

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA
UNIDAD DE EJECUCION 43 “CERRO CLAVIJO”
DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAIRA.**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION DE LA
UE-43 DEL PGOU.

ARQUITECTO: D. JUAN B. RUIZ HERAS.

OCTUBRE - 2016

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0001/0080

Recibido 17-11-2016/19:15 h.
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN UNIDAD DE EJECUCION 43 DEL
P.G.O.U. DE ALCALA DE GUADAIRA.

INDICE DE LA MEMORIA

CAPITULO I: OBJETO DEL PERI	3
1.1.- Objeto del PERI	3
1.2.- Contenido	3
1.3.- Justificación del instrumento urbanístico	5
1.4.- Antecedentes	7
1.5.- Ubicación	13
1.6.- Superficies	13
1.7.- Promotor	14
CAPITULO II: IDENTIFICACION DE LA U.E.-43	15
2.1.- Infraestructura existente	15
2.2.- Situación en el área urbana.....	15
2.3.- Calificación del suelo según PGOU	19
2.4.- Propietarios y superficies	20
2.5.- Fincas catastrales en el ámbito	21
CAPITULO III: PLANEAMIENTO DE APLICACION	25
3.1.- Introducción	25
3.2.- Cumplimiento del Planeamiento general vigente	26
3.3.- Coeficientes de homogeneización.....	30
3.4.- Aprovechamiento objetivo	33
3.5.- Aprovechamiento medio	34
3.6.- Aprovechamiento subjetivo.....	35
3.7.- Exceso de aprovechamiento	35
3.8.- Viarios privados	35
CAPITULO IV: SERVICIOS URBANISTICOS	37
4.1.- Red viaria	37
4.2.- Red de abastecimiento de agua	38
4.3.- Red de saneamiento	38
4.4.- Red eléctrica	39
4.5.- Alumbrado Público	39
4.6.- Red telecomunicaciones	40
4.7.- Jardinería y mobiliario urbano	40
CAPITULO V: ORDENACION INTERIOR UE-43.....	41



5.1.- Introducción	41
5.2.- Ordenación	41
CAPITULO VI: ORDENANZAS REGULADORAS	43
U.- Edificación unifamiliar ciudad jardín.....	43
P.- Edificación plurifamiliar	49
S.- Servicios infraestructurales	50
L.- Espacios libres de viario privado	51
E.- Equipamientos y servicios públicos	52
CAPITULO VII: EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA UE-43	54
7.1.- Relación de edificaciones existentes	54
7.2.- Edificaciones existentes incompatibles con la ordenación	54
7.3.- Legalización de edificaciones existentes	55
CAPITULO VIII: ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	55
CAPITULO IX: PLAN DE ETAPAS	59
CAPITULO X: COMPROMISOS Y GARANTIAS	61
10.1.- Compromisos	61
10.2.- Garantías y medios económicos	61
CAPITULO X: CONCLUSION	62
ANEXO I: RESUMEN EJECUTIVO	63

Este documento ha sido registrado en el COACAS de Sevilla con el nº 16/00070 el 18 de noviembre de 2016. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0003/0080

Recibido 17-11-2016/19:15 h.
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



CAPITULO I

OBJETO DEL P.E.R.I.

1.1.- OBJETO DEL PERI.

El objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior sobre la Unidad de Ejecución 43 del Plan General de Ordenación Urbana es el siguiente:

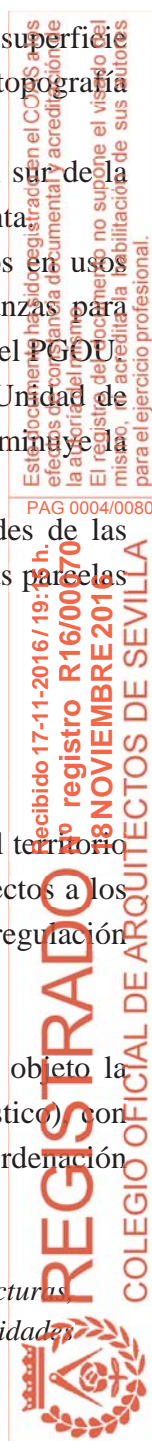
- Se realizan cambios en los viarios previstos en el planeamiento, introduciendo más superficie de viario, a fin de permitir una mejor conexión del sector, adaptándose a la brusca topografía existente.
- Igualmente, las zonas verdes se reordenan, se reduce la zona verde que existía al sur de la unidad de ejecución a cambio de crear una nueva zona verde en manzana central exenta.
- Se eliminan los usos industriales recogidos en el planeamiento, transformándolos en usos residenciales con tipología ciudad jardín. Igualmente se crea unas nuevas ordenanzas para permitir parcelas de superficie más pequeñas que las indicadas en la ordenanza 3-1ª del PGOU.
- Se crea una parcela de equipamiento social, a fin aumentar las dotaciones de la Unidad de ejecución, debido al incremento de suelo edificable de uso residencial (aunque disminuye la edificabilidad total, por la desaparición del uso industrial).
- Se crean también nuevas tipología urbanística que contemplan las particularidades de las edificaciones existentes, que quedarían fuera de ordenación si se le aplicaran a dichas parcelas la ordenanza 3-1ª del PGOU.

1.2.- CONTENIDO.

Así como el resto de los instrumentos de planeamiento urbanístico ordenan el territorio objeto de su ámbito desde una perspectiva global e integradora de los distintos aspectos a los que se refiere la ordenación, los planes especiales tienen por objeto la ordenación o regulación específica u objetivo que justifica su formulación.

Concretamente, y como su propia denominación indica, el PERI tiene por objeto la reforma interior en suelo urbano (Art. 76 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico) con las siguientes finalidades (Art. 14.1 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía):

- a) *Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades*



caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del hábitat rural diseminado.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Los Planes Especiales tendrán por objeto (art. 14.2 de la LOUA):

a) Cualesquiera de las finalidades del apartado anterior, cuando se formulen en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

b) Las finalidades previstas en las letras a), b), e) y f) del apartado 1, cuando se formulen en ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística. En el caso de la letra f) no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento.

c) Las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1, cuando se formulen en desarrollo directo de Planes de Ordenación del Territorio.

d) La finalidad prevista en la letra g) del apartado 1, en el supuesto del 73.1.b).

Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa (art. 14.3 de la LOUA).

En cuanto al contenido, los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación necesaria y adecuada a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen (art. 14.4 de la LOUA).

Los PERI no pueden sustituir a los POT ni al PGOU en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse (art. 14.5 de la LOUA).

La tramitación de los Planes Especiales que desarrollen determinaciones de planeamiento general se sujetará a las siguientes fases (art. 32 y siguientes de la LOUA y art. 14 decreto 193/2003, de 1 de julio):



- 1.- Aprobación inicial.
- 2.- Trámite de información pública.
- 3.- Requerimiento de informes de compañías suministradoras.
- 4.- Aprobación provisional.
- 5.- Informe no vinculante de Delegación Provincial de Consejería de Obras Públicas.
- 6.- Aprobación definitiva.
- 7.- Anotación en el Registro Municipal de Planeamiento.
- 8.- Publicación del acuerdo en el B.O.P.

1.3.- JUSTIFICACION DEL INSTRUMENTO URBANISTICO.

Las modificaciones que se realizan en el presente Plan Especial de Reforma Interior, aunque modifica determinaciones del Planeamiento General, no precisa de innovación del PGOU en el ámbito de la Unidad de Ejecución, en base a lo siguiente:

El Plan Especial, tiene por objeto la ordenación detallada de la Unidad de ejecución respecto de la establecida por el Plan General vigente, para la renovación, mejora y colmatación del ámbito, sin alterar las determinaciones de la ordenación estructural, ni las de la pormenorizada preceptiva, y todo ello conforme al apartado 3 del artículo 14 de la LOUA, que se indicó anteriormente:

“3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa”.

En este sentido, el artículo 10.2.B) define como determinaciones pormenorizadas potestativas del PGOU para el Suelo Urbano No Consolidado las previstas en el apartado A) del mismo artículo, esto es:

“ ... La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo”

El presente Plan Especial innova la ordenación pormenorizada potestativamente establecida por el Plan General para la Unidad de ejecución nº 43, modificando el trazado de la red viaria u ubicación de los espacios libres públicos previstos y definiendo los usos pormenorizados a desarrollar en las parcelas resultantes y sus ordenanzas de edificación específicas, eliminando los usos industriales existentes en la zona, altamente consolidada por el

Este documento ha sido registrado en el COGOS a los efectos de constatar la autenticidad y autenticidad de la autoridad del mismo. El registro del documento no supone el visto del mismo, ni admite la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0006/0080

Recibido el 17-11-2016 a las 19:16 h. Nº registro R16/000670 18 NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

uso residencial, sin afectar a los parámetros de la ordenación estructural ni a los de la pormenorizada preceptiva.

La modificación propuesta no requiere la innovación del planeamiento general, dado que de ningún modo se superan los parámetros máximos de las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural, establecidos por el PGOU, para el ámbito de la UE-43 “Cerro Clavijo”, como son:

- Densidad máxima de viviendas: El máximo número de viviendas en el PERI se fija en 23,60 vdas/Ha, inferior a las 25 vdas/Ha establecida como máximo por el PGOU.
- Edificabilidad máxima: Se propone una edificabilidad máxima de 42.375,97m²t, inferior a la edificabilidad establecida en la ficha del sector, de 46.189,80 m²t.
- Aprovechamiento máximo: Se mantienen los 45.091,95 u.a. asignados por el PGOU en la ficha al sector, para evitar desajustes en la equidistribución, que se hará efectiva con el Aprovechamiento medio del área de reparto nº 36 de Suelo Urbano No Consolidado, conforme establece el planeamiento general.

Del mismo modo, la innovación operada por el presente PERI, no afecta a las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva señaladas en el artículo 10.2.A) b) de la LOUA para esta clase de suelo, esto es:

“b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c), con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.”

En virtud de todo lo expuesto y de conformidad con lo indicado en el artículo 14.3 de la LOUA, el Plan Especial de Reforma Interior de la UE-43, contiene las determinaciones propias de su objeto y, por tanto, se considera el instrumento idóneo para introducir las modificaciones al sector propuestas.



1.4.- ANTECEDENTES.

1.4.1.- Planeamiento municipal.

El instrumento de planeamiento general del cual partimos como base en el municipio está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana, cuya Revisión fue aprobada definitivamente mediante Resoluciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fechas 21 de marzo y 6 de julio de 1994.

El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, aprobó en Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 2004, el proceso de formulación de la revisión del nuevo Plan General Municipal de Ordenación Urbanística, el documento denominado “*Criterios, Objetivos y Estrategias para la Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaira*” que establece las bases del futuro modelo urbanístico de la ciudad.

El 18 de julio de 2006, el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira aprobó el *Avance del Plan General de Ordenación Urbana*, documento en el cual se indica de una forma más detallada la ordenación territorial de la ciudad, estableciéndose el suelo con calificación de Urbano, Sectorizado, no Sectorizado y No Urbanizable, así como las densidades de viviendas, y una ordenación propuesta para las zonas de expansión, indicando las manzanas residenciales, dotacionales de equipamientos, zonas verdes, y tramado de red viaria que posibilita esta ordenación.

El documento se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia el 12 de agosto de 2006, en su número 186. Y en un diario de ámbito provincial el 3 de agosto de 2006.

En febrero de 2009 se ha realizado la *Adaptación Parcial del PGOU de Alcalá de Guadaira a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*. Documento en el cual se adapta el PGOU vigente del año 1994 a la LOUA. Dicho documento fue aprobado en sesión plenaria el 16 de julio de 2009, previa publicación en el BOP número 106 el 11 de mayo de 2009, y en el Correo de Andalucía de 16 de abril de 2009.

Se ha producido recientemente la publicación de la *Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Alcalá de Guadaira*, realizada en Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el día 3 de diciembre de 2009. Este documento se ha publicado en el BOP del día 12 de marzo de 2010.

Este documento ha sido registrado en el COAS de Sevilla para los efectos de constatar la autenticidad y acreditación de la autoridad del mismo. El registro de este documento no supone el visado del mismo, ni la acreditación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0008/0080

Regidrid 17-11-2016/19:15 h.
Nº registro 16/00070
18 de NOVIEMBRE 2016



1.4.2.- La UE-43 en el PGOU.

El PGOU en Alcalá de Guadaira, delimita en la zona “Cerro Clavijo” la unidad de ejecución nº 43 del Suelo Urbano no Consolidado, con el objetivo principal de completar la estructura urbana creada en su día con la realización de una primera parcelación y edificaciones, completando la urbanización del sector, con la obtención de zonas verdes.

La ficha de ordenación de la Unidad de Ejecución se recoge en el PGOU de 1994 de la localidad y en ella se reflejan sus características urbanísticas:

G E S T I O N O R D E N A C I O N	PLANO Nº 7.22/26		ZONA: CERRO CLAVIJO		UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 43	
	OBJETIVOS: - Completar la estructura urbana y la urbanización.					
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		INICIATIVA: Pública/ Privada		PROGRAMA: 1er C	
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 36.		
	SUPERFICIE BRUTA (en m ²): 79.875			EDIFICABILIDAD (en m ²) 46.189,8		
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Edificación aislada en ciudad jardín 1º y 2º e industria grados 1º y 2º.			APROVECHAMIENTO (en U.A.) 45.091,9		
CESIONES: 5.830 m ² de zona verde; el viario reflejado en planos.						

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo. El registro del documento no supone el vóculo del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0009/0080

h. 70 A

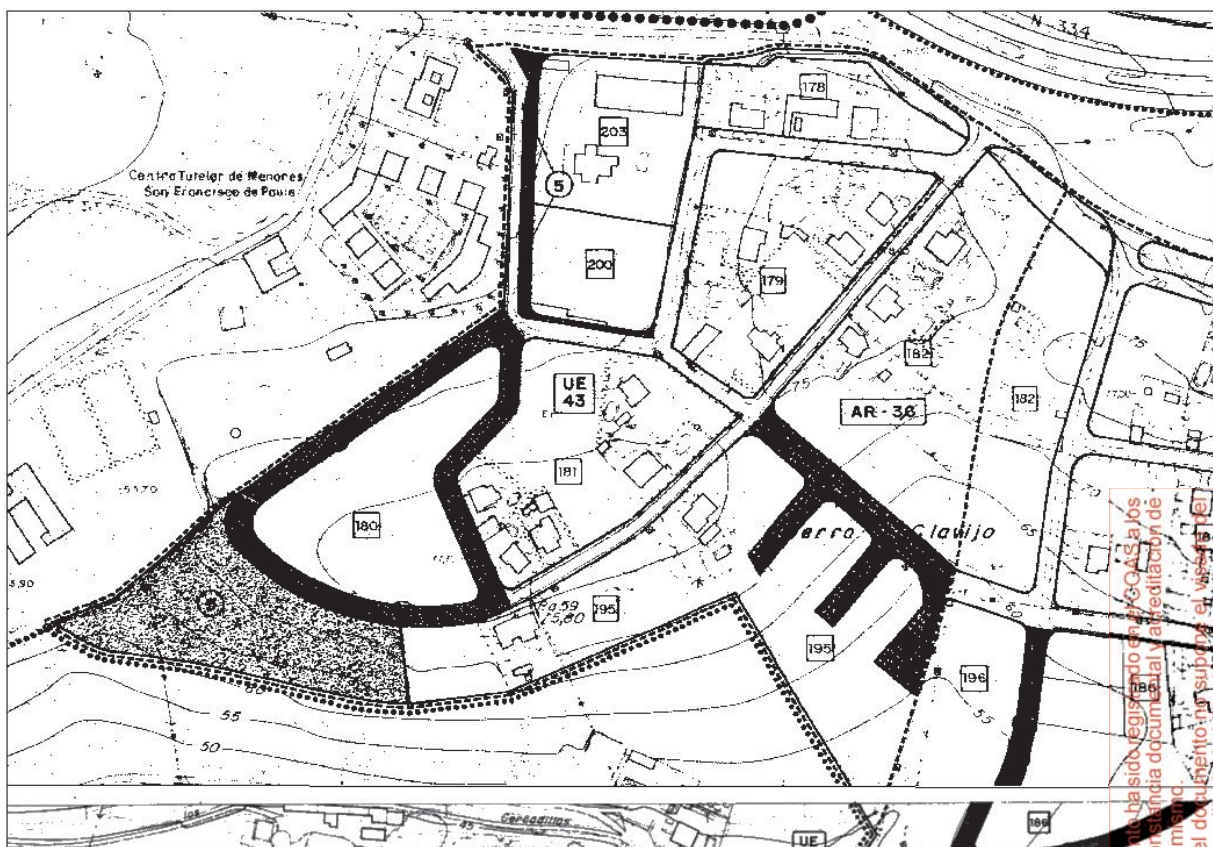
Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo.
El registro del documento no supone el uso del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0009/0080

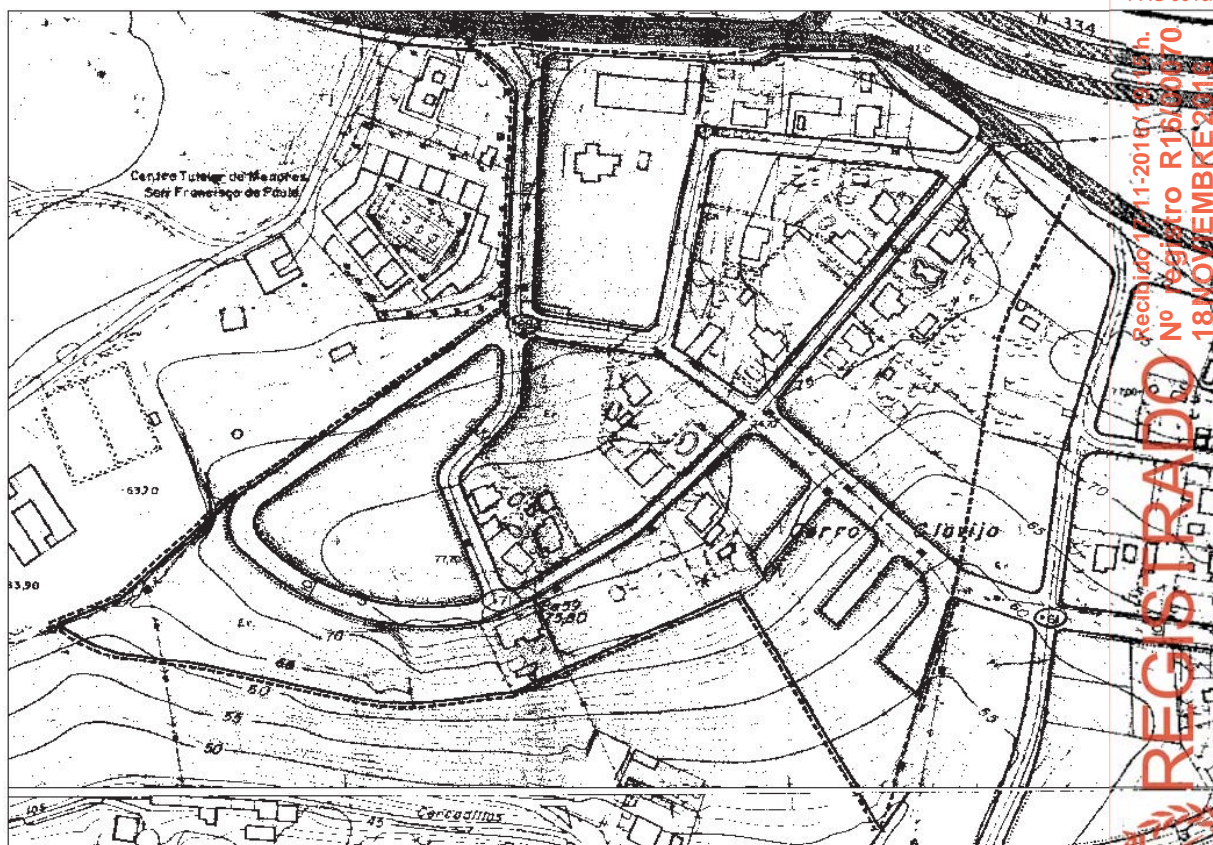
Recibido 17-11-2016/19:15 h.
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016



El plano Régimen y Gestión del Suelo: Planos 7.22 y 7.26 del PGOU, es el siguiente:



El plano de Red Viaria: Alineaciones y Rasantes: Planos 4.22 y 4.26 del PGOU, es el siguiente:



Este documento ha sido registrado en el RGOAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el asesoramiento, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0010/0080

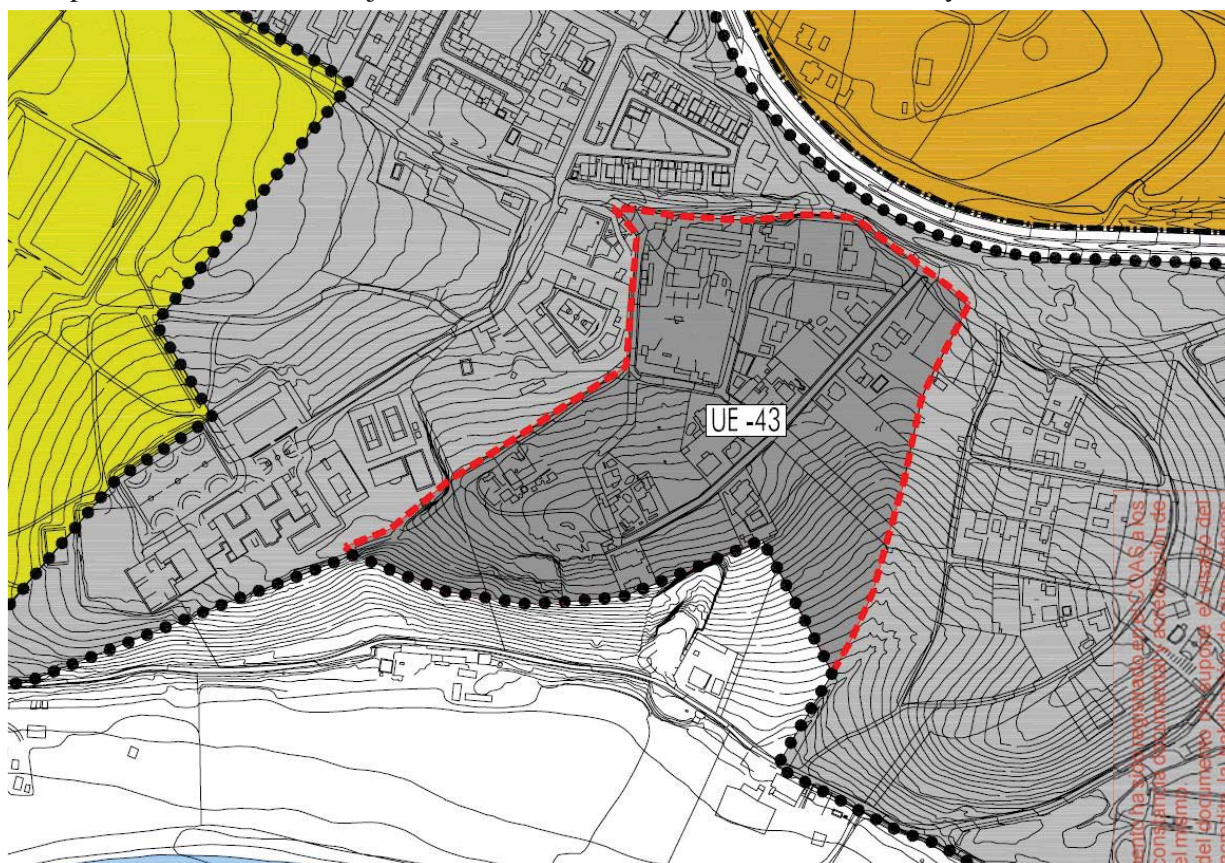
RECIBIDO 17-11-2018 13:15 h.
Nº Registro R16100870
18/11/2018
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

PAG 0011/0080

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 43 "CERRO CLAVIJO"		PLANO N° 7.22/26	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura urbana y la urbanización		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 79.875 m ²	
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 46.189,80 m ²	
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ciudad jardín grado 1/2 Industria grado 1/2	APROVECHAMIENTO: 45.091,95 ua	
GESTION	CESIONES: 5.830 m ² de zona verde; el viario reflejado en planos		
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-36 SUNC


REGISTRADO
 Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla
 Recibido el 17-10-2016 a las 19:15 h. Nº registro: R16/00077
 22/26
 18 de NOVIEMBRE 2016
 8,75 m²
 9,80 m²
 1,95 ua
 : 1er C
 TO:

Y el plano de OE. 02.3 refleja la ordenación estructural del suelo urbano y urbanizable:



1.4.3.- Tramitación del PERI.

