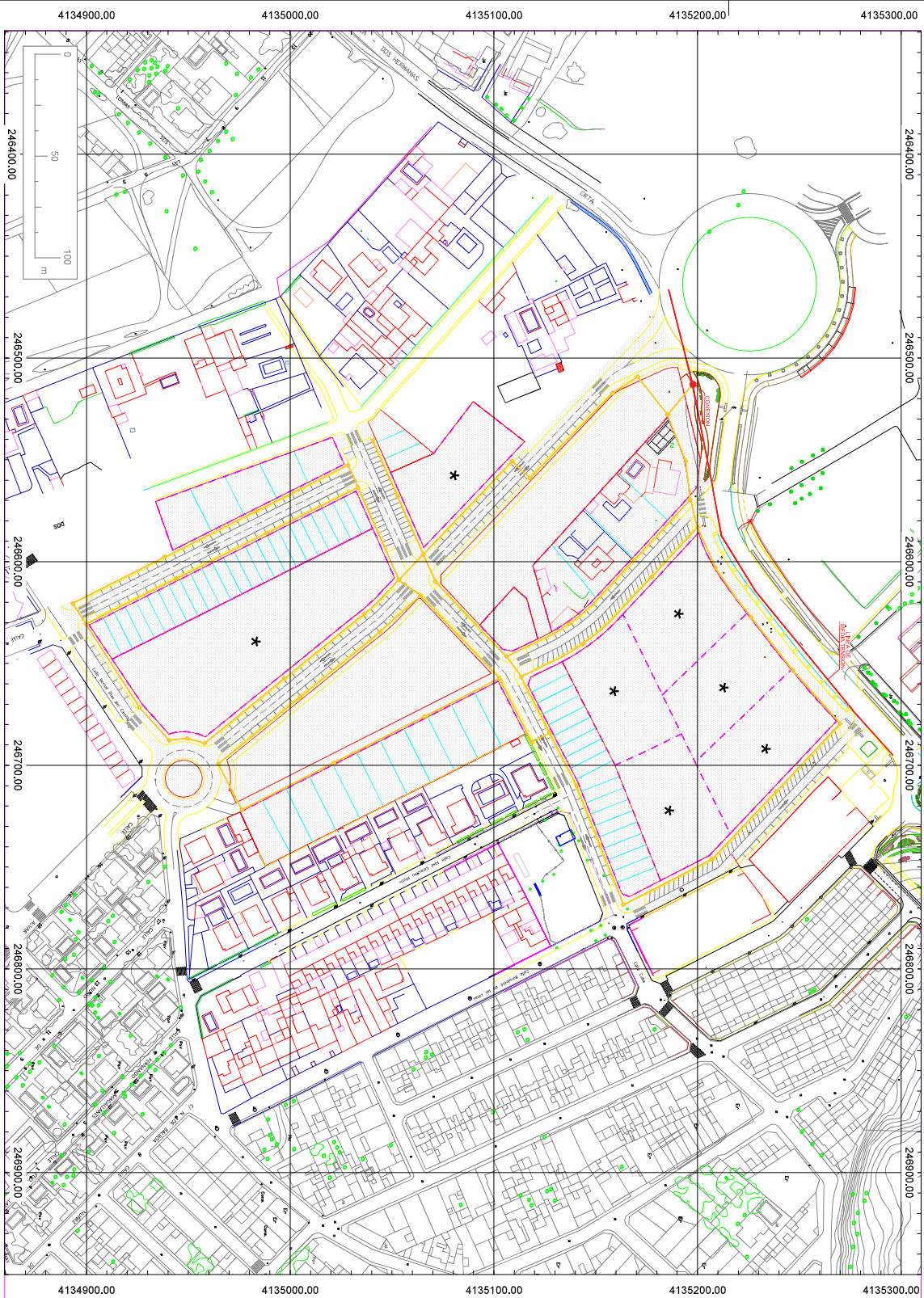
INFORME 33-42



Plano Nº O-3.1 Escala 1/1500 TECNICO REDACTOR D. LAMBERTO RUBIA GARCIA C.I.F. 451765385	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALA DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.I.F. 461765385
	Plano de Ordenación		REPRESENTANTE D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA D.N.I. 25.1763362
	RED SANEAMIENTO		Referencia: P-2212
	Observaciones:		Fecha: MAYO 25



