

---

**ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS M3  
Y M5 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 43  
“CERRO CLAVIJO” DEL PGOU DE ALCALÁ  
DE GUADAIRA (SEVILLA).**

---

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION DE LA  
UE43.

ARQUITECTO: D. JUAN B. RUIZ HERAS.

Octubre – 2022.



## INDICE

### A.- RESUMEN EJECUTIVO

### B.- MEMORIA

CAPITULO I: OBJETO DEL ESTUDIO .....	3
1.1.- Preliminares .....	3
1.2.- Antecedentes .....	3
1.3.- Objeto del Estudio de Detalle.....	6
1.4.- Ubicación .....	6
1.5.- Promotor .....	7
 CAPITULO II: IDENTIFICACION DEL SUELO .....	 8
2.1.- Datos de las parcelas .....	8
2.2.- Situación en el área urbana.....	8
2.3.- Calificación del suelo según Planeamiento vigente .....	9
 CAPITULO III: ORDENACION .....	 13
3.1.- Introducción .....	13
3.2.- Ordenación propuesta.....	13
3.3.- Motivación de las modificaciones introducidas .....	15
3.4.- Consecuencias de la aplicación del Estudio de Detalle .....	17
3.5.- Cumplimiento de la LOUA .....	17
 CAPITULO IV: ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO .....	 19
4.1.- Costos de obras de urbanización en PERI .....	19
4.2.- Costos de obras de urbanización calles nueve y diez .....	20
4.3.- Costos de obras de urbanización en ED .....	22
4.4.- Costos total de obras de urbanización de la UE-43.....	22
 CAPITULO V: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	 23
5.1.- Introducción .....	23
5.2.- Mantenimiento de infraestructuras .....	23
5.3.- Prestación de servicios .....	24
5.4.- Ingresos de la actuación para la hacienda pública .....	25
5.5.- Balance económico de la actuación .....	26
 CAPITULO IV: CONCLUSION .....	 27

### C.- PLANOS



## **A.- RESUMEN EJECUTIVO.**

*“Artículo 19. 3. de la LOUA: ... Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1...”*

### **\* PARCELA AFECTADA:**

Afecta a las parcelas L3.1 y L5.1 sitas en las manzanas M3 y M5 en el PERI de la UE-43 “Cerro Clavijo” del PGOU de Alcalá de Guadaira.

### **\* REGIMEN URBANISTICO:**

CLASIFICACION: Suelo Urbano.

CALIFICACION: L.- Espacios Libres de Viario Privado (Por Aprobación Definitiva del PERI).

### **\* OBJETIVOS DE LA INNOVACION:**

El objetivo del Estudio de Detalle es el cambio de calificación de las parcelas L3.1 y L5.1 de suelo destinado a espacios libres de viario privados (L), a dotación de suelo de viario público (V).



ESTADO ACTUAL (S/ PERI)



ESTADO REFORMADO (S/ ED)

Alcalá de Guadaíra, a 21 de Octubre de 2022.  
Juan B. Ruiz Heras. Arquitecto redactor del Estudio de Detalle.

*Mano*



## **B.- MEMORIA**

### **CAPITULO I**

---

#### **OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

---

##### **1.1.- PRELIMINARES.**

El Estudio de Detalle es un instrumento urbanístico regulado por la LOUA, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (BOJA 154, 31-12-02) en su artículo 15.

Según la LOUA, tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán entre otros casos fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas.

Los Estudios de Detalle no podrán en ningún caso:

- Modificar el uso urbanístico del suelo.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Igualmente, se toma en consideración lo establecido en el Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), en ausencia de un nuevo reglamento de desarrollo de la LOUA.

En dicho Reglamento se indica en su Capítulo VI, las determinaciones de los Estudios de Detalle, extendiéndose a través de sus artículos 65 y 66 sobre la finalidad, limitaciones, y contenidos de los mismos.

##### **1.2.- ANTECEDENTES.**

###### **1.2.1.- Planeamiento General.**

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.



En febrero de 2009 se realizó 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 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 diario “Correco de Andalucía” de 16 de abril de 2009.

### **1.2.2.- Desarrollo de la UE-43 “Cerro Clavijo”.**

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, del 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).

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).

### **1.2.3.- Plan Especial de Reforma Interior (PERI).**

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.

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 dia 23 de mayo de 2013, se acuerda la presentación en al Ayuntamiento de un nuevo documento de PERI conteniendo 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 del la UE-43, de 3 de abril de 2014 con referencia de expediente 5117/2013-URPE.RO. (2/2010-URPE).

Con fecha de 28 de Mayo de 2014, la Junta de Compensación de la UE-43, presenta 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 del 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 dia 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 23 de noviembre de 2016, se presenta en Ayuntamiento el “Plan Especial de Reforma Interior de la UE 43 “Cerro Clavijo”, registrado por el COAS con el número R16/00070, adjuntándose al expediente municipal nº 5117/2013.



El referido Plan Especial de Reforma Interior fue aprobado de manera definitiva por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, mediante acuerdo del Pleno de 18 de agosto de 2017 (Expte 5117/2013).

#### **1.2.4.- Estudio de Detalle (ED).**

Se presenta por parte de la Junta de Compensación de la UE-43, ante el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra un ejemplar de Estudio de Detalle, redactado el 12 de febrero de 2020.

Se le asigna en el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra número de expediente 14532/2021-URED.

Se emite requerimiento del departamento de urbanismo, a fin de completar la documentación del Estudio de Detalle, con fecha 28 de septiembre de 2021.

La Junta de Gobierno Local, del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, en sesión celebrada el dia 22 de diciembre de 2021, procedió a la aprobación Inicial del Estudio de Detalle para las manzanas M3 y M5 de la UE-43 “Cerro Clavijo”.

Se publica en el BOP número 43, de fecha 22 de febrero de 2022, el acuerdo de Aprobación Inicial del Estudio de Detalle.

Se requiere con carácter previo a la Aprobación Definitiva, la presentación de un nuevo documento completo del Estudio de Detalle, contemplando las indicaciones contenidas en la Aprobación Inicial.

El presente documento, contiene la información solicitada para que se pueda proceder a la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

#### **1.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Una vez terminada la tramitación del PERI, se observa la procedencia de ceder para titularidad pública los viarios privados L3.1 y L5.1 que atraviesan las manzanas M3 y M5 respectivamente, actual viario principal de la urbanización, quedando como calle peatonal de tráfico de vehículos restringido para los vecinos.

El presente Estudio de Detalle tiene por tanto la finalidad del cambio de calificación del suelo destinado a espacio libre de uso viario privado (L) a viario público (V).

#### **1.4.- UBICACION.**

La Unidad de Ejecución número 43 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra, 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.

## **1.5.- PROMOTOR.**

El promotor de la presente iniciativa es la Junta de Compensación de la UE-43, actuando como representante el Presidente de la misma D. Jesús La Casa García, con domicilio en Alcalá de Guadaíra, Avenida Escultora La Roldana, nº 9, 4º, con D.N.I. nº 34.079.053-E.



## CAPITULO II

### IDENTIFICACION DEL SUELO.

#### 2.1.- DATOS DE LAS PARCELAS.

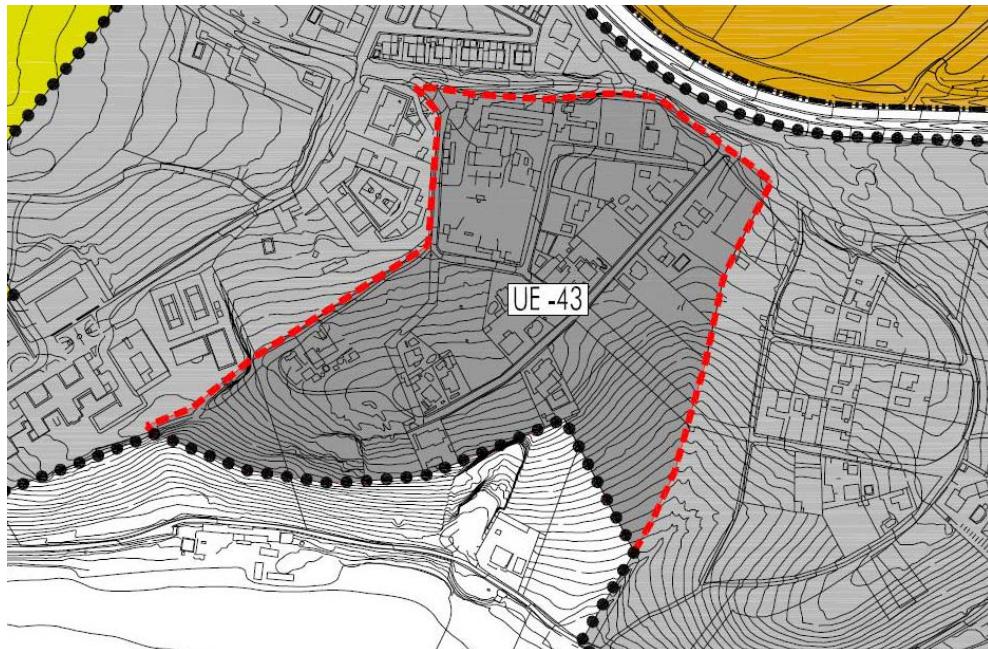
Las características de las parcelas objeto del Estudio de Detalle son las siguientes:

**Parcela L3.1**, destinada a espacio libre privado en manzana residencial. Ordenanza “L”. Cuenta con una superficie de 977,24 m<sup>2</sup>. Se sitúa en la manzana residencial M3.

**Parcela L5.1**, destinada a espacio libre privado en manzana residencial. Ordenanza “L”. Cuenta con una superficie de 982,87 m<sup>2</sup>. Se sitúa en la manzana residencial M5.

