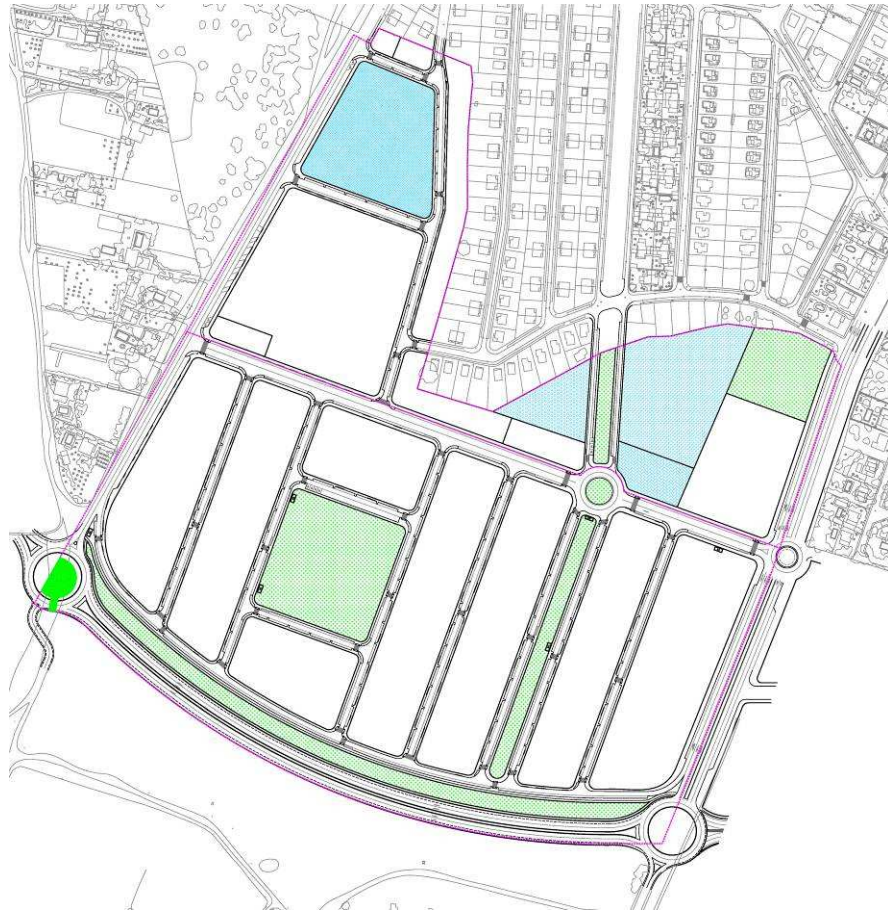


**2º MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL
SUO-19 “S1/SUNP R2-LA ESTRELLA” DEL P.G.O.U. DE
ALCALA DE GUADAIRA.**

- TEXTO REFUNDIDO -



ENCARGA: ARQUICONTROL S.L.
PROMUEVE: SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA PUERTA
ORIENTE.

ARQUITECTOS : JUAN BOSCO RUIZ HERAS.
JULIO MONZON GILES.

Abril de 2010.

**2º MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SUO-19 “S1 DEL SUNP-R2
- LA ESTRELLA” DEL P.G.O.U. DE ALCALA DE GUADAIRA.**

- TEXTO REFUNDIDO -

INDICE DE LA MEMORIA

CAPITULO I: ANTECEDENTES	4
1.1.- Objeto del Reformado	4
1.2.- Promotor	4
1.3.- Situación y superficie	4
1.4.- Sistema General Adscrito	5
1.5.- Justificación de las mejoras de la modificación	5
CAPITULO II: DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA VIGENTE	7
2.1.- Determinaciones de la L.O.U.A.	7
2.2.- Determinaciones del Reglamento de Planeamiento	9
2.3.- Determinaciones del Anexo del Reglamento de Pto.	17
2.4.- Determinaciones del PGOU de Alcalá de Guadaira	23
2.5.- Determinaciones del Plan de Sectorización	23
CAPITULO III: CARACTERISTICAS NATURALES.....	24
3.1.- Limites y extensión	24
3.2.- Medio físico	24
3.3.- Usos, edificación e infraestructura existente	25
3.3.1.- Usos actuales	25
3.3.2.- Red viaria	25
3.3.3.- Red de saneamiento	25
3.4.- Estructura de Propiedad del suelo	25
CAPITULO IV: INFORMACION URBANISTICA	30
4.1.- Normas reguladoras del desarrollo de la zona	30
4.2.- Normas reguladoras de las edificaciones	29
4.3.- Ordenanzas reguladoras de las tipologías edificatorias.....	36
R.- Edificación aislada o pareada ciudad jardín	36
H.- Edificación en hilera.....	39
T.- Terciario.....	41
E.- Equipamientos y servicios públicos.....	43

