

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANISTICA ATU-MU/R1 “CELESTINO MUTIS”



Promotor: D. Cristóbal Andrade Romero.
DNI 44.956.985-N

Técnico: D. Lamberto Ribera Carreto.
Arquitecto COAS
nº colegiado 2504

AGOSTO 2025



ÍNDICE

0. RESUMEN EJECUTIVO.....	5
1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.....	5
2.- ÁMBITO AFECTADO	5
3.- ANTECEDENTES	7
4.- AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES	8
5.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA.	8
6.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN ACTUAL Y MODIFICADA	11
7.- CONCLUSIÓN	13
I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	14
1.- ANTECEDENTES.	14
1.- OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.	15
2.- PROMOTORES, PROPIETARIOS Y TÉCNICO REDACTOR.	15
3.- JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANISTICO. TRAMITACIÓN	15
3.1.- Justificación del instrumento urbanístico.....	15
3.2.- Tramitación.....	17
4.- ÁMBITO AFECTADO Y ZONA DE ACTUACIÓN	18
5.- PROPIEDADES AFECTADAS.....	20
5.1.- Datos Registro de la Propiedad	20
5.1.1.- Finca registral nº 43986	20
5.1.2.- Finca registral nº 17858	21
5.1.3.- Finca registral en calle Cáñamo.....	21
5.2.- Datos Catastrales	21
5.2.1.- Parcela catastral nº. 6952822TG4365S.	21
5.2.2.- Parcela catastral nº. 7055801TG4375N	22
5.3.- Derechos reales sobre los inmuebles incluidos en el ámbito.....	22
5.4.- Propietarios o titulares de otros derechos reales.	22
5.5.- Identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito.....	23
6.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	23
6.1.- PGOU 1985	23
6.2.- PGOU vigente. PGOU 1994 adaptado a la LOUA en 2009	24
6.3.- PERI-UE-37 “Carretera de Dos Hermanas”	27
6.4.- Antecedentes desarrollo de las parcelas objeto del Estudio de Ordenación	27
7.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. MEDIO FÍSICO.....	28
7.1.- Medio Físico.....	29
7.2.- Climatología	29
7.3.- Medio biótico.	30
7.4.- Paisaje.....	30



7.5.-	Vías pecuarias.....	30
8.-	USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTE.....	30
8.1.-	Construcciones existentes.....	31
8.2.-	Infraestructuras existentes.....	31
8.2.1.-	Red viaria.....	31
8.2.2.-	Abastecimiento.....	31
8.2.3.-	Saneamiento.....	31
8.2.4.-	Redes eléctricas.....	31
8.2.5.-	Redes de telecomunicaciones.....	32
9.-	PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.....	32
9.1.-	Dominio público hidráulico.....	33
9.2.-	Patrimonio arqueológico	33
9.3.-	Cambio climático	33
10.-	DIAGNÓSTICO	33
11.-	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	34
11.1.-	Conclusión	35
II.-	MEMORIA DE ORDENACIÓN	36
1.-	OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.....	36
2.-	DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA	36
3.-	OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA	37
4.-	JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA	38
5.-	ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO DE LA MEJORA URBANA.....	41
5.1.-	Reservas dotacionales.....	41
5.1.1.-	Dotaciones Locales.....	41
5.1.2.-	Dotaciones generales.....	42
5.2.-	Exceso de aprovechamiento.....	43
5.3.-	Infraestructuras.....	43
6.-	MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	43
6.1.-	Determinaciones del planeamiento, clasificación y calificación vigente.....	44
6.2.-	Determinaciones del planeamiento, clasificación y calificación modificada.....	44
7.-	ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS EXISTENTES Y PROPUESTOS.....	45
8.-	Plazos de ejecución	48
9.-	Justificación de los criterios de sostenibilidad	48
III.-	MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN. MEMORIA ECONÓMICA.....	49
1.-	VIABILIDAD ECONOMICA DE LA ACTUACIÓN	49
2.-	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES LEGALES DE ACTUACIONES DE MEJORA URBANA. DEBERES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	50
2.1.-	Exceso de aprovechamiento.....	50
2.2.-	Sistemas locales:.....	51



2.3.-	Sistemas generales.	52
2.4.-	Indemnizar a los titulares de derechos.....	52
3.-	COMPROMISOS	52
4.-	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	53
5.-	VIABILIDAD TÉCNICA DE LA ACTUACIÓN.....	54
6.-	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	54
IV.-	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	55
V.-	FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	56
VI.-	AJUSTE DOCUMENTAL DEL PGOU AL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.....	57
VII.-	ORDENANZAS REGULADORAS	59
VIII.-	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	59
IX.-	CONCLUSIÓN.....	60
ANEXOS.....		61
ANEXO 1. FICHA JUSTIFICATIVA DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE. (D. 293/2009).	61	
ANEXO 2. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO. CAPÍTULOS 7, Y 8.....	72	
ANEXO 3. CERTIFICACIONES REGISTRALES.....	91	
ANEXO 4. DATOS CATASTRALES.	99	
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (PLANOS)	101	

PLANO ALTERNATIVAS

A-1. ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS

PLANOS INFORMACIÓN

- I.1. SITUACIÓN
- I.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (ESTADO ACTUAL) (PLANO 3.20 DEL PGOU)
- I.3. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (ESTADO ACTUAL) (PLANO 4.20 DEL PGOU)
- I.4. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO (ESTADO ACTUAL) (PLANO 7.20 DEL PGOU)
- I.5. PLANO DETALLE PARCELAS PROCEDENTES DE LA SEGREGACIÓN
- I.6. ÁREA HOMOGENEA ZONA 10. ENSANCHE ESTE (ESTADO ACTUAL)
- I.7. INFRAESTRUCTURAS. INSTALACIONES EXISTENTES.

PLANOS ORDENACIÓN

- O.1. ORDENACIÓN PROPUESTA.
- O.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (ESTADO MODIFICADO) (PLANO 3.20 DEL PGOU)
- O.3. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (ESTADO MODIFICADO) (PLANO 4.20 DEL PGOU)
- O.4. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO (ESTADO MODIFICADO) (PLANO 7.20 DEL PGOU)
- O.5. ÁREA HOMOGENEA ZONA 10. ENSANCHE ESTE (ESTADO MODIFICADO).



0. RESUMEN EJECUTIVO

1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

El objeto del Estudio de Ordenación (EO) es el de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de mejora urbana acorde con el art. 25 y art. 27 apdo.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), consistente en el cambio de uso del suelo urbano consolidado situado al final de la calle José Celestino Mutis de las parcelas de titularidad privada y municipal recogido en el PGOU vigente para dotaciones locales en previsión de infraestructuras que ya han sido cubiertas no siendo necesaria la reserva para tal fin prevista de suelo por el PGOU, proponiéndose el cambio a zonas libres, viario y uso residencial de las mismas características que las parcelas colindantes (Ordenanza Nº1. Edificación entre medianeras grado 1º).

La actuación de mejora urbana en suelo urbano se sitúa en el ámbito de uso global residencial, área homogénea “Ensanche Tradicional Zona 10 este” definido en el PGOU de Alcalá de Guadaíra.

El contenido del Estudio de Ordenación procede a describir y justificar el ámbito de actuación, recogiendo las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas siendo preceptivo al quedar sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada. Se recoge en el presente EO, la ordenación y condiciones de desarrollo que den solución al cambio de uso del suelo urbano consolidado situado al final de la calle José Celestino Mutis. Por todo ello la actuación recogida en el Estudio de Ordenación supone una mejora urbana en el ámbito de actuación, acabando de establecer las necesarias medidas para la regeneración de los espacios actualmente en situación de abandono.

2.- ÁMBITO AFECTADO

El "ámbito afectado" es el área engloba todos los terrenos incluidos en la delimitación del ATU, esto es:

"La delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU/R1 "Celestino Mutis), con una superficie de 1.817 m2s, se recoge en la documentación gráfica del presente documento, estableciendo los límites de los suelos a ordenar mediante el presente Estudio de Ordenación constituidos por suelo dotacional recogido en el vigente P.G.O.U. con una superficie según levantamiento efectuado de 1.067 m2 sito en la calle José Celestino Mutis n.º 44 y suelo de uso residencial con una superficie de 750 m2 sito en la calle Cañamo s/n:

Los suelos dotacionales en calle José Celestino Mutis n.º 44 son:

- Parcela de titularidad privada en c/ José Celestino Mutis nº 44, parte de la catastral 6952822TG4365S0001MK, actualmente calificada con uso equipamiento infraestructural, pendiente de obtención, con una superficie de 864,77 m2.
- Parcela municipal calificada con uso equipamiento infraestructural, donde anteriormente existía un depósito elevado metálico de la red de abastecimiento del Campo de las Beatas, actualmente fuera de servicio, con motivo de la renovación de la red de abastecimiento en la zona, con una superficie de 202,23 m2.



Los suelos de usos residencial:

- Parcela municipal en calle Cáñamo actualmente calificada con uso residencial, donde se localizarán las nuevas dotaciones públicas necesarias para mantener el nivel dotacional objetivo de esta zona del suelo urbano, con una superficie de 750 m2.

El ámbito está afectado en la zona final de la calle José Celestino Mutis por dos parcelas registrales n.º 43986 y n.º 17858, y según la información catastral consta la parcela privada de ref. catastral 6952822TG4365S y en la zona de la calle Cáñamo la parcela calificada como uso residencia que forma parte de la catastral 7055801TG4375N, de la que no se dispone de información registral.

Las superficies recogidas son las determinadas a partir del levantamiento topográfico efectuado, y las determinaciones graficas recogidas en la planimetría del P.G.O.U., y presentan discrepancias con las recogidas en las notas registrales e información catastral.



Terrenos afectados en c/ José
Celestino Mutis

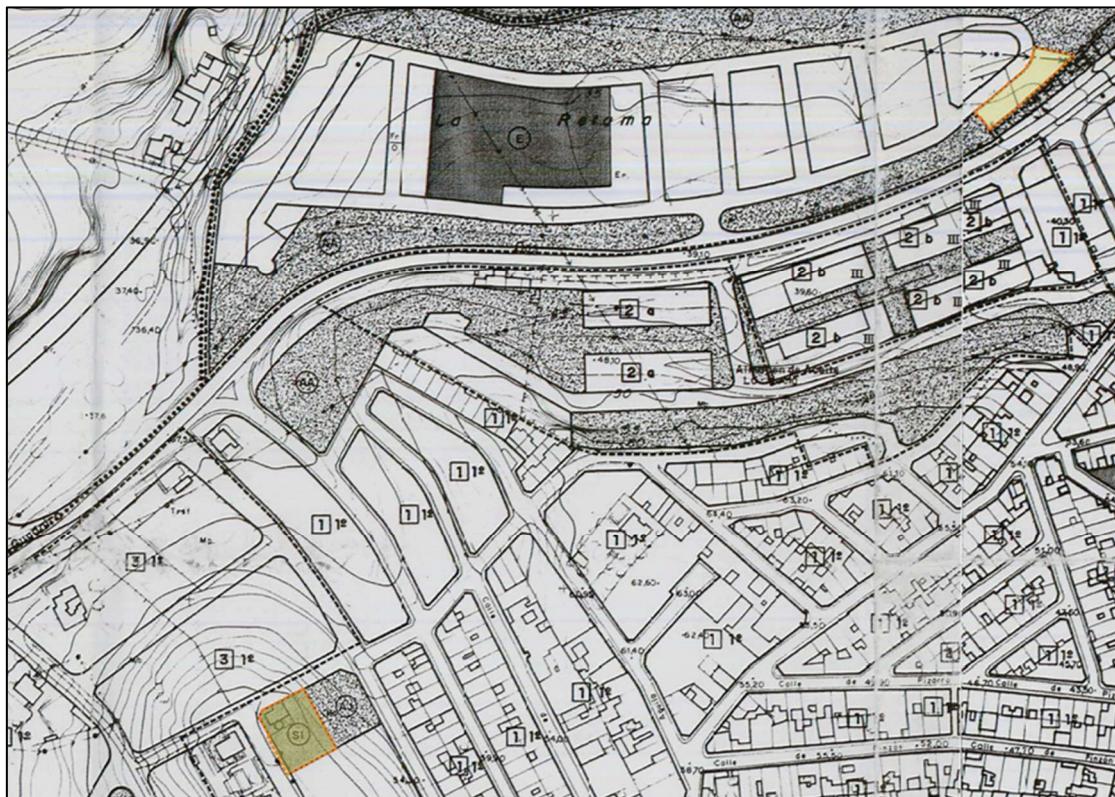


Terrenos afectados en c/ Cañamo



Situación en el entorno urbano de la zona final de la calle José Celestino Mutis.





Ámbito del Estudio de Ordenación. Suelo urbano de equipamiento de infraestructuras en c/ Celestino Mutis y de uso residencial en calle Cáñamo.

3.- ANTECEDENTES

Las parcelas objeto del Estudio de Ordenación situadas en la c/ José Celestino Mutis ya quedaban recogidas en el anterior PGOU de 1985 como suelos urbanos de carácter residencial, y en él se recogía la existencia de una zona destinada a depósito regulador para abastecimiento de agua, infraestructura ya inexistente y sin previsión de uso de la parcela prevista para infraestructuras.

En el PGOU.1994 adaptado a la LOUA en 2009, se recogía el espacio de reserva para depósito regulador ampliado para uso dotacional de infraestructuras. Deposito que existió y posteriormente fue derribado.

En 2002, se aprobó parcelación de parte de la manzana en la zona con frente a la calle José Celestino Mutis, que recogió las parcelas destinadas a uso residencial quedando como resto la zona destinada a dotaciones de infraestructuras y cesiones de vialio.

En el entorno se procedió a la redacción y aprobación de Plan Especial de Reforma Interior de la UE-37 "Ctra. de Dos Hermanas" con aprobación definitiva en 2007, que establecía alineaciones y rasantes en la zona oeste de la calle Cuba.

Existe, en relación con la traza de la calle Cuba, discordancia entre las alineaciones recogidas en el PGOU-1994, y la resultante recogida en el PERI vigente aprobado en marzo de 2007 de la UIE-37.



4.- AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

El ámbito de reducidas dimensiones situado sobre suelo urbano consolidado situado final de la calle José Celestino Mutis, continuación de la zona ocupada por viviendas unifamiliares adosadas y la zona de la calle Cáñamo no presenta afecciones de carácter territorial al estar inmerso en la trama urbana área homogénea “Ensanche Tradicional Zona 10 este”, separado de los principales ejes de comunicación de la zona, no afectado por vías pecuarias, dominio público hidráulico y no consta afectado por patrimonio arqueológico.

Las únicas incidencias de carácter ambiental y sectorial pueden ser las derivadas de los procesos constructivos propios de construcción residencial y en espacios libres y cuyas actuaciones quedarán sujetas a las licencias preceptivas en las que se recoja las medidas a adoptar para dar respuesta adecuada a las posibles incidencias, que quedan recogidas en el documento de Evaluación Ambiental Estratégica y que se recogen en el presente Estudio de Ordenación en los apartados VI “Evaluación Ambiental Estratégica” y IX “Ordenanzas reguladoras”, acorde con el Informe Ambiental Estratégico que emita el órgano ambiental.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA.

Introducción.

El ámbito de la actuación de mejora urbana se corresponde con parcelas que el vigente P.G.O.U. clasifica como suelo urbano consolidado, y calificadas como equipamiento infraestructural, una de titularidad municipal en la que existía instalación de un depósito elevado metálico de la red de abastecimiento del Campo de las Beatas, conforme se refleja en el planeamiento anterior (PGOU'85), y otra de titularidad privada prevista obtener por expropiación para anexar a la municipal. Y también forma parte del ámbito la parcela situada en calle Cáñamo s/n de titularidad municipal con una superficie de 750 m² actualmente calificada en el vigente P.G.O.U. como uso residencial (ordenanza n.3 – Edificación Unifamiliar).

La referida instalación situada en la calle José Celestino Mutis, en la Delegación de Competencias del Ayuntamiento a EMASESA en el año 1987, resultó cedida a la compañía suministradora.

No obstante, lo anterior, el citado depósito, con las distintas obras e infraestructuras que se han llevado a cabo en esta zona, quedó fuera de servicio, resultando desmontada la instalación, quedando sin uso el referido servicio infraestructural, revirtiendo su propiedad al ayuntamiento.

Visto lo cual, resulta innecesario la adquisición de la parcela colindante sita en calle José Celestino Mutis, nº 44 para la ampliación de un servicio infraestructural, ahora inexistente, por lo que se propone la modificación del uso de los terrenos, para permitir el desarrollo de una promoción de uso residencial.

a) Alcance de la actuación propuesta en relación con el PGOU vigente.

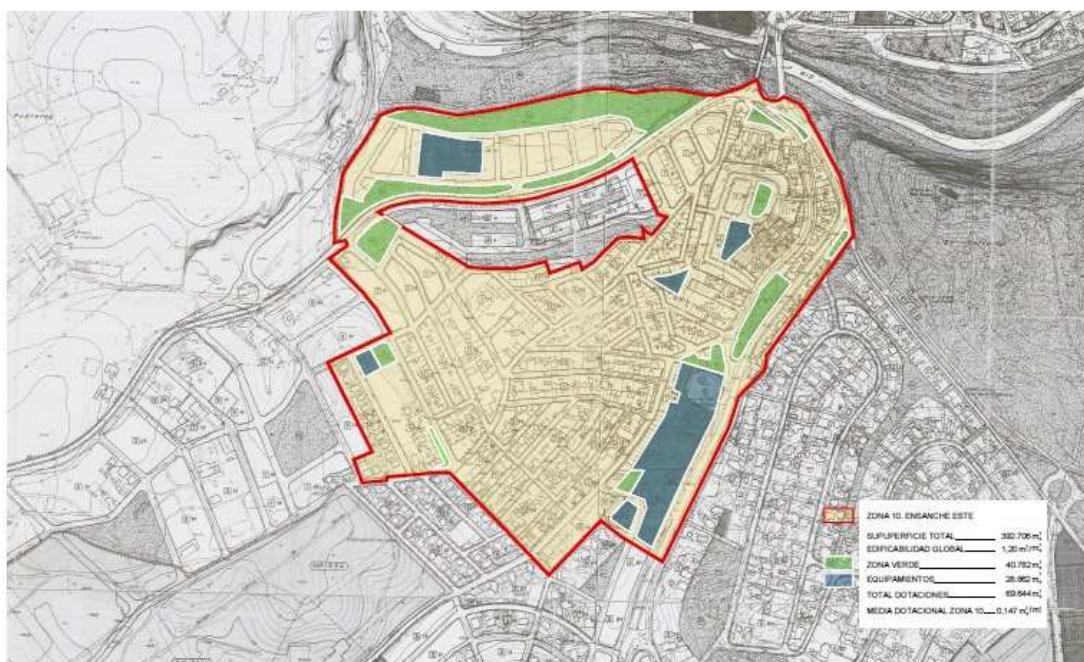
En base a los objetivos y antecedentes expuestos se justifica la ordenación que se propone con las siguientes características:

Con la actuación de mejora urbana que se propone queda configurada la calle José Celestino Mutis dando continuidad a la zona residencial existente, estableciendo el límite de dicha calle con la prolongación futura de la calle Cuba, y completando el espacio libre que da a la calle



Bartolomé de las Casas, completándose el proceso de consolidación del ámbito de la calle José Celestino Mutis, que no llegó a culminarse ante la falta de determinaciones en el tratamiento de las parcelas situadas al final de dicha calle, debido a la existencia de elementos infraestructurales (antiguo depósito de agua, y cámaras), que han perdido la funcionalidad prevista lo que ha dado lugar a la innecesidad de la reserva de suelo para las infraestructuras que se preveían.

La actuación se sitúa dentro del área homogénea Zona-10 ENSANCHE ESTE recogida en el PGOU vigente.



Datos Zona 10. Ensanche Este.

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| • Superficie total: | 392.706 m ² |
| • Edificabilidad Global | 1,20 m ² /m ² |
| • Zona Verde | 40.781 m ² |
| • Equipamientos | 28.862 m ² |
| • Total, Dotaciones | 69.644 m ² |
| • Media dotacional Zona 10. | 0,147 m ² /m ² |

b) Incidencia en la mejora de la ciudad existente.

En relación con la mejora urbana de la ciudad existente que conllevará el desarrollo de la actuación de transformación urbanística propuesta se ponen de manifiesto las siguientes consideraciones:

- Se acaba de completar la alineación de la calle José Celestino Mutis, y en la prolongación de la calle Cuba, ajustándose a demás a las previsiones recogidas en el PERI de la UE-37 vigente, lo que supone el ajuste incremento del espacio viario.
- Se incrementa el espacio verde existente colindante con el ámbito de actuación.



- Continuidad de la tipología existente de vivienda residencial, no alterando el nº de viviendas previsto en el área homogénea en el que se sitúa la actuación complementada con el espacio de uso residencial de la calle Cáñamo de uso residencial que se transforma en espacio verde.
- Mejora de la imagen urbana
- Se dota de viabilidad económica la actuación con la solución propuesta, de uso residencial con las condiciones establecidas en la *Ordenanza nº 1.- Edificación entre Medianera, Grado 1. De las NNUU.*

La volumetría, en aplicación de las ordenanza n.º 1 para el uso residencial se mantiene el mismo que en las edificaciones existentes en la manzana en la que se ubica el ámbito de actuación.



**Imagen de la zona con implantación de posible actuación
continuación del uso residencial existente.**



**Imagen de la zona con implantación de posible actuación
continuación del uso residencial existente, lateral con prolongación calle Cuba, prevista desarrollar a
cargo UE-37.**

Por tanto, la presente actuación está motivada en la mejora de la ciudad existente al solucionar el vacío urbano actual favoreciendo la ocupación con el uso residencial que permite dar uso a un suelo actualmente en situación de abandono pendiente de su destino hoy innecesario, con lo que se completa la fachada de la Calle José Celestino Mutis y queda establecida la traza de la



futura calle prolongación de la calle cuba, además de favorecer un cierto incremento del espacio verde ya existente y mejora del viario a efectos de movilidad al dejar resuelto la alineación futura que mejora la conectividad con la calle Cuba.

6.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN ACTUAL Y MODIFICADA

En la zona de la calle José Celestino Mutis.

Los suelos sobre los que se actúa están clasificados como urbanos dando fachada a la calle José Celestino Mutis disponiendo de los servicios e infraestructura necesarios para su consideración como solar acorde con el art. 13.3 de la LISTA,

Las parcelas sobre las que se actúa en el vigente PGOU, sus condiciones urbanísticas son:

Calificación: Ordenanza nº 7, Equipamientos y Servicios Urbanos.

Uso característico: Servicios infraestructurales.

Edificabilidad: 1,00 m2t/m2s.

Altura: Según necesidades funcionales y estéticas.

Superficie: 1.167 m2

Las determinaciones urbanísticas una vez modificada las condiciones urbanísticas de la zona objeto del Estudio de Ordenación serán.

Parcela residencial:

Calificación: Ordenanza nº 1, grado 1. Edificación entre medianeras.

Uso característico: Residencial.

Edificabilidad: 1,6 m2t/m2s.

Altura máxima: 2 (PB+1)

Superficie: 864,77 m2

Espacio libre (Áreas de Juego):

Superficie: 141,32 m2

Viario local:

Superficie: 60,91 m2

- En la zona de la calle Cáñamo

La parcela sobre las que se actúa en el vigente PGOU, sus condiciones urbanísticas son:

Parcela residencial unifamiliar:

APA-X. Plan Especial de reforma interior aprobado el 21/12/1990

Calificación: Ordenanza 3.

Uso característico: residencial.

Edificabilidad: 1,00 m2t/m2s.

Altura: 2 plantas y 7 m.-.

Superficie: 750 m2

Las determinaciones urbanísticas una vez modificada las condiciones urbanísticas de la zona objeto del Estudio de Ordenación serán.



Calificación: Dotaciones públicas.
 Superficie: 750 m²

AR-28
 Uso y Tipología: A
 Coeficiente ponderación A (1-1^a): 1.00
 Am: 1.4371

Cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos.

En aplicación de lo previsto en el artículo 92.3 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se aporta comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos para el ámbito de la actuación, recogiendo en el siguiente cuadro las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, aprovechamiento, y usos y tipologías edificatorias:

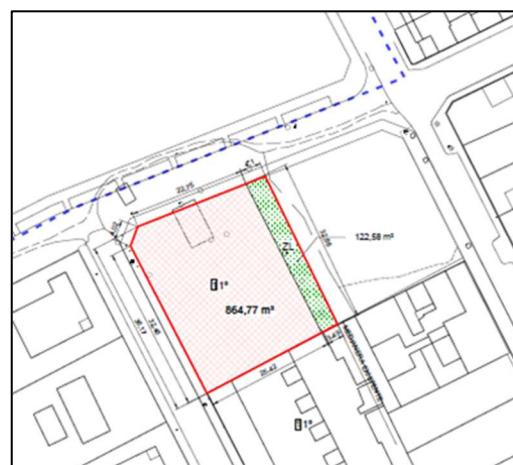
Usos	ESTADO ACTUAL				ESTADO MODIFICADO			
	m2s	m2t	ua	uds.	m2s	m2t	ua	uds.
Resid. 1.1º	750,00	750,00	750,00	7	864,77	1.384,00	1.384,00	7
Dotacional	1.067,00	--	--	--	750,00	--	--	--
Zona verde	--	--	--	--	141,32	--	--	--
Viario	--	--	--	--	60,91	--	--	--
Total	1.817,00	750,00	750,00	7	1.817,00	1.384,00	1.384,00	7

La actuación no prevé modificación de las redes públicas.

Y en la siguiente imagen se recoge la situación actual y modificada.



Topográfico situación actual.



Situación modificada ajustada a
 alineaciones UE-37.



7.- CONCLUSIÓN

Los usos actuales en las parcelas ubicadas al final de la calle José es el destino Mutis con destino espacios dotacionales de infraestructuras que se previeron en el planeamiento eran para el abastecimiento de agua, y en su momento se ubicó depósito regulador que posteriormente fue derribado sin que actualmente se considere por parte municipal ni de la compañía suministradora del servicio de abastecimiento de agua EMASESA la necesidad de mantener dicho espacio para el uso infraestructural que se preveía, por lo que ya no es de interés la obtención de dichos terrenos que parte son de titularidad privada y que estaban calificados como dotaciones locales procediéndose al cambio de uso a residencial de la misma tipología que en el resto de la manzana.

Con esta actuación se consigue dar uso a un suelo en situación de abandono acabando de configurar la zona residencial de la calle José Celestino Mutis así como se aprovecha la actuación para regularizar las alineaciones previstas de la calle Cuba acordes con la que se recogían en el plan especial de reforma interior de la UE 37 aprobado definitivamente, que lleva asociado con el resto de superficie que no se destina a uso residencial incorporarlos a la zona libre de la calle Bartolomé de las Casas, y al espacio de viario previsto de la calle Cuba.

El ámbito de la actuación afecta también a los suelos urbanos sitos en calle Cáñamo s/n de con una superficie de 750 m² actualmente calificada en el vigente P.G.O.U. como uso residencial (ordenanza n.3 – Edificación Unifamiliar), en los que se propone el cambio de uso a dotacional para mantener el nivel dotacional objetivo del área homogénea.

