

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35 “CAMPO DE LAS BEATAS” DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAÍRA (SEVILLA)

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

V.3.2

NOVIEMBRE 2012

ARQUITECTOS

JOSÉ M<sup>º</sup> TORO FERNÁNDEZ DE PEÑARANDA

LUIS B. GÓMEZ-ESTERN AGUILAR

OTAISA

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

PAG 0001/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
No Registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

REGISTRADO  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



## CONTENIDOS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. MEMORIA</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO   | 3         |
| 1.1.2 ENCARGO   | 5         |
| 1.1.3 SITUACIÓN Y ENTORNO   | 6         |
| 1.1.4 CONSTRUCCIONES EXISTENTES   | 11        |
| 1.1.5 SUPERFICIES   | 13        |
| 1.1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD  | 14        |
| 1.1.7 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE  | 16        |
| 1.1.8 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES   | 20        |
| 1.1.9 AFECCIONES  | 20        |
| <b>1.2 MEMORIA DE ORDENACIÓN</b>  | <b>21</b> |
| 1.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN  | 21        |
| 1.2.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN  | 24        |
| <b>2. NORMAS URBANÍSTICAS</b>   | <b>32</b> |
| <b>CAPÍTULO 1 ÁMBITO Y VIGENCIA</b>   | <b>32</b> |
| <b>CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL</b>  | <b>32</b> |
| <b>CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO</b>  | <b>32</b> |
| <b>CAPÍTULO 4. NORMAS DE URBANIZACIÓN</b>   | <b>33</b> |
| <b>CAPÍTULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA</b>                                    | <b>33</b> |
| SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES  | 33        |
| SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (EA).          | 33        |
| SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS (EM) | 33        |
| <b>3. PLAN DE ETAPAS</b>  | <b>46</b> |
| 3.1 GESTIÓN DEL SECTOR  | 46        |
| 3.2 TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL   | 46        |
| 3.3 URBANIZACIÓN  | 46        |
| 3.4 EDIFICACIÓN   | 47        |
| <b>4. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO</b>  | <b>48</b> |
| 4.1 ALCANCE   | 48        |
| 4.2 COSTES DE URBANIZACIÓN  | 48        |
| 4.3 ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LA UE-35   | 49        |
| <b>5. COMPROMISOS Y GARANTÍAS ASUMIDAS POR EL PROMOTOR</b>                            | <b>50</b> |
| <b>6. RESUMEN</b>   | <b>51</b> |
| 6.1 DELIMITACIÓN Y OBJETIVOS  | 51        |
| 6.2 ORDENACIÓN  | 53        |

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo.  
Para la obtención de la habilitación de sus autores para la ejecución de trabajos profesionales.  
PAG 0002/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012  
TOS VILL

REGISTRADO  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VILL



# 1. MEMORIA

## 1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 1.1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO

El PGOU vigente en Alcalá de Guadaíra delimita la Unidad de Ejecución nº 35 "Campo de las Beatas", incluida en el área de reparto AR-28, con una superficie bruta de 25.045 m<sup>2</sup>, con el objetivo principal de "rematar la estructura urbana", quedando clasificado los terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, y estableciéndose la iniciativa privada de la gestión urbanística mediante el Sistema de Compensación.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 de octubre de 2007, aprobó inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior de la U.E. 35 "Campo de las Beatas", condicionando en todo caso su aprobación provisional, a la previa aprobación definitiva de una Modificación Puntual del PGOU relativa a este ámbito que reordenara su red viaria.

En el documento de Revisión del PGOU, que cuenta con aprobación inicial, los terrenos correspondientes a la UE-35 mantendrían su clasificación y categorización como Suelo Urbano No Consolidado, estando incluidos en el Área de Reforma Interior Transitorio nº 5 (ARI TR5), que se corresponde asimismo con el denominado API R21, es decir, un Ámbito de Planeamiento Incorporado (API) en el que el Plan asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor. No obstante, dado que el PERI que nos ocupa se encuentra en tramitación, la citada Unidad de Ejecución pasará a tener la consideración de un Área de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado, como ámbito de ordenación pormenorizada completa desde el propio PGOU con las determinaciones que se establecen en la ficha del ARI (r) R8 CTRA. DOS HERMANAS de la Revisión del Plan General actualmente en tramitación, si a la fecha de la aprobación municipal de la Revisión del PGOU previo a la aprobación autonómica el instrumento de planeamiento respectivo no hubiere alcanzado la aprobación definitiva.

La Junta de Compensación formuló escrito de alegaciones contra el acuerdo de aprobación inicial del documento de Revisión del PGOU, en el que manifestó su voluntad de gestionar la constitución de las garantías exigidas y la adopción de cuantas otras medidas resulten necesarias para obtener la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU y del PERI anteriormente referidos; todo ello, con base en el compromiso cierto de poner en marcha la ejecución material de los instrumentos de planeamiento urbanísticos actualmente en tramitación en el tiempo más breve posible.

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

PAG 0003/0088

Recibido el 03-12-2012 a las 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



En función de los antecedentes anteriormente expuestos, estando interesada, por una parte, la Junta de Compensación de la UE-35 "Campo de las Beatas" en la culminación del proceso de aprobación de los instrumentos de planeamiento actualmente en tramitación a fin de obtener la aprobación definitiva de los mismos con carácter previo a la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU, y en la inmediata puesta en marcha de la ejecución de dichos instrumentos; y, por otra, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra en la ejecución real del ámbito de planeamiento, en aras de concertar los intereses particulares de los propietarios de los terrenos y los generales representados en este caso por la Administración local, se suscribió con fecha 11 de abril de 2011 Convenio Urbanístico de planeamiento para el establecimiento de las bases de colaboración entre las partes comparecientes, en orden a procurar y asegurar el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución de referencia.

Conforme a lo estipulado en el referido convenio el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra se comprometió a culminar la tramitación de la Modificación Puntual de PGOU de la Unidad de Ejecución número 35 "Campo de las Beatas" mediante la elevación al Pleno municipal del correspondiente acuerdo de aprobación definitiva en la primera sesión que celebró tras la firma del Convenio. Así, el 15 de julio de 2011, el Pleno de Ayuntamiento aprobó definitivamente la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de la Unidad de Ejecución número "Campo de las Beatas", conforme al documento redactado por la Arquitecta de la Oficina Técnica Municipal de fecha 11 de diciembre de 2006 (BOP nº232 6 de octubre de 2011).

Se redacta este documento para la culminación del proceso de aprobación del instrumento de planeamiento, actualmente en tramitación, introduciendo cambios respecto al documento con aprobación inicial conforme a los criterios de la propiedad.

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

PAG 0004/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



### 1.1.2 ENCARGO

El presente Plan Especial de Reforma Interior se redacta por iniciativa particular, de conformidad con las previsiones al efecto de la legislación urbanística y del Planeamiento General Vigente:

Acorde al sistema de actuación establecido por el PGOU, de compensación, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística, los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación de referencia se constituyeron en Junta de Compensación en virtud de escritura pública otorgada el día 25 de julio de 2.005, ante el Notario de esta ciudad D. Rafael Morales Lozano, bajo el nº 2.305 de su protocolo y aprobada por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2005.

La referida entidad urbanística colaboradora adquirió personalidad jurídica y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, el día 15 de diciembre de 2005, constando inscrita en el folio 27 del Libro IV de la Sección 1ª (Juntas de Compensación) del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la provincia de Sevilla con el número de orden 254.

La Junta de Compensación ha encargado la redacción de este documento para aprobación provisional al estudio de arquitectura OTAISA, siendo designados los arquitectos redactores D. Bernardo Gómez-Estern Aguilar y D. José Mª Toro Fernández de Peñaranda, colegiados del COA Sevilla números 3965 y 1165 respectivamente.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constatación documental y acreditación de la autoridad del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.  
PAG 0005/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



### 1.1.3 SITUACIÓN Y ENTORNO

Los terrenos de la UE-35 se localizan en el sudoeste de la ciudad de Alcalá de Guadaíra, formando un área de geometría irregular alargada en su eje Este-Oeste. Limita al norte con la Avenida de Dos Hermanas en (A-392) y al sur con las calles de Cuba, Chile y la trasera de la franja edificada en calle Fray Junipero Serra. Al Este linda con la UE-36, ya edificada, y al Oeste con un terreno sin urbanizar cuyo destino es de espacio libre.



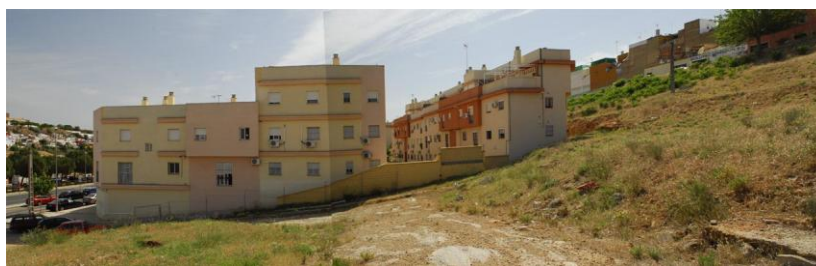
El terreno tiene una topografía especialmente desnivelada, formando una ladera con pendientes pronunciadas que oscilan entre el 20% y el 30%, con cotas de altimetría que varían hasta 22 metros desde su linderos más bajo con la Avenida de Dos Hermanas hasta la calle de Cuba.

La Avenida de Dos Hermanas, que constituye uno de los accesos principales al municipio desde el sur, en la actualidad está siendo objeto de obras de acondicionamiento y ampliación a dos

carriles por sentido. El río discurre 200 metros más hacia el norte, y a continuación se levanta el cerro del Castillo ofreciendo valiosas panorámicas al emplazamiento. Al sur de la Avenida, los terrenos colindantes están edificados, sin solución de continuidad hacia el Puente Romano y el centro de la ciudad, con predominio de tipologías de bloques de vivienda colectiva y locales comerciales en planta baja. La UE-36, confinada entre la Avenida de Dos Hermanas y una franja de terrenos de la UE-35, constituye el nexo con la trama edificada en la cota inferior, compuesto por cuatro bloques de viviendas colectivas de reciente construcción, unidas por un espacio libre común. En el lado opuesto de la vía, tras una franja verde se encuentra una zona residencial consolidada, detrás de la cual se sitúa el parque de la Retama junto al margen derecho del río.



Rotonda situada en vértice noreste, Avd. Dos Hermanas



Vista lateral de edificaciones de la UE-36



Sector Este desde Avd. de Dos Hermanas

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

PAG 0007/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA





Sector Oeste desde Avd. de Dos Hermanas

Al Sur, la zona elevada del terreno linda mediante la calle de Cuba con una trama residencial urbana que responde al modelo de ensanche popular, formado por edificaciones de viviendas entre medianeras, con su estructura inconclusa en el borde del suelo objeto de la propuesta. Su red viaria está inacabada y algunas manzanas muestran medianeras hacia el escarpe, requiriendo su colmatación. Existen cuatro parcelas incluidas en el ámbito de la UE-35 con edificaciones (9, 10, 11 y 12).



Vista del extremo Sudeste, UE-36 desde Calle de Méjico.

Este documento ha sido registrado en el COA de Sevilla a las 14:45 h. del día 14 de Diciembre de 2012. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0008/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA





Vista del sector Este desde la calle de Cuba



Vista del sector Oeste desde la Calle de Cuba



Calle de Cuba

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

PAG 0009/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA





Vista desde confluencia Calle de Cuba y Calle de Méjico



Construcciones en Parcelas 9, 10, 11 y 12



Terrenos sin urbanizar al Oeste de la UE-35

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

PAG 0010/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



#### 1.1.4 CONSTRUCCIONES EXISTENTES

En la actualidad existen edificaciones en las parcelas 9, 10, 11 y 12.

La edificación de la parcela 9 consiste en una vivienda unifamiliar con acceso desde la calle Costa Rica nº2, desarrollada en tres plantas. La edificación en la parcela 10 consiste en una vivienda unifamiliar con acceso desde la calle Méjico nº2ª, desarrollada en tres plantas. Los viales que dan acceso a estas edificaciones están completamente urbanizados, contando con todos los servicios.

Estas dos parcelas se excluyen del ámbito de gestión de la UE-35, en aplicación del artículo 58.3 de la LOUA, si bien permanecen dentro del PERI a efectos de Ordenación, asignándoles las determinaciones urbanísticas correspondientes en base a la ordenanza prevista para ellas en el propio PERI.



Vista desde confluencia Calle de Cuba y Calle de Méjico



Construcciones en Parcelas 9 y 10, desde calle de Cuba

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

PAG 0011/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



En las parcelas 11 y 12, existen dos construcciones con acceso desde la calle Cuba (VIAL 5 en PERI). Estas dos parcelas están incluidas en el ámbito de gestión de la UE-35, precisando el vial de acceso (VIAL 5) obras de urbanización para completar su ejecución y dotación de servicios.



Construcción en parcela 11, desde calle de Cuba



Construcción en parcela 12, desde calle de Cuba

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

PAG 0012/0088

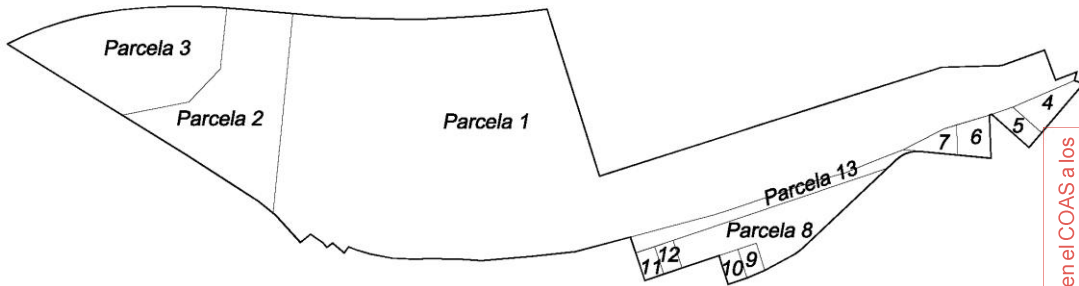
Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



### 1.1.5 SUPERFICIES

La superficie consignada en la ficha del PGOU de la UE-35 es de 25.045 m<sup>2</sup>. Se ha realizado un estudio topográfico detallado que cuantifica la superficie real del ámbito en 25.199,31 m<sup>2</sup>, conforme al siguiente gráfico y desglose:



Superficie por parcelas (m<sup>2</sup>)

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Parcela 1    | 17.029,80        |
| Parcela 2    | 2.653,50         |
| Parcela 3    | 2.653,50         |
| Parcela 4    | 244,65           |
| Parcela 5    | 142,08           |
| Parcela 6    | 204,22           |
| Parcela 7    | 143,52           |
| Parcela 8    | 1.196,56         |
| Parcela 9    | 94,41            |
| Parcela 10   | 98,37            |
| Parcela 11   | 95,16            |
| Parcela 12   | 93,94            |
| Parcela 13   | 549,60           |
| <b>TOTAL</b> | <b>25.199,31</b> |

(Se adaptan los parámetros urbanísticos del ámbito en función de la superficie real)

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

PAG 0013/0088

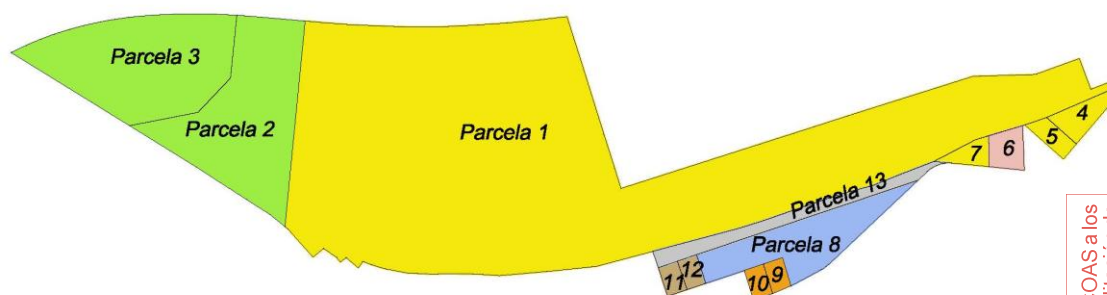
Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



## 1.1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A continuación se relacionan los titulares de las parcelas:



|            | Superficie m2 | Propietario  |
|------------|---------------|--|
|            |               | Propietario  |
| Parcela 1  | 17.029,80     | Tabeiros Gestión Global de Inmuebles, S.L.                     |
| Parcela 2  | 2.653,50      | Building Center S.A.U.   |
| Parcela 3  | 2.653,50      | Building Center S.A.U.   |
| Parcela 4  | 244,65        | Tabeiros Gestión Global de Inmuebles, S.L.                     |
| Parcela 5  | 142,08        | Tabeiros Gestión Global de Inmuebles, S.L.                     |
| Parcela 6  | 204,22        | Juan Antonio e Isabel Aguilar Almagro/J. Angulo                |
| Parcela 7  | 143,52        | Tabeiros Gestión Global de Inmuebles, S.L.                     |
| Parcela 8  | 1.196,56      | Manuel Romero Casado y Mercedes Quintana Marín                 |
| Parcela 9  | 94,41         | Manuel Romero Casado y Mercedes Quintana Marín                 |
| Parcela 10 | 98,37         | José Osuna Iglesia   |
| Parcela 11 | 95,16         | Pedro Trigueros Glez. y M <sup>a</sup> Dolores Bulnes Martínez |
| Parcela 12 | 93,94         | Úrsula Trigueros Bulnes y Fco. José Cárdenas Sánchez           |
| Parcela 13 | 549,60        | Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (demanial)                  |

**Superficie total U.E.35: 25.199,31 m2**

Nota 1: Parcelas 9 y 10 excluidas del ámbito de Gestión de la UE-35, en aplicación del artículo 58.3 de la LOUA según se justifica en el apartado siguiente.

Nota 2: La superficie de la parcela 13 tiene carácter demanial, proveniente de cesiones anteriores, por lo que no le corresponde aprovechamiento lucrativo.

**Superficie final de la U.E. excluyendo parcelas 9 y 10: 25.006,53 m2**

**Superficie con derecho a aprovechamiento en la U.E.: 24.456,93 m2**

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

PAG 0014/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Datos de contacto de los propietarios:

**JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-35 "CAMPO DE LAS BEATAS"**

Calle Arquitectura nº 2, torre 11,  
41015 Sevilla

-----

**Tabeiros Gestión Global de Inmuebles S.L.U.**

Calle Arquitectura nº 2, torre 11,  
41015 Sevilla

**Buildingcenter S.A.U.**

Avd. Diagonal 621  
08028 Barcelona

**Juan Antonio e Isabel Aguilar Almagro/J. Ángulo**

Calle Alfonso X el Sabio nº61  
41500 Alcalá de Guadaíra

**Manuel Romero Casado y Mercedes Quintana Marín**

Calle Colombia nº4  
41500 Alcalá de Guadaíra

**Pedro Trigueros González y Dolores Bulnes Martínez**

Calle de Méjico nº6  
41500 Alcalá de Guadaíra

**Úrsula Trigueros Bulnes y Fco. José Cárdenas Sánchez**

Calle de Cuba nº3  
41500 Alcalá de Guadaíra

**José Osuna Iglesia**

Calle de Méjico, nº2A  
41500 Alcalá de Guadaíra

**Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra**

Plaza del Duque, nº1  
41500 Alcalá de Guadaíra

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

PAG 0015/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



### 1.1.7 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

#### DETERMINACIONES SEGÚN PGOU VIGENTE

FICHA RESUMEN VIGENTE TRAS MODIFICACIÓN PUNTUAL UE-35

| UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 35 "CAMPO DE LAS BEATAS" |   | PLANO Nº 7.20/21     |                                |
|---|---|----------------------|--------------------------------|
| ORDENACION                                      | OBJETIVOS:<br>Rematar la estructura Urbana  |                      |                                |
|   | PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU  | SUPERFICIE BRUTA:    | 25.045 m <sup>2</sup>          |
|   | USO GLOBAL (OE): Residencial  | EDIFICABILIDAD (OE): | 14.251,12 m <sup>2</sup>       |
|   | ORDENANZA DE APLICACIÓN: S/ PERI  | APROVECHAMIENTO:     | 19.691,20 UAs                  |
| GESTION   | CESIONES:<br>12.979 m <sup>2</sup> de zona verde y 4.665 m <sup>2</sup> de viario |                      |                                |
|   | SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  | INICIATIVA: Privada  | PROGRAMA: 1er C                |
|   | INSTRUMENTOS:<br>Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización             |                      | AREA DE REPARTO:<br>AR-28 SUNC |

La superficie real del ámbito según levantamiento es de 25.199,31 m<sup>2</sup>

En este sentido, el Artículo 440.1.e) del PGOU sobre "Alcance de las determinaciones particulares" contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución, establece en su apartado 1 a) y 1 e) lo siguiente:

1. Las determinaciones particulares tienen el alcance que a continuación se señala:

- a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.
- e) Edificabilidad y aprovechamiento (OE): Estas cifras son el resultado de los cálculos efectuados sobre las mediciones de las superficies resultantes de la ordenación a escala 1/2.000. El ajuste de dichas cifras en base a mediciones más exactas no supone modificación de las determinaciones del Plan General.