#### 2.2.- SITUACION EN EL AREA URBANA.

El plano de ordenación en el que se ubica el sector dentro del PGOU es el siguiente:



## 2.3.- CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.

### 2.3.1. Determinaciones urbanísticas de aplicación.

La ficha urbanística contenida en el PGOU para la UE43 es la siguiente:

PLANO N° 7.22/26		ZONA: CERRO CLAVIJO	UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 43
<b>OBJETIVOS:</b>			
- Completar la estructura urbana y la urbanización.			
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
O R D E N A	INSTRUMENTOS: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización	INCLUIDA EN AREA DE REPARTO N° 36.	
C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m2): 79.875 m2  ORDENANZA DE APLICACIÓN: E. aislada en ciudad jardín, 1º y 2º e industria Grados 1º y 2º	EDIFICABILIDAD (en m2) 46.189,80  APROVECHAMIENTO (en U.A.) 45.091,95	CESIONES:  5.830 m2 de zona verde; el viario reflejado en planos

Este ámbito urbanístico ha sido objeto de modificación mediante un Plan Especial de Reforma Interior, promovido por la Junta de Compensación de la UE 43 “Cerro Clavijo”, conforme al documento presentado con fecha 23/11/2016 registrado por el COAS con el nº R16/00070.

El referido Plan Especial de Reforma Interior fue aprobado de manera definitiva por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, mediante acuerdo del Pleno de 18/08/2017 (Expte 5117/2013), siendo su objeto completar la estructura urbana y la urbanización, reordenando el suelo disponible mediante varios objetivos:

- 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 3-1<sup>a</sup> del PGOU.

Las características y determinaciones básicas resultantes del PERI, son las siguientes:

Número de viviendas en el sector: 187.

Número máximo de viviendas: 23,60 vdas/Ha. (187 vdas / 7,925518 Ha)

Edificabilidad residencial: 42.375,97m<sup>2</sup>

Edificabilidad total: 42.375,97m<sup>2</sup>

Aprovechamiento: 45.091,95 u.a.

Superficie de zonas verdes: 5.975,73 m<sup>2</sup>.

Superficie de equipamiento social: 789,60 m<sup>2</sup>.

Superficies Sistemas de Infraestructuras: 42,37 m<sup>2</sup>.

Superficie de viario: 13.677,44 m<sup>2</sup>.

### **2.3.2. Ordenación según PERI.**

Con la ordenación fijada en el PERI las manzanas resultantes, con sus características urbanísticas, son las siguientes:

Manzana	Superficie	Coef. Edif.	Edificabilidad	C.H.	Aprovecha.	Ordenan.	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-U3	475,15	0,5500	261,33	1,15	300,53	U-3	1
M3G1-U4	3188,15	0,4800	1530,31	1,20	1836,38	U-4	5
L3.1	977,24		0,00		0,00	L	0
M3G2-U1	212,17	1,0500	222,78	1,00	222,78	U-1	1
M3G2-U3	813,51	0,5500	447,43	1,15	514,54	U-3	4
M3G2-U4	2545,75	0,4800	1221,96	1,20	1466,36	U-4	2



M3H	605,53	0,6200	375,43	1,20	412,97	U-2	2
M3J1	633,70	1,0500	665,39	1,00	665,39	U-1	3
M3J2	3676,81	1,0500	3860,65	1,00	3860,65	U-1	17
L3.2	1030,08		0,00		0,00	L	0
M3J3-U3	431,98	0,5500	237,59	1,15	273,23	U-3	1
M3J3-U4	1176,05	0,4800	564,50	1,20	677,40	U-4	2
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-U3	442,77	0,5500	243,52	1,15	280,05	U-3	1
M5F1-U4	3227,00	0,4800	1548,96	1,20	1858,75	U-4	5
L5.1	982,87		0,00		0,00	L	0
M5F2-U3	410,40	0,5500	225,72	1,15	259,58	U-3	1
M5F2-U4	2673,66	0,4800	1283,35	1,20	1540,03	U-4	4
M5F2-U5	1392,63	0,4400	612,76	1,30	796,58	U-5	1
M5G	2102,79	0,4400	925,23	1,30	1202,80	U-5	2
M5H-U1	414,83	1,0500	435,57	1,00	435,57	U-1	2
M5H-U2	303,76	0,6200	188,33	1,10	207,16	U-2	1
M5I-U1	3103,41	1,0500	3258,58	1,00	3258,58	U-1	13
M5I-U4	586,75	0,4800	281,64	1,20	337,97	U-4	1
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						
<b>TOTAL</b>	<b>79255,18</b>		<b>42375,97</b>		<b>45091,95</b>		<b>187</b>

Se diseñó en el PERI unos viarios privados, con ordenanza “L”, regulados por los artículos 27 al 33 de las normas urbanísticas del mismo, que se urbanizarán con el conjunto de la U.E.-43, pero su titularidad no era pública, sino que se repartirán proporcionalmente a la superficie de las parcelas a las cuales dan servicio y se ubicaban en su misma manzana. Independientemente de la ordenanza asignada las parcelas interiores.

Las cuotas de propiedad de viarios privados son las siguientes:

	Superficie de parcela neta	Superficie del viario	Superficie total de manzana	Incremento	Cuota por m <sup>2</sup>	Cuota por cada 100 m <sup>2</sup>
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%



### **2.3.3. Parcelas afectadas por el Estudio de Detalle.**

El presente Estudio de Detalle, afectará a las parcelas de viario L3.1 y L5.1, que pasan de titularidad privada a pública, denominándose a partir de ahora calle Nueve, y calle Diez, respectivamente. Además, también afecta por la regulación de chaflanes en esquinas en las submanzanas M3G1-U3, M3G1-U4, M3G2-U3, M5E, M5F1-U4, M5H-U1 y M5H-U2.

Estas submanzanas, mantendrán la misma edificabilidad y aprovechamiento asignado en el PERI, pero verán reducida levemente su superficie. Con lo cual en coeficiente de edificabilidad será ligeramente superior al fijado en su ordenanza.

En el siguiente cuadro se indica de nuevo todas las manzanas de la Unidad de Ejecución, teniendo en cuenta las nuevas superficies:

Manzana	Superficie	Coef. Edif.	Edificabilidad	C.H.	Aprovecha.	Ordenan.	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-U3	470,66	0,5552	261,33	1,15	300,53	U-3	1
M3G1-U4	3184,42	0,4806	1530,31	1,20	1836,38	U-4	5
M3G2-U1	212,17	1,0500	222,78	1,00	222,78	U-1	1
M3G2-U3	809,01	0,5531	447,43	1,15	514,54	U-3	4
M3G2-U4	2545,75	0,4800	1221,96	1,20	1466,36	U-4	2
M3H	605,53	0,6200	375,43	1,20	412,97	U-2	2
M3J1	633,70	1,0500	665,39	1,00	665,39	U-1	3
M3J2	3676,81	1,0500	3860,65	1,00	3860,65	U-1	17
L3.2	1030,08		0,00		0,00	L	0
M3J3-U3	431,98	0,5500	237,59	1,15	273,23	U-3	1
M3J3-U4	1176,05	0,4800	564,50	1,20	677,40	U-4	2
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	619,43	0,6244	386,79	1,10	425,47	U-2	2
M5F1-U3	442,77	0,5500	243,52	1,15	280,05	U-3	1
M5F1-U4	3210,39	0,4825	1548,96	1,20	1858,75	U-4	5
M5F2-U3	410,40	0,5500	225,72	1,15	259,58	U-3	1
M5F2-U4	2673,66	0,4800	1283,35	1,20	1540,03	U-4	4
M5F2-U5	1392,63	0,4400	612,76	1,30	796,58	U-5	1
M5G	2102,79	0,4400	925,23	1,30	1202,80	U-5	2
M5H-U1	413,15	1,0543	435,57	1,00	435,57	U-1	2
M5H-U2	300,97	0,6257	188,33	1,10	207,16	U-2	1
M5I-U1	3103,41	1,0500	3258,58	1,00	3258,58	U-1	13
M5I-U4	586,75	0,4800	281,64	1,20	337,97	U-4	1
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	15675,77						
<b>TOTAL</b>	<b>79255,18</b>		<b>42375,97</b>		<b>45091,95</b>		<b>187</b>

Se observa que respecto al cuadro general anterior del PERI, sólo se modifican la superficie de las submanzanas señaladas, indicándose la superficie de las mismas y el nuevo coeficiente de edificabilidad resultante de mantener la misma edificabilidad en menor superficie.



## CAPITULO III

### ORDENACION

#### 3.1.- INTRODUCCION.

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar la calificación del suelo de las parcelas L3.1 y L5.1, destinadas a espacio libre en manzana de uso residencial, a dotación de viario público.

Estas parcelas no disponen de aprovechamiento, luego el cambio de uso no afecta al reparto de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

#### 3.2.- ORDENACION PROPUESTA.

##### 3.2.1.- Ordenación Estudio de Detalle.

La modificación que se propone en el Estudio de Detalle consiste en integrar las parcelas L3.1 y L5.1, dentro del conjunto de suelo destinado a viario público de todo el sector.

Para una mejor integración con el viario público se dotará de chaflanes de 3 x 3 metros en las esquinas de las calles, de esta forma se facilita la visibilidad y la circulación ocasional de tráfico rodado de los propietarios de las parcelas. A sí mismo, se elimina el pico existente en la manzana M5F1-U4, a fin de conseguir un trazado más continuo en los frentes de fachada.

Con estas cesiones se produce un incremento de suelos destinado a viario público a costa del suelo lucrativo.