CAPITULO V: OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL SECTOR.....	45
5.1.- Objetivos de la ordenación	45
5.2.- Criterios de la ordenación	45
5.3.- Propuesta de ordenación e infraestructura	46
5.4.- Suelo de uso y dominio público	46
5.4.1.- Estándares mínimos LOUA	46
5.4.2.- Dotación mínima Reglamento de Planeamiento	47
5.5.- Distribución del aprovechamiento	48
 CAPITULO VI: DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.....	 51
6.1.- Unidades de Ejecución	51
6.2.- Delimitación de Unidades de Ejecución	51
6.3.- Unidad de Ejecución 1	52
6.4.- Unidad de Ejecución 2	53
6.5.- Aprovechamiento objetivo	54
6.6.- Aprovechamiento medio	54
6.7.- Aprovechamiento subjetivo.....	54
6.8.- Equilibrio entre Unidades de Ejecución	55
6.9.- Exceso de aprovechamiento	55
 CAPITULO VII: SERVICIOS URBANISTICOS.....	 57
7.1.- Estudio de la población	57
7.2.- Red viaria	57
7.3.- Aparcamientos	58
7.4.- Red de abastecimiento de agua	58
7.5.- Red de saneamiento	59
7.6.- Red eléctrica	59
7.7.- Alumbrado Público	60
7.8.- Red telecomunicaciones	60
7.9.- Jardinería y mobiliario urbano	61
 CAPITULO VIII: COMPROMISOS Y GARANTIAS	 62
8.1.- Compromisos y garantías	62
8.2.- Medios económicos del promotor	63
 CAPITULO IX: PLAN DE ETAPAS.....	 64

CAPITULO X: ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	66
10.1.- Unidad de ejecución 1	66
10.1.- Unidad de ejecución 2	67
CAPITULO XI: CONCLUSION	69

CAPITULO I

ANTECEDENTES.

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

Se ha procedido recientemente a la aprobación de la *Adaptación Parcial del PGOU de Alcalá de Guadaira a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*. En este documento se indican las características urbanísticas del sector S1 del SUNP-R2, denominándolo como SUO-19.

El desarrollo del suelo que nos ocupa se encuadra en el siguiente calendario:

- Aprobación del Plan de Sectorización del SUNP-R2: 15/12/2005.
- Aprobación del Plan parcial del S1 del SUNP-R2: 22/09/2006.
- Aprobación de Innovación del Plan de Sectorización del SUNP-R2: 03/12/2008.
- Aprobación de modificación puntual del Plan parcial del S1 del SUNP-R2: 19/02/2009.

Mediante convenio suscrito con el Ayuntamiento, los promotores del SUNP-R2 procedieron a la modificación del Plan de Sectorización, que fijaba las características urbanísticas generales por las que debían regirse los Planes Parciales de cada uno de los tres sectores que componen el SUNP-R2.

La modificación del Plan de Sectorización, aprobado de forma definitiva el 15 de diciembre de 2005, se produce para adaptar el contenido del mismo a la nueva Ley 13/2005, que entre otras cuestiones, modifica el 30% de aprovechamiento del sector reservado para vivienda protegida, al 30% de la edificabilidad de uso residencial del sector. Igualmente, se recogía la modificación del PGOU que hace posible una transferencia de la obligatoriedad de ejecución de viviendas protegidas en el sector S1 del SUNP-R2 a la unidad de ejecución 31 del PGOU de la localidad.

En dicho documento se procedió igualmente a la delimitación en dos unidades de ejecución del sector.

Con este planeamiento se daba cobertura al desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución 1 del SUO-19, que se encuentra en fase actual de terminación de la urbanización del suelo y la simultánea construcción de viviendas.

En este momento se va a proceder al inicio tanto de las obras de urbanización de la Unidad de ejecución 2, como la construcción simultánea de viviendas en dicho ámbito, tanto VPO como viviendas libres, así como la cesión de parcelas dotacionales municipales, viéndose la

necesidad de proceder a una reagrupación de dichas parcelas dotaciones, a fin de dotarlas de más fachada a viario público y favorecer una actuación municipal conjunta.