Con fecha 7 de noviembre de 2005, tiene entrada en el registro general del Ayuntamiento, con el núm. 32.583, escrito de una relación de propietarios que se encuentran incluidos en la Unidad de Ejecución núm. 43. Dichos propietarios manifiestan representar más del 50% de los terrenos que conforman la unidad de referencia, por lo que presentan la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación y solicitan la aprobación de los Estatutos y Bases de actuación que acompañan, por los que se regirá la Junta de Compensación que se constituirá en su día para el desarrollo urbanístico de la UE 43, Cerro Clavijo, de acuerdo con el vigente PGOU.

La Corporación Municipal en Pleno en sesión celebrada con carácter ordinario el día 20 de abril de 2006, acordó aprobar la iniciativa e inicio del establecimiento del sistema de compensación y aprobar inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación de la Unidad.

El referido acuerdo de aprobación inicial fue publicado en el « Boletín Oficial » de la provincia número 267, de 18 de noviembre de 2006.

Con fecha de 16 de agosto de 2007, se procede a la Aprobación definitiva de las Bases y Estatutos de Actuación de la UE 43 Cerro Clavijo (Expte. 8/05- URJC).

Con fecha de 3 de junio de 2010, los promotores de la Junta de Compensación de la UE-43, presentan en el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira un ejemplar de documento de Plan Especial de Reforma Interior para su aprobación.

Este documento ha sido verificado por el Colegio de Arquitectos de Sevilla a los efectos de constatar la correcta documentación y acreditación de la autoridad del mismo.
El registro del documento no supone el aval del mismo, ni acredita la veracidad de sus contenidos para el ejercicio profesional.

PAG 0012/0080

Recibido 11/11/2015 a las 19:55
Nº de registro 13/10/2015
18 NOV 2015

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

El PERI para la UE-43 queda registrado con número de expediente 2/2010-URPE.

Con fecha de 2 de agosto de 2010, a instancia de los Servicios Técnicos Municipales, se presentan separatas del PERI para remitir a las compañías suministradoras, notas simples del registro de la propiedad y escritura de constitución de la Junta de Compensación.

El 9 de septiembre de 2010, se solicita por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira subsanación de deficiencias del PERI, según informe emitido por la Arquitecta de la O.T.M. de fecha de 1 de septiembre de 2010.

En asamblea general de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 43 “Cerro Clavijo” del PGOU de Alcalá de Guadaira, celebrada el día 23 de mayo de 2013, se acuerda la presentación en el Ayuntamiento de un nuevo documento de PERI contenido los cambios solicitados por los técnicos municipales.

Con fecha de 10 de febrero de 2014, los promotores de la Junta de Compensación de la UE-43, presentan en el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira un ejemplar de documento de Plan Especial de Reforma Interior para su aprobación.

Se emite el 3º Informe sobre deficiencias advertidas en el documento de Plan Especial de Reforma Interior de la UE-43, de 3 de abril de 2014 con referencia de expediente 5117/2013-URPE.RO. (2/2010-URPE).

En Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2014 se aprueba la escritura de constitución de la Junta de Compensación de la UE-43, otorgada el 9 de junio de 2010 (Expediente 743/2014)

Con fecha de 28 de Mayo de 2014, los promotores de la Junta de Compensación de la UE-43, presentan en el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira nuevo documento de Plan Especial de Reforma Interior registrado en Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con número de registro R14/00029, de 16 de mayo de 2014.

Se emite informe sobre deficiencias advertidas en el documento de Plan Especial de Reforma Interior de la UE-43, de 27 de Junio de 2014.

El 6 de marzo de 2015, se presenta en Ayuntamiento el “Plan Especial de Reforma Interior de la UE 43 “Cerro Clavijo”, registrado por el COAS con el número R15/00015.

La Junta de gobierno local en sesión celebrada el día 30 de abril de 2015, adoptó, entre otros el acuerdo relativo a “7º1 Expediente 5117/2013. Propuesta sobre aprobación inicial del Plan de Reforma Interior de la UE 43 “Cerro Clavijo” (Ref. 002/2010-URPE)”.

El periodo de información pública se inicia, tras la publicación de los correspondientes anuncios en el diario “El correo de Andalucía” de 17 de julio de 2015, en el BOP nº 177 de Sevilla de 1 de agosto de 2015 y el tablón de anuncios del ayuntamiento, habiéndose notificado



personalmente a los propietarios incluidos en el ámbito, bien mediante notificación postal en el último domicilio conocido, o bien mediante anuncio en el suplemento de notificaciones del BOP nº 87, de 11 de abril de 2016.

El Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, emite informe, con fecha de 17 de mayo de 2016, a los efectos establecidos por el artículo 31.2.C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, que encomienda a la Consejería competente la emisión de un informe preceptivo, no vinculante, previo a la resolución definitiva de los proyectos urbanísticos cuya competencia corresponde al Ayuntamiento.

El presente documento tiene por objeto completar, con carácter previo a la aprobación provisional, el documento del PERI dando respuesta a las observaciones realizadas hasta la fecha.

1.5.- UBICACION.

La Unidad de Ejecución número 43 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcala de Guadaira, se sitúa en la zona conocida como “Cerro Clavijo”, tiene un perímetro irregular lindando con las siguientes parcelas:

- Al Norte, con antigua carretera Sevilla-Málaga.
- Al Oeste, con centro tutelar de menores San Francisco de Paula.
- Al Este, con U.E.-44 “Cruz de Marchenilla”.
- Al Sur, con suelo no urbanizable.

1.6.- SUPERFICIES.

La U.E.43, presenta un ámbito, que como queda reflejado en los planos del presente documento, abarca una superficie de 79.255,18 m².

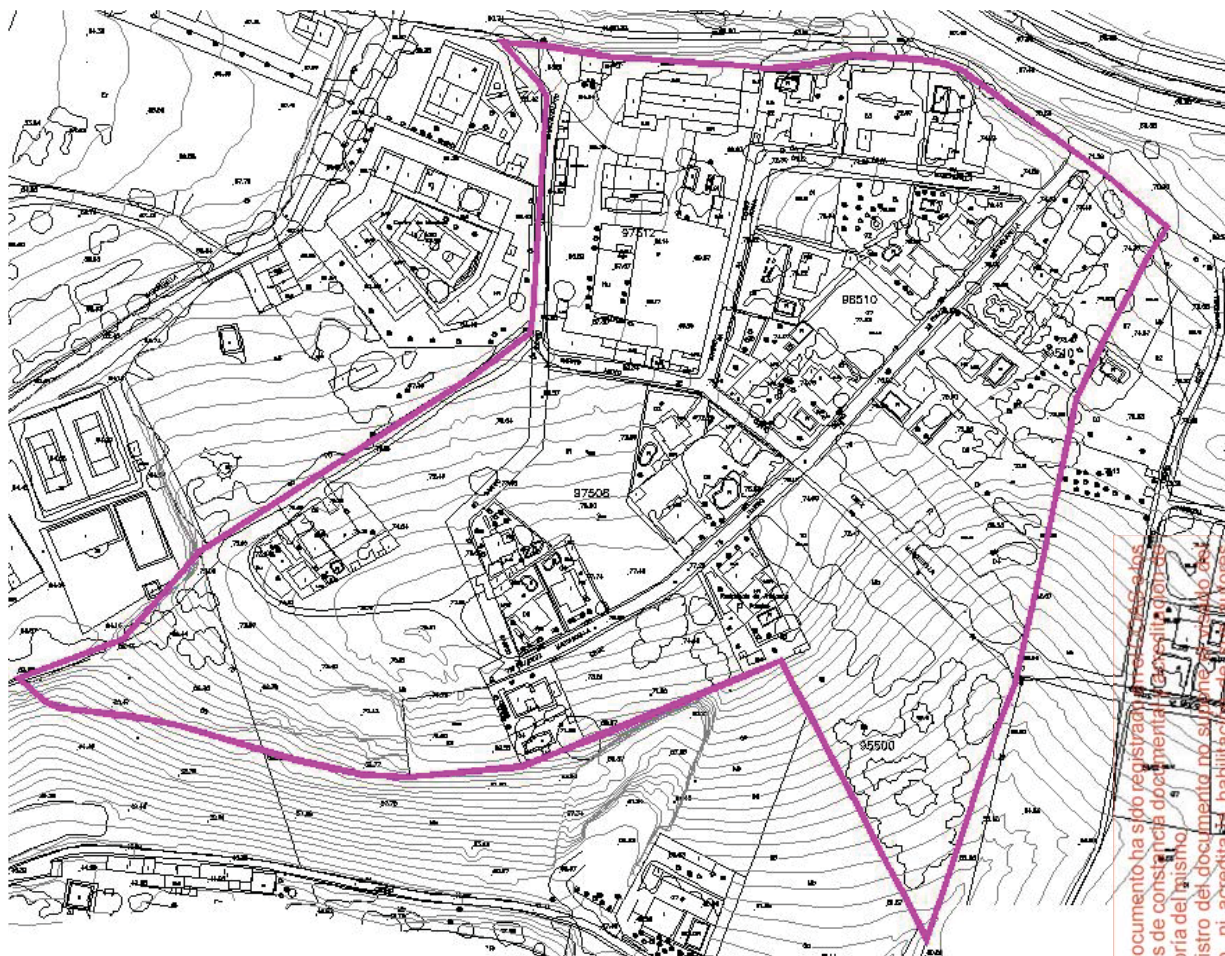
Según las referencias catastral y registral existentes, las cifras de las fincas consignadas en dichos registros difieren de la real existente, prevaleciendo por tanto en el presente proyecto estas últimas.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constatar la documental y acreditación de la autoridad del mismo.
El registro de este documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0014/0080

Recibido 17-11-2016 / 19:15 h.
No registro R16/00070
18 de NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Este documento ha sido registrado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para los efectos de constancia documental. La autoridad del mismo es la del autor. El registro del documento no supone el aval del mismo, ni acredita la habilitación de los autores para el ejercicio profesional.

PAG 0015/0080

1.6.- PROMOTOR.

El promotor de la presente iniciativa es la Junta de Compensación de la Urbanización de Alcalá de Guadaíra, actuando como representante el Presidente de la misma D. JESUS LA CASA GARCIA, con domicilio en Alcalá de Guadaíra, Avenida Escultora La Roldana, nº 9, 4º, con D.N.I. 34.079.053-E.

RECIBIDO 17-11-2016 19:15 h.
Nº registro R15/00070
18 NOVIEMBRE 2016
REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

CAPITULO II

IDENTIFICACION DE LA U.E.-43.

2.1.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

La Unidad de Ejecución 43 se ubica en la zona *este* de la localidad, junto al centro tutelar de menores San Francisco de Paula, y junto la unidad de ejecución 33 “Cruz de Marchenilla” recientemente urbanizada.

En el desarrollo de la U.E.-43, según el PGOU de 1994, se prevé completar los viarios existentes con una nueva trama interior, así como la cesión de zonas verdes, respetando los viarios actuales que sirven a las parcelas que se encuentran edificadas en el sector.

2.2.- SITUACION EN EL AREA URBANA.

Como referencia se indican los planos existentes del PGOU de 1994 sobre la U.E.-43.

- Calificación del suelo y regulación de la edificación: Planos 3.22 y 3.26 del PGOU.
- Red Viaria: Alineaciones y Rasantes: Planos 4.22 y 4.26 del PGOU.
- Régimen y Gestión del Suelo: Planos 7.22 y 7.26 del PGOU.

2.3.- CALIFICACION DEL SUELO SEGUN PGOU 1994.

La U.E.-43 se califica en el Plan de Ordenación Urbana original de 1994, con varias ordenanzas:

- Industrial, grado 1 (5-1ª).
- Industrial, grado 2 (5-2ª).
- Ciudad jardín, grado 1 (3-1ª).

Se le asignan entre otras las características siguientes:

EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN, GRADO 1.

Uso característico

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

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.

Este documento ha sido registrado en el COAS por los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0016/0080

Recibido 17-11-2016/19:15 h.
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



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.

Condiciones de la parcela

1. Se consideran a todos los efectos unidades edificatorias aquellos solares que, a la entrada en vigor del Plan General, sean unidades prediales y así figuren inscritos en el Registro local de la propiedad o en los archivos parcelarios existentes en el Ayuntamiento.

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

- a) Longitud mínima del lindero frontal: catorce (14) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: trescientos (300) 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.

Posición de la edificación

- 1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior al siguiente valor: tres (3) metros.
- 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):

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 que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.

- 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 al siguiente valor:

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.

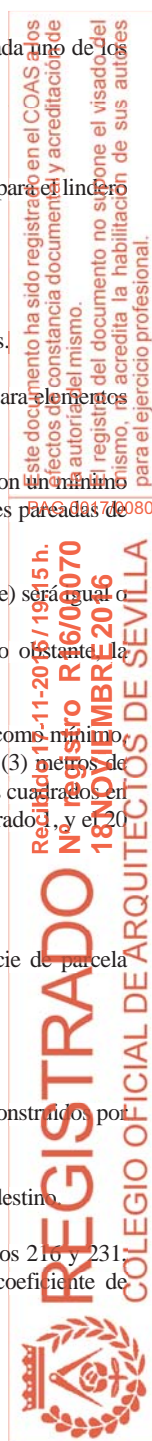
- 4. Podrán construirse elementos secundarios, en cualquier posición dentro de la parcela, siempre que estén separados, como mínimo dos (2) metros de cualquier otro elemento edificado en la parcela. Su altura máxima será de una (1) planta con tres (3) metros de altura de cornisa, y su superficie construida no supere los diez (10) metros cuadrados en el grado 1 y veinte (20) metros cuadrados en los grados 2 y 3. Dichos elementos secundarios podrán ser varios, siempre que en conjunto no superen, el 10 % en el grado 1 y el 20 % en los grados 2 y 3, de la edificabilidad máxima permitida para el total de la parcela.

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 el siguiente coeficiente de ocupación: cincuenta y cinco por ciento (55%).

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

- 1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en: cero con ocho (0,8) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- 2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino.
- 3. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231 con las matizaciones que se especifican en el punto 2 del presente artículo, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190 para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.



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.

Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas

1. Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas, cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:

a) La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente al grado que sea de aplicación por el número de viviendas de la comunidad. La promoción conjunta deberá comprender un mínimo de seis (6) viviendas.

b) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la ordenación no podrá superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación y no cabrá utilizar la solución de torreones contemplada en el artículo 394.

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 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. Dichas áreas 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 y 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.

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.

Dotación de aparcamientos

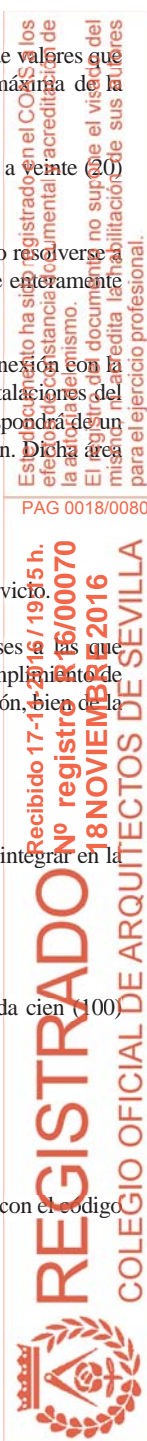
En el interior de las parcelas deberá reservarse espacio suficiente destinado a una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un mínimo de una (1) plaza.

ORDENANZA Nº 5.- INDUSTRIA GRADOS 1 Y 2.

Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "5".
2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación industrial exenta, pareada o entre medianeras.

Clasificación en grados



A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º y 2º a continuación del número 5 correspondiente a la Ordenanza.

Uso característico

El uso característico es el industrial en categorías I y II.

Usos compatibles

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación, para cada grado, con las condiciones siguientes:

2. Grado 1:

a) Productivo

- Hospedaje
- Comercio en categoría I
- Oficinas.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos socio-cultural, deportivo, público-administrativo, servicios urbanos e infraestructurales.

3. Grado 2:

a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Productivo:

- Hospedaje
- Comercio en categorías I, II y III del tipo no alimentario.
- Oficinas

c) Equipamiento y servicios públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo.

Condiciones de la parcela

1. 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: diez (10) metros
- Grado 2: cuarenta (40) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1: doscientos (200) metros cuadrados.
- Grado 2: tres mil (3.000) 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.

2. En aquellas parcelas de superficie superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados vinculadas a una única actividad productiva en las que se produzca la sustitución de la actividad industrial implicando su parcelación en unidades de menor tamaño, deberá redactarse un Plan Especial que resuelva la ordenación interior, las conexiones con el entorno, así como la asignación y distribución de aprovechamientos y dotaciones.

Posición del edificio respecto a la alineación exterior

1. En el Grado 1 la nueva edificación deberá situar su línea de fachada en la alineación exterior, salvo en aquellas parcelas con un frente superior a veinte (20) metros en las que puede separarse de la misma siempre que el ancho mínimo de dicho espacio libre sea de seis (6) metros. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.

2. En los Grados 2 se establece un retranqueo mínimo de ocho (8) metros.

3. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo instalaciones como depuradoras, depósitos de agua, combustible o similares necesarios para el desarrollo de la actividad cuando así lo permita la legislación sectorial y oídos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0019/0080

REGISTRO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
17-11-2016/19:15 h.
R16/00070
NOVIEMBRE 2016

utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

Separación a linderos

1. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero se establece para cada grado:

Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

2. Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las limitaciones que se establecen en la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título IX y en la Sección 5ª del Capítulo 3 del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas, prevaleciendo el mayor valor de las resultantes.

Ocupación de la parcela

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina: será la resultante de aplicar los retranqueos fijados en relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada grado, es el siguiente:

Grado 1: uno (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

Grado 2: cero con siete (0,7) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 190 y 191, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190 para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para grados 1 y 2: dos (baja + 1).

2. La altura máxima total en metros se establece para cada grado 1 y 2: diez (10) metros.

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

3. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

4. La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

Salientes en la alineación oficial exterior

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones generales del Título VIII de las presentes Normas.

Condiciones de los minipolígonos industriales

1. Se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:

a) No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie inferior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados ni superiores a veinte mil (20.000) metros cuadrados.

b) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.

c) El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70 %) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.

d) El espacio libre común se escriturará en proindiviso.

e) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el grado que le es de aplicación.

f) Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros. En todo caso, la sección del viario no será inferior a 14'50 m. en vías de doble sentido, y a 12 m. en vías de sentido único.

g) La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0020/0080

Recibido 07-11-2016/19:15 h.
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



2. En todo caso, para la ejecución de un minipolígono será necesaria la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases y cuando se prevean varios interiores será necesario, asimismo la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.

Dotación de aparcamiento

Se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, destinado a aparcamiento de turismos. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad industrial.

Cerramiento de parcelas

Cualquiera que sea la tipología de edificación, será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela. Los cerramientos habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- La altura total de la cerca será de dos (2) metros y dispondrá de puerta practicable.
- Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación.

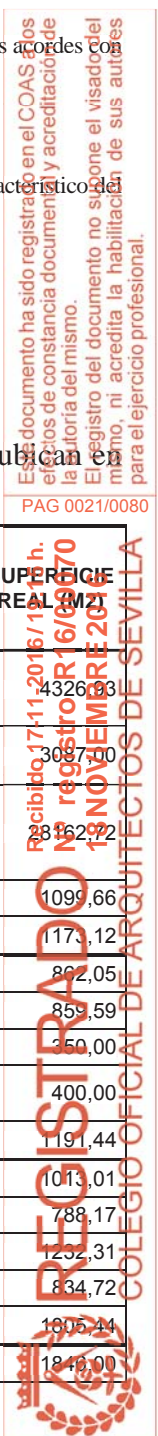
Industrias en áreas de reparto de uso característico residencial.

Mediante la redacción de un Plan Especial podrá sustituirse el uso industrial por el residencial en la tipología y uso característico del área de reparto en que se encuentre la parcela de que se trate. El aprovechamiento será el tipo del área de reparto.

2.4.- PROPIETARIOS Y SUPERFICIES.