En el siguiente cuadro comparativo se puede observar el efecto de modificación del Estudio de Detalle:

CUADRO SEGÚN PERI					CUADRO SEGÚN E.D.				
Manzana	Superficie	Edificabilidad	Ord.	Vdas	Manzana	Superficie	Edificabilidad	Ord.	Vdas
M3G1-U3	475,15	261,33	U-3	1	M3G1-U3	470,66	261,33	U-3	1
M3G1-U4	3188,15	1530,31	U-4	5	M3G1-U4	3184,42	1530,31	U-4	5
L3.1	977,24	0,00	L	0	M3G2-U3	809,01	447,43	U-3	4
M3G2-U3	813,51	447,43	U-3	4	M5E	619,43	386,79	U-2	2
M5E	623,85	386,79	U-2	2	M5F1-U4	3227,00	1548,96	U-4	5
M5F1-U4	3227,00	1548,96	U-4	5	M5H-U1	413,15	435,57	U-1	2
L5.1	982,87	0,00	L	0	M5H-U2	300,97	188,33	U-2	1
M5H-U1	414,83	435,57	U-1	2	VIARIO	15675,77	V		
M5H-U2	303,76	188,33	U-2	1					
VIARIO	13677,44	V							



Total suelo incorporado a viario público en Estudio de Detalle	1.998,33 m <sup>2</sup>
--	-------------------------

El aprovechamiento de la Unidad de Ejecución se mantiene, trasladándose hacia las parcelas lucrativas contiguas el aprovechamiento que se reduce por los chaflanes y regularización de picos en el trazado de las calles.

UE-43	Edificabilidad	Aprovechamiento
P.E.R.I.	42375,97 m <sup>2</sup> e	45091,95 u.a.
E.D.	42375,97 m <sup>2</sup> e	45091,95 u.a.
<i>Diferencia</i>	<i>0,00 m<sup>2</sup>e</i>	<i>0,00 u.a.</i>

Esta modificación se realiza únicamente sobre dos de las seis parcelas destinadas a viarios privados en el PERI, (L3.1 y L5.1) siendo éstas las diagonales principales del sector, y por tanto está justificado su paso a viario público, aunque como se indica en el presente documento, el tránsito será peatonal, restringiéndose la circulación de vehículos, en un solo sentido de circulación, de norte a sur, para el acceso a garajes a las parcelas privadas.

Las otras cuatro parcelas restantes que el PERI recoge también como espacios libres de titularidad privada (L2, L3.2, L4, L5.2), serían de tránsito secundario, por tanto permanecerán de titularidad privada, ya que su cambio de calificación no mejoraría ostensiblemente las comunicaciones en el sector, como sí ocurre con la apertura al público de los viarios L3.1 y L5.1.

Estas parcelas L3.1 y L5.1 se denominan a partir de ahora como calle Nueve y calle Diez, respectivamente, para seguir la misma nomenclatura del PERI en viarios públicos.

Por escasa anchura de estos viarios se justifica un uso peatonal en los mismos, limitándose la circulación a la entrada de vehículos a las parcelas que dan frente. Será por tanto un *“viario peatonal de tráfico compartido restringido”*. Las características del mismo se definirán en el Proyecto de Urbanización del sector.

El ampliar estas calles, hasta un ancho de diez metros para que circulen los automóviles no se considera necesario, dado que la circulación de tráfico rodado se encuentra suficientemente dotada con el viario de calzada indicado en el PERI, que ya en su momento ampliaba el viario que fijaba inicialmente el PGOU.

### **3.2.2.- Parcelas lucrativas afectadas.**

Dado que el Estudio de Detalle reduce la superficie de las manzanas lucrativas afectadas sin alterar la edificabilidad de las mismas, las parcelas afectadas de esas submanzanas no tendrán el coeficiente de edificabilidad fijado en la ordenanza que le corresponda, sino que se le asigna la edificabilidad correspondiente a la superficie de parcela bruta, sin la reducción de superficie por los chaflanes.



Submanzanas afectadas por Estudio de Detalle							
Manzana	Superficie	Coef. Edif.	Edificabilidad	C.H.	Aprovecha.	Ordenanza	Vdas
M3G1-U3	470,66	0,5552	261,33	1,15	300,53	U-3	1
M3G1-U4	3184,42	0,4806	1530,31	1,20	1836,38	U-4	5
M3G2-U3	809,01	0,5531	447,43	1,15	514,54	U-3	4
M5E	619,43	0,6244	386,79	1,10	425,47	U-2	2
M5F1-U4	3210,39	0,4825	1548,96	1,20	1858,75	U-4	5
M5H-U1	413,15	1,0543	435,57	1,00	435,57	U-1	2
M5H-U2	300,97	0,6257	188,33	1,10	207,16	U-2	1

### 3.3.- MOTIVACION DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS.

#### 3.3.1.- Mejoras para las manzanas afectadas.

El paso de privado a público del viario no supone ninguna merma de aprovechamiento a las parcelas afectadas, ya que este viario no dispone de edificabilidad ni aprovechamiento, y al ser comunitario generaría una vinculación entre las parcelas estableciendo una división horizontal para el uso y disfrute de esta calle común privada, que si bien podría parecer una ventaja para los propietarios en cuanto a exclusividad del uso, generaría una dependencia que no es aprovechable en la tipología de ciudad jardín, ya que cada parcela tiene su amplio espacio libre interior.

De esta forma, la colocación de unas puertas en los extremos de la calle privada, conlleva una incomodidad para los vecinos, que prefieren ceder la titularidad de dicho espacio al Ayuntamiento de la localidad.

La realización de unos chaflanes en los extremos de las calle peatonales y regularización de picos, no reducen el aprovechamiento y edificabilidad de las parcelas afectadas, tan sólo produce una pequeña reducción de superficie de suelo. Por tanto no se altera ni la edificabilidad, ni el aprovechamiento global de la Unidad de Ejecución.

#### 3.3.2.- Mejoras para el ámbito.

Al incrementarse el viario público, se tiene la posibilidad de circulación peatonal por estos viarios de la población del ámbito, con una mejora en la comunicación.

No es necesario, como se ha indicado, el tráfico rodado por estos viarios, ya que no forman ninguna arteria de comunicación, ni reduciría significativamente las distancias a recorrer de entrada y salida del ámbito. Sin embargo en la circulación peatonal interior si mejora ostensiblemente, dado que incluso actualmente estas calles son las que se están utilizando para las actuales viviendas en el sector.

La titularidad pública de estas calles, favorece el mantenimiento de las infraestructuras urbanísticas para las compañías suministradoras, tanto de abastecimiento y saneamiento, como electricidad y telecomunicaciones, que podrán en un futuro ampliar o reformar sus instalaciones sin el inconveniente de ser suelo privado.

Los chaflanes en los extremos de las calles peatonales, y el ensanchamiento puntual en el tramo central de la calle DIEZ (en el PERI, denominada L5.1) dota de



mejor visibilidad a la calle, facilitando la circulación rodada que se producirá ocasionalmente, y sólo para los propietarios de las parcelas que presentan fachada a estas calles.

### **3.3.3.- Mejoras para el interés general.**

Con la modificación recogida en el presente documento se procede a incrementar el suelo destinado a dotación de viario público, revertiendo en la localidad la propiedad de unos espacios cuya titularidad inicial se fijaba en el PERI para las parcelas lucrativas a las que daba servicio.

De esta forma, el uso del suelo, antes limitado a los propietarios de las parcelas a las que dan fachada, se amplía ahora a toda la población, aumentando las posibilidades de movilidad del ámbito con la apertura de estos nuevos viarios de tránsito peatonal.

El acceso de vehículos estará restringido exclusivamente para los garajes de las parcelas. Serán de un solo sentido de circulación, para limitar su paso, y que los peatones tengan conocimiento del paso del vehículo.

En relación a esta característica, y sin menoscabo de un diseño exclusivo en el Proyecto de Urbanización del ámbito, la plataforma será única en toda la anchura de la calle, es decir sin desniveles, con previsiblemente una línea de escorrentía por el eje de la calle donde se situarán los imbornales.

Dado que estas parcelas no disponen de aprovechamiento, su nueva calificación urbanística no altera los parámetros generales del ámbito en el planeamiento general, ni afecta a las edificabilidad, aprovechamiento, y resto de características urbanísticas de las parcelas colindantes.

El cambio de uso de estas parcelas se ha limitado a los dos viarios privados que discurren de norte a sur por el sector, y que coinciden con las actuales calles que dan servicio a las parcelas existentes, incluso se incrementa ligeramente a costa de suelo lucrativo por los chaflanes en las esquinas de las calles.

Se mantiene por tanto el resto del viario público de tránsito rodado del PERI, así como el resto de viarios privados que se definían en el mismo.

### **3.4.- CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Como se ha indicado anteriormente, con la aprobación del presente Estudio de Detalle será posible una mejora en las comunicaciones del sector, permitiendo la circulación de los peatones públicamente por estos viarios, favoreciendo la integración de las parcelas en la trama urbana.

La aprobación del presente Estudio conlleva por tanto un incremento de las cesiones de suelo público, derivada del incremento de la superficie de viario del sector, a costa de una disminución del suelo residencial privado.



### 3.5.- CUMPLIMIENTO DE LA LOUA.

El objeto del Estudio de Detalle se enmarca en el supuesto a) contemplado en el **artículo 15.1** de la LOUA, ya que tiene por objeto adaptar el PERI de la Unidad de Ejecución:

*a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*

En nuestro caso, el cambio de una parcela privada a suelo público, modificando la asignación de suelo dotacional público, entra dentro de este supuesto.

Se justifica el cumplimiento del **artículo 15.2**:

*a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*

No se altera los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento del sector, tan sólo se realiza un cambio de suelo libre destinado a viario privado, a consideración de público. Y los chaflanes y ensanchamiento, reducen la superficie de suelo lucrativo de parcela, pero sin afectar a su edificabilidad y aprovechamiento.

*b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*

No se altera el aprovechamiento urbanístico del sector. Al concentrarse en las parcelas lucrativas netas, la edificabilidad de parcela lucrativa bruta asignada en el PERI.