El referido ajuste de las determinaciones en base a la medición exacta del ámbito (que supone un incremento de superficie de 154,31 m<sup>2</sup>) se realizará atendiendo al mantenimiento del

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

PAG 0016/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



aprovechamiento medio del Área de Reparto en la que se incluye, AR-28 SUNC, que conforme a los cuadros de cálculo del PGOU resulta:

|             | <b>A. OBJETIVO</b> | <b>SUPERFICIE</b>         | <b>A. MEDIO</b>           |
|-------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| ACTUAL      | 317.853,46 UAs     | 221.177,00 m <sup>2</sup> | 1,43710 ua/m <sup>2</sup> |
| S/ MEDICION | 318.075,23 UAs     | 221.331,31 m <sup>2</sup> | 1,43710 ua/m <sup>2</sup> |

El incremento de superficie en la Unidad de Ejecución nº 35, supone un incremento de aprovechamiento objetivo de 221,76 UAs, por lo que la unidad UE-35 pasará de 19.691,20 UAs a 19.912,96 UAs, y, en proporción, la edificabilidad máxima permitida de 14.251,12 m<sup>2</sup> a 14.411,61 m<sup>2</sup>, quedando, por tanto, las determinaciones ajustadas a la superficie real del ámbito:

**SUPERFICIE BRUTA: 25.199,31 m<sup>2</sup>**

**EDIFICABILIDAD (OE): 14.411,61 m<sup>2</sup>**

**APROVECHAMIENTO: 19.912,96 UAs**

### **APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 58.3 DE LA LOUA**

En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal.

Las parcelas 9 y 10 están edificadas sin que se pretenda alterar sus condiciones y parámetros actuales:

- PARCELA 9: C/ Costa Rica, 2: 94,41 m<sup>2</sup> de suelo y 97 m<sup>2</sup> construidos
- PARCELA 10: C/ Méjico, 2A: 98,37 m<sup>2</sup> de suelo y 99 m<sup>2</sup> construidos

En aplicación del punto 3 del Artículo 58, y puesto que se pretende excluir del ámbito de Gestión de la Unidad de Ejecución las referidas parcelas, en las que se mantendrán las condiciones de edificación existentes, procede nuevamente ajustar los parámetros aplicables a la superficie total de la Unidad de Ejecución una vez excluidas las parcelas 9 y 10, es decir 25.006,53 m<sup>2</sup>, aplicando a los restantes terrenos a los solos efectos del ajuste, no el aprovechamiento medio del Área de Reparto pues se trata de una Unidad de Ejecución deficitaria, sino el aprovechamiento medio interno del propio ámbito de gestión, cuantificado

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

PAG 0017/0088

Recibido 13-12-2012 a las 14:45 h  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



en 0,79021842 UAs/m<sup>2</sup> (19.912,96 UAs / 25.199,31 m<sup>2</sup>), por lo que aplicado a la superficie de 25.006,53 m<sup>2</sup>, el aprovechamiento OBJETIVO de la UE-35, en aplicación del Artículo 58 de la LOUA, asciende a 19.760,62 UAs, y en proporción la edificabilidad a 14.301,36 m<sup>2</sup>.

Queda por tanto la ficha resumen de la siguiente manera:

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES ACTUALIZADA (ÁMBITO DE GESTIÓN)

| UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 35 "CAMPO DE LAS BEATAS" |   | PLANO Nº 7.20/21     |                                |
|---|---|----------------------|--------------------------------|
| ORDENACION                                      | OBJETIVOS:<br>Rematar la estructura Urbana  |                      |                                |
|   | PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU  | SUPERFICIE BRUTA:    | 25.006,53 m <sup>2</sup>       |
|   | USO GLOBAL (OE): Residencial  | EDIFICABILIDAD (OE): | 14.301,36 m <sup>2</sup>       |
|   | ORDENANZA DE APLICACIÓN: S/ PERI  | APROVECHAMIENTO:     | 19.760,62 UAs                  |
| GESTION   | CESIONES:<br>12.979 m <sup>2</sup> de zona verde y 4.665 m <sup>2</sup> de viario |                      |                                |
|   | SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  | INICIATIVA: Privada  | PROGRAMA: 1er C                |
|   | INSTRUMENTOS:<br>Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización             |                      | AREA DE REPARTO:<br>AR-28 SUNC |

Nota: Las parcelas 9 y 10 quedan excluidas del ámbito de gestión de la UE-35. No obstante, el presente PERI abarca la ordenación completa del ámbito, estableciendo las condiciones de estas parcelas en las correspondientes ordenanzas de zona.

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

PAG 0018/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
 Nº registro R12/00112  
 14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



## DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA PARA EL USO GLOBAL RESIDENCIAL

Se reflejan aquí los parámetros de edificabilidad, uso y densidad global fijadas por el planeamiento de rango superior, en concreto en lo que se refiere a los parámetros establecidos por el documento de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística, que establece una **edificabilidad máxima de 0,60m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup> y una densidad de 50viv/ha**, para el conjunto formado por las unidades de ejecución UE35, UE37 y UE38.

En este sentido, queda justificado el cumplimiento en el siguiente cuadro, conforme al coeficiente de edificabilidad y la densidad de vivienda resultantes en las citadas unidades de ejecución:

|  | UE 37                                    | UE 38   | UE 35  | TOTAL MÁXIMO                                    | MÁXIMO S/<br>ADAPTACIÓN<br>PGOU          |
|--|--|---|--|---|--|
| <b>E:</b> Edificabilidad máxima            | 35.252 m <sup>2t</sup>                   | 51.523,60 m <sup>2t</sup>                       | <b>14.301,36 m<sup>2t</sup></b>                        | <b>101.076,96m<sup>2t</sup> &lt;</b>            | <b>108.006 m<sup>2t</sup></b>            |
| <b>V:</b> Nº Viviendas máxima              | 297<br>s/PERI aprobado definitivamente   | 260<br>estimación conforme determinaciones PGOU | <b>144</b><br>(+2 ext. en parcelas 9 y 10)<br>(s/PERI) | <b>703 viviendas &lt;</b>                       | <b>900 viviendas</b>                     |
| <b>S:</b> Superficie UE (m <sup>2s</sup> ) | 61.120 m <sup>2s</sup>                   | 93.845 m <sup>2s</sup>                          | <b>25.199,31 m<sup>2</sup></b>                         | <b>180.164,31 m<sup>2</sup></b>                 |  |
| Coef. edificabilidad máxima (E/S)          | 0,57676 m <sup>2t</sup> /m <sup>2s</sup> | 0,54903 m <sup>2t</sup> /m <sup>2s</sup>        | <b>0,5719 m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup></b>            | <b>0,56123m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup>&lt;</b> | <b>0,60m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup></b> |
| Densidad de Vivienda máxima(V/S)           | 48,53 viv/ha                             | 27,70 viv/ha                                    | <b>57,60 viv/ha</b>                                    | <b>39,02 viv/ha &lt;</b>                        | <b>50 viv/ha</b>                         |

Este documento ha sido registrado en el Colegio de Arquitectos de Sevilla, en el expediente de constancia documental, a través de la Autoridad del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.  
 Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
 Nº registro R12/00112  
 14 DICIEMBRE 2012  
**REGISTRADO**  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

### 1.1.8 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES

La UE-35 es un Suelo Urbano No Consolidado rodeado de Suelo Urbano Consolidado. Por esta razón, dispone en su perímetro de todas las infraestructuras urbanísticas necesarias para su desarrollo y conexión con la trama urbana existente, tanto para la red viaria como el resto de los servicios.

#### RED VIARIA

La Avenida de Dos Hermanas conforma todo el borde norte del sector. En la actualidad, esta es siendo objeto de remodelación, ampliando su sección y reajustando su trazado conforme a un proyecto redactado por AYESA. Esta actuación condicionará la urbanización del sector.

Al sur del sector, el viario existente linda con la UE-35 mediante las calles de Cuba y de Costa Rica y Méjico, con un trazado inconcluso. La urbanización requerirá la terminación de este viario.

#### SERVICIOS

Se dispone en el perímetro del sector infraestructuras suficientes para dar servicio a las siguientes redes de instalaciones:

Red telefónica y de telecomunicaciones

Red de saneamiento

Red de abastecimiento

Red de gas

Respecto a la red eléctrica, existe una instalación aérea que cruza los terrenos que deberá ser desviada. En cuanto a la demanda de potencia, deberá confirmarse con ENDESA la disponibilidad en la zona, para determinar las condiciones de conexión a la red.

### 1.1.9 AFECCIONES

No existen afecciones por normativas sectoriales.

No hay elementos con nivel de protección en los terrenos, ni existen cautelas arqueológicas o de otro tipo.

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

PAG 0020/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



## 1.2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 1.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

#### ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE

La modificación puntual del PGOU relativa a la UE-35 remite la ordenación pormenorizada del sector al Plan Especial de Reforma Interior a redactar (derogando la ordenación pormenorizada prevista inicialmente cuya red viaria se consideraba excesiva), definiendo como objetivo rematar la estructura urbana, y reduciendo las cesiones previstas para viario público que pasarían de 7.239 m<sup>2</sup> a 4.665 m<sup>2</sup>.

Dicha innovación no aumenta el aprovechamiento del ámbito, manteniendo tanto la edificabilidad como el aprovechamiento objetivo fijado en la ficha, y no desafecta o suprime equipamientos, espacios libres o viviendas protegidas, manteniéndose en consecuencia la proporción y calidad de las dotaciones respecto a la edificabilidad y densidad previstas, y por tanto no procede contemplar medidas compensatorias.

Teniendo en cuenta los ajustes descritos en el apartado 1.1.6, se toman como datos de partida para la ordenación, los siguientes parámetros:

**Superficie a ordenar: 25.006,53 m<sup>2</sup> (excluidas las parcelas nº9 y 10)**

**Aprovechamiento: 19.760,62 UAs**

**Edificabilidad: 14.301,36 m<sup>2</sup>**

#### Cesiones:

**Zona verde: 12.979 m<sup>2</sup>**

**Viaros: 4.665 m<sup>2</sup>**

**Nº de viviendas: 144 (en el ámbito de gestión)**

#### Ordenanzas de aplicación: Según PERI

Se establece como condición el mantenimiento de la vía de servicio a la carretera de Dos Hermanas A-392 en las condiciones necesarias conforme al proyecto de modificación en curso para lo que se establece una franja de reserva de 13 metros de anchura desde la línea blanca actual.

Así mismo, se requiere la continuación de la calle Cuba en el tramo incluido en el ámbito,

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

PAG 0021/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



aumentando su sección hasta los 12 metros según la modificación, 8 metros en el PGOU (si bien se ha contrastado con los servicios municipales la viabilidad de eliminar los aparcamientos en cordón del acerado edificado, pudiendo reducirse a 10 metros evitando su excesivo vuelo sobre el escarpe).

Estos dos condicionantes suponen ya una superficie de cesión de viario de 2,733.13 y 1275,87 m<sup>2</sup> respectivamente, consumiendo 4.009 m<sup>2</sup> (86%) de la cesión prevista, lo que obliga a una ordenación interior con viales muy limitados.

La cesión prevista de zona verde supone el 64% de la superficie total del sector, una vez deducida la superficie de cesión de viales, lo que genera un predominio de espacios libres en la unidad que caracterizará la ordenación. Las manzanas edificables se insertarán en los espacios libres públicos, de carácter peatonal y ampliamente ajardinados. Otro factor a tener en cuenta será el estudio de las rasantes naturales del ámbito, en el que existen diferencias de nivel importantes, por lo que la propuesta buscará favorecer la conexión peatonal entre las zonas de distinto nivel procurando mantener las rasantes naturales en la medida de lo posible.

## **CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2002 DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA**

Conforme al artículo 14 de la LOUA, los Planes Especiales pueden tener por objeto, en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística, lo siguiente:

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

Así mismo, los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

En el artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores, se establece que los Planes Especiales deben cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

1ª) *La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 90 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso*

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

PAG 0022/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

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

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

Y se establece la exención siguiente:

2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevén reglamentariamente. La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresa

Se trata en este caso de un Suelo Urbano No Consolidado de dimensiones reducidas, cuya ordenación proviene del PGOU que establece únicamente cesiones de espacios libres entendiéndose suficientemente cubierta las dotaciones necesarias en el entorno y permitiendo así una ordenación coherente. Por lo tanto se justifica la ausencia de reserva de suelo para equipamientos, resultando los siguientes parámetros:

|             |                       |               | LOUA       | PROPUESTA |
|-------------|-----------------------|---------------|------------|-----------|
| Artículo 17 | Densidad de viviendas | Viv/ha        | 100        | 57,60     |
|             | Edificabilidad Global | m2t/m2s       | 1,3        | 0,572     |
|             | Reservas Dotaciones   | m2s/100 m2t   | 30-55      | 90,75     |
|             | Espacios Libres       | m2s/100 m2t   | 18/21      | 90,75     |
|             | Aparcamientos         | 0,5 (72 Uds.) | Pz/100 m2t | 96        |

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

F05 0023/0088

Resibido 13-12-2012 / 16:45 h.  
No registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



## 1.2.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

La superficie del ámbito de la UE-35 reflejada en la ficha del PGOU es de 25.045 m<sup>2</sup>. Según se justifica en el apartado 1.1.6, la superficie real del ámbito es de 25.199,31 m<sup>2</sup>. Quedan excluidas del ámbito a efectos de Gestión las parcelas 9 y 10 en aplicación del artículo 58.3 de la LOUA, si bien permanecen dentro del PERI a efectos de Ordenación, asignándoles las determinaciones urbanísticas correspondientes en base a la ordenanza prevista para ellos en el propio PERI.

Entre los compromisos de los propietarios se encuentra el de abarcar en el proyecto de urbanización la parcela contigua hacia el Oeste, delimitada por la UE-35, la Avenida de Dos Hermanas y las calles Fray Junipero Serra y Hernán Cortés, con una superficie de 2.763,50 m<sup>2</sup>. Esta parcela es contigua a la superficie destinada a espacios libres de la UE-35, y formará con ella un parque unitario.

### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se identifican los siguientes factores que resultan determinantes para la elección de la disposición de los accesos y parcelas:

**ACCESIBILIDAD:** La Avenida de Dos Hermanas constituye una arteria fundamental de la zona sur del municipio, que está siendo objeto de mejoras, aportando excelentes condiciones de acceso al terreno. Por el contrario, la trama urbana hacia el sur no dispone de una estructura viaria jerarquizada con capacidad para conectar fácilmente con el resto de la localidad. Se procura por tanto que la mayoría de las parcelas resultantes de la ordenación tengan acceso desde la Avenida de Dos Hermanas, por su excelente conectividad y capacidad.

**TIPOLOGÍAS:** La zona sur, compuesta por manzanas con tipologías de viviendas unifamiliares o bifamiliares entre medianeras, responde a un modelo popular y tradicional, determinado por el crecimiento a veces orgánico, heterogéneo y atomizado. Por el contrario, en la zona norte se localizan construcciones más actuales, de bloques de viviendas colectivas adecuadas a las nuevas formas de habitar. Dado que la propuesta tiende preferentemente a este segundo modelo tipológico, tiene más sentido que su desarrollo esté más vinculado a la zona norte. Aunque así, se considera imprescindible colmatar las manzanas y viales inconclusos del sector sur, conforme a los requisitos de la normativa.

**TOPOGRAFÍA:** La ladera que forma el terreno desciende de sur a norte, con una fuerte pendiente que llega al 30% en algunos tramos. El borde norte tiene una pendiente moderada al Este y pronunciada al Oeste. En la zona central, se suaviza la pendiente formándose una

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

PAG 0024/0088

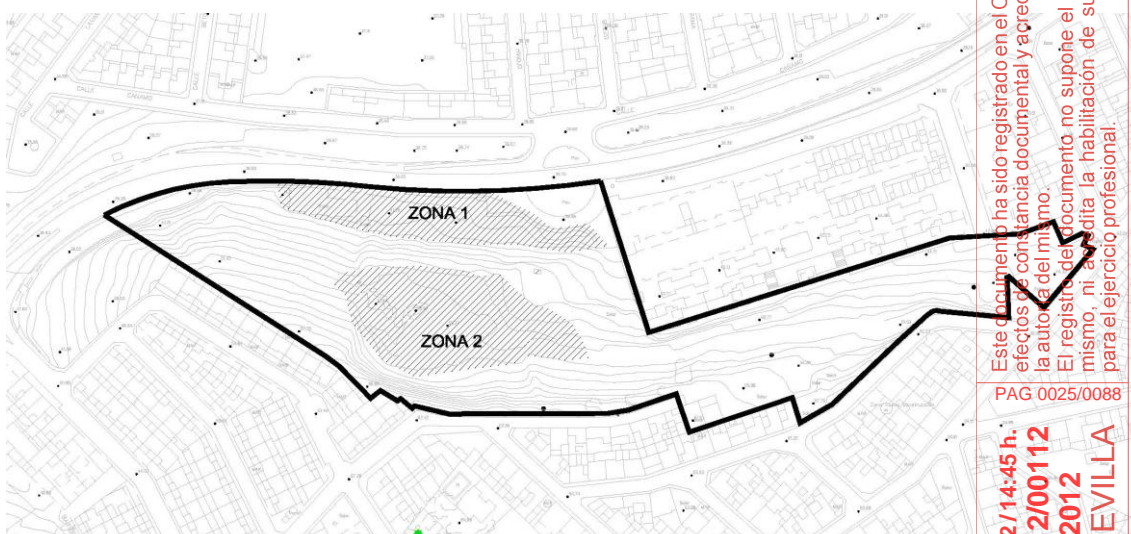
Recibido 13-12-2014 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



plataforma a modo de meseta en una cota intermedia. El borde sur es el más inclinado, siendo por ello el menos apropiado para la disposición de edificaciones. Con estas condiciones, y teniendo en cuenta que se pretende no alterar sustancialmente las rasantes naturales, se identifican dos ubicaciones preferentes para las parcelas edificables con pendientes tolerables que no suponen acudir a soluciones constructivas de excesiva complejidad:

1. Zona Este del borde Norte, dando continuidad a las construcciones de la UE-36. Si bien, la necesidad de ampliar la anchura de la Avenida limita la profundidad de estas parcelas. Esta zona reúne las mejores condiciones de accesibilidad,
2. Zona intermedia: La plataforma situada en la zona intermedia de la ladera es la que dispone de la topografía más suave, siendo por tanto la más adecuada para la disposición de edificaciones sin recurrir a soluciones complejas.



**ORIENTACIÓN:** La inclinación de la ladera favorece las vistas hacia el norte, que es precisamente donde aparecen las panorámicas más estimables del entorno: las del cerro del Castillo con el edificio medieval en su cumbre. Si bien en estas latitudes se considera el Sur como la orientación preferible, las condiciones del terreno y las vistas hacen que la orientación Norte sea igualmente apreciable. Se dispondrán por tanto las edificaciones con sus ejes principales Este-Oeste, potenciando las orientaciones Norte y Sur, adecuándose a su vez a las curvas de nivel, evitando construcciones en el sentido de las pendientes pronunciadas.

**SOSTENIBILIDAD:** Los modelos de ciudad sostenibles son aquellos que consumen menos recursos. La sostenibilidad económica de nuestra ordenación se apoya en dos cuestiones principales: En primer lugar, concentrar las edificaciones consumiendo la menor superficie de suelo posible, dadas las especiales características topográficas y complejidad de las implantaciones. Y en segundo lugar, reducir al mínimo imprescindible el trazado de viales tanto rodados como

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

PAG 0025/0088

Recibido 15-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



peatonales, también por razones de complejidad constructiva y para reducir el volumen de instalaciones asociadas a ellos.

## ORDENACIÓN

En función de los factores anteriores, se ha elaborado la propuesta de ordenación que se describe a continuación:

La propuesta se ha diseñado con el objetivo fundamental de proporcionar una ordenación viable, tanto urbanísticamente como desde el punto de vista técnico y económico, de una zona con un alto valor estratégico por su ubicación y relación con el tejido urbano consolidado próximo. Con estas directrices, se persigue obtener un producto final adecuado a las necesidades del municipio y su ciudadanía, optando principalmente por bloques aislados de vivienda colectiva, con valores añadidos en función de la potencialidad de la zona y el entorno, aprovechando las bondades de las vistas y las zonas verdes.

La ordenación propuesta pretende vincular las nuevas parcelas edificables al borde norte del sector, para servirse de la existencia de un vial estructurante como la Avenida de Dos Hermanas, acceso principal al centro urbano desde el Sur. Como continuación de las edificaciones del sector contiguo (UE-36), que enlaza con el centro urbano en dirección al Puente Romano, se disponen dos manzanas edificables M1 y M2 al pie de la vía inferior, con posibilidad de alojar usos terciarios en planta baja. En la meseta existente en la zona media de la ladera, a la que se accede mediante un vial que parte de la rotonda noreste, se sitúa una gran manzana de edificación abierta M3 (subdividida en M3-1 y M3-2) con espacios libres comunes, formando un conjunto residencial de interés gracias a las vistas y al parque circundante. Por último, se completa la trama urbana del tejido urbano situado al Sur con la manzana edificable M4 (subdividida en M4-1, M4-2, M4-3) de viviendas entre medianeras. Se ha descartado la disposición de una franja edificable a la espalda de la calle Fray Junipero Serra para ocultar las medianeras traseras, por la complejidad que implicaría sus accesos. La ocultación se llevará a cabo mediante elementos de pantalla vegetal dispuestos en el parque.