Por todo ello la actuación recogida en el Estudio de Ordenación supone una mejora urbana en el ámbito de actuación, acabando de establecer las necesarias medidas para la regeneración de los espacios actualmente en situación de abandono.

En Sevilla, a agosto de 2025

Lamberto Ribera Carreto
Arquitecto.



I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.- ANTECEDENTES.

Las parcelas objeto de este documento están situadas en la calle José Celestino Mutis n.º 44 y en la calle Cáñamo s/n y localizadas en suelo urbano consolidado.

Los antecedentes urbanísticos de los suelos objeto del presente Estudio de Ordenación son:

1. En los suelos sitos en calle José Celestino Mutis, n.º 44.

Suelo urbano consolidado, con una superficie de 1.131,27 m² cuya titularidad parte es privada (898,90 m²) y parte de titularidad municipal (232,37 m²), en el PGOU vigente clasifica los terrenos como **suelo urbano sometido al régimen de actuaciones urbanísticas** definido en el art. 24 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), para la obtención de sistemas locales, al estar calificado como **equipamiento infraestructural**, a obtener por expropiación la parte privada, con el objetivo de ampliar la parcela colindante donde, a la fecha de entrada en vigor del plan general (PGOU'94), existía un depósito elevado metálico de la red de abastecimiento del Campo de las Beatas, conforme se refleja en el planeamiento anterior (PGOU'85):



Detalle de situación del depósito regulador y traza del viario (PGOU 1985).

La referida instalación, en la Delegación de Competencias del Ayuntamiento a EMASESA en al año 1987, resultó cedida a la compañía suministradora.

No obstante, lo anterior, el citado depósito, con las distintas obras e infraestructuras que se han llevado a cabo en esta zona, quedaron fuera de servicio, resultando desmontada la instalación, quedando sin uso el referido servicio infraestructural, revirtiendo su propiedad al ayuntamiento.

Visto lo cual, resultando innecesario la adquisición de la parcela privada colindante sita en calle José Celestino Mutis, nº 44 para la ampliación de un servicio infraestructural, ahora inexistente, se propone la modificación del uso de los terrenos, para permitir el desarrollo de una promoción de uso residencial.

2. En los suelos sitos en calle Cáñamo s/n.

Parcela de titularidad municipal con una superficie de 750 m² actualmente calificada en el vigente P.G.O.U. como uso residencial (ordenanza n.3 – Edificación Unifamiliar).



1.- OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.

El objeto del Estudio de Ordenación es la delimitación y ordenación de una Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de mejora urbana en cuyo ámbito afecta al suelo sito en calle Celestino Mutis, nº 44, con la finalidad de modificar el uso previsto para el mismo en el plan vigente de servicio infraestructural, parte a uso residencial, conforme a los parámetros de la ordenanza 1 del suelo urbano en grado 1, característico de la zona, y el resto a espacio libre y ajuste de viario ajustándose a las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior de la UE-37 vigente y al solar municipal sito en la calle Cáñamo actualmente calificada con uso residencial, y en el que se localizarán las nuevas dotaciones públicas, todo ello acorde con el art. 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

La Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de mejora urbana se realiza sobre suelo urbano consolidado y en aplicación del Reglamento de General de la LISTA en su Disposición transitoria tercera “Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigente”, mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

2.- PROMOTORES, PROPIETARIOS Y TÉCNICO REDACTOR.

El presente documento se redactada a iniciativa de D. Cristóbal Andrade Romero, con DNI 44.956.985-N, actuando como promotor de la actuación y con domicilio a efecto de notificaciones en c/ Bartolomé de las Casas nº 40, Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

Los suelos situados en el ámbito de actuación situados al final de la calle José Celestino Mutis a la altura del nº 44 son propiedad de D. Cristóbal Andrade Romero y del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, y los situados en la calle Cáñamo del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

Actúa como redactor del presente documento el arquitecto D. Lamberto Ribera Carreto, perteneciente al colegio oficial de Arquitectos de Sevilla (COAS) con nº de colegiado 2.504.

3.- JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANISTICO. TRAMITACIÓN

3.1.- Justificación del instrumento urbanístico

Como se ha especificado en el objeto del presente documento, la finalidad última del Estudio de Ordenación es la delimitación y ordenación de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana en el solar sito en calle Celestino Mutis, nº 44, con la finalidad de modificar el uso previsto para el mismo en el plan vigente, servicio infraestructural, a uso residencial, conforme a los parámetros de la ordenanza 1 del suelo urbano en grado 1, característico de la zona.

En este sentido, conforme a lo previsto en el art. 27 de la LISTA sobre "Actuaciones de mejora urbana":



Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología precisará nuevas dotaciones públicas.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.

El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

Así mismo, el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y el artículo 92 del Reglamento que la desarrolla regula el alcance y contenido de los Estudios de Ordenación previstos para el desarrollo de las actuaciones de mejora urbana en suelo urbano.

Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.

2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.

Artículo 92. Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.

3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:



a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:

1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

En virtud de la disposición transitoria tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía sobre Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes*, en suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

En consecuencia, dado que se propone una actuación de mejora urbana en suelo urbano consolidado, la misma se lleva a cabo mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, que en el caso de una actuación de mejora urbana es el Estudio de Ordenación

3.2.- Tramitación

La iniciativa del procedimiento para la tramitación del estudio de ordenación corresponde a la administración siendo en este caso a solicitud de don Cristóbal Andrade Romero como interesado en la ordenación urbanística detallada asumiendo su promoción para permitir el desarrollo de una promoción de uso residencial en suelos calificados como equipamiento infraestructural, acorde con el artículo 80 “Tramitación a iniciativa privada”, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

La competencia en la aprobación del Estudio de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, acorde con el art. 75 de la LISTA, y con la presentación del documento de Avance (Borrador) del Estudio de Ordenación de Actuación de Mejora Urbana en c/ José Celestino Mutis se solicitó el inicio de la tramitación de dicho instrumento de ordenación urbanística, procediéndose en Junta de Gobierno Local en la sesión ordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2023 adoptar el acuerdo de aprobar el Avance del Estudio de Ordenación de la Actuación de Transformación Urbanística ATU-MU/R1 Celestino Mutis (Urbanismo/Expte.3250/2023), dando traslado al órgano ambiental para el inicio de la evaluación ambiental estratégica.



De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Estudio de Ordenación de Actuación de Transformación Urbanística de parcelas en c/ José Celestino Mutis en Alcalá de Guadaíra (Sevilla), se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. El Documento Ambiental Estratégico, junto al Avance (Borrador), fue admitido a trámite por la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul (Exp: Esa/SE/0975/2023/S) con fecha 20 de febrero de 2024; y con fecha 30 de abril de 2024 fue emitido Informe Ambiental Estratégico en el que se informa:

“Que el Estudio de Ordenación de la Actuación de Mejora Urbana de parcelas en la calle José Celestino Mutis en Alcalá de Guadaíra, (Sevilla) no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las incluidas en el borrador del plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores”.

Con fecha 4 de marzo de 2024, se presenta por registro de entrada documento de Estudio de Ordenación para aprobación inicial y el 6 de febrero de 2025 se presenta nuevo documento que subsana las deficiencias señaladas en requerimiento municipal de fecha 17 de septiembre de 2024, solicitando su aprobación inicial y procediéndose esta por Junta de Gobierno en sesión ordinaria celebrada el día 4 de abril de 2025.

Aprobado inicialmente el instrumento de ordenación urbanística se somete a información pública por plazo no inferior a veinte días.

Durante la información pública se solicitaron los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75 de la LISTA.

No constan alegaciones al E.O.

Con la notificación de aprobación inicial se recoge requerimiento de completar y corregir determinados aspectos del documento presentado, procediéndose a dar respuesta de ello en el presente documento para continuar con su tramitación.

4.- ÁMBITO AFECTADO Y ZONA DE ACTUACIÓN

El "ámbito afectado" es el área engloba todos los terrenos incluidos en la delimitación del ATU, esto es:

"La delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU/R1 "Celestino Mutis), con una superficie de 1.817 m²s, se recoge en la documentación gráfica presente documento, estableciendo los límites de los suelos a ordenar mediante el presente Estudio de Ordenación constituidos por suelo dotacional recogido en el vigente P.G.O.U. con una superficie según levantamiento efectuado de 1.067 m² sito en la calle José Celestino Mutis n.º 44 y suelo de uso residencial con una superficie de 750 m² sito en la calle Cañamo s/n:

Los suelos dotacionales en calle José Celestino Mutis n.º 44 son:

- Parcela de titularidad privada en c/ José Celestino Mutis n.º 44, parte de la catastral 6952822TG4365S0001MK, actualmente calificada con uso equipamiento infraestructural, pendiente de obtención, con una superficie de 864,77 m².
- Parcela municipal calificada con uso equipamiento infraestructural, donde anteriormente existía un depósito elevado metálico de la red de abastecimiento del Campo de las Beatas, actualmente fuera de servicio, con motivo de la renovación de la red de abastecimiento en la zona, con una superficie de 202,23 m².



Los suelos de usos residencial:

- Parcela municipal en calle Cáñamo actualmente calificada con uso residencial, donde se localizarán las nuevas dotaciones públicas necesarias para mantener el nivel dotacional objetivo de esta zona del suelo urbano, con una superficie de 750 m2.

El ámbito está afectado en la zona final de la calle José Celestino Mutis por dos parcelas registrales n.º 43986 y n.º 17858, y según la información catastral consta la parcela privada de ref. catastral 6952822TG4365S y en la zona de la calle Cáñamo la parcela calificada como uso residencia que forma parte de la catastral 7055801TG4375N, de la que no se dispone de información registral.

Las superficies recogidas son las determinadas a partir del levantamiento topográfico efectuado, y las determinaciones graficas recogidas en la planimetría del P.G.O.U., y presentan discrepancias con las recogidas en las notas registrales e información catastral.



Terrenos afectados en c/ José
Celestino Mutis

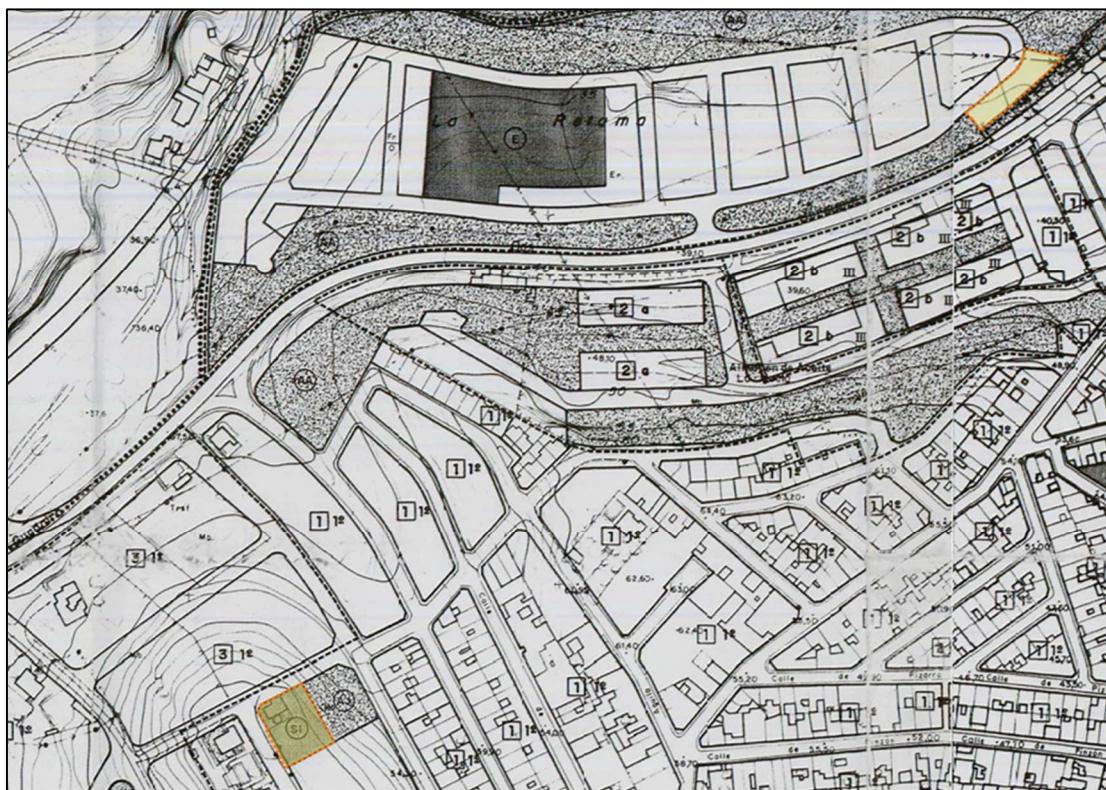


Terrenos afectados en c/ Cañamo



Situación en el entorno urbano de la zona final de la calle José Celestino Mutis.





Ámbito del Estudio de Ordenación. Suelo urbano de equipamiento de infraestructuras en c/ Celestino Mutis y de uso residencial en calle Cáñamo.

5.- PROPIEDADES AFECTADAS.

5.1.- Datos Registro de la Propiedad

La información de las propiedades afectadas en el ámbito del Estudio de Ordenación a las que se ha tenido acceso, recabada en el registro de la propiedad nº2 de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) con fecha 18 de noviembre de 2024 es:

5.1.1.- Finca registral nº 43986

Finca nº 43986 del registro de la propiedad de Alcalá de Guadaíra nº 2, descrita cómo:

“URBANA: parcela de terreno al sitio llamado CERRO GORDO Y TURRUÑUELO, Con frente a la denominada hoy JOSÉ CELESTINO MUTIS, de esta ciudad. Tiene una superficie de mil quinientos cuatro metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados. una parte de ella, con forma muy alargada, pues coge todo el frente de la total finca y con una cabida de doscientos cuarenta y tres metros con cincuenta decímetros cuadrados, está destinada a viario y será cedida al Ayuntamiento de esta Ciudad. La parcela que se describe tiene forma muy irregular y linda: por la derecha e izquierda, con fincas o terrenos que tiene en su frente a la misma calle; y por la espalda, en parte con la finca matriz resto, y en parte con fincas que tiene en su frente a la calle Bartolomé de las casas. No consta referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.”

TITULAR: Cristóbal Andrade. 100% del pleno dominio por título de COMPROVENTA.”



5.1.2.- Finca registral nº 17858

Finca nº 17858 del registro de la propiedad de Alcalá de Guadaíra nº 2, descrita cómo:

“URBANA: Solar.

DIRECCIÓN: Otros, Denominación: Paraje: CERRO GORDO Y TURRUÑUELO.

SUPERFICIE: Terreno: Ciento y ocho metros cuadrados (188 m²).

LINDEROS: norte, FINCA DE DONDE SE SEGREGA.; sur, RESTO DE LA FINCA MATRIZ.; este, RESTO DE LA FINCA MATRIZ.; oeste, CALLE EN PROYECTO DE LA FINCA MATRIZ.

TITULAR: AYUNTAMIENTO ALCALÁ DE GUADAÍRA, 100% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA.”

DESCRIPCIÓN: Destinada a la construcción de un depósito de agua para abastecimiento de la zona de la margen izquierda del río Guadalquivir.

5.1.3.- Finca registral en calle Cáñamo.

No se dispone de información registral de la parcela destinada a uso residencial sita en calle Cáñamo de titularidad municipal.

5.2.- Datos Catastrales

En el ámbito del Estudio de Ordenación quedan afectadas las siguientes parcelas catastrales:

5.2.1.- Parcela catastral nº. 6952822TG4365S.

La información catastral de la parcela es:

- PARCELA CATASTRAL: 6952822TG4365S.
- LOCALIZACIÓN: CL JOSÉ CELESTINO MUTIS 44; ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)
- SUPERFICIE: 808 m²
- CLASE: Urbano.
- USO: Suelo sin edificar
-



Parcela catastral nº 6952822TG4365S en calle José Celestino Mutis 44.



En el ámbito marcado además de la parcela catastral existe suelo no catastrado, que corresponde parte a parcela de titularidad municipal y parte a espacios libres.

5.2.2.- Parcela catastral nº. 7055801TG4375N

La información catastral de la es:

- PARCELA CATASTRAL: [7055801TG4375N](#).
- LOCALIZACIÓN: CL CAMINO RETAMA 2.; ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)
- SUPERFICIE: 27 196 m2 m2
- CLASE: Urbano.
- USO PRINCIPAL: Industrial



La parcela destinada a uso residencial sita en calle Cáñamo se corresponde con la zona marcada dentro de la parcela catastral 7055801TG4375N con una superficie de 750 m2.

5.3.- Derechos reales sobre los inmuebles incluidos en el ámbito.

De conformidad con lo establecido en el artículo 91.3.a del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, no se tiene constancia de personas físicas y/o jurídicas que ostenten algún derecho real sobre los inmuebles incluidos en el ámbito del estudio de ordenación.

5.4.- Propietarios o titulares de otros derechos reales.

En relación con las fincas afectadas registrales n.º 17858 y n.º 43986, cuyos titulares son los recogidos en el apartado “5.1 Datos registro de la propiedad”, no constan propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial del presente E.O., según consta en los certificados registrales, emitidos por el registro de la propiedad de Alcalá de Guadaíra n.º 2 de fecha 21/08/2025 que se adjunta en el Anexo 3 “Certificaciones registrales”.



5.5.- Identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito.

En el ámbito de la actuación de mejora urbana no existen actualmente edificaciones.

6.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Las parcelas objeto del Estudio de Ordenación situadas en la c/ José Celestino Mutis ya quedaban recogidas en el anterior PGOU de 1985 como suelos urbanos de carácter residencial, y en él se recogía la existencia de una zona destinada a depósito regulador para abastecimiento de agua, infraestructura ya inexistente y sin previsión de uso de la parcela prevista para infraestructuras.

En el PGOU.1994 adaptado a la LOUA en 2009, se recogía el espacio de reserva para depósito regulador ampliado para uso dotacional de infraestructuras. Deposito que existió y posteriormente fue derribado.

En 2002, se aprobó parcelación de parte de la manzana en la zona con frente a la calle José Celestino Mutis, que recogió las parcelas destinadas a uso residencial quedando como resto la zona destinada a dotaciones de infraestructuras y cesiones de viario.

En el entorno se procedió a la redacción y aprobación de Plan Especial de Reforma Interior de la UE-37 “Ctra. de Dos Hermanas” con aprobación definitiva en 2007, que establecía alineaciones y rasantes en la zona oeste de la calle Cuba.

Existe, en relación con la traza de la calle Cuba, discordancia entre las alineaciones recogidas en el PGOU-1994, y la resultante recogida en el PERI vigente aprobado en marzo de 2007 de la UE-37.

Se procede a recoger en los siguientes apartados la información urbanística que afecta al ámbito desde el PGOU-1985 hasta la actualidad.

6.1.- PGOU 1985

La ordenación de la zona calle José Celestino Mutis quedaba recogida en el documento de Adaptación – Revisión del Plan General de Alcalá de Guadaíra, tramitado por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía, aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 1985 como suelo urbano.



Detalle plano 25. Calificación del suelo residencial (PGOU 1985)





Detalle de situación del depósito regulador y traza del viario (PGOU 1985).



Detalle plano 29. Red viaria residencial (Sur) (PGOU 1985).

El ámbito del Estudio de Ordenación la zona de la calle José Celestino Mutis estaba clasificado como suelo urbano y la calificación para uso residencial, recogiéndose en la documentación gráfica tan solo reserva de una zona de 300 m2 para depósito de regulador para abastecimiento.

6.2.- PGOU vigente. PGOU 1994 adaptado a la LOUA en 2009

El instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio de Alcalá de Guadaíra está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística, cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente según Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo de 1.994, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de Abril de 1.994 y el Documento de Adaptación Parcial a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprobado por la Corporación municipal en Pleno en sesión celebrada el día 16 de julio de 2009.

La ordenación de la zona de la calle José Celestino Mutis quedaba recogida en el actual PGOU de Alcalá de Guadaíra, lindando con la calle Cuba que también limita por el oeste con el sector UE-37 de suelo urbano sujeto a ATU, que fue objeto de Plan Especial de Reforma Interior (PERI) UE-37 del PGOU de Alcalá de Guadaíra aprobado el 15 de marzo de 2007 y en el que se recoge la ordenación y alineaciones del viario previsto de prolongación de la calle cuba hasta su encuentro con la calle José Celestino Mutis, con lo que se acababa de configurar las necesarias precisiones de ordenación de la zona que nos ocupa. El ámbito de la UE-37 está pendiente de urbanizar.



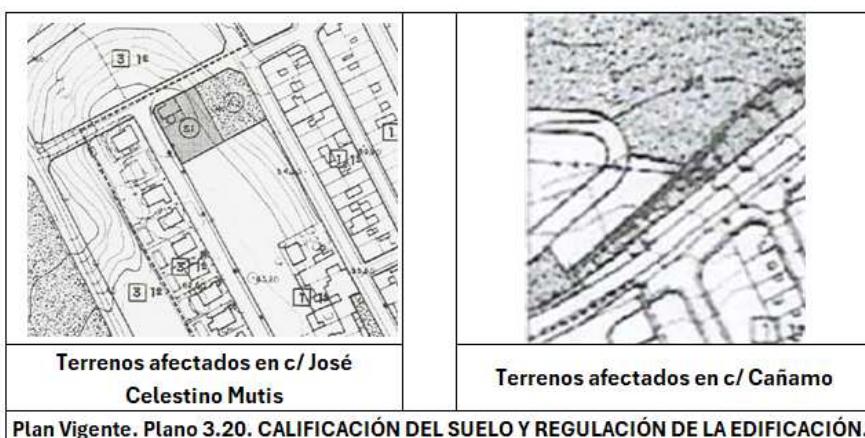
La ordenación de la zona de la calle Cáñamo, procede del desarrollo del Área con Planeamiento Aprobado APA-10, en la que se recoge la parcela de 750 m² de uso residencial unifamiliar prevista para la localización de nuevas dotaciones públicas.



Situación c/ Jose Celestino Mutis y c/ Cáñamo.
Plano OE.04.3 del PGOU de Adaptación a la LOUA 2009.

En la documentación gráfica recogida en el vigente PGOU de 1994, se puede observar que:

- A. En el plano 3.20. “CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN”, queda recogido los usos de Sistema de Infraestructuras (SI) en la zona objeto del Estudio de Ordenación.

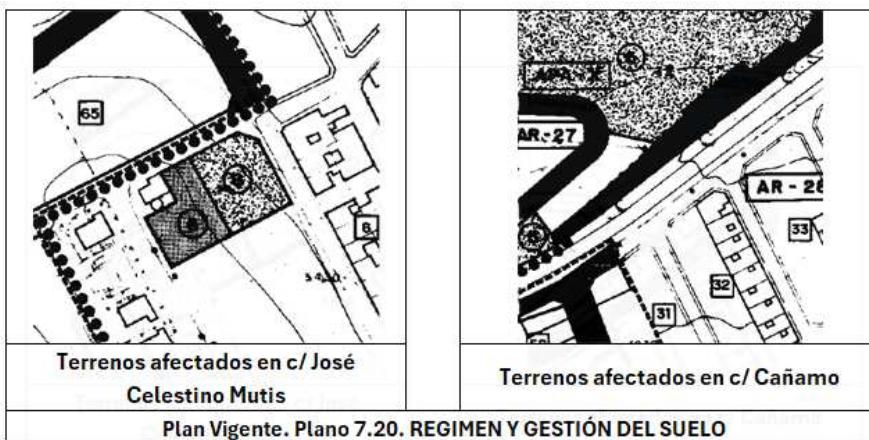


- B. En el plano 4.20. “RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES”, queda recogido el viario previsto tanto en la calle José Celestino Mutis con un ancho de calle de 10 m. (no se recoge en la documentación gráfica del PGOU, pero si en la parcelación de 2002), y prolongación de la calle Cuba (ancho 10 m.) que queda ligeramente desplazada en su cruce con la calle Bartolomé de las Casas.

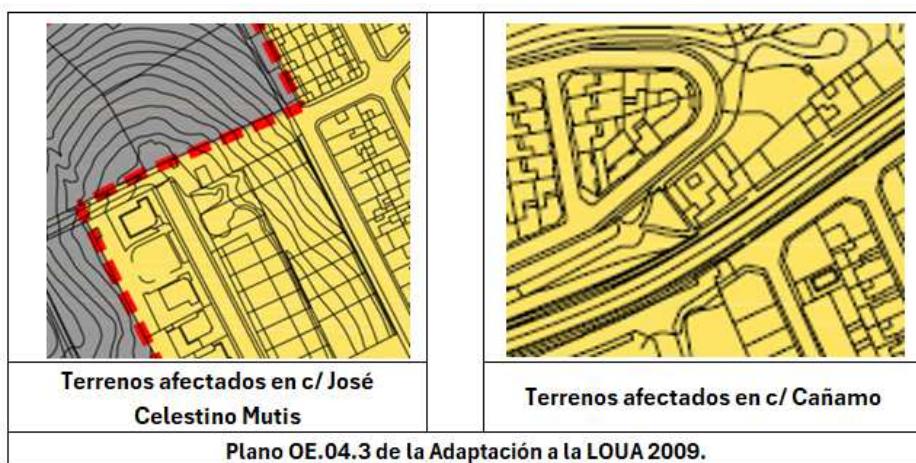




- C. En el plano 7.20. “REGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO”, el Sistema de infraestructuras (SI) en la zona objeto del Estudio de Ordenación, queda reflejada la parte pendiente de obtención y que se corresponde con la propiedad actual de D. Cristóbal Andrade, que se completaría con la zona del depósito que existía.



- D. En el documento del PGOU de Adaptación a la LOUA 2009, plano OE.04.3, no se encuentra grafiado las alineaciones del viario, prolongación de la calle Cuba, pero si la de la calle José Celestino Mutis.



6.3.- PERI-UE-37 “Carretera de Dos Hermanas”

La zona oeste del ámbito limita con la prolongación prevista de la calle Cuba, que la separa del sector de suelo urbano sujeto a ATU UE-37 recogido en el PGOU vigente, y que en el PERI aprobado definitivamente en 2007 se recoge el ancho de calle y características de esta de la prolongación de la calle Cuba, ampliándose hasta 12 metros.

Se puede observar en la documentación gráfica del PERI el ajuste de conexión de la calle Cuba y Bartolomé de las Casas, facilitando la continuidad de la calle Cuba. Este ajuste no está recogido en la documentación gráfica recogida en el vigente PGOU.



Plano P.2 ALINEACIONES Y RASANTES. PERI UE-37

6.4.- Antecedentes desarrollo de las parcelas objeto del Estudio de Ordenación

El desarrollo de la zona objeto del Estudio de Ordenación, lo constituye un espacio que se ha ido consolidando en el tiempo, quedando pendiente de culminar la zona final de la calle José Celestino Mutis, y el espacio colindante con la UE-37, con planeamiento aprobado, pero no desarrollado.

