

INDICE GENERAL

I.- MEMORIA

- 1.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL
- 2.- INFORMACIÓN GENERAL
 - 2.1. PETICIONARIO Y TECNICO REDACTOR
 - 2.2. ANTECEDENTES
 - 2.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
 - 2.4. PARCELAS LUCRATIVAS RESULTANTES
 - 2.5. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.
 - 2.6. MODIFICACIÓN PROPUESTA
 - 2.7. BASE JURÍDICA DE LA MODIFIACIÓN PROPUESTA
- 3.- PLAN DE ETAPAS
 - 3.1. INTRODUCCION
 - 3.2.- ETAPAS
 - 3.3.- DISTRIBUCION TEMPORAL

II.- PLANOS

- Información

- 1.- SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO
- 2.- PLANEAMIENTO URBANISTICO (I)
- 3.- PLANEAMIENTO URBANISTICO (II)
- 4.- REPARCELACION. EDIFICABILIDAD y APROVECHAMIENTO

- Ordenación

- 5.- PARCELAS RESULTANTES. EDIFICABILIDAD y APROVECHAMIENTO. ALINEACIONES de las PARCELAS LUCRATIVAS.
- 6.- PLANIMETRIA y ALTIMETRIA de la URBANIZACION

I.- MEMORIA

1.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial de Reforma Interior se redacta al objeto de adaptar la ordenación resultante del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra para la UE 20 “Antonio Machado”, a las condiciones edificatorias aplicables para la materialización de la edificabilidad asignada a cada una de las manzanas lucrativas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la unidad. Específicamente, dichas modificaciones afectarán a la res determinaciones, a saber:

-Ajuste de la edificabilidad correspondiente a cada una de las manzanas, sin exceder de la edificabilidad total o real de la unidad de ejecución.

-Redistribución entre las dos manzanas resultantes en la unidad de ejecución de la dotación mínima de plazas de aparcamiento.

-Establecer la Ordenanza aplicable a las Manzanas resultantes de la ordenación del ámbito (Edificación Abierta y Entremedianeras) que permita materializar la edificabilidad resultante en las condiciones de volumetría establecidas en la misma.

2.- INFORMACIÓN GENERAL

2.1.- PETICIONARIO y TECNICO REDACTOR

El petitionerio es la sociedad mercantil, CONSTRUCCIONES JOSE ANTONIO BARTOLO SL, con CIF:B-41.44.89.78 y domicilio en Calle Cervantes nº 71 local III de Mairena del Alcor (Sevilla).

Actua como técnico redactor José Manuel Jiménez Jiménez, arquitecto colegiado número 3590 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con NIF: 75.39.82.03-V y domicilio en Calle Esquimo nº 28 local de Mairena del Alcor (Sevilla).

2.2. ANTECEDENTES

La unidad de ejecución nº 20 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra “Antonio Machado”, estaba prevista para su desarrollo por el sistema de cooperación mediante iniciativa pública, siendo necesario para la ejecución d las determinaciones urbanísticas aplicables, la redacción de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización. No obstante, mediante Convenio suscrito con fecha 26 de enero de 2005 entre el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y la entidad CONSTRUCCIONES J.A. BARTOLO S.L., previa aprobación definitiva por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de fecha 21 de enero de 2005, se acordó modificar el sistema de actuación de cooperación a compensación, en base al interés de la referida entidad, como adquirente de los terrenos para el desarrollo de la unidad como propietaria única.

2.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de septiembre de 2005, se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la unidad, estando pendiente de aprobar el Proyecto de Urbanización.

2.4. PARCELAS LUCRATIVAS RESULTANTES

Siendo la unidad de ejecución nº 20 deficitaria en cuanto a la relación del aprovechamiento objetivo materializable y el subjetivo correspondiente a la propiedad única de los terrenos por aplicación del aprovechamiento medio, no ha resultado necesario equidistribuir en el Proyecto de Reparcelación el referido aprovechamiento objetivo, adjudicándose éste en su totalidad a la entidad J.A. BARTOLO CONSTRUCCIONES S.L. y renunciando ésta a cualquier compensación económica por el defecto de aprovechamiento.