Igualmente, por criterios de mercado, se impone una tipología constructiva de chalets de menores dimensiones, es decir, favorecer la implantación de apartamentos en sustitución de viviendas.

Por tanto, el objeto del presente Reformado del Plan Parcial es mejorar el marco urbanístico en el cual se procederá la construcción de viviendas en la unidad de ejecución 2, y favoreciendo la reagrupación de parcelas dotacionales municipales.

1.2.- PROMOTOR.

El promotor del Plan Parcial del SUO-19, es el propietario del suelo delimitado en la unidad de ejecución 1, siendo la Sociedad Cooperativa Andaluza Puerta Oriente, con domicilio social en Sevilla, Calle Harinas, nº 5, y con C.I.F. nº F91225292.

El encargo de la redacción de la presente 2 modificación del Plan Parcial lo realiza la sociedad Arquicontrol S.L., con C.I.F. B-41.866.666, y domicilio en calle Harinas, 5. Sevilla. 41001.

1.3.- SITUACION Y SUPERFICIE.

El SUO-19 tiene una superficie bruta de 283.078,61 m², según el Plan de sectorización que lo desarrolla, de la cual 640,66 m², pertenece a la vía pecuaria de Pelay-Correa (Suelo No Urbanizable de Especial Protección), con lo cual la superficie del sector a efectos urbanísticos se determina en 282.437,95 m².

Así mismo, el SUO-19 tiene adscrito un sistema general de espacios libres ubicado en el SGEL-7 del PGOU de Alcalá de Guadaira, por tanto el resumen de superficies consideradas para el sector es el siguiente:

	Sup. global	Sup. SGEL-7	Sup. vía pecuaria	Sup. real
SUO-19	288.148,61 m ² .	5.070,00 m ²	640,66 m ²	282.437,95 m ²

Está situado en el Termino Municipal de Alcalá de Guadaira, siendo los límites los siguientes:

- Al Norte: Con La U.E. 49 “Campo Alegre”.
- Al Este: Con la carretera Alcalá-Utrera.
- Al Oeste: Con el Sector SUS-3 (Antes S2 del SUNP-R2).
- Al Sur: Con Suelo no Urbanizable.

1.4.- SISTEMA GENERAL ADSCRITO.

El SUO-19, tiene adscrito 5.070 m² del Sistema General de Espacios Libres número 7 del PGOU de Alcalá de Guadaira.

El propietario de dicho suelo es la sociedad Dolgarent S.A., con CIF A-41.261.058, y domicilio en calle Nuestra Señora del Aguila, 21. Alcalá de Guadaira (Sevilla).

La referencia catastral de dicho suelo es 41004A035000010000II. Constando una superficie total de la parcela de 40,8334 Ha.

1.5.- JUSTIFICACION DE LAS MEJORAS DE LA MODIFICACION.

La ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la ley 13/2005 de 11 de noviembre, establece en su artículo 36, respecto a las modificaciones de los planes de ordenación, que la nueva ordenación que resulte deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas deberán mejorar las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Dicha mejora será en el sentido de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia las necesidades y los objetivos considerados en esta.

De esta forma, la segunda modificación del plan parcial, tiene entre sus objetivos principales la reagrupación de las parcelas dotacionales de cesión municipal, dotando de una amplia fachada hacia el bulevar a la parcela de uso deportivo, y situando en parcela colindante la del uso social, de esta forma, al situar de forma conjunta las parcelas de cesión municipal se favorece una futura actuación en la totalidad del suelo público.

Igualmente, se suprimen dos calles que daban servicio de tráfico a las anteriores manzanas 4, 5 y 6, creándose una zona verde comunitaria interior, y ampliándose la calle que colinda la manzana 4 con el equipamiento escolar de 12 a 14 metros, de esta forma se aumenta tanto la dotación verde del SUO-19, como una mejora en el acceso viario al equipamiento escolar.

Se mantiene en todo momento, las superficies en metros cuadrados destinadas a cesiones municipales, Ya que el SUO-19 tiene actualmente unas dotaciones públicas y zonas verdes que superan ampliamente los estándares fijados por el reglamento de planeamiento. Por tanto, la presente modificación del Plan Parcial, actuará en el aumento de la calidad de dichas superficies, reagrupándolas y dotándolas de más fachada a la vía pública, y no en un aumento de la cantidad de suelo.