Se procede a recoger a continuación las actuaciones llevadas a cabo en el tiempo, y que han dado lugar a la actual situación del ámbito que nos ocupa, y en el que se propone acabar de concretar la ordenación capaz de conjugar los intereses públicos y privados.

- El desarrollo de la zona norte de la calle José Celestino Mutis, se inició con la actuación de segregación de finca correspondiente al Exp. Municipal 117-L/2002, con resolución 89/2003-U del Concejal Delegado de Urbanismo de 6 marzo 2003, recogiéndose la segregación de finca de 4.821,98 m² en 21 parcelas lucrativas con una superficie de 3.713,71 m² y destinando para equipamiento 864,77 m² y 243,50 m² de viario.

La segregación correspondiente al expediente quedaba recogida en el plano cuya imagen se acompaña:



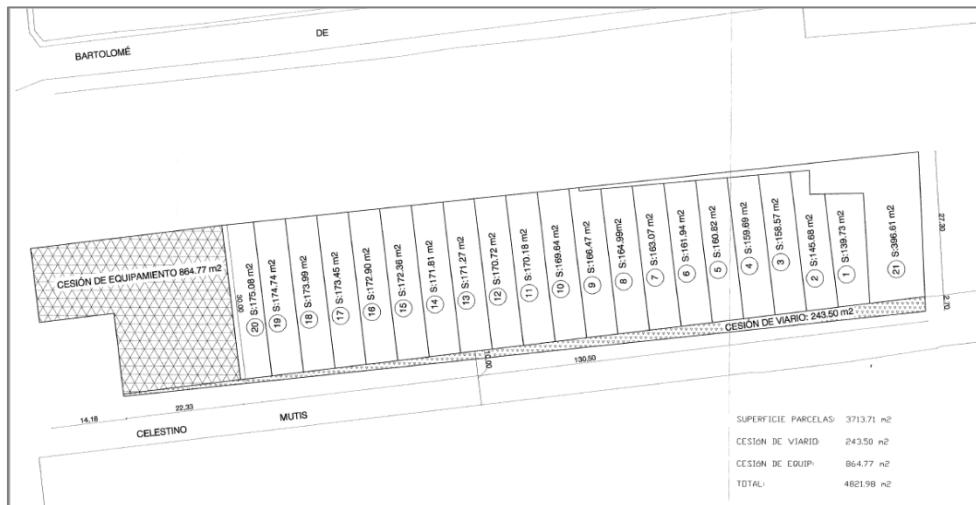


Imagen plano exp. Municipal 117-L/2002

- De la finca matriz se segregó las 21 parcelas indicadas, pero no así las destinadas a equipamientos y viario, que se correspondían con una superficie de 1.108,27 m², que se mantienen de titularidad privada.
- La superficie restante de la finca matriz que recoge las zonas destinadas a equipamientos y viario, según se recoge en la finca registral nº 43986 es una superficie total de 1.504, 88 m², superior a los 1.108,27 m², de lo que se deduce que unos 396, 61 m² deben corresponder o a exceso de cabida o parte de suelos con destino de viarios según se desprende de la ordenación prevista en el PGOU. La nota registral recoge específicamente que la superficie de 243,50 m² “está destinada a viario y será cedida al Ayuntamiento de esta Ciudad”.
- Se ha localizado también la finca registral nº 17858, del registro de la propiedad de Alcalá de Guadaíra nº 2, que se recoge como urbana, con una superficie de ciento ochenta y ocho metros (188 m²) que se correspondería s.e.u.o. con la que se realizó en su momento depósito de agua, hoy inexistente.
- La zona es colindante con el suelo urbano recogido en el PGOU como urbano sujeto a ATU correspondiente al ámbito UE-37, y que fue objeto de Plan Especial de Reforma Interior (PERI) UE-37 “Carretera de Dos Hermanas” del PGOU de Alcalá de Guadaíra aprobado definitivamente el 15 marzo de 2007 y publicada dicha aprobación en el BOP nº 117 de fecha 23 de mayo de 2007.

7.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. MEDIO FÍSICO.

El suelo del ámbito de actuación se corresponde con suelo urbano consolidado situado al final de la calle José Celestino Mutis, constituyendo un solar sin uso.

Sus lindes son:

- Al Norte con la prolongación de la calle Cuba, pendiente de ejecución que lo separa del suelo pendiente de desarrollo UE-37 Ctra. Dos Hnas.
- Al Este con zona destinada a espacio libre local con acceso por la calle Bartolomé de las Casas.
- Al Sur con viviendas.
- Al Oeste con la calle José Celestino Mutis.



	
Terrenos afectados en c/ José Celestino Mutis	Terrenos afectados en c/ Cañamo
Coordenadas geográficas. ERTS89 - HUSO 30 Norte	
Coordenada X: 246.744,44	Coordenada X: 247.148,21
Coordenada Y: 4.135.118,75	Coordenada Y: 4.135.459,87

7.1.- Medio Físico.

Los terrenos sobre los que se actúa tienen su acceso por la calle José Celestino Mutis presentando un suelo totalmente antropizado con una topografía prácticamente plana con pendiente al final de su lindero oeste hacia la calle Bartolomé de las casas

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

7.2.- Climatología

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

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

Tomando como referencia los datos obtenidos de la estación meteorológica “Utrera” la distribución de las precipitaciones en esta estación meteorológica tiene lugar preferentemente a lo largo del invierno, otoño y hasta mediados de la primavera.

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



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

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

7.3.- Medio biótico.

Zona con muy escasa vegetación debido al situación antropizada del solar que ha sido utilizado como zona de aparcamientos y depósito de materiales.

No se localiza flora de interés ni flora amenazada

En el ámbito no se localiza ningún árbol o arboleda singular incluida en el inventario de Árboles y Arboledas singulares presentes en el territorio de la Comunidad Autónoma. En el borde de la zona se localiza tan solo dos ejemplares de higueras.

En la zona de estudio no se encuentra sobre ningún HIC, situándose los más cercanos a 500 metros al norte, a orillas del río Guadaira.

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

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

7.4.- Paisaje.

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

7.5.- Vías pecuarias.

No existen vías pecuarias que puedan verse afectadas.

8.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTE.

Actualmente no existe ningún uso sobre el ámbito de actuación salvo en la zona de la calle José Celestino Mutis usos ocasionales de aparcamiento de vehículo y en general el suelo se encuentra en estado natural altamente antropizado.



8.1.- Construcciones existentes.

Tan solo quedan en algunos puntos restos a nivel de cimentación de la antigua infraestructura de depósito de abastecimiento que fue demolido en la calle José Celestino Mutis.

8.2.- Infraestructuras existentes.

El suelo urbano afectado por el presente E.O. sito en la calle José Celestino Mutis y calle Cáñamo disponen de los servicios básicos y de infraestructuras a pie de parcela reuniendo las condiciones de solar acorde con el art. 13.3.c. de la LISTA incluidas las que son objeto del Estudio de Ordenación.

La situación actual de las infraestructuras en el entorno es:

8.2.1.- *Red viaria*

La calle José Celestino Mutis y calle Cáñamo están pavimentadas y con acerados. La prolongación de la calle Cuba, solo existe camino de terrizo.

8.2.2.- *Abastecimiento.*

Por la acera de la calle José Celestino Mutis dispone de tubería de abastecimiento a todo lo largo de tubería de Ø 300 mm de FD, y tubería Ø 80 mm de FD mm hasta el límite de las viviendas con la zona de actuación. Y por la calle también discurre red generica de abastecimiento de Ø 600 mm de FD.

La red de abastecimiento con Ø 200 mm de FD se prolonga por la calle Cuba.

La calle Cáñamo dispone de red de abastecimiento.

8.2.3.- *Saneamiento.*

Los suelos calle José Celestino Mutis y calle Cáñamo disponen de red de saneamiento y pluviales existente que es unitaria.

Las redes de saneamiento de la calle José Celestino Mutis son de Ø 300 mm de HM situándose en la zona de actuación el pozo de cabecera.

8.2.4.- *Redes eléctricas.*

Los suelos calle José Celestino Mutis y calle Cáñamo disponen de red de infraestructura eléctrica en Baja.

La red de baja soterrada en la calle José Celestino Mutis está conectada con el centro de transformación que suministra a la zona y se localiza en c/ Nuño de Guzmán, esquina c/ Juan de Garay.



8.2.5.- Redes de telecomunicaciones

Los suelos calle José Celestino Mutis y calle Cáñamo disponen de red de telecomunicaciones.

En la calle José Celestino Mutis existe red de telecomunicaciones es aérea que discurre por ambos acerados



Vista situación c/ José Celestino Mutis



Vista situación c/ Cáñamo

9.- PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

El ámbito de actuación se localiza en la zona conocida como ENSANCHE SUR con vacíos urbanos pendiente de culminar su desarrollo como es la zona situada al norte UE-37 Ctra. Dos Hnas., suelo sujeto a ATU.

Por su situación y dimensiones dentro de la trama urbana y separada de las principales vías de comunicación del entorno no presenta afecciones territoriales, ambientales y/o sectoriales.

En relación con el dominio público hidráulico y patrimonio indicar:



9.1.- Dominio público hidráulico

Normativa de aplicación:

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

Incidencia en el ámbito:

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

9.2.- Patrimonio arqueológico

Normativa de aplicación:

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

Incidencia en el ámbito:

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

9.3.- Cambio climático

Debe ser uno de los objeto de la actividad y fines de la ordenación territorial y urbanística en la actuación prevista en el presente Estudio de Ordenación evitar los efectos adversos del cambio climático, siendo la incidencia en este apartado por las características de la ordenación la derivada de los procesos constructivos de las construcciones residenciales previstas las cuales deberán utilizar preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo.

La ordenación incluye el incremento de espacios verdes agrupándolos al espacio libre colindante de sistema local de espacio libre anexo a la calle Bartolomé de las Casas esquina calle de Cuba

10.- DIAGNÓSTICO

El Plan General vigente presenta ciertas incongruencias en su planimetría en cuanto a las alineaciones y rasantes e indicar que en el plan especial de la UE -37 con aprobación definitiva si se recoge alineaciones en la calle Cuba.

En el ámbito reservado para dotación de infraestructuras existía en su momento depósito de agua que ya fue derribado y ya no tiene objeto la reserva de dicha parcela para usos de infraestructuras.

En relación con posibles afecciones, la situación y características del terreno no queda afectado por afecciones de la legislación sectorial.



Respecto a infraestructuras, tanto de la calle José Celestino Mutis como de la calle Cáñamo, disponen de los servicios básicos y de infraestructuras reuniendo todas las parcelas de dichas calles las condiciones de solar acorde con el art. 13.3.c. de la LISTA incluidas las que son objeto del Estudio de Ordenación.

Lindando con las parcelas sobre las que se actúa, el PGOU prevé zonas libres frente a la calle Bartolomé de las Casas, lo que permite que los espacios que no se destinan a viario o uso residencial puedan quedar incorporados a la zona libre mencionada.

Y dada la ubicación de la actuación al final de la calle José Celestino Mutis, lindante con suelos sujetos a desarrollo, permite acabar de establecer las necesarias medidas para completar la fachada de la calle con el uso residencial, y complementar y/o ajustar los espacios libres ya previstos esquina calle Bartolomé de las Casas y calle Cuba, con lo que la ordenación mejoraría considerablemente el entorno urbano situado entre la calle José Celestino Mutis y la calle Bartolomé de las casas, sin afectar negativamente desde el punto de vista paisajístico y funcional.

Con el Estudio de Ordenación se debe, por tanto, proceder a coordinar y recoger en el documento del Plan General la ordenación aprobada de la UE 37 que afecta a las alineaciones situada en el este del ámbito, así como establecer los usos que permitan acabar de configurar esta zona urbana acorde con los criterios del PGOU.

11.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

La ordenación queda limitada al trazado de la calle José Celestino Mutis y el ajuste de la prolongación de la calle Cuba recogida en el plan especial de la UE-37, y al cambio de uso a residencial situado a continuación de las viviendas existentes lo que condiciona las posibles alternativas a considerar.

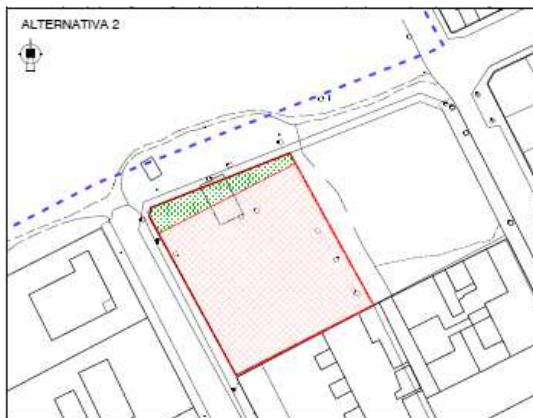
La parcela de la calle Cáñamo actualmente calificada con uso residencial, donde se localizarán las nuevas dotaciones públicas necesarias para mantener el nivel dotacional objetivo de esta zona del suelo urbano, con una superficie de 750 m², no afecta a las alternativas propuestas.

En las 3 alternativas se considera para el uso residencial el mantenimiento de la tipología de las parcelas colindantes.

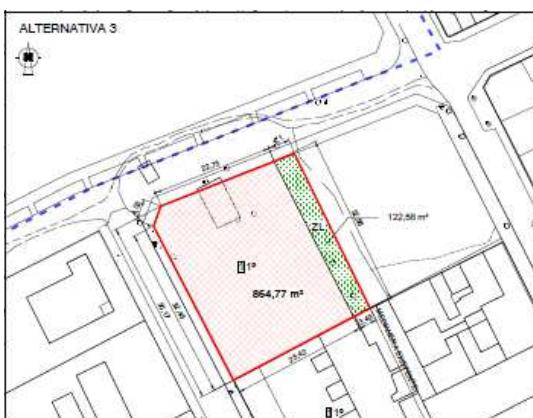
Alternativa. 1 La alternativa una consistiría en mantener las alineaciones recogidas en el suelo urbano en el actual PGOU vigente manteniendo la traza de las alineaciones propuestas en el PERI de la UE-37 aprobado.



Alternativa 2. Con el encaje de las alineaciones derivadas de la prolongación de la calle José Celestino Mutis y la ordenación prevista en la continuación de la calle Cuba en el plan especial de la UE-37, al realizar la implantación de los usos de espacio libre y zona residencial establecer la zona libre en el extremo oeste de la calle José Celestino Mutis paralelo a la futura prolongación de la calle Cuba.



Alternativa 3. Con el encaje de las alineaciones derivadas de la prolongación de la calle José Celestino Mutis y la ordenación prevista en la continuación de la calle Cuba en el plan especial de la UE-37, Al realizar la implantación de los usos de espacio libre y zona residencial establecer la zona libre incluyéndola en el espacio libre previsto en la calle Bartolomé de las Casas, y llevar la zona destinada a uso residencial hasta el final de la calle José Celestino Mutis esquina con la prolongación futura de la calle Cuba.



Se considera esta alternativa a efectos de ordenación como la más adecuada al crear un mayor espacio homogéneo de los espacios libres previstos en la zona.

11.1.- Conclusión

De las 3 alternativas propuestas, se considera que la número 3 es la más adecuada ya que permite acabar de configurar la fachada de la calle José Celestino Mutis hasta el final de la misma y configurar un mayor espacio homogéneo de zonas libres previstas que dan a la calle Bartolomé de las casas esquina con la futura prolongación de la calle Cuba.



II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.- OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.

El objeto del Estudio de Ordenación es la delimitación y ordenación de una Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de mejora urbana en cuyo ámbito afecta al suelo sito en calle Celestino Mutis, nº 44, con la finalidad de modificar el uso previsto para el mismo en el plan vigente de servicio infraestructural, parte a uso residencial, conforme a los parámetros de la ordenanza 1 del suelo urbano en grado 1, característico de la zona, y el resto a espacio libre y ajuste de viario ajustándose a las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior de la UE-37 vigente y al solar municipal sito en la calle Cáñamo actualmente calificada con uso residencial, y en el que se localizarán las nuevas dotaciones públicas, todo ello acorde con el art. 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

La Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de mejora urbana se realiza sobre suelo urbano consolidado y en aplicación del Reglamento de General de la LISTA en su Disposición transitoria tercera “Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigente”, mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

En cuanto al contenido documental, relacionado en el índice general del presente documento, es adecuado para el completo desarrollo de los objetivos que se persigue y contiene las determinaciones acordes con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

La actuación de mejora urbana en suelo urbano se sitúa en el ámbito de uso global residencial, área homogénea “Ensanche Tradicional Zona 10 este” definido en el PGOU de Alcalá de Guadaíra.

2.- DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

El ámbito de la actuación de mejora urbana se corresponde con la parcela calificada como Equipamientos y Servicios Urbanos que conforma la esquina de la calle José Celestino Mutis con la prolongación de la calle Cuba y está delimitada por los siguientes linderos:

- Al norte, lindero con parcela de uso de espacio libre.
- Al oeste, prolongación de la calle Cuba que la separa del sector UE-37.
- Al sur, calle José celestino Mutis.
- Al este, con suelo urbano de uso residencial. Ordenanza nº 1, grado 1. Edificación entre medianeras.

El ámbito de la actuación afecta también a los suelos urbanos sitos en calle Cáñamo s/n de titularidad municipal con una superficie de 750 m² actualmente calificada en el vigente P.G.O.U. como uso residencial (ordenanza n.3 – Edificación Unifamiliar), en los que se propone el cambio de uso a dotacional para mantener el nivel dotacional objetivo de esta zona del suelo urbano.



La superficie del ámbito afectado indicando su titularidad pública y privada queda recogido en el siguiente cuadro:

Suelo del ámbito del Estudio de Ordenación.

Ayto. en c/José Celestino Mutis	202,23 m2
Privado en c/ José Celestino Mutis	864,77 m2
Suelo equipamiento infraestructura	1.067,00 m2
Ayto. en c/ Cáñamo	750,00 m2
Suelo uso residencial	750,00 m2
Total suelo del ámbito del E.O.	1.817,00 m2

En la documentación gráfica que acompaña a este documento se identifica el ámbito de la actuación en el marco de la estructura urbanística de la ciudad

3.- OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

Teniendo en cuenta la situación del solar actualmente calificado con uso infraestructural y la innecesidad de dicho uso actualmente, el objeto del Estudio de Ordenación es establecer una nueva ordenación de la parcela acorde al entorno de uso residencial que contribuya a la conformación de la imagen urbana, siendo los objetivos concretos de la actuación los siguientes:

- a) Ajuste de los límites de la calle José Celestino Mutis manteniendo la continuación de la alineación existente y establecer el límite con el encuentro con la calle Cuba respetando las previsiones recogidas en el PERI de la UE-37.
- b) Establecer el cambio de uso de parte de la parcela prevista como dotación de infraestructuras que ya no se prevén en una superficie de 864,77 m2 a uso residencial ajustándola, como continuación de las edificaciones existentes hasta el extremo de la calle José Celestino Mutis.
- c) Los espacios procedentes de la propiedad municipal recogida en la nota registral número 17858, se propone su ubicación en los viarios recogidos en el PGOU y colindante con la zona libre previstas con fachada a la calle Bartolomé de las Casas pasando a formar parte de la misma. También se prevé dar cumplimiento a la cesión recogido en la finca registral nº 43986 de los 213,50 m2 con destino a viario en la calle José Celestino Mutis.
- d) Y en relación a las nuevas dotaciones públicas necesarias para mantener el nivel dotacional objetivo del área homogénea, estas se proponen situarlas en parcela municipal en calle Cáñamo actualmente calificada con uso residencial, no afectando a la ordenación de la zona.



4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA.

Introducción.

El ámbito de la actuación de mejora urbana se corresponde con parcelas que el vigente P.G.O.U. clasifica como suelo urbano consolidado, y calificadas como equipamiento infraestructural, una de titularidad municipal en la que existía instalación de un depósito elevado metálico de la red de abastecimiento del Campo de las Beatas, conforme se refleja en el planeamiento anterior (PGOU'85), y otra de titularidad privada prevista obtener por expropiación para anexar a la municipal. Y también forma parte del ámbito la parcela situada en calle Cáñamo s/n de titularidad municipal con una superficie de 750 m² actualmente calificada en el vigente P.G.O.U. como uso residencial (ordenanza n.3 – Edificación Unifamiliar).

La referida instalación situada en la calle José Celestino Mutis, en la Delegación de Competencias del Ayuntamiento a EMASESA en el año 1987, resultó cedida a la compañía suministradora.

No obstante, lo anterior, el citado depósito, con las distintas obras e infraestructuras que se han llevado a cabo en esta zona, quedó fuera de servicio, resultando desmontada la instalación, quedando sin uso el referido servicio infraestructural, revirtiendo su propiedad al ayuntamiento.

Visto lo cual, resulta innecesario la adquisición de la parcela colindante sita en calle José Celestino Mutis, nº 44 para la ampliación de un servicio infraestructural, ahora inexistente, por lo que se propone la modificación del uso de los terrenos, para permitir el desarrollo de una promoción de uso residencial.

a) Alcance de la actuación propuesta en relación con el PGOU vigente.

En base a los objetivos y antecedentes expuestos se justifica la ordenación que se propone con las siguientes características:

Con la actuación de mejora urbana que se propone queda configurada la calle José Celestino Mutis dando continuidad a la zona residencial existente, estableciendo el límite de dicha calle con la prolongación futura de la calle Cuba, y completando el espacio libre que da a la calle Bartolomé de las Casas, completándose el proceso de consolidación del ámbito de la calle José Celestino Mutis, que no llegó a culminarse ante la falta de determinaciones en el tratamiento de las parcelas situadas al final de dicha calle, debido a la existencia de elementos infraestructurales (antiguo depósito de agua, y cámaras), que han perdido la funcionalidad prevista lo que ha dado lugar a la innecesariedad de la reserva de suelo para las infraestructuras que se preveían.

La actuación se sitúa dentro del área homogénea Zona-10 ENSANCHE ESTE recogida en el PGOU vigente.





Datos Zona 10. Ensanche Este.

- Superficie total: 392.706 m²
- Edificabilidad Global 1,20 m²_t/m²_s
- Zona Verde 40.781 m²_s
- Equipamientos 28.862 m²_s
- Total, Dotaciones 69.644 m²_s
- Media dotacional Zona 10. 0,147 m²_s/m²_t

Dadas las características de la ordenación urbanística detallada del E.O., que no difiere sustancialmente de las existentes en la zona 10 “Ensanche Este”, una vez ejecutada completamente, dadas sus características y superficie, conforme a lo establecido en el artículo 78.2.a). RGLISTA, queda integrada en dicha zona de 10 “Ensanche Este”.

b) Incidencia en la mejora de la ciudad existente.

En relación con la mejora urbana de la ciudad existente que conllevará el desarrollo de la actuación de transformación urbanística propuesta se ponen de manifiesto las siguientes consideraciones:

- Se acaba de completar la alineación de la calle José Celestino Mutis, y en la prolongación de la calle Cuba, ajustándose a demás a las previsiones recogidas en el PERI de la UE-37 vigente, lo que supone el ajuste incremento del espacio viario.
- Se incrementa el espacio verde existente colindante con el ámbito de actuación.
- Continuidad de la tipología existente de vivienda residencial, no alterando el nº de viviendas previsto en el área homogénea en el que se sitúa la actuación complementada con el espacio de uso residencial de la calle Cáñamo de uso residencial que se transforma en espacio verde.
- Mejora de la imagen urbana



- Se dota de viabilidad económica la actuación con la solución propuesta, de uso residencial con las condiciones establecidas en la Ordenanza nº 1.- *Edificación entre Medianera*, Grado 1. De las NNUU.

La volumetría, en aplicación de las ordenanza n.º 1 para el uso residencial se mantiene el mismo que en las edificaciones existentes en la manzana en la que se ubica el ámbito de actuación.



Imagen de la zona con implantación de posible actuación continuación del uso residencial existente.



Imagen de la zona con implantación de posible actuación continuación del uso residencial existente, lateral con prolongación calle Cuba, prevista desarrollar a cargo UE-37.

Por tanto, la presente actuación está motivada en la mejora de la ciudad existente al solucionar el vacío urbano actual favoreciendo la ocupación con el uso residencial que permite dar uso a un suelo actualmente en situación de abandono pendiente de su destino hoy innecesario, con lo que se completa la fachada de la Calle José Celestino Mutis y queda establecida la traza de la futura calle prolongación de la calle cuba, además de favorecer un cierto incremento del espacio



verde ya existente y mejora del viario a efectos de movilidad al dejar resuelto la alineación futura que mejora la conectividad con la calle Cuba.

5.- ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO DE LA MEJORA URBANA.

En aplicación de lo establecido en el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y del artículo 92 del Reglamento que desarrolla, el Estudio de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación.

5.1.- Reservas dotacionales.

5.1.1.- *Dotaciones Locales*.

La ley 7/21 establece que en todo caso ha de mantenerse el nivel dotacional de la zona. En este caso concreto, dado el ámbito sobre el que se actúa dentro del área homogénea Zona-10 ENSANCHE ESTE recogida en el PGOU vigente, se propone la ubicación de los suelos para nuevas dotaciones públicas necesarias para mantener el nivel dotacional objetivo de esta zona situarlas en la parcela municipal en calle Cáñamo actualmente calificada con uso residencial.

Cálculo del nivel dotacional.

El art. 47.1.b. del Reglamento de la LISTA determina:

b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a los estándares dotacionales que resulten de aplicación conforme a este Reglamento".

Por otra parte, el art. 82 del citado Reglamento que establece las reservas y estándares dotacionales, dispone en su apartado 5, respecto de las ATU, que deberán "reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica".

El nivel dotacional de una zona de suelo urbano se define en el Anexo del Reglamento como:

"...relación expresada entre la superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado al sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y de suelo de dotaciones privadas análogas computables de conformidad con el artículo 82, dividida por la superficie edificable, en metros cuadrados de techo, total de la zona de suelo urbano".

Los suelos afectados por el E.O. se sitúan en la zona área homogénea Zona-10 ENSANCHE ESTE recogida en el PGOU vigente.

Datos Zona 10. Ensanche Este.

- | | |
|-------------------------------|--|
| • Zona de ordenanza domínante | Edificación entre medianeras Grado 1º y 2º |
| • Uso Global | Residencial |
| • Densidad Global | 100 viv/ha |



• Superficie total:	392.706 m ²
• Edificabilidad Global	1,20 m ² /m ² _s
• Zona Verde	40.781 m ² _s
• Equipamientos	28.862 m ² _s
• Total, Dotaciones	69.644 m ² _s
• Media dotacional Zona 10.	0,147 m ² _s /m ² _t

El uso global, coeficiente de edificabilidad y densidad máximos serán los correspondientes a esta zona, por lo que atendiendo a la superficie del ámbito (1.817,00 m²_s):

- Edificabilidad máxima (1,20 m²/m²): 2.180,40 m²_t.
- Uso global: Residencial
- Densidad de viviendas (100 uds/ha): 18 viviendas
- Zona de ordenanza dominante: Edificación entremedianeras

La edificabilidad, n.^º de viviendas y ordenanza propuestos en el ámbito del E.O. son

Edificabilidad: 1.384,00 m²_t < 2.180,40 m²_t

N.^º Viviendas: 7 viv < 18 viv

En el ámbito delimitado se produce un incremento de edificabilidad de 634 m²_t (superior al 10% del existente), que requiere la reserva de dotaciones locales, teniendo en cuenta el nivel dotacional de la zona en la que se ubica (0,1478 m²_s/m²_t), la superficie mínima será de 93,19 m²_s.