Los propietarios de la UE-43 son los titulares de las fincas registrales que se ubican en el sector:

	FINCA REGISTRAL	TITULAR	SUP. REGISTRAL (M2)	SUPERFICIE REAL (M2)
1	10534 10553 12605	WINIFRED SANCHEZ, JUNE	4326,93	4326,93
2	13229 13231	ARAGONES CID, AGUSTIN / SANCHEZ RUE, FERNANDO	3087,00	3087,00
3	673 13885 4034	LA CASA PEÑALVER, RAFAEL (Jesús La casa García, Rafael La Casa García, Carmen García Casado, José Ignacio de la Casa García, Carmen La Casa García)	14722,45	28462,22
4	24681	BANCO DE ANDALUCIA S.A. (Manuel Córdoba Romo)	1042,00	1099,66
5	10391	SOLIS BORJA, INMACULADA	1194,00	1173,12
6	11685	SOLIS RIVERA, ANTONIO / BORJAS MOYA, DOLORES	643,00	862,05
7	28950	ZAMORANO ESPINOSA, MARGARITA	1366,00	859,59
8	28950-B	LUQUE LUQUE, DOMINGO (Documento privado)		350,00
9	28950-C	CASTRO ROMERO, ILUMINADA / SOUTO DE OLIVEIRA, LUIS MANUEL (Documento privado)		400,00
10	10213	TORRES RODRIGUEZ, JUAN C / GARCIA GOMEZ, M CARMEN	1165,00	1191,44
11	12895	LUQUE LUQUE, DOMINGO	1141,00	1013,01
12	20263	LAMA DELGADO, JUAN / MEDINA LEMUS, ANTONIA	685,00	788,17
13	12523	GARCIA MARQUEZ, MANUEL / MATEO CAPITAS, M ANGELES	1004,90	1232,31
14	10173	TORREJON GARCIA, JOSE / RUIZ VIEJO, GLORIA	765,00	834,72
15	10171	MARTINEZ HIDALGO, DEBORA	1902,00	1605,44
16	10206	VICRISUR	3896,00	1846,00



17		MARTINEZ LEON, OSCAR (Documento privado)		700,00
18	10206-B	DEMETRIO FERNANDEZ SEDA, DEMETRIO/CORDONES LOPEZ, DESIRE (Documento privado)		750,00
19	10206-C	LOPEZ BARBERO, JOSE CARLOS (Documento privado)		600,00
20	13578	MENA LEBRON, CARMEN	635,00	635,00
21	10915	POLONIO GALLARDO, JOSE ANTONIO / MURAS NEGRETE, MERCEDES	630,00	584,58
22	10887	CAMPOS PIMENTEL, FRANCISCO / RODRIGUEZ VALDIVIA, CANDELARIA	630,00	627,73
23	13883	PEREZ JAEN, IVAN	710,00	695,13
24	673-B	MARTINEZ ARIAS, RAFAEL		328,20
25	673-C	DORADO RODRIGUEZ, JUAN		331,34
26	47228	MURILLO MEDRANO, PALOMA / DIAZ PORTILLO, RUBEN	1149,00	1284,32
27	10249	RAMOS FERNANDEZ, GONZALO / TRIGO NUÑEZ, FELISA	825,00	943,52
28	10341	CANTOS CHAFFANEL, M JOSE / NAVARRO DANA, DIEGO	600,00	568,32
29	10251	NUEVO ALARCON, JOAQUIN /NUEVO ALARCON, MIGUEL /ALARCON MORENO, ISABEL	730,00	691,89
30	10253	ALARCON MORENO, ISABEL	789,00	749,02
31	10339	INMOBILIARIA NUEVO ALARCON	700,00	664,43
32	10203	AMUEDO NOVELLA, MANUEL / AMUEDO NOVELLA, ARTURO /MARTIN RAMOS, Mª MAR	1400,00	1392,40
33	10911	MARTINEZ MARIN, MANUEL	1312,00	1531,00
34	10660	GARCIA XARRIER RAMIREZ, EUGENIO/ARAUJO FLORINDO, Mª LUISA	868,00	868,00
35	9769 10856	CASADO RAMOS, ALFONSO / HERNANDEZ PALACIOS, JUANA / MANUEL SANCHEZ, ESTEBAN / HERNANDEZ PALACIOS, M CARMEN	1421,00	1421,00
36	10654	HERNANDEZ PALACIOS JUANA / HERNANDEZ PALACION M CARMEN	700,00	700,00
37	9767	GOMEZ LA CASA, Mª MERCEDES	1400,00	1982,03
38	10255 10055	CALDERON CARO, GONZALO / GARRIDO DIAZ, CONCEPCION	3400,00	3306,83
39	23394	PICAZO LOPEZ, JOSE / REYES BENITEZ, CONCEPCION	8888,00	8888,28
TOTALES			63727,28	79255,18

Existe un exceso de cabida en el sector, al existir una superficie registral de 63727,28 m². El resto hasta alcanzar la superficie real de 79.255,18 m², se atribuye al titular de la finca matriz (finca nº 673).

2.5.- FINCAS CATASTRALES EN EL AMBITO.

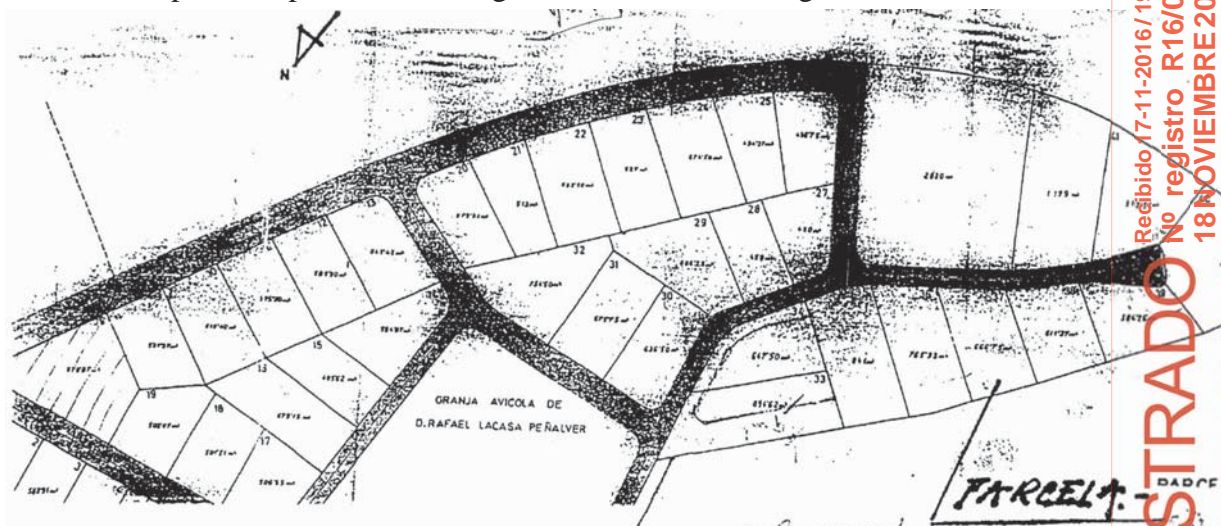
La UE-43 parte de una finca matriz que se dividió en su día a fin de promover una parcelación de viviendas aisladas tipo chalets:

El plano primitivo del catastro es el siguiente:





Y un plano de parcelación antiguo de la UE-43 es el siguiente:



En el ámbito de la Unidad de Ejecución 43 del PGOU, se incluyen actualmente las siguientes fincas catastrales:

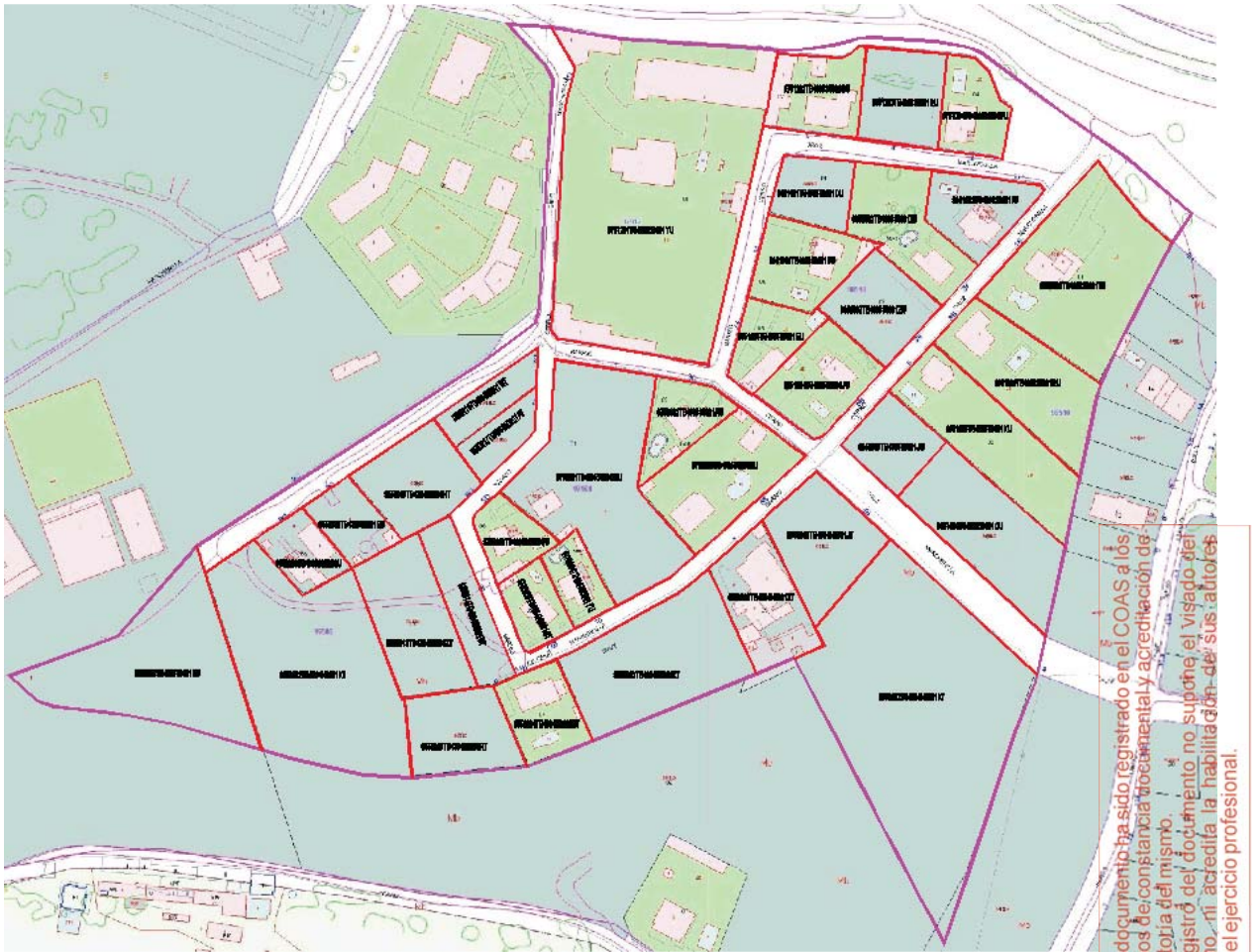
REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACION DE LA FINCA	SUP. SUELO	SUP. CONST.	SUPERFICIE INCLUIDA EN UE-43
9550002TG4394N0001KT	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 9[B]	32869	0	14710
9550003TG4394N0001RT	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 13[B]	1280	0	1280
9550004TG4394N0001DT	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 11[B]	944	165	944
9550005TG4394N0001XT	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 7	1477	1407	1477
9550008TG4395S0001EU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 4	57453	14838	3283
9550009TG4395S0001SU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 9[C]	660	235	660
9550010TG4394N0001JT	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 4[B]	1583	0	1583
9550011TG4395S0001EU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 9[D]	695	42	695
9550013TG4394N0001ZT	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 9[E]	1700	0	1700
9550014TG4394N0001UT	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 9[F]	1020	0	1020
9550015TG4394N0001HT	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 9[G]	1296	0	1296
9550016TG4394N0001WT	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 9[H]	595	0	595
9550017TG4394N0001AT	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 9[I]	543	0	543
9750801TG4395S0001WU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 1	3687	107	3687
9750802TG4395S0001AU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 3 [C]	835	170	835
9750803TG4395S0001BU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 8 [B]	1805	353	1805
9750804TG4395S0001YU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 10	585	177	585
9750805TG4394N0001GT	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 12 [B]	628	172	628
9750806TG4395S0001QU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 5 [D]	648	166	648
9751201TG4395S0001YU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 1 [D]	8872	1892	8872
9751202TG4395S0001GU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 6	1100	481	1100
9751203TG4395S0001QU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 4	1173	0	1173
9751204TG4395S0001PU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 2	862	206	862
9851001TG4395S0001DU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 1	773	0	773
9851002TG4395S0001XU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 2 [B]	1474	159	1474
9851003TG4395S0001IU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 2 [H]	1027	204	1027
9851004TG4395S0001JU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 6 [B]	1232	280	1232
9851005TG4395S0001EU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 5 [A]	788	193	788
9851006TG4395S0001SU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 3 [A]	1191	233	1191
9851007TG4395S0001ZU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 4 [B]	1146	0	1146
9951001TG4395S0001TU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 1 [B]	3292	314	3292
9951004TG4395S0001OU	CL SIERRA MARIA 7	2153	0	2153
9951005TG4395S0001KU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 5	2110	167	2110
9951006TG4395S0001RU	BO CERRO CRUZ MARCHENILLA 3 [B]	1976	210	1976
9951013TG4395S0001JU	CL SIERRA NEVADA 7	869	0	869
TOTAL				68012

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo. El presente documento no acredita la inscripción de sus datos en el Registro de la Propiedad de la Comunidad Autónoma de Sevilla.

PAG 10/20080

Recibido 17-11-2016 / 19:15 h.
 Nº registro: R16/00070
 16/11/2016
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA





Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autolía del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PA/COA35/0080

Teniendo en cuenta que el ámbito del sector es de 79.255,18 m², y que las superficies catastrales de propietarios reconocidos suman 68.012 m², la diferencia de 11.243,18 m² se atribuyen por el catastro en su última revisión del año 2010 a terrenos de dominio público (titularidad municipal).

Sin embargo, estas atribuciones de propiedad por el catastro, no concuerdan con el histórico de la finca matriz reflejada en los antiguos planos catastrales, y con la estructura de propiedad fijada en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira. Por tanto, a los efectos de propiedad nos atenemos a la documentación registral obrante.

Recibo 17-11-2016/15:15
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
18 de NOVIEMBRE de 2016
REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

CAPITULO III

PLANEAMIENTO DE APLICACION

3.1.- INTRODUCCION.

Con el nuevo viario introducido en el presente PERI, se produce una nueva reordenación de las manzanas lucrativas, así como una división de la zona verde del PGOU en dos unidades.

Las manzanas resultantes serian las siguientes:

Manzana	Superficie	Edificabilidad	Ordenanza	Vdas
M1A	2090,24	4588,84	P-1	36
M1B	342,19	212,16	U-2	1
M1C	769,18	369,21	U-4	1
M1D	1015,56	446,85	U-5	1
M1E	731,68	351,21	U-4	1
M2A	1212,53	1273,16	U-1	6
M2B1	1218,47	1279,39	U-1	6
L2	363,26	0,00	L	0
M2B2	1232,18	1293,79	U-1	6
M2C	1041,55	1093,63	U-1	5
M3A	756,08	793,88	U-1	3
M3B	714,37	342,90	U-E	2
M3C	1191,42	524,23	U-5	1
M3D	309,00	191,58	U-2	1
M3E	424,05	233,23	U-3	1
M3F	293,30	307,97	U-1	1
M3G1	3663,30	1791,64	U-3/U-4	6
L3.1	977,24	0,00	L	0
M3G2	3571,43	1892,17	U-3/U-4	7
M3H	605,53	375,43	U-2	2
M3J1	633,70	665,39	U-1	3
M3J2	3676,81	3860,65	U-1	17
L3.2	1030,08	0,00	L	0
M3J3	1608,03	802,09	U-3/U-4	3
M4A	2212,45	2323,07	U-1	11
M4B	696,80	334,46	U-4	1
M4C	708,72	340,18	U-E	2
M4D	623,64	654,82	U-1	3
M4E1	218,55	229,48	U-1	1
L4	599,85	0,00	L	0
M4E2	694,79	729,53	U-1	3
M4E3	1889,67	1984,15	U-1	9
M4F	1526,02	1602,32	U-1	7
M5A	1094,87	1149,61	U-1	4

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0026/0080

Recibido 17-11-2016 / 19:15 h.
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



M5B	490,33	269,68	U-3	1
M5C	645,73	309,95	U-4	1
M5D	768,48	368,87	U-4	1
M5E	623,85	386,79	U-2	2
M5F1	3669,77	1792,48	U-3/U-4	6
L5.1	982,87	0,00	L	0
M5F2	4476,69	2121,83	U-4/U-5	6
M5G	2102,79	925,23	U-5	2
M5H	718,59	623,90	U-1/U-2	3
M5J	3690,16	3540,22	U-1/U-4	14
L5.2	864,24	0,00	L	0
AA-1	3198,21			
AA-2	2777,52			
EQ. S.	789,60			
SI	42,37			
VIARIO	13677,44			
TOTAL	79255,18	42375,97		187

3.2.- CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

3.2.1.- Densidad de Viviendas.

El número máximo de viviendas de la unidad de ejecución 43 del PGOU, se establece en el PGOU, en base a la densidad de viviendas aplicables a la Unidad de Ejecución y la superficie bruta del sector indicada en la ficha, de esta forma, los parámetros máximos del sector según el PGOU vigente serían:

- Densidad máxima de viviendas: 25 viviendas/hectárea.
- Número máximo de viviendas: 7,9875 Ha * 25 vdas/Ha = 199 viviendas.
- Edificabilidad residencial: 39.748,80 m²t.
- Edificabilidad industrial: 6.441 m²t.
- Edificabilidad total: 46.189,80 m²t.
- Aprovechamiento: 45.091,95 u.a.

La ordenación resultante del presente Plan Especial de Reforma Interior, indica los siguientes parámetros urbanísticos máximos:

- Número de viviendas en el sector: 187.
- Número máximo de viviendas: 23,60 vdas/Ha. (187 vdas / 7,925518 Ha)
- Edificabilidad residencial: 42.375,97m²t
- Edificabilidad total: 42.375,97m²t
- Aprovechamiento: 45.091,95 u.a.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

COAS 1787/0080

Recibido 17-11-2016/11:15:
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



3.2.2.- Reservas de suelo.

El artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento. En su apartado 2.2º) de la LOUA establece que:

“2.ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.”

Queda suficientemente acreditado que la innovación pretendida por el presente Plan Especial no supone incremento del aprovechamiento lucrativo del ámbito, ni desafecta el suelo destinado a zona verde o equipamientos, ni se suprimen terrenos destinados a viviendas protegidas, por lo que no procede adoptar las medidas compensatorias a las que se refiere el artículo transcrito.

Respecto al cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.1 de la LOUA, que indica:

“...

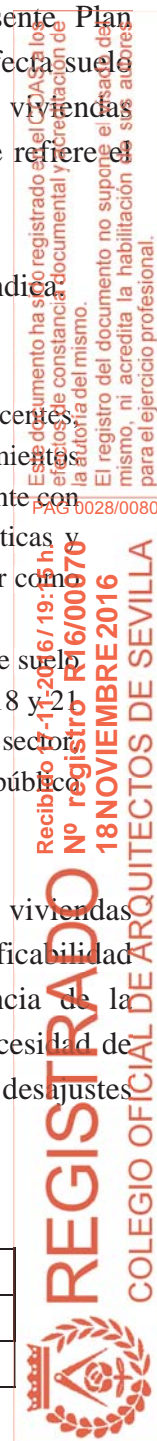
2.ª Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.”

Hay que destacar, que el presente PERI, aún sin agotar el número de viviendas máximos permitido por el planeamiento general para el ámbito, prevé una mayor edificabilidad residencial, respecto a la establecida en la ficha del PGOU, como consecuencia de la eliminación del uso industrial en dos manzanas de la Unidad de Ejecución, y la necesidad de agotar el aprovechamiento total indicado en la ficha del sector, a fin de no introducir desajustes en el área de reparto.

El comparativo de las cuantías sería el siguiente:

	Según PGOU	Según PERI
Edificabilidad residencial	39.748,80 m ² t	42.375,97 m ² t
Edificabilidad industrial	6.441,00 m ² t	0



Edificabilidad total UE-43	46.189,80 m ² t	42.375,97 m ² t
----------------------------	----------------------------	----------------------------

A la vista de lo anterior, con la nueva ordenación pormenorizada del PERI, se produce un incremento de la edificabilidad residencial en 2.627,17 m²t, por lo que en consecuencia obliga a incrementar la reserva de dotaciones locales previstas en el PGOU.

El incremento, deberá de cumplir los estándares mínimos marcados en el referido artículo 17.1.2^a.a) de la LOUA, a razón de entre 30 y 55 m² de suelo por cada 100 m², lo que supone un incremento mínimo de las dotaciones de entre 788,15 m², y 1.444,95 m².

Al mantenerse el número de viviendas inferior al límite del PGOU, y tratarse de tipología edificatoria en ciudad jardín, no se considera necesario incrementar la superficie de zona verde prevista, por lo que la referida reserva se destinará a uso sociocultural, deficitario en esta zona del municipio.

El comparativo de las cuantías sería el siguiente:

	Según PGOU	Según PERI
Zonas verdes	5.830,00 m ²	5.975,73 m ²
Equipamiento social	788,15 m ²	789,60 m ²

3.2.3.- Sistemas Generales.

Por otra parte, en cuanto a un posible incremento de los sistemas generales en proporción del incremento de población, debe incidirse en lo indicado anteriormente:

La introducción de la ordenación que resulta del PERI no supone un incremento del número de viviendas máximo establecido por el PGOU, y en consecuencia no supone un crecimiento poblacional que requiera una mayor superficie de sistemas generales.

A continuación indicamos la comparativa de las cuantías, donde se observa que si bien se incrementa la edificabilidad residencial, el número de viviendas es menor del máximo establecido por el PGOU:

	Según PGOU	Según PERI
Densidad máxima de viviendas	25 vdas/Ha	23,60 vdas/Ha
Nº máximo de viviendas	199 viviendas	187 viviendas
Edificabilidad residencial	39.748,80 m ² t	42.375,97 m ² t

En definitiva, la innovación prevista en el Plan Especial de Reforma Interior, permitirá la ejecución de un menor número de viviendas, pero de mayor tamaño, respecto de las permitidas por el PGOU.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

RECIBIDO 17-11-2016 19:15 h.
REGISTRO Nº 000070
18 NOVIEMBRE 2016
REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

3.2.4.- Reserva de viviendas protegida.

Como se ha indicado, el presente PERI, ni establece, ni altera las determinaciones de ordenación estructural a las que se refiere el artículo 10.1.A de la LOUA.

El PERI asume el modelo de la ordenación estructural fijada en el PGOU vigente en lo que se refiere a Edificabilidad global, Usos globales y Densidad de vivienda, afectando únicamente a determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa, conforme a los objetivos y finalidades establecidos por el artículo 14.3 de la LOUA a los que se ajusta. En consecuencia, las Unidades de Ejecución de uso residencial en Suelo Urbano No Consolidado, que cuentan con ordenación desde el planeamiento general, como es el caso de la UE-43 “Cerro Clavijo”, no le es de aplicación la reserva de vivienda protegida, en tanto no se proponga una modificación de la ordenación estructural de la que trae causa.

3.2.5.- Artículo 440 del PGOU.

En referencia a la aplicación del contenido del artículo 440. Alcance de las determinaciones particulares, apartado 2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que indica:

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

Hemos de indicar, que el presente Plan Especial de Reforma Interior, no altera ninguna de las determinaciones contenidas en la ficha, concordando con el alcance de las Normas del PGOU vigente, por lo que no procede la tramitación como modificación puntual para los cambios propuestos.

3.2.6.- Reserva de plazas de aparcamientos.

En relación con la reserva de aparcamientos exigida en el artículo 17.3 de la LOUA, se justifica el cumplimiento del estándar exigido, a razón de una plaza por cada 100 m² de terreno edificable, estando garantizada por la ordenación, un mínimo de plazas públicas en viario de 0,5 plazas por cada 100 m², completándose hasta el total con las plazas exigidas por las ordenanzas correspondientes en el interior de las parcelas privadas.