Del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente resultan las siguientes parcelas con indicación de la consideración de adjudicatario al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra respecto de las parcelas dotacionales, y la entidad J.A. BARTOLO CONSTRUCCIONES S.L. respecto de las parcelas lucrativas:

Parcelas resultantes	Superficie (m ² s)	Edif (m ² t)	U.A	Saldo (€)	Cuota de Saldo (%)	Adjudicatario
M1	3.240'26					Ayuntamiento
M2	431'19					Ayuntamiento
M3	794'79					Ayuntamiento
V1	1.988'49					Ayuntamiento
V2	2.332'17					Ayuntamiento
V3	306'53					Ayuntamiento
M4	3.148'70	9.446'10	14.169'15	326.570'85	74'43	J.A,Bartolo S.L
M5	3.043'12	4.868'99	4.868'99	112.191'55	25'57	J.A,Bartolo S.L
Total	15.285'25	14.315'10	19.038'14	438.762'40	100'00	

2.5. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

De conformidad con las determinaciones del planeamiento general, las ordenanzas de aplicación son las correspondientes a Edificación Entre Medianeras y Edificación Abierta nivel a, estando destinada la parcela resultante denominada M4 a la tipología Edificación Abierta y la parcela M5 a la tipología Edificación Entre Medianeras.

La Ordenanza entre medianeras viene regulada en los art. 367 a 376 del Plan General de Ordenación Urbana, definiéndose frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior del vial.

Por su parte, la Ordenanza Edificación Abierta se regula en los art. 377 a 385 respondiendo a la tipología edificatoria de edificación aislada. La Ordenanza distingue dos niveles de aplicación, correspondiendo el "a" aplicable a la UE 20 al uso característico de vivienda colectiva, tanto en régimen protegido como libre.

2.6. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Tal como se avanzó en el apartado 1º de la presente Memoria, el objeto del presente Plan Especial es adaptar la ordenación resultante del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra para la UE 20 “Antonio Machado”, a las condiciones edificatorias aplicables para la materialización de la edificabilidad asignada a cada una de las manzanas lucrativas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la unidad, de modo que sin modificar la edificabilidad y aprovechamientos totales de la unidad de ejecución establecidos en el Proyecto de Reparcelación, hagan factible dicha materialización en condiciones de viabilidad económica, teniendo en cuenta las condiciones morfológicas de las manzanas lucrativas y de las dotaciones obligatorias.

Son tres las modificaciones propuestas como ha quedado anteriormente indicado:

- a) Realizar el ajuste y distribución de la edificabilidad correspondiente a cada una de las manzanas lucrativas, sin exceder de la edificabilidad y aprovechamiento total o real de la unidad de ejecución.

Efectivamente, en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente resultan los siguientes parámetros para las manzanas M4 y M5:

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM
M4	Edif. Abierta	3.148'70 m ² s	9.446'10 m ² t (3,00 m ² t/m ² t)	14.169'15 ua
M5	Edif. Entre Med.	3.043'12 m ² s	4.868'99 m ² t (1,60 m ² t/m ² t)	4.868'99 ua
<i>TOTAL</i>		<i>6.191'82 m²s</i>	<i>14.315'10 m²t</i>	<i>19.038'14 ua</i>

Sin modificar pues ni la superficie de parcela neta de cada manzana ni exceder de la edificabilidad y aprovechamiento totales de la unidad de ejecución según resulta del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, la modificación propuesta tiene por objeto incrementar ligeramente la edificabilidad materializable sobre la parcela M4, minorando la edificabilidad de la M5, resultando los siguientes parámetros:

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM
M4	Edif. Abierta Tipo 1	3.148'70 m ² s	9.943'43 m ² t (3,16 m ² t/m ² t)	14.915'14 ua
M5	Edif. Entremed Tipo 1	3.043'12 m ² s	4.123'00 m ² t (1,35 m ² t/m ² t)	4.123'00 ua
<i>TOTAL</i>		<i>6.191'82 m²s</i>	<i>14.066'43 m²t</i>	<i>19.038'14 ua</i>

Con la modificación propuesta, pues, se mantienen las superficies netas de las dos parcelas netas lucrativas resultantes de la unidad, se incrementa la edificabilidad de la parcela M4 y se reduce la edificabilidad de la parcela M5, resultando una

edificabilidad total de la unidad inferior a la real u objetiva resultante del Proyecto de Reparcelación y un aprovechamiento igual.

- b) La segunda modificación propuesta se refiere a la dotación mínima de aparcamientos. Conforme a las determinaciones del PGOU, la parcela M4 con tipología Edificación Abierta tipo 1, deberá establecer una reserva de espacio suficiente para una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos (art. 385). Y la parcela M5 con tipología Edificación entremedianeras tipo 1, reservará un espacio suficiente para una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos y como mínimo una por vivienda (art. 375).

	Plazas/Vivienda				Plazas/m ² t			
	Nº Plazas previsto	Nº viv. previsto	PERI	PGOU	Nº Plazas previsto	m ² t edificabilidad	PERI	PGOU
M4	131	117	1,1197	1	131	9.943,43	0,0132	0,01

La configuración de la parcela M5 con tipología Edificación entre Medianeras junto a parcela destinada a zona verde, dificulta un adecuado cumplimiento de la previsión del estándar mínimo de aparcamiento previsto en el art. 375 del PGOU, por resultar plazas de difícil acceso. Y, por su parte, la parcela M4 con tipología Edificación Abierta, sí permite espacio suficiente para la previsión de la dotación de aparcamiento en las dos plantas bajo rasante permitidas por el art. 383.2 del PGOU.

	Plazas/Vivienda				Plazas/m ² t			
	Nº Plazas previsto	Nº viv. previsto	PERI	PGOU	Nº Plazas previsto	m ² t edificabilidad	PERI	PGOU
M5	19	28	0,6786	1	19	4.123,00	0,0046	0,01

En consecuencia, se propone en el presente instrumento de planeamiento vincular plazas de aparcamiento que resulten en la parcela M4 que excedan del cumplimiento de la dotación que resulta del art. 385, para el cumplimiento del estándar aplicable a la parcela M5 según resulta del art. 375. Dicha vinculación queda facilitada en la presente actuación por cuanto las dos promociones resultantes son de propietario único.

	Plazas/Vivienda				Plazas/m ² t			
	Nº Plazas previsto	Nº viv. previsto	PERI	PGOU	Nº Plazas previsto	m ² t edificabilidad	PERI	PGOU
M4+M5	150	145	1,0345	1	150	14.066,43	0,0107	0,01

- c) La tercera modificación establecer la Ordenanza aplicable a las Manzanas resultantes de la ordenación.

ORDENANZA APLICABLE

1.- MANZANA M4. EDIFICACION ABIERTA TIPO 1

Artículo.- 1 Ambito y Características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "2".
2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación aislada.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo.- 2 Usos característicos

El uso característicos es el de vivienda colectiva

Artículo.- 3 Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

- a). Vivienda en edificación unifamiliar.
- b). Productivo
 - Hospedaje
 - Industrial en categoría I y situación A.
 - Comercial en categoría I y situación de planta baja.
 - Oficinas en situaciones de planta baja y primera.
- c). Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo.- 4 Condiciones de la parcela

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

- a). Longitud mínima del lindero frontal: quince (15) metros
- b). Superficie mínima de parcela: trescientos (300) metros cuadrados
- c). La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros.