*c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*

Al contrario de suprimir o reducir suelo público, el presente Estudio de Detalle lo incrementa. Y este incremento supone un beneficio para la funcionalidad de la totalidad del suelo dotacional público en el sector ya que se favorece de interconexión de espacios.

*d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

El Estudio de Detalle, afecta exclusivamente a las manzanas M3 y M5 de la Unidad de Ejecución 43, sin alterar en ningún momento terrenos o construcciones del resto del sector.



## CAPITULO IV

### ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

#### 4.1.- COSTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PERI.

En el Estudio Económico del PERI de la UE43, página 57, se incluye una valoración de la superficie a urbanizar del sector.

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, como se indica en el PERI, será la suma de los conceptos:

Superficie destinada a viario público: 13.677,44 m<sup>2</sup>

Costo por m<sup>2</sup>: 54 €/m<sup>2</sup>.

Total partida: 738.581,76 €.

Superficie destinada a viario privado: 4.817,54 m<sup>2</sup>

Costo por m<sup>2</sup>: 43 €/m<sup>2</sup>.

Total partida: 207.154,22 €.

Superficie destinada a zonas verde: 5.975,73 m<sup>2</sup>.

Costo por m<sup>2</sup>: 29 €/m<sup>2</sup>.

Total partida: 173.296,17 €.

Superficie de urbanización Avenida Tren de los Panaderos (comprende pavimentación, etc): 702,03 m<sup>2</sup>

Costo por m<sup>2</sup>: 16 €/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>3</sup>

Costo por m<sup>3</sup>: 21 €/m<sup>3</sup>.

Total partida: 2.520,00 €.

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 €

#### 4.2.- COSTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN CALLES NUEVE Y DIEZ.

Se estimaba el costo unitario de la superficie destinada a viario público de tránsito rodado en 54 €/m<sup>2</sup>, mientras que el costo de urbanización para viario privado será de 43 €/m<sup>2</sup>. Ya que el PERI indicaba que la urbanización de los viarios privados será simultánea y conjunta a la urbanización del sector.

Las características finales de las calles peatonales se definirán en el Proyecto de Urbanización, sin embargo, al no considerarse cambios en las infraestructuras y dotaciones de las mismas, se puede asegurar que el coste de urbanización de calle peatonal pública será igual al indicado para calle peatonal privada, de esta forma, la partida de urbanización de viario privado queda reducida en la misma cantidad que aparece una nueva partida de urbanización para viario peatonal público.

Esta consideración fue tomada en los acuerdos de la Junta por los propietarios del sector, de que las calles privadas, que darían servicios a las parcelas existentes, se urbanizarían conjuntas y solidariamente con la urbanización del sector, a fin de no generar agravios y cargas suplementarias a estos propietarios.

De esta forma, las calidades y terminaciones de la nueva calle peatonal pública será la misma que se aplique a las calle peatonales privadas que restan en la UE-43, y que se urbanizarán conjuntamente, siendo sufragado su costo por el total de propietarios

La superficie destinada a viario privado en las manzanas se indicaba en la PERI:

Superficie destinada a viario privado: 4.817,54 m<sup>2</sup>

Costo por m<sup>2</sup>: 43 €/m<sup>2</sup>.

Total partida: 207.154,22 €.

Superficie destinada a viario privado que permanece en Estudio de Detalle: 2857,43 m<sup>2</sup>

Costo por m<sup>2</sup>: 43 €/m<sup>2</sup>.

Total partida: 122.869,49 €.

Superficie destinada a viario peatonal público en Estudio de Detalle: 1.998,33 m<sup>2</sup>

Costo por m<sup>2</sup>: 43 €/m<sup>2</sup>.

Total partida: 85.928,19 €.

Balance económico: (costo viario privado ED + costo viario público ED) – costo viario privado en PERI = 122.869,49 € + 85.928,19 € - 207.154,22 € = **1.643,46 €**.



Sin perjuicio de que en el Proyecto de Urbanización se modifiquen las cantidades, se indica un desglose de partidas contempladas en la urbanización de las calles peatonales públicas, calle DIEZ y calle NUEVE:

		Ud	€/ud	Total
<b>1 Trabajos previos</b>				
1.01	M2 Limpieza y desbroce terreno	1993,33	0,17	338,87
2	Movimiento de tierras			
2.01	M2 Desmonte tierras	1993,33	0,06	119,60
2.02	M3 Transporte tierras vertedero	498	1,25	622,50
<b>3 Saneamiento</b>				
3.01	M3 Exc. Pozos	20	4,15	83,00
3.02	M3 Exc. Zanjas	165	6,25	1031,25
3.03	M Colector hormigón 300mm	230	11,65	2679,50
3.04	Ud Pozo registro circular	8	290,00	2320,00
3.05	M3 Relleno zanjas albero	165	5,00	825,00
<b>4 Abastecimiento</b>				
4.01	M3 Exc. Zanjas	178	6,25	1112,50
4.02	M Tubería fundición dúctil 100	460	7,90	3634,00
4.03	Ud Válvula compuerta 100mm	4	110,00	440,00
4.04	Ud Boca de riego 150mm	4	148,00	592,00
4.05	Ud Hidrante	2	265,00	530,00
4.06	M3 Relleno zanjas albero	178	5,00	890,00
<b>5 Red Baja Tensión</b>				
5.01	M3 Exc. Zanjas	185	6,25	1156,25
5.02	M Circuito eléctrico 4x150mm2	460	28,50	13110,00
5.03	Ud Caja General Protección	23	120,00	2760,00
5.04	Ud Arqueta A1	8	180,00	1440,00
5.05	M3 Relleno zanjas albero	185	5,00	925,00
<b>6 Alumbrado público</b>				
6.01	M3 Exc. Zanjas	90	6,25	562,50
6.02	M3 Exc. Pozos	4,8	4,20	20,16
6.03	M3 Hormigón HA-25	4,8	47,50	228,00
6.04	Ud Farola 9m	8	585,00	4680,00
6.05	Ud Arqueta registro 40x40	8	115,00	920,00
6.06	Ud Pica puesta tierra	8	33,20	265,60
6.07	M Circuito alumbrado 4x6 mm2	180	9,20	1656,00
6.07	M3 Relleno zanjas albero	90	5,00	450,00
<b>7 Telecomunicaciones</b>				
7.01	M3 Exc. Zanjas	370	6,25	2312,50
7.02	M Canalización 4x63 mm	460	7,50	3450,00
7.03	Ud Arqueta tipo H	6	115,00	690,00
7.04	M3 Relleno zanjas albero	370	5,00	1850,00
<b>8 Viario</b>				
8.01	M2 Calzada hormigón 40x20x6	1993,33	14,60	29102,62
8.02	M Bordillo achaflanado	32	7,50	240,00
<b>9 Señalización</b>				
9.01	Ud Poste señal vertical	4	37,50	150,00
9.02	Ud Rótulo nombre calle	4	48,00	192,00



<b>10 Mobiliario urbano</b>				
10.01 Ud Papelera	4	42,00	168,00	
10.03 M Cerramiento de parcela	320	8,10	2592,00	
<b>11 Gestión de Residuos</b>				
11.01 M3 Canon escombros	6	15,00	90,00	
11.02 M3 Canon tierras	58	2,00	116,00	
<b>12 Seguridad y salud</b>				
12.01 Pa Protecciones colectivas	1	520,00	520,00	
12.02 Pa Protecciones individuales	1	1063,35	1063,35	
<b>TOTAL P.E.M.</b>			<b>85928,19</b>	

#### 4.3.- COSTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN ED.

Este Presupuesto de Ejecución Material corresponde a la totalidad de la superficie comprendida en las calles Nueve y Diez. Sin embargo como ya estaba contemplado este costo de urbanización en el PERI, para las parcelas de viario privado L3.1 y L5.1, el costo resultante es la diferencia indicada, fruto del incremento de suelo público por suelo lucrativo:

Incremento de PEM por ED: **1.643,46 €.**

Las partidas contempladas en este incremento de presupuesto de Ejecución Material son las mismas que las indicadas en la medición orientativa anterior, sin perjuicio, que el Proyecto de Urbanización se modifiquen los precios unitarios según situaciones de mercado, y las partidas a realizar por aparición de elementos no previstos.

Las demoliciones y reposiciones de cerramientos afectadas en las manzanas lucrativas ya estaban contempladas en el presupuesto del PERI original, dado que la calle Seis, que con una anchura final de 12 metros afectaba a los cerramientos de la actual calle existente de tan sólo siete metros de anchura.

#### 4.4.- COSTOS TOTAL DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA UE-43.

Sería la suma del PEM indicado en el PERI, más el incremento derivado por el Estudio de Detalle:

$$\text{PEM total} = 1.153.502,63 \text{ €} + 1.643,46 \text{ €} = \textbf{1.155.146,09 €.}$$



## CAPITULO V

---

### INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

---

#### 5.1.- INTRODUCCIÓN.

El concepto de sostenibilidad económica no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico financiero, sino que va relacionado con el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las administraciones públicas intervenientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Además, la perspectiva temporal del análisis de sostenibilidad económica de la actuación es superior a la considerada en el estudio económico financiero, por cuanto no se limita a justificar la idoneidad de la actuación en términos de la viabilidad de la ejecución, sino que considera el coste público del mantenimiento y conservación del ámbito en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración. Por tanto, el estudio económico financiero prevé el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, entre las que se incluye la puesta en el mercado del producto inmobiliario resultante, con lo que la viabilidad económica queda justificada en un momento temporal determinado. Sin embargo, el análisis de sostenibilidad económica no se limita a un momento temporal determinado, sino que justifica la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en carga y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración respecto a las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

De esta forma, mientras que en el estudio económico y financiero se determina el importe estimado de los costes de urbanización necesarios conforme a los conceptos referidos en el artículo 113 de la LOUA, en el informe de sostenibilidad económica el cálculo de costes ha de ir concretado a los de carácter público referidos al mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios.