Edificabilidad UE-43: 42.375,97 m² * 0,5 plazas/100m²e = 212 plazas.

Plazas en ordenación (véase plano de nº6: Viario): 218 plazas.

Plazas en interior de parcelas: 1 por cada 100 m² o fracción (artículo 12, ordenanza U, y artículo 20, ordenanza P).



3.3.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

3.3.1.- Ordenanzas y tipologías edificatorias.

Se determinan dos tipologías edificatorias para la unidad de ejecución:

Ordenanza P: Uso residencial, con tipología Edificación entre medianeras, con parámetros urbanísticos similares a la ordenanza 1 “edificación entremedianeras” grado 2 del PGOU.

Sería de aplicación a la parcela M1A situada con frente a la avenida Tren de los Panaderos, en el límite norte de la unidad de ejecución, a fin de constituir una tipología urbanística que resuelva el desnivel entre esta avenida y la cota del sector, dotándola de una fachada a la avenida con suficiente altura.

Tiene un único grado P-1.

Ordenanza U: Uso residencial, con tipología unifamiliar Ciudad Jardín, con parámetros urbanísticos similares a la ordenanza 3 “ciudad jardín” grado 1 del PGOU.

Sería de aplicación tanto a las parcelas existentes en la unidad de ejecución, a fin de no dejar fuera de ordenación las construcciones existentes, como a las nuevas manzanas resultantes.

Tendría seis grados, con entre otras las siguientes características:

Ordenanza U-E:

- Parcela mínima de 300 m².
- Lindero frontal mínimo de parcela: 9,5 mts.
- Edificabilidad: 0,48 m²/m².

Ordenanza U-1:

- Parcela mínima de 200 m².
- Lindero frontal mínimo de parcela: 8,5 mts.
- Edificabilidad: 1,00 m²/m².

Ordenanza U-2:

- Parcela mínima de 300 m².
- Lindero frontal mínimo de parcela: 9,5 mts.
- Edificabilidad: 0,62 m²/m².

Ordenanza U-3:

- Parcela mínima de 400 m².
- Lindero frontal mínimo de parcela: 11 mts.
- Edificabilidad: 0,55 m²/m².

Ordenanza U-4:

- Parcela mínima de 500 m².
- Lindero frontal mínimo de parcela: 14 mts.
- Edificabilidad: 0,48 m²/m².

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0031/0080

Recibido 17-11-2016 / 19:15 h.
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



- Ordenanza U-5:
- Parcela mínima de 900 m².
 - Lindero frontal mínimo de parcela: 18 mts.
 - Edificabilidad: 0,44 m²/m².

3.3.1.- Asignación y justificación de coeficientes de homogeneización.

Se establecen distintos coeficientes de homogeneización, que servirán posteriormente para determinar el aprovechamiento objetivo de cada parcela:

Aprovechamiento objetivo = Edificabilidad * Coef. de homogeneización.

Se asigna C.H. de valor 1 al uso característico de la unidad de ejecución, uso residencial U-1.

Conforme al artículo 61.6 de la LOUA, los coeficientes de homogeneización previstos en el PERI, deben justificarse en su procedencia y proporcionalidad, valorando los rendimientos económicos, mantenimiento de las infraestructuras y costes distintos de las diferentes tipologías.

De esta forma se establece que el aprovechamiento de una parcela debe ser proporcionalmente menor en función de un mayor coeficiente de edificabilidad asignado.

Es decir, si para la ordenanza U-1, tenemos un coeficiente de edificabilidad de 0,44 m²e/m²s, en una parcela de 500 m², podría construir una vivienda de 525 m² de edificabilidad, colmatando la casi totalidad de la parcela, sin espacio de esparcimiento libre alrededor, mientras que en la ordenanza U-4, que tiene en una parcela de 500 m² de terreno, sólo podría construir 240 m² de edificación, es decir menos de la mitad de la ordenanza U-1, con lo cual le corresponde una parcela con más espacio libre de disfrute, de esta forma el valor de m² de edificabilidad tendría más apreciación en el mercado.

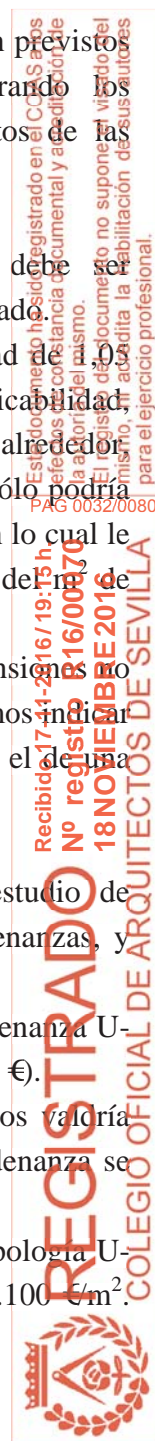
Por otro lado, los costos de mantenimiento de una parcela de grandes dimensiones son el doble del de dos parcelas que abarquen la misma superficie, con lo cual podemos indicar que el aprovechamiento de un m² edificado en una parcela grande sería mayor que el de una parcela pequeña.

Para poder determinar con exactitud estas proporciones, hacemos un estudio de mercado del valor de una vivienda de unos 150 m², en parcelas de distintas ordenanzas, y determinamos el aprovechamiento resultante en cada caso:

El modelo tipo sería una vivienda de 150 m², en una parcela de 200 m², (ordenanza U-1) con un valor de mercado de unos 150.000 € (nos resulta un costo por m²e de 1.000 €).

Una vivienda en edificación plurifamiliar (P-1), de unos 120 m² construidos valdría unos 114.000 €, es decir, con un costo de 950 €/m². Por tanto el C.H. de esta ordenanza se establece en 0,95.

Una vivienda en parcela de 300 m² de superficie, edificación unifamiliar (tipología U-2), de unos 150 m² construidos valdría unos 165.000 €, es decir, con un costo de 1.100 €/m². Por tanto el C.H. de esta ordenanza se establece en 1,1.



La misma vivienda anterior, pero en parcela de 400 m² de superficie, edificación unifamiliar (tipología U-3), valdría unos 172.500 €, es decir, con un costo de 1.150 €/m². Por tanto el C.H. de esta ordenanza se fija en 1,15.

La citada vivienda de 150 m², pero en parcela de 500 m² de superficie, edificación unifamiliar (tipología U-4), valdría unos 180.000 €, es decir, con un costo de 1.200 €/m². Por tanto el C.H. de esta ordenanza se fija en 1,20.

Esta vivienda de referencia de 150 m², si se ubica en parcela de 900 m² de superficie, edificación unifamiliar (tipología U-5), tendría actualmente un valor de mercado de unos 195.000 €, es decir, con un costo de 1.300 €/m². Por tanto el C.H. de esta ordenanza se fija en 1,30.

Tendríamos el caso puntual de la ordenanza U-E, donde la vivienda se ubica en parcela de 300 m², que si bien es la superficie de la parcela de la ordenanza U-2, tiene asignada una edificabilidad de 0,48 m²e/m²s, es decir, el de la ordenanza U-4, por tanto, la vivienda se asemejaría en un posible valor de mercado al fijado en la ordenanza U-4, de unos 180.000 €, es decir, con un costo de 1.200 €/m². Por tanto el C.H. de esta ordenanza se fija en 1,20.

En la siguiente tabla resumen se indican los C.H. en base a los criterios económicos de mantenimiento de infraestructuras indicados anteriormente:

Ordenanza	Parcela Mínima	Edificación usual	valor mercado	Precio €/m ²	C.H. resultante
P-1	500 m ²	120 m ²	114.000 €	950,00	0,95
U-E	300 m ²	150 m ²	180.000 €	1200,00	1,20
U-1	200 m ²	150 m ²	150.000 €	1000,00	1,00
U-2	300 m ²	150 m ²	165.000 €	1100,00	1,10
U-3	400 m ²	150 m ²	172.500 €	1150,00	1,15
U-4	500 m ²	150 m ²	180.000 €	1200,00	1,20
U-5	900 m ²	150 m ²	195.000 €	1300,00	1,30

Atendiendo a la parcela mínima y la edificabilidad asignada a cada grado de la ordenanza indicamos la máxima superficie construida en cada parcela tipo, así como una valoración de la misma:

Ordenanza	Parcela Mínima	Coefficiente Edificabilidad	Edificación máxima	valor mercado	costo total
P-1	500,00 m ²	2,19 m ² /m ²	1097,75 m ²	950 €/m ²	1042862 €
U-E	300,00 m ²	0,48 m ² /m ²	144,00 m ²	1200 €/m ²	172800 €
U-1	200,00 m ²	1,05 m ² /m ²	210,00 m ²	1000 €/m ²	210000 €
U-2	300,00 m ²	0,62 m ² /m ²	186,00 m ²	1100 €/m ²	204600 €
U-3	400,00 m ²	0,55 m ² /m ²	220,00 m ²	1150 €/m ²	253000 €
U-4	500,00 m ²	0,48 m ² /m ²	240,00 m ²	1200 €/m ²	288000 €
U-5	900,00 m ²	0,44 m ² /m ²	396,00 m ²	1300 €/m ²	514800 €

Se indican el número de viviendas que se ejecutarán en cada ordenanza, comprobándose que la U-1 es la predominante del sector:

Este documento ha sido registrado en el COAG de Sevilla para los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0033/0080

Recibido 17-11-2016/19:15 h.
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Ordenanza	Manzanas exclusivas	Manzanas Compartidas	Superf. total	Edificabil. total	Aprovech. total	Total Vdas
P-1	M1A		2090,24	4588,84	4359,40	36
U-E	M3B-M4C		1423,09	683,08	819,70	4
U-1	M2A-M2B-M2C-M3A-M3F-M4A-M4D-M4E-M4F-M5A	M3G-M3J-M5J-M5H	22055,02	23157,77	23157,77	102
U-2	M1B-M3D-M3H-M5E	M2G-M5H	2184,33	1354,28	1489,71	6
U-3	M3E-M5B	M3G-M3J-M5F	3488,19	1918,50	2206,28	8
U-4	M1C-M1E-M4B-M5B-M5C	M3G-M3J-M5F-M5J	17009,23	8164,43	9797,32	26
U-5	M1D-M3C-M5G	M5F	5702,40	2509,06	3261,77	5
L		M3B-M3G-M3J-M4E-M5F-M5J	4817,54			
TOTAL			58770,04	42375,97	45091,95	187

3.4.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO.

El aprovechamiento objetivo (A_{obj}) es aquel determinado por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, conforme a su uso, tipo de edificaciones atribuidos al los mismos.

El aprovechamiento máximo de la UE-43 se establece en el presente PERI en resultado de multiplicar la edificabilidad de los usos en la unidad de ejecución por sus coeficientes de ponderación establecidos:

Manzana	Superficie	Coef. Edif.	Edificabilidad	C.H.	Aprovecha.	Ordenanza	Vdas
M1A	2090,24	2,1955	4588,84	0,95	4359,40	P-1	36
M1B	342,19	0,6200	212,16	1,10	233,37	U-2	1
M1C	769,18	0,4800	369,21	1,20	443,05	U-4	1
M1D	1015,56	0,4400	446,85	1,30	580,90	U-5	1
M1E	731,68	0,4800	351,21	1,20	421,45	U-4	1
M2A	1212,53	1,0500	1273,16	1,00	1273,16	U-1	6
M2B1	1218,47	1,0500	1279,39	1,00	1279,39	U-1	6
L2	363,26		0,00		0,00	L	0
M2B2	1232,18	1,0500	1293,79	1,00	1293,79	U-1	6
M2C	1041,55	1,0500	1093,63	1,00	1093,63	U-1	5
M3A	756,08	1,0500	793,88	1,00	793,88	U-1	3
M3B	714,37	0,4800	342,90	1,20	411,48	U-E	2
M3C	1191,42	0,4400	524,23	1,30	681,49	U-5	1
M3D	309,00	0,6200	191,58	1,10	210,74	U-2	1
M3E	424,05	0,5500	233,23	1,15	268,21	U-3	1
M3F	293,30	1,0500	307,97	1,00	307,97	U-1	1
M3G1	3663,30		1791,64		2136,91	U-3/U-4	6
L3.1	977,24		0,00		0,00	L	0
M3G2	3571,43		1892,17		2203,68	U-3/U-4	7
M3H	605,53	0,6200	375,43	1,20	412,97	U-2	2

Este documento ha sido registrado en el COAES a los efectos de constancia documental y acreditación de la prioría del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acreditación de la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.



M3I1	633,70	1,0500	665,39	1,00	665,39	U-1	3
M3I2	3676,81	1,0500	3860,65	1,00	3860,65	U-1	17
L3.2	1030,08		0,00		0,00	L	0
M3I3	1608,03		802,09		950,63	U-3/U-4	3
M4A	2212,45	1,0500	2323,07	1,00	2323,07	U-1	11
M4B	696,80	0,4800	334,46	1,20	401,36	U-4	1
M4C	708,72	0,4800	340,18	1,20	408,22	U-E	2
M4D	623,64	1,0500	654,82	1,00	654,82	U-1	3
M4E1	218,55	1,0500	229,48	1,00	229,48	U-1	1
L4	599,85		0,00		0,00	L	0
M4E2	694,79	1,0500	729,53	1,00	729,53	U-1	3
M4E3	1889,67	1,0500	1984,15	1,00	1984,15	U-1	9
M4F	1526,02	1,0500	1602,32	1,00	1602,32	U-1	7
M5A	1094,87	1,0500	1149,61	1,00	1149,61	U-1	4
M5B	490,33	0,5500	269,68	1,15	310,13	U-3	1
M5C	645,73	0,4800	309,95	1,20	371,94	U-4	1
M5D	768,48	0,4800	368,87	1,20	442,64	U-4	1
M5E	623,85	0,6200	386,79	1,10	425,47	U-2	2
M5F1	3669,77		1792,48		2138,80	U-3/U-4	6
L5.1	982,87		0,00		0,00	L	0
M5F2	4476,69		2121,83		2596,19	U-4/U-5	6
M5G	2102,79	0,4400	925,23	1,30	1202,80	U-5	2
M5H	718,59	1,0500	623,90	1,00	642,74	U-1/U-2	3
M5I	3690,16		3540,22		3596,55	U-1/U-4	14
L5.2	864,24		0,00		0,00	L	0
AA-1	3198,21						
AA-2	2777,52						
EQ. S.	789,60						
SI	42,37						
VIARIO	13677,44						
TOTAL	79255,18		42375,97		45091,95		187

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0035/0080

3.5.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

El Aprovechamiento medio del área de reparto se obtiene:

$$A_{\text{med}} = \sum (\text{Sup. edif.} * \text{C.H.}) / \text{Superficie bruta}$$

Donde: A_{med} : coeficiente de Aprovechamiento medio del Area de Reparto
Sup. edif.: Superficies edificables.
C.H.: Coeficiente de homogeneización de cada Superficie edificable.

El Area de Reparto en que se encuadra la UE-43, es la 36 del PGOU, con un coeficiente de Aprovechamiento medio determinado en el planeamiento de 0,68813 ua/m².



3.6.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO.

El aprovechamiento subjetivo (A_{subj}), es aquel al cual el propietario del terreno tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos:

Este aprovechamiento se determina en la unidad de ejecución en:

$$A_{\text{subj}} \text{ U.E. 43} = 90\% * A_{\text{med}} \text{ del área de reparto} * \text{Superficie bruta} = 0,90 * 0,68813 \text{ ua/m}^2 * 79.255,18 \text{ m}^2 = 49.084,08 \text{ uas.}$$

3.7.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO.

El exceso o defecto de aprovechamiento se determina por la diferencia entre el aprovechamiento objetivo asignado por la ordenación planteada en la unidad de Ejecución, y el aprovechamiento subjetivo determinado anteriormente:

$$A_{\text{obj}} - A_{\text{subj}} = 45.091,95 \text{ u.a.} - 49.084,08 \text{ uas} = - 3.992,13 \text{ ua.}$$

Este valor negativo determina que la unidad de ejecución es deficitaria, ya que debería corresponderle dentro del área de reparto más aprovechamiento del que tiene asignado.

3.8.- VIARIOS PRIVADOS.

Se han diseñado unos viarios privados, denominados con “L” que se urbanizarán con el conjunto de la U.E.-43, pero su titularidad final no será el Ayuntamiento de Alcazar de Guadaira, sino que se repartirán proporcionalmente a la superficie de las parcelas a las que dan servicio y se ubican en su misma manzana. Independientemente de la ordenanza asignada a las parcelas interiores.

Las cuotas de propiedad serán las siguientes:

	Superficie de parcela neta	Superficie del viario	Superficie total de manzana	Incremento	Cuota por m ²	Cuota por cada 100 m ²
M2B	2450,65	363,26	2813,91	1,1482	0,14823	4,0806%
M3G	7234,73	977,24	8211,97	1,1351	0,13508	1,3822%
M3J	5918,54	1030,08	6948,62	1,1740	0,17404	1,6896%
M4E	2794,81	599,85	3394,66	1,2146	0,21463	3,5781%
M5F	8146,46	982,87	9129,33	1,1206	0,12065	1,2275%
M5J	3690,16	864,24	4554,40	1,2342	0,23420	2,7099%

Es decir, a cada titular de 100 m² en parcela lucrativa de la manzana M2B, le corresponde una cuota de propiedad del 4,08% del viario privado L2 que tiene una superficie total de 363,26 m².

Este documento ha sido registrado en el COA de Sevilla
efectos de constancia documental y acreditación de la
autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo,
ni acreditación de la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0036/0080

Recibido 17-11-2016 a las 19:55 h.
Nº registro 11600070
18NOVIEBRE2016



El viario privado no dispone de edificabilidad, ni aprovechamiento.

La división interior de las manzanas M2B, M3G, M3J, M4E, M5F y M5J con viario privado interior en parcelas más pequeñas, conforme a las condiciones de parcelación establecidas deberá acometerse sobre la manzana completa, bien desde el propio proyecto de reparcelación, o posteriormente mediante proyecto de parcelación conjunto sobre toda la manzana. En ambos casos, bien el proyecto de reparcelación bien el de parcelación, fijará los porcentajes de propiedad de cada subparcela sobre el viario privado, estableciendo el régimen de propiedad al que quedará sujeta la manzana división horizontal tumbada o complejo inmobiliario privado.

En todo caso, el porcentaje de propiedad de la calle privada, de cada subparcela será proporcional, como se ha indicado en el cuadro, a la superficie de suelo neta interior de esta subparcela.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0037/0080

Recibido 17-11-2016 / 19:15 h.
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



CAPITULO IV

SERVICIOS URBANISTICOS

4.1.- RED VIARIA.

4.1.1.- Viario desarrollado.

El PGOU contempla la red viaria existente en la unidad de ejecución, y la amplía con unas nuevas calles que den servicios a las manzanas edificables del sector.

De la misma manera, el presente PERI adapta la red viaria interior considerando las viviendas existentes, y trazando nuevos viarios a fin de proporcionar los frentes de fachada necesarios para las nuevas parcelas edificables y zonas verdes.

En el presente PERI se realiza un desarrollo de la Unidad de Ejecución 43, contemplando la intención del PGOU, pero ajustándolo a la accidentada topografía del sector.

A fin de no generar excesivo viario público, se opta por la imposición de calles privadas en las manzanas, que respetarían la anchura actual existente, y serían de acceso exclusivo para las parcelas con frente a dichas calles. Se dispondrán cancelas de entrada para delimitar la propiedad privada de los viarios públicos.

4.1.2.- Plazas de aparcamientos.

En cumplimiento del artículo 17 de la LOUA en lo relativo a la reserva de aparcamiento, se garantiza un mínimo de 0,5 plazas cada 100 m² de techo en la vía pública.

Edificabilidad UE-43: 42.375,97m² * 0,5 plazas/100m²e = 212 plazas.

Plazas en ordenación (véase plano de nº6: Viario): 218 plazas.

El resto hasta cumplir con una reserva mínima de 1 plaza por cada 100 m², se garantiza en el interior de las parcelas.

En cumplimiento del 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, se ha previsto una reserva de 6 plazas de minusválidos en la UE-43, a razón de una plaza por cada 40 de las previstas o fracción.

4.1.2.- Viarios privados.

Las calles privadas serán de plataforma única, y se pavimentarán con adoquín u hormigón impreso. Asimismo deben disponer en los accesos de un cerramiento practicable o cancela, previo al cual, existirá un espacio libre de obstáculo para la espera del vehículo, de 3 metros de ancho por 4 metros de largo que ajustará su rasante a la de la acera.

Este documento ha sido registrado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Los efectos de constatación documental y acreditación de la autenticidad del documento corresponden a la autoridad registral. El registro de este documento no supone el otorgamiento de la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0038/0080

Recibido 17-11-2016 a las 19:15 h.
Nº registro R16/000070
18 de NOVIEMBRE de 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

En todo caso, la ejecución de estos viarios deben estar concluidas con carácter previo a las licencias de ocupación de las edificaciones a las que sirven.

La ejecución de las calle privadas se realizará de forma simultánea a las calles públicas, que se autorizarán mediante el correspondiente expediente de Obras complementarias de Urbanización. En este sentido, como la ejecución de las viviendas a dichas calles será como mucho simultánea, y generalmente posterior, se establece la obligación de reposición de pavimentos por parte del promotor de las viviendas que para la realización de las acometidas a las mismas, tengan que levantar el pavimento de la calle privada.

4.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La acometida a las parcelas de cada manzana se realizarán desde la red pública de abastecimiento de agua, que se desarrollara en el Proyecto de Urbanización del sector, y se cederá para su explotación a EMASESA.

La red de abastecimiento transcurrirá por los Acerados de los viarios, en todos los frentes de las parcelas edificables. Los consumos previstos son los indicados por el Plan General:

- Dotación mínima por habitante y día: 600 litros.
- Dotación por bocas de riego e incendios: 50 m³/h, siendo necesario que puedan funcionar durante dos horas.
- Dotación para zonas libres públicas: 20 m³/Habitante y día.
- Los diámetros de las tuberías se calcularán para una velocidad de un (1) metro por segundo, recomendándose no se superen las cinco (5) atmósferas de carga estática.

4.3.- RED DE SANEAMIENTO.

Debido a las altas pendientes del sector, se evacuarán las aguas residuales y pluviales en dos vertientes, la mayor parte se conducirá hacia la red pública existente por la Avenida Tren de los Panaderos, la zona Sur-Este, a muy baja cota, deberá evacuar hacia el Sur conectando con el colector que resuelve el saneamiento de “Cruz de Marchenilla”.

Se adjunta plano orientativo de trazado, a concretar en el correspondiente proyecto de urbanización del sector.

Este documento ha sido registrado en el COAES a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0039/0080

Registrado 17-11-2016/19:15 h
No registro R16/00070
18 de NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



4.4.- RED ELECTRICA.

Se instalarán los centros de transformación necesarios en la unidad de ejecución, a fin de satisfacer la demanda energética prevista.

Se realizará una red de media tensión subterránea enlazando con los centros de transformación cercanos.

Las obras se ejecutarán según normativa expresada en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Reglamento de Verificaciones Eléctricas, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, y Normas de la Compañía Sevillana de Electricidad.