La propuesta mantiene la estructura viaria perimetral prevista en el PGOU, ampliando la dimensión de la Avenida de Dos Hermanas en previsión de su próxima adecuación, y completando la estructura viaria de la zona alta al Sur. Para el acceso a la manzana M3 se dispone un vial adaptado a la topografía existente que parte de la rotonda situada en el vértice noreste, de entrada y salida hacia la plataforma donde se dispone una bolsa de aparcamientos que da servicio a las manzanas residenciales y al parque. De esta manera se garantiza el acceso rodado a las parcelas edificables minimizando la superficie de viario a construir, sin que se requiera un excesivo movimiento de tierras. El vial interior tiene una pendiente máxima del 10% en su eje, completándose el acceso a la plataforma central con

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

PAG 0026/0088

Recibo 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



caminos peatonales que conectan con el viario inferior así como con las calles superiores cuyas pendientes no superan el 6%, conforme a los requisitos del decreto 293/2009 de accesibilidad.

## TIPOLOGÍAS

Las tipologías previstas en la manzana de la zona sur M4 coinciden con las existentes en el entorno, de viviendas entre medianeras, completando así el tejido urbano consolidado existente. La manzana M4 se subdivide en 3: M4.1, M4.2, M4.3, coincidentes las dos últimas con las parcelas edificadas 12 y 11.

Las edificaciones previstas en las manzanas M1 y M2 consisten en bloques de viviendas colectivas, con una altura de cinco plantas, la última retranqueada hacia el Sur, en consonancia con las edificaciones contiguas y teniendo en cuenta la pendiente pronunciada del terreno hacia el sur.

En la M3, dividida en en M3.1 y M3.2, se prevé igualmente con edificación aislada de 5 plantas, la última retranqueada hacia el Sur. La ocupación es menor que en las anteriores, permitiendo la existencia de zonas libres de uso comunitario destinadas a piscinas u otros usos recreativos. Se deben disponer al menos el 50% de la dotación de aparcamientos previstos en la LOUA (1 plaza por cada 100 m2 construidos) en superficies de viales, equivalente a 72 unidades. En la propuesta se han previsto 96 plazas.

## ESPACIOS LIBRES

El tratamiento previsto de las zonas verdes, incluyendo la contigua que debe ser igualmente tratada, será acorde a las previsiones del planeamiento, a la topografía y a los criterios de sostenibilidad, predominando las zonas agrestes con vegetación dispersa y aleatoria, alternando con zonas de descanso y caminos que buscarán las pendientes suaves. Se dispondrá una pantalla vegetal para ocultar las medianeras de las traseras de la edificación la espalda de la calle Fray Junipero Serra. En cuanto al tratamiento del borde de la prolongación de la calle Cuba hacia la zona verde, se protegerá mediante barandilla para paliar el riesgo de caídas.

## INSTALACIONES

El sector está rodeado de suelo urbano consolidado dotado con todos los servicios. Las instalaciones interiores acometerán a las redes exteriores en los puntos que establezcan las compañías suministradoras.

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

PAG 0027/0088

Recibido a 3-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



### Alcantarillado

De acuerdo con la información obtenida sobre las redes de saneamiento existentes en el entorno, se podrá evacuar a ellas únicamente la parte correspondiente a la zona Sur elevada (Calle de Cuba) y la zona Este del parque al Sur de la UE-36 (total 7.786 m<sup>2</sup>). En cuanto al resto (20.020 m<sup>2</sup>, incluyendo zona exterior a urbanizar), se ha realizado el proyecto para un nuevo colector para dar servicio a los sectores SUO-9, SUO-8, UE-37, UE-38 y UE-35 de Alcalá de Guadaíra, en función del cual se ha elaborado una propuesta sobre Convenio Urbanístico de gestión sobre dicho colector en la que se prevé la participación de la UE-35 con un 6,81% del tramo final. En principio se prevé la conexión de la red de saneamiento de la UE-35 a dicho colector en el pozo 27, si bien dependerá de la solución definitiva del colector y la ubicación de sus arquetas.

El aporte de caudal de diseño hacia el nuevo colector, contando la zona oeste exterior al ámbito de la Unidad, es de 257,30 l/s

En cuanto a las conexiones hacia las redes existentes, el aporte de caudal de diseño de la zona edificada en C/ de Cuba es de 54,66 l/s, y el del parque hacia la C/ El Salvador, de 25,72 l/s. Ambas conexiones hacia redes de 300 mm HM. Deberá confirmarse con EMASESA la capacidad de las redes existentes. Se prevé la reposición de la red existente en la C/ de Cuba y se comprobará el estado de su conexión hasta la C/ Santo Domingo de Guzmán por si fuera necesaria su reposición.

### Abastecimiento de agua

En el entorno redes de abastecimiento de agua con capacidad suficiente para el suministro de la nueva urbanización. La demanda, en el caso más desfavorable, será de

144 viviendas x 4 per/viv x 400 l/per.día <> 230.400 l/día.

Considerando que el consumo se concentra en 10 horas, el caudal instantáneo será de:  
280.000 / 10 x 3.600 <> 6,4 l/s.

Los puntos de conexión en la zona norte se sitúan en la Avd. de Dos Hermanas, en el vértice con la UE-36 (Ø100FD), y hacia la misma Avenida en el vértice Oeste con red Ø150FD de nueva ejecución cuya localización dependerá de su trazado definitivo. En la zona Sur, se conecta a la red existente de Ø80FD en C/ Costa Rica y C/ Santo Domingo. Se prevé la reposición de la red existente en la C/ de Cuba.

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

PAG 0028/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

REGISTRADO  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



### **Energía eléctrica**

Será necesario contrastar con Endesa la viabilidad de la solución prevista en este documento para la alimentación eléctrica de la urbanización. La zona en la que están ubicados los terrenos tiene un significativo déficit en la capacidad de sus infraestructuras eléctrica, pudiendo requerir conexión de M.T. a una subestación existente o a la futura subestación eléctrica de Oromana.

La potencia simultánea aproximada prevista para la urbanización es de

$$144 \text{ viv.} \times 9,2 \text{ Kw} \times 0,7 = 927,36 \text{ Kw}$$

Incrementando esa potencia en un 30%, para las zonas comunes y el alumbrado, se obtienen 1.206 Kw.

### **Telecomunicaciones**

Hay infraestructura de telecomunicaciones en la carretera Alcalá de Guadaira- Dos Hermanas desde la que será posible atender la demanda de la urbanización.

### **Red de gas**

Existen redes de gas en la proximidad de los terrenos a las que acometerán las redes interiores.

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

PAG 0029/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



## COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

Conforme al Artículo 61 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del PGOU, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado, sin disminuir en ningún caso el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

Los coeficientes por uso y tipología aplicables conforme a la adaptación del PGOU a la LOUA para suelo urbanizable son:

Vivienda colectiva libre = 1,20 UA/m<sup>2</sup>

Vivienda unifamiliar libre= 1,80 UA/m<sup>2</sup>

En función del valor medio de mercado analizado para las tipologías propuestas del estudio económico, se establecen los siguientes coeficientes.

Ordenanza EM (edificación entre medianeras) = 1,4503 UA/m<sup>2</sup>

Ordenanza EA (edificación abierta) = 1,3730 UA/m<sup>2</sup>

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

PAG 0030/0088



## PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

### CUADRO RESUMEN

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Superficie total del PERI             | 25.199,31 m <sup>2</sup>                 |
| Sup. Ámbito de GESTIÓN                | 25.006,53 m <sup>2</sup>                 |
| Sup. Con aprovechamiento              | 24.456,93 m <sup>2</sup>                 |
| Sup. Cesiones para dotaciones         | 12.979,00 m <sup>2</sup>                 |
| Índice de edificabilidad              | 0,5719 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Aprovechamiento medio int.            | 0,7902 Uas/m <sup>2</sup> s              |
| Densidad de viviendas                 | 57,5 Viv./ha                             |
| Edificabilidad                        | 14.301,36 m <sup>2</sup>                 |
| Aprovechamiento urbanístico           | 19.760,62 UAs                            |
| Nº de Viviendas amb. Gestión (Libres) | 144 viviendas                            |

### PARCELAS EDIFICABLES (RESIDENCIAL)

| PARCELA                  | SUPERFICIE         | EDIFICAB.           | VIVIENDAS     | COEF. TIP. | UAS        | Tipología |
|--------------------------|--------------------|---------------------|---------------|------------|------------|-----------|
| M1                       | 902,36             | 2.379,20            | 24            | 1,3730     | 3.266,64   | EA        |
| M2                       | 902,36             | 2.379,20            | 24            | 1,3730     | 3.266,64   | EA        |
| M3-1                     | 1.340,45           | 3.963,91            | 40            | 1,3730     | 5.442,45   | EA        |
| M3-2                     | 1.340,45           | 3.963,91            | 40            | 1,3730     | 5.442,45   | EA        |
| M4-1                     | 1.156,85           | 1.388,22            | 14            | 1,4503     | 2.013,34   | EM        |
| M4-2                     | 93,94              | 112,73              | 1             | 1,4503     | 163,49     | EM        |
| M4-3                     | 95,16              | 114,19              | 1             | 1,4503     | 165,61     | EM        |
| <b>Parcelas 9 y 10 *</b> | <b>192,78(N/C)</b> | <b>196,00 (N/C)</b> | <b>2(N/C)</b> | <b>N/C</b> | <b>N/C</b> | <b>EM</b> |

\* Parcelas 9 y 10 no incluidas en el ámbito de gestión.  
N/C = No Contabilizado

|              |                 |                  |            |  |                  |  |
|--------------|-----------------|------------------|------------|--|------------------|--|
| <b>TOTAL</b> | <b>5.831,57</b> | <b>14.301,36</b> | <b>144</b> |  | <b>19.760,62</b> |  |
|--------------|-----------------|------------------|------------|--|------------------|--|

### CESIONES

|            |           |
|------------|-----------|
| ZONA VERDE | 12.979,00 |
| VIALES     | 6.195,96  |

Plazas de aparcamiento en superficie: 96

Superficie exterior al ámbito a urbanizar: 2.763,50 m<sup>2</sup>



## 2. NORMAS URBANÍSTICAS

### CAPÍTULO 1 ÁMBITO Y VIGENCIA

#### Artículo 1. Ámbito

Este Plan Especial de Reforma Interior tiene por objeto el desarrollo urbanístico de la UE-35 de Alcalá de Guadaíra, mediante su ordenación detallada, conforme a las determinaciones del PGOU y de la modificación puntual de la UE-35.

#### Artículo 2. Vigencia

Este Plan Especial de Reforma Interior tendrá vigencia indefinida (Artículo 35 de la LOUA y 154 del Reglamento de Planeamiento). La alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante su Revisión o Modificación, en los términos y condiciones fijados por la Ley y el planeamiento general vigente.

#### Artículo 3. Documentación del Plan Especial y prelación

Los distintos documentos del Plan Especial integran un conjunto coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse de manera global en orden al mayor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan Especial. No puede por tanto establecerse un orden de prelación de las partes del documento.

En caso de discordancia, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

### CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

#### Artículo 4. Desarrollo y gestión

Para llevar a cabo la gestión de este Plan Especial, se delimita una sola unidad de ejecución, llamándose esta UE-1 (Unidad de Ejecución 1), con igual superficie que el sector excluyendo las parcelas 9 y 10 ya edificadas. El sistema de ejecución establecido para la UE-1 es el de

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

PAG 0032/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



compensación. La edificabilidad total se habrá de materializar íntegramente en los terrenos que componen la UE-1.

La urbanización de esta única Unidad de ejecución podrá dividirse en fases, si bien se contempla inicialmente en una fase única. Las fases serán definidas en el propio Proyecto de Urbanización.

#### Artículo 5. Ejecución.

La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial y se efectuará mediante un Proyecto de Urbanización según lo previsto en el Artículo 98 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para los espacios libres, viales y zonas verdes; y mediante Proyectos de edificación para las edificaciones.

Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido que para los mismos se especifica en la normativa vigente y en el planeamiento general, y comprenderán como mínimo la totalidad de las obras y servicios necesarios en cada fase.

### CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO

#### Artículo 6. Régimen Urbanístico de la Propiedad

Las facultades y derechos de los propietarios en el Sector se ejercerán dentro de los límites y cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento está condicionado al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas por el presente Plan Especial.

#### Artículo 7. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

Los propietarios de terrenos situados dentro del sector están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total destinada a viario y espacios libres de dominio y uso público que se establecen en este Plan.

Los adjudicatarios del aprovechamiento urbanístico del Sector, integrados en la Junta de Compensación, están obligados a costear la urbanización en los términos señalados por el Reglamento de Gestión Urbanística; a conservar y mantener en buen funcionamiento la

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

PAG 0033/0088

Recibido 13-12-2012 / 04:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



urbanización ejecutada hasta la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento en sus distintas fases, y a edificar los solares en los plazos fijados por el presente Plan Especial.

## CAPÍTULO 4. NORMAS DE URBANIZACIÓN

### Artículo 8. Objeto

Este capítulo tiene por objeto establecer las condiciones mínimas a tener en cuenta en la redacción de los Proyectos de Urbanización. Las normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del presente Plan Especial. Serán de aplicación todas las normas de carácter estatal, autonómico y local que regulen estos aspectos, en especial el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 293/2009 de 7 de Julio sobre las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la edificación y el Transporte en Andalucía.

### Artículo 9. Calificación ambiental.

El Proyecto de Urbanización contendrá un estudio de Calificación Ambiental, que tendrá por objeto la evaluación de los efectos ambientales de las actuaciones previstas, así como la determinación de la viabilidad ambiental de las mismas y de las condiciones en que deben realizarse, definiendo en su caso las medidas correctoras necesarias para reducir los impactos negativos.

### Artículo 10. Viarios

Los criterios de secciones de viarios, pavimentación serán los establecidos en el Plan General de Urbanización. El Proyecto de Urbanización se adecuará a las determinaciones del proyecto elaborado por AYESA para la modificación de la Avenida de Dos Hermanas en el tramo que discurre por el ámbito.

### Artículo 11. Espacios libres.

Se adoptan las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto.

Se dispondrán accesos al Parque desde todos los viales perimetrales. Se complementarán los trayectos peatonales de los Acerados de la red viaria que no cumplan las pendientes máximas requeridas con recorridos alternativos con pendientes inferiores al 6%, que discurrirán por el interior del espacio libre, de manera que todos los espacios de estancia o juegos sean accesibles.

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

PAG 0034/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Deberán proyectarse medios de protección contra caídas en los límites de la red viaria con taludes pronunciados hacia el espacio libre.

Se atenderá especialmente a las determinaciones del Decreto 293/2009 de accesibilidad infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

#### Artículo 12. Infraestructuras y obras

Se adoptan las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto.

Se cumplirán las disposiciones de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas, quedando prohibidas las extracciones y perforaciones al acuífero.

La evacuación de pluviales se realizará mediante recogida a través de imbornales conectados a la red de recogida de pluviales. Para el cálculo de secciones de tuberías se tendrá en cuenta en el Proyecto de Urbanización la pluviométrica y los coeficientes de escorrentía de la zona, siendo preceptiva la conformidad al trazado, secciones y material de la red de pluviales, que incluya en el Proyecto de urbanización, de la compañía suministradora.

Todos los planos de las redes de servicios del Proyecto de Urbanización deberán ir conformados por las compañías suministradoras, con emisión de informes acreditando la capacidad de las redes e indicando los plazos de conexión previstos.

Las tierras y materiales sobrantes de las Obras de Urbanización y Edificación se llevarán a vertederos controlados, debidamente legalizados, o será debidamente justificado su destino en caso de reutilización.

Hasta tanto den comienzo las Obras de Urbanización la parcela deberá mantenerse cerrada y limpia de escombros y rastrojos que puedan ocasionar o transmitir incendios.

Los carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.


Todo lo anterior se hará extensible a las parcelas resultantes de la Parcelación si éstas no fueran edificadas simultáneamente con la urbanización.

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

PAG 0035/0088

Recibido 13-12-2010/14:45 h.  
Nº registro RT2/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



## CAPÍTULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

### SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 13. Condiciones generales de uso y edificación

Las disposiciones de los Títulos VIII "Condiciones Generales de la Edificación" y IX "Condiciones Generales de los USOS" de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra, son de aplicación sin perjuicio de lo que dispongan las distintas Ordenanzas Particulares de Zona.

#### Artículo 14. Condiciones particulares de la zona.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que junto con las normas generales recogidas en los Títulos del PGOU mencionados en el artículo anterior, regulan las condiciones a que deben sujetarse las edificaciones del sector.

#### Artículo 15. Aplicación

Las presentes ordenanzas son de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior de la UE-35, incluyendo las parcelas 9 y 10 externas a su ámbito de Gestión.

#### Artículo 16. Zonas

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de las edificaciones y usos, el Plan Especial distingue las siguientes Zonas de Ordenanzas:

1. Zona Residencial de Edificación Abierta (EA)
2. Zona Residencial de Edificación Entre Medianeras (EM)

#### Artículo 17. Alineaciones y Rasantes

Serán las establecidas en el plano de "Alineaciones y Rasantes" y en las normas particulares de zona.

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

PAG 0036/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



## SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (EA).

Artículo 18. Definición.

Las parcelas definidas con esta denominación responden a edificaciones aisladas de bloques de vivienda en altura, permitiendo generar espacios libres de parcela.

Artículo 19. Delimitación y niveles

Esta normativa será de aplicación a las parcelas identificadas en el plano "Calificación y Usos" como EA "Zona de Edificación Abierta", previstas para viviendas libres.

Artículo 20. Condiciones particulares de uso.

Además del uso pormenorizado de vivienda, en la categoría de vivienda plurifamiliar se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- a) Productivo:
  - Hospedaje
  - Industrial en categoría I y situación A
  - Uso comercial en categorías I y II, en planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.
  - Oficinas en situaciones de planta baja y primera. Los despachos profesionales se admiten en cualquier planta.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos
  - Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten, exceptuando la instalación de Centros de Transformación. El resto de los usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.
- c) Garaje y aparcamiento
  - Se permitirá en plantas sótano, semisótano y baja.
- d) Otros usos bajo rasante.
  - Bajo rasante y en semisótano se podrá compatibilizar el uso Aparcamiento, Trastero e Instalaciones.
  -

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

PAG 0037/0088

Recibido el 22-2-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Artículo 21. Condiciones particulares de parcelación.

Se permite la agregación y la segregación de parcelas, siempre que las fincas resultantes cumplan los siguientes requisitos mínimos:

- Superficie mínima de parcela: Las parcelas resultantes tendrán una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>
- Lindero frontal mínimo: Quince (15) entendiéndose por lindero frontal aquel que delimita la parcela con el viario público, y en los que se establecerán los accesos principales

En agregaciones o segregaciones se deberá realizar un Estudio de Detalle en el que se especifiquen pormenorizadamente, las alineaciones, retranqueos y alturas de toda la edificación de la manzana, y se justifique la adecuación al entorno de los volúmenes edificables. Los Estudios de Detalle deberán garantizar la coherencia volumétrica del conjunto estableciendo las condiciones para dotar de homogeneidad a la ordenación resultante.

Artículo 22. Condiciones de alineación y retranqueos.

Las edificaciones deberán disponer sus fachadas principales sobre las líneas de edificación obligatoria que aparecen reflejadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes. Esta alineación deberá producirse al menos en la primera crujía y en la planta baja de la edificación.

A partir de la planta primera el área de movimiento de la edificación podrá coincidir con la alineación exterior de la parcela.

La edificación quedará abierta y retranqueada de la alineación exterior perimetral, excepto de las líneas de edificación, en todas las plantas al menos 3 metros, en un mínimo del 30% del perímetro total de la manzana, sin computar las líneas de edificación.

Artículo 23. Áreas de movimiento de la edificación.

Será la superficie de la parcela dentro de la cual podrá disponerse la edificación según se indica en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

Artículo 24. Patios y separación entre edificios

Los patios cumplirán con las condiciones establecidas en PGOU.

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

PAG 0038/0088

Recibido 10.12.2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



En aquellas manzanas en la edificabilidad se materialice en más de un edificio, la separación entre ellos será siempre mayor a h/2.

Artículo 25. Elementos salientes.

Se permiten cuerpos volados y balcones que rebasen hasta en 1 metro las alineaciones, en una longitud máxima total del 50% de cada fachada.

Artículo 26. Alturas máximas y mínimas.

La cota de referencia se fija en el plano de Alineaciones y Rasantes.

La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, será de cinco (5), debiendo retranquearse la quinta planta conforme al plano de alineaciones y rasantes, y siempre al menos 3 metros respecto a la líneas de edificación obligatoria.

Sobre la última planta podrá construirse castilletes de remate a los distintos núcleos de comunicación vertical y de acceso a la cubierta. Su superficie, computable en el total de lo construido, será como máximo de 25 metros cuadrados cada uno, y la altura de coronación estará como máximo a 3,50 m de cota de la planta inferior. Deberá retranquearse al menos 5 metros de la fachada principal del edificio.

Se podrán disponer elementos de instalaciones en cubierta, así como el Recinto de Instalaciones de Telecomunicación Superior, que en su caso requerirán la adopción de medidas para reducir su impacto visual respecto a edificaciones próximas.