CAPITULO II

DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA VIGENTE.

2.1.- DETERMINACIONES DE LA L.O.U.A.

La ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (BOJA nº154 de 31 de diciembre de 2002), fija las determinaciones que se indican a continuación:

Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tiene por objeto:

- a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la Ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.
- b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

2. Los Planes Parciales de Ordenación pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación intermunicipal.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

- a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.
- c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.
- d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
- e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

4. La aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general; esta podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.

Art. 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores.

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán 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 75 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 característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

2º Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, 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.

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

c) En suelo con uso característico turístico, entre el veinticinco y el treinta por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el veinte por ciento del sector a parques y jardines, y además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

2. En 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 estos 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 prevea 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 expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficientemente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de estos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

4. A los efectos de lo establecido en los apartados anteriores, el Plan General de Ordenación

Urbanística identificará como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley.

5. En las áreas de reforma interior, Los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reservas para dotaciones o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Cuando el uso existente en las áreas a que se refiere el párrafo anterior sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.

6. En los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público; hasta tanto, sólo se permitirán actuaciones o usos que no comprometan el futuro uso y disfrute público a que el Plan correspondiente habrá de destinarlos. Asimismo, en la Zona de Influencia del Litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección.

7. Reglamentariamente se determinará:

a) La densidad y, en su caso, edificabilidad por usos a que se refiere el apartado 1.1.^a de este artículo, en función de las características territoriales y urbanísticas y las del sector.

b) Las características básicas, en particular en cuanto a dimensiones, de las reservas destinadas a parques y jardines y de las restantes dotaciones.

c) La graduación y la distribución interna de las reservas mínimas para dotaciones previstas en el apartado 1.2^a entre los diferentes tipos de estas, en función de la capacidad edificatoria total y los usos pormenorizados del sector, así como la precisión de las condiciones y el alcance del incremento de las reservas a que hace referencia el apartado 6.

2.2.- DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

A continuación se indica las determinaciones incluidas en el Reglamento de Planeamiento sobre los Planes Parciales en la antigua Ley del suelo, entendiendo el texto con las aclaraciones al margen contenidas en el texto del Reglamento, dado que no existe actualmente Reglamento que desarrolle la L.O.U.A.:

CAPITULO V: DE LOS PLANES PARCIALES

Sección 1.^a Disposiciones generales

Artículo 43.

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) En el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar el Plan General mediante la ordenación detallada y completa de una parte de su ámbito territorial.

- b) En el suelo clasificado como urbanizable no programado, el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.
- c) El desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, en su caso.
2. Cuando desarrollen el Plan General los Planes Parciales, redactarán para la ordenación de sectores completos definidos en aquél, de modo que cada Plan Parcial tenga por objeto un sector determinado por el Plan General.
3. Los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanística incluirán el territorio completo afecto a cada etapa de ejecución de dicho Programa, o la totalidad del suelo incluido en el Programa si se hubiere previsto una sola etapa.
4. El desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento a través de Planes Parciales se referirá a terrenos incluidos en las áreas que aquéllas declaren aptas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71.4 de la Ley del Suelo.

Artículo 44.

No podrán aprobarse Planes Parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación o las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, que en cada caso desarrollen.

En el suelo urbanizable no programado será exigida, además de la existencia del Plan General, la previa o simultánea aprobación del Programa de Actuación Urbanística.

2. los Planes Parciales no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del Plan General, de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o del Programa de Actuación Urbanística que desarrollen.

Sección 2.º De las determinaciones

Artículo 45.

1. Los Planes contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector definido en el Plan General o en los Programas de Actuación Urbanística, o una o varias de las áreas definidas como aptas para la urbanización en Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquéllos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.
- c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.
- d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.
- e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el

sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 300 metros cuadrados de edificación.

g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

2. Las dotaciones de los Planes Parciales serán en todo caso independientes de las previstas en los Planes Generales y tendrán, por lo tanto, carácter complementario de éstas.

Artículo 46.

Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:

1.º Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.

2.º Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

3.º Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico en valores públicos o mediante aval bancario.

d) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

Artículo 47.