En este sentido, la superficie de suelo destinado a dotaciones en el ámbito (Socio-cultural calle Cáñamo y zona verde) resulta una superficie de 891,82 m²_s, correspondientes 141,32 m² que se sitúan junto a la zona verde con la que se integra de la calle Bartolomé de Las Casas esquina prolongación calle Cuba, y 750 m² en la calle Cáñamo, siendo la reserva dotacional muy superior a la demandada por el incremento de edificabilidad (93,70 m²_s).

5.1.2.- *Dotaciones generales.*

En relación a la obtención de sistemas generales para mantener el ratio del PGOU (8,06 m²/hab), la superficie a implementar es de 137,02 m², según el cálculo que se adjunta.

Nº de viviendas: La parcela mínima Ordenanza 1, grado 1 es de 120 m², lo que supone una capacidad de acogida máxima de n.^º de viviendas de 7 uds.

Ratio habitante/vivienda: 2,4

Nº habitantes: 7 viv. * 2,4 hb/viv = 17 habitantes.

Ratio S.G. por habitante = 8,06 m²/hab

Superficie de Sistemas Generales a implementar 17 hb * 8,06 m²/hb = 137,02 m²

Y en la zona de la calle Cáñamo, se procede a la reducción de 7 de viviendas quedando compensado a efectos de obtención de sistemas generales con las 7 viviendas previstas en calle José Celestino Mutis.



5.2.- Exceso de aprovechamiento

En la ordenación propuesta se produce un incremento de aprovechamiento objetivo de 634 ua.

En este sentido, conforme a lo señalado en el art. 28.a) de la LISTA sobre "Deberes de las actuaciones de mejora", es un deber vinculado a estas promociones, cuando proceda:

"a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico".

No obstante, y en relación al posible incremento de aprovechamiento urbanístico para el titular de los terrenos, actualmente calificados como dotación pública a obtener por expropiación, ha de tenerse en cuenta que conforme al art. 20 del Reglamento de Valoraciones:

"3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido"

Con esto y dado que actualmente el aprovechamiento al que tiene derecho el propietario de la parcela sita en calle José Celestino Mutis, nº 44, asciende a 1,60 m²t/m²s de su superficie (coeficiente de edificabilidad del uso característico del entorno en el que se inserta), y dado que, a resultas de la ordenación establecida en el Estudio de Ordenación no se supera dicho límite, se ha de entender que no existe incremento de aprovechamiento para el titular, no procediendo por tanto la cesión del diez por ciento señalada en el apartado a) del art. 28 transcrita.

5.3.- Infraestructuras.

Los suelos resultantes de la ordenación propuesta disponen de las infraestructuras básicas a pie de parcela, no siendo necesario nuevas infraestructuras, limitándose las actuaciones posibles a las que se deriven de las necesidades de las edificaciones y/o usos que se sobre los suelos se proyecten.

6.- MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Respetando la ordenación estructural vigente, se procede a establecer nueva ordenación pormenorizada, consecuencia del cambio de uso del sistema dotacional de infraestructuras a uso residencial y dotacional con destino a espacios libres y viarios en la calle José Celestino Mutis, y de residencial a dotacional en la parcela de la calle Cáñamo lo que supone una nueva disposición de los suelos con destino a uso residencial y de las dotaciones locales de viarios y espacios libres.



6.1.- Determinaciones del planeamiento, clasificación y calificación vigente

En el ámbito de actuación en el actual PGOU las condiciones urbanísticas de la zona objeto de ordenación actuales son:

- **En la zona de la calle José Celestino Mutis.**

Parcela dotacional infraestructuras:

Calificación: Ordenanza nº 7, Equipamientos y Servicios Urbanos.

Uso característico: Servicios infraestructurales.

Edificabilidad: 1,00 m2t/m2s.

Altura: Según necesidades funcionales y estéticas.

Superficie: 1.067 m2

AR-28

Uso y Tipología: A

Coeficiente ponderación O (7): -

Am: 1.4371

- **En la zona de la calle Cáñamo**

Parcela residencial unifamiliar:

APA-X. Plan Especial de reforma interior aprobado el 21/12/1990

Calificación: Ordenanza 3.

Uso característico: residencial.

Edificabilidad: 1,00 m2t/m2s.

Altura: 2 plantas y 7 m.-.

Superficie: 750 m2

6.2.- Determinaciones del planeamiento, clasificación y calificación modificada

Las condiciones urbanísticas de la nueva ordenación detallada de la zona objeto de ordenación serán:

- **En la zona de la calle José Celestino Mutis.**

Parcela residencial:

Calificación: Ordenanza nº 1, grado 1. Edificación entre medianeras.

Uso característico: Residencial.

Edificabilidad: 1,6 m2t/m2s.

Altura máxima: 2 (PB+1)

Superficie: 864,77 m2

Espacio libre (Áreas de Juego):

Superficie: 141,32 m2

Vial local:

Superficie: 60,91 m2



- En la zona de la calle Cáñamo.

Calificación: Dotaciones públicas.

Superficie: 750 m²

AR-28

Uso y Tipología: A

Coeficiente ponderación A (1-1^a): 1.00

Am: 1.4371

7.- ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS EXISTENTES Y PROPUESTOS.

En aplicación de lo previsto en el artículo 92.3 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se aporta comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos para el ámbito de la actuación, recogiendo en el siguiente cuadro las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, aprovechamiento, y usos y tipologías edificatorias:

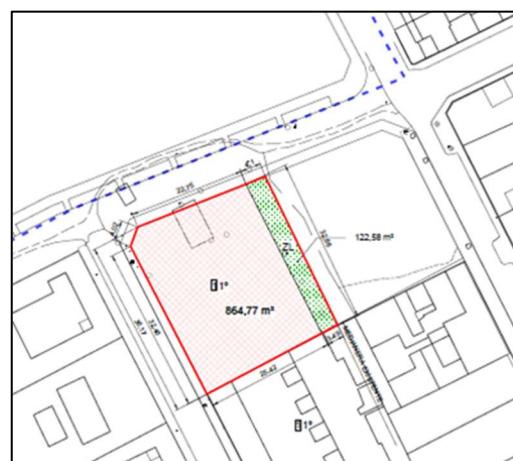
Usos	ESTADO ACTUAL				ESTADO MODIFICADO			
	m2s	m2t	ua	uds.	m2s	m2t	ua	uds.
Resid. 1.1º	750,00	750,00	750,00	7	864,77	1.384,00	1.384,00	7
Dotacional	1.067,00	--	--	--	750,00	--	--	--
Zona verde	--	--	--	--	141,32	--	--	--
Viario	--	--	--	--	60,91	--	--	--
Total	1.817,00	750,00	750,00	7	1.817,00	1.384,00	1.384,00	7

La actuación no prevé modificación de las redes públicas.

Y en la siguiente imagen se recoge la situación actual y modificada de la ordenación detallada en calle José Celestino Mutis. La zona verde se incorpora a la zona verde de la parcela de la calle Bartolomé de Las Casas. Se ajusta las alineaciones de uso residencial a la calle José



Topográfico situación actual.



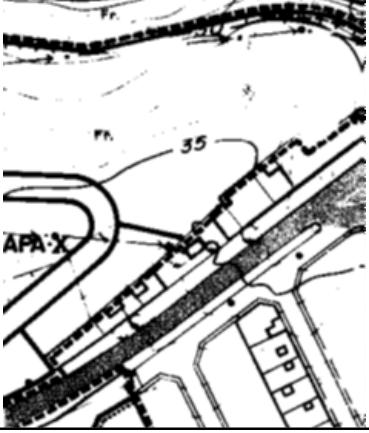
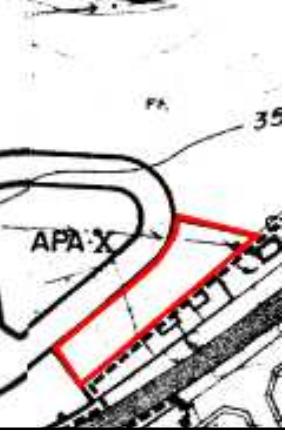
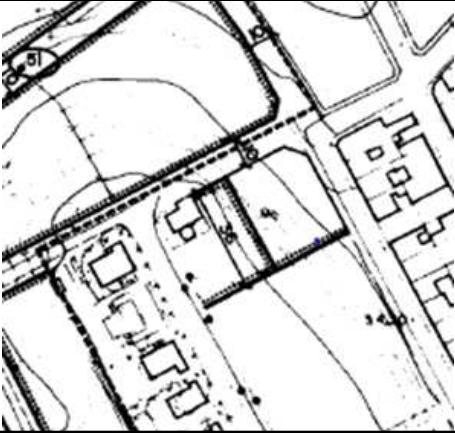
Situación modificada ajustada a alineaciones UE-37.



Y en las siguientes imágenes el planeamiento vigente y modificado.

Terrenos afectados en c/ Cañamo		
Terrenos afectados en c/ José Celestino Mutis		
VIGENTE	MODIFICADO E.O.	
PGOU. Plano 3.20. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.		



		
<p>Terrenos afectados en c/ Cañamo</p>		
		
<p>Terrenos afectados en c/ José Celestino Mutis</p>		
<p>VIGENTE</p>		<p>MODIFICADO E.O.</p>
<p>PGOU Plano 4.20. RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES.</p>		



Terrenos afectados en c/ Cañamo		
Terrenos afectados en c/ José Celestino Mutis		
VIGENTE		MODIFICADO E.O.
PGOU Plano 7.20. REGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO		

8.- PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se establece como plazo máximo cuatro (4) años para la solicitud de las licencias de edificación, y el plazo fijado para edificar en los solares se establece en tres años sujeto a las condiciones de caducidad y suspensión de licencias del artículo 43 de la NNUU, ó el que se fije en la preceptiva licencia.

9.- JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

En aplicación de lo establecido en la disposición transitoria tercera del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, los instrumentos de ordenación deberán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en el Título IV de dicho reglamento y, en cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán las que resulten de aplicar los criterios del artículo 82 del mismo.



Dado el objeto y alcance de la actuación de mejora urbana, el instrumento que establece la ordenación detallada es congruente con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en los artículos 79 y siguientes del Reglamento, como en el art. 61 de la LISTA en todos sus puntos:

- a) Consolida el núcleo urbano existente al plantear la ocupación racional de un vacío urbano.
- b) Favorece la colmatación de la zona urbana residencial consiguiendo el objetivo de funcionalidad y sostenibilidad social, ambiental y económica.
- c) Se incrementa los espacios libre del entornos ayudando a la mitigación de los efectos del cambio climático, redundando en el bienestar y calidad de vida.
- e) Se atiende a los criterios de sostenibilidad urbanística en materia de accesibilidad favoreciendo la delimitación de alineaciones que favorecen la conectividad entre viarios y espacios verdes previstos en el entorno.

III.- MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN. MEMORIA ECONÓMICA.

1.- VIABILIDAD ECONOMICA DE LA ACTUACIÓN

La actuación de mejora urbana, sobre las parcelas objeto del Estudio de Ordenación, afecta al suelo que se sitúa a pie de la calle José Celestino Mutis para reunir las condiciones de solar para lo que serán necesarias obras de urbanización para completar y ajustar el acerado de la calle José Celestino Mutis y actuaciones que garanticen que el suelo reúna las condiciones de solar. El suelo afectado de la calle Cáñamo reúne las condiciones de solar por lo que no se prevén obras de urbanización.

La actuación en la calle José Celestino Mutis que supone transformar el actual uso dotacional de Servicios Infraestructurales, principalmente en uso residencial, lo que implica un incremento de aprovechamiento urbanístico con la necesidad de nuevas dotaciones, que no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización, salvo en los ajustes que proceda para las conexiones con los distintas infraestructuras existentes.

Los espacios que se destinan a espacios libres quedan incorporados a los sistemas locales de área libre de juegos, y el resto forma parte del viario previsto de prolongación de la calle Cuba pendiente de ejecución que queda afectado por el desarrollo del sector UE-37.

En los siguientes apartados se procede a recoger los deberes vinculados a la actuación, y su viabilidad económica y técnica.



2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES LEGALES DE ACTUACIONES DE MEJORA URBANA. DEBERES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Acorde con lo recogido en el art. 28 de la LISTA, “Deberes de las actuaciones de mejora”, en el que se recoge textualmente:

“Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.”

2.1.- Exceso de aprovechamiento

En la ordenación propuesta se produce un incremento de aprovechamiento objetivo de 634 ua.

En este sentido, conforme a lo señalado en el art. 28.a) de la LISTA sobre "Deberes de las actuaciones de mejora", es un deber vinculado a estas promociones, cuando proceda:

“a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico”.

No obstante, y en relación con el posible incremento de aprovechamiento urbanístico para el titular de los terrenos, actualmente calificados como dotación pública a obtener por expropiación, ha de tenerse en cuenta que conforme al art. 20 del Reglamento de Valoraciones:

“3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido”



Con esto y dado que actualmente el aprovechamiento al que tiene derecho el propietario de la parcela sita en calle José Celestino Mutis, nº 44, asciende a 1,60 m²t/m²s de su superficie (coeficiente de edificabilidad del uso característico del entorno en el que se inserta), y dado que, a resultas de la ordenación establecida en el Estudio de Ordenación no se supera dicho límite, se ha de entender que no existe incremento de aprovechamiento para el titular, no procediendo por tanto la cesión del diez por ciento señalada en el apartado a) del art. 28 transrito.

2.2.- Sistemas locales:

La ley 7/21 establece que en todo caso ha de mantenerse el nivel dotacional de la zona. En este caso concreto, dado el ámbito sobre el que se actúa dentro del área homogénea Zona-10 ENSANCHE ESTE recogida en el PGOU vigente, se propone la ubicación de los suelos para nuevas dotaciones públicas necesarias para mantener el nivel dotacional objetivo de esta zona situarlas en la parcela municipal en calle Cáñamo actualmente calificada con uso residencial.

Cálculo del nivel dotacional y necesidades compensatorias.

El art. 47.1.b. del Reglamento de la LISTA determina:

b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a los estándares dotacionales que resulten de aplicación conforme a este Reglamento".

Por otra parte, el art. 82 del citado Reglamento que establece las reservas y estándares dotacionales, dispone en su apartado 5, respecto de las ATU, que deberán "reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica".

El nivel dotacional de una zona de suelo urbano se define en el Anexo del Reglamento como:

"...relación expresada entre la superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado al sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y de suelo de dotaciones privadas análogas computables de conformidad con el artículo 82, dividida por la superficie edificable, en metros cuadrados de techo, total de la zona de suelo urbano".

Los suelos afectados por el E.O. se sitúan en la zona área homogénea Zona-10 ENSANCHE ESTE recogida en el PGOU vigente.

Datos Zona 10. Ensanche Este.

- | | |
|-------------------------------|--|
| • Zona de ordenanza domínante | Edificación entre medianeras Grado 1º y 2º |
| • Uso Global | Residencial |
| • Densidad Global | 100 viv/ha |
| • Superficie total: | 392.706 m ² |
| • Edificabilidad Global | 1,20 m ² /m ² s |
| • Zona Verde | 40.781 m ² s |
| • Equipamientos | 28.862 m ² s |
| • Total, Dotaciones | 69.644 m ² s |
| • Media dotacional Zona 10. | 0,147 m ² s/m ² t |



El uso global, coeficiente de edificabilidad y densidad máximos serán los correspondientes a esta zona, por lo que atendiendo a la superficie del ámbito (1.817,00 m2s):

- Edificabilidad máxima (1,20 m2/m2): 2.180,40 m2t.
- Uso global: Residencial
- Densidad de viviendas (100 uds/ha): 18 viviendas
- Zona de ordenanza dominante: Edificación entremedianeras

La edificabilidad, nº de viviendas y ordenanza propuestos en el ámbito del E.O. son

Edificabilidad: 1.384,00 m2t <2.180,40 m2t

N.º Viviendas: 7 viv < 18 viv

En el ámbito delimitado se produce un incremento de edificabilidad de 634 m2t (superior al 10% del existente), que requiere la reserva de dotaciones locales, teniendo en cuenta el nivel dotacional de la zona en la que se ubica (0,1478 m2s/m2t), la superficie mínima será de 93,19 m2s.

En este sentido, la superficie de suelo destinado a dotaciones en el ámbito (Socio-cultural calle Cáñamo y zona verde) resulta una superficie de 891.82 m2s, muy superior a la reserva demandada por el incremento de edificabilidad (93,70 m2s).

2.3.- Sistemas generales.

Con relación a la obtención de sistemas generales para mantener el ratio del PGOU (8,06 m2/hab), queda compensado la implantación de 7 viviendas en la calle José Celestino Mutis, con la reducción de igual nº de viviendas en calle Cáñamo.

2.4.- Indemnizar a los titulares de derechos

De conformidad con lo establecido en el artículo 91.3.a del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, no se tiene constancia de personas físicas y/o jurídicas que ostenten algún derecho real sobre los inmuebles incluidos en el ámbito del estudio de ordenación.

Ni existen titulares de derechos sobre edificaciones dado la inexistencia de estas.

3.- COMPROMISOS

Además de los compromisos derivados de la aplicación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía se procederá, con la regularización a la nueva ordenación de las parcelas resultantes a la cesión unilateral, voluntaria y gratuita al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra de la superficie de 243,50 m2 destinados a viario, recogidos en la finca privada registral nº 43986, cesión que deberá realizar antes de la licencia de obras.

En la descripción de la finca registral nº 43986 se recoge textualmente:



““URBANA: parcela de terreno al sitio llamado CERRO GORDO Y TURRUÑUELO, Con frente a la denominada hoy JOSÉ CELESTINO MUTIS, de esta ciudad. Tiene una superficie de mil quinientos cuatro metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados. una parte de ella, con forma muy alargada, pues coge todo el frente de la total finca y con una cabida de doscientos cuarenta y tres metros con cincuenta decímetros cuadrados, está destinada a viario y será cedida al Ayuntamiento de esta Ciudad.

4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En el artículo 62 contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, de la LISTA, establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en función de su alcance y determinaciones distintos documentos, y en relación a la memoria está deberá contemplar una memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

El R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, en el artículo 22.5 establece que:

“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación,”

La actuación con los cambios de uso, aparte del residencial en parte del ámbito, quedan reducido al espacio de carácter público, que pasa a formar parte del sistema local de espacio libre colindante, y al espacio viario previsto para la prolongación de la calle Cuba, siendo ambas actuaciones, ya previstas en el PGOU vigente, en cuanto al espacio libre que junto con el previsto en la calle Bartolomé de las Casas mantiene superficie similar a la prevista con el ajuste de alineación establecido el encuentro con la calle Cuba, que ya quedaba recogido en el PERI de la UE-37 vigente así como el viario.

Quedando pendiente la ejecución de las obras necesarias para dotar a la parcela de la condición de solar, lo que afecta a las obras de formalización de la fachada a la calle José Celestino Mutis, cuyo importe se estima en 6.000 €.

En todo caso, conforme al art. 186 de las NNUU, el deber de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

Y los costes derivados del incremento de aprovechamiento y el coste de actuaciones obras de urbanización para la consideración de solar de los suelos destinados a uso residencial son asumidos por el promotor.



5.- VIABILIDAD TÉCNICA DE LA ACTUACIÓN

La ordenación propuesta en las parcelas existentes, con los servicios necesarios situados a pie de parcela para la edificación previstas da viabilidad a la actuación sin condicionantes técnicos en la urbanización para su desarrollo salvo los propios particulares y exigibles en la construcción de las edificaciones.

6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Acorde con el artículo 62 respecto al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, de la LISTA, se recoge que contendrá también informe de sostenibilidad económica. El R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, en el artículo 22.4 establece que:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

En cuanto a las posibles implicaciones de la ordenación recogida en el Estudio de Ordenación en relación con el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas y en el mantenimiento de infraestructuras y de la implantación de los servicios necesarios, no se provoca incremento de dotaciones públicas, en este caso el incremento de espacio libres y ajuste de viario ha quedado compensado con la disminución de zonas dotacionales, con lo que no queda afectada por un impacto negativo de la actuación.

En este apartado hay que indicar que siendo una actuación de escasa entidad que, aunque no se prevé un incremento de población en la zona, la actuación permite un desarrollo residencial en la calle José Celestino Mutis, frente al que inicialmente se preveía en calle Cáñamo y pasa a uso dotacional lo que supone favorece un balance positivo en la relación de gastos de servicios a la nueva población en relación con los ingresos por tasas e impuestos municipales (IBI, IVTM, etc).



IV.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El Estudio de Ordenación queda sujeto a evaluación ambiental estratégica simplificada por encontrarse dentro de los supuestos que recoge en el art. 40.4.b. de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se procedió a la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada para lo que se presentó documento de Avance como Borrador del Estudio de Ordenación y el Documento Ambiental Estratégico (DAE) con el contenido exigido en el artículo 39 de la Ley 7/2007 de 9 de julio, a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, emitiendo resolución de admisión a trámite con fecha 20 de febrero de 2024 (Exp. EAE/SE/0975/2023/S).

Con el trámite de solicitud se procedió por el órgano ambiental a consulta a administraciones y personas afectadas.

Con fecha 30 de abril de 2024, se firma por la delegada territorial de Sevilla, de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, “Informe ambiental estratégico (IAE) del servicio de protección ambiental de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y economía Azul, en Sevilla, relativo al Estudio de Ordenación de la actuación de transformación urbanística de mejora urbana “Deportivo La red”, en el Término municipal de Alcalá de Guadaíra (Sevilla)” (Expte: EAE/SE/0745/2023/S), en el que se recoge textualmente en el apartado INFORMA:

“Que el Estudio de Ordenación de la Actuación de Mejora Urbana de parcelas en la calle José Celestino Mutis en Alcalá de Guadaíra, (Sevilla) no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las incluidas en el borrador del plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.”

Por lo que el presente documento de Estudio de Ordenación queda afectado por el Documento Ambiental estratégico (DAE), remitido a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, por el documento de Avance (Borrador), cuyo contenido está recogido en el presente documento, y el Informe Ambiental Estratégico emitido.

Las actuaciones de edificación, y urbanización que afecten a espacios privados y públicos (viarios y zonas libres), en el ámbito del Estudio de Ordenación, en lo que afecta al desarrollo del ámbito en materia medioambiental, el presente estudio de ordenación queda sujeto a lo recogido en el IAE emitido con resolución de 3 de mayo de 2024, publicada en el BOP nº 108 de 5 de junio de 2024, y en cuyo contenido resaltar lo que ya se recoge en DAE y que se acompañan al presente documento recogido en los siguientes apartados en el Anexo 2:

- Cap.7 de la DAE (recogido en el punto 8. Seguimiento ambiental del IAE) “Medidas de Protección y Corrección del Planeamiento”, con el objeto de proponer una serie de medidas protectoras y correctoras para aquellas actuaciones que puedan tener algún tipo de impacto en el medio.
- Cap. 8 de la DAE (recogido en el punto 8. Seguimiento ambiental del IAE) Plan de Control y Seguimiento del Planeamiento cuyo objeto es señalar las líneas básicas de un programa de seguimiento y control ambiental durante la fase de obras.



V.-FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

De acuerdo con lo previsto en el Art 78.1 de la LISTA:

- 1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.*

Y de conformidad con lo establecido en el Art, 70. ter de la Ley 7/85 de 2 de Abril, las administraciones públicas con competencias en la materia publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración. Y el Art 25.4 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

En aplicación de lo previsto en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y en el artículo 85.1 del Reglamento que la desarrolla, los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

La memoria de participación debe ser acorde la naturaleza y alcance del instrumento, y su contenido final se nutre del propio proceso participativo, por lo que el documento que se apruebe definitivamente deberá incorporar:

- Resultado de los procesos participativos.
- Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

Durante el periodo de exposición a información pública se preparará la documentación en soporte papel y digital que se requiera por la administración actuante para fomentar la participación y el acceso a la información.

Y acorde con el artículo 104.1 del Reglamento que “el instrumento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días o de cuarenta y cinco días cuando esté sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria”. En este caso, no estando sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el plazo de información pública mínimo será de veinte días.

Dispone el artículo 104.2: “2. El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8.

El anuncio se publicará en el BOP y en el Portal de Transparencia sito en la sede electrónica municipal (<http://ciudadalcala.sedelectronica.es>); también se publicará en el Portal de Transparencia el contenido del E.O., en cumplimiento del artículo 7.e) la Ley 19/2013 de Transparencia, Acceso a Información Pública y Buen Gobierno y 13.1.e de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Y en el art. 104.3: La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e)”, para lo cual se recoge en el presente E.O. Resumen Ejecutivo que contiene:

- La delimitación del ámbito afectado por la nueva ordenación, plano de su situación y alcance de dicha alteración.



- En este caso, no existen ámbitos en los que se suspendan la ordenación, los procedimientos de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

VI.- AJUSTE DOCUMENTAL DEL PGOU AL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

La ordenación no afecta a determinaciones correspondientes a la ordenación estructural, afectando únicamente a los elementos de la ordenación pormenorizada del PGOU vigente.

El estudio de ordenación prevé no modificar ningún artículo de las normas urbanísticas del PGOU.

Documentación sujeta a ajuste del planeamiento vigente.

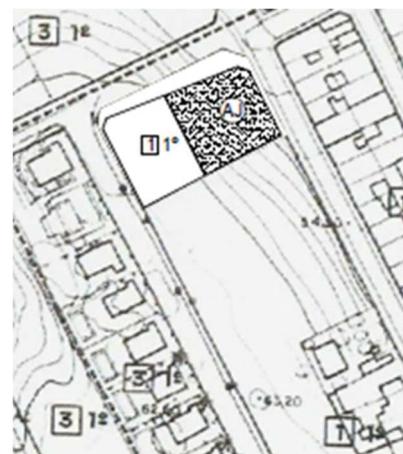
El ámbito del estudio de ordenación tiene reflejo en los planos del PGOU vigente, en concreto en los siguientes:

- Calificación del suelo y regulación de la edificación (Plano 3.20)
- Red viaria: alineaciones y rasantes (Plano 4.20)
- Gestión del suelo (Plano 7.20)
- El plano del área homogénea Ensanche Este

Se recoge en las siguientes imágenes detalle de la situación actual y modificada.