La altura máxima de cornisa será de 17,50 metros.

La altura mínima obligatoria será de PB + 2 (7,5 metros)

Se permiten hasta tres plantas bajo rasante.

Artículo 27. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima sobre rasante será la que resulte de aplicar las condiciones de alineaciones, retranqueos y condiciones de separación entre edificios marcadas para esta zona de ordenanzas.

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

PAG 0039/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Deberá reservarse el espacio necesario en planta baja para albergar los centros de transformación necesarios para cubrir la demanda de los usos que se definan en cada una de las parcelas. Estos espacios deberán ser accesibles desde el viario público.

Artículo 28. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela (100 %).

Artículo 29. Edificabilidad y número máximo de viviendas

Se asigna la siguiente edificabilidad y número máximo de viviendas a las parcelas:

| PARCELA | SUPERFICIE | EDIFICAB. | VIVIENDAS | Tiplología    | Alturas |
|---------|------------|-----------|-----------|---------------|---------|
| M1      | 902,36     | 2.379,20  | 24        | Edif. Abierta | 5       |
| M2      | 902,36     | 2.379,20  | 24        | Edif. Abierta | 5       |
| M3-1    | 1.340,45   | 3.963,91  | 40        | Edif. Abierta | 5       |
| M3-1    | 1.340,45   | 3.963,91  | 40        | Edif. Abierta | 5       |

Artículo 30. Dotación de aparcamientos

En el interior de la parcela se reservará espacio suficiente para 1 plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos. En ningún caso se permitirá el uso de aparcamiento en el espacio libre de parcela.

Artículo 31. Condiciones estéticas.

Los materiales y diseño de las fachadas buscarán una imagen acorde con el entorno.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

Se evitará, mediante el diseño, que los aparatos de aire acondicionado y otras instalaciones sean visibles desde la vía pública y en ningún caso podrán perjudicar la estética de la fachada.

Las parcelas sólo podrán vallarse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con protecciones diáfanos o con setos, con el límite máximo de dos con cinco (2,5) metros.

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

PAG 0040/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



### SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS (EM).

#### Artículo 32. Definición.

Las parcelas definidas con esta denominación responden a edificaciones entre medianeras, acorde a la trama de ensanche tradicional predominante al sur de la unidad.

#### Artículo 33. Delimitación y niveles.

Esta normativa será de aplicación a las parcelas identificadas en el plano "Calificación y Usos" como EM "Zona de Edificación entre Medianeras", previstas para viviendas libres. Se delimitan dos niveles: nivel A para las nuevas parcelas resultantes de ordenación incluidas en el ámbito de gestión de la UE-35 y el nivel B para las parcelas ya edificadas nº9 y nº10.

#### Artículo 34. Condiciones particulares de uso.

##### NIVEL A

Además del uso pormenorizado de vivienda en la categoría de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- a) Productivo:
  - Hospedaje
  - Industrial en categoría I y situación A y B
  - Uso comercial en categorías I y II, en planta baja, primera ligada a la baja, semisótano, o en edificio exclusivo.
  - Oficinas en situaciones de planta baja y primera. Los despachos profesionales se admiten en cualquier planta.
  
- b) Equipamiento y Servicios Públicos
  - Se permiten todos los usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo. Los usos educativos, socio-cultural y público administrativo se permiten así mismo en planta primera.

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

PAG 0041/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



c) Garaje y aparcamiento

- En caso de actuación unitaria en la manzana M4, se permitirá en planta sótano, y hasta el 50% de la dotación necesaria en planta baja.

NIVEL B

Además del uso pormenorizado de vivienda en la categoría de vivienda unifamiliar, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

d) Productivo:

- Hospedaje
- Industrial en categoría I y situación A y B
- Uso comercial en categorías I y II, en planta baja, primera ligada a la baja, semisótano, o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja y primera. Los despachos profesionales se admiten en cualquier planta.

e) Equipamiento y Servicios Públicos

- Se permiten todos los usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo. Los usos educativos, socio-cultural y público administrativo se permiten así mismo en planta primera.

Artículo 35. Condiciones particulares de parcelación.

Se considera inicialmente una unidad edificatoria la manzana M4-1 delimitada en la ordenación. En el caso de pretenderse la subdivisión de la Manzana M4-1, con carácter previo a los proyectos de edificación será necesaria alguna de las siguientes alternativas:

- Estudio de Detalle que reparta la edificabilidad y el número de viviendas en las posibles partes en las que se divida la manzana M4-1, y consiguiente segregación con el cumplimiento de las condiciones expresadas para la parcela mínima.
- Proyecto de reparcelación con el cumplimiento de las condiciones expresadas para la parcela mínima, aplicándose el coeficiente de edificabilidad definido en el artículo 4 a cada parcela resultante de forma homogénea, y repartiendo el nº de viviendas de manera proporcional.

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

PAG 0042/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Las parcelas resultantes deberán en todo caso cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela: Las parcelas resultantes tendrán una superficie mínima de 90 m<sup>2</sup>.
- Su forma permitirá inscribir una circunferencia de diámetro igual o superior al lindero frontal establecido.
- Lindero frontal mínimo: Seis (6) entendiéndose por lindero frontal aquel que delimita la parcela con el viario público, y en los que se establecerán los accesos principales

Artículo 36. Condiciones de alineación y retranqueos.

La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en el plano de Alineaciones y Rasantes.

La edificación se adosará a todos sus linderos, pudiendo ejecutarse patios de luces en las condiciones del art. 243 del PGOU.

No se permiten patios abiertos a calle o espacio libre de uso público, salvo en los casos en los que se realicen actuación unitaria en la manzana M4-1, cumpliendo las condiciones impuestas en el artículo 242 de las ordenanzas del PGOU.

Artículo 37. Ocupación de la parcela

Salvo en el caso de actuación unitaria en la M4-1, en la que la ocupación sobre rasante se limitaría al 80%, en cualquier planta, por debajo de la altura máxima establecida en el artículo siguiente, se permite ocupar la totalidad de la parcela, con las limitaciones establecidas en el título VIII de Condiciones Generales de la Edificación del PGOU 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 los usos.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1,20 metros, se consideran plantas sobre rasante.

Artículo 38. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en número de plantas es de dos (baja + 1)

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

PAG 0043/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



La altura máxima de cornisa es de 7.50 metros.

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 la cornisa, con superficie construida no mayor del 40% de la ocupada en la planta inmediata inferior y con la condición de quedar retranqueado un mínimo de 4 metros de plano general de fachada del edificio. La altura libre máxima de dicho cuerpo será de 2,70 metros.

La altura libre mínima en planta baja será de 3,60 metros cuando se destine a uso no residencial.

Artículo 39. Edificabilidad y número máximo de viviendas

El coeficiente de edificabilidad para el **Nivel A** (Manzanas M4-1,2 y3) es de **1,20** m2t/m2s, también aplicable a las parcelas resultantes en caso de parcelación.

| PARCELA | SUPERFICIE | EDIFICAB. | VIVIENDAS | Tipología        | Alturas |
|---------|------------|-----------|-----------|------------------|---------|
| M4-1    | 1.156,85   | 1.388,22  | 14        | Entre medianeras | 2       |
| M4-2    | 93,94      | 112,73    | 1         | Entre medianeras | 2       |
| M4-3    | 95,16      | 114,19    | 1         | Entre medianeras | 2       |

Para el **Nivel B**, la edificabilidad será la superficie construida actual:

PARCELA 9: C/ Costa Rica, 2: 97 m2 construidos (1 vivienda)

PARCELA 10: C/ Méjico, 2A: 99 m2 construidos (1 vivienda)

Artículo 40. Dotación de aparcamientos

En aquellas parcelas donde se construyan más de 6 viviendas, se reservará espacio suficiente para una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos, y como mínimo una por vivienda.

Artículo 41. Condiciones estéticas.

Los materiales y diseño de las fachadas buscarán una imagen acorde con el entorno.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

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

PAG 0044/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Se evitará, mediante el diseño, que los aparatos de aire acondicionado y otras instalaciones sean visibles desde la vía pública y en ningún caso podrán perjudicar la estética de la fachada.

|  |  |
|--|--|
|  <p><b>REGISTRADO</b><br/>COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA</p> <p>Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.<br/>Nº registro R12/00112<br/>14 DICIEMBRE 2012</p> | <p>Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.<br/>El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.</p> <p>PAG 0045/0088</p> |
|--|--|

### 3. PLAN DE ETAPAS

#### 3.1 GESTIÓN DEL SECTOR

Para la gestión de este Plan Especial de la UE-35, se delimita una única unidad de ejecución con la superficie del ámbito excluyendo las parcelas 9 y 10, de 25.006,53 m<sup>2</sup>. El sistema de gestión es de Compensación.

La Junta de Compensación de la UE-35 "campo de las beatas" se constituyó en virtud de escritura pública otorgada el día 25 de julio de 2.005, ante el Notario de esta ciudad D. Rafael Morales Lozano, y adquirió plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, el día 13 de diciembre de 2005.

#### 3.2 TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

PLAZO ESTIMADO DE TRAMITACIÓN: 4 meses

En el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del PERI, el promotor presentará el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

#### 3.3 URBANIZACIÓN

Una vez obtenida la aprobación definitiva de este Plan Especial de Reforma Interior, según prevé el Artículo 96 de la LOUA, se fijan los siguientes plazos para el desarrollo y la ejecución de la urbanización:

|   |          |
|---|----------|
| Presentación del Proyecto de Urbanización:          | 1 mes    |
| Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización: | 3 meses  |
| Inicio de las obras de urbanización:                | 3 meses  |
| Duración de las obras de urbanización:              | 24 meses |
| Recepción provisional de las obras de urbanización: | 4 meses  |

El plazo máximo para la ejecución de la única unidad de ejecución del PERI UE-35 será de 36 meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial. Su incumplimiento podrá implicar el cambio del Sistema de actuación.

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

PAG 0046/0088

Recibido 03-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Las obras de urbanización podrán dividirse en fases, siempre que la delimitación de las fases garantice su independencia funcional.

### 3.4 EDIFICACIÓN

Desde la recepción de la urbanización, se fija un plazo máximo para la edificación de las parcelas de 48 meses desde que obtengan la condición de solar. La no iniciación en el plazo fijado de la edificación de las parcelas podría implicar su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitando al municipio a la adopción de las medidas reguladas en los Artículos 150 a 152 de la LOUA.

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

PAG 0047/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



## 4. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

### 4.1 ALCANCE

Se justifica en este capítulo la fundamentación de la viabilidad técnica y económica del desarrollo de la UE-35 "Campo de las Beatas". Toda la inversión necesaria para el desarrollo de la actuación es de carácter privado, bien mediante recursos propios o financiación ajena.

### 4.2 COSTES DE URBANIZACIÓN

Se aporta una estimación de costes de la urbanización, basada en costes de referencia del Colegio de Arquitectos de Sevilla y en bases de datos de proyectos similares, teniendo en cuenta las condiciones del terreno la ordenación propuesta. Se incluye la urbanización de la zona verde contigua y vial.

#### COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL

|              |  |                       | TOTAL          | UE-35                 | EXTERIOR            |
|--------------|--|-----------------------|----------------|-----------------------|---------------------|
| CAP 1        | TRABAJOS PREVIOS                         | 56.813,47             | 2,50%          | 49.711,78             | 7.101,68            |
| CAP 2        | MOVIMIENTO DE TIERRAS                    | 170.440,40            | 7,50%          | 149.135,35            | 21.305,05           |
| CAP 3        | VIALES                                   | 549.954,36            | 24,20%         | 481.210,06            | 68.744,29           |
| CAP 4        | RED DE ALCANTARILLADO                    | 79.538,85             | 3,50%          | 69.596,50             | 9.942,36            |
| CAP 5        | RED DE AGUA SANITARIA                    | 34.088,08             | 1,50%          | 29.827,07             | 4.261,01            |
| CAP 6        | RED DE MEDIA TENSIÓN                     | 199.983,40            | 8,80%          | 174.985,48            | 24.997,93           |
| CAP 7        | RED DE BAJA TENSIÓN                      | 99.991,70             | 4,40%          | 87.492,74             | 12.498,96           |
| CAP 8        | RED DE ALUMBRADO PÚBLICO                 | 193.165,79            | 8,50%          | 169.020,06            | 24.145,72           |
| CAP 9        | RED DE TELECOMUNICACIONES                | 34.088,08             | 1,50%          | 29.827,07             | 4.261,01            |
| CAP 10       | RED GAS NATURAL                          | 13.635,23             | 0,60%          | 11.930,83             | 1.704,40            |
| CAP 11       | PARQUE URBANO                            | 784.025,84            | 34,50%         | 686.022,61            | 98.003,23           |
| CAP 12       | SEÑALIZACIONES Y VARIOS                  | 56.813,47             | 2,50%          | 49.711,78             | 7.101,68            |
|              |  |                       |                |                       |                     |
| <b>TOTAL</b> | <b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b> | <b>2.272.538,66 €</b> | <b>100,00%</b> | <b>1.988.471,33 €</b> | <b>284.067,33 €</b> |

#### COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS

|   |                     |
|---|---------------------|
| PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL       | 2.272.538,66 €      |
| GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL | 522.683,89 €        |
| GASTOS DE GESTIÓN Y PROYECTOS           | 279.522,26 €        |
| <b>COSTES TOTALES ESTIMADOS</b>         | <b>3.074.744,81</b> |

#### 4.3 ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LA UE-35

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>CARGAS Y COSTE INICIAL</b>               |                     |
| VALOR DEL SUELO                             | 6.975.578,40        |
| CARGAS URBANÍSTICAS *                       |                     |
| * URBANIZACIÓN EXTERIOR, INCLUIDA EN GASTOS |                     |
| <b>TOTAL CARGAS Y COSTE INICIAL</b>         | <b>6.975.578,40</b> |

|   |              |
|---|--------------|
| <b>GESTIÓN Y URBANIZACIÓN</b>                     |              |
| ESTUDIO GEOTÉCNICO                                | 4.500,00     |
| DESVÍO RED M.T.                                   | 26.000,00    |
| EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIORES | 2.445.819,73 |
| EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EXTERIORES | 349.402,82   |
| TASAS Y GESTIÓN DE RESIDUOS                       | 130.000,00   |
| GASTOS DE GESTIÓN Y PROYECTOS                     | 279.522,26   |

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| <b>TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN</b> | <b>3.235.244,81</b> |
|-------------------------------------|---------------------|

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>COSTES DE LA EDIFICACIÓN</b> |              |
| COSTE M2 (600€/M2) X 14204,20   | 8.522.520,00 |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| <b>TOTAL GASTOS DE EDIFICACIÓN</b> | <b>8.522.520,00</b> |
|------------------------------------|---------------------|

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| <b>GASTOS FINANCIEROS</b> | <b>950.000,00</b> |
|---------------------------|-------------------|

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>GASTOS TOTALES</b> | <b>19.683.343,21</b> |
|-----------------------|----------------------|

|  |               |
|--|---------------|
| <b>VENTAS</b>  |               |
| VALOR M2 EDIFICACIÓN ABIERTA (1.515 €/M2) X 12.686,22        | 19.219.623,30 |
| VALOR M2 EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS (1.600 €/M2) X 1345,95 | 2.584.224,00  |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>INGRESOS TOTALES</b> | <b>21.803.847,30</b> |
|-------------------------|----------------------|

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| <b>BENEFICIOS ESTIMADOS</b> | <b>2.120.504,09</b> |
|-----------------------------|---------------------|

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

PAG 0049/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



## 5. COMPROMISOS Y GARANTÍAS ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

El promotor se compromete a ejecutar a su costa la urbanización y a conservar las obras hasta su recepción definitiva; a costear las conexiones de los servicios del sector con los externos y a efectuar las cesiones obligatorias de suelo.

El promotor asume incluir en la urbanización del sector las siguientes actuaciones:

- Ejecución de la parte de zona verde continuación de la prevista desde el PGOU para el extremo oeste de la UE 35, situada en suelo urbano, así como del tramo de la vía de servicio en dicha zona, hasta su conexión con la correspondiente al ámbito de la UE37.
- Ejecución anticipada de la vía de servicio, incluido el tramo anteriormente citado, así como de los entronques necesarios en la rotonda.
- Ejecución de las infraestructuras exteriores necesarias para su suficiencia y conexión con los de nueva ejecución interiores al ámbito. Así como las necesarias para la adecuación y conexión de los viarios y espacios peatonales generados por diferencia de cotas entre la prevista para la UE35 y la ya ejecutada en la UE36 (demolición de escalera).
- Ejecución de barandilla de protección o cerramiento de las características indicadas por los técnicos de Servicios Urbanos en el límite del acerado con la zona verde en aquellas zonas de mayor pendiente (a lo largo de la calle Cuba).
- Tratamiento y acondicionamiento de las medianeras que quedan vistas con el límite de la UE35, de la zona del Balcón de los Pintores, así como de la edificación existente en suelo urbano que queda insertada en la zona de forma triangular.

Para garantizar el exacto cumplimiento de los citados compromisos, el promotor depositará el 7% del coste de ejecución de las obras de urbanización, conforme al estudio económico, mediante el correspondiente aval bancario.

El promotor dispone de suficientes medios económicos para afrontar la ejecución de las obras de urbanización y demás gastos a los que se refiere este Plan Especial de Reforma Interior, y que se detallarán en el Proyecto de Urbanización. No obstante, podrán colaborar en financiación de las mismas, entidades bancarias o financieras si así se estimase oportuno por la promoción.

El promotor renuncia expresamente a cualquier compensación económica por el defecto de aprovechamiento subjetivo sobre el objetivo de la Unidad.

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

PAG 0050/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012



## 6. RESUMEN

Se aporta a continuación un resumen con los objetivos y finalidades de este Plan Especial con el objeto de facilitar su comprensión y la participación ciudadana en su tramitación.

### 6.1 DELIMITACIÓN Y OBJETIVOS

La UE-35 es un sector de suelo Urbano No Consolidado situado en el sudoeste del municipio de Alcalá de Guadaíra, rodeado de tejido urbano consolidado.



SITUACIÓN

Recibido el 10/12/2019 a las 14:45h.  
No. registro: R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012  
REGISTRADO  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

El registro de este documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.  
0051/0088



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

PAG 0052/0088

## DELIMITACIÓN DE LA UE-35

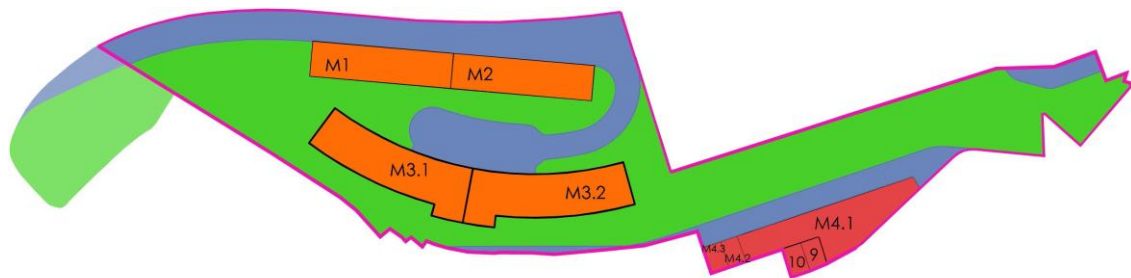
Es objeto de este Plan Especial establecer la ordenación detallada de la UE-35 para su renovación, mejora, y colmatación de la estructura urbana, localizando las cesiones para dominio público y definiendo las parcelas en las que se materialice el aprovechamiento lucrativo correspondiente a los propietarios de suelo. Los factores principales que caracterizan la ordenación son los siguientes:

- Cesión de franja de 13 metros paralela a la Avd. de dos Hermanas para ampliación del viario conforme al proyecto actualmente en ejecución.
- Completar la trama urbana y la red viaria del lindero sur (calle de Cuba).
- Definir las cesiones para espacios libres.
- Definir las parcelas edificables, con destino residencial.

Existen dos parcelas (9 y 10) que se encuentran edificadas, no participando por ello en el ámbito de gestión de la unidad.