Plano Nº 0-3.2 Escala 1/1500 TECNICO REDACTOR J. LAMBERTO RUBEN GARCIA C.I.F. 451761385	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALA DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA) Plano de Ordenación RED ABASTECIMIENTO	PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.I.F. 451761385 REPRESENTANTE D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA D.N.I. 25.1761385	Referencia: P-2212 Fecha: JUNIO-23 Sustituye a: Observaciones:
--	---	---	---



4134900.00 4135000.00 4135100.00 4135200.00 4135300.00

246400.00 246500.00 246600.00 246700.00 246800.00 246900.00

LEYENDA RED ELÉCTRICA EXISTENTE

— LINEA ELÉCTRICA EXISTENTE

LEYENDA RED ELÉCTRICA PROYECTADA

— ARQUETA ELÉCTRICA BT

— LINEA ELÉCTRICA BT

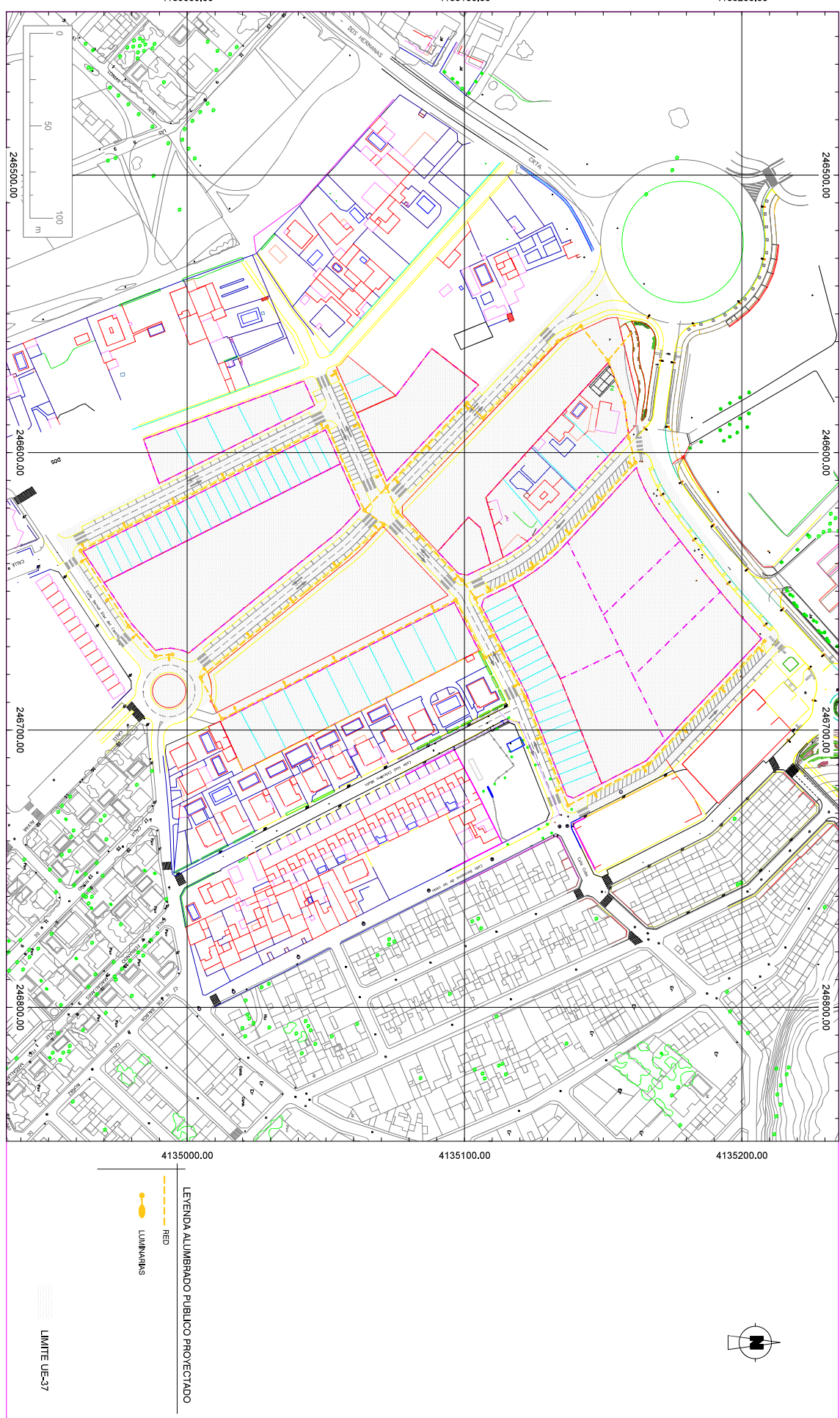
★ ZONAS DE ORDENANZA R.E.A.