1. A los efectos de la limitación de viviendas establecida en el artículo 75 de la Ley del Suelo, aquella se entenderá referida a las acciones definidas en suelo urbanizable programado de los planes Generales o de los Programas de Actuación Urbanísticas, y a las áreas declaradas aptas para la urbanización en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2. En casos excepcionales, el Consejo de Ministros, previo dictamen de la Comisión Central de Urbanismo, podrá autorizar densidades de hasta 1.000 viviendas por hectárea, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo exijan.

3. La limitación a que se alude en el apartado 1 de este mismo artículo se entenderá referida a la superficie comprendida en el ámbito de planeamiento, deducidas, en su caso, las áreas no residenciales ocupadas por los sistemas generales de la estructura general del territorio, pero no así las superficies destinadas a viales, parques, jardines y demás dotaciones propias de cada actuación.

Artículo 48.

La asignación de los usos pormenorizados se reflejará en la calificación concreta que el Plan Parcial establezca para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en

el mismo, debiendo corresponder a cada zona un mismo uso de suelo.

2. Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

3. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda.

4. Las reservas de suelo que se prevean para dotaciones de Planes Parciales se realizarán en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista para el ámbito territorial incluido en aquéllos, y de acuerdo con los módulos que se especifican en el anexo de dotaciones del presente Reglamento. La superficie de estas reservas respetará en todo caso los mínimos establecidos en el artículo 13.2 de la ley del Suelo, párrafos b), c) y e).

Artículo 49.

1. Las reservas de terreno de dominio y uso público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión, se fijarán diferenciando cada uno de estos usos. Constituirán el sistema de espacios libres en este grado de planeamiento, que tendrá carácter complementario del sistema de espacios libres del Plan General con el que habrá de coordinarse.

2. En la composición de estas áreas se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, debiendo justificarse que constituye un sistema coherente.

3. En la fijación de los usos permitidos por el Plan Parcial para los terrenos destinados a parques y jardines públicos no se podrá prever utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres.

Artículo 50.

La reserva de suelo que se prevea para centros de carácter docente en los Planes en que el uso así lo exija, deberán agruparse según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas, de acuerdo con lo establecido en el anexo de este Reglamento.

2. Las distintas áreas escolares resultantes deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial del Plan Parcial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

Artículo 51.

La situación concreta de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, cuando el uso dominante lo exija, se establecerá estudiándola en relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

Artículo 52.

1. El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento que desarrolla.

A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida

suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.

La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

2. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transporte.

3. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 de este Reglamento, determinándose para los que se sitúen en superficie de alineaciones y rasantes con arreglo a los criterios enunciados en el número anterior.

4. El Plan Parcial establecerá asimismo las previsiones que procedan con relación a los aparcamientos de carácter privado.

Artículo 53.

1. El Plan Parcial determinará los trazados de las redes y galerías de todos los servicios que en él se establezcan, desarrollando las previsiones del Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Subsidiarias.

2. El Plan Parcial especificará, como mínimo, el trazado de las siguientes redes de servicios.

– Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

– Red de alcantarillado.

– Red de distribución de energía eléctrica.

– Red de alumbrado público.

El Plan Parcial establecerá asimismo, si procede, el trazado de las redes de canalización telefónica, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada.

3. Además del trazado se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciándose claramente los elementos que hayan de realizarse en galería. Igualmente se fijarán las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización.

4. En la red de abastecimiento de agua se indicarán las fuentes de la misma, el caudal disponible y, en su caso, el área de protección de aquéllas.

5. La red de evacuación; para cuyo cálculo de capacidad habrá de tenerse en cuenta la composición y el caudal de las aguas residuales de toda especie y el de las pluviales, contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si procediere, al sistema de depuración. En los casos de vertido de cauce público, río o mar, se precisará informe favorable del Organismo competente.

6. La red de distribución de energía eléctrica señalará la fuente de la misma, la capacidad de los centros de transformación y las líneas que lo abastezcan, existentes o que se proyecten. En el caso de Planes Parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que éstos tengan que realizarse en edificación exenta, las Ordenanzas del Plan Parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

7. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes enunciadas en este artículo, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado entre las determinaciones del artículo 45 de este Reglamento, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

Artículo 54.

El Plan Parcial establecerá un Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

- a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
 - b) Las obras de urbanización correspondientes.
 - c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.
 - d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.
2. El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.
3. En los supuestos en que sea necesario, el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación, que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo.

Artículo 55.

1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas.

2. Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

Artículo 56.