RECIBIDO 13-2-2012 / 14:45 h.  
 Nº registro R12/00112  
 14 DICIEMBRE 2012  
**REGISTRADO**  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

## 6.2 ORDENACIÓN



**DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UE-35**  
SUPERFICIE 25.199,31 m<sup>2</sup>

- CESIONES VIARIOS  
SUPERFICIE: 6.195,96 m<sup>2</sup> (DENTRO DEL SECTOR)
- CESIONES ZONAS VERDES  
SUPERFICIE: 12.979,00 m<sup>2</sup> (DENTRO DEL SECTOR)
- ZONAS VERDE EXTERIORES A URBANIZAR  
SUPERFICIE: 2.763,50 m<sup>2</sup> (FUERA DEL SECTOR)

**PARCELAS EDIFICABLES**  
SUPERFICIE: 5.831,57 m<sup>2</sup>

- TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN ABIERTA
- TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS

### CUADROS DE SUPERFICIES Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES

| MANZANA | SUPERFICIE | EDIFICAB. | VIVIENDAS | COEF. TIP. | UAS      | Tipología                 |
|---------|------------|-----------|-----------|------------|----------|---------------------------|
| M1      | 902,36     | 2.379,20  | 24        | 1,3730     | 3.266,64 | Edif. Abierta             |
| M2      | 902,36     | 2.379,20  | 24        | 1,3730     | 3.266,64 | Edif. Abierta             |
| M3-1    | 1.340,45   | 3.963,91  | 40        | 1,3730     | 5.442,45 | Edif. Abierta             |
| M3-2    | 1.340,45   | 3.963,91  | 40        | 1,3730     | 5.442,45 | Edif. Abierta             |
| M4-1    | 1.156,85   | 1.388,22  | 14        | 1,4503     | 2.013,34 | Entre medianeras. Nivel A |
| M4-2    | 93,94      | 112,73    | 1         | 1,4503     | 163,49   | Entre medianeras. Nivel A |
| M4-3    | 95,16      | 114,19    | 1         | 1,4503     | 165,61   | Entre medianeras. Nivel A |

|              |                 |                  |            |  |                  |
|--------------|-----------------|------------------|------------|--|------------------|
| <b>TOTAL</b> | <b>5.831,57</b> | <b>14.301,36</b> | <b>144</b> |  | <b>19.760,62</b> |
|--------------|-----------------|------------------|------------|--|------------------|

|       |       |       |   |  |  |                           |
|-------|-------|-------|---|--|--|---------------------------|
| P9 *  | 94,41 | 97,00 | 1 |  |  | Entre medianeras. Nivel B |
| P10 * | 98,37 | 99,00 | 1 |  |  | Entre medianeras. Nivel B |

\* No incluidas en el ámbito de Gestión

#### CESIONES

|            |           |
|------------|-----------|
| ZONA VERDE | 12.979,00 |
| VIALES     | 6.195,96  |

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| <b>TOTAL SECTOR</b> | <b>25.006,53</b> |
|---------------------|------------------|

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo.  
 El Registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.  
**RECIBIDO 13-12-2012/14:45 h.**  
**Nº registro R12/00112**  
**14 DICIEMBRE 2012**  
**REGISTRADO**  
**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA**



ORTOFOTO DE LA ZONA



SUPERPOSICIÓN DE LA ORDENACIÓN EN LA ORTOFOTO

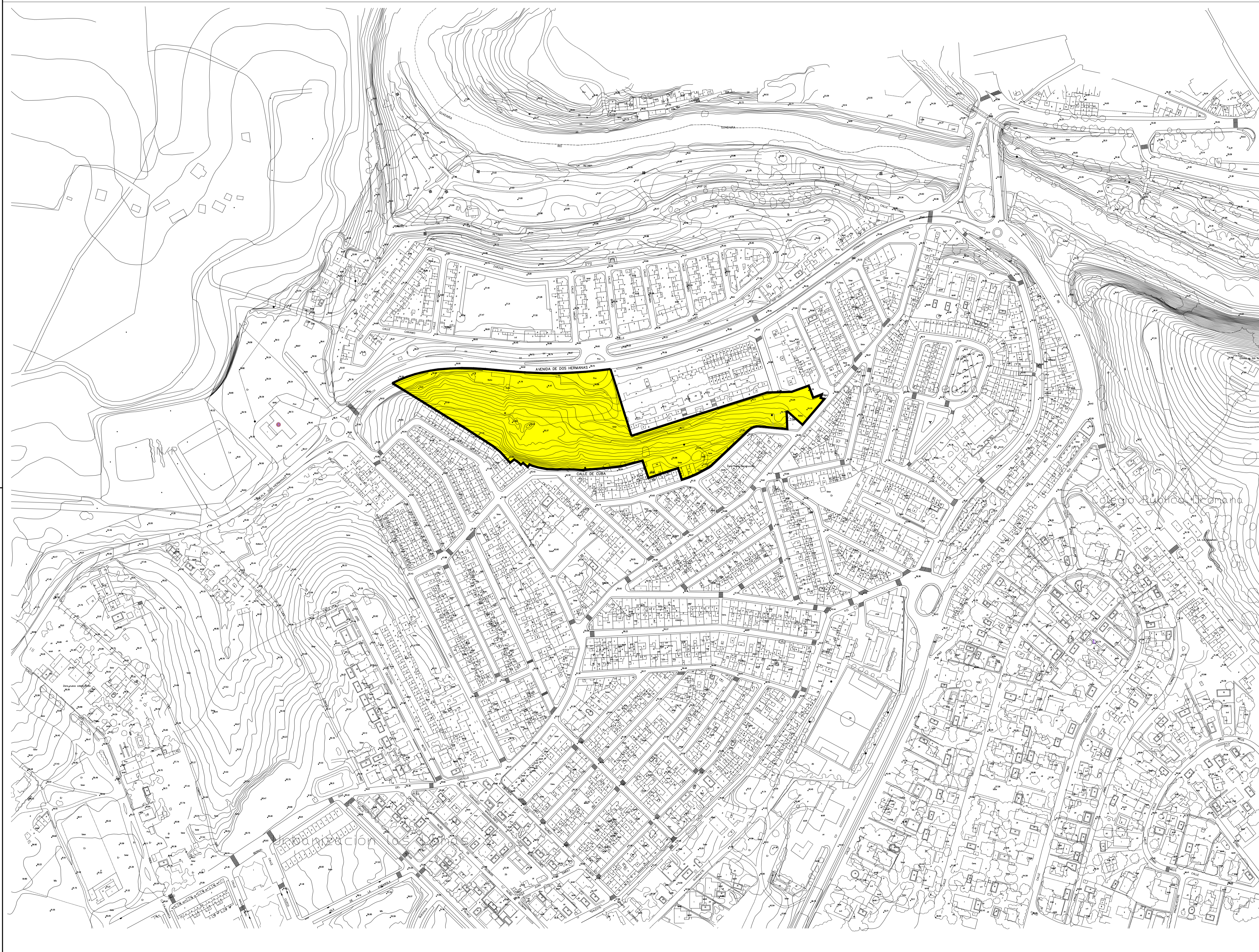
Alcalá de Guadaíra, Noviembre de 2012

Los arquitectos,

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo.  
 El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.  
 P. I. G. 0054/0088

Resolvido 13-12-2013, V. 4:45 h.  
 No registro R12/00112  
 14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



SITUACIÓN ÁREA AMPLIADA  
ESCALA 1:2000

SITUACIÓN EN MUNICIPIO  
ESCALA 1:10000



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35  
"CAMPO DE LAS BEATAS". ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA.

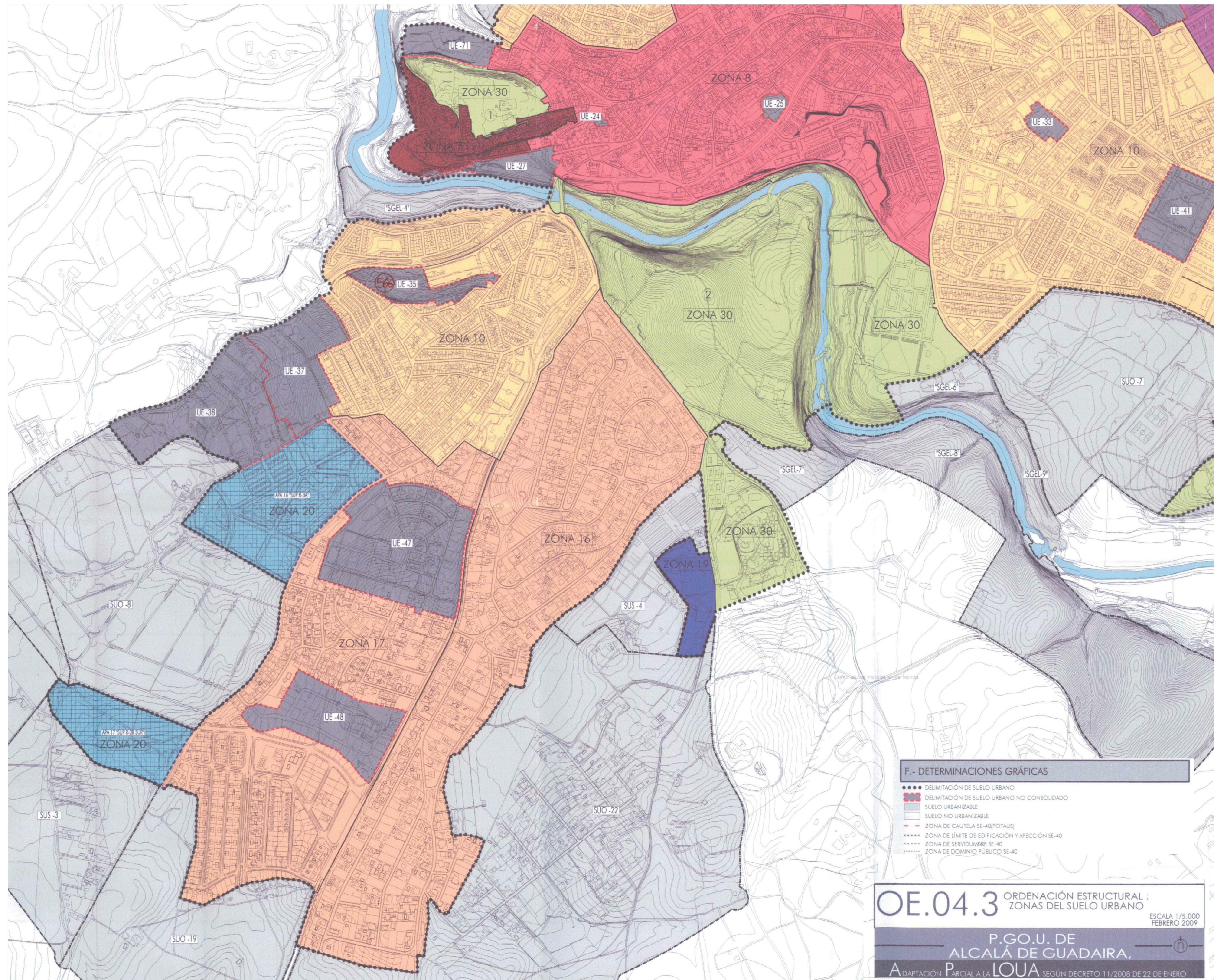
DOCUMENTO V3

PROMOTOR  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-35  
"CAMPO DE LAS BEATAS"  
ARQUITECTOS  
BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR  
JOSÉ M<sup>o</sup> TORO FÓEZ DE PEÑARANDA  
ofa@ofa.es

# 01 PLANO DE SITUACIÓN

P.1.1.1 PLANOS DE INFORMACIÓN NOVIEMBRE 2012 ESCALA 1:2000/10000  
VER: 3 EXPEDIENTE: 2749 REV: SUST: MOD:

Este documento ha sido registrado en el CC.PP. de Sevilla.  
 El registro del documento no supone el aval del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.  
 Recibido 13-12-2012/1445h.  
 Nº registro R1200112  
 14 DICIEMBRE 2012  
 PAG 0056/0088  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



**F.- DETERMINACIONES GRÁFICAS**

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE
- - - ZONA DE CAUTELA SE-40(POTAU)
- ZONA DE LÍMITE DE EDIFICACIÓN Y AFECCIÓN SE-40
- ZONA DE SERVIDUMBRE SE-40
- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO SE-40

**OE.04.3** ORDENACIÓN ESTRUCTURAL : ZONAS DEL SUELO URBANO

ESCALA 1/5.000  
FEBRERO 2009

P.G.O.U. DE  
ALCALÁ DE GUADAÍRA,  
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA SEGÚN DECRETO 11/2008 DE 22 DE ENERO

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35 "CAMPO DE LAS BEATAS". ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA.**

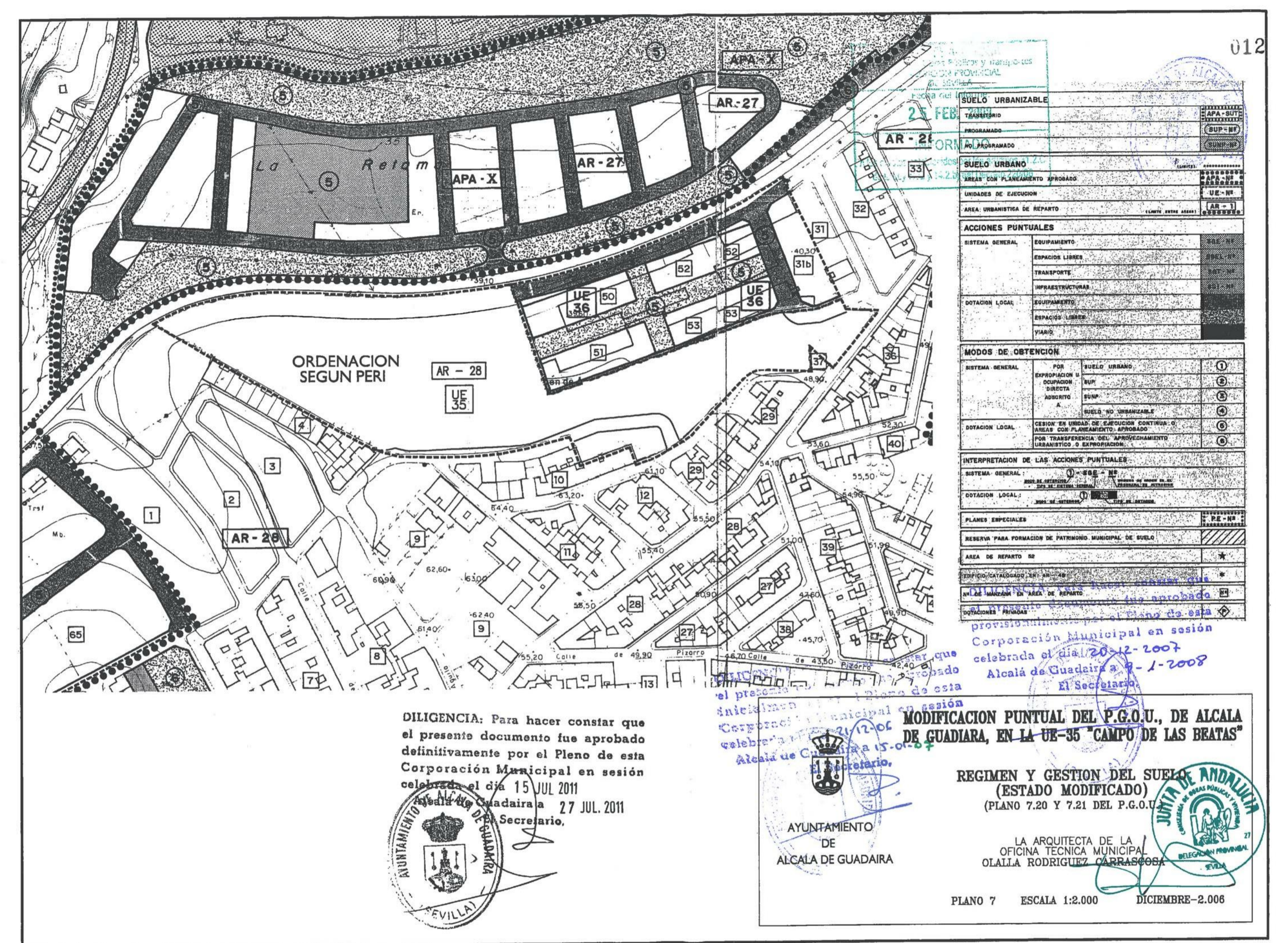
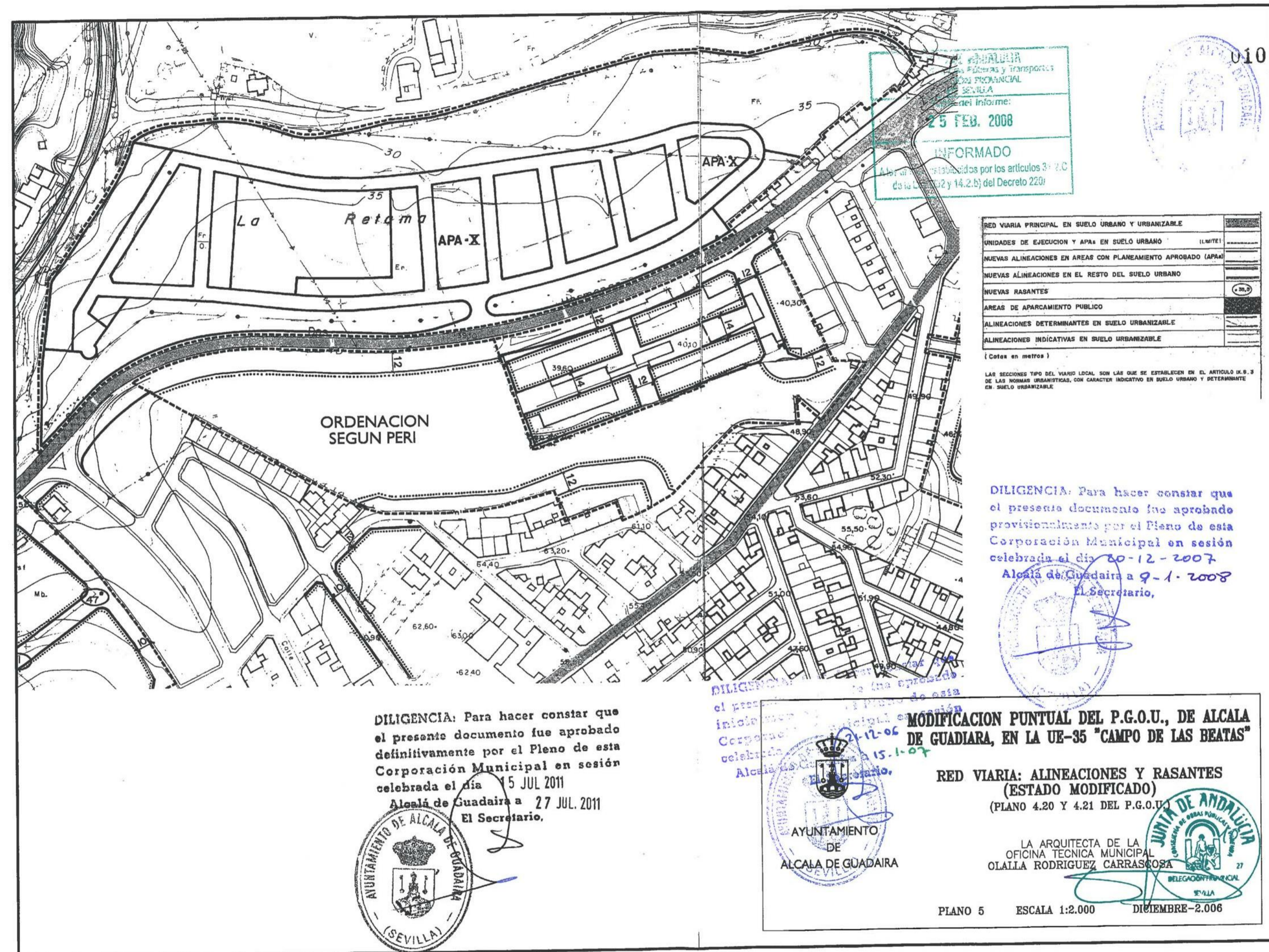
DOCUMENTO V3

PROMOTOR  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-35 "CAMPO DE LAS BEATAS"  
ARQUITECTOS  
BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR  
JOSÉ M<sup>o</sup> TORO FÓEZ DE PEÑARANDA  
ofata@ofata.es

**02** DELIMITACIÓN EN PGOU ADAPTADO A LA LOUA

P.2 I.2 PLANOS DE INFORMACIÓN  
VER: 3 EXPEDIENTE: 2749  
NOVIEMBRE 2012 ESCALA 1:5000  
REV: SUST: MOD:

Este documento ha sido registrado en el COAS a los 14 de diciembre de 2012.  
 El registro del documento no supone el visado del mismo por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el ejercicio profesional.  
 PAG 00560088  
 Recibido 13-12-2012/1445h.  
**REGISTRADO** Nº registro R1200112  
**14 DICIEMBRE 2012**  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