Artículo.- 5 Posición de la edificación

2. La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en planta baja mediante soportales, cumpliendo las condiciones que se establecen en el artículo 230.
3. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo.- 6 Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, será de cuatro (4) plantas.
2. La altura máxima de cornisa es la siguiente:
cuatro (4) plantas: catorce (14) metros
3. Se permiten dos (2) plantas bajo rasante, considerándose como plantas sobre rasante los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros.
4. Se permitirá la construcción bajo cubiertas, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Su superficie, computará en el total de lo construido y la altura de coronación estará como máximo a diecisiete con cincuenta (17,50) metros de la rasante.

Artículo.- 7 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. La edificabilidad es de 9.943'43 m²/techo, que procede del ajuste superficial efectuado en el Proyecto de Reparcelación, sobre la cifra de referencia recogida en el Plan General.
2. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190, en función del nivel de uso, para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Artículo.- 8 Dotación de aparcamiento

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

2.- MANZANA M5. EDIFICACION ENTREMEDIANERAS TIPO 1

a). Ambito y Características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "1" correspondientes al PGOU

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

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo.- 9 Uso característico

El uso característico es el Residencial.

Artículo.- 10 Usos compatibles

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

a). Productivo:

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

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

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo.- 11 Condiciones de la parcela

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

2. En la parcela no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a). Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros.
- b). Superficie mínima de parcela: ciento veinte (120) metros cuadrados.
- c). La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

Artículo.- 12 Posición de la edificación

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de Red viaria, alineaciones y rasantes. No se permiten patios abiertos a calle o

espacio libre de uso público, salvo en los casos en los que se realicen actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, o se actúe en aquellas en que el cincuenta por ciento (50%) de dicho frente cuente con espacios libres en fachada. En ambos casos, sus dimensiones cumplirán las condiciones impuestas en el artículo 242. Se prohíben los patios abiertos a linderos laterales, con la excepción de los casos en que en el solar colindante existan, pudiendo repetirse la separación del lindero, con un mínimo de tres (3) metros.

2. Las condiciones del punto anterior no contarán para los espacios libres dentro del solar que se oculten tras falsas fachadas. En cualquier caso, existirá un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.

3. En el caso de que con la construcción de un edificio se puedan provocar servidumbres de luces y/o de vistas, deberá elevarse una pared contigua a la medianera con una altura mínima, sobre el plano de acceso inmediato, de doscientos (200) centímetros. Deberán cumplirse, no obstante, las condiciones de altura de la edificación de esta ordenanza y las generales del Título VIII..

Artículo.- 13 Ocupación de la parcela

1. En cualquier planta, por debajo de la altura máxima establecida en el artículo siguiente, se permite ocupar la totalidad de la parcela, salvo las limitaciones establecidas en el Título VIII de Condiciones Generales de la Edificación, en cuanto se refiere a normas de higiene y habitabilidad, en el caso de que se destinen a vivienda, y las impuestas por la legislación sectorial aplicable al resto de usos.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo.- 14 Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos plantas (baja +1)

2. La altura máxima de cornisa se establece para cada grado en siete (7) metros

5. Por encima de la altura máxima, se admite la construcción de un cuerpo único en planta ático, computable en la edificabilidad, y situado por encima de la altura de cornisa, con superficie construida no mayor del 30% de la ocupada en la planta inmediata inferior y con la condición de quedar remetido un mínimo de cuatro (4) metros del plano general de fachada del edificio. La altura libre máxima de dicho cuerpo será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.

6. La altura libre mínima en planta baja será de tres con sesenta (3,60) metros en el caso de existir cuerpos volados y/o se destine a uso no residencial. En el caso de uso de vivienda, sin cuerpos salientes en planta piso, será de dos con setenta (2,70) metros.

Artículo.- 15 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. La edificabilidad es de 4.123'00 m²/techo, que procede del ajuste superficial efectuado en el Proyecto de Reparcelación, sobre la cifra de referencia recogida en el Plan General.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190 para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Artículo.- 16 Dotación de aparcamiento

En aquellos solares donde se construyan más de seis (6) viviendas se reservará espacio suficiente para una dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos y como mínimo una por vivienda.