#### 5.2.- MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

##### 5.2.1.- Infraestructuras viarias

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



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

Se considera un valor de 1,00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento del viario. Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria del Estudio de Detalle asciende a:

$$1.998,33 \text{ m}^2 * 1,00 \text{ €/m}^2 = 1.998,33 \text{ €/año.}$$

#### **5.2.2.- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable.**

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

#### **5.2.3.- Infraestructura de saneamiento.**

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de suministro de agua, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento

#### **5.2.4.- Infraestructura suministro eléctrico.**

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por la empresa suministradora ENDESA. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se les carga directamente a los usuarios en sus cuotas de suministro eléctrico.

#### **5.2.5.- Infraestructura telefonía.**

Las infraestructuras de la red de telefonía y telecomunicaciones, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por las empresas concesionarias en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

### **5.3.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

#### **5.3.1.- Recogida de residuos sólidos urbanos.**

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.



## 5.4.- INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos

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

### **5.4.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles IBI.**

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden, en nuestro caso, a dos actos diferentes:

1. En primer lugar el desarrollo del suelo de la unidad de ejecución producirá la inclusión de los nuevos solares en las normas de valoración de los bienes de naturaleza urbana, hasta ahora incluidos en el de bienes de naturaleza rústica. Y como consecuencia de ello se producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Para su cálculo se estima que tras la actualización de la ponencia de valores en el Termino de Alcalá de Guadaira se aplicaría a los nuevos solares del ámbito una cuota por valor del suelo de 0,40 €/m<sup>2</sup>.

A la calle peatonal pública presentarán fachadas las parcelas que anteriormente en el PERI compartían la propiedad de ese suelo, cuando era privado:

A la calle Nueve (antes L3.1): Manzana M3G1 de 3.655,08 m<sup>2</sup>, y manzana M3G2 de 3.566,93 m<sup>2</sup>.

A la calle Diez (antes L5.1): Manzana M5F1 de 3.653,16 m<sup>2</sup> y M5F2 de 4.476,69 m<sup>2</sup>.

No incluiremos las manzanas M5E y M5H, ya que si bien están afectadas por el Estudio de Detalle, su desarrollo bien podría producirse sin la aprobación de este, ya que presentan fachadas a calles públicas del PERI. Por tanto la superficie de parcela lucrativa que entrará en suelo urbano tras el desarrollo de la Unidad de Ejecución que seguirá tras la aprobación del Estudio de Detalle será de 15.351,86 m<sup>2</sup>.

Obtenemos una recaudación anual de 15.351,86 m<sup>2</sup> \* 0,40 €/m<sup>2</sup> = 6.140,74 €.

2. Y en segundo lugar, las nuevas edificaciones supondrán también un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana. Considerando el mismo tipo medio anterior y aplicando a la edificabilidad prevista en el Estudio de Detalle, para el conjunto de las manzanas afectadas, M3G1, M3G2, M5F1 y M5F2, obtenemos una recaudación de:

Edificabilidad lucrativa resultante: 7.583,41m<sup>2</sup>e.

Ingresos = 7.583,41 m<sup>2</sup>e \* 0,40 €/m<sup>2</sup>t = 3.033,36 €/año

### **5.4.2.- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO.**



Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación comercial e industrial prevista en el Plan Parcial podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de construcción según la ordenanza fiscal vigente.

El impuesto de construcción está fijado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira en el 5,3% (Tasas, más ICIO) que se aplicarán a los módulos de construcción aprobados en las ordenanzas fiscales publicadas el 14/10/2016.

	Modulo ord.	Edificabilidad afectada	P.E.M.
Residencial exento:	680 €/m <sup>2</sup>	7.583,41 m <sup>2</sup> e	5.156.718,80 €

En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en el planeamiento de aplicación los ingresos serían:

$$\text{Ingresos} = 5.156.718,80 \text{ €} * 5,3 \% = 273.306,10 \text{ €}$$

## 5.5.- BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

GASTOS MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS VIARIAS: 1.998,33 €/año.  
TOTAL: 1.998,33 €/año.

INGRESOS IBI SUELO: 6.140,74 €/año.  
IBI EDIFICACIONES: 3.033,36 €/año.  
TOTAL: 9.174,10 €/año.

Por lo tanto, **el Balance es positivo** para la Hacienda Pública Local, tan solo considerando los ingresos por IBI.

Si además tenemos en consideración los ingresos por Licencias de Obra, respecto a los gastos de mantenimiento tendríamos: 273.306,10 € / 1.998,33 €/año = 136 años, es decir, con los pagos por Licencia de Obra, tendría la hacienda local para mantener durante 136 años el ámbito del Estudio de Detalle.



## CAPITULO VI

### CONCLUSION.

De acuerdo con lo señalado anteriormente, el presente Estudio de Detalle tiene la finalidad del cambio de uso de unos viarios privados (espacio libre en manzana residencial) a viarios públicos. Sin que se produzcan modificación de edificabilidad ni aprovechamiento inicial (art 15.2.b LOUA), y en cualquier caso manteniendo la funcionalidad y optimización de las dotaciones con el aumento de suelo de cesión municipal para viario.

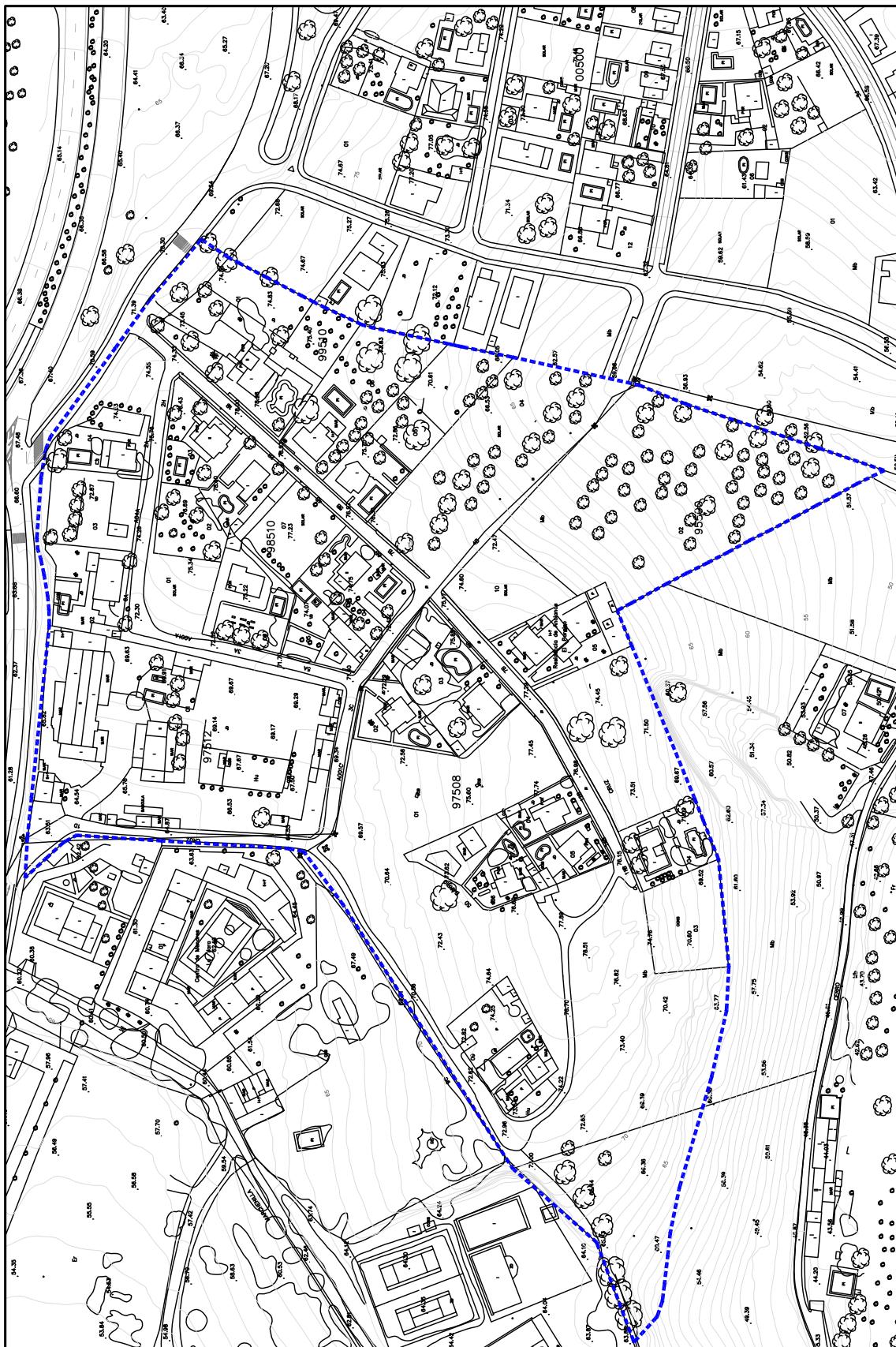
En el posterior Proyecto de Reparcelación se procederá asignar la titularidad de las parcelas resultantes en el sector, según la ordenación derivada en el PERI aprobado definitivamente, con la modificación del presente Estudio de Detalle, asignado la propiedad del suelo destinado a viario público de toda la Unidad de Ejecución, como no podría ser de otro modo, al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira.

Alcalá de Guadaira, a 21 de Octubre de 2022.