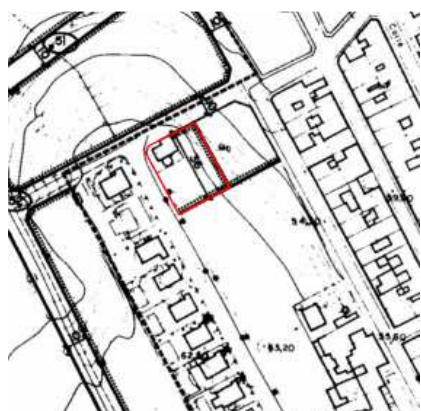


Calificación del suelo y regulación de la edificación (Plano 3.20. Estado actual)

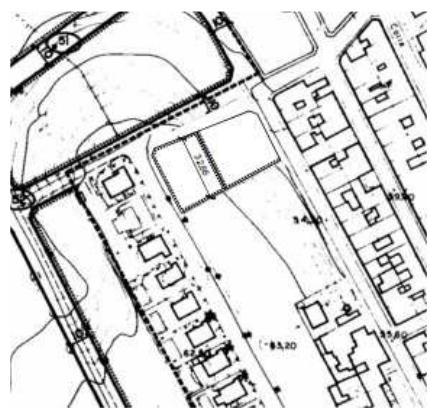


Calificación del suelo y regulación de la edificación (Plano 3.20. Estado Modificado)

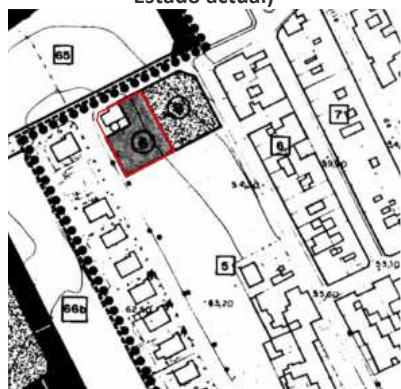




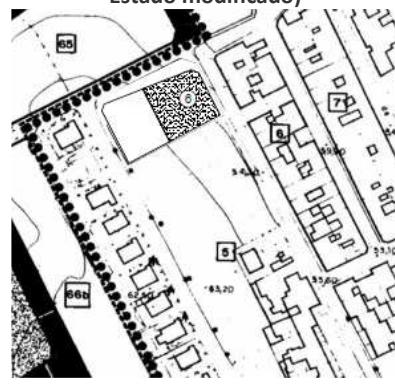
Red viaria: alineaciones y rasantes (Plano 4.20.
Estado actual)



Red viaria: alineaciones y rasantes (Plano 4.20.
Estado modificado)



Gestión del suelo (Plano 7.20. Estado actual)



Gestión del suelo (Plano 7.20. Estado modificado).



El plano del área homogénea Zona-10
Ensanche Este. Estado actual.



El plano del área homogénea Zona 10
Ensanche Este. Estado modificado.



VII.- ORDENANZAS REGULADORAS

Las Ordenanzas de aplicación que reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, son las del Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P. el 24 de Marzo de 1.995 y a la Adaptación Parcial a la LOUA de dicho PGOU aprobada definitivamente el 16 de julio de 2009.

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

La tipología y características urbanísticas son las de edificación entre medianeras, recogidas en la ordenanza reguladora de las NNUU en el *Titulo X. Condiciones particulares de las zonas de suelo urbano, Capítulo 2. Ordenanza nº 1.- Edificación entre Medianera, Grado 1*.

Las actuaciones de edificación, y urbanización que afecten a espacios privados y públicos (viarios y zonas libres), en el ámbito del Estudio de Ordenación, en lo que afecta al desarrollo del ámbito en materia medioambiental, el presente estudio de ordenación queda sujeto a lo recogido en el IAE emitido con resolución de 3 de mayo de 2024, publicada en el BOP nº 108 de 5 de junio de 2024, y en cuyo contenido resaltar lo que ya se recoge en DAE y que se acompañan al presente documento recogido en los siguientes apartados en el Anexo 2:

- Cap.7 de la DAE (recogido en el punto 8. Seguimiento ambiental del IAE) “Medidas de Protección y Corrección del Planeamiento”, con el objeto de proponer una serie de medidas protectoras y correctoras para aquellas actuaciones que puedan tener algún tipo de impacto en el medio.
- Cap. 8 de la DAE (recogido en el punto 8. Seguimiento ambiental del IAE) Plan de Control y Seguimiento del Planeamiento cuyo objeto es señalar las líneas básicas de un programa de seguimiento y control ambiental durante la fase de obras.

VIII.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO ALTERNATIVAS

A-1. ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS

PLANOS INFORMACIÓN

- I.1. SITUACIÓN
- I.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (ESTADO ACTUAL) (PLANO 3.20 DEL PGOU)
- I.3. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (ESTADO ACTUAL) (PLANO 4.20 DEL PGOU)
- I.4. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO (ESTADO ACTUAL) (PLANO 7.20 DEL PGOU)
- I.5. PLANO DETALLE PARCELAS PROCEDENTES DE LA SEGREGACIÓN
- I.6. ÁREA HOMOGENEA ZONA 10. ENSANCHE ESTE (ESTADO ACTUAL)
- I.7. INFRAESTRUCTURAS. INSTALACIONES EXISTENTES.

PLANOS ORDENACIÓN

- O.1. ORDENACIÓN PROPUESTA.
- O.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (ESTADO MODIFICADO) (PLANO 3.20 DEL PGOU)



- O.3. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (ESTADO MODIFICADO) (PLANO 4.20 DEL PGOU)
- O.4. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO (ESTADO MODIFICADO) (PLANO 7.20 DEL PGOU)
- O.5. ÁREA HOMOGENEA ZONA 10. ENSANCHE ESTE (ESTADO MODIFICADO).

IX.- CONCLUSIÓN

Los usos actuales en las parcelas ubicadas al final de la calle José Celestino Mutis con destino espacios dotacionales de infraestructuras que se previeron en el planeamiento eran para el abastecimiento de agua, y en su momento se ubicó depósito regulador que posteriormente fue derribado sin que actualmente se considere por parte municipal ni de la compañía suministradora del servicio de abastecimiento de agua EMASESA la necesidad de mantener dicho espacio para el uso infraestructural que se preveía, por lo que ya no es de interés la obtención de dichos terrenos que parte son de titularidad privada y que estaban calificados como dotaciones locales procediéndose al cambio de uso a residencial de la misma tipología que en el resto de la manzana.

Con esta actuación se consigue dar uso a un suelo en situación de abandono acabando de configurar la zona residencial de la calle José Celestino Mutis así como se aprovecha la actuación para regularizar las alineaciones previstas de la calle Cuba acordes con la que se recogían en el plan especial de reforma interior de la UE 37 vigente, que lleva asociado para el resto de superficies que no se destina a uso residencial incorporarlos a la zona libre de la calle Bartolomé de las Casas, y al espacio de viario previsto de la calle Cuba.

Por todo ello la actuación recogida en el presente Estudio de Ordenación supone una mejora urbana en el ámbito de actuación, acabando de establecer las necesarias medidas para la regeneración de los espacios actualmente en situación de abandono.

En Sevilla, a agosto de 2025

Lamberto Ribera Carreto
Arquitecto



ANEXOS

ANEXO 1. FICHA JUSTIFICATIVA DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE. (D. 293/2009).

Se adjunta el documento relativo al cumplimiento de los Datos Generales, Fichas y Tablas Justificativas correspondientes al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

ANEXO I

Apartados:

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL

Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Cód. Validación: KGW6PCC9F6AJMR69D2NOX5HEY
Verificación: <https://ciudadigital.sedelectronica.es/> | Página 61 de 114
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona |



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA ATU-MU/R1
“CELESTINO MUTIS”. ALCALÁ DE GUADAÍRA

Apartados:

ANEXO I

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. ESTUDIO DE ORDENACIÓN	
ACTUACIÓN	
MEJORA URBANA "FINAL CALLE JOSÉ CELESTINO MUTIS, esq PROLONGACIÓN CALLE CUBA" (PGOU ALCALÁ DE GUADAÍRA)	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
ALCALÁ DE GUADAÍRA	
TITULARIDAD	
PRIVADA Y PÚBLICA	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
D. Cristóbal Andrade Romero, con DNI 44.956.985-N, con domicilio a efecto de notificaciones en c/ Bartolomé de las Casas nº 40, Alcalá de Guadaira (Sevilla). actuando como promotor de la actuación	
PROYECTISTA/S	
Arquitecto D. Lamberto Ribera Carreto perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con nº de colegiado 2.504	



Apartados:

ANEXO I

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN	
<input checked="" type="checkbox"/>	FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input type="checkbox"/>	FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/>	FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/>	FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/>	TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input type="checkbox"/>	TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/>	TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/>	TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input type="checkbox"/>	TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/>	TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
<input type="checkbox"/>	TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/>	TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input type="checkbox"/>	TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/>	TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
<input type="checkbox"/>	TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/>	TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/>	TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En SEVILLA a 4 de MARZO de 2024

Fdo.: **Lamberto Ribera Carreto.**
Arquitecto



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO	
Descripción de los materiales utilizados	
Pavimentos de itinerarios accesibles	
Material:	
Color:	
Resbaladididad:	
Pavimentos de rampas	
Material:	
Color:	
Resbaladididad:	
Pavimentos de escaleras	
Material:	
Color:	
Resbaladididad:	
Carreteras reservados para el tránsito de bicicletas	
Material:	
Color:	
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.	
<input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.	

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Ficha I -1.



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA ATU-MU/R1
“CELESTINO MUTIS”. ALCALÁ DE GUADAÍRA

Apartados:

ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES				
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)				
Ancho mínimo	$\geq 1,80 \text{ m}$ (1)	$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 2 \text{ m}$	Ref en S. urbano
Pendiente longitudinal	$\leq 6,00 \%$	--	--	$\leq 1,5\%$ c/Celestín
Pendiente transversal	$\leq 2,00 \%$	$\leq 2,00 \%$	$\geq 1 \%$	1 %
Altura libre	$\geq 2,20 \text{ m}$	$\geq 2,20 \text{ m}$		$> 2,20$
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	--	$\leq 0,12 \text{ m}$	$0,11 \text{ m}$	$0,11 \text{ m}$
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales <input type="checkbox"/> En calzadas	$\varnothing \leq 0,01 \text{ m}$ $\varnothing \leq 0,025 \text{ m}$	--	
Iluminación homogénea	$\geq 20 \text{ luxes}$	--		$> 20 \text{ LUXES}$
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho $\geq 1,50 \text{ m}$, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.				
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)				
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud $\leq 2,00 \text{ m}$ <input checked="" type="checkbox"/> Longitud $\leq 2,50 \text{ m}$	$\leq 10,00 \%$ $\leq 8,00 \%$	$\leq 8,00 \%$ $\leq 6,00 \%$	$\leq 8,00 \%$ $\leq 6,00 \%$
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		$\leq 2,00 \%$	$\leq 2,00 \%$	$\leq 2,00 \%$
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)	$\geq 1,80 \text{ m}$	$\geq 1,80 \text{ m}$		$1,80 \text{ m}$
Anchura franja señalizadora pavimento táctil	$= 0,60 \text{ m}$	= Longitud de vado		Longitud vado
Rebaje con la calzada	0,00 cm	0,00 cm		0
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)				
Pendiente longitudinal en tramos $< 3,00 \text{ m}$		$=$ Itinerario peatonal	$\leq 8,00 \%$	
Pendiente longitudinal en tramos $\geq 3,00 \text{ m}$		--	$\leq 6,00 \%$	
Pendiente transversal		$=$ Itinerario peatonal	$\leq 2,00 \%$	$\geq 2 \%$
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)				
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		\geq Vado de peatones	\geq Vado de peatones	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado $10\% \geq P > 8\%$. Ampliación paso peatones.		$\geq 0,90 \text{ m}$	--	$>$ vado peatones
Señalización en la acera	Francia señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	$= 0,80 \text{ m}$	
		Longitud	$=$ Hasta línea fachada o 4 m	--
	Francia señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	$= 0,60 \text{ m}$	
		Longitud	$=$ Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)				
Anchura		\geq Paso peatones	$\geq 1,80 \text{ m}$	
Fondo		$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	
Espacio libre		--	--	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	$= 0,40 \text{ m}$	--
		Anchura pavimento direccional	$= 0,80 \text{ m}$	--
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	$= 0,60 \text{ m}$	--
		Anchura pavimento direccional	$= 0,80 \text{ m}$	--

Ficha I -2.



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA ATU-MU/R1
“CELESTINO MUTIS”. ALCALÁ DE GUADAÍRA

Apartados:

ANEXO I

PUENTES Y PASARELAS (Rgt art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m	
Altura libre		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		$\geq 0,04$ m.	$\geq 0,04$ m.	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgt art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m	
Altura libre en pasos subterráneos		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgt art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	$R \geq 50$ m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$	
Peldaños	Huella	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	$\leq 0,16$ m	$\leq 0,16$ m	
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	--	
	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	--	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	
Ancho libre		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	
Ancho mesetas		\geq Ancho escalera	\geq Ancho escalera	
Fondo mesetas		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	$\geq 1,50$ m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	$\geq 1,20$ m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Ficha I -3-



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA ATU-MU/R1
“CELESTINO MUTIS”. ALCALÁ DE GUADAÍRA

Apartados:

ANEXO I

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores		Espacio colindante libre de obstáculos	Ø ≥ 1,50 m	--		
		Francia pavimento táctil indicador direccional	= Anchura puerta	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
		Altura de la botonera exterior	De 0,70 m a 1,20 m	--		
		Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior	≥ 0,035 m	--		
		Precisión de nivelación	≥ 0,02 m	--		
		Puerta. Dimensión del hueco de paso libre	≥ 1,00 m	--		
		Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta <input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas <input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,10 x 1,40 m 1,10 x 1,40 m 1,40 x 1,40 m	--	
Tapices rodantes		Francia pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	
		Longitud	= 1,20 m	--		
Escaleras mecánicas		Francia pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	
		Longitud	= 1,20 m	--		
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			--	R ≥ 50 m		
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)		Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		
		Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
		Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque		<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
		<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Francia señalizadora pavimento táctil direccional		Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
		Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final		Altura(1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

Ficha I -4.



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA ATU-MU/R1
“CELESTINO MUTIS”. ALCALÁ DE GUADAÍRA

Apartados:

ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO					
Se debe llenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		0,50 m
	Altura	--	≥ 0,90 m		0,90 m
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		--
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		--
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		--
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1 cada 40 o fracción
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		4,5 * 2,2
(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		90% Proctor modif.
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m			2,20
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m			de 0,90 a 1,20

Ficha I -5.



**ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA ATU-MU/R1
“CELESTINO MUTIS”. ALCALÁ DE GUADAÍRA**

Apartados:

ANEXO I

Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m					
	Banco	Obligatorio	Obligatorio					
	Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m					
Rejillas	Resalte máximo	--	Enrasadas	Enrasada				
	Orificios en áreas de uso peatonal	Ø ≥ 0,01 m	--	dim >= 0,01 m				
	Orificios en calzadas	Ø ≥ 0,025 m	--	dim >= 0,025 m				
	Distancia a paso de peatones	≥ 0,50 m	--	>= 0,50 m				
SECTORES DE JUEGOS								
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:								
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo	≥ 0,80 m	--	2,20 m				
	Altura	≤ 0,85 m	--	0,15 m				
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--				
		Ancho	≥ 0,80 m	--				
		Fondo	≥ 0,50 m	--				
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)								
FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO								
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL								
NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA								
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL								
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa								
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario	≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m					
	Anchura libre de itinerario	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m					
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %				
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA					
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica	--	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m		
	Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		

Ficha I -6

Cód. Validación: KGW6PC9F6AJMR69D2NOX5HEY
Verificación: <https://ciudadadigital.sedelectronica.es/> | Página 69 de 114
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona |



**ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA ATU-MU/R1
“CELESTINO MUTIS”. ALCALÁ DE GUADAÍRA**

Apartados:

ANEXO I

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal	$\varnothing \geq 1,50$ m	–		
	Altura dispositivos manipulables	De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m		
	Altura pantalla	De 1,00 m a 1,40 m	–		
	Inclinación pantalla	Entre 15 y 30°	–		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.	–	$\leq 0,80$ m		
Papeleras y buzones	Altura boca papelera	De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	0,70 m	
	Altura boca buzón	–	De 0,70 m a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo	De 0,80 m a 0,90 m	–		
	Área utilización libre obstáculos	$\varnothing \geq 1,50$ m	–		
	Anchura franja pavimento circundante	–	$\geq 0,50$ m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)	1 de cada 10 o fracción	–		
	Espacio libre no barrido por las puertas	$\varnothing \geq 1,50$ m	–		
	Anchura libre de hueco de paso	$\geq 0,80$ m	–		
	Altura interior de cabina	$\geq 2,20$ m	–		
	Altura del lavabo (sin pedestal)	$\leq 0,85$ m	–		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	$\geq 0,80$ m	–	
		Altura del inodoro	De 0,45 m a 0,50 m	–	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ducha	Barra de apoyo	De 0,70 m a 0,75 m	–	
		Longitud	$\geq 0,70$ m	–	
	Altura de mecanismos	$\leq 0,95$ m	–		
Bancos accesibles	<input checked="" type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)	De 0,45 m a 0,50 m	–	
		Espacio lateral transferencia	$\geq 0,80$ m	–	
	Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura respaldo	$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura de reposabrazos respecto del asiento	–	De 0,18 m a 0,20 m		
Bolardos (1)	Ángulo inclinación asiento- respaldo	–	$\leq 105^\circ$		
	Dimensión soporte región lumbar	–	≥ 15 cm.		
	Espacio libre al lado del banco	$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m		
	Espacio libre en el frontal del banco	$\geq 0,60$ m	–		
Paradas de autobuses (2)	Separación entre bolardos	–	$\geq 1,20$ m		
	Diámetro	$\geq 0,10$ m	–		
	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m		
Contenedores de residuos	(1) Sin cadenas. Serializados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.				
	Altura información básica	–	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina	–	$\geq 2,20$ m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.				
	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	–	
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	–	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	–	

Ficha I -7.



Apartados:

ANEXO I

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable. <input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones. <input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas. <input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garantizan sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Ficha I -8-



ANEXO 2. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO. CAPÍTULOS 7, Y 8.



7 MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

Una vez realizado el análisis y valoración de los impactos de la actuación, se procede a proponer una serie de medidas protectoras y correctoras para aquellas actuaciones que puedan tener algún tipo de impacto en el medio.

Las medidas protectoras serán aquellas orientadas a prevenir, evitar o limitar el impacto que pueda generar determinado proceso o actuación. Partiendo de la premisa de que la mejor alternativa es evitar el impacto, el cumplimiento de estas medidas será esencial para que los impactos se minimicen.

Por su parte, las medidas correctoras serán aquellas que, una vez producido el impacto por ser este inevitable, se orienten a corregir o reducir el mismo en la medida de lo posible.

Las medidas planteadas se detallan a continuación diferenciando la fase de construcción y desmantelamiento y la fase de funcionamiento, estableciéndose, en cada una de ellas, las medidas para los impactos detallados en el capítulo anterior.

7.1 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO, AL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES Y EL MODELO DE MOVILIDAD/ACCESIBILIDAD FUNCIONAL.

7.1.1 FASE DE CONSTRUCCIÓN

Contaminantes atmosféricos

- ↗ Los vehículos que transporten áridos o cualquier material susceptible de levantar polvo, deberán ir provistos de lonas o cerramientos que eviten derrames o voladuras.
- ↗ Para cumplimiento de la legislación vigente en materia de emisión de gases y contaminantes a la atmósfera, así como ruidos, se reglarán todos los motores de la maquinaria y vehículos de carga.
- ↗ Se exigirá el estricto cumplimiento de lo establecido por la Dirección General de Tráfico en lo referente a la Inspección de Vehículos (I.T.V).



- ↗ En el manejo de maquinaria y vehículos se observarán las siguientes pautas: evitar el exceso de velocidad, realizar una conducción sin aceleraciones ni retenciones, planificar los recorridos para optimizar el rendimiento, evitando el funcionamiento simultáneo de maquinaria pesada cuando sea innecesario.
- ↗ Control de emisiones por evaporación desde los depósitos de combustible y carburadores, tanto en ruta como en repostado.
- ↗ Realización de riegos periódicos. Dichos riegos se efectuarán en todas las superficies de actuación, lugares de acopio (incluso la tierra vegetal), de forma que todas estas zonas tengan el grado de humedad necesario y suficiente para evitar la producción de polvo.
- ↗ Los materiales tales como cemento, arena, etc., serán dispuestos en cubas durante el tiempo de utilización o cubierto con lonas o similar cuando no se estén utilizando.
- ↗ En días de fuertes vientos, evitar trabajar en las zonas más expuestas y tener siempre en cuenta la dirección del mismo para organizar los tajos.
- ↗ Se intentará agilizar el transporte hacia los vertederos autorizados de los escombros y las tierras producidos para minimizar así la dispersión de polvo.
- ↗ Se recomienda la adquisición de áridos prelavados para evitar la generación de polvo en suspensión durante las distintas fases constructivas. Los áridos serán adquiridos en canteras legalizadas y autorizadas.
- ↗ Se limitará la velocidad de circulación de los vehículos por los caminos de firme terrizo (aprox 20 Km/h).

Ruido y vibraciones

- ↗ Horarios de ejecución de las obras: los horarios de ejecución de las obras deberán respetar los horarios de noche, no debiendo empezar antes de las 8:00, ni prolongarse más allá de las 22:00.
- ↗ Uso del material de construcción más silencioso disponible: Entre las opciones de material y sistemas de construcción disponibles se deberán elegir aquellas que limiten en lo posible la emisión de ruido y vibraciones al entorno.
- ↗ Se comprobará que toda la maquinaria a utilizar durante las obras, está correctamente marcada con el certificado CE.



- ↗ Los elementos contaminantes considerados como fijos, se localizarán en zonas alejadas de las zonas sensibles.
- ↗ Durante esta fase se estará a lo dispuesto en Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y demás legislación en la materia.
- ↗ Mantenimiento de la maquinaria de obra de conformidad con el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- ↗ Se prohibirá el uso de sirenas, cláxones u otros medios sonoros de señalización, excepto en aquellas labores en que su uso sea necesario para la prevención de accidentes.
- ↗ Evitar el vertido de materiales desde grandes alturas.
- ↗ Programar las actividades de obra para evitar efectos acumulativos de las emisiones.
- ↗ Adecuar la velocidad de la maquinaria en la zona.
- ↗ Informar a los operarios de las medidas para reducir las emisiones acústicas.

Ocupación y compactación

- ↗ Se realizará, juntamente con las operaciones de replanteo, la delimitación física de la zona de ocupación de obra (incluidas zonas de acopios, campamentos de obra y zonas de movimiento de maquinaria) mediante cinta señalizadora, al objeto de que no sea invadido ningún espacio ajeno a la propia obra.
- ↗ Se prohibirá expresamente la circulación de maquinaria fuera de las zonas de trabajo.
- ↗ La localización de los elementos auxiliares de la obra se realizará exclusivamente en las zonas previstas para tal fin, que además estarán debidamente acondicionadas y contarán con precauciones y medidas de contención adecuadas al tipo de actividad a desarrollar en las mismas.

Contaminación del suelo

- ↗ En caso de instalación de un depósito de gasoil, además de su legalización pertinente, deberá instalarse en una zona llana y pavimentada, dotada de las medidas de seguridad ante posibles vertidos.

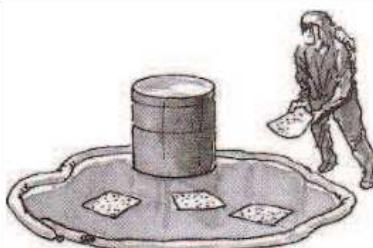


- ↗ En la zona de instalaciones auxiliar prevista se habilitará una zona adecuada para el aparcamiento de la maquinaria y caseta de gestión de residuos peligrosos, favoreciendo así la gestión de los posibles escapes y derrames de líquidos.
- ↗ El emplazamiento anterior irá provisto de las medidas contempladas para la gestión de los residuos urbanos y peligrosos.
- ↗ Impedir el vertido de aceites, grasas y demás líquidos procedentes de la maquinaria operativa. En caso de producirse, éstos se recogerán en el menor tiempo posible y serán gestionados como residuos peligrosos.
- ↗ El mantenimiento de la maquinaria deberá realizarse en talleres externos. En caso de no ser posible dicha opción, se realizará en la zona pavimentada, extremando la precaución de recoger cualquier goteo de sustancias contaminantes.
- ↗ En caso de hormigonados, se habilitará una zona de lavado de los camiones hormigonera, que favorezca la recogida del agua mezclada con hormigón para su posterior utilización en el mortero o traslado a vertedero de inertes una vez seco el residuo.
- ↗ El almacenamiento de materiales ferrosos debe ser realizado en pilas sobre bases de madera (para impedir el contacto directo con el suelo, y minimizando la migración de elementos contaminantes hacia este).
- ↗ En caso de producirse un vertido, se seguirá el siguiente Protocolo en caso de fuga o derrame de sustancias peligrosas:
- ↗ Las instalaciones auxiliares deberán contar con un Spill Kits, compuesto por material absorbente genérico para suelo terrizo, absorbente genérico para pavimento, calcetines de contención, material para neutralización de líquidos inflamables (carbón activo o similar). Además, deberá contar con extintor, con todos los EPI'S necesarios (guantes, mascarillas, etc) y copia de todas las Fichas de Seguridad utilizadas en la obra:
- ↗ El procedimiento de actuación es el siguiente:



PASO	DESCRIPCIÓN	GRÁFICO
1. Evaluar el riesgo	Analizar el derrame e identificar el material derramado con la Ficha de Seguridad.	
2. Seleccionar el EPI	Cuando sea necesario seleccionar la ropa protectora y el equipo adecuado para responder al derrame de forma segura.	
3.1. Contener el derrame (sustanciales)	En caso de derrames sustanciales, colocar los calcetines de contención para detener el flujo del líquido antes de que se esparza y propague	
3.2. Contener el derrame (pequeños)	En caso de derrames pequeños o simples goteos utilizar tapetes para zonas pavimentadas. En zonas terizas es necesario retirar la capa edáfica superior lo antes posible, utilizando una pala o similar.	



PASO	DESCRIPCIÓN	GRÁFICO
4. Detener el origen del derrame	Elimine el origen del derrame. Esto puede ser algo tan sencillo como cerrar una válvula o enderezar un barril.	
5. Limpiar el vertido	Limpie el derrame con las material absorbentes (almohadas o tapetes)	
6. Gestión de residuos	Deseche los materiales contaminados de forma adecuada, normalmente en el contenedor de materiales absorbentes.	

Generación de residuos

Para dar cumplimiento al RD 105/2008 por el que se regula la gestión de Residuos de Construcción y Demolición, el promotor deberá presentar un **Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición**, conforme a lo dispuesto en el Artículo 4, de obligaciones del productor de RCD's que incluye entre otra, la siguiente información:

- ↗ Identificación y estimación de las cantidades de residuos
- ↗ Medidas para la prevención de los residuos en la obra y de segregación “in situ”





- ↗ Previsión de reutilización/destino en la misma obra y otros emplazamientos
- ↗ Instalaciones para el almacenamiento, manejo u otras operaciones de gestión
- ↗ Valoración del coste previsto para la correcta gestión de los RCD's, que formará parte del presupuesto del proyecto.

Por su parte, la empresa Contratista encargada de la ejecución del proyecto, presentará su propio Plan de Gestión de Residuos en Obra, en el que se detallarán los procedimientos y operaciones de gestión de RCD's que aplicarán en la obra.