— LIMITE UE-37

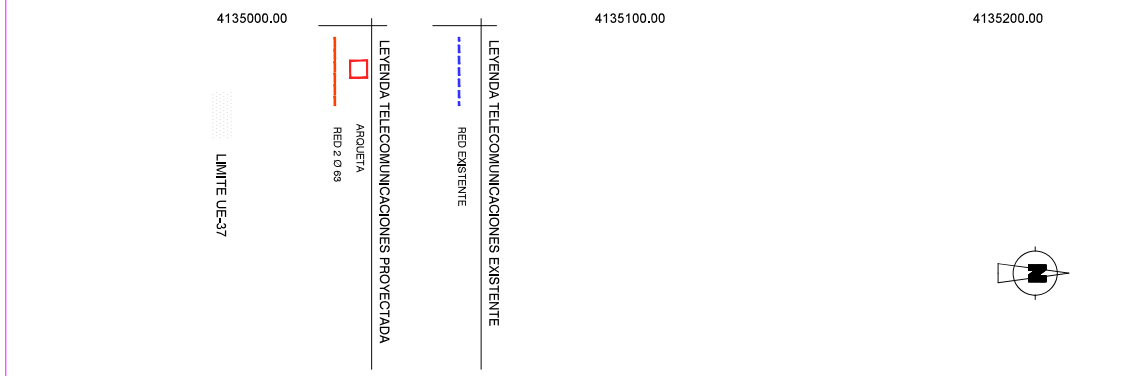
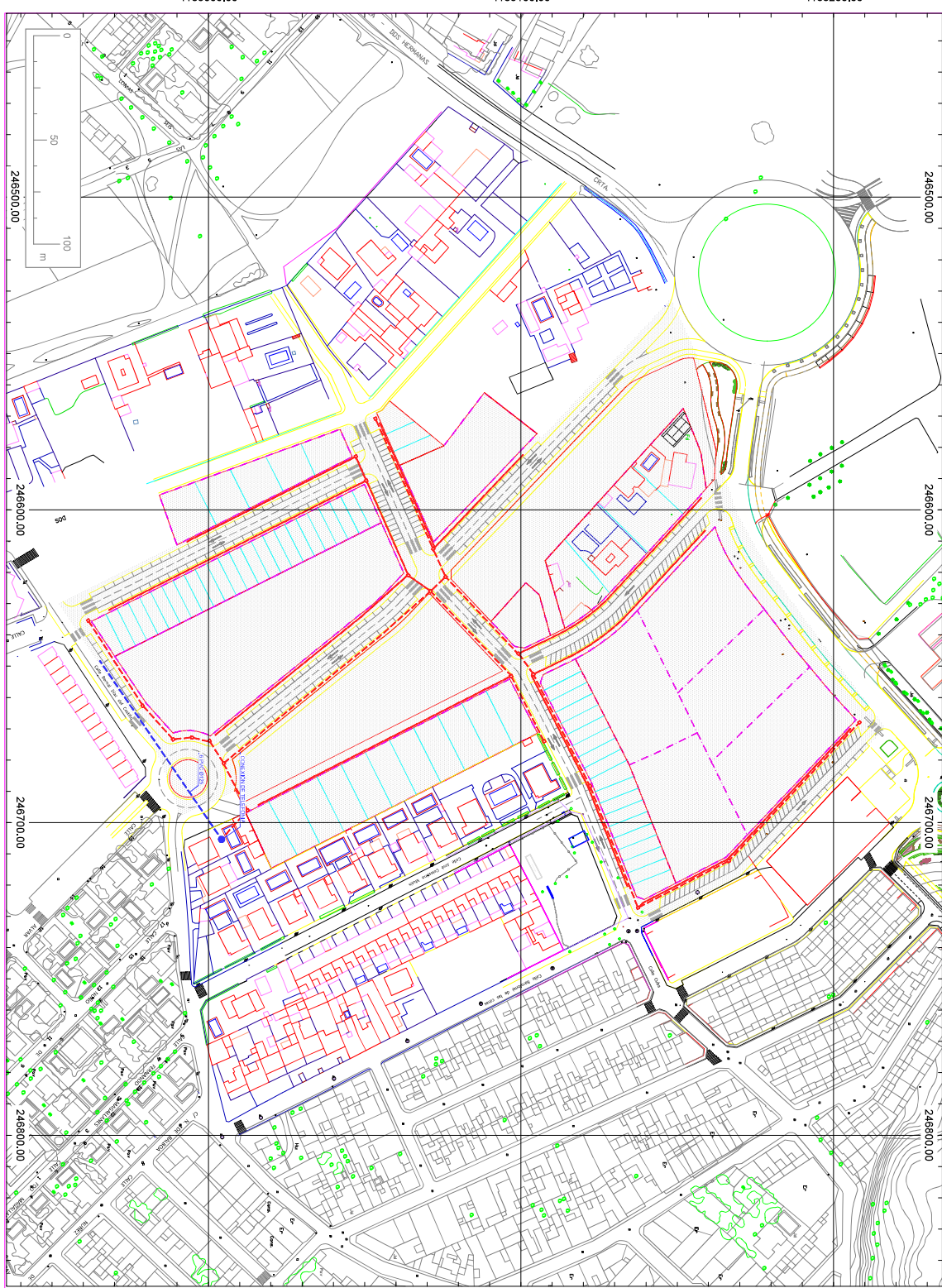
Los centros de transformación para suministro en B.T. en el ámbito de la UE-37 "Ctra. de Dos Hermanas" no se podrán implantar dentro de las zonas verdes y espacios libres debiéndose situar los mismos en el interior de las parcelas.