Para el suministro en baja tensión de las viviendas de la unidad de ejecución, la previsión de cargas se obtendrá según establece la ITC-BT-10 “Previsión de cargas para suministros en baja tensión”.

Para el cálculo de las demandas en viviendas según indicaciones de Sevillana-Indesa se considerará un grado de electrificación elevada (9200 w), y sin determinar coeficiente de simultaneidad en función del número de viviendas.

La demanda total de potencia para la unidad de ejecución será:

$$P_T = 187 \text{ vdas} * 9,2 \text{ Kw/vda} = 1.720 \text{ Kw.}$$

Se prevé por tanto dos centros de transformación, con dos transformadores de 630 KVA de potencia cada uno. (2.520 KVA; es decir unos 2.016 Kw)

4.5.- ALUMBRADO PUBLICO.

Para el alumbrado público se han elegido farolas con columna de acero galvanizado de 10 metros de altura, con luminaria modelo INDALUX IVH-600 con lámpara de vapor de sodio de alta presión de 250 W de potencia, y doble nivel de encendido.

En aplicación del REBT, las redes eléctricas estarán previstas para soportar 1,8 veces la potencia máxima de los receptores.

Las secciones se calcularán de manera que la caída de tensión entre el origen de la instalación y cualquier punto de utilización sea menor del 3% de la tensión nominal.

Siguiendo las direcciones del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, se dispone de circuitos de doble encendido con reactancias dobles de tal forma que cuando entra el alumbrado de vigilancia se reduce el consumo por farola a la mitad de la intensidad.

Las obras se ejecutarán de acuerdo con lo prescrito en el proyecto de urbanización, que deberá redactarse según las siguientes especificaciones:

Clase de vías	Iluminación
Ronda Exteriores	20 lux.
Distribución interior	14 lux.
Secundarias	10 lux.
Peatonales	6 lux.

4.6.- RED DE TELECOMUNICACIONES.

Se indica un trazado para las canalizaciones de telecomunicaciones que utilizarán los distintos operadores: Telefónica, Ono, ... que discurren por el interior de la unidad de ejecución.

Se realizará mediante el Proyecto de urbanización del sector.

4.7.- JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO.

El correspondiente Proyecto de Urbanización desarrollará el mobiliario urbano (papeleras, bancos, etc.), y jardinería (árboles en acerado, parterres, etc) de las zonas interiores de la unidad de ejecución, de acuerdo con las indicaciones y directrices indicadas por los responsables a tales efectos en el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constatar la autenticidad y acreditación de la autoridad del mismo.
El registro de este documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0041/0080

RECIBIDO 17-11-2016/19:15 h.
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016
REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

CAPITULO V

ORDENACION INTERIOR U.E.-43.

5.1.- INTRODUCCION.

En el presente PERI se realiza una ordenación interior en la unidad de ejecución que basándose en el criterio general expresado en el PGOU de 1995, adapta los contornos de las manzanas lucrativas a una ordenación más racional:

- Se crean nuevos viarios a fin de dotar de fachada a las parcelas resultantes de la ordenación.
- Se reubica la zona verde inicial, creando una zona verde en el centro del sector.
- Se reserva una parcela de dotacional, de uso social, en zona norte del sector, a fin de dotar a la unidad de ejecución de la reserva necesaria por el incremento de edificabilidad residencial derivado de la supresión del uso industrial.

De la ordenación practicada resultan manzanas edificables, sobre las cuales se reparte la edificabilidad de la Unidad de Ejecución. Para ello se determina en cada manzana la edificabilidad y aprovechamiento correspondiente.

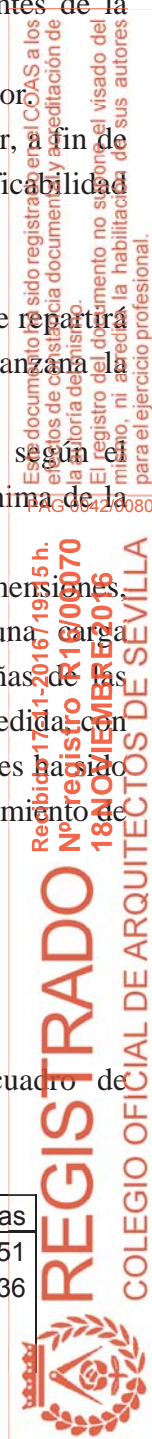
El reparto de edificabilidad se ha realizado con el criterio de repercutirla según el número de viviendas de la manzana, y atendiendo a las dimensiones de parcela mínima de la ordenanza.

La ordenación se corresponde con parcelas existentes de amplias dimensiones asignándoles una baja edificabilidad y aprovechamiento, a fin de evitarles una carga urbanizadora elevada, sobre esas parcelas, y una división en parcelas más pequeñas de las nuevas manzanas creadas, con la intención de que estas contribuyan con en mayor medida con su mayor edificabilidad a la consecución de las obras de urbanización. Este criterio es el deseado por el conjunto de propietarios de la Unidad de Ejecución para el establecimiento de las líneas generales del PERI, y transmitido a través de la Junta de Compensación.

5.2.- ORDENACIÓN.

El reparto de suelo con la ordenación a implantar nos conduce al cuadro de características generales indicado con el siguiente resumen:

Tipología	Superficie	Edificabilidad	Aprovecha.	Viviendas
Residencial Unifamiliar	51862,26	37787,13	40732,55	151
Residencial Plurifamiliar	2090,24	4588,84	4359,40	36
Viarios privados	4817,54			
Zonas Verdes	5975,73			



Equipamiento social	789,60			
Servicios Infraestructuras	42,37			
Viario público	13677,44			
TOTAL	79255,18	42375,97	45091,95	187

El suelo reservado para Servicios infraestructuras, será el destinado para la ubicación de los centros de transformación de la unidad de ejecución, así como cuadros de alumbrado público, y armarios de telecomunicaciones.

El suelo destinado a viario privado es el necesario para permitir el acceso a las parcelas residenciales a las que dota de fachada, su titularidad pertenece en proporción del porcentaje de superficie de las parcelas residenciales de su manzana.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0043/0080

RECIBIDO 17-11-2016 / 19:15 h.
Nº registro **R16/00070**
18 NOVIEMBRE 2016
REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



CAPITULO VI

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA TIPOLOGIA EDIFICATORIA

En la Unidad de Ejecución 43 original, coexistían varias ordenanzas reguladoras con las condiciones indicadas en el PGOU de Alcalá de Guadaira:

- Ciudad Jardín, grado 1.
- Industria, grado 1.
- Industria, grado 2.

Sin embargo el nuevo reparto de edificabilidades del presente PERI, nos lleva a distintas características urbanísticas en la tipología edificatoria, que se reflejan en unas ordenanzas adaptadas las características de la UE-43:

U.- EDIFICACION UNIFAMILIAR CIUDAD JARDIN.

Art. 1.- Ambito y tipología: Su tipología responde a la edificación unifamiliar:

- En grados U-1, U-2 y U-E, la tipología será en hilera.
- En grados U-3, U-4 y U-5, la tipología será aislada o pareada.

CONDICIONES DE USO:

Art. 2.- Uso característico: El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar en régimen libre.

Art. 3.- Usos compatibles: Son usos compatibles los que a continuación se señalan y en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Productivo:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Comercial en categoría I y situación en planta baja, sin superar los setenta (70) 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 educativos, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y público-administrativo, así como el uso socio-cultural excluyendo las actividades correspondientes a la vida de relación. Estos usos se admiten en planta baja y en edificio exclusivo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Este documento ha sido registrado en el COAES por los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0044/0080

Recibido 17/11/2016/19:55 h.
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Art. 4.- Condiciones de la parcela: No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

Grado U-E:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: Nueve con cincuenta (9,50) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: Trescientos (300) 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.

Grado U-1:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: Ocho con cincuenta (8,50) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: doscientos (200) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Grado U-2:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: Nueve con cincuenta (9,50) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: Trescientos (300) 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.

Grado U-3:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: Once (11,00) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: Cuatrocientos (400) 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.

Grado U-4:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: Catorce (14,00) 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 la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Grado U-5:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: Dieciocho (18,00) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: Novecientos (900) 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.

La división interior de las manzanas M2B, M3G, M3I, M4E, M5F y M5J con viario privado interior en parcelas más pequeñas, conforme a las condiciones de parcelación establecidas deberá acometerse sobre la manzana completa, bien desde el propio proyecto de reparcelación, o posteriormente mediante proyecto de parcelación conjunto sobre toda la manzana. En ambos casos, bien el proyecto de reparcelación bien el de parcelación, fijará los porcentajes de propiedad de cada subparcela sobre el viario privado, estableciendo el régimen

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.
PAG 0045/0080

Recibido 17-11-2016/19:15 h.
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



de propiedad al que quedará sujeta la manzana división horizontal tumbada o complejo inmobiliario privado.

Art. 5.- Posición de la edificación:

1.- Grados U-E, U-1 y U-2:

- a.- La separación entre el plano de fachada de la edificación y los linderos a viario públicos (o en su caso a calles privadas interiores de un conjunto de parcelas) de la parcela será igual o superior a tres (3) metros.
- b.- La tipología será en hilera, por lo que deberá adosarse a los linderos laterales con carácter obligatorio, pudiendo adosarse al lindero trasero o separadas con un mínimo de tres (3) metros.
- c.- Como excepción a lo anterior, la edificación en parcelas podrá separarse de los linderos laterales o traseros, con parcelas calificadas en grado U-3, U-4 o U-5, un mínimo de tres (3) metros. En caso de adosarse a dicho lindero, deberá tratar la medianera como una fachada.
- d.- Podrá autorizarse la tipología pareada sólo en actuaciones por manzanas completas, a fin de evitar la aparición de medianeras.

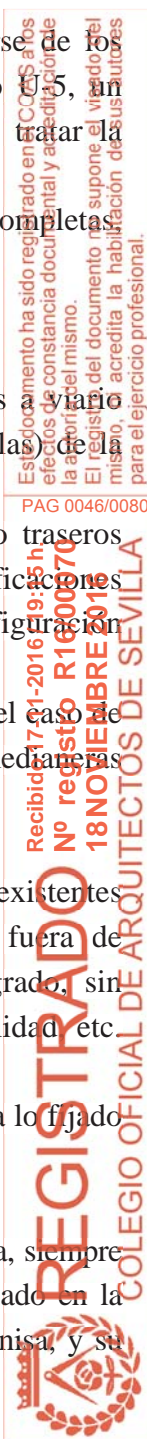
2.- Grados U-3, U-4 y U-5:

- a.- La separación entre el plano de fachada de la edificación y los linderos a viario públicos (o en su caso a calles privadas interiores de un conjunto de parcelas) de la parcela será igual o superior a tres (3) metros.
 - b.- La línea de edificación deberá retranquearse de los linderos laterales o traseros privados, con una distancia igual o superior a tres (3) metros. Excepto en edificaciones conjuntas de parcelas, permitiéndose adosar a un lindero para una configuración pareada.
- Por tanto la tipología de estos grados de ordenanza será aislada o pareada en el caso de actuaciones conjuntas de dos o cuatro parcelas, en cuyo caso no aparecerán medianeras vistas.

3.- Las prescripciones anteriores serán con carácter general. Las edificaciones existentes compatibles con la ordenación y reflejadas en el plano nº9, no se consideran fuera de ordenación por incumplir la separación a linderos y alturas fijadas para cada grado, sin perjuicio del cumplimiento del resto de determinaciones como ocupación, edificabilidad, etc. De esta forma podrán ser legalizables con su alineación actual.

Las nuevas edificaciones tendrán en todo caso que ajustar sus alineaciones máximas a lo fijado en el citado plano nº 9.

4.- Podrán construirse elementos secundarios, en cualquier posición dentro de la parcela, siempre que estén separados, como mínimo, dos (2) metros de cualquier otro elemento edificado en la parcela. Su altura máxima será de una (1) planta con tres (3) metros de altura de cornisa, y su



superficie construida no supere los diez (10) metros cuadrados en grados U-1, U-2 y U-E, y veinte (20) metros cuadrados en los grados U-3, U-4 y U-5. Dichos elementos secundarios podrán ser varios, siempre que en conjunto no superen, el 10 % de la edificabilidad máxima permitida para el total de la parcela.

5.- Los viarios privados previstos en la ordenación (L) tendrán a efectos de separación de linderos la misma consideración que los viarios públicos.

Art. 6.- Ocupación de la parcela:

1.- No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable la cifra del coeficiente edificabilidad designada para la misma.

2.- Igualmente, la ocupación sobre rasante se encuentra limitada por los retranqueos de linderos público y privados fijados en el plano nº9. Alineaciones y rasantes, y la ordenanza que le sea de aplicación.

Art. 7.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

1.- El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece dividiendo la edificabilidad asignada a la parcela por su superficie de suelo, determinándose en la siguiente:

Grado	U-E	U-1	U-2	U-3	U-4	U-5
Edificabilidad	0,48	1,05	0,62	0,55	0,48	0,44

Las manzanas con calles privadas (L), no asigna edificabilidad a estos viarios privados de acceso a las parcelas, repartiendo la edificabilidad total de la manzana sobre las submanzanas lucrativas resultante con arreglo a lo indicado en el plano nº 5. Ordenación.

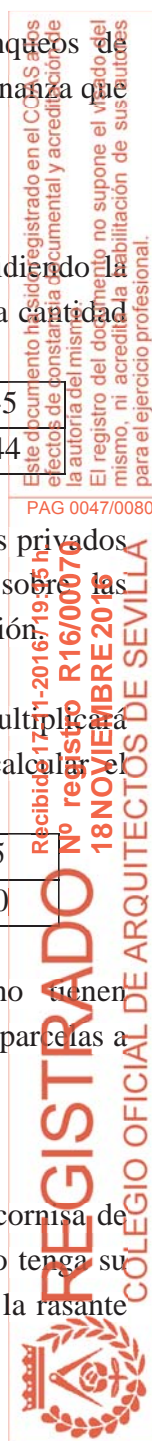
2.- La edificabilidad resultante de la aplicación del punto anterior, será la que se multiplicará por el coeficiente de homogeneización establecido en el siguiente cuadro para calcular el aprovechamiento posible de la parcela.

Grado	U-E	U-1	U-2	U-3	U-4	U-5
C. H.	1,20	1,00	1,10	1,15	1,20	1,30

Las calles privadas que dan servicio a un conjunto de parcelas no tienen aprovechamiento, y se repartirán su cuota de propiedad proporcionalmente sobre las parcelas a las que dan servicio en base a la superficie de suelo de estas parcelas.

Art. 8.- 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 cincuenta (1,50) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso a la parcela.



2.- Sobre la última planta se permite la ocupación bajo cubierta inclinada, con una pendiente máxima de 30°, computándose a efectos de edificabilidad a partir de 1,50 metros de altura. No pudiendo exceder la altura total en más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

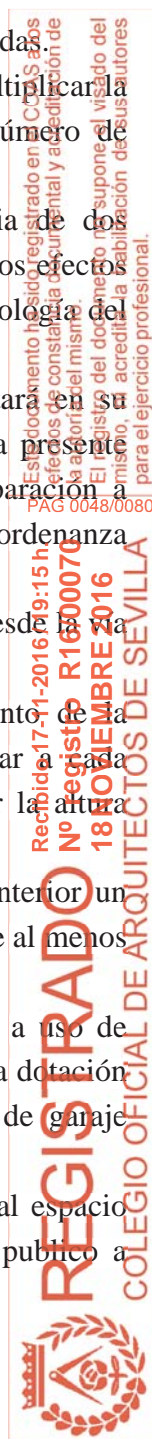
3.- Para la tipología en hilera que se ejecute mediante proyectos independientes por vivienda, la composición de fachada respetará, en la medida que las rasantes lo posibiliten, las líneas de cornisa y la altura máxima de los colindantes.

Art. 9.- Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas:

Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas en los casos:

1.- Cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de viviendas, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente de espacio-libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:

- a) Para realizar esta tipo de actuación se deben agrupar un mínimo de 6 viviendas.
- b) La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente al grado que sea de aplicación por el número de viviendas de la comunidad.
- c) Será de aplicación el articulado del PGOU que indica la equivalencia de los apartamentos de superficie útil igual o inferior a 45 m² por una vivienda, a los efectos de construirse las unidades edificatorias independientes que permita la morfología del conjunto.
- d) El grupo de viviendas o apartamentos a implantar en la parcela respetará en su conjunto las separaciones a linderos públicos o privados establecidos en la presente ordenanza: separación mínima a lindero público de tres (3) metros, y separación a linderos privados laterales y trasero de 3 metros si colinda con parcelas de ordenanza U-3, U4 y U5.
- e) Las unidades edificatorias del conjunto podrán tener acceso bien directo desde la vía pública o bien desde el espacio interior comunitario.
- f) 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.
- g) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Y deberá ajardinarse al menos en un 30%.
- h) El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiéndose resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamientos. Si podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento.
- i) Cuando alguna unidad edificatoria del conjunto no disponga de fachada al espacio privado interior, este se resolverá mediante accesos peatonales del viario público a dicha zona interior.



- j) 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 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.
- k) Resolverán la recogida de basuras de modo que suponga el número mínimo de detenciones para los vehículos de servicio.

2.- Cuando se construya un número de parcelas individuales de una misma manzana en promoción conjunta, manteniendo cada vivienda su parcela original independiente, cumpliendo los siguientes requisitos:

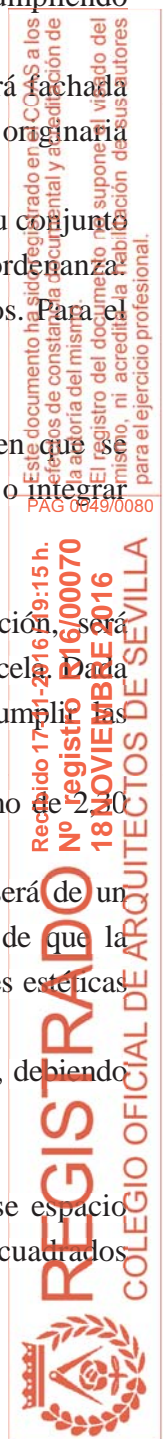
- a) No existirá espacio libre comunitario, con lo cual cada vivienda presentará fachada independientemente a la vía pública y se situará en la superficie de parcela originaria que le pertenece.
- b) El grupo de viviendas a implantar en el conjunto de parcelas respetará en su conjunto las separaciones a linderos públicos o privados establecidos en la presente ordenanza: separación mínima a lindero público, privados laterales y trasero de 3 metros. Para el perímetro exterior del conjunto de parcelas de la promoción.

Art. 10.- 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.

Art. 11.- Cerramientos de parcelas: Cualquiera que sea la tipología de edificación, será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela. En las acusadas pendientes de la orografía del ámbito, los cerramientos habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- a) La altura de la cerca a vía pública será de un mínimo de 1,80 metros y un máximo de 2,40 metros desde la rasante del acerado. Dispondrá de puerta practicable.
- b) Las cercas medianeras se construirán por la parcela que primero se establezca, será de un mínimo de 1,80 metros de altura, y un máximo de 2,30 metros, salvo en el caso de que la edificación se adose a la medianera, que deberá terminarse con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación.
- c) Las cercas medianeras impedirán en todo momento vistas hacia la parcela contigua, debiendo tratarse en caso de realizarla con malla metálica con una plantación de seto o arbustos.

Art. 12.- Dotación de aparcamiento: 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 plaza por vivienda o apartamento.



P.- EDIFICACION PLURIFAMILIAR.

Art. 13.- Ambito y tipología: Su ámbito de aplicación es la parcela M1A del PERI de la unidad de ejecución 43 del PGOU de Alcalá de Guadaira. Tan solo existirá un grado dentro de esta ordenanza: P-1.

CONDICIONES DE USO:

Art. 14.- Uso característico: El uso característico es el Residencial en edificación en bloque o/y plurifamiliar.

Art. 15.- Usos compatibles: Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

a) Productivo:

- Hospedaje.
- Industrial en categoría I y situaciones A y B.
- Comercial en situación de planta baja, y en planta primera siempre que se vincule a la planta inferior.
- Oficinas en planta baja y primera o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales se admitirán 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.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

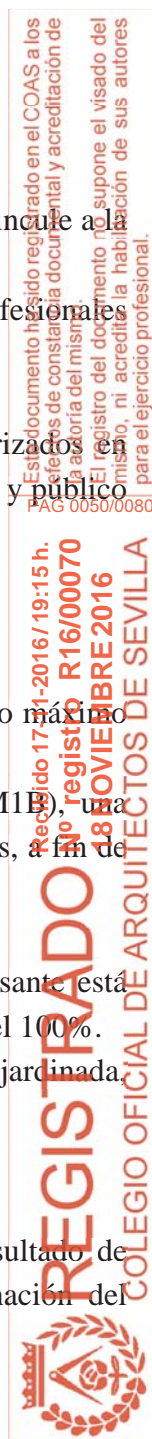
Art. 16.- Posición de la edificación: La fachada de las edificaciones se situarán como máximo en la alineación fijada en el plano de alineaciones del presente PERI.

La edificación deberá separarse de los linderos laterales (linde con la parcela M1B, una distancia de H/2 (donde H es la altura de la edificación), con un mínimo de 4 metros, a fin de evitar la aparición de un frente medianero.

Art. 17.- Ocupación de la parcela: La ocupación de la manzana lucrativa sobre rasante está limitada por los retranqueos del artículo 15. Bajo rasante se permite una ocupación del 100%. En el espacio libre de la parcela se admiten los usos de acceso a garaje, zona ajardinada, piscinas, e instalaciones.

Art. 18.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

1.- El coeficiente de edificabilidad neta sobre manzana edificable es el resultado de repercutir la edificabilidad asignada a la parcela lucrativa, según plano de ordenación del presente PERI.



2.- La edificabilidad resultante de la aplicación del punto anterior, será la que se multiplicará por el coeficiente de homogeneización establecido según el uso para calcular el aprovechamiento posible de la parcela. (C.H.=0,95).

Art. 19.- Altura de la edificación:

A fin de resolver la diferencia de altura entre la Avenida Tren de los panaderos y el centro de la UE-43, la altura máxima de la edificación se determina en un máximo de tres (3) plantas, con una altura de cornisa de diez (10) metros, desde el frente de la Avenida Tren de los Panaderos, desde la calle 2, interior de la UE-43, la altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros de altura de cornisa. Y los linderos laterales, perpendiculares a estas calles se tomará como altura máxima el valor a la calle más próxima, dividiendo la longitud del lindero en dos mitades iguales.

Se consideran como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

Art. 20.- Dotación de aparcamiento: Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² residencial y como mínimo una plaza por vivienda o apartamento.

S.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.

Art. 21.- Ambito y tipología: Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de servicios infraestructurales necesarios para el funcionamiento efectivo de la urbanización.

CONDICIONES DE USO:

Art. 22.- Uso característico: El uso característico que corresponde a estas parcelas es el siguiente:

- Ubicación de centros de transformación de energía eléctrica.
- Ubicación de cuadros de alumbrado público.
- Ubicación de servicios de telefonía y telecomunicaciones.