Artículo.- 17 Artículo 17.- Condiciones complementarias para la edificación plurifamiliar entre medianeras:

En el caso de edificación colectiva agrupada horizontal y/o verticalmente, en la que el acceso a alguna unidad de vivienda se resuelva desde espacio libre interior, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a). El coeficiente de ocupación máxima será del 70 %
- b) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros. En cualquier punto del mismo la distancia entre alineaciones interiores será como mínimo de tres (3) metros.
- c) El uso a que se destine este espacio será de jardines, aparcamientos privados o juego de niños.
- d) El espacio interior no podrá estar cubierto en ninguno de sus puntos.
- e) La edificación no podrá dejar medianeras al descubierto.
- f) La edificación del solar deberá ser unitaria y en una sola fase.
- g) El acceso se realizará sin romper la tipología de edificación entre medianeras, con una anchura mínima de cuatro (4) metros y cubierto a la altura del forjado de primera planta. Deberá ser accesible por vehículos de extinción de incendios.
- h) El acceso quedará cerrado mediante elementos que permitan la visión del espacio interior.

2.7. BASE JURÍDICA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

En primer lugar habrá que estar al art. 14.1.c de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) que dispone que *los Planes Especiales pueden tener por objeto establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.*

También de la LOUA debemos tener en cuenta el art. 38.2 que establece que *El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.*

Y, en cuanto a la normativa específica constituida por el PGOU de Alcalá de Guadaíra, el art. 439.2 señala que *las ordenaciones que se detallan en las unidades de ejecución podrán ser modificadas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de cesión establecidas en la ficha correspondiente.*

De lo anterior resulta la legitimación del Plan Especial para modificar la ordenación detallada de la UE 20 “Antonio Machado” conforme al contenido del presente documento.

3.- PLAN DE ETAPAS

3.1.- INTRODUCCION

La realización de los trabajos necesarios con sus diferentes apartados para llevar a cabo la completa Ordenación de este sector de la ciudad, se estima en una sola etapa, con una duración de treinta meses contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior.

3.2.- ETAPAS

El Plan de Etapas, será de aplicación a la propia iniciativa establecida por el Promotor, donde confluyen la necesidad de urbanizar el sector con el deseo de edificar dos manzanas de tipo residencial. De esta forma se incluye la realización de las obras de Urbanización del ámbito señalado en la documentación gráfica. Estas obras comprenden con todos sus servicios e infraestructuras, la ejecución de dos nuevas calles que perfilan igual número de manzanas edificatorias y espacios libres, así como el cierre del área de cesión fusionada con el recinto deportivo vecino.

Los trabajos de urbanización se ejecutarán con arreglo a las determinaciones que se establecen en la Sección 4ª del Título VI del PGOU.

3.3.- DISTRIBUCION TEMPORAL

Una vez presentado y aprobado el Proyecto de Reparcelación correspondiente, los Proyectos y Obras necesarias se distribuyen temporalmente de la siguiente forma:

a.- Presentación del Proyecto de Urbanización y Proyecto Básico de Obra nueva para dos edificios de tipo residencial, simultáneamente al presente Plan Especial.

b.- Desde la aprobación definitiva del Plan Especial y la del Proyecto de Urbanización, se establecen dos meses de trabajos para el movimiento de tierras, desmontes y terraplenados, alineaciones y rasanteos que faciliten la posibilidad del comienzo de las obras de edificación previstas, una vez presentado el correspondiente Proyecto de Ejecución que las desarrolla.

c.- A partir de la concesión de Licencia de Obra de Edificación, se iniciarán las obras en el tercer mes desde el comienzo de la urbanización, para desarrollarse completamente en veintiocho meses.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
EDIFICACION ABIERTA T-1 (M4)																														
EDIFICACION ENTREMED. (M5)																														
URBANIZACIÓN																														

Alcalá de Guadaira a 1 de Julio de 2006

Construcciones J.A. Bartolo, S.L.
Promotora

José Manuel Jiménez Jiménez
Arquitecto