Adicionalmente, durante la ejecución de los trabajos, la empresa Contratista, documentará la entrega de los residuos a un Gestor Autorizado, en el denominado Libro de Registro, donde hará constar:

- ↗ Identificación del productor y poseedor
- ↗ Obra de procedencia
- ↗ Número de licencia de obra
- ↗ Cantidad y tipo de residuos
- ↗ Identificador del gestor de las operaciones de destino.

Los documentos acreditativos de cada gestión, albaranes del gestor, ticket de pesada, autorizaciones de rellenos, etc obrarán en poder del contratista, enviándose copia al titular para su archivo durante al menos 5 años.

La gestión de los residuos generados se realizará de acuerdo a la naturaleza de los mismos tal como se detalla a continuación.

- ↗ Si existiesen, se procederá a la retirada de los residuos existentes a priori, para evitar su traslado junto a los materiales a excavar o durante el desbroce.
- ↗ Se prohíbe que los residuos vegetales sean quemados en la parcela. En todo caso, serán retirados a planta de reciclaje.
- ↗ Residuos No Peligrosos (embalajes, metálicos, orgánicos, maderas, etc): se realizará una segregación en origen de este tipo de residuos. Una vez separados se almacenarán en contenedores específicos para cada una de las categorías especificadas, separados, identificados y a disposición del servicio del gestor autorizado.



- ↗ El número de contenedores y la disposición en la obra variará en función de la intensidad de los trabajos y la localización de los mismos.
- ↗ Residuos Peligrosos: Se realizará la segregación de este tipo de residuos. Para evitar el impacto de estos residuos en su lugar de producción se seguirán las siguientes indicaciones:
 - Se habilitará un emplazamiento en la obra para el almacenamiento bajo condiciones de seguridad de estos residuos.
 - Se instalará una cesta o similar, donde se almacenarán los residuos peligrosos. Esta instalación deberá estar perfectamente señalizada y se dará instrucciones a todo el personal de la obra sobre las operaciones que se deben realizar en este tipo de emplazamiento. Se establecerán responsabilidades de incumplimiento. Asimismo, el
 - Los contenedores para el almacenamiento de estos residuos deberán estar correctamente identificados, ser de material apto para contenerlos, no presentar fugas o roturas. Una vez llenos se cerrarán herméticamente a la espera que un gestor autorizado pase a recogerlos.
 - Los residuos peligrosos se almacenarán un máximo de 6 meses.
 - Se mantendrá un libro diario sobre las operaciones que se realizan en las que intervienen este tipo de residuos.
 - La instalación de almacenamiento de residuos peligrosos deberá estar convenientemente señalizada, protegida de la intemperie, contar con las medidas de seguridad suficiente y tener la solera debidamente impermeabilizada.
 - En ningún momento se mezclarán residuos peligrosos con residuos que no tengan la consideración de peligrosos.
 - Se garantizará la inexistencia de vertidos al sistema hidrológico de cualquier tipo de residuos peligroso.
 - Aquellos residuos peligrosos líquidos o susceptibles de generar lixiviados se almacenarán en envases adecuados y se dispondrán de medidas antiderrames adecuadas (cubetos de retención).
 - Cada contenedor estará dotado de una etiqueta, en lugar visible, que contendrá como mínimo la información que recoge el artículo 14 de Real Decreto 833/1988.



En cada envase se añadirá el pictograma representativo de la naturaleza de los riesgos que representa el residuo.

- Se evitará la generación de calor, ignición o explosión u otros efectos que dificulten la gestión de los residuos peligrosos.

- ↗ Todos los contenedores de residuos deberán contar con cartelería que los identifique. Los contenedores de residuos no peligrosos, deberán exponer claramente el residuo que contienen y se darán instrucciones a los empleados.
- ↗ Se controlará que la empresa constructora disponga de un archivo cronológico con todos los residuos producidos.

Una vez terminadas las obras de instalación de los diferentes elementos, se procederá a la limpieza general de las áreas afectadas, retirando todas las instalaciones temporales, así como todo tipo de residuos, restos de maquinarias, escombros, depositándolos en vertederos controlados y/o gestionados por gestor correspondiente.

Contaminación de las aguas superficiales

- ↗ Se prohíbe de manera expresa el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales.
- ↗ Se controlará el almacenamiento de sustancias y residuos peligrosos, de forma a evitar cualquier tipo de vertido accidental

Dado que la contaminación de las aguas será una consecuencia directa de la contaminación del suelo por infiltración y escorrentía, remitimos a las mismas medidas protectoras y correctoras detalladas en el apartado “Contaminación de los suelos”.

Contaminación de acuíferos

- ↗ Las medidas consideradas en los apartados de contaminación de las aguas superficiales, contaminación del suelo y generación de residuos son suficientes como para impedir la contaminación de las aguas subterráneas.

Zonas verdes

La vegetación urbana, debidamente utilizada, puede producir efectos decisivos sobre la calidad ambiental de la zona, de los que son especialmente cuantificables los siguientes parámetros:

- ↗ Efecto sobre la radiación solar, produciendo sombra.



- ↗ Efecto sobre la humedad ambiental, regulándola.
- ↗ Efecto sobre la velocidad del aire, modificándolo.
- ↗ Efecto de protección contra el ruido, disminuyéndolo.
- ↗ Efectos sobre la contaminación atmosférica, depurando en parte los gases emitidos.

Los espacios libres y las zonas verdes pueden ser eficaces cuando alcanzan un tamaño adecuado. Su localización es fundamental con respecto al sol y al viento. La orientación va a condicionar la exposición al sol, así como con respecto a los vientos dominantes.

El uso de vegetación en la estructura urbana tiene efectos beneficiosos, tanto para las condiciones térmicas interiores del edificio como para las exteriores de la trama urbana. Para el aprovechamiento de la energía solar, en general la vegetación debe ser de hoja caduca, pues permite el paso de la radiación solar en invierno, mientras que sombra durante el verano.

El uso de la vegetación en la trama urbana tiene unas configuraciones básicas que producen diferentes efectos sobre las condiciones térmicas:

- ↗ Protección de los cerramientos de edificios. El efecto principal es debido al sombreado del muro que disminuye su temperatura.
- ↗ Protección de las aperturas vidriadas del edificio, con lo que evita la ganancia solar en verano.
- ↗ Protección de las áreas de paso de peatones (aceras, plazas, etc.) con árboles de abundante copa.

Respecto al diseño de las zonas verdes, éstas deberían tratarse como un tapiz vegetal autóctono con claros criterios y objetivos ambientales. Por ello deberían plantarse especies eminentemente autóctonas, que están identificadas y aclimatadas con el suelo, variables climáticas y ciclos de estas latitudes, aportando además un papel estratégico en relación a efectivos faunísticos.

Se ha de evitar, por tanto, la introducción de especies que ocasionen un cambio brusco en el entorno y que puedan interferir directamente sobre la ordenación paisajística.

Asimismo, se evitará la plantación de las especies invasoras identificadas por la Consejería de Medio Ambiente como lo son la chumbera brava, la hierba de la pampa, la trandescantia o la uña de león.



Medidas sobre la fauna

- Previo comienzo de las obras será necesaria una inspección ocular por parte del Técnico Ambiental de las obras con el objetivo de descartar la existencia de nidos o lugares de cría de especies de interés. En caso de encontrarse ejemplares de especial interés, se notificará a las autoridades competentes para que actúen según sus protocolos.

Ocurrencia de incendios

Se tomarán las medidas necesarias no sólo para no entorpecer las actuaciones de prevención, detección y extinción de incendios actualmente en vigencia en la zona, sino también para prevenir su declaración durante los trabajos de construcción.

Medidas sobre el paisaje

La principal afección que el proyecto ocasionará al paisaje será el impacto visual producido por las obras proyectadas, así como por la presencia de maquinaria y vehículos de transporte necesarios para las distintas actividades, ya que éstos supondrán elementos nuevos que ocasionarán un impacto paisajístico durante la fase de construcción. Para minimizar la afección del proyecto al paisaje se redactan las siguientes medidas ambientales:

- Se llevará a cabo el previo jalónamiento del terreno que limite el movimiento de maquinaria y acciones del proyecto.
- Durante la fase de construcción y al objeto de reducir la afección visual a los ciudadanos, se ocultarán las zonas de obra mediante pantallas que aúnen integración ambiental y funcionalidad, evitando colores muy contrastados y diseños disarmónicos.
- Se mantendrá el entorno de la obra limpio de escombros y residuos de cualquier tipo.
- Se procurará la retirada de la maquinaria y vehículos de obras inactivos a las áreas establecidas para ello.
- Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación.

Socioeconomía

Las actividades de edificación incrementarán la oferta de empleos relacionados con la construcción.



En lo que respecta a las posibles molestias ocasionadas por las obras de construcción de las nuevas actividades sobre el entorno, se tendrá en cuenta el cumplimiento de las medidas correctoras enunciadas en otros apartados.

Permeabilidad transversal

Se proponen las siguientes **medidas**:

- ↗ Información por los medios de difusión habituales del inicio de las obras y de cualquier acción que pueda incidir en la fluidez y seguridad del tráfico en los viales afectados por la obra.
- ↗ Señalización de obra, salidas de camiones y transportes pesados.
- ↗ Limpieza de derrames de tierra y barro en calzadas.
- ↗ En la ocasión del corte del tráfico total o de media calzada, se indicará con la suficiente antelación los itinerarios alternativos.

7.1.2 FASE DE FUNCIONAMIENTO

Calidad de la atmósfera

Las medidas para evitar o minimizar la emisión de contaminantes gaseosos vienen descritas en el Capítulo 5 del presente documento, relativo al cambio climático.

Ruido y vibraciones

Se estima que el impacto producido por el ruido que generan los vehículos es mínimo y compatible, debido a las limitaciones en cuanto a la velocidad de los vehículos en los viales de acceso.

Respecto a las zonas verdes contempladas en el sector, cabe mencionar que ayudarán a mitigarán los niveles de ruido.

Contaminación lumínica del cielo nocturno

Se llevará a cabo un correcto mantenimiento del sistema de iluminación urbana colocado en la fase de construcción, comprobando que cumple con las especificaciones para no provocar una contaminación lumínica del cielo.



Afección al suelo

La afección al suelo vendrá dada por la mala gestión de residuos y/o aguas residuales. La entidad o entidades que tengan encomendadas las tareas de gestión de agua y residuos tendrán que velar por el cumplimiento de las medidas necesarias para evitar que una mala gestión provoque contaminación al suelo.

Por su parte, la existencia de zonas verdes en el sector ofrecerá una oportunidad para la conservación de los suelos originales. Por lo tanto, en el diseño de las mismas se tomarán las medidas para que la intervención sobre dichos suelos sea mínima, o bien se reutilice la tierra vegetal previamente extraída.

Gestión de residuos

La entidad gestora deberá tener en cuenta todas las medidas posibles para gestionar correctamente los residuos producidos por las diferentes actividades del sector:

- ↗ Separación en origen de los distintos tipos de residuos.
- ↗ Los residuos orgánicos serán recogidos igualmente en contenedores.
- ↗ Los contenedores de residuos orgánicos serán estancos y se mantendrán cerrados para evitar olores y que penetren en ellos pequeños animales en busca de alimento
- ↗ Se proveerá de suficientes contenedores para la recogida selectiva.

Los residuos peligrosos deben llevarse al Punto Limpio que el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira tenga habilitado.

Escorrentía natural

Durante el funcionamiento se comprobará el estado de las redes de pluviales.

El establecimiento de zonas verdes minimizará la escorrentía natural y favorecerá la infiltración, disminuyendo el riesgo de erosión.

Gestión de aguas residuales

El simple hecho de la conexión con el saneamiento se evita la afección de las aguas residuales producidas al medio.



Los vertidos de aguas residuales que se efectúen deben encontrarse dentro de los límites fijados en las Ordenanzas Municipales de vertido y en la legislación vigente, además de las que se plasmen en el Permiso de Vertido preceptivo, no pudiendo verter a la misma en el caso que se sobrepasen los mismos. Para ello, se realizará un programa de control de vertidos al alcantarillado caracterizando los mismos y comprobando que cumple con la normativa vigente en relación a los distintos parámetros de vertidos al alcantarillado.

Agua potable

La capacidad de abastecimiento de agua de Alcalá de Guadaira puede absorber las nuevas demandas hídricas producidas tras el desarrollo urbanístico del sector.

Teniendo en cuenta la escasa pluviometría de la zona se deben llevar a cabo medidas adicionales para aprovechar el agua de lluvia.

Además, se recomienda el establecimiento de determinadas medidas orientadas al ahorro de agua, ya sea en las edificaciones, como en el riego de zonas verdes:

- Las zonas verdes se diseñarán teniendo en cuenta aquellas especies con menores necesidades hídricas, muchas de ellas se encuentran en la serie potencial de vegetación.
- Se recomienda el riego por goteo, para aquellas zonas verdes donde sea posible. Además, se instalará un sistema que permita el ajuste de los programas de riego en función de las condiciones meteorológicas.
- Los elementos relacionados con el recurso del agua presentes en todas las edificaciones (grifos, cisternas, duchas etc), deberían elegirse entre aquellos con menor gasto de agua.

Vegetación y fauna

No se esperan afecciones a la vegetación, la fauna ni a ningún tipo de hábitat de interés durante el funcionamiento. En todo caso, la superficie de zonas libres y ajardinadas tendrá gran beneficio para la fauna, al proporcionar refugio y alimento a gran cantidad de especies.

Respecto a las zonas verdes, parques y jardines

La creación de zonas verdes en general tiene un impacto de carácter POSITIVO y constituye un elemento fundamental en relación con la consecución del bienestar social de los ciudadanos, ya que les devuelve parcialmente el contacto con la naturaleza y les genera un entorno más sosegado,





más saludable y más abierto, teniendo un aspecto didáctico nada desdeñable para aquellas generaciones que no se han desarrollado en un medio más rural.

Respecto al sector de la construcción

El desarrollo urbanístico de unos terrenos como los que nos ocupan tendrá un impacto muy POSITIVO sobre el sector de la construcción, ya que permitirá la creación de numerosos puestos de trabajo tanto durante la urbanización, como durante la construcción de las diferentes edificaciones.



8 PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO

Se señalan las líneas básicas de un programa de seguimiento y control ambiental durante la fase de obras.

PLANTEAMIENTO

Se designará un responsable del Programa por parte de la futura propiedad o bien podrá ser la propia Dirección Facultativa quién asuma el seguimiento y control ambiental.

Para facilitar las tareas de seguimiento y control, el Técnico Ambiental redactará un programa de control en fichas, estructurándolas según las actuaciones que se efectúen en el tiempo, en las cuales se especificarán los siguientes datos:

1. Etapa del Proyecto.
2. Actuación a llevar a cabo.
3. Descripción: resumen de la actividad o acción del proyecto.
4. Momento: inicio de la actuación
5. Temporalización: si fuera necesario, la periodicidad de la actuación y el calendario a seguir.
6. Seguimiento: Recogerá los puntos básicos que deben estudiarse para el correcto análisis y seguimiento del Programa.
7. Responsable: Promotor del proyecto, Administración u organismos competentes.
8. Evaluación: Valoración tras el análisis del Programa de Vigilancia concreto.
9. Conclusión: Recoge la opinión del encargado del seguimiento sobre la adecuación, cumplimiento y eficacia del desarrollo de la actuación y las medidas correctoras propuestas en el presente documento.

ACCIONES PREVIAS

Durante el mes anterior al inicio de la obra se procederá a diversas tareas de carácter administrativo que se resumen de la siguiente forma:

Con la Dirección de Obra.

- ↗ Establecimiento del protocolo de intercambio de información.
- ↗ Aprobación del Programa de Seguimiento y Control Ambiental.



Con la Administración Provincial y Central.

- ↗ En la Delegación Provincial de Medio Ambiente:
 - ▶ En principio ninguna.

Con el Ayuntamiento

- ↗ Licencias municipales de obras en lo que proceda.
- ↗ Acuerdo sobre el procedimiento de información a los vecinos, normas de señalización, etc.

REPLANTEO

El responsable del Programa toma parte en las operaciones de replanteo que constituyen un paso decisivo para garantizar el ágil desarrollo de las obras, llevando a cabo las siguientes acciones de acuerdo con la Dirección de Obra:

- ↗ Identificación y acotamiento del perímetro definitivo de ocupación.
- ↗ Identificación de los accesos a la obra en las acciones iniciales
- ↗ Inspección inicial de avifauna
- ↗ Marcaje de ejemplares arbóreos a conservar.
- ↗ Jalonamiento de la vegetación.

El Técnico redactará un informe que conste de:

- ↗ Descripción de las acciones desarrolladas.
- ↗ Decisiones tomadas.
- ↗ Incidencia ambiental de eventuales cambios en el proyecto.
- ↗ Reportaje fotográfico.

ADECUACIÓN DEL TERRENO (MOVIMIENTO DE TIERRAS)

Se ejercerán acciones de control y seguimiento sobre:

Desde la entrada en servicio de la maquinaria, se vigilará:

- ↗ la correcta puesta a punto,
- ↗ entoldado de transportes,
- ↗ riegos,



Se comprobará:

- ↗ la idoneidad de la señalización,
- ↗ retirada de residuos existentes a priori,
- ↗ el grado de permeabilidad transversal,
- ↗ existencia de ejemplares de fauna de interés ambiental,
- ↗ el posible hallazgo de restos arqueológicos.

Se redactarán informes sectoriales del desarrollo, incidencias, resultados alcanzados, basados en fichas de seguimiento por recurso afectado y apoyados en reportajes fotográficos fechados.

EDIFICACIÓN Y ACABADOS

El control se ejercerá esencialmente sobre:

- ↗ Gestión de residuos
- ↗ Correcta puesta a punto de la maquinaria.
- ↗ Medidas sobre la contaminación atmosférica y acústica
- ↗ Evitar el vertido de sustancias contaminantes
- ↗ Ahorro de agua y energía.
- ↗ Limpieza de fin de obra de toda clase de residuos urbanos (restos orgánicos, plásticos, madera, vidrio, metales, etc).

Se redactarán informes similares a los anteriormente descritos.

INFORMES

Se establecerá con la Dirección de Obra un protocolo de remisión de informes de vigilancia y seguimiento ambiental.

- En principio, como se indicó anteriormente, se establecerán fichas de seguimiento por unidades de obra, acciones desarrolladas y recurso natural afectado, acompañadas de reportajes fotográficos fechados.
- Se redactarán informes sectoriales parciales con la periodicidad adecuada a cada tipo de operación.



- Se producirán informes ocasionales en caso de incidencias imprevistas que obligan a modificar o matizar el programa acordado.
- Se redactará un informe final donde se recogerá una síntesis del desarrollo de la campaña de vigilancia ambiental, resultados alcanzados, desviaciones observadas, medidas correctoras adoptadas y elaboración del programa de seguimiento.



ANEXO 3. CERTIFICACIONES REGISTRALES.



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

LUCÍA CAPITÁN CARMONA

Registrador/a de la Propiedad titular de ALCALÁ DE GUADAÍRA Nº 2

PLAZA DE LOS MOLINOS, 3, ACC. 1
41500 - ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

Teléfono: 955684704

Fax: 955686799

Correo electrónico: alcaladeguadaira2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

LAMBSUR SL

con DNI/CIF: B41537879

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: Para incorporar a instrumento urbanístico Estudio de Ordenación que le afecta.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Q59QM57C**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



WWW.REGISTRADORES.ORG

C.S.V.: 24104127008CBBE2

Pág. 1 de 4





CERTIFICACIÓN REGISTRAL



LUCÍA CAPITÁN CARMONA, REGISTRADOR/A TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA NÚMERO DOS, CERTIFICO que:
Este folio forma parte de la instancia suscrita el día **19/08/2025**, que ha causado el asiento **4326/2025**
INCIDENCIAS MAS RELEVANTES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTADO 19/08/2025

Que en vista de la citada instancia, recibida telemáticamente por LAMBSUR SL alegando como interés legítimo Para incorporar a instrumento urbanístico Estudio de Ordenación que le afecta, y examinados en todo lo necesario los libros del archivo de mi cargo, RESULTA:

PRIMERO: Que la finca a que la indicada instancia se refiere, o sea, la registral número 1/ 17858 de esta Ciudad, Código Registral Único 41001000506056 se describe en este Registro como sigue:

RUSTICA. Suerte de tierra en término de esta Ciudad, al sitio Cerro Gordo y Turruñuelo, con una superficie de **ciento ochenta y ocho metros cuadrados**, que linda: Al Norte, en una longitud de quince metros lineales, con la finca de donde se segregó, al Este, con una longitud de doce con cero cinco metros lineales, con ese mismo resto de la finca matriz; al Sur, con una longitud de quince metros lineales, también con la finca matriz de que se segregó; y por el Oeste, en una longitud de trece con sesenta metros lineales, con calle en proyecto de la repetida finca matriz. No consta la Referencia Catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

SEGUNDO: Que la descrita finca aparece actualmente inscrita a favor de **AYUNTAMIENTO ALCALÁ GUADAÍRA**, con NIF P4100400C, tiene inscrito un **100,000000%** del **pleno dominio** por título de **COMPROVENTA**en ALCALÁ DE GUADAÍRA, el día veintiocho de julio del año mil novecientos setenta y seis, ante el Notario D./Dña. GUILLERMO HERNÁNDEZ CAJA, al tomo 558, libro 319, folio 95, inscripción 1º de fecha 24 de enero de 1977., practicada con fecha 24/01/1977.

TERCERO: Que la misma descrita finca sólo aparece **GRAVADA**, en la actualidad:

NO hay cargas registradas

NO hay documentos pendientes de despacho

Y siendo conforme lo dicho, con los asientos y datos relacionados, extiendo la presente, que firmo en Alcalá de Guadaira, a las nueve horas del dia de la firma.

INFORMACIÓN SOBRE GEOREFERENCIACIÓN

En caso de que la finca tenga inscrita su georreferenciación, la misma puede ser consultada, e incluso descargada, de modo libre y gratuito, en el geoportal registral en la siguiente dirección:
<https://geoportal.registradores.org/geoportal>.

ADVERTENCIAS:

1.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta



C.S.V.: 24104127008CBBE2

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 2 de 4





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

2.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

3.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitálos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 3 de 4





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por LUCÍA CAPITÁN CARMONA registrador/a titular de REGISTRO PROPIEDAD ALCALÁ DE GUADAIRA N°2 a día veintiuno de agosto del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 24104127008CBBE2

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 24104127008CBBE2

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 4 de 4





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

LUCÍA CAPITÁN CARMONA

Registrador/a de la Propiedad titular de ALCALÁ DE GUADAÍRA Nº 2

PLAZA DE LOS MOLINOS, 3, ACC. 1
41500 - ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)
Teléfono: 955684704
Fax: 955686799
Correo electrónico: alcaladeguadaira2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

LAMBSUR SL

con DNI/CIF: B41537879

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: Para incorporar a instrumento urbanístico Estudio de Ordenación que le afecta.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Q59QH68C**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 1 de 4





CERTIFICACIÓN REGISTRAL



LUCÍA CAPITÁN CARMONA, REGISTRADOR/A TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA NÚMERO DOS, CERTIFICO que:
Este folio forma parte de la instancia suscrita el día **19/08/2025**, que ha causado el asiento **4325/2025**
INCIDENCIAS MAS RELEVANTES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTADO 19/08/2025

Que en vista de la citada instancia, recibida telemáticamente por LAMBSUR SL, alegando como interés legítimo Para incorporar a instrumento urbanístico Estudio de Ordenación que le afecta, y examinados en todo lo necesario los libros del archivo de mi cargo, RESULTA:

PRIMERO: Que la finca a que la indicada instancia se refiere, o sea, la registral número 1/ 43986 de esta Ciudad, Código Registral Único 41001000618056 se describe en este Registro como sigue:

URBANA. Parcela de terreno al sitio llamado **CERRO GORDO Y TURRUÑUELO**, con frente a la CALLE denominada hoy **JOSE CELESTINO MUTIS**, de esta Ciudad. Tiene una superficie de **mil quinientos cuatro metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados**. Una parte de ella, con forma muy alargada, pues coge todo el frente de la total finca y con una cabida de doscientos cuarenta y tres metros con cincuenta decímetros cuadrados, está destinada a vial y será cedida al Ayuntamiento de esta Ciudad. La parcela que se describe tiene forma muy irregular y linda: por la derecha e izquierda, con fincas o terrenos que tienen su frente a la misma calle; y por la espalda, en parte con la finca matriz resto, y en parte con fincas que tienen su frente a la calle Bartolomé de las Casas. No consta referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

SEGUNDO: Que la descrita finca aparece actualmente inscrita a favor de **ANDRADE ROMERO, CRISTOBAL**, con NIF 44.956.985-N, tiene inscrito un **100,000000%** del **pleno dominio** por título de **COMPRAVENTA**, con carácter privativo, según escritura pública otorgada en ALCALÁ DE GUADAÍRA, el día veintisiete de septiembre del año dos mil veintiuno, ante el Notario D./Dña. **FERNANDO MUÑOZ CENTELLES**, al tomo 1461, libro 930, folio 84, inscripción 2º de fecha 15 de noviembre de 2021., practicada con fecha 15/11/2021.

TERCERO: Que la misma descrita finca sólo aparece **GRAVADA**, en la actualidad:

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día quince de noviembre del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De fecha 15 de noviembre de 2021.

NO hay documentos pendientes de despacho

Y siendo conforme lo dicho, con los asientos y datos relacionados, extiendo la presente, que firmo en Alcalá de Guadaira, a las nueve horas del día de la firma.

INFORMACIÓN SOBRE GEOREFERENCIACIÓN



C.S.V.: 24104127C461C392

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 2 de 4





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

En caso de que la finca tenga inscrita su georreferenciación, la misma puede ser consultada, e incluso descargada, de modo libre y gratuito, en el geoportal registral en la siguiente dirección: <https://geoportal.registradores.org/geoportal>.