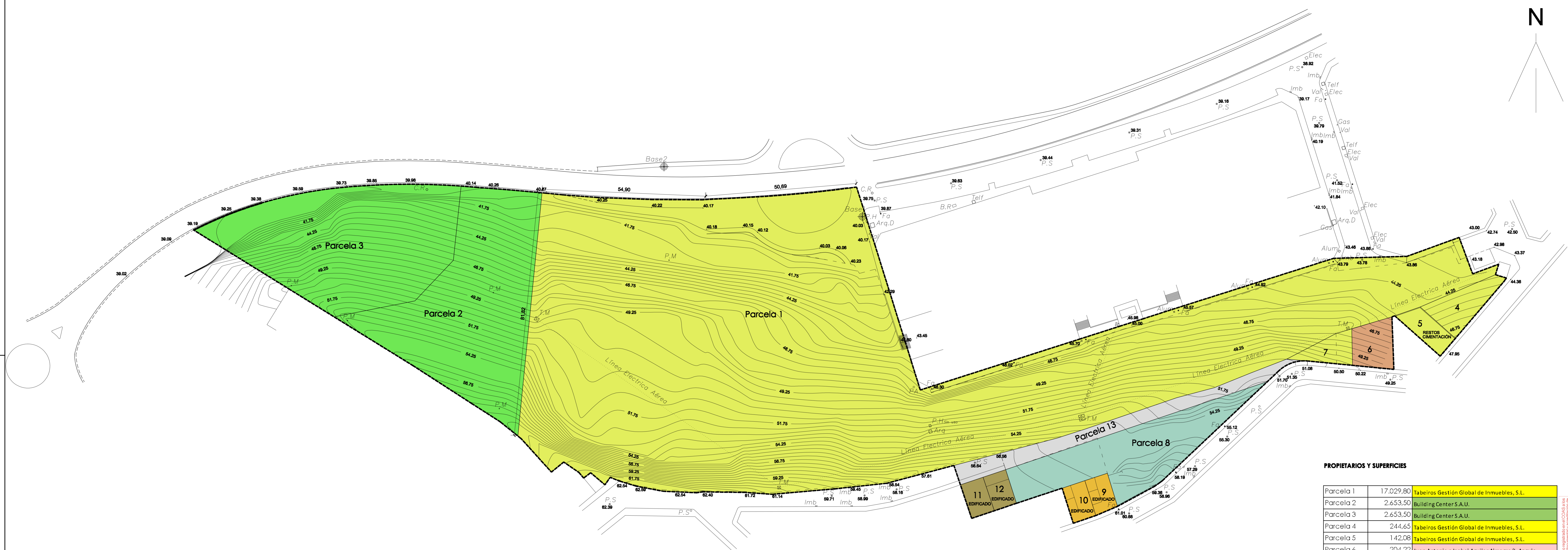
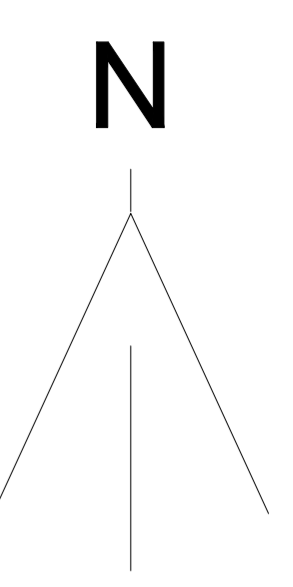
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35 "CAMPO DE LAS BEATAS". ALCALÁ DE GUADAIARA. SEVILLA.**

DOCUMENTO V3

**03 DETERMINACIONES EN PGOU MODIFICADO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION DE LA UE-35 "CAMPO DE LAS BEATAS"  
 ARQUITECTOS: BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR, JOSÉ TORO FÓEZ DE PEÑARANDA  
 P.3 I.3 PLANOS DE INFORMACIÓN NOVIEMBRE 2012 ESCALA 1:2000  
 VER: 3 EXPEDIENTE: 2749 REV: SUST: MOD:

Recibido 13-12-2012/1445h.  
 Este documento ha sido registrado en el COAS a la  
 JUNTA DE COMPENSACION DE LA UE-35 "CAMPO DE LAS BEATAS"  
 El registro del documento no supone el visto del  
 para el ejercicio profesional.  
**REGISTRADO**  
**14 DICIEMBRE 2012**  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



**PROPIETARIOS Y SUPERFICIES**

|            |           |  |
|------------|-----------|--|
| Parcela 1  | 17.029,80 | Tabeiros Gestión Global de Inmuebles, S.L.                     |
| Parcela 2  | 2.653,50  | Building Center S.A.U.   |
| Parcela 3  | 2.653,50  | Building Center S.A.U.   |
| Parcela 4  | 244,65    | Tabeiros Gestión Global de Inmuebles, S.L.                     |
| Parcela 5  | 142,08    | Tabeiros Gestión Global de Inmuebles, S.L.                     |
| Parcela 6  | 204,22    | Juan Antonio e Isabel Aguilar Almagra/I. Angulo                |
| Parcela 7  | 143,52    | Tabeiros Gestión Global de Inmuebles, S.L.                     |
| Parcela 8  | 1.196,56  | Manuel Romero Casado y Mercedes Quintana Marín                 |
| Parcela 9  | 94,41     | Manuel Romero Casado y Mercedes Quintana Marín                 |
| Parcela 10 | 98,37     | José Osuna Iglesia   |
| Parcela 11 | 95,16     | Pedro Trigueros Giez. y M <sup>ra</sup> Dolores Buñes Martínez |
| Parcela 12 | 93,94     | Úrsula Trigueros Buñes y Fco. José Cárdenas Sánchez            |
| Parcela 13 | 549,60    | Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (demania)                   |
| TOTAL      | 25.199,31 |  |

Nota: Parcelas 9 y 10 excluidas del ámbito de Gestión de la UE-35

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35 "CAMPO DE LAS BEATAS". ALCALÁ DE GUADAÍRA. SEVILLA.**  
DOCUMENTO V3

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-35 "CAMPO DE LAS BEATAS"  
ARQUITECTOS: BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR, JOSÉ M<sup>to</sup> TORO Fdez. DE PEÑARANDA  
VER: 3 EXPEDIENTE: 2749 REV: SUST: MOD: BGS

**04 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. PARCELAS.**

P.4 L4 PLANOS DE INFORMACIÓN NOVIEMBRE 2012 ESCALA 1:500  
VER: 3 EXPEDIENTE: 2749 REV: SUST: MOD: BGS

El presente documento es un informe técnico que forma parte de un expediente de tramitación de un procedimiento administrativo. El registro del documento no supone el estado del mismo, ni acredita la veracidad de los datos que en él figuran. El registro del documento no supone el estado del mismo, ni acredita la veracidad de los datos que en él figuran. El registro del documento no supone el estado del mismo, ni acredita la veracidad de los datos que en él figuran.

**REGISTRADO**  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



- ÁMBITO
- ÁMBITO DE LA UE-35
  - ZONA EXTERIOR A REURBANIZAR
  - PARCELAS EDIFICADAS EXCLUIDAS DEL ÁMBITO DE GESTIÓN
- USOS GLOBALES
- RESIDENCIAL
  - ESPACIO LIBRE PÚBLICO
  - RED VIARIA

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35  
"CAMPO DE LAS BEATAS". ALCALÁ DE GUADAÍRA. SEVILLA.**

DOCUMENTO V3

**05 ORDENACIÓN GENERAL Y ÁMBITO**

P.5 0.1 PLANOS DE ORDENACIÓN NOVIEMBRE 2012 ESCALA 1:1000

VER: 3 EXPEDIENTE: 2749 REV: SUST: MOD:

PROMOTOR  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-35  
"CAMPO DE LAS BEATAS"

ARQUITECTOS  
BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR  
JOSÉ M<sup>o</sup> TORO FÓEZ DE PEÑARANDA  
ofata@ofata.es

Este documento ha sido registrado en el COAS a la fecha de 14 de diciembre de 2012. El registro del documento no supone el visto bueno del COAS ni la aprobación de sus autores para el ejercicio profesional.  
 PAG 00560088  
**REGISTRADO**  
 Nº registro: R1200112  
 14 DICIEMBRE 2012  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



- USOS PORMENORIZADOS
- VIVIENDA (LIBRE). ORDENANZA EDIFICACIÓN ABIERTA
  - VIVIENDA (LIBRE) ORDENANZA ENTRE MEDIANERAS.
  - PARQUE URBANO

| MANZANA             | SUPERFICIE       | EDIFICAB.        | VIVIENDAS  | COEF. TIP. | UAS              | Tipología        | Alturas |
|---------------------|------------------|------------------|------------|------------|------------------|------------------|---------|
| M1                  | 902,36           | 2.379,20         | 24         | 1,3730     | 3.266,64         | Edif. Abierta    | V       |
| M2                  | 902,36           | 2.379,20         | 24         | 1,3730     | 3.266,64         | Edif. Abierta    | V       |
| M3-1                | 1.340,45         | 3.963,91         | 40         | 1,3730     | 5.442,45         | Edif. Abierta    | V       |
| M3-1                | 1.340,45         | 3.963,91         | 40         | 1,3730     | 5.442,45         | Edif. Abierta    | V       |
| M4-1                | 1.156,85         | 1.388,22         | 14         | 1,4503     | 2.013,34         | Entre medianeras | II      |
| M4-2                | 93,94            | 112,73           | 1          | 1,4503     | 163,49           | Entre medianeras | II      |
| M4-3                | 95,16            | 114,19           | 1          | 1,4503     | 165,61           | Entre medianeras | II      |
| <b>TOTAL</b>        | <b>5.831,57</b>  | <b>14.301,36</b> | <b>144</b> |            | <b>19.760,62</b> |                  |         |
| <b>CESIONES</b>     |                  |                  |            |            |                  |                  |         |
| ZONA VERDE          | 12.979,00        |                  |            |            |                  |                  |         |
| VIALES              | 6.195,96         |                  |            |            |                  |                  |         |
| <b>TOTAL SECTOR</b> | <b>25.006,53</b> |                  |            |            |                  |                  |         |



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35  
"CAMPO DE LAS BEATAS". ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA.

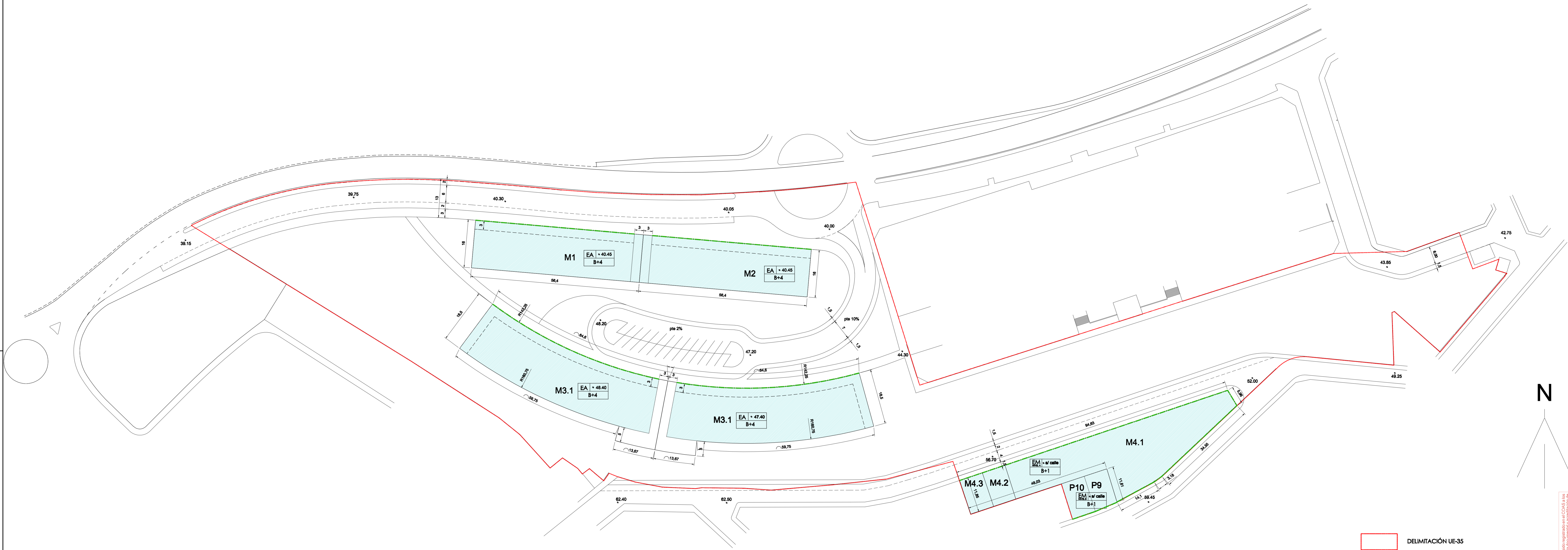
DOCUMENTO V3

PROMOTOR  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-35  
"CAMPO DE LAS BEATAS"  
ARQUITECTOS  
BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR  
JOSÉ M<sup>o</sup> TORO Fdez. DE PEÑARANDA  
otasa@otasa.es

**06** USOS PORMENORIZADOS Y SUPERFICIES

P.6 0.2 PLANOS DE ORDENACIÓN OCTUBRE 2012 ESCALA 1:1000  
VER: 3 EXPEDIENTE: 2749 REV: SUST: MOD:

Recibido 13-12-2012/14451h. Este documento ha sido registrado en el COAS a las 14:00h. El registro del documento no supone el visto bueno del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el ejercicio profesional.  
**REGISTRADO** Nº registro R1200112  
**14 DICIEMBRE 2012**  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



- DELIMITACIÓN UE-35
  - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
  - ALINEACIÓN EXTERIOR OBLIGATORIA
  - RETRANQUEO MÍNIMO PLANTA ÚLTIMA (PARA PB+4)
- MANZANAS
- |         |                   |
|---------|-------------------|
| Ord.    | n.º de referencia |
| ALTURAS |                   |

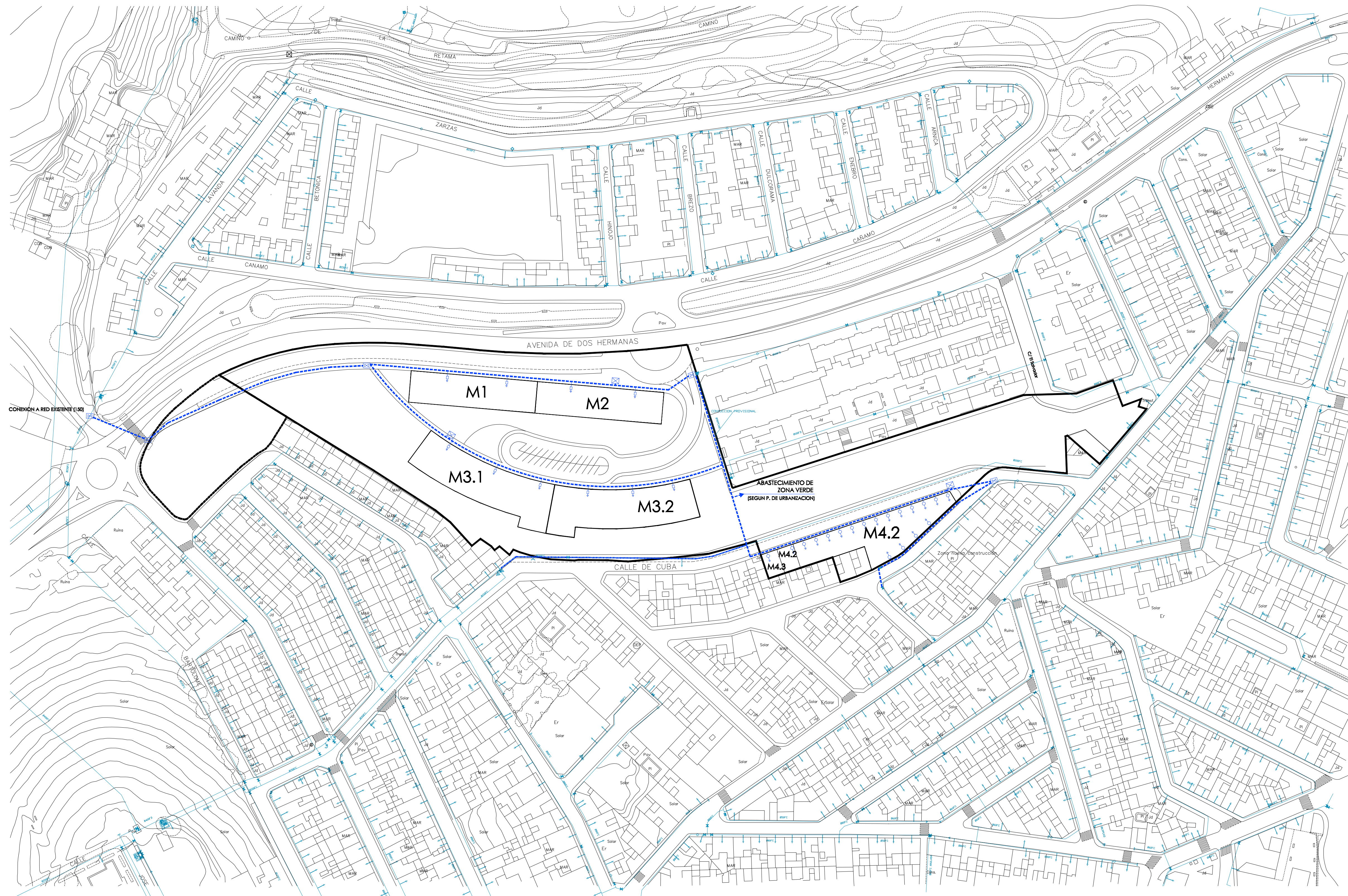
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35  
"CAMPO DE LAS BEATAS". ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA.**

DOCUMENTO V3

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <p><b>PROMOTOR</b><br/>JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-35<br/>"CAMPO DE LAS BEATAS"</p> <p><b>ARQUITECTOS</b><br/>BERNARDO GÓMEZ-SERRÍN AGUILAR<br/>JOSÉ M. TORO FOLZ DE PIÑARANDA<br/>OLGA SANCHEZ</p> | <p style="font-size: 24pt; font-weight: bold;">07</p> | <p><b>ALINEACIONES Y BASANTES</b></p> <p>P.7.0.5 PLANO DE ORDENACIÓN</p> <p>VER: 3 EXPEDIENTE: 2749</p> | <p>NOVIEMBRE 2012</p> <p>BICALA 1500</p> <p>REV: SUST: MOD:</p> |
|--|---|---|---|

El documento ha sido registrado en el COAC de Sevilla el día 14 de noviembre de 2012.  
 El registro del documento no supone el estado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para ejercer su profesión.  
**REGISTRADO**  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA





- ÁMBITO
- ÁMBITO DE LA UE-35
  - ZONA EXTERIOR A REURBANIZAR
  - - - - - RED DE ABASTECIMIENTO. NUEVOS TRAZADOS.
  - RED DE ABASTECIMIENTO. SUSTITUCIÓN DE RED EXISTENTE
  - + LLAVE DE CORTE
  - + ACOMETIDA A VIVIENDA UNIFAMILIAR
  - + ACOMETIDA A EDIFICIO DE VIVIENDA COLECTIVA
  - + HIDRANTE

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35  
"CAMPO DE LAS BEATAS". ALCALÁ DE GUADAÍRA. SEVILLA.**

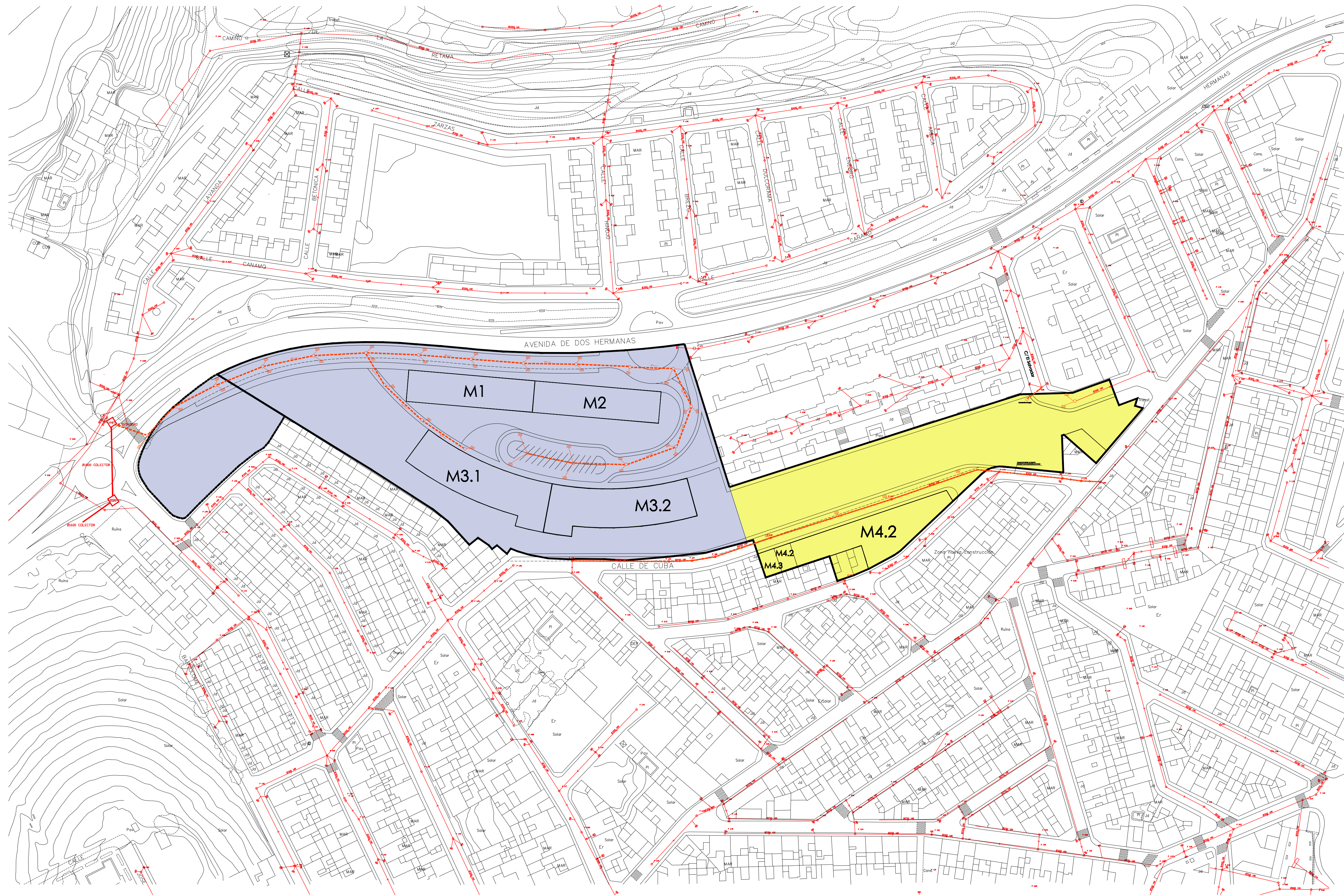
DOCUMENTO V3

PROMOTOR  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-35  
"CAMPO DE LAS BEATAS"  
ARQUITECTOS  
BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR  
JOSÉ M<sup>o</sup> TORO FDEZ. DE PEÑARANDA  
otiso@otiso.es