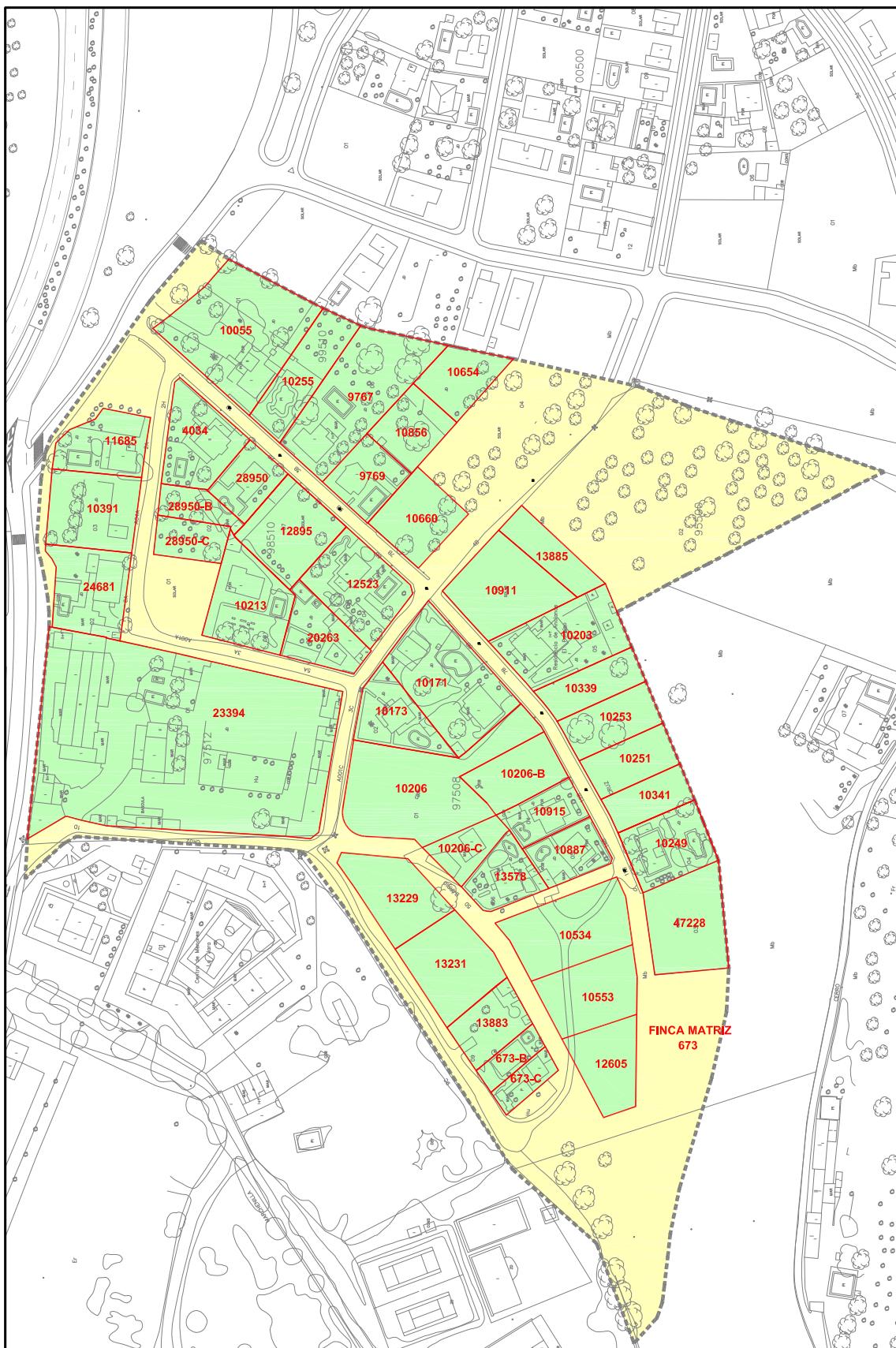
El Arquitecto.





PROMOTOR	ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS M3 Y M5 DE UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 43 "CERRO CLAVIJO" DEL PGOU ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA).		Nº PLANO
JUNTA DE COMPENSACION UE-43			1
ARQUITECTO	ESTADO ACTUAL SEGUN PERI		ESCALA
JUAN BOSCO RUIZ HERAS	SITUACION		25 m 1 : 2.500 OCTUBRE-2022





PROMOTOR	ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS M3 Y M5 DE UNIDAD DE EJECUCION N° 43 "CERRO CLAVIJO" DEL PGOU ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).	Nº PLANO
JUNTA DE COMPENSACION UE-43		<b>2</b>
ARQUITECTO	ESTADO ACTUAL SEGUN PERI	ESCALA
JUAN BOSCO RUIZ HERAS	<p>25 m</p> <p><b>1 : 2.500</b></p> <p>OCTUBRE-2022</p>	





PROMOTOR	ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS M3 Y M5 DE UNIDAD DE EJECUCION N° 43 "CERRO CLAVIJO" DEL PGOU ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).	Nº PLANO
JUNTA DE COMPENSACION UE-43		<b>3</b>
ARQUITECTO	ESTADO ACTUAL SEGUN PERI	ESCALA
JUAN BOSCO RUIZ HERAS	FINCAS SEGUN CATASTRO	
	 25 m 1 : 2.500 OCTUBRE-2022	

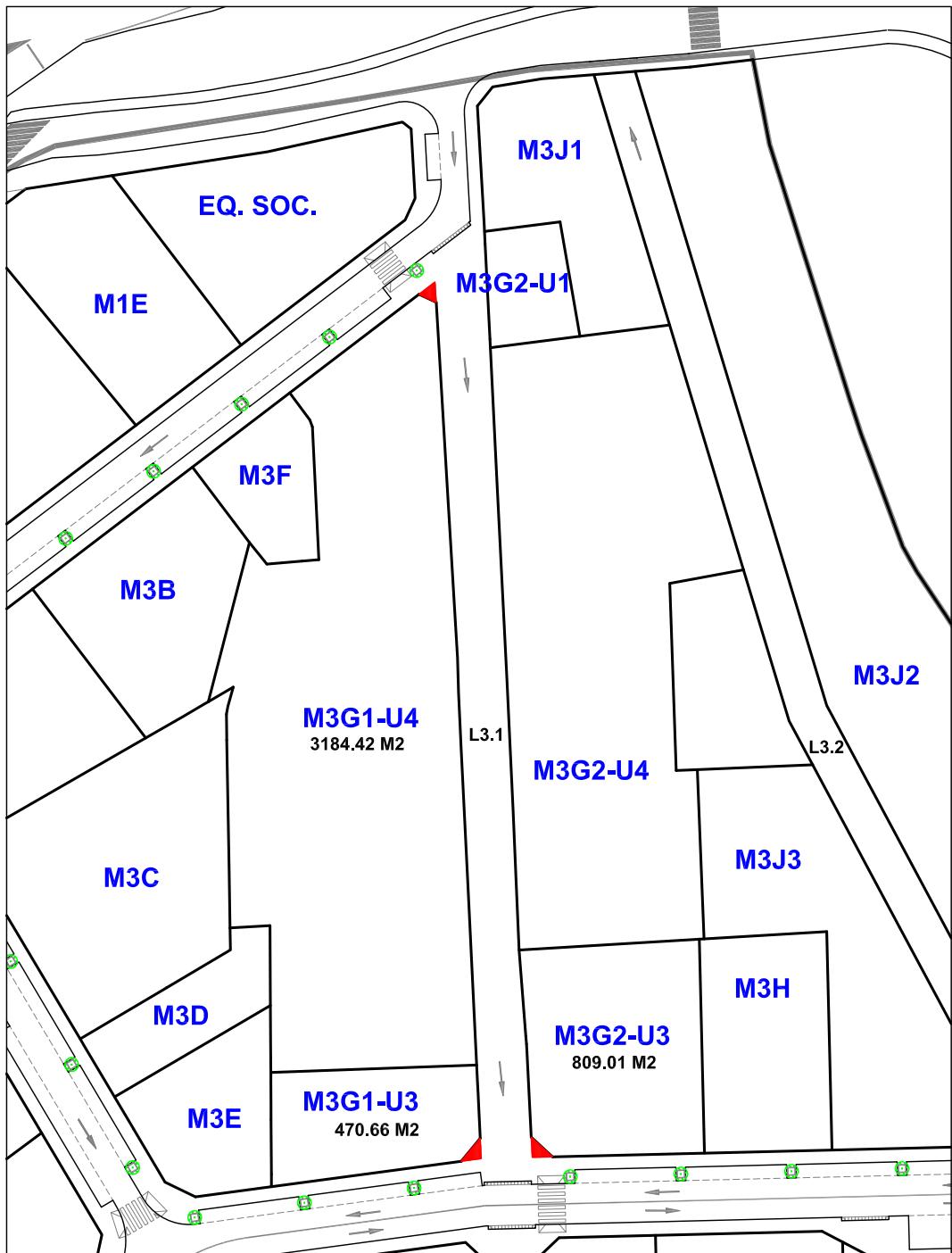






PROMOTOR	ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS M3 Y M5 DE UNIDAD DE EJECUCION N° 43 "CERRO CLAVIJO" DEL PGOU ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).	
JUNTA DE COMPENSACION UE-43	ARQUITECTO	Nº PLANO
JUAN BOSCO RUIZ HERAS		5
	ORDENACION ESTUDIO DETALLE	
	ESCALA	25 m
	1 : 2.500	
	OCTUBRE-2022	