ADVERTENCIAS:

1.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

2.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

3.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado,



|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 3 de 4





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por LUCÍA CAPITÁN CARMONA registrador/a titular de REGISTRO PROPIEDAD ALCALÁ DE GUADAIRA N°2 a día veintiuno de agosto del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 24104127C461C392

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

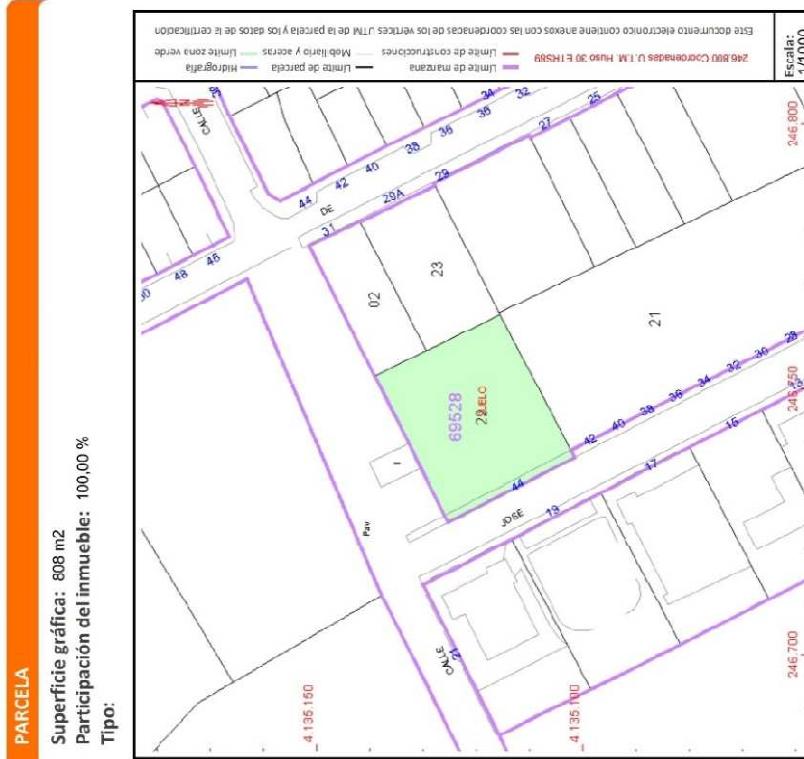
Pág. 4 de 4



ANEXO 4. DATOS CATASTRALES.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 69528221T G-365S0001MK



DATOS DESCRIPTIVOS DEL BIEN INMUEBLE

Localización:
CL JOSE CELESTINO MUTIS 44 Suelo
41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Jueves, 14 de Noviembre de 2024



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 70568011G4375N0001AF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CAMINO RETAMA 2
41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 19.664 m²

Año construcción: 2004

CONSTRUCCIÓN

Destino Escalera/Plataforma

7/00/01

1/00/01

1/00/01

ALMACÉN

INDUSTRIAL

JARD. 100%

	Superficie m ²
9	11
11	10.644

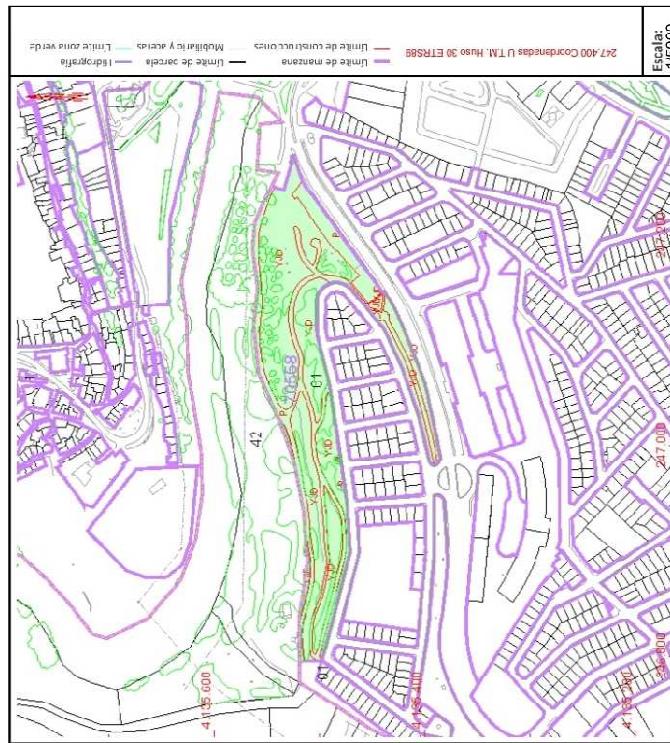


PARCELA

Superficie gráfica: 27.156 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela constituida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través de "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Jueves, 14 de Noviembre de 2024



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (PLANOS)

PLANO ALTERNATIVAS

A-1. ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS

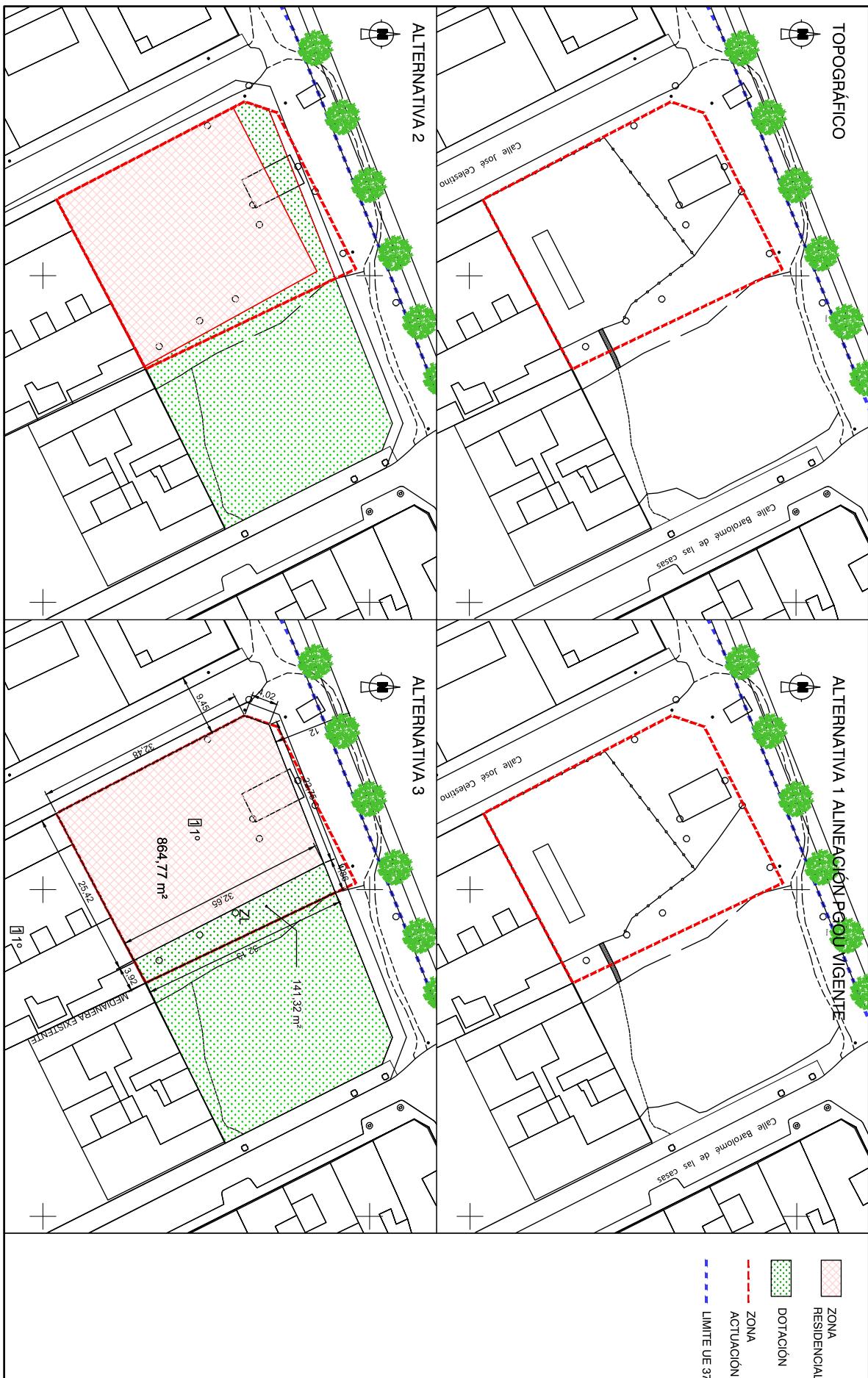
PLANOS INFORMACIÓN

- I.1. SITUACIÓN
- I.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (ESTADO ACTUAL) (PLANO 3.20 DEL PGOU)
- I.3. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (ESTADO ACTUAL) (PLANO 4.20 DEL PGOU)
- I.4. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO (ESTADO ACTUAL) (PLANO 7.20 DEL PGOU)
- I.5. PLANO DETALLE PARCELAS PROCEDENTES DE LA SEGREGACIÓN
- I.6. ÁREA HOMOGENEA ZONA 10. ENSANCHE ESTE (ESTADO ACTUAL)
- I.7. INFRAESTRUCTURAS. INSTALACIONES EXISTENTES.

PLANOS ORDENACIÓN

- O.1. ORDENACIÓN PROPUESTA.
- O.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (ESTADO MODIFICADO) (PLANO 3.20 DEL PGOU)
- O.3. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (ESTADO MODIFICADO) (PLANO 4.20 DEL PGOU)
- O.4. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO (ESTADO MODIFICADO) (PLANO 7.20 DEL PGOU)
- O.5. ÁREA HOMOGENEA ZONA 10. ENSANCHE ESTE (ESTADO MODIFICADO).





Plano Nº A-1 Escala 1/600		ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DE PARCELA EN C/ JOSÉ CELESTINO MUTIS Nº44 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)		PROMOTOR: D. CRISTÓBAL ANDRADE C.I.F: 44.956.956-N
TÉCNICO REDACTOR LÁMBERTO RIBERA CARRETO C.G.A.S. Nº 250		ORDENACIÓN ALTERNATIVAS		Referencia: C-2103 Fecha: FEBRERO-25 Sustituye a: Observaciones:
				IMPRIMIR A3



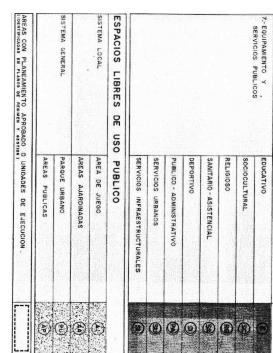


Plano Nº I-1 Escala S/E		ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DE PARCELA EN C/ JOSÉ CELESTINO MUTIS Nº44 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)		PROMOTOR: D. CRISTÓBAL ANDRADE C.I.F: 44.956.956-N
TÉCNICO REDACTOR LÁMBERTO RIBERA CARRETO <small>C.G.A.S. Nº 2504</small>		INFORMACIÓN SITUACIÓN		Referencia: C-2103 Fecha: FEBRERO-25 Sustituye a: Observaciones:
				IMPRIMIR A3





ZONA ACTUACIÓN



Plano N° I-2 Escala 1/3000

TÉCNICO REDACTOR

LAMBERTO
RIBERA CARRETO

C.G.A.S. N° 2504

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE
ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DE
PARCELA EN C/ JOSÉ CELESTINO MUTIS N°44
ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN
DE LA EDIFICACIÓN (ESTADO ACTUAL)
(PLANO 3.20 DEL P.G.O.U.)

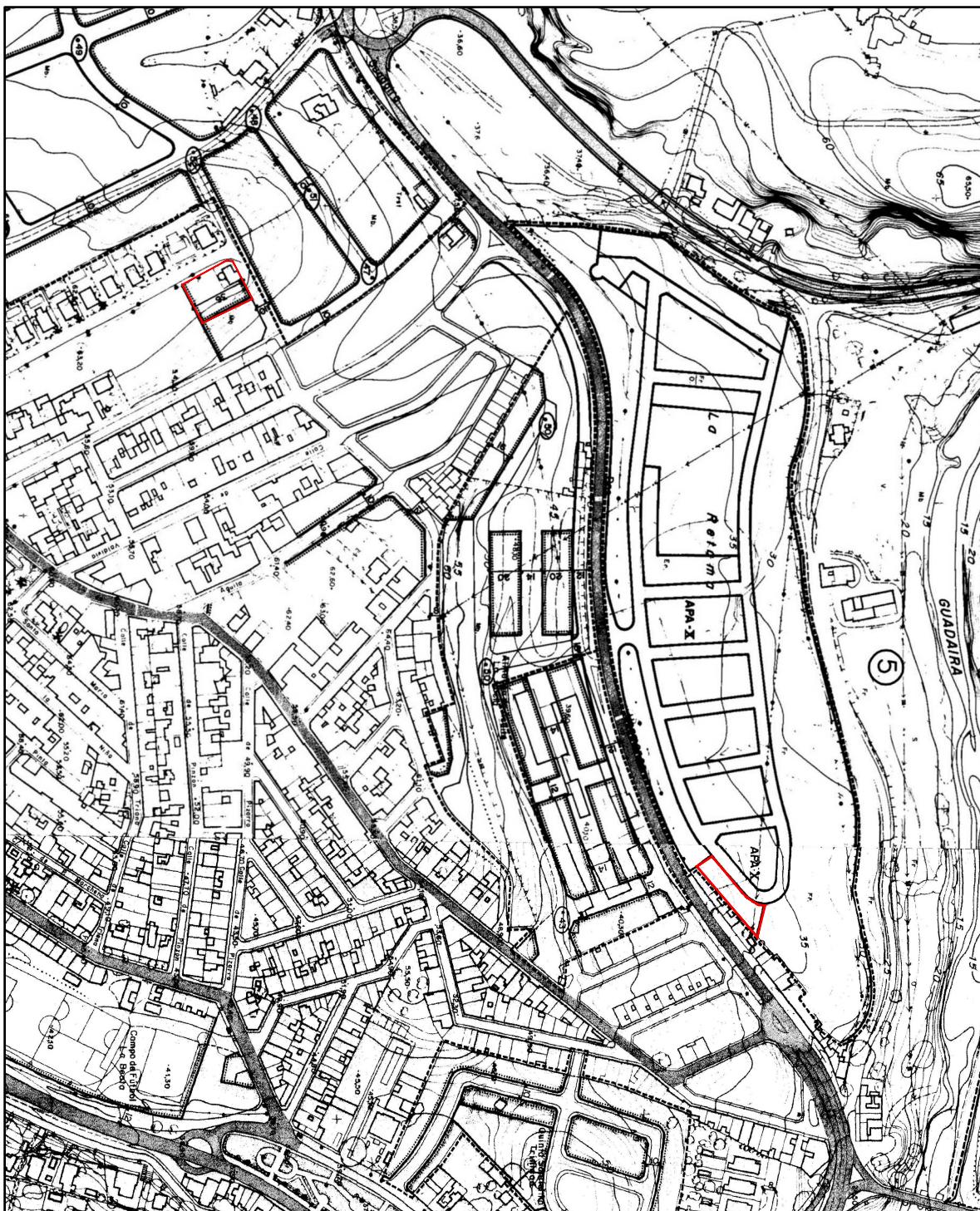
Referencia: C-2103
Fecha: FEBRERO-25
Sustituye a:
Observaciones:

PROMOTOR:
D. CRISTÓBAL ANDRADE
C.I.F: 44.956.956-N

IMPRIMIR A3

Cód. Validación: KGW6PC9F6AJM869D2NOX5HEY
Verificación: <https://ciudadadigital.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 114





ZONAS ACTUACIÓN

RED VIARIA PRINCIPAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
UNIDADES DE EJECUCIÓN Y APA EN SUELO URBANO (1. METER)
NUEVAS ALINEACIONES EN ÁREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO (APA)
NUEVAS ALINEACIONES EN EL RESTO DEL SUELO URBANO
NUEVOS RASANTES
ÁREAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO
ALINEACIONES DETERMINANTES EN SUELO URBANIZABLE
ALINEACIONES INDICATIVAS EN SUELO URBANIZABLE

Plano Nº I-3 Escala 1/3000

TÉCNICO REDACTOR

LAMBERTO
RIBERA CARRETO
C.G.S. N° 2504

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE
ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DE
PARCELA EN C/ JOSÉ CELESTINO MUTIS N°44
ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

INFORMACIÓN
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES
(ESTADO ACTUAL)
(PLANO 4.20 DEL P.G.O.U.)

Referencia: C-2103

Fecha: FEBRERO-25

Sustituye a:

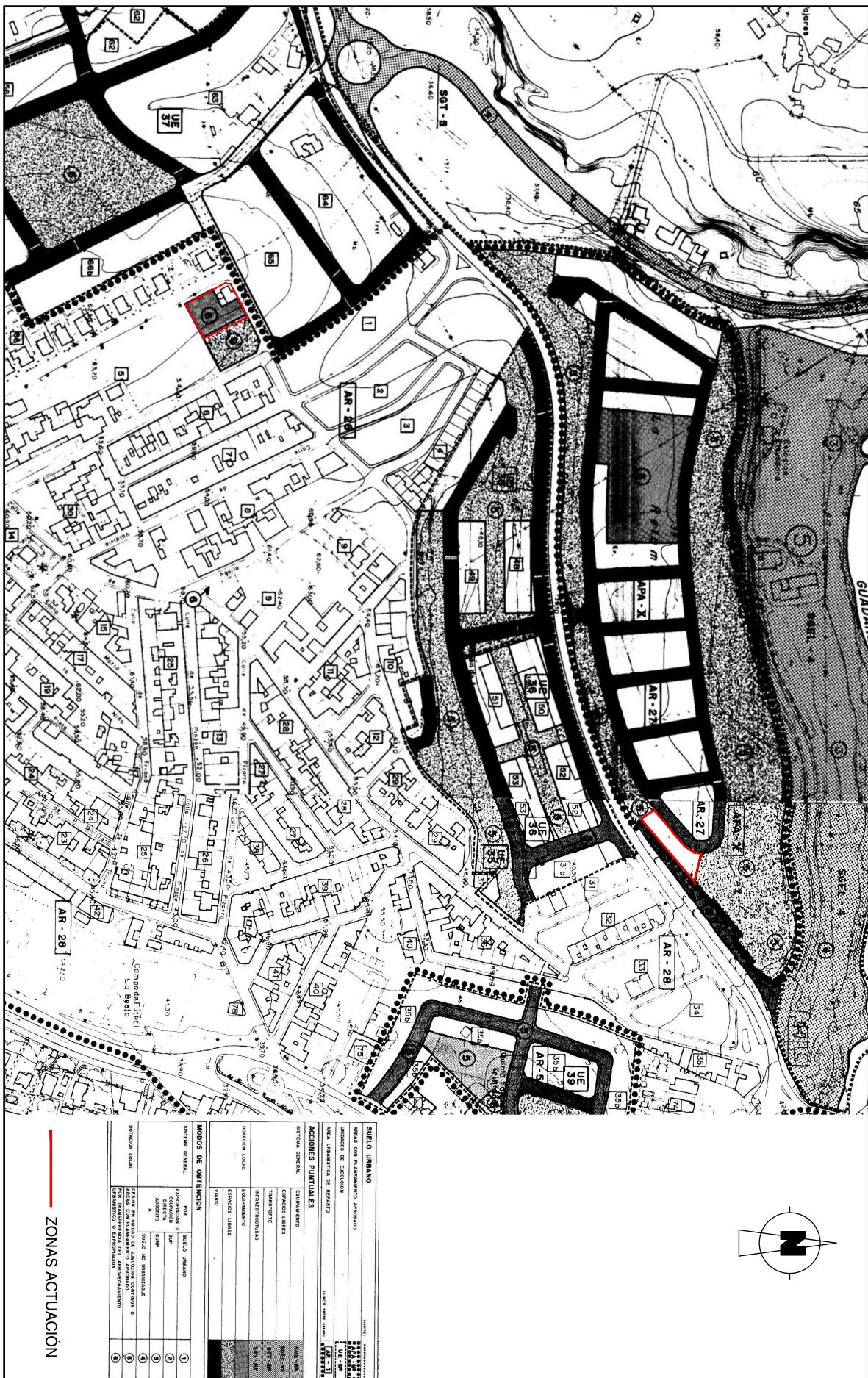
Observaciones:

PROMOTOR:
D. CRISTÓBAL ANDRADE
C.I.F: 44.956.956-N

IMPRIMIR A3

Cód. Validación: KGW6PC9F6AJMR69D2NOX5HEY
Verificación: <https://ciudadalcalatade.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 105 de 114





ZONAS ACTUACIÓN

Plano N° 1-4 Escala 1/3000

TÉCNICO REDACTOR
AMBERTO

LAMBERTO
RIBERA CARRETO
C.O.A.S. N° 2.504

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE
ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DE
PARCELA EN C/ JOSÉ CELESTINO MUTIS Nº44
ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

PROMOTOR:
D. CRISTÓBAL ANDRADE
C.I.F: 44.956.958-N

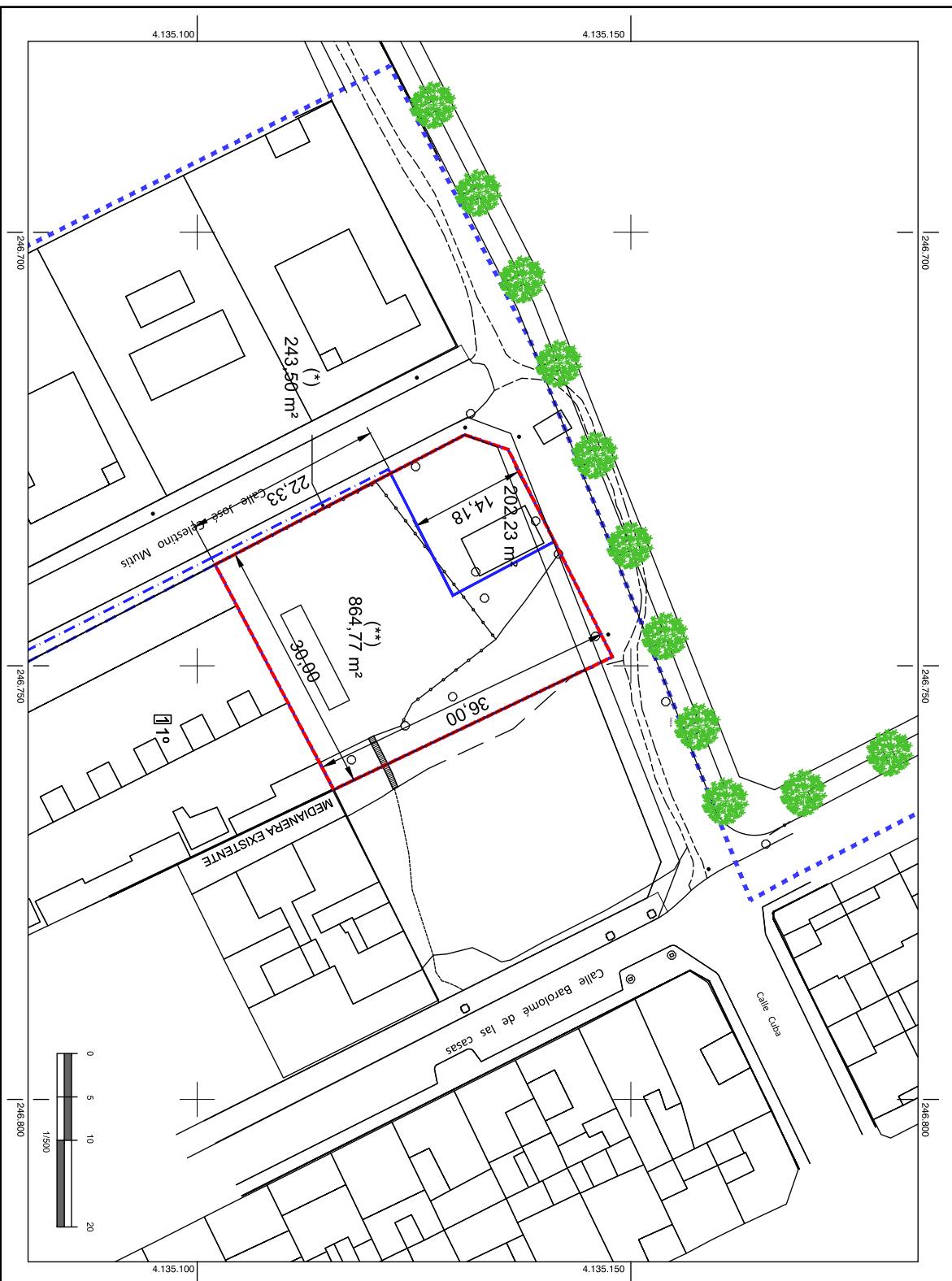
INFORMACIÓN
REGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO
(ESTADO ACTUAL)
(PLANO 7.20 DEL P.G.O.U.)