**09 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

P.9.0.5 PLANOS DE ORDENACIÓN NOVIEMBRE 2012 ESCALA 1:1000  
VER: 3 EXPEDIENTE: 2749 REV: SUST: MOD:

Este documento ha sido registrado en el COAAS a los 14:45 h. del día 13 de noviembre de 2012. El presente documento es propiedad de la autora de mismo. No se permite su reproducción total o parcial sin el consentimiento escrito de la autora. Para más información contactar con el autor para el registro profesional.  
 PAG 00630088  
**REGISTRADO Nº 142012/14-45 h.**  
**14 DICIEMBRE 2012**  
**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA**



- ÁMBITO
- ÁMBITO DE LA UE-35
  - ZONA EXTERIOR A REURBANIZAR
  - NUEVAS REDES. CONDUCTO PVC REFORZADO
  - SUSTITUCIÓN DE REDES EXISTENTES. CONDUCTO PVC REFORZADO
  - POZO DE REGISTRO
  - IMBORNAL
- CUENCAS DE VERTIDO
- HACIA NUEVO COLECTOR
  - HACIA REDES EXISTENTES

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35  
"CAMPO DE LAS BEATAS". ALCALÁ DE GUADAÍRA. SEVILLA.**

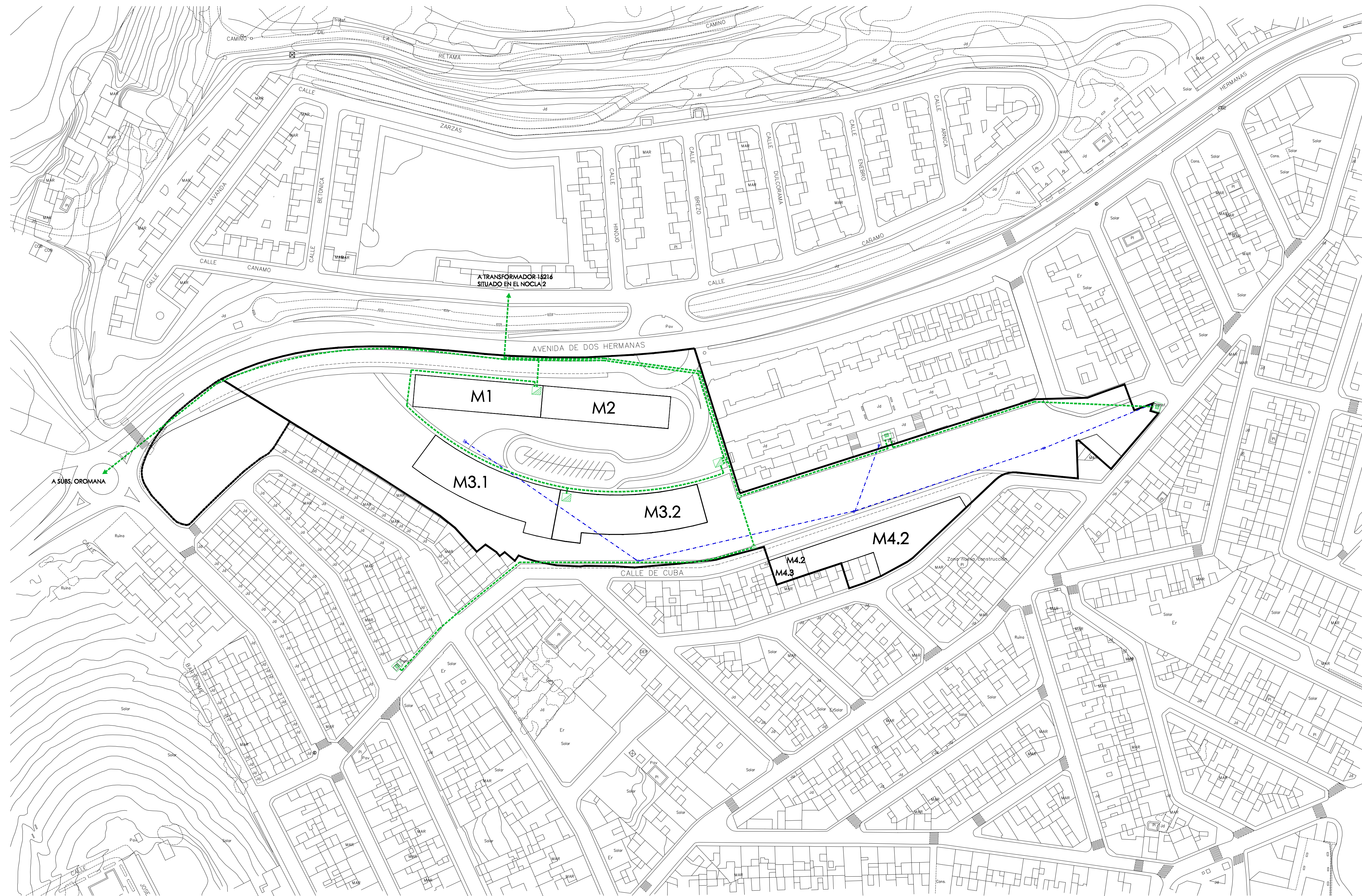
DOCUMENTO V3

PROMOTOR  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-35  
"CAMPO DE LAS BEATAS"  
ARQUITECTOS  
BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR  
JOSÉ M<sup>o</sup> TORO FDEZ. DE PEÑARANDA  
ofiso@ofiso.es

**10 RED DE SANEAMIENTO**

P.10 0.6 PLANOS DE ORDENACIÓN NOVIEMBRE 2012 ESCALA 1:1000  
VER: 3 EXPEDIENTE: 2749 REV: SUST: MOD:

Este documento ha sido elaborado en el COA.S. a los fines de la información y orientación de la autoridad competente y no constituye un instrumento de gestión ni un acto administrativo. El autor se reserva todos los derechos para el ejercicio profesional.  
 PAG 0064/0088  
 Recibido 13-12-2012 14:45 h.  
**REGISTRADO Nº registro R12/00112**  
**14 DICIEMBRE 2012**  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



- ÁMBITO
- ÁMBITO DE LA UE-35
  - ZONA EXTERIOR A REURBANIZAR
  - LINEA DE MEDIA TENSION
  - LINEA AEREA EXISTENTE A SOTERRAR O ELIMINAR
  - C.T. EXISTENTE
  - C.T. PROYECTADO

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35  
"CAMPO DE LAS BEATAS". ALCALÁ DE GUADAÍRA. SEVILLA.**

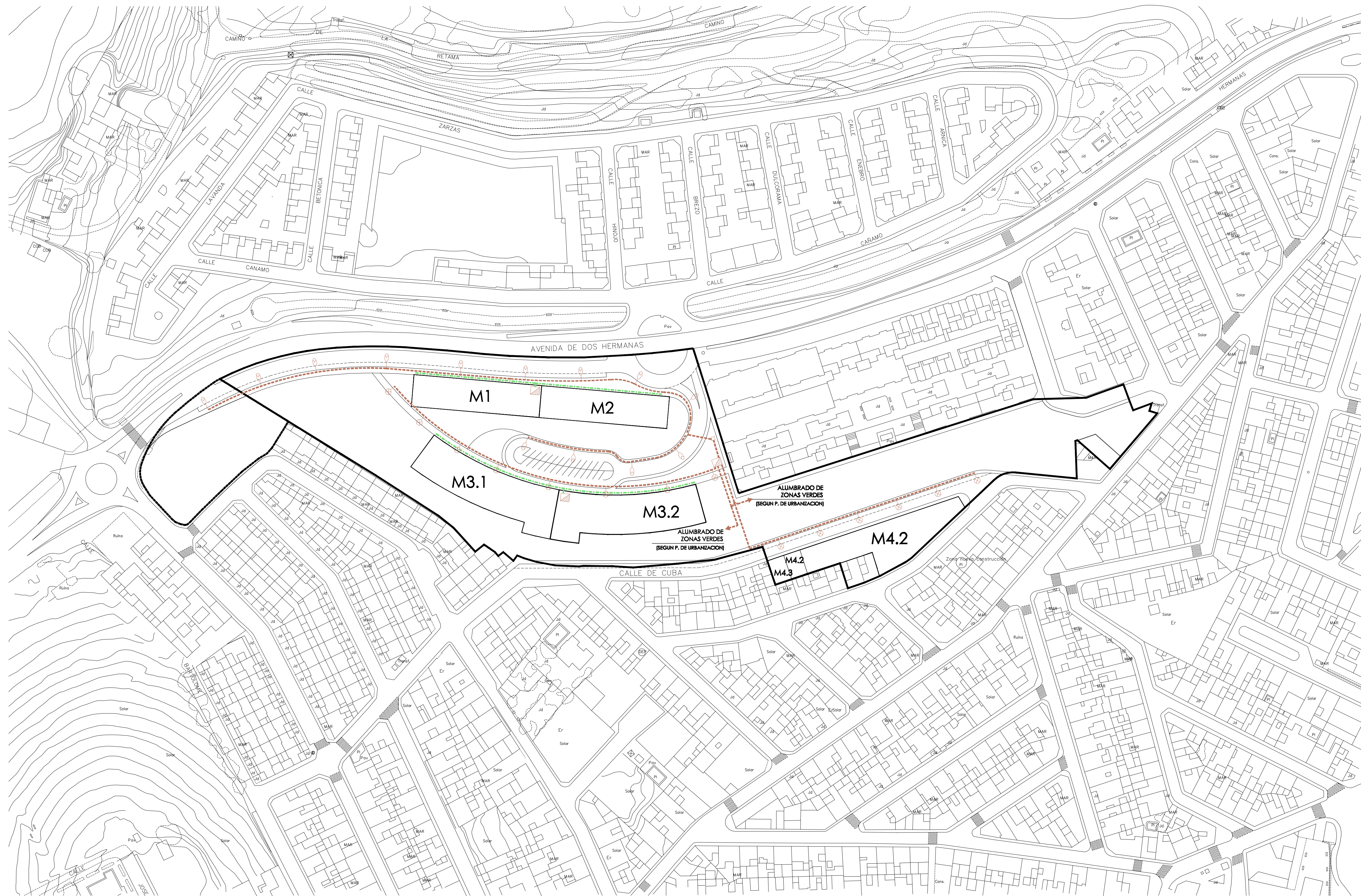
DOCUMENTO V3

PROMOTOR  
 JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-35  
 "CAMPO DE LAS BEATAS"  
 ARQUITECTOS  
 BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR  
 JOSÉ M<sup>o</sup> TORO FDEZ. DE PEÑARANDA  
 otiso@otiso.es

**11 RED DE MEDIA TENSION**

P.11 0.7 PLANOS DE ORDENACIÓN NOVIEMBRE 2012 ESCALA 1:1000  
 VER: 3 EXPEDIENTE: 2749 REV: SUST: MOD:

Este documento ha sido registrado en el COAAS a los  
 14 de diciembre de 2012. Documento y expediente de  
 la autoría de ingeniería y arquitectura de los autores  
 profesionales inscritos en el COAAS, en el número  
 0005/0088 para el ejercicio profesional.  
**REGISTRADO Nº 14/05 h. 14 DE DICIEMBRE 2012**  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



- ÁMBITO
- ÁMBITO DE LA UE-35
  - ZONA EXTERIOR A REURBANIZAR
  - CIRCUITO DE ALUMBRADO
  - RED DE BAJA TENSION
  - BACULO DE 10 m. DE ALTURA
  - BACULO DE 4 m. DE ALTURA

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35  
"CAMPO DE LAS BEATAS". ALCALÁ DE GUADAÍRA. SEVILLA.**

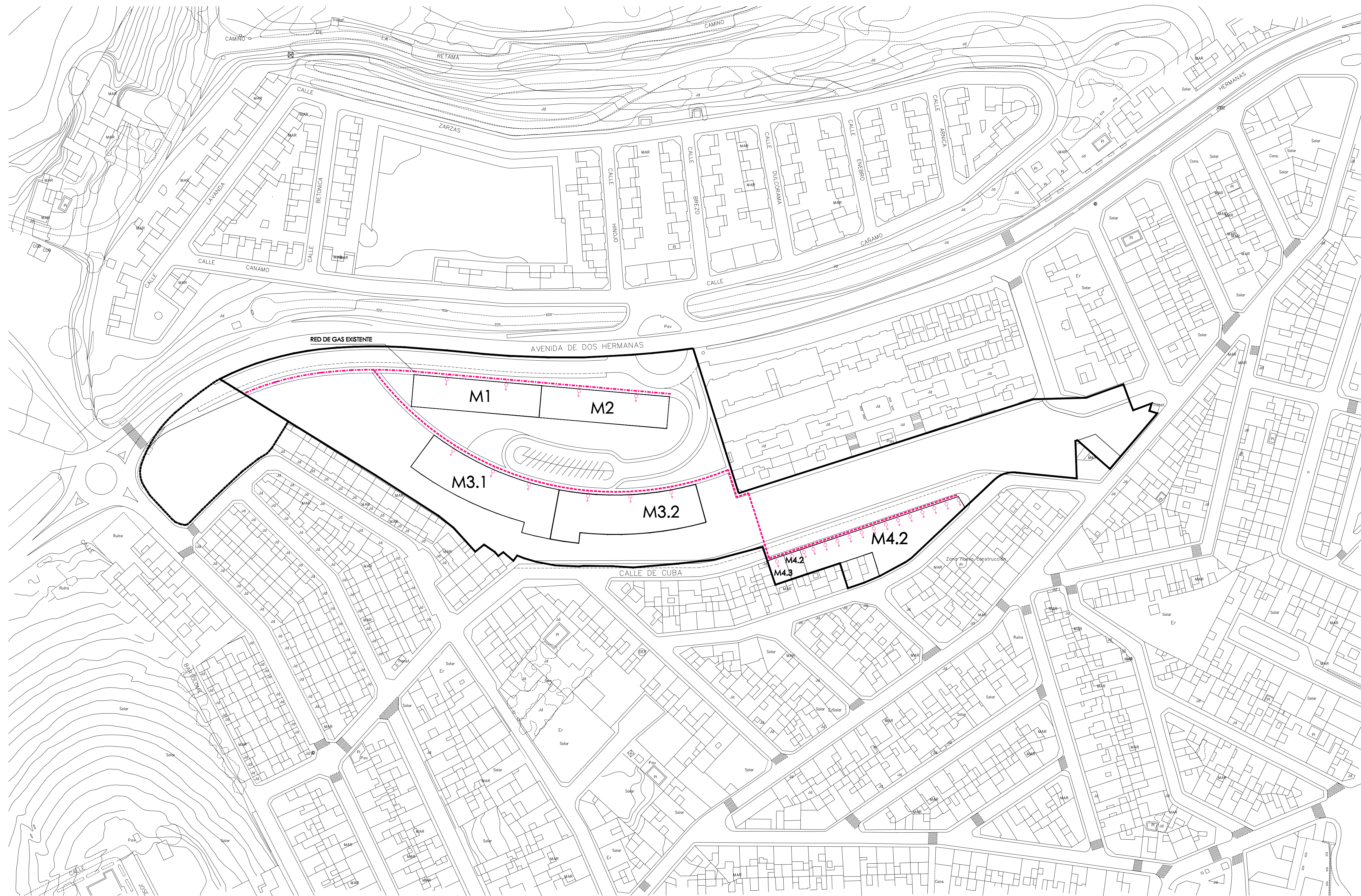
DOCUMENTO V3  
 PROMOTOR  
 JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-35  
 "CAMPO DE LAS BEATAS"  
 ARQUITECTOS  
 BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR  
 JOSÉ M<sup>o</sup> TORO FDEZ. DE PEÑARANDA  
 otiso@otiso.es

**12 RED DE BAJA TENSION Y ALUMBRADO**

P.12 0.8 PLANOS DE ORDENACIÓN NOVIEMBRE 2012 ESCALA 1:1000  
 VER: 3 EXPEDIENTE: 2749 REV: SUST: MOD:

Este documento ha sido registrado en el COA.S. a los  
 14 de diciembre de 2012. Documento y expediente de  
 la autoría de ingeniería. El presente documento es  
 un instrumento suscrito por el autor de los planos  
 para el ejercicio profesional.  
 PAG 006600088  
**REGISTRADO Nº 142012/14-05 h.**  
**14 DICIEMBRE 2012**  
**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA**





- ÁMBITO
- ÁMBITO DE LA UE-35
  - ZONA EXTERIOR A REURBANIZAR
  - ACOMETIDA
  - - - RED DE GAS EXISTENTE
  - - - - - RED DE GAS PROYECTADA

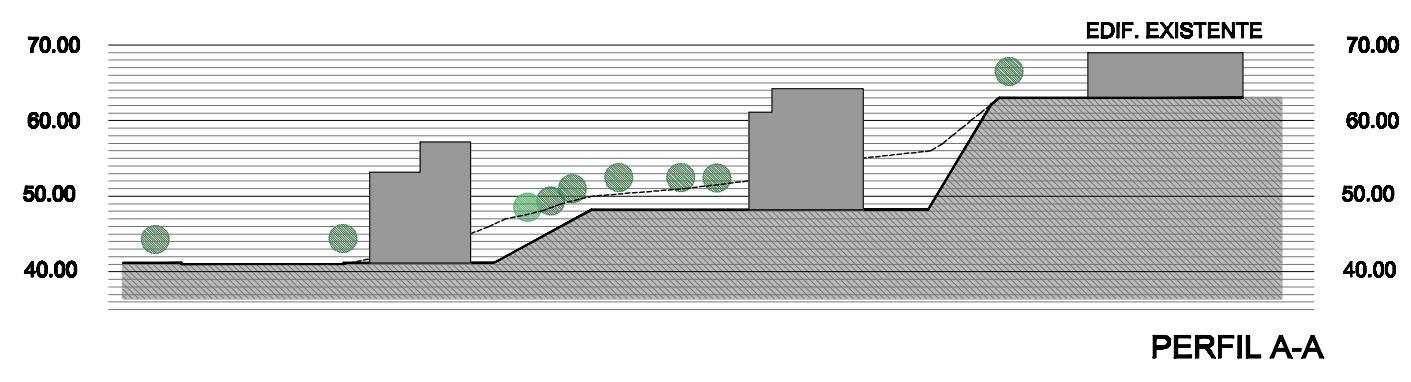
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35**  
**"CAMPO DE LAS BEATAS". ALCALÁ DE GUADAÍRA. SEVILLA.**  
 DOCUMENTO V3

PROMOTOR  
 JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-35  
 "CAMPO DE LAS BEATAS"  
 ARQUITECTOS  
 BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR  
 JOSÉ M<sup>o</sup> TORO FDEZ. DE PEÑARANDA  
 otiso@otiso.es

**14 RED DE GAS**

P.14 0.10 PLANOS DE ORDENACIÓN    NOVIEMBRE 2012    ESCALA 1:1000  
 VER: 3    EXPEDIENTE: 2749    REV:    SUST:    MOD:

Este documento ha sido registrado en el COA.S. a los 14 días de su presentación y expedido por la autoridad competente. El presente documento no constituye un contrato de obra, sino un instrumento para el ejercicio profesional.  
 PAG 0068/0088  
**REGISTRADO Nº 14/2012/14-05 h.**  
**14 DICIEMBRE 2012**  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35  
"CAMPO DE LAS BEATAS". ALCALÁ DE GUADAÍRA. SEVILLA.**

DOCUMENTO V3

PROMOTOR  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LAS UES  
"CAMPO DE LAS BEATAS"  
ARQUITECTOS  
BERNARDO GÓMEZ-ESTEBAN AGUILAR  
JOSÉ M<sup>o</sup> TORO FIDEL DE PERABANDA  
ochoa@ochoa.es

**15** EJEMPLIFICACION

P.15 O.11 PLANOS DE ORDENACIÓN    NOVIEMBRE 2012    ESCALA 1:1000  
VER: 3    EXPEDIENTE: 2749    REV:    SUST:    MOD: MKT

Este documento ha sido registrado en el COA.S. a los  
 efectos de su inscripción y certificación de  
 la autoría del mismo. Documento de  
 información pública. Se prohíbe su  
 reproducción o uso sin el consentimiento  
 expreso de los autores  
 para el ejercicio profesional.  
 PAG 006910088  
 Recibido 13-12-2012/14:45 h.  
 N<sup>o</sup> registro RT/200112  
 14 DICIEMBRE 2012  
 REGISTRO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35 “CAMPO DE LAS BEATAS” DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAÍRA (SEVILLA)

## SEPARATA DE INSTALACIÓN DE ALCANTARILLADO Y ABASTECIMIENTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

V3.2

NOVIEMBRE 2012

ARQUITECTOS

JOSÉ M<sup>º</sup> TORO FERNÁNDEZ DE PEÑARANDA

LUIS B. GÓMEZ-ESTERN AGUILAR

OTAISA

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

PAG 0070/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35 "CAMPO DE LAS BEATAS" DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAÍRA (SEVILLA)

## SEPARATA DE INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

V3.2

NOVIEMBRE 2012

ARQUITECTOS

JOSÉ M<sup>º</sup> TORO FERNÁNDEZ DE PEÑARANDA

LUIS B. GÓMEZ-ESTERN AGUILAR

OTAISA

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

PAG 0071/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35 "CAMPO DE LAS BEATAS" DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAÍRA (SEVILLA)

## SEPARATA DE INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

NOVIEMBRE 2012

ARQUITECTOS  
JOSÉ Mº TORO FERNÁNDEZ DE PEÑARANDA  
LUIS B. GÓMEZ-ESTERN AGUILAR

OTAISA

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

PAG 0072/0088

Recibido 13-11-2012 / 14:45 h.  
Vº Bº  
Nº Registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012



# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-35 "CAMPO DE LAS BEATAS" DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAÍRA (SEVILLA)

## SEPARATA DE INSTALACIÓN DE GAS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

NOVIEMBRE 2012

ARQUITECTOS

JOSÉ Mº TORO FERNÁNDEZ DE PEÑARANDA

LUIS B. GÓMEZ-ESTERN AGUILAR

OTAISA MEMORIA

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

PAG 0073/0088

Recibido 13-11-2012 / 14:45 h.  
Visto en el  
Nº Registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012



# 1. MEMORIA

## 1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO

El PGOU vigente en Alcalá de Guadaíra delimita la Unidad de Ejecución nº 35 "Campo de las Beatas", incluida en el área de reparto AR-28, con una superficie bruta de 25.045 m<sup>2</sup>, con el objetivo principal de "rematar la estructura urbana", quedando clasificado los terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, y estableciéndose la iniciativa privada de la gestión urbanística mediante el Sistema de Compensación.