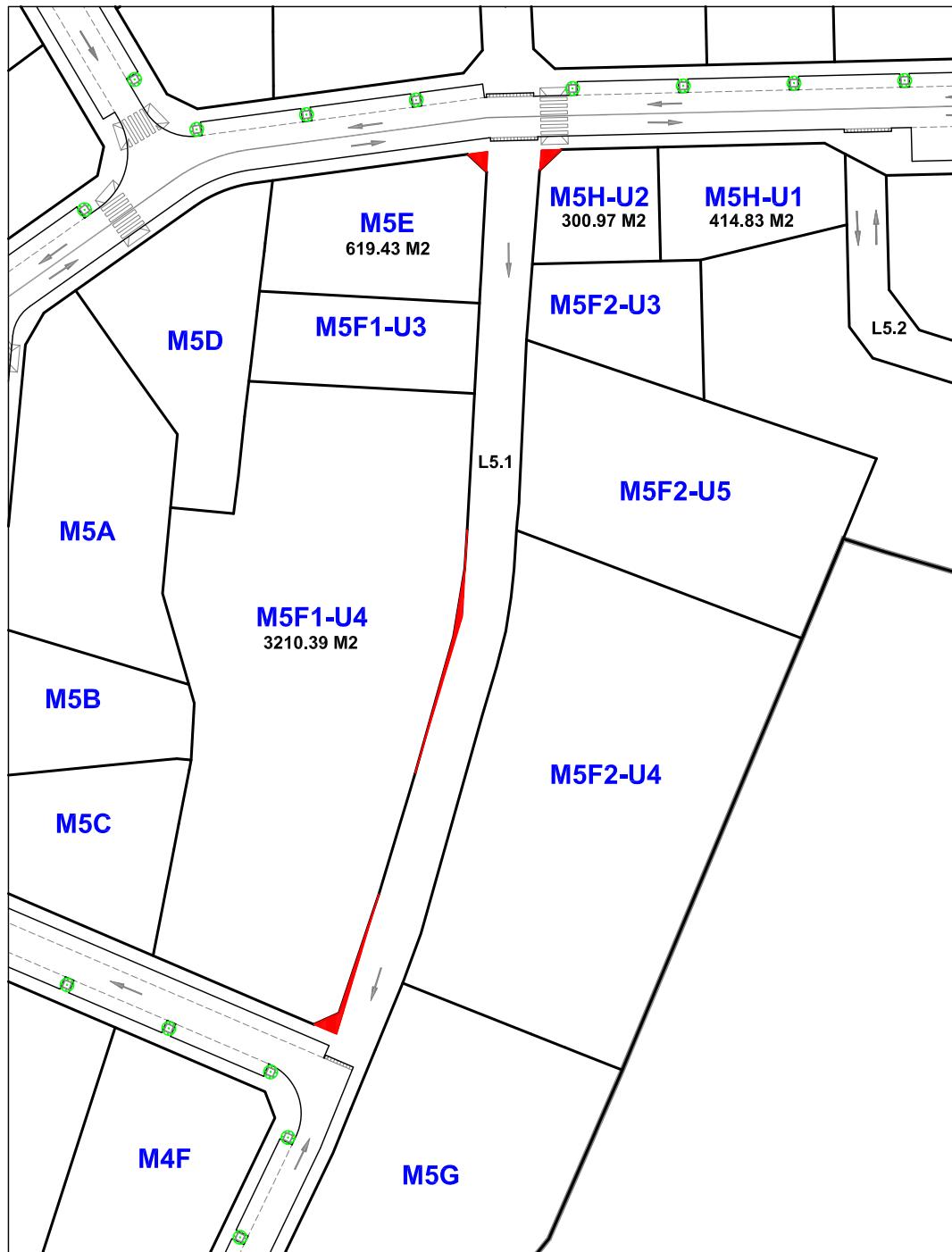




PERI			ESTUDIO DETALLE			
MANZ.	SUBPARCELA	SUP (M2)	EDIF (M2E)	ORD	SUP (M2)	EDIF (M2E)
M3G1	M3G1-U3	475,15	261,33	U3	470,66	261,33
	M3G1-U4	3188,15	1530,31	U4	3184,42	1530,31
M3G2	M3G2-U3	813,51	447,43	U3	809,01	447,43

PROMOTOR	ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS M3 Y M5 DE UNIDAD DE EJECUCION N° 43 "CERRO CLAVIJO" DEL PGOU ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).	Nº PLANO
JUNTA DE COMPENSACION UE-43		6
ARQUITECTO	SUBMANZANAS AFECTADAS EN MANZANA M3	ESCALA
JUAN BOSCO RUIZ HERAS		10 m 1 : 1.000 OCTUBRE-2022

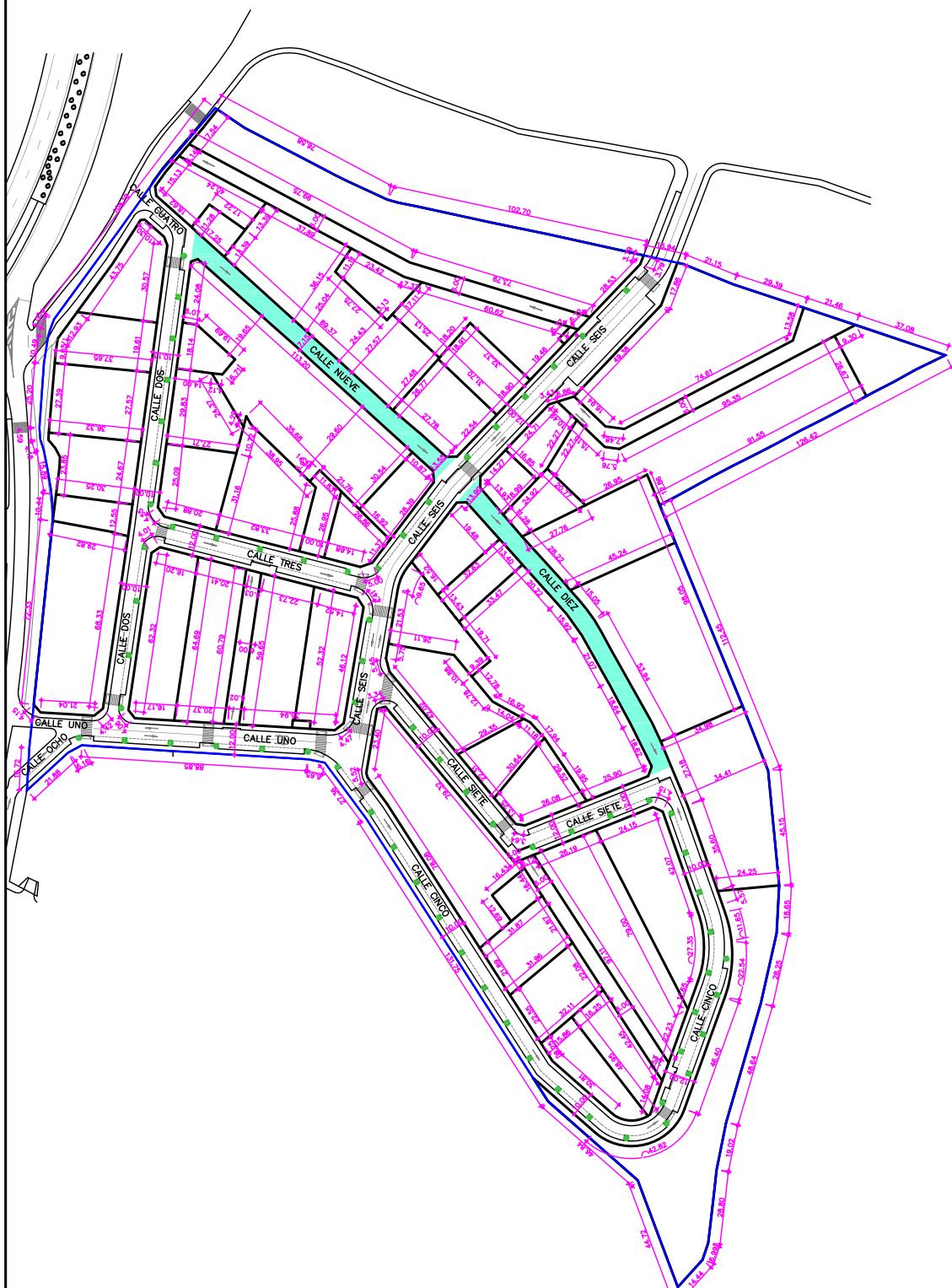




PERI				ESTUDIO DETALLE		
MANZ.	SUBPARCELA	SUP (M2)	EDIF (M2E)	ORD	SUP (M2)	EDIF (M2E)
M5E	M5E	623,85	386,79	U2	619,43	386,79
M5F1	M5F1-U4	3227,00	1548,96	U4	3210,39	1548,96
M5H	M5H-U1	414,83	435,57	U1	413,15	435,57
	M5H-U2	303,76	188,33	U2	300,97	218,85