Los C.T. de casión a empresa suministradora para suministro en B.T. se situarán en parcelas sujetas a las ordenanzas de uso residencial, edificación abierta (R.E.A.), estableciéndose documento de Cesión entre el promotor y empresa suministradora estableciéndose escritura de cesión de uso para C.T.

Plano Nº O-3.3 Escala 1/1500 TECNICO REDACTOR D. LAMBERTO RUBIA GARCIA C.O.P. 1478-2016	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALA DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.O.P. 1461-1961-200
	Plano de Ordenación	Referencia: P-2212 Fecha: MAYO 25 Sustituye a: Observaciones:	REPRESENTANTE D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA D.O.L. 25-1761-2002
RED MEDIA Y BAJA TENSIÓN			INSTRUMENTADO



Plano Nº 0-3.4 Escala 1/1500 TECNICO REDACTOR ILAMBERTO RUBIA GARCIA C.O.P. 1478/2016	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALA DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.O.P. 1461/1963/85
	Plano de Ordenación	Referencia: P-2212	REPRESENTANTE: D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA D.A.E. 25/176335/02
	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	Fecha: MAYO 25	
		Sustituye a:	
	Observaciones:		



Plano Nº 0-3.5 Escala 1/1500 TÉCNICO REDACTOR D. AMBERTO RIVERA GARCÍA C.O.P. 357-200	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE37 CTRA. DOS HERMANAS-ALCALÁ DE GUADAÍRA DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN UE37 "CARRETERA DE DOS HERMANAS" C.U.F. V401760335	
	Plano de Ordenación		Referencia: P-2212	REPRESENTANTE: D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA D.A.E. 25-176335-2
	RED TELECOMUNICACIONES		Fecha: MAYO 25	
			Sustituye a:	
		Observaciones:		