Referencia:	C-2103
Fecha:	FEBRERO-2
Sustituye a:	
Observaciones:	

IMPRIMIR A3

Cód. Validación: KGW6PCC9F6A1JMR69D2NQX5HEY
Documento firmado digitalmente a sedeelectrónica. <https://ciudadalcalde.esPublicoGestiona.es/>





SUP. DOTACIONAL SEGÚN PGOU
 TOTAL: 1.067,00 m²
 PRIVADA: 864,77 m²
 DOTACIÓN: 202,23 m²

NOTA:
 (*) Residencia matriz calificada como RES
 (**) Vía Pública
 (**) Finca calificada
 EQUIPAMIENTO/SERVICIOS
 INFRAESTRUCTURALES Sup. 864,77 m²

ZONA ACTUACIÓN
 LÍMITE UE 37

Plano N° I-5 Escala 1/500

TÉCNICO REDACTOR
 LÁMBERTO
 RIBERA CARRETO

C.G.T.S. N° 250

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE
 ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DE
 PARCELA EN C/ JOSÉ CELESTINO MUTIS N°44
 ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

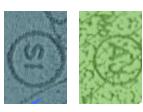
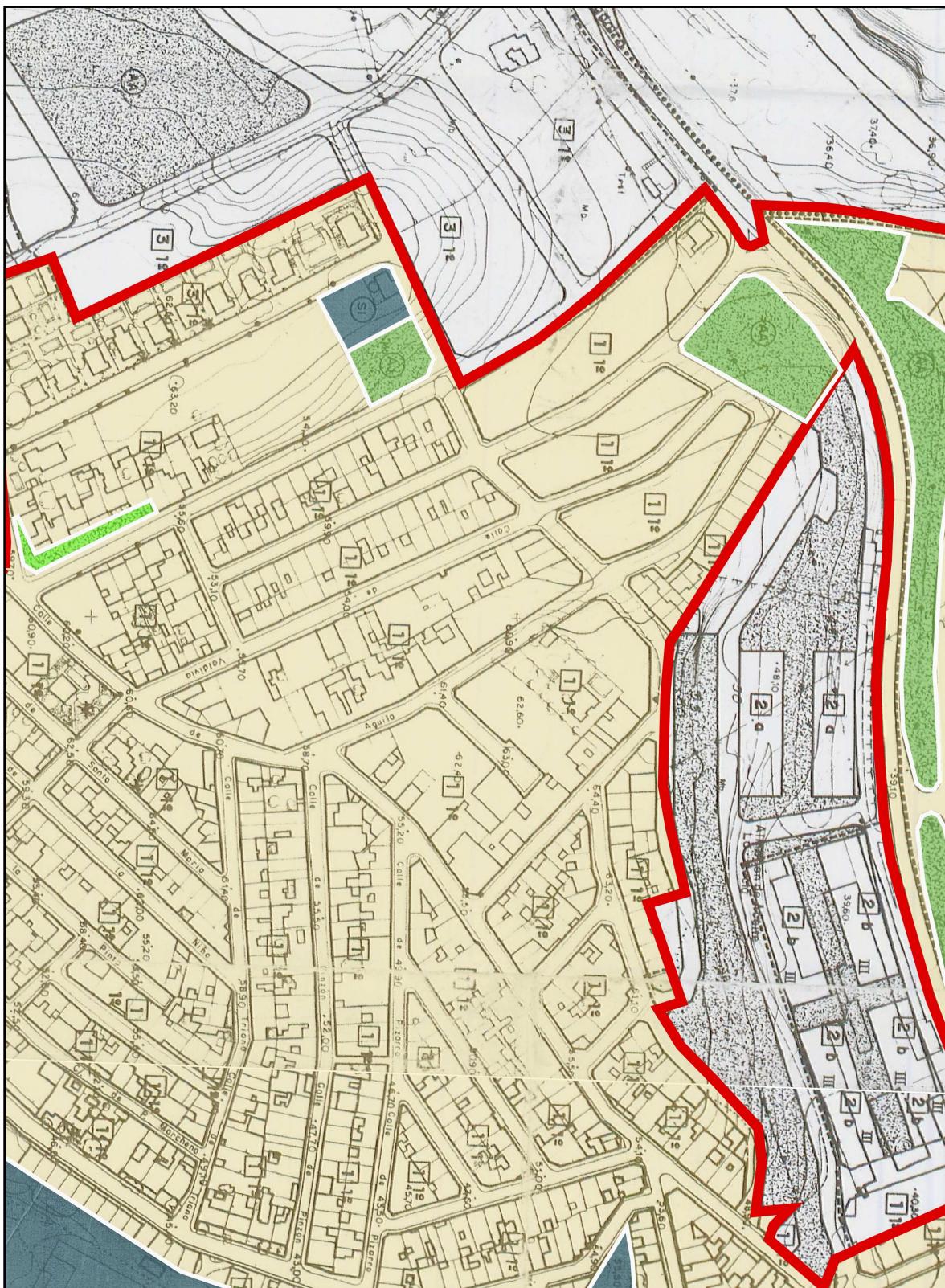
INFORMACIÓN
 PLANO DETALLE
 PARCELAS PROCEDENTES
 DE LA SEGREGACIÓN

Referencia: C-2103
 Fecha: FEBRERO-25
 Sustituye a:
 Observaciones:

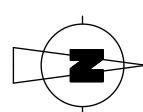
PROMOTOR:
 D. CRISTÓBAL ANDRADE
 C.I.F: 44.956.956-N

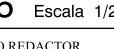
IMPRIMIR A3





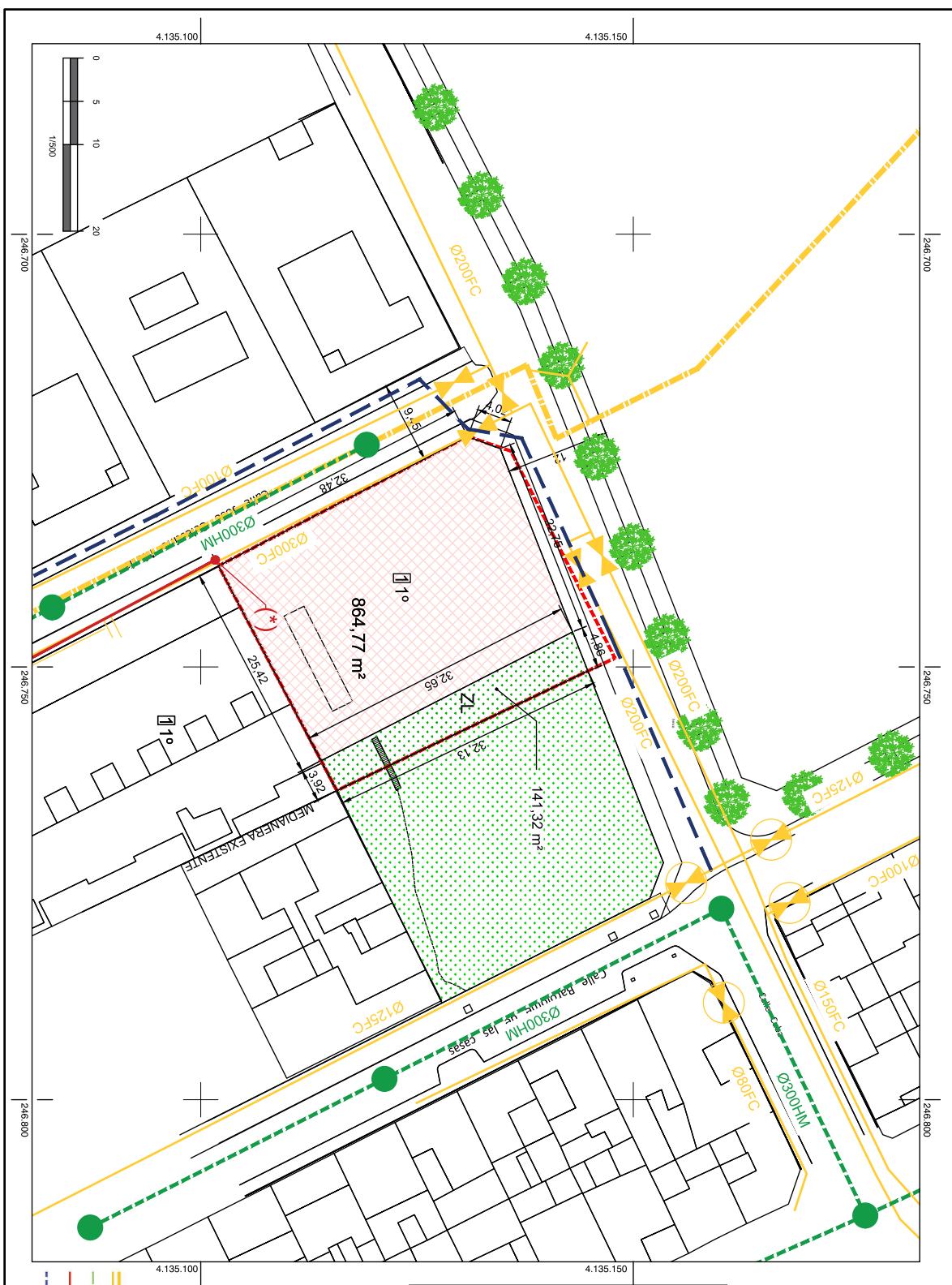
ESPACIOS LIBRES ESPACIOS DOTACIONALES



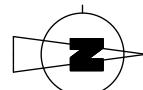
Plano Nº I-6 Escala 1/2000	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DE PARCELA EN C/ JOSÉ CELESTINO MUTIS Nº44 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)	PROMOTOR: D. CRISTÓBAL ANDRADE C.I.F: 44.956.958-N
TÉCNICO REDACTOR  LAMBERTO RIBERA CARRETERO C.O.A.S. Nº 25M	INFORMACIÓN AREA HOMOGENEA ZONA 10. ENSANCHE ESTE (ESTADO ACTUAL)	
Referencia: C-2103 Fecha: FEBRERO-25 Sustituye a: Observaciones:		
IMPRIMIR A3		

Cód. Validación: KGWPCCC9FGAJMR9D2NQX5HEY
Verificación: <https://ciudaddigital.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 114





• LINEA DE BAJA TENSIÓN
CONECTADA A C.T. EN C/ NUNO DE
GIZMÁN, ESQ. C/ JUAN DE GARAY



Plano Nº I-7 Escala 1/500

TÉCNICO REDACTOR
LAMBERTO
RIBERA CARRETO
C.G.T.S. N° 250

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE
ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DE
PARCELA EN C/ JOSÉ CELESTINO MUTIS N°44
ALCALA DE GUADAÍRA (SEVILLA)

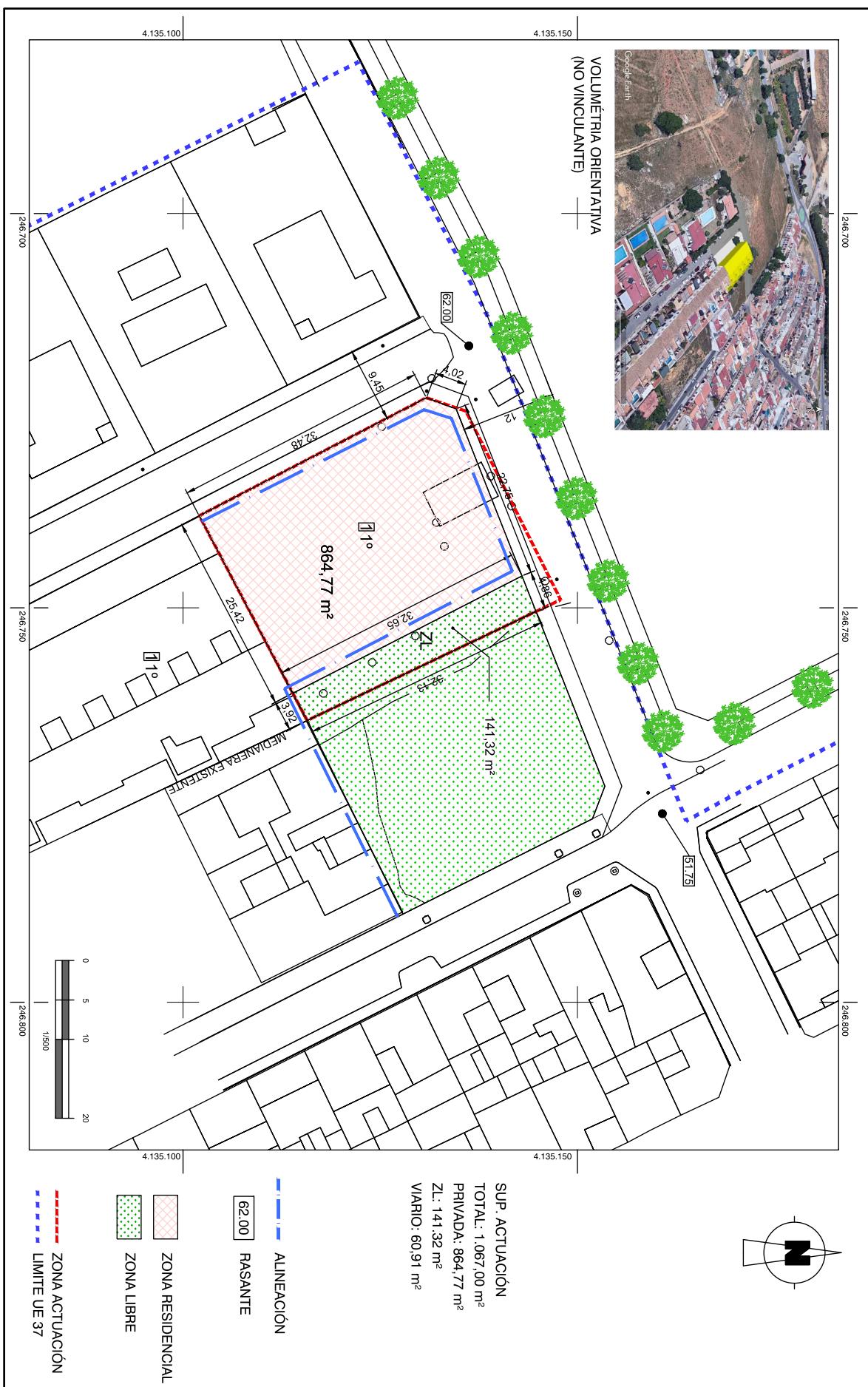
INFORMACIÓN
INFRAESTRUCTURAS

Referencia:	C-2103
Fecha:	FEBRERO-25
Sustituye a:	
Observaciones:	

PROMOTOR:
D. CRISTÓBAL ANDRADE
C.I.F: 44.956.956-N

IMPRIMIR A3





Plano Nº O-1 Escala 1/500	<p style="text-align: center;">ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DE PARCELA EN C/ JOSÉ CELESTINO MUTIS Nº44 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)</p>									
<p>TÉCNICO REDACTOR LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 25M</p> 	<p>PROMOTOR: D. CRISTÓBAL ANDRADE C.I.F: 44.956.958-N</p>									
	<p>ORDENACIÓN</p> <p>ORDENACIÓN PROPUESTA</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Referencia:</td> <td style="width: 50%;">C-2103</td> </tr> <tr> <td>Fecha:</td> <td>FEBRERO-25</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sustituye a:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Observaciones:</td> </tr> </table>	Referencia:	C-2103	Fecha:	FEBRERO-25	Sustituye a:		Observaciones:	
	Referencia:		C-2103							
Fecha:	FEBRERO-25									
Sustituye a:										
Observaciones:										





ZONA ACTUACIÓN

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DE PARCELA EN C/ JOSÉ CELESTINO MUTIS Nº44 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)	
TÉCNICO REDACTOR LAMBERTO RIBERA CARRETO C.G.T.S. Nº 2504	PROMOTOR: D. CRISTÓBAL ANDRADE C.I.F: 44.956.956-N
ORDENACIÓN CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (ESTADO MODIFICADO)	Referencia: C-2103
(PLANO 3.20 DEL P.G.O.U.)	Fecha: FEBRERO-25
	Sustituye a:
	Observaciones:

Plano Nº O-2 Escala 1/3000

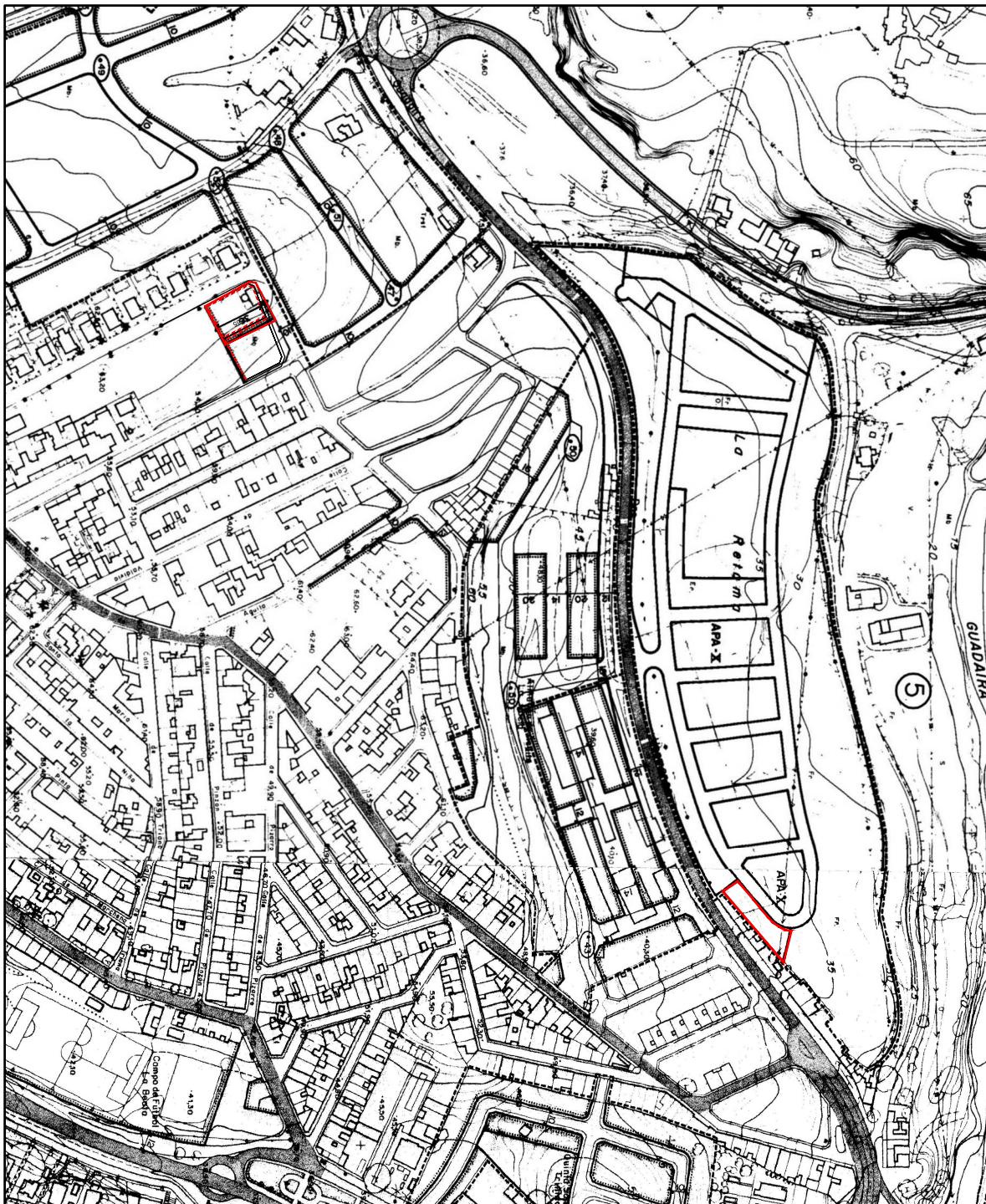
ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE
ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DE
PARCELA EN C/ JOSÉ CELESTINO MUTIS Nº44
ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

ORDENACIÓN
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN
DE LA EDIFICACIÓN (ESTADO MODIFICADO)
(PLANO 3.20 DEL P.G.O.U.)

Referencia: C-2103
Fecha: FEBRERO-25
Sustituye a:
Observaciones:

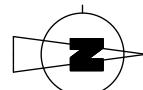
IMPRIMIR A3





ZONAS ACTUACIÓN

RED VIARIA PRINCIPAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
UNIDADES DE EJECUCIÓN Y APA EN SUELO URBANO (1. METER)
NUEVAS ALINEACIONES EN ÁREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO (APA)
NUEVAS ALINEACIONES EN EL RESTO DEL SUELO URBANO
NIEVES RASANTES
ÁREAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO
ALINEACIONES DETERMINANTES EN SUELO URBANIZABLE
ALINEACIONES INDICATIVAS EN SUELO URBANIZABLE



Plano Nº O-3 Escala 1/3000

TÉCNICO REDACTOR

LAMBERTO
RIBERA CARRETO
C.G.T.S. N.º 2504

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE
ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DE
PARCELA EN C/ JOSÉ CELESTINO MUTIS Nº44
ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

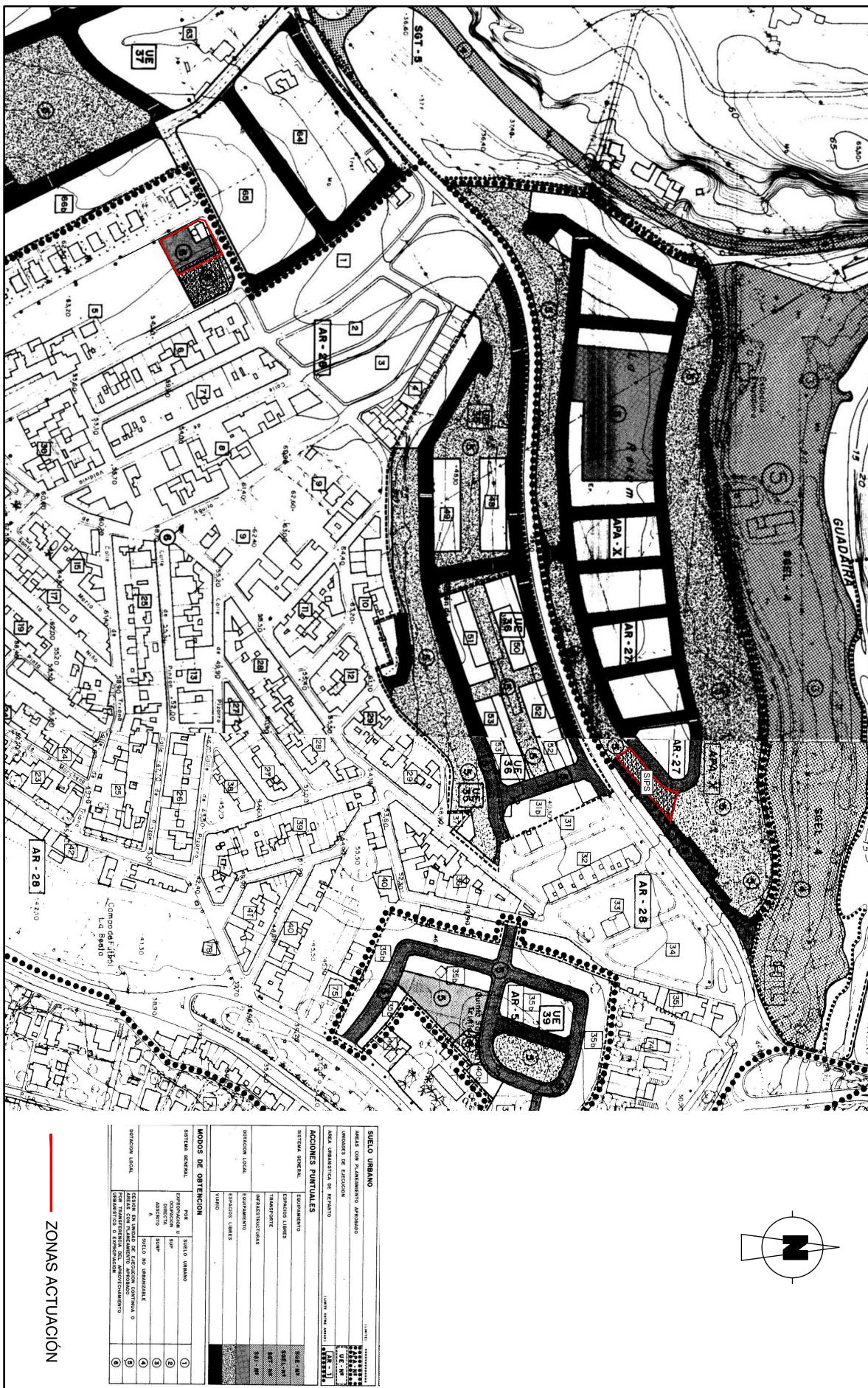
PROMOTOR:
D. CRISTÓBAL ANDRADE
C.I.F: 44.956.956-N

ORDENACIÓN
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES
(ESTADO MODIFICADO)
(PLANO 4.20 DEL P.G.O.U.)

Referencia: C-2103
Fecha: FEBRERO-25
Sustituye a:
Observaciones:

IMPRIMIR A3





02 N° Q-4 Escala 1/3000

TÉCNICO REDACTOR
AMBERTO

~~LAMBERTO
RIBERA CARRETO
C.O.A.S. N° 2.504~~

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE
ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DE
PARCELA EN C/ JOSÉ CELESTINO MUTIS Nº44
ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

PROMOTOR:
D. CRISTÓBAL ANDRADE
C.I.F: 44.956.958-N

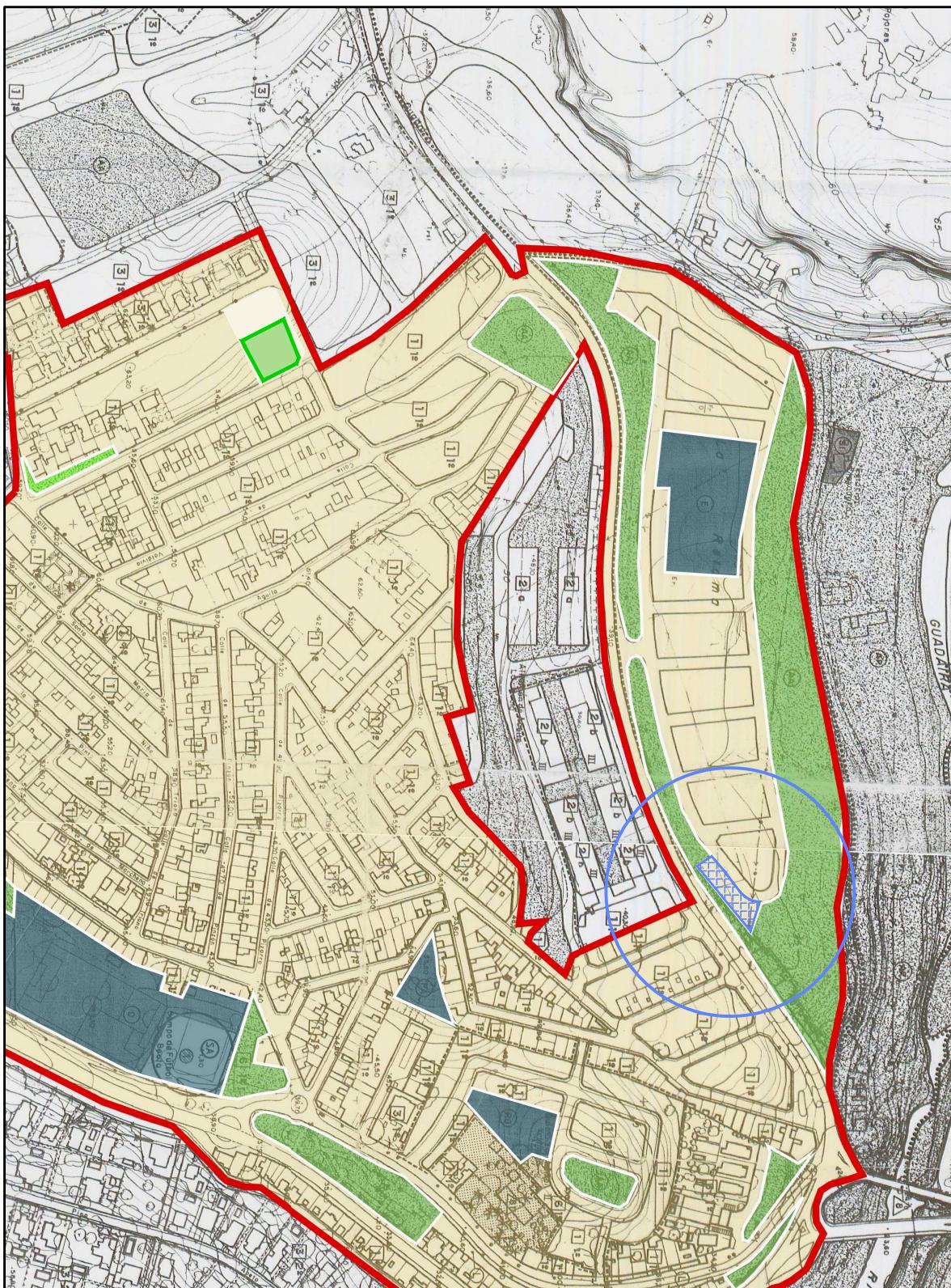
ORDENACIÓN
REGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO
(ESTADO MODIFICADO)
(PLANO 7.20 DEL P.G.O.U.)

Referencia:	C-2103
Fecha:	FEBRERO-25
Sustituye a:	
Observaciones:	

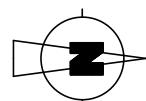
IMPRIMIR A3

Cod. Validación: KGWGPCC9F64JMR69D2NQX5HEY
Documento firmado digitalmente desde la plataforma eSpublico Gestiona | Página 113 de 114
Cod. Validación: KGWGPCC9F64JMR69D2NQX5HEY
Documento firmado digitalmente desde la plataforma eSpublico Gestiona | Página 113 de 114





750m²
SIPS



Plano Nº O-5 Escala 1/3000		ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DE PARCELA EN C/ JOSÉ CELESTINO MUTIS Nº44 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)		PROMOTOR: D. CRISTÓBAL ANDRADE C.I.F: 44.956.956-N
TÉCNICO REDACTOR LAMBERTO RIBERA CARRETO <small>C.G.T.S. Nº 250</small>		ORDENACIÓN AREA HOMOGENEA ZONA 10. ENSANCHE ESTE (ESTADO MODIFICADO)		Referencia: C-2103 Fecha: FEBRERO-25 Sustituye a: Observaciones: <small>IMPRIMIR A3</small>