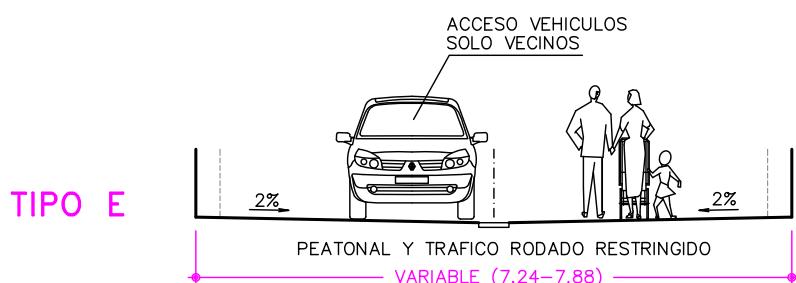
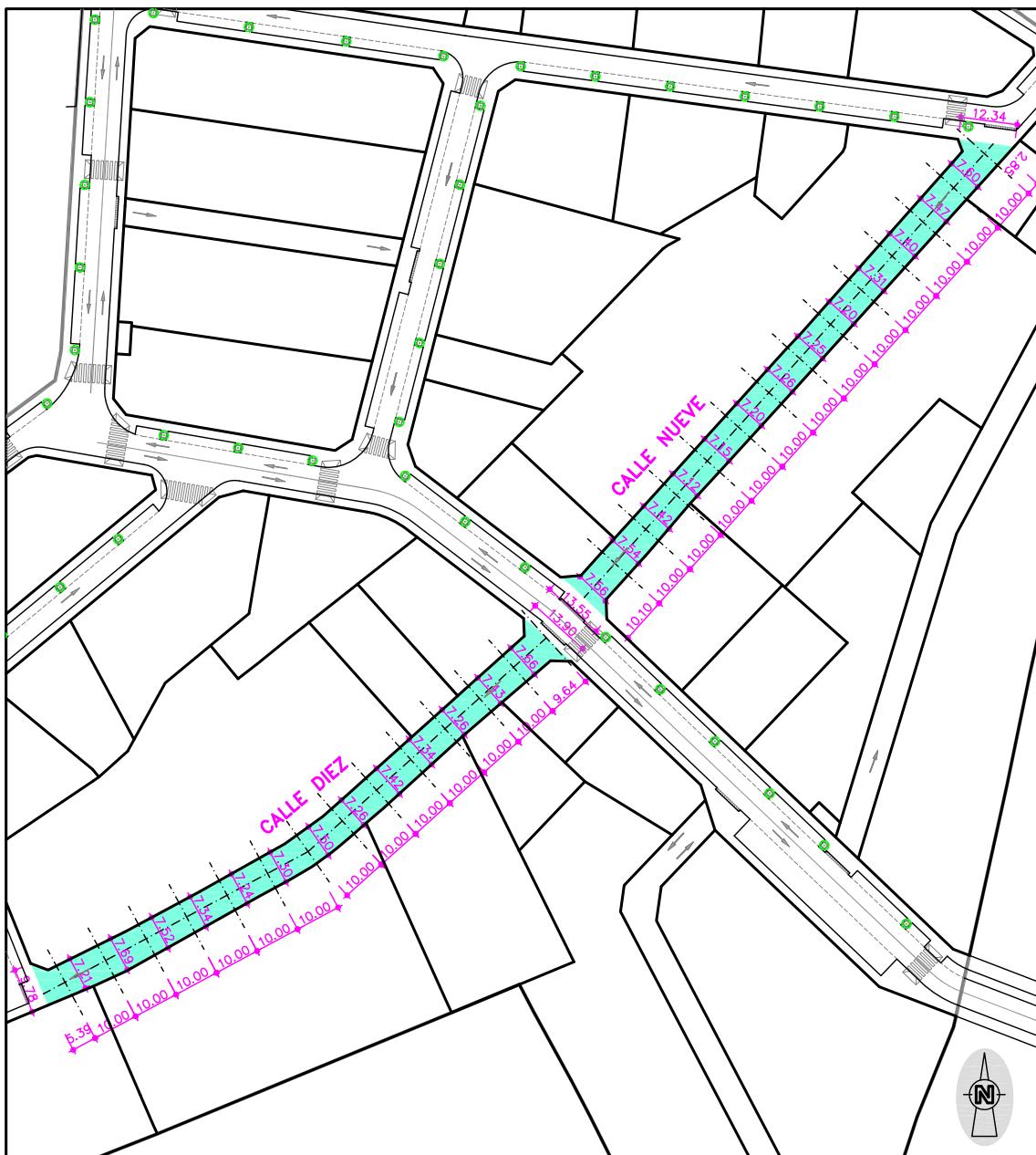
PROMOTOR	ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS M3 Y M5 DE UNIDAD DE EJECUCION N° 43 "CERRO CLAVIJO" DEL PGOU ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).	Nº PLANO
JUNTA DE COMPENSACION UE-43		7
ARQUITECTO	SUBMANZANAS AFECTADAS EN MANZANA M5	ESCALA
JUAN BOSCO RUIZ HERAS		10 m 1 : 1.000 OCTUBRE-2022





PROMOTOR	ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS M3 Y M5 DE UNIDAD DE EJECUCION N° 43 "CERRO CLAVIJO" DEL PGOU ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).	Nº PLANO
JUNTA DE COMPENSACION UE-43		8
ARQUITECTO	MANZANAS ACOTADAS	ESCALA
JUAN BOSCO RUIZ HERAS		25 m 1 : 2.500
		OCTUBRE-2022

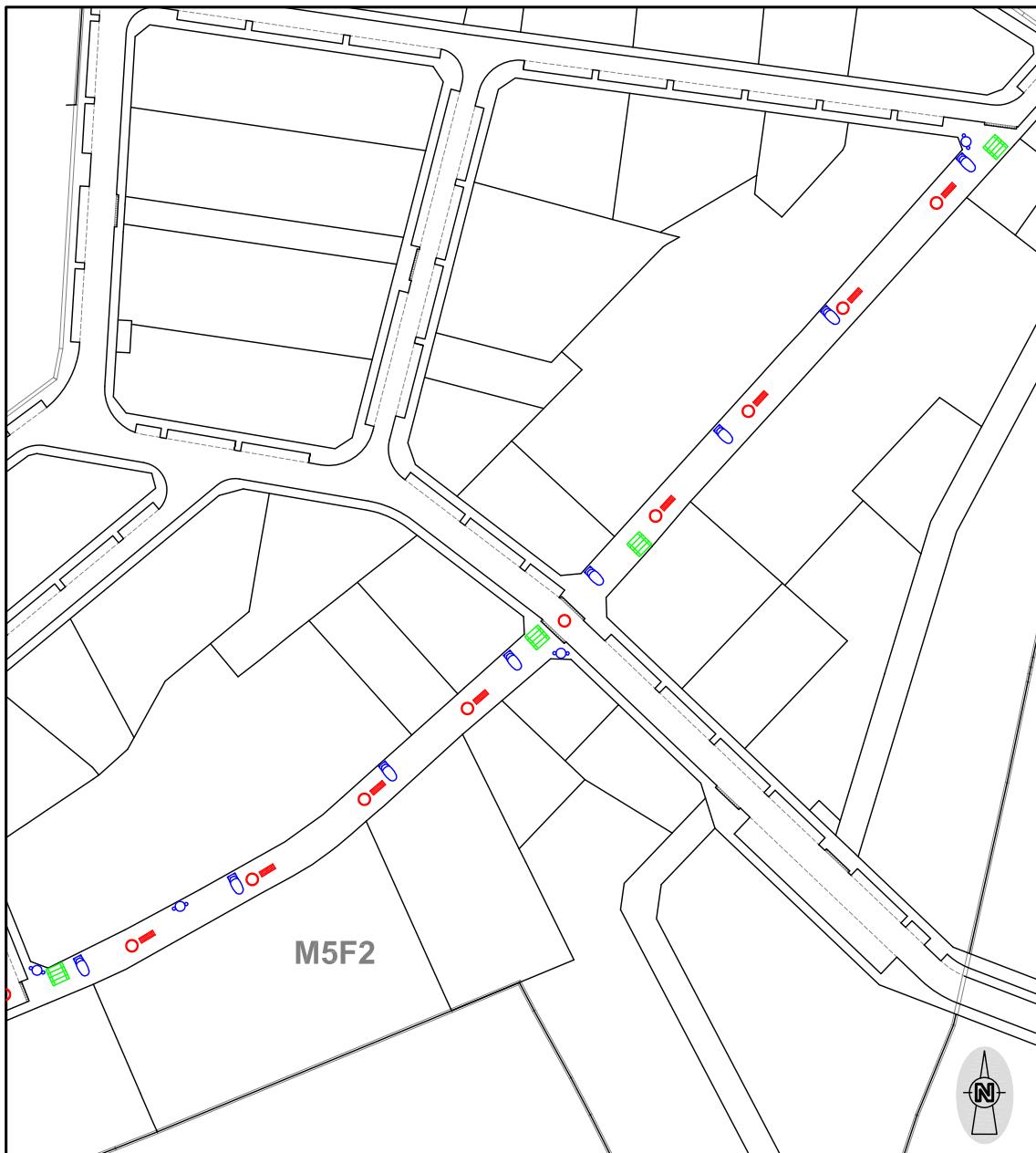




SECCION TRANSVERSAL  
ESCALA 1:100   
COTAS EN METROS

PROMOTOR	ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS M3 Y M5 DE UNIDAD DE EJECUCION N° 43 "CERRO CLAVIJO" DEL PGOU ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).	Nº PLANO
JUNTA DE COMPENSACION UE-43		<b>9</b>
ARQUITECTO	SECCIONES VIARIO	ESCALA <b>1 : 1.500</b> OCTUBRE-2022
JUAN BOSCO RUIZ HERAS		





#### INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

- 4x10+1x16 mm<sup>2</sup> Cu (TUBO PVC Ø90)
- FAROLA INDALUX 752-0VX-TC 150W VSAP
- TUBERIA FD: FUNDICION; PE:POLIETILENO
- BOCA DE INCENDIOS
- LLAVE DE CORTE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- ACOMETIDA INDIVIDUAL AGUA
- TUBERIA PVC Ø315 mm
- IMBORNAL CON TUBERIA Ø200
- POZO DE REGISTRO PREFABRICADO HORMIGON
- PRISMA 6 TUBOS PVC Ø63
- ARQUETA DE REGISTRO "D" TAPA HORMIGON
- 2 x(3(1x240mm<sup>2</sup>) + 1x150mm<sup>2</sup>) RV 0,6/1kV EN 2 TUBOS PVC Ø110
- ARQUETA TIPO A1: CAJA DE BORNAS + CAJA SECCIONAMIENTO

#### MOBILIARIO URBANO

- PAPELERA

NOTA: TRAZADO DE TUBERIAS A DEFINIR EN PROYECTO DE URBANIZACION

PROMOTOR	ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS M3 Y M5 DE UNIDAD DE EJECUCION N° 43 "CERRO CLAVIJO" DEL PGOU ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).	Nº PLANO
JUNTA DE COMPENSACION UE-43		<b>10</b>
ARQUITECTO	INFRAESTRUCTURAS Y MOBILIARIO URBANO	ESCALA
JUAN BOSCO RUIZ HERAS		15 m 1 : 1.500 OCTUBRE-2022