Art. 23.- Usos compatibles: En las parcelas calificadas para uso de servicios infraestructurales, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro servicio infraestructural necesario para un uso de la urbanización.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Art. 24.- Posición de la edificación:

Los elementos infraestructurales y edificaciones se podrán colocar libremente en la parcela, pavimentándose como acerado el espacio circundante libre de las mismas.



Art. 25.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

1.- El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en un (1) metro cuadrado construido por metro cuadrado de parcela para todos los usos característicos.

2.- Al ser parcelas de servicios infraestructurales públicos, no se genera aprovechamiento lucrativo en las mismas.

Art. 26.- Altura de la edificación: La altura de los elementos en metros no se encuentra limitada, deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación y de los criterios estéticos marcados por el PERI y por los Servicios Técnicos Municipales.

L.- ESPACIOS LIBRES DE VIARIO PRIVADO.

Art. 27.- Ambito y tipología: Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los espacios libres destinados a viario privado de acceso a parcelas interiores, sin fachada directa a la vía pública.

CONDICIONES DE USO:

Art. 28.- Uso característico: El uso característico que corresponde a estas parcelas es el viario privado para circulación de vehículos y peatones.

Art. 29.- Usos compatibles: En las parcelas calificadas para uso de viario privado será compatible con la colocación de los siguientes elementos:

- Farolas de iluminación
- Mobiliario urbano: bancos, papeleras, señalización, etc.
- Plantación vegetal: arboles en alcorques, arbustos en parterres, etc.
- Armarios de telefonía y telecomunicaciones para suministro a las parcelas.

Art. 30.- Condiciones de parcela:

Las parcelas son indivisibles, no permitiéndose segregaciones de las mismas. El porcentaje de propiedad de cada una será proporcional, a la superficie de suelo neta interior de cada subparcela en que se divida la manzana a la que da servicio.

La titularidad de la parcela de viaria estará asociada indisolublemente a la propiedad de cada una subparcela a las que dé acceso.

Art. 31.- Condiciones de la edificación:

No se permite edificar en dicho espacio libre, salvo colocación de elementos de jardinería y mobiliario urbano.

Art. 32.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:



No dispone de edificabilidad, y por tanto no se genera aprovechamiento lucrativo en las mismas.

Art. 33.- Cerramientos de parcelas: Será obligatorio la construcción de un cerramiento exterior con el viario público, colocando puerta de vehículos y/o peatonal. Los cerramientos habrán de cumplir las siguientes condiciones:

a) La altura de la cerca a vía pública será de un mínimo de 1,80 metros y un máximo de 2,30 metros desde la rasante del acerado.

b) Las cercas con las parcelas interiores a las que dota de fachada se construirán por la parcela que se establezca, será de un mínimo de 1,80 metros de altura, y un máximo de 2,30 metros, y deberá terminarse con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación.

E.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS.

Art. 34.- Ambito y tipología: Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

CONDICIONES DE USO:

Art. 35.- Uso característico: El uso característico que corresponde a las parcelas de esta ordenanza es: Socio-cultural, religioso, sanitario-asistencial, servicios urbanos, servicios infraestructurales.

Art. 36.- Usos compatibles: En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro de equipamiento y servicios públicos.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Art. 37.- Posición de la edificación:

Las edificaciones se situarán a las siguientes distancias de los linderos de la parcela:

- Lindero público: La distancia a guardar desde el lindero exterior de la parcela al plano de fachada de la construcción será de un mínimo de cinco (3) metros.

- Lindero privado: La distancia a guardar con parcelas de otros usos será igual o superior a cinco (3) metros.

En el supuesto de retranqueo, se impedirán en todo caso las medianeras vistas.

Art. 38.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

1.- El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en tres (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela. Siendo aplicable el mismo índice para todos los usos característicos:

- Socio-cultural, religioso, sanitario-asistencial, servicios urbanos e infraestructurales.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo.
El registro de este documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0053/0080

Recibido 17-11-2016/19:05 h
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



- Comercial, publico-administrativo.
- Deportivo.

2.- Al ser parcelas de dotaciones públicas, no se genera aprovechamiento lucrativo en las mismas.

Art. 39.- Altura de la edificación: La altura de la edificación de número de plantas y en metros no se encuentra limitada, deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación y de los criterios estéticos marcados por los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 40.- Cerramientos de parcelas: Será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela. El cerramiento se ejecutará en las condiciones establecidas por los Servicios Técnicos Municipales de la Gerencia de Servicios Urbanos.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0054/0080

Recibido 17-11-2016 / 19:15 h.
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



CAPITULO VII

EDIFICACIONES EXISTENTE EN LA UE-43

7.1.- RELACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

Actualmente, existen edificaciones en el interior de UE-43, que se encuentran incluso habitadas, y con los servicios de suministro de agua y electricidad. Estas edificaciones deberán ser legalizadas para la obtención de Licencia de primera ocupación, para ellos indicamos una relación de estas construcciones y su ubicación en posible subparcela:

Subparcela	Manzana	Superficie subparcela	Ordenanza subparcela	Edificabilidad subparcela	Edificabilidad Actual
M1-1	M1A	2090,24	P-1	4589,09	1329,19
M1-2	M1B	342,19	U-2	212,16	59,60
M1-3	M1C	769,18	U-4	369,21	224,02
M1-4	M1D	1026,85	U-5	449,03	41,21
M1-5	M1E	779,57	U-4	351,21	162,24
M3-6	M3C	1191,42	U-5	524,22	180,11
M3-8	M3E	424,05	U-3	233,23	100,49
M3-10	M3G	658,70	U-4	316,18	282,01
M3-11	M3G	854,59	U-4	410,20	119,87
M3-14	M3G	661,84	U-4	317,68	234,57
M3-15	M3G	475,15	U-3	261,33	32,79
M3-18	M3G	697,99	U-4	335,04	115,07
M3-19	M3G	639,59	U-4	307,00	188,38
M3-21	M3G	680,59	U-4	326,68	240,96
M4-12	M4B	696,80	U-4	334,46	48,14
M4-13	M4C	346,44	U-E	166,29	118,78
M4-14	M4C	362,28	U-E	173,89	79,27
M5-5	M5B	490,33	U-3	269,68	72,36
M5-6	M5C	645,73	U-4	309,95	138,63
M5-7	M5D	768,48	U-4	368,87	136,36
M5-8	M5E	313,92	U-2	194,63	71,02
M5-11	M5F	683,14	U-4	327,91	190,87
M5-14	M5F	584,58	U-4	280,60	165,18
M5-15	M5F	624,89	U-4	299,95	145,13
M5-20	M5F	1392,63	U-5	612,76	533,56
M5-23	M5G	943,52	U-5	415,15	231,13

Es de destacar, que esta parcelación es orientativa, a fin de garantizar el cumplimiento del parámetro de edificabilidad en las parcelas que pueden crearse en el ámbito de la UE-43, basándose en la ordenación implantada al sector por el PERI.

En el Proyecto de Reparcelación, o proyectos de parcelación de manzanas en el caso de las manzanas con viario privado que pospongan la división de la misma, se fijarán las parcelas del sector, que cumplirán con los parámetros de las ordenanzas fijadas en el PERI.



7.2.- EDIFICACIONES EXISTENTES INCOMPATIBLES CON LA ORDENACION.

En las manzanas M3E, existe una edificación que se ubica en parte sobre el nuevo viario de 12 metros de anchura que se proyecta como eje Este-Oeste del sector, y que conecta con el exterior con “Cruz de Marchenilla”.

Para la ejecución de este viario se hace necesario demoler parte de esta edificación, cuyo costo debe ser asumido por la Junta de Compensación dentro de las obras necesarias para la urbanización del sector:

Manzana	Superficie suelo en nuevo viario	Sup. edificada en nuevo viario
M3E	28,22 m ²	42,87 m ² e (dos plantas en parte de la edificación)

El Presupuesto de Ejecución Material de esta demolición es el siguiente:

Superficie de construcción considerada	42,87 m ²
Volumen estimado de edificación	120,00 m ³
Costo de la demolición con parte proporcional de transporte de escombros a vertedero homologado (21 €/m ³)	2.520,00 €

Por otra parte, existen cerramientos de parcelas que deberán ser demolidos, para adaptarse a las alineaciones de los nuevos viarios, para ello se indica una estimación de longitudes a demoler:

Calle	Longitud valla	Precio/m	Total
Calle 1	106 m	15 €/m	1.590 €
Calle 2	73 m + 95 m	15 €/m	2.520 €
Calle 3	93 m	15 €/m	1.395 €
Calle 5	46 m	15 €/m	690 €
Calle 6	60 m + 43 m + 67 m + 30 m	15 €/m	3.000 €
Calle 7	35 m	15 €/m	525 €
TOTAL			9.720 €

Este coste de demolición contempla, tanto la demolición del cerramiento actual, como la colocación de un nuevo cerramiento provisional de postes de acero galvanizado y malla trenzada, siendo el cerramiento definitivo a cargo de cada parcelista.

El proyecto de reparcelación contemplará en base a la superficie aportada de cada propietario y la superficie final de la parcela recibida la cuantía de la carga urbanizadora de dicho propietario, por tanto la indemnización percibida vendrá en función de la pérdida de la

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0056/0080

RECIBIDO 17-11-2016/19:55 h

Nº registro R16/00070

18 NOVIEMBRE 2016

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

edificación y cerramiento incompatibles con la ordenación. Dado que la pérdida de la superficie de parcela donde se sitúa ese elemento incompatible ya se valora en la diferencia entre suelo aportado y aprovechamiento recibido que contemplará dicho Proyecto de Reparcelación.

Tanto las superficies construidas a demoler, como las longitudes de cerramientos, así como sus valoraciones se indican a título orientativo, ya que el Proyecto de Urbanización debe contemplar la totalidad de las obras necesarias para adecuar el ámbito a la nueva ordenación propuesta, realizando las demoliciones, tanto de edificaciones, (edificaciones y cerramientos de parcelas que se sitúan en nuevos viarios proyectados), como de infraestructura existentes: Tramos enterrados de red de saneamiento, postes de tendido eléctrico, red de telefonía, acerados de hormigón, etc... Y demás elementos de arbolado existente.

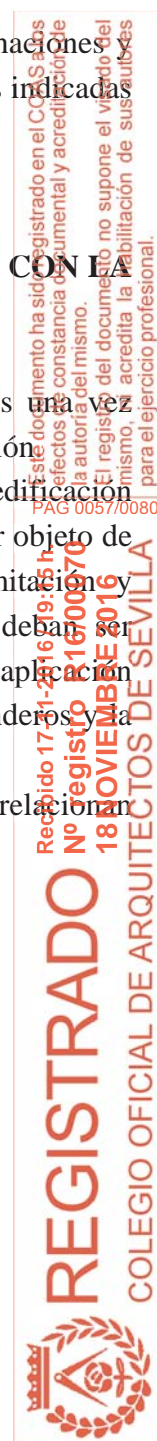
Igualmente, el Proyecto de Urbanización contemplará los desmontes, explanaciones y demás movimientos de tierra necesarios para adecuar las rasantes de los viarios a las indicadas en el presente PERI.

7.3.- LEGALIZACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES COMPATIBLES CON LA ORDENACION.

Para regularizar las edificaciones existentes, y tener acceso a los servicios una vez urbanizado el sector, será necesario el disponer de la preceptiva Licencia de Ocupación.

Con independencia de la ordenanza que le sea de aplicación a cada edificación existente, con carácter previo a la concesión de la Licencia de Ocupación, deberá ser objeto de legalización mediante el correspondiente expediente, para cuya solicitud, tramitación y resolución, regirán las reglas establecidas para las solicitudes de licencias que deban ser otorgadas, debiendo justificar en el mismo todas las determinaciones urbanísticas de aplicación conforme a la ordenanza que le asigna el PERI, a excepción de la separación a linderos y la altura, por cuya circunstancia no se considerará fuera de ordenación la edificación.

Dichas edificaciones existentes que incumplirían la separación a lindero, se relacionan en el plano 9 “Alineaciones”, desde el 1 a 11.



CAPITULO VIII

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

Se realiza el siguiente estudio económico y financiero, a fin de justificar la viabilidad de la Unidad de Ejecución, determinándose los costos detallados de la promoción y comparándolos con la valoración del suelo lucrativo resultante.

8.1.- Costos de obras de urbanización.

Paralelamente a la ejecución de las calles públicas y zonas verdes, se realizará la urbanización de las calles privadas, a fin de que las parcelas que presente fachada a estos viarios cuenten con todas las dotaciones urbanísticas, y no les suponga una carga adicional una vez concluida la urbanización de la Unidad de Ejecución.

Igualmente, la urbanización del sector contemplará la demolición de edificaciones incompatibles con la ordenación. Así como las obras exteriores a la UE-43, necesarias para dotarlas de conexiones viarias adecuadas.

Por tanto el PEM total de la urbanización será la suma de los conceptos:

Superficie destinada a viario público: 13.677,44 m²

Costo por m²: 54 €/m².

Total partida: 738.581,76 €

Superficie destinada a viario privado: 4.817,54 m²

Costo por m²: 43 €/m².

Total partida: 207.154,22 €

Superficie destinada a zonas verde: 5.975,73 m².

Costo por m²: 29 €/m².

Total partida: 173.296,17 €

Superficie de urbanización Avenida Tren de los Panaderos (comprende pavimentación etc): 702,03 m²

Costo por m²: 16 €/m².

Total partida: 11.232,48 €

Tratamiento del desnivel existente en el límite norte de la UE-43, comprendiendo muro de contención de hormigón armado o de elementos prefabricados: 91,65 m. con una altura media 3 m.

Costo por m: 120 €/m.

Total partida: 10.998,00 €

Volumen de demolición de edificaciones en M3E y M5E: 120,00 m³

Costo por m³: 21 €/m³.

Total partida: 2.520,00 €

Este documento ha sido registrado en el COAES por los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo. El registro del documento no supone el estado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0058/0080

Recibido 17-11-2016/19:15 h.
REGISTRADO nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Longitud de cerramientos a demoler: 648,00 m.

Costo por m: 15 €/m.

Total partida: 9.720,00 €

Total Presupuesto de Ejecución Material: 1.153.502,63 €

8.2.- Costos de Gestión.

Licencias de obras, Proyectos técnicos, notaría, etc.: 10% de costos de obras de urbanización:

$1.153.502,63 \text{ €} * 0,10 = 115.350,26 \text{ €}$

8.3.- Costos de adquisición del suelo.

Valor estimado del suelo bruto: $79.255,18 \text{ m}^2 * 12 \text{ €/m}^2 = 951.062,16 \text{ €}$

8.4.- Determinación de suelo lucrativo resultante.

Aprovechamiento de la U.E.-43: 45.091,95 u.a.

Aprovechamiento susceptible de apropiación: 45.091,95 uas.

Se trata de una unidad de ejecución deficitaria, con lo cual no sería necesario ceder aprovechamiento lucrativo municipal.

8.5.- Valoración del suelo resultante.

Total inversión: 2.219.915,05 €

Precio del suelo resultante edificable estimado:

$2.219.915,05 \text{ €} / 42.375,97 \text{ m}^2\text{e} = 52,38 \text{ €/m}^2\text{e}$

Resultando una repercusión de suelo para las viviendas acorde con los valores de mercado en la actualidad en la zona.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acreditar la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0059/0080

RECIBIDO 17-11-2016/19:15 h.
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016
REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

CAPITULO IX

PLAN DE ETAPAS.

En cumplimiento del artículo 62 del Reglamento de Planeamiento se fija el desarrollo temporal de la actuación urbanística, realizándose en base al siguiente calendario de actuaciones:

Fases de planeamiento	3º trimestre 2010	3º trimestre 2013	30 / 04 / 2015	4º trimestre 2016	1º trimestre 2017	2º trimestre 2017	3º trimestre 2017	4º trimestre 2017	1º trimestre 2018	2º trimestre 2018	3º trimestre 2018
1.- Presentación del PERI en Ayuntamiento	X										
2- Presentación de las bases de actuación y estatutos de J. de C. UE-43.		X									
3- Constitución Junta de compensación UE-43		X									
4.- Aprobación del PERI en el seno de la Junta de Compensación		X									
5.- Aprobación de inicial del PERI			X								
6.- Aprobación provisional del PERI				X							
7.- Aprobación definitiva del PERI en Pleno Municipal				X							
8.- Aprobación del Proyecto de Reparcelación en el seno de la Junta de Compensación				X							
9- Presentación a trámite del Proyecto de Reparcelación de UE-43.				X							
10-Aprobación del Proyecto de Urbanización en el seno de la Junta de Compensación					X						
11- Presentación a trámite del Proyecto de Urbanización de UE-43.					X						
12- Aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de UE-43.						X					
13- Aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del UE-43.						X					
14- Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de UE-43.							X				
15- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de UE-43.							X				
16- Inicio de presentación de Licencias de obras de Proyectos							X				

Este documento ha sido registrado en el COAG a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo. El registro del documento no supone el visado de mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

RAG 0060/0080

Recibido 17-11-2016 a las 19:15 h.
Nº registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

CAPITULO X

COMPROMISOS, GARANTIAS Y MEDIOS ECONOMICOS.

10.1.- COMPROMISOS.

Los promotores del desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución UE-43 “Cerro Clavijo”, se comprometerán a garantizar el desarrollo de las mismas en los siguientes términos:

1.- Se efectuarán las cesiones de suelo destinado a viario, suelo dotacional y áreas libres, fijado en el presente PERI.

2.- Se aportará la garantía del 6% del coste total, con carácter previo a la aprobación del PERI, de conformidad con el art. 46 del Reglamento de Planeamiento.

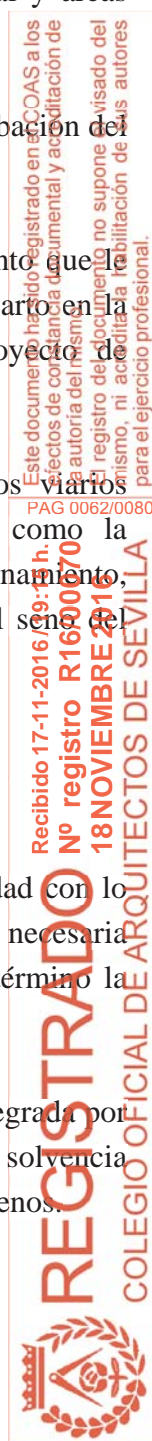
3.- Se renunciará por parte de los titulares de los terrenos al aprovechamiento que les corresponde en base a ser deficitaria la unidad de ejecución dentro del área de reparcelación, en la cual se encuentra ubicada, esto se reflejara en todo caso en el necesario proyecto de reparcelación.

4.- Se ejecutarán las obras exteriores necesarias para la conexión de los viarios interiores con los existentes, que permitan la movilidad y accesibilidad, así como la urbanización del borde a la Avenida Tren de los Panaderos (pavimentación, ajardinamiento, etc.), concretándose las mismas, mediante su definición técnica a desarrollar en el seno del futuro Proyecto de Urbanización.

10.2.- GARANTIAS Y MEDIOS ECONOMICOS.

El promotor del desarrollo urbanístico de la UE-43 presentará de conformidad con lo establecido en el artículo 46 c) y d) del Reglamento de Planeamiento, la justificación necesaria sobre los recursos propios y las fuentes de financiación necesarias para llevar a término la realización de las actuaciones urbanísticas.

La entidad promotora, Junta de Compensación de la U.E.-43 se encuentra integrada por el conjunto de los propietarios del suelo, de esta forma queda garantizada la solvencia económica de la promoción, ya que responden con los títulos de propiedad de los terrenos.



CAPITULO XI

CONCLUSION.

La ordenación proyectada en el presente Plan Especial de Reforma Interior, ajusta los contornos de las manzanas a las edificabilidades y condicionantes surgidos del paso a uso residencial de las manzanas indicada en el PGOU como industrial, así como de la implantación de unas nuevas tipologías edificatorias que respeten las edificaciones y parcelas actuales en el sector.

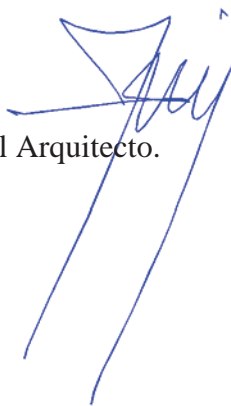
De esta forma se garantiza por parte de los promotores el rápido desarrollo del sector, dado que las particularidades de la zona donde coexisten un gran número de propietarios, que habitan unas construcciones existentes, dificultan la implantación del desarrollo urbanístico indicado originalmente en el PGOU.

Por tanto, el presente PERI, no es más que un paso obligado a fin de poder implementar unos nuevos viarios, que adapten los contornos de unas nuevas manzanas residenciales al nuevo reparto de edificabilidad en la Unidad de Ejecución, reajustando zonas verdes, impulsando de esta manera el desarrollo del sector.

Los posteriores Proyectos de Reparcelación, Urbanización y por último los de Edificación, en la Unidad de Ejecución 43, que resolverán las construcciones residenciales, se basarán en los condicionantes urbanísticos establecidos en el presente PERI.

Alcalá de Guadaira, a 10 de Octubre de 2016.

El Arquitecto.



Este documento ha sido registrado en el C.O.A.S. de Sevilla el día 17 de Noviembre de 2016 a las 19:15 h. con el número de registro R16/00070. El registro del documento supone el levantamiento de la autenticidad del mismo, ni acredita la veracidad de su contenido, ni supone la responsabilidad de sus autores para el ejercicio profesional.

ANEXO I: RESUMEN EJECUTIVO

**REGISTRADO**
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Recibido 17-11-2016 / 19:15 h.
Nº registro R16/00070
18NOVIEMBRE2016

PAG 0064/0080

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

RESUMEN EJECUTIVO.