Se redacta este documento para la culminación del proceso de aprobación del instrumento de planeamiento, actualmente en tramitación, introduciendo cambios respecto al documento con aprobación inicial conforme a los criterios de la propiedad.

## 1.2 ENCARGO

El presente Plan Especial de Reforma Interior se redacta por iniciativa particular, de conformidad con las previsiones al efecto de la legislación urbanística y del Planeamiento General Vigente.

La Junta de Compensación ha encargado la redacción de este documento para aprobación provisional al estudio de arquitectura OTAISA, siendo designados los arquitectos redactores D. Bernardo Gómez-Estern Aguilar y D. José M<sup>a</sup> Toro Fernández de Peñaranda, colegiados del COA de Sevilla números 3965 y 1165 respectivamente.

## 1.3 SITUACIÓN Y ENTORNO

Los terrenos de la UE-35 se localizan en el sudoeste de la ciudad de Alcalá de Guadaíra, formando un área de geometría irregular alargada en su eje Este-Oeste. Limita al norte con la Avenida de Dos Hermanas en (A-392) y al sur con las calles de Cuba, Chile y la trasera de la franja edificada en calle Fray Junipero Serra. Al Este linda con la UE-36, ya edificada, y al Oeste con un terreno sin urbanizar cuyo destino es de espacio libre.

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

PAG 0074/0088

Recibido 13-12-2012 / 09:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012





Este documento ha sido registrado en el COAG de Sevilla el día 14 de Diciembre de 2012 a las 14:45 h. y acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.  
PAG 0075/0088

El terreno tiene una topografía especialmente desnivelada, formando una ladera con pendientes pronunciadas que oscilan entre el 20% y el 30%, con cotas de altimetría que varían hasta 22 metros desde su lindero más bajo con la Avenida de Dos hermanas hasta la calle de Cuba.

Recibido 13-12-2012 a las 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012  
**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Rotonda situada en vértice noreste, Avd. Dos Hermanas



Vista lateral de edificaciones de la UE-36



Sector Este desde Avd. de Dos Hermanas



Sector Oeste desde Avd. de Dos Hermanas

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

PAG 0076/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Al Sur, la zona elevada del terreno linda mediante la calle de Cuba con una trama residencial urbana que responde al modelo de ensanche popular, formado por edificaciones de viviendas entre medianeras, con su estructura inconclusa en el borde del suelo objeto de la propuesta: Su red viaria está inacabada y algunas manzanas muestran medianeras hacia el escarpe, requiriendo su colmatación. Existen cuatro parcelas incluidas en el ámbito de la UE-35 con edificaciones (9, 10, 11 y 12).



Vista del extremo Sudeste, UE-36 desde Calle de Méjico.



Vista del sector Este desde la calle de Cuba

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

PAG 0077/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA





Vista del sector Oeste desde la Calle de Cuba



Calle de Cuba



Vista desde confluencia Calle de Cuba y Calle de Méjico

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

PAG 0078/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA





Construcciones en Parcelas 9, 10, 11 y 12



Terrenos sin urbanizar al Oeste de la UE-35

#### 1.4 SUPERFICIES

La superficie consignada en la ficha del PGOU de la UE-35 es de 25.045 m<sup>2</sup>. Se ha realizado un estudio topográfico detallado que cuantifica la superficie real del ámbito en 25.199,31 m<sup>2</sup>, conforme al siguiente gráfico y desglose:

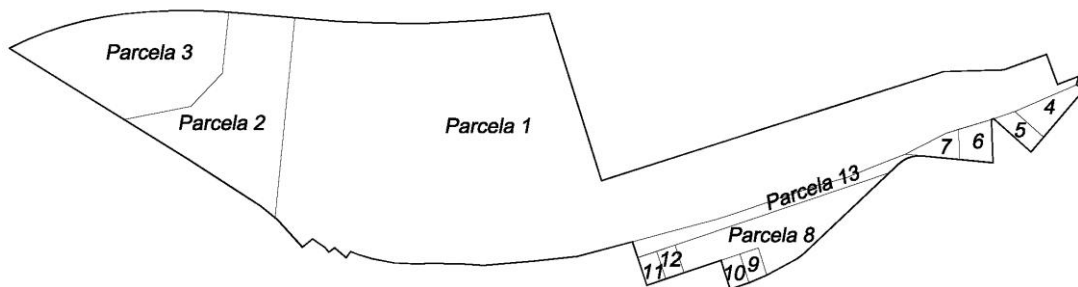
Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0079/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA





Superficie por parcelas (m2)

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Parcela 1    | 17.029,80        |
| Parcela 2    | 2.653,50         |
| Parcela 3    | 2.653,50         |
| Parcela 4    | 244,65           |
| Parcela 5    | 142,08           |
| Parcela 6    | 204,22           |
| Parcela 7    | 143,52           |
| Parcela 8    | 1.196,56         |
| Parcela 9    | 94,41            |
| Parcela 10   | 98,37            |
| Parcela 11   | 95,16            |
| Parcela 12   | 93,94            |
| Parcela 13   | 549,60           |
| <b>TOTAL</b> | <b>25.199,31</b> |

## 1.5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES

La UE-35 es un Suelo Urbano No Consolidado rodeado de Suelo Urbano Consolidado. Por esta razón, dispone en su perímetro de todas las infraestructuras urbanísticas necesarias para su desarrollo y conexión con la trama urbana existente, tanto para la red viaria como el resto de los servicios.

### RED VIARIA

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

PAG 0080/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



La Avenida de Dos Hermanas conforma todo el borde norte del sector. En la actualidad, está siendo objeto de remodelación, ampliando su sección y reajustando su trazado conforme a proyecto redactado por AYESA. Esta actuación condicionará la urbanización del sector.

Al sur del sector, el viario existente linda con la UE-35 mediante las calles de Cuba y de Costa Rica y Méjico, con un trazado inconcluso. La urbanización requerirá la terminación de este viario.

## SERVICIOS

Se dispone en el perímetro del sector infraestructuras suficientes para dar servicio a las siguientes redes de instalaciones:

- Red telefónica y de telecomunicaciones
- Red de saneamiento
- Red de abastecimiento
- Red de gas

Respecto a la red eléctrica, existe una instalación aérea que cruza los terrenos que deberá ser desviada. En cuanto a la demanda de potencia, deberá confirmarse con ENDESA la disponibilidad en la zona, para determinar las condiciones de conexión a la red.

## 1.6 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

La superficie del ámbito de la UE-35 reflejada en la ficha del PGOU es de 25.045 m<sup>2</sup>. Según se justifica en el apartado 1.1.6, la superficie real del ámbito es de 25.199,31 m<sup>2</sup>. Quedan excluidas del ámbito a efectos de Gestión las parcelas 9 y 10 en aplicación del artículo 58.3 de la LOJA, si bien permanecen dentro del PERI a efectos de Ordenación, asignándoles las determinaciones urbanísticas correspondientes en base a la ordenanza prevista para ellos en el propio PERI.

Entre los compromisos de los propietarios se encuentra el de abarcar en el proyecto de urbanización la parcela contigua hacia el Oeste, delimitada por la UE-35, la Avenida de Dos Hermanas y las calles Fray Junipero Serra y Hernán Cortés, con una superficie de 2.763,50 m<sup>2</sup>. Esta parcela es contigua a la superficie destinada a espacios libres de la UE-35, y formará con ella un parque unitario.

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

PAG 0081/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº Registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



## ORDENACIÓN

La propuesta se ha diseñado con el objetivo fundamental de proporcionar una ordenación viable, tanto urbanísticamente como desde el punto de vista técnico y económico, de una zona con un alto valor estratégico por su ubicación y relación con el tejido urbano consolidado próximo. Con estas directrices, se persigue obtener un producto final adecuado a las necesidades del municipio y su ciudadanía, optando principalmente por bloques aislados de vivienda colectiva, con valores añadidos en función de la potencialidad de la zona y el entorno, aprovechando las bondades de las vistas y las zonas verdes.

La ordenación propuesta pretende vincular las nuevas parcelas edificables al borde norte del sector, para servirse de la existencia de un vial estructurante como la Avenida de Dos Hermanas, acceso principal al centro urbano desde el Sur. Como continuación de las edificaciones del sector contiguo (UE-36), que enlaza con el centro urbano en dirección al Puente Romano, se disponen dos manzanas edificables M1 y M2 al pie de la vía inferior, con posibilidad de alojar usos terciarios en planta baja. En la meseta existente en la zona media de la ladera, a la que se accede mediante un vial que parte de la rotonda noreste, se sitúa una gran manzana de edificación abierta M3 (subdividida en M3-1 y M3-2) con espacios libres comunes, formando un conjunto residencial de interés gracias a las vistas y al parque circundante. Por último, se completa la trama urbana del tejido urbano situado al Sur con la manzana edificable M4 (subdividida en M4-1, M4-2, M4-3) de viviendas entre medianeras. Se ha descartado la disposición de una franja edificable a la espalda de la calle Fray Junipero Serra para ocultar las medianeras traseras, por la complejidad que implicaría sus accesos. La ocultación se llevará a cabo mediante elementos de pantalla vegetal dispuestos en el parque.

La propuesta mantiene la estructura viaria perimetral prevista en el PGOU, ampliando la dimensión de la Avenida de Dos Hermanas en previsión de su próxima adecuación, y completando la estructura viaria de la zona alta al Sur. Para el acceso a la manzana M3 se dispone un vial adaptado a la topografía existente que parte de la rotonda situada en el vértice noreste, de entrada y salida hacia la plataforma donde se dispone una bolsa de aparcamientos que da servicio a las manzanas residenciales y al parque. De esta manera se garantiza el acceso rodado a las parcelas edificables minimizando la superficie de viario a construir, sin que se requiera un excesivo movimiento de tierras. El vial interior tiene una pendiente máxima del 10% en su eje, completándose el acceso a la plataforma central con caminos peatonales que conectan con el viario inferior así como con las calles superiores cuyas pendientes no superan el 6%, conforme a los requisitos del decreto 293/2009 de accesibilidad.

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

PAG 0082/0088

Recibido 13-12-2014/14:45h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



## TIPOLOGÍAS

Las tipologías previstas en la manzana de la zona sur M4 coinciden con las existentes en el entorno, de viviendas entre medianeras, completando así el tejido urbano consolidado existente. La manzana M4 se subdivide en 3: M4.1, M4.2, M4.3, coincidentes las dos últimas con las parcelas edificadas 12 y 11.

Las edificaciones previstas en las manzanas M1 y M2 consisten en bloques de viviendas colectivas, con una altura de cinco plantas, la última retranqueada hacia el Sur, en consonancia con las edificaciones contiguas y teniendo en cuenta la pendiente pronunciada del terreno hacia el sur.

En la M3, dividida en en M3.1 y M3.2, se prevé igualmente con edificación aislada de 5 plantas, la última retranqueada hacia el Sur. La ocupación es menor que en las anteriores, permitiendo la existencia de zonas libres de uso comunitario destinadas a piscinas u otros usos recreativos. Se deben disponer al menos el 50% de la dotación de aparcamientos previstos en la LOUA (1 plaza por cada 100 m2 construidos) en superficies de viales, equivalente a 72 unidades. En la propuesta se han previsto 96 plazas.

## ESPACIOS LIBRES

El tratamiento previsto de las zonas verdes, incluyendo la contigua que debe ser igualmente tratada, será acorde a las previsiones del planeamiento, a la topografía y a los criterios de sostenibilidad, predominando las zonas agrestes con vegetación dispersa y aleatoria, alternando con zonas de descanso y caminos que buscarán las pendientes suaves. Se dispondrá una pantalla vegetal para ocultar las medianeras de las traseras de la edificación a la espalda de la calle Fray Junipero Serra. En cuanto al tratamiento del borde de la prolongación de la calle Cuba hacia la zona verde, se protegerá mediante barandilla para paliar el riesgo de caídas.

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

PAG 0083/0088

Recibido 13-12-2012 a las 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



## 1.7 PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

### CUADRO RESUMEN

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Superficie total del PERI             | 25.199,31 m <sup>2</sup>                 |
| Sup. Ámbito de GESTIÓN                | 25.006,53 m <sup>2</sup>                 |
| Sup. Con aprovechamiento              | 24.456,93 m <sup>2</sup>                 |
| Sup. Cesiones para dotaciones         | 12.979,00 m <sup>2</sup>                 |
| Índice de edificabilidad              | 0,5719 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Aprovechamiento medio int.            | 0,7902 Uas/m <sup>2</sup> s              |
| Densidad de viviendas                 | 57,5 Viv./ha                             |
| Edificabilidad                        | 14.301,36 m <sup>2</sup>                 |
| Aprovechamiento urbanístico           | 19.760,62 UAs                            |
| Nº de Viviendas amb. Gestión (Libres) | 144 viviendas                            |

### PARCELAS EDIFICABLES (RESIDENCIAL)

| PARCELA           | SUPERFICIE  | EDIFICAB.    | VIVIENDAS | COEF. TIP. | UAS      | Tipología |
|-------------------|-------------|--------------|-----------|------------|----------|-----------|
| M1                | 902,36      | 2.379,20     | 24        | 1,3730     | 3.266,64 | EA        |
| M2                | 902,36      | 2.379,20     | 24        | 1,3730     | 3.266,64 | EA        |
| M3-1              | 1.340,45    | 3.963,91     | 40        | 1,3730     | 5.442,45 | EA        |
| M3-2              | 1.340,45    | 3.963,91     | 40        | 1,3730     | 5.442,45 | EA        |
| M4-1              | 1.156,85    | 1.388,22     | 14        | 1,4503     | 2.013,34 | EM        |
| M4-2              | 93,94       | 112,73       | 1         | 1,4503     | 163,49   | EM        |
| M4-3              | 95,16       | 114,19       | 1         | 1,4503     | 165,61   | EM        |
| Parcelas 9 y 10 * | 192,78(N/C) | 196,00 (N/C) | 2(N/C)    | N/C        | N/C      | EM        |

\* Parcelas 9 y 10 no incluidas en el ámbito de gestión.  
N/C = No Contabilizado

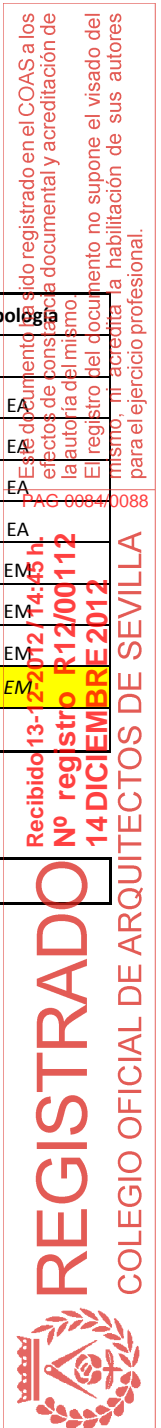
|              |                 |                  |            |  |                  |  |
|--------------|-----------------|------------------|------------|--|------------------|--|
| <b>TOTAL</b> | <b>5.831,57</b> | <b>14.301,36</b> | <b>144</b> |  | <b>19.760,62</b> |  |
|--------------|-----------------|------------------|------------|--|------------------|--|

### CESIONES

|            |           |
|------------|-----------|
| ZONA VERDE | 12.979,00 |
| VIALES     | 6.195,96  |

Plazas de aparcamiento en superficie: 96

Superficie exterior al ámbito a urbanizar: 2.763,50 m<sup>2</sup>



## INSTALACIONES

### Alcantarillado

De acuerdo con la información obtenida sobre las redes de saneamiento existentes en el entorno, se podrá evacuar a ellas únicamente la parte correspondiente a la zona Sur elevada (Calle de Cuba) y la zona Este del parque al Sur de la UE-36 (total 7.786 m<sup>2</sup>). En cuanto al resto (20.020 m<sup>2</sup>, incluyendo zona exterior a urbanizar), se ha realizado el proyecto para un nuevo colector para dar servicio a los sectores SUO-9, SUO-8, UE-37, UE-38 y UE-35 de Alcalá de Guadaíra, en función del cual se ha elaborado una propuesta sobre Convenio Urbanístico de gestión sobre dicho colector en la que se prevé la participación de la UE-35 con un 6,81% del tramo final. En principio se prevé la conexión de la red de saneamiento de la UE-35 a dicho colector en el pozo 27, si bien dependerá de la solución definitiva del colector y la ubicación de sus arquetas.

El aporte de caudal de diseño hacia el nuevo colector, contando la zona oeste exterior al ámbito de la Unidad, es de 257,30 l/s

En cuanto a las conexiones hacia las redes existentes, el aporte de caudal de diseño de la zona edificada en C/ de Cuba es de 54,66 l/s, y el del parque hacia la C/ El Salvador, de 25,72 l/s. Ambas conexiones hacia redes de 300 mm HM. Deberá confirmarse con EMASESA la capacidad de las redes existentes. Se prevé la reposición de la red existente en la C/ de Cuba y se comprobará el estado de su conexión hasta la C/ Santo Domingo de Guzmán por si fuera necesaria su reposición.

### Abastecimiento de agua

En el entorno redes de abastecimiento de agua con capacidad suficiente para el suministro de la nueva urbanización. La demanda, en el caso más desfavorable, será de

144 viviendas x 4 per/viv x 400 l/per.día <> 230.400 l/día.

Considerando que el consumo se concentra en 10 horas, el caudal instantáneo será de:  
280.000 / 10 x 3.600 <> 6,4 l/s.

Los puntos de conexión en la zona norte se sitúan en la Avd. de Dos Hermanas, en el vértice con la UE-36 (Ø100FD), y hacia la misma Avenida en el vértice Oeste con red Ø150FD de nueva ejecución cuya localización dependerá de su trazado definitivo. En la zona Sur, se conecta a la red existente de Ø80FD en C/ Costa Rica y C/ Santo Domingo. Se prevé la reposición de la red existente en la C/ de Cuba.

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

PAG 0085/0088

Recibido 11-12-2012 / 14:45 h  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



## INSTALACIONES

### Energía eléctrica

Será necesario contrastar con la compañía suministradora la viabilidad de la solución prevista en este documento para la alimentación eléctrica de la urbanización. La zona en la que están ubicados los terrenos tiene un posible déficit en la capacidad de sus infraestructuras eléctrica, pudiendo requerir conexión de M.T. a una subestación existente o a la futura subestación eléctrica de Oromana.

La potencia simultánea aproximada prevista para la urbanización es de  
 $144 \text{ viv.} \times 9,2 \text{ Kw} \times 0,7 = 927,36 \text{ Kw}$

Incrementando esa potencia en un 30%, para las zonas comunes y el alumbrado, se obtiene un total de 1.206 Kw.

Se adjunta planos con la ordenación del sector, así como las redes previstas y conexiones exteriores.

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

PAG 0086/0088

  
**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

## INSTALACIONES

### Telecomunicaciones

Hay infraestructura de telecomunicaciones en la carretera Alcalá de Guadaira- Dos Hermanas, desde la que será posible atender la demanda de la urbanización.

Se adjunta planos con la ordenación del sector, así como las redes previstas y conexiones exteriores.

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

PAG 0087/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012



## INSTALACIONES

### Red de gas

Existen redes de gas en la proximidad de los terrenos a las que acometerán las redes interiores.

Se adjunta planos con la ordenación del sector, así como las redes previstas y conexiones exteriores.

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

PAG 0088/0088

Recibido 13-12-2012 / 14:45 h.  
Nº registro R12/00112  
14 DICIEMBRE 2012