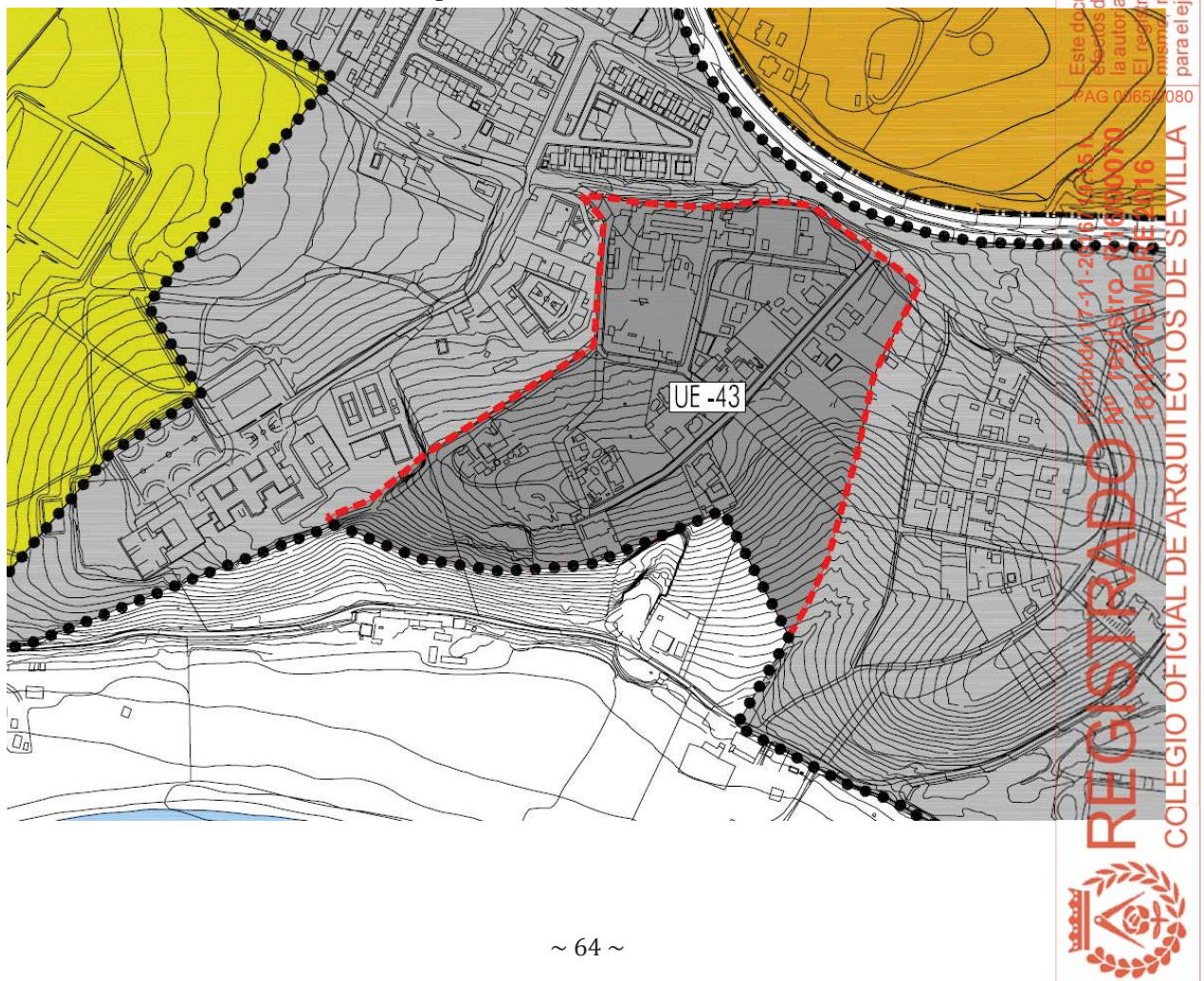
* **AMBITO AFECTADO:** El incluido en la Unidad de Ejecución nº 43 “Cerro Clavijo” del PGOU de Alcalá de Guadaira.

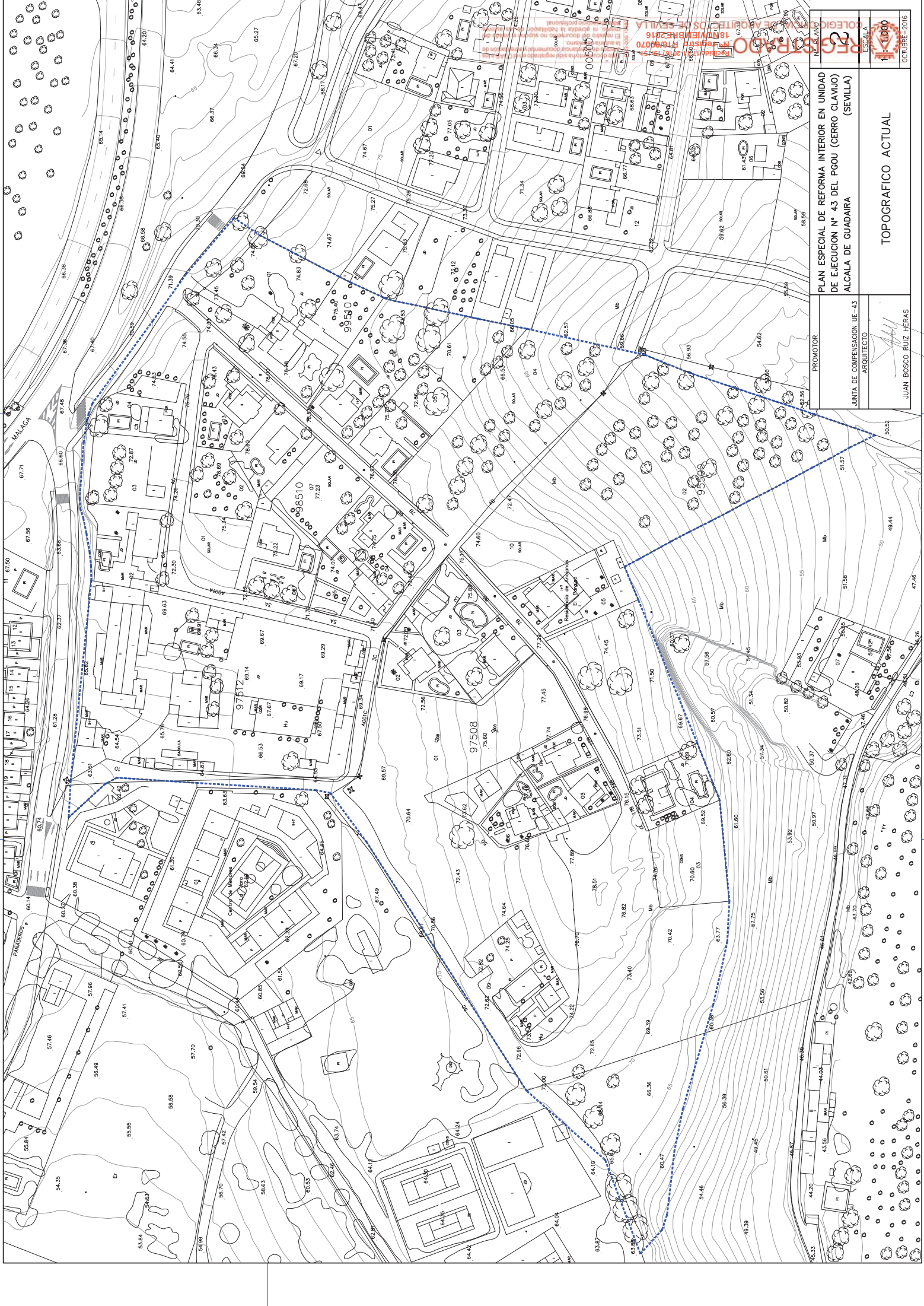
* **CLASIFICACIÓN Y CALIFICACION S/PGOU ACTUAL:** Suelo urbano no consolidado, con ordenanzas 3-1º, 5-1 y 5-2º.

* **OBJETIVOS DEL PERI:**

- Realizar cambios en los viarios previstos en el planeamiento, introduciendo más superficie de viario, a fin de permitir una mejor conexión del sector, adaptándose a la irregular topografía existente.
- Reordenar las zonas verdes: Se modifica la zona verde ubicada al sur de la unidad de ejecución y se crea una nueva zona verde en manzana central exenta.
- Transformar los usos industriales recogidos en el planeamiento, en usos residenciales con tipología ciudad jardín. A sí mismo, crear unas nuevas ordenanzas para permitir parcelas de menor superficie que las indicadas en la ordenanza 3-1ª del PGOU.
- Regularizar las tipologías urbanísticas de las edificaciones existentes, muy anteriores a la entrada en vigor del planeamiento general actual.

PLANO DE SITUACION: Plano OE. 02.3 “Ordenación estructural del suelo urbano y urbanizable” del documento de adaptación a la LOUA del PGOU:

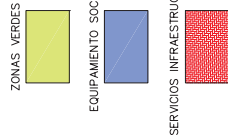




El presente documento es propiedad de la Junta de Compensación UE-43 y no se permite su reproducción o uso sin el consentimiento expreso de la misma.

Nº DE ANO		1
Escala		1:1000
OCTUBRE-2016		
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN UNIDAD DE EJECUCION Nº 43 DEL PGOU (CERRO CLAVIJO) ALCALA DE GUADAIRA		
PROMOTOR	JUNTA DE COMPENSACION UE-43	
ARQUITECTO	JUAN BOSCO RUIZ HERAS	
TOPOGRAFICO ACTUAL		

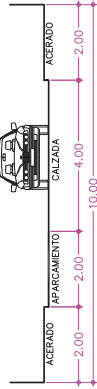
Manzana	Superficie	Eficiencia	Ordenanza	Vías
M1A	2020.24	4588.84	P-1	36
M1B	342.19	212.16	U-2	1
M1C	769.18	399.21	U-4	1
M1D	1015.56	448.85	U-5	1
M1E	731.68	351.21	U-4	1
M2A	1212.53	1273.16	U-1	6
M2B1	1218.47	1279.39	U-1	6
L2	363.26	0.00	L	0
M2B2	1232.18	1293.79	U-1	6
M2C	1041.55	1093.63	U-1	5
M3A	756.08	793.88	U-1	3
M3B	714.37	342.90	U-E	2
M3C	1191.42	524.23	U-5	1
M3D	309.00	191.58	U-2	1
M3E	424.05	233.23	U-3	1
M3F	263.30	307.97	U-1	1
M3G1	3663.30	1791.64	U-3/U-4	6
L3.1	977.24	0.00	L	0
M3J1	3571.43	1892.17	U-3/U-4	7
M3H	605.53	375.43	U-2	2
M3I1	633.70	665.39	U-1	3
M3I2	3676.81	3669.65	U-1	17
L3.2	1030.08	0.00	L	0
M3J3	1608.03	802.09	U-3/U-4	3
M4A	2212.45	2323.07	U-1	11
M4B	666.80	334.46	U-4	1
M4C	708.72	340.18	U-E	2
M4D	623.64	654.82	U-1	3
M4E1	218.55	229.48	U-1	1
L4	599.85	0.00	L	0
M4E2	694.79	729.53	U-1	3
M4E3	1889.67	1894.15	U-1	9
M4F	1526.02	1602.32	U-1	7
M5A	1094.87	1149.61	U-1	4
M5B	490.33	269.68	U-3	1
M5C	645.73	309.95	U-4	1
M5D	768.48	368.87	U-4	1
M5E	623.85	396.79	U-2	2
M5F1	3669.77	1792.48	U-3/U-4	6
L5.1	982.87	0.00	L	0
M5F2	4476.69	2121.83	U-4/U-5	6
M5G	2102.79	925.23	U-5	2
M5H	718.59	623.90	U-1/U-2	3
M5J	3690.16	3540.22	U-1/U-4	14
L5.2	864.24	0.00	L	0
AA-1	3198.21			
AA-2	2777.52			
EQ. S.	769.60			
SI	42.37			
VIARIO	13677.44			
TOTAL	79255.18	42375.97		187



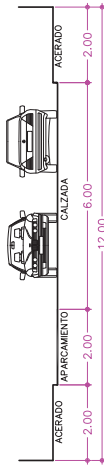
① VIARIO PRIVADO QUE SE URBANIZA CON EL CONJUNTO DE LA UE-43

PROMOTOR	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN UNIDAD DE EJECUCION N° 43 DEL PGOU (CERRO CLAVIJO) ALCALA DE GUADARA (SEVILLA)	Nº DE LINDANTE
ARQUITECTO	JUNTA DE COMPENSACION UE-43	ESCALA
JUAN BOSCO RUIZ HERAS	ORDENACION PROPUESTA	1:1000
OCTUBRE-2016		

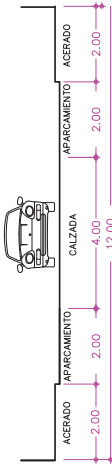
TIPO A



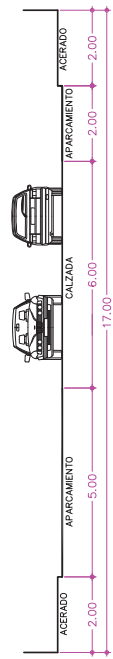
TIPO B



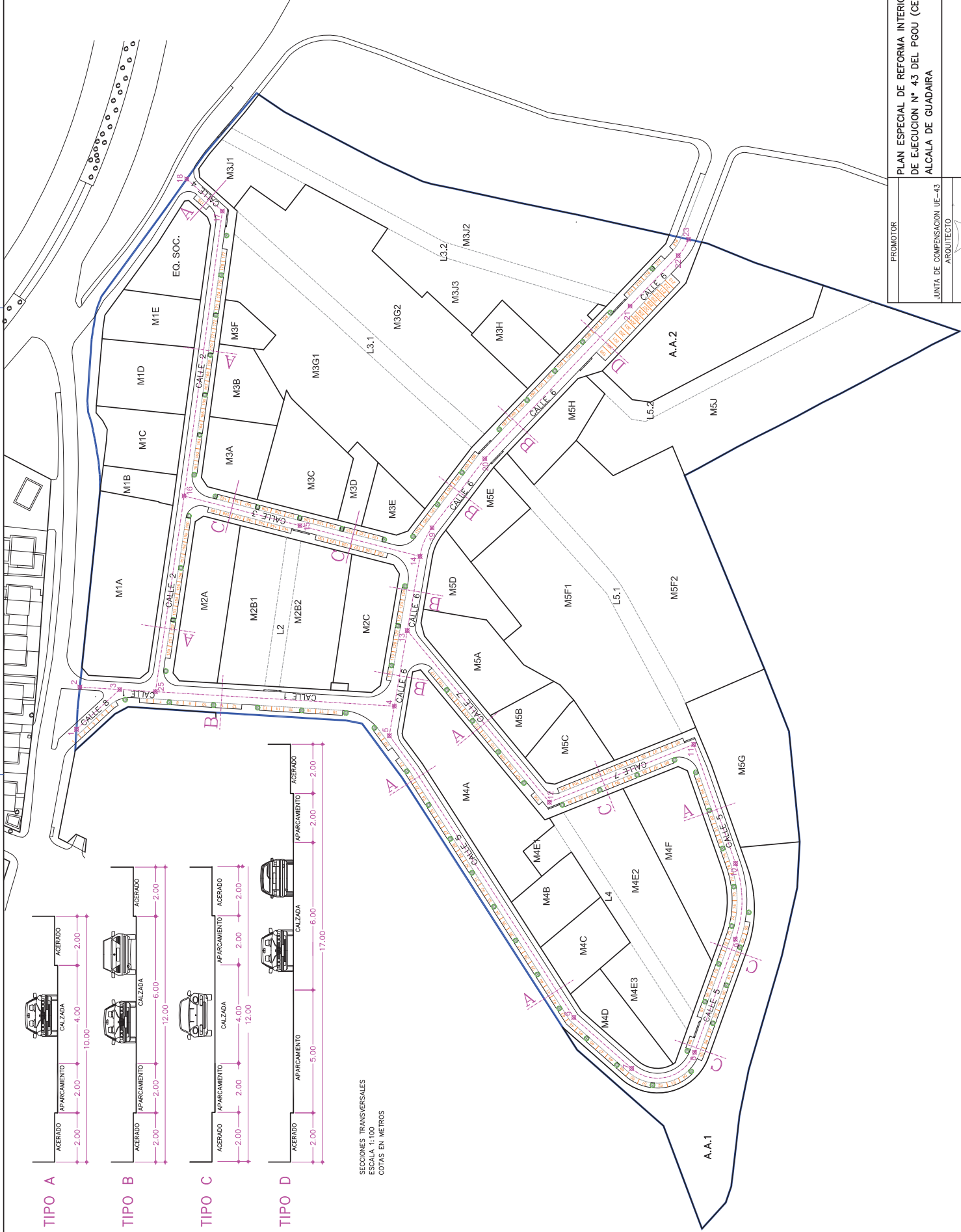
TIPO C



TIPO D

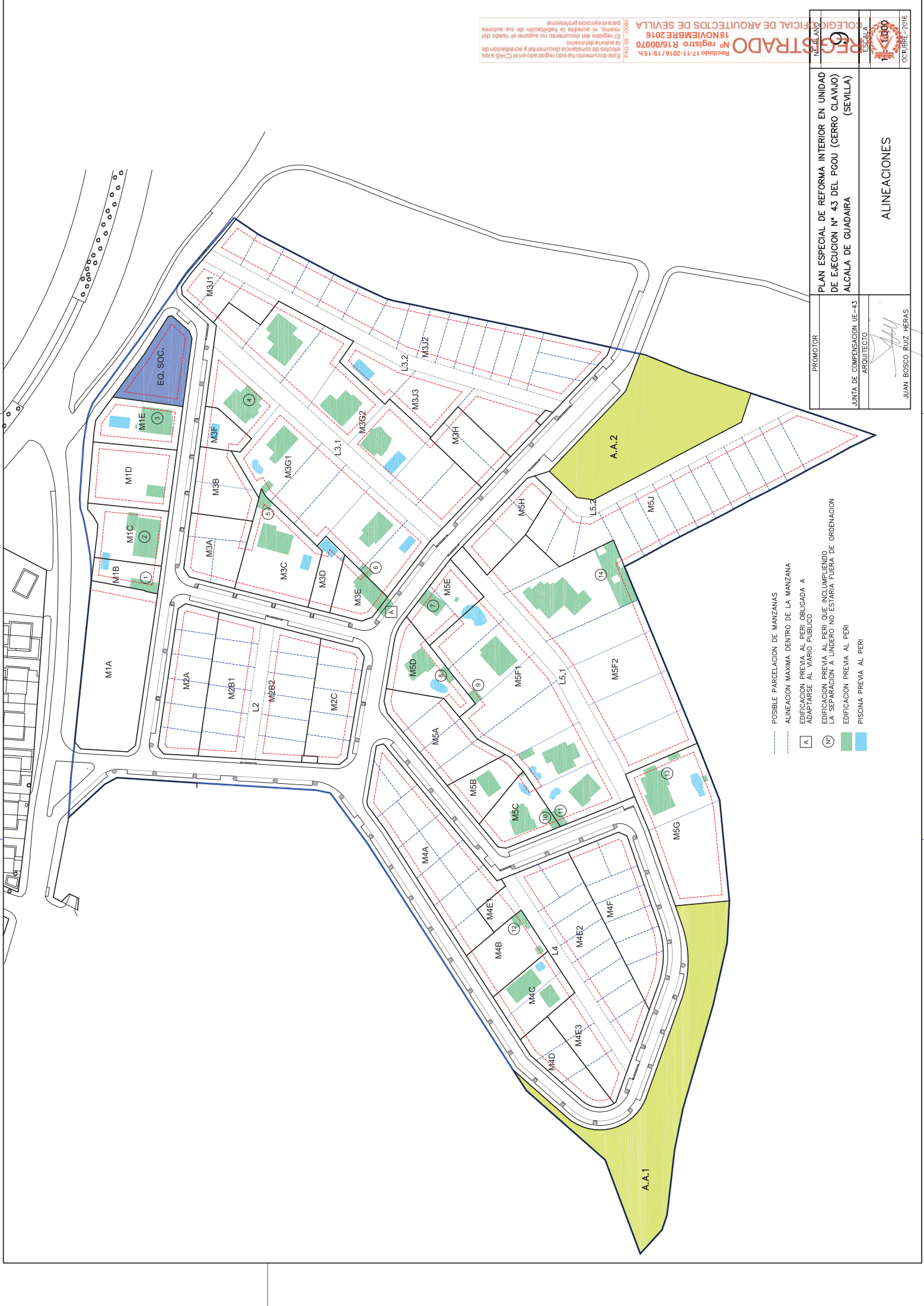


SECCIONES TRANSVERSALES
ESCALA 1:100
COTAS EN METROS



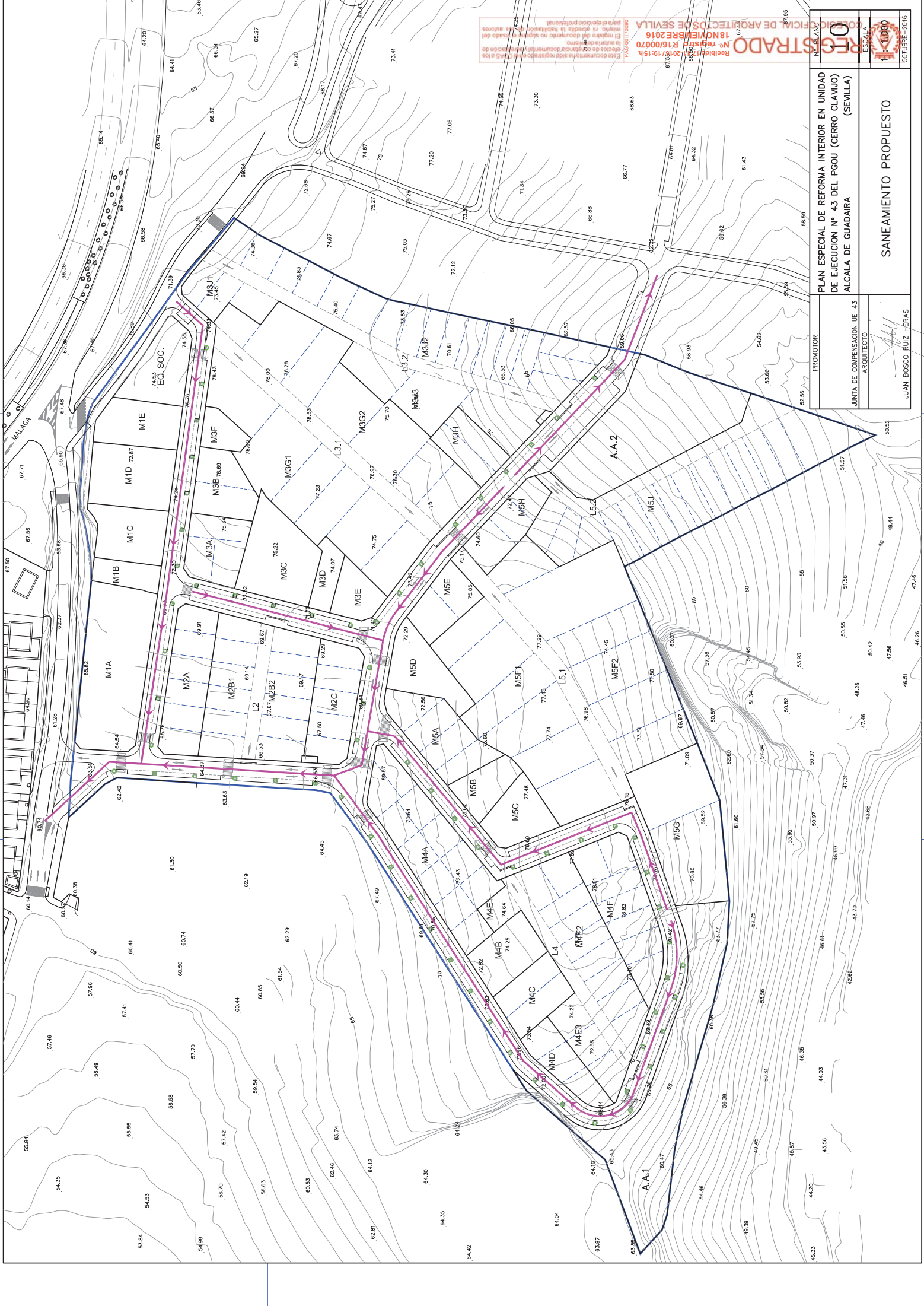
PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACION UE-43 ARQUITECTO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN UNIDAD DE EJECUCION N° 43 DEL PGOU (CERRO CLAVIJO) (SEVILLA) ALCALA DE GUADAIRA	N° DE PLANO 11-10000
ESCALA 1:10000 OCTUBRE-2016	REPLANTEO DE VIARIO	JUAN BOSCO RUIZ HERAS

Recibido 17-11-2016/19-15h.
No registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el estado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.
PAG 001/00080



- POSSIBLE PARCELACION DE MANZANAS
- ALINEACION MAXIMA DENTRO DE LA MANZANA
- EDIFICACION PREVIA AL PERI QUE OBLIGADA A ADAPTARSE AL VARIO PUEBLO
- EDIFICACION PREVIA AL PERI QUE INCLUYENDO LA SEPARACION A LINDERO NO ESTARIA FUERA DE ORDENACION
- EDIFICACION PREVIA AL PERI
- PISCINA PREVIA AL PERI

PROMOTOR	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN UNIDAD DE EJECUCION N° 43 DEL PGOU (CERRO CLAYUJO) ALCALA DE GUADARA (SEVILLA)	Nº PLANO	11-10000
ARQUITECTO	JUNTA DE COMPENSACION UE-43	ESCALA	1:1000
JUAN BOSCO RUIZ HERAS		OCTUBRE-2016	

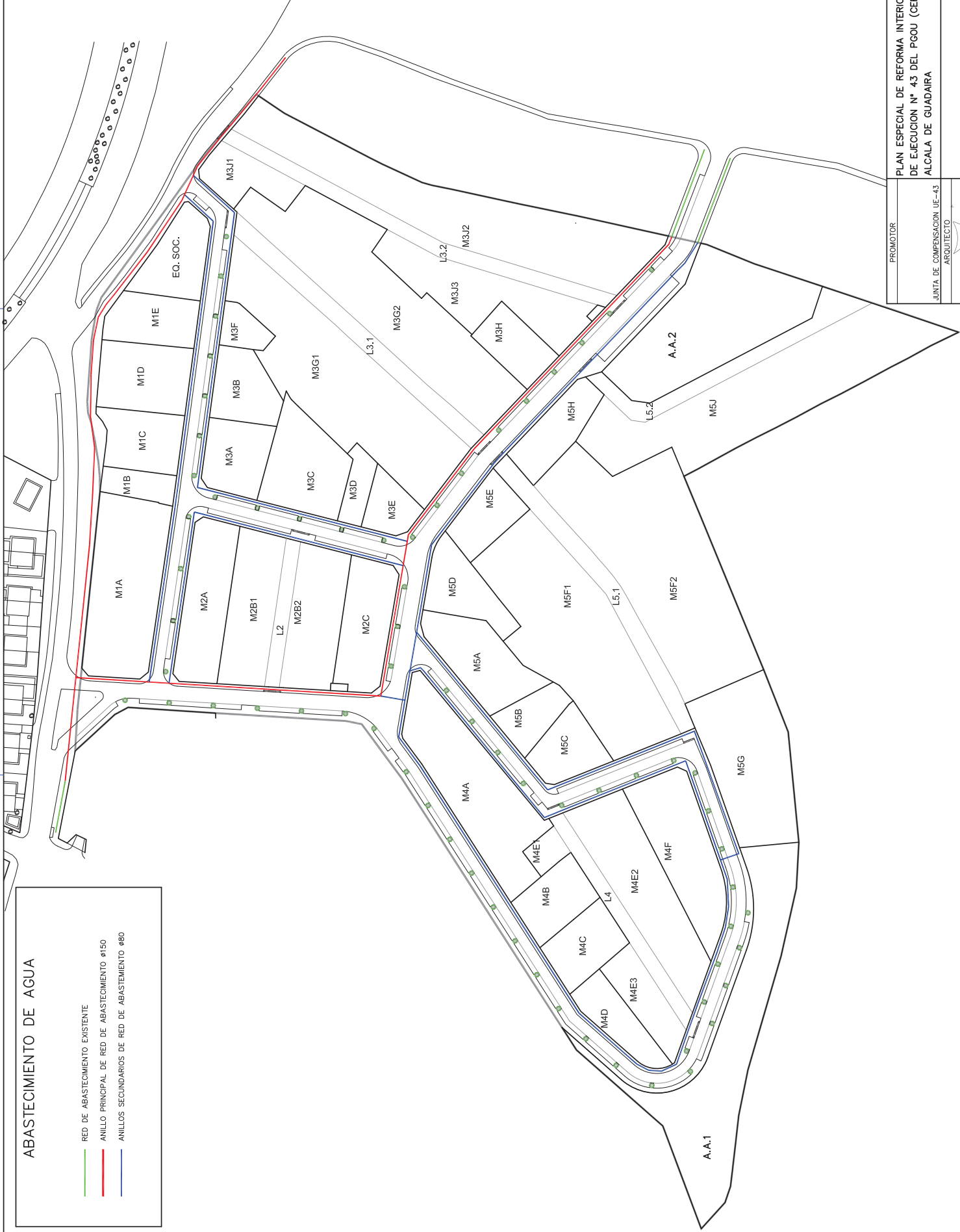


Recepción de la obra en el día 18 de Noviembre de 2016
El presente documento no es válido para el ejercicio de la profesión de arquitecto.
PAG 001/0008

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN UNIDAD DE EJECUCION N° 43 DEL PGOU (CERRO CLAVIJO) ALCALA DE GUADARA (SEVILLA)		Nº PLANO	0
PROMOTOR	JUNTA DE COMPENSACION UE-43	ESCALA	1:1000
ARQUITECTO	JUAN BOSCO RUIZ HERAS	SANEAMIENTO PROPUESTO	
		OCTUBRE-2016	

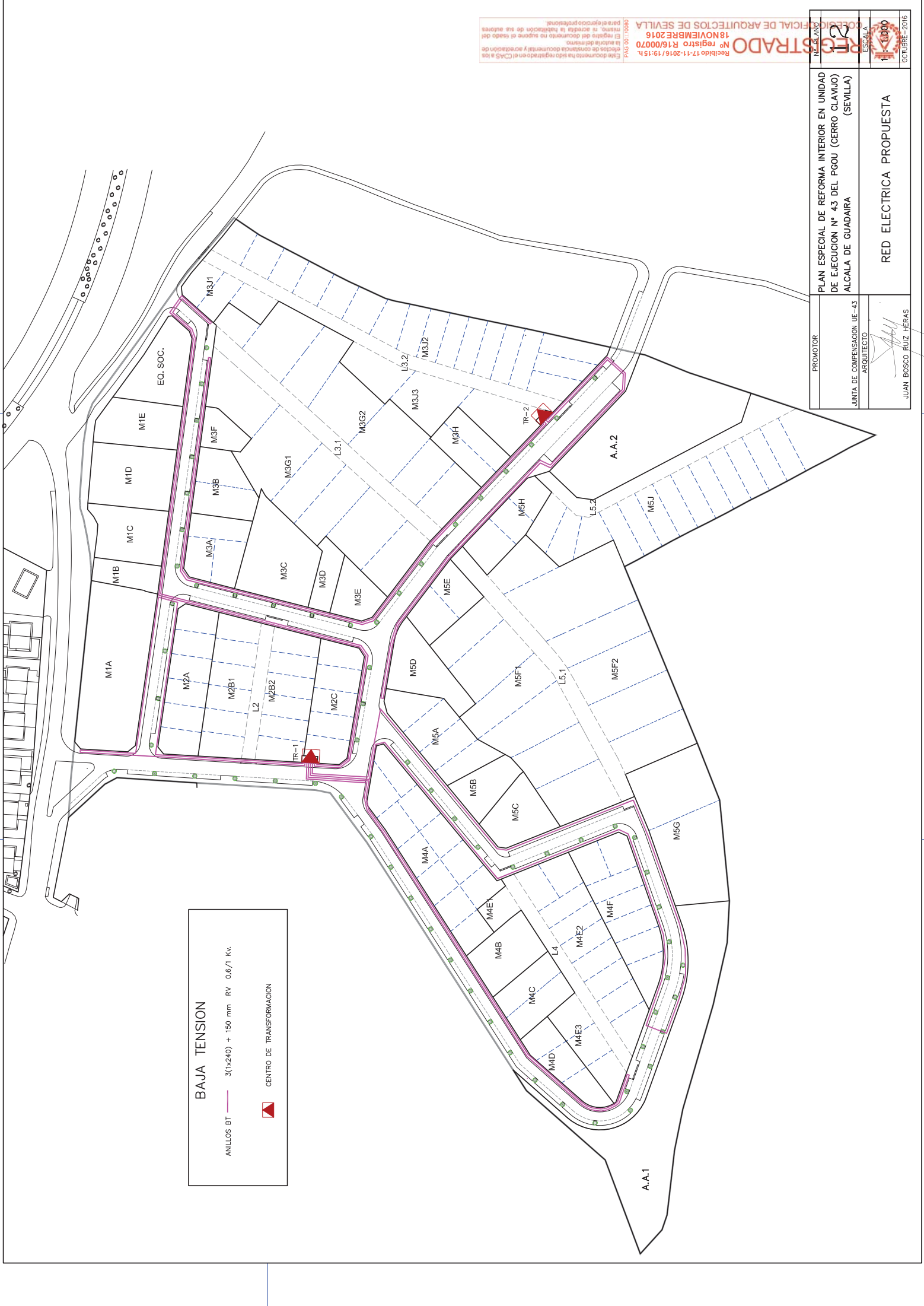
ABASTECIMIENTO DE AGUA

- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- ANILLO PRINCIPAL DE RED DE ABASTECIMIENTO #150
- ANILLOS SECUNDARIOS DE RED DE ABASTECIMIENTO #80



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN UNIDAD DE EJECUCION N° 43 DEL PGOU (CERRO CLAVIJO) (SEVILLA)		Nº DE PLANO	1
ALCALA DE GUADARA		ESCALA	1:1000
JUNTA DE COMPENSACION UE-43		ABASTECIMIENTO PROPUESTO	
ARQUITECTO		JUAN BOSCO RUIZ HERAS	

Recibido 17-11-2016 / 19-15 h.
No registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el estado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.
PAG 00 T00080



BAJA TENSION

ANILLOS BT 3(1x240) + 150 mm RV 0,6/1 Kv.



CENTRO DE TRANSFORMACION

PROMOTOR	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN UNIDAD DE EJECUCION N° 43 DEL PGOU (CERRO CLAYUJO) ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)	Nº PLANO	12
ARQUITECTO	JUAN BOSCO RUIZ HERAS	ESCALA	1:1000
RED ELECTRICA PROPUESTA		FECHA	OCTUBRE-2016

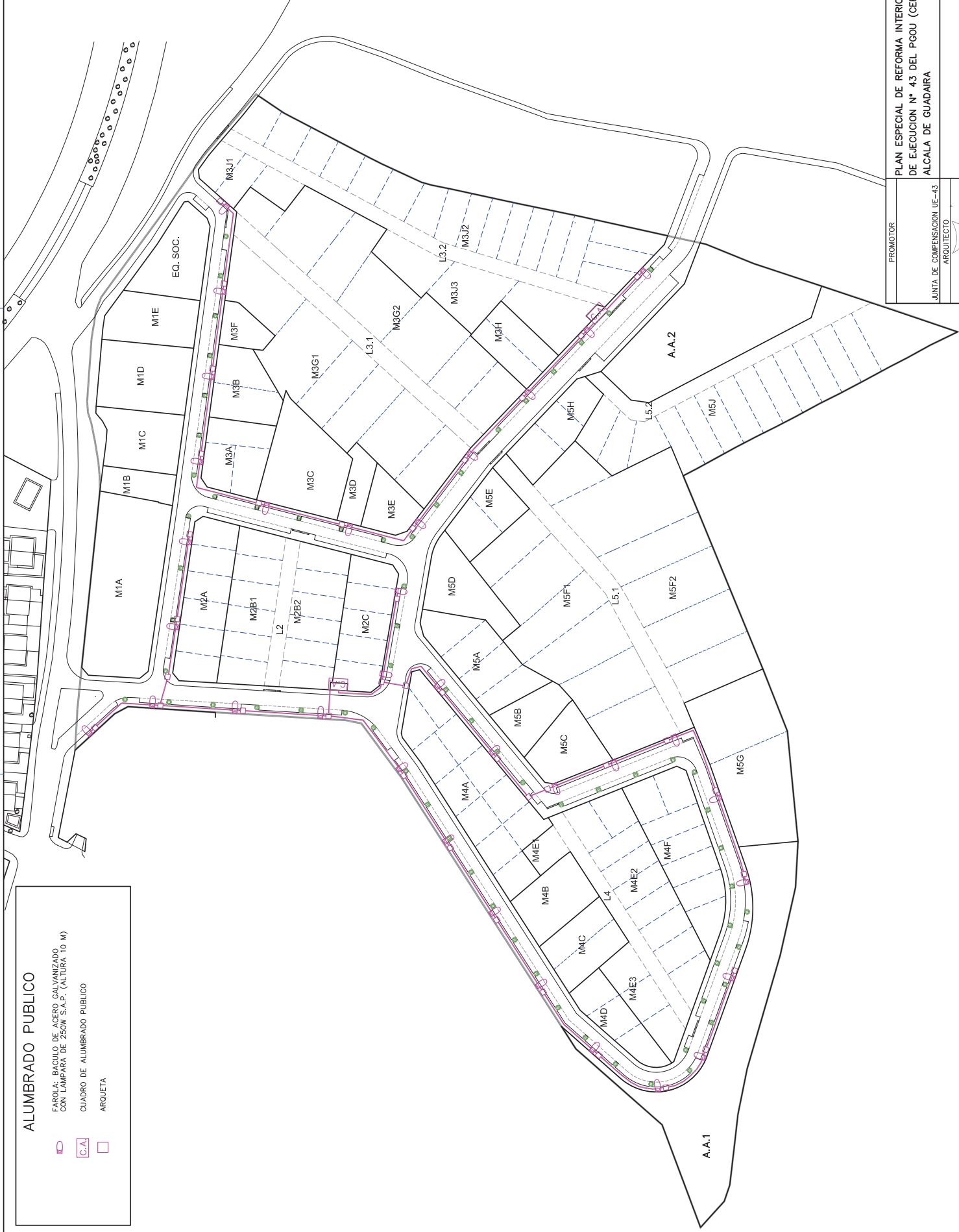
Este documento ha sido registrado en el C.A.S. a las 18:00 horas del día 17 de Noviembre de 2016. El registro del documento no supone el estado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 001/00080

Recibido 17-11-2016/19:15h.
No registro R16/00070
18NOVIEMBRE2016
COLECCION OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

ALUMBRADO PUBLICO

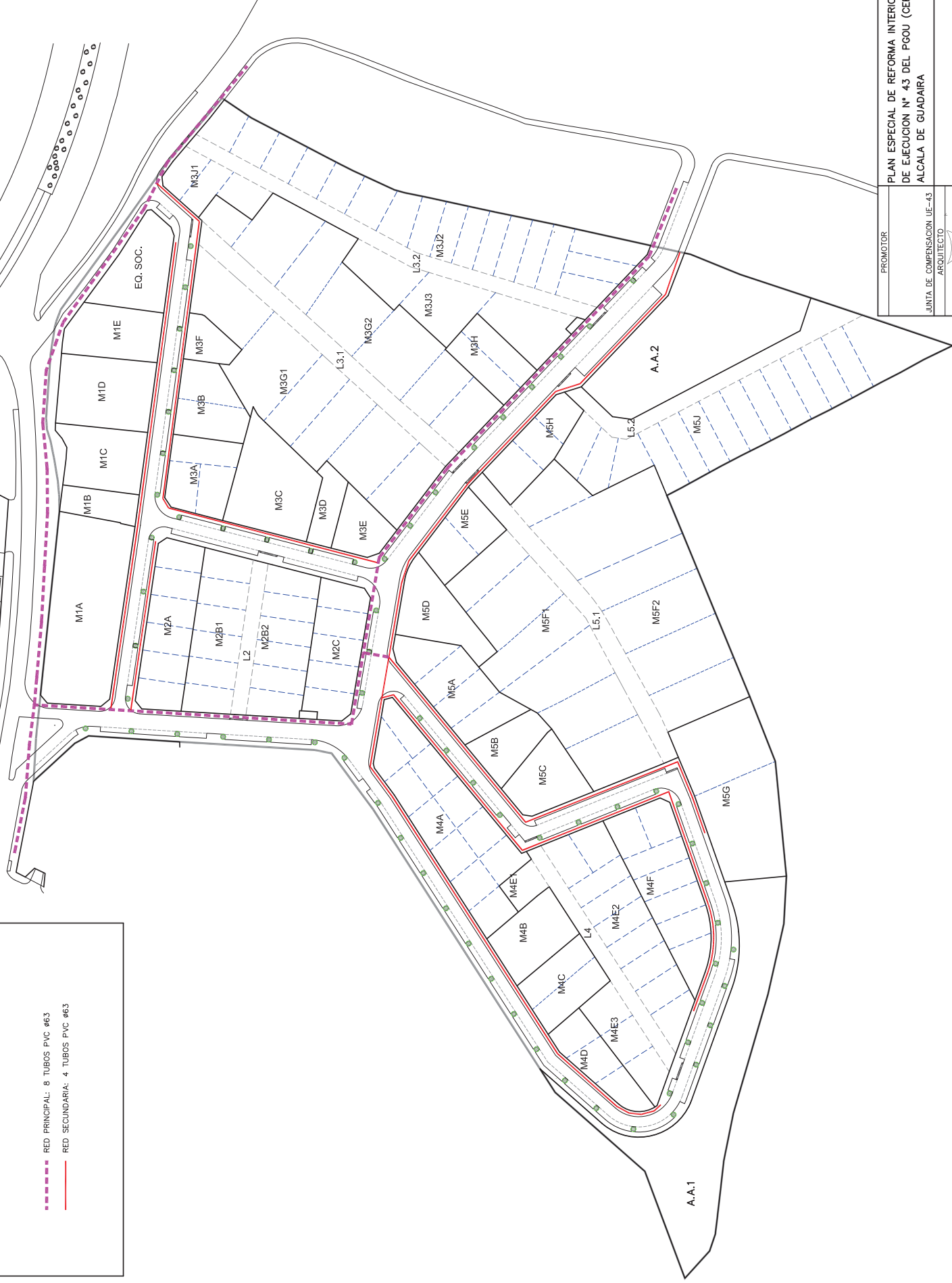
- FAROLA: BACULO DE ACERO GALVANIZADO,
CON LAMPARA DE 250W S.A.P. (ALTURA 10 M)
- CUADRO DE ALUMBRADO PUBLICO
- ARQUETA



PROMOTOR	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN UNIDAD DE EJECUCION N° 43 DEL PGOO (CERRO CLAVIJO) ALCALA DE GUADAIIRA (SEVILLA)	Nº PLANO	13
ARQUITECTO	JUNTA DE COMPENSACION UE-43	ESCALA	1:1000
ALUMBRADO PUBLICO PROPUESTO		OCTUBRE-2016	

TELECOMUNICACIONES

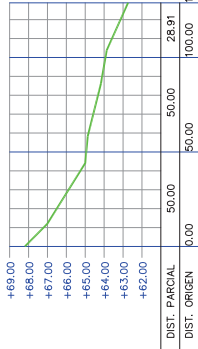
- RED PRINCIPAL: 8 TUBOS PVC Ø63
- RED SECUNDARIA: 4 TUBOS PVC Ø63



PROMOTOR	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN UNIDAD DE EJECUCION N° 43 DEL PGOU (CERRO CLAYUJO) (SEVILLA)	Nº PLANO 4
ARQUITECTO	JUNTA DE COMPENSACION UE-43	18 NOVIEMBRE 2016
	ARQUITECTO	ESCALA 1:1000
	TELEFONIA PROPUESTA	OCTUBRE-2016

Este documento ha sido registrado en el C.A.S. a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el estado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.
PAG 001/00080

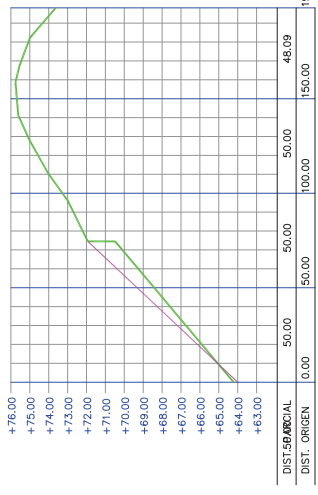
Recibido 17-11-2016 / 19-15h.
No registro R16/00070
18 NOVIEMBRE 2016
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



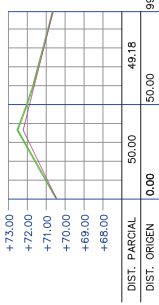
CALLE 1



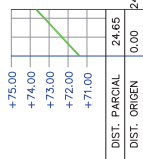
CALLE 6



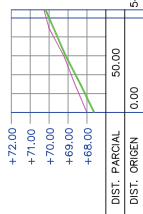
CALLE 2



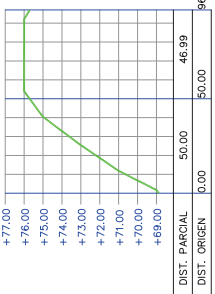
CALLE 3



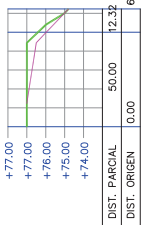
CALLE 4



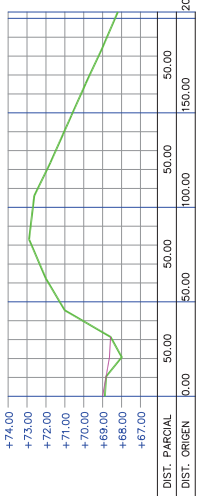
CALLE 5



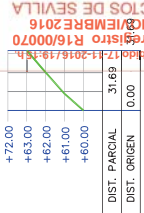
CALLE 8



CALLE 7



CALLE 9



CALLE 10

— RASANTE ACTUAL
— RASANTE MODIFICADA
EV: 1/200 EH: 1/2000

PROMOTOR	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN UNIDAD DE EJECUCION N° 43 DEL PGOU (CERRO CLAYVIO) (SEVILLA)
ARQUITECTO	ALCALA DE GUADAIRA
JUAN BOSCO RUIZ HERAS	PERFILES LONGITUDINALES
1:2000	ESCALA
15	Nº PLAN
OCTUBRE-2016	FECHA

Registro Oficial de Arquitectos de Sevilla
Nº Registro R16/00070
18 de Noviembre 2016
PAG 0060/0060
Este documento ha sido registrado en el CCAJS a las 11:17:11 del 18/11/2016.
El registro del documento no supone la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.
Firma del autor: [Firma]