1. El Plan Parcial podrá establecer el sistema de actuación para la ejecución de sus previsiones, pudiendo ser el mismo para todo su ámbito territorial o, diferente para los distintos polígonos en que se divida.

2. La determinación del sistema de actuación deberá justificarse teniendo en cuenta:

- Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.
- Los medios económicos financieros con que cuenta la Administración.
- La colaboración estimada de la iniciativa privada.
- La estructura de la propiedad del suelo, y
- Cualesquiera otras circunstancias que concurran en el sector o en cada polígono.

Sección 3.ª De la documentación

Artículo 57.

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
2. Planos de información.
3. Planos de proyecto.
4. Ordenanzas reguladoras.
5. Plan de etapas.
6. Estudio económico financiero.

Artículo 58.

1. La Memoria de los Planes Parciales habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolle, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

2. La Memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos:

a) Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el Programa del Plan General o del Plan de etapas del Programa de Actuación Urbanística que desarrollen, o de su conveniencia y oportunidad si desarrollan las determinaciones contenidas en una Norma Subsidiaria de Planeamiento.

b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:

1.º Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.

2.º Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

3.º Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

c) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.

d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan y justificación de la que resultase elegida. Habrá de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

3. Como anexo a la Memoria se incluirá una síntesis de la misma, acompañada de cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes y demás aspectos relevantes.

Artículo 59.

La información urbanística de carácter gráfico reflejará la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior que desarrolla el Plan Parcial, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo. En función de estos objetivos, se diferencian dos tipos de información gráfica:

a) Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior, expresada en los siguientes planos, que se redactarán a las escalas utilizadas en éste:

– De situación en relación con la estructura orgánica correspondiente al Plan General o Normas

Subsidiarias que desarrolle el Plan Parcial.

– De ordenación establecida en el Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Subsidiarias para el ámbito territorial incluido en el Plan Parcial y su entorno.

b) Información sobre el estado de los terrenos en los siguientes planos, redactados, como mínimo, a escala 1:2.000:

– Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro, que deberá ser acompañado por los planos hipsométrico y clinométrico cuando éstos sean precisos para una mejor interpretación de aquél.

– Catastral.

– De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

Artículo 60.

1. Los planos de proyecto se redactarán a escalas de 1:2.000 a 1:5.000 y recogerán las determinaciones exigidas en los artículos 45 y 48 al 54 del presente Reglamento.

2. El Plan Parcial contendrá, al menos, los siguientes planos de proyecto:

– Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones, en relación con las demás áreas del propio Plan Parcial y en especial con la red viaria, incluida la de peatones.

– Red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales, de acuerdo con las determinaciones del artículo 52 del presente Reglamento.

– Esquema de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

– Delimitación de polígonos de actuación, en su caso.

– Plan de etapas.

3. El Plan Parcial incluirá además todos aquellos planos que se consideren necesarios para su mejor definición.

4. Todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se realizarán sobre el plano topográfico, y contendrán la delimitación del área de ordenación.

Artículo 51.

Las Ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

– Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.

– Estudios de detalle.

– Parcelaciones.

– Proyectos de urbanización.

c) Normas de Edificación, con referencia a:

– Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

– Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en los básico al ambiente en que estuvieren situadas.

– Normas particulares de cada zona.

Artículo 62.

1. El Plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado del estudio

económico financiero, y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.

2. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, el Plan de etapas determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono.

3. En la formulación del Plan de etapas se atenderá a que la previsión de creación de utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

4 El Plan de etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos las circunstancias que justifiquen la elección de una u otra alternativa.

Artículo 63.

1. El Plan Parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 de este Reglamento.

2. Si los Planes Parciales desarrollan un Programa de Actuación Urbanística, el estudio económico financiero contendrá las específicas obligaciones que correspondan al adjudicatario del Programa.

3. Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico financiero del Plan Parcial habrá de expresar las puntualizaciones exigidas por el artículo 42.3 de este Reglamento, en orden al señalamiento de la Entidad y Organismo que asuma la financiación de dichas obras. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación.

4. Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico financiero contendrá, además, el cálculo estimativo del coste de la expropiación, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

Artículo 64.

Además de los documentos a que se refieren los artículos 57 a 63 de este Reglamento, los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un anexo a la Memoria del Plan, con los siguientes datos:

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.
- c) Determinaciones expresadas en el artículo 46 de este Reglamento.

2.3.- DETERMINACIONES DEL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES EN PLANES PARCIALES

Artículo 1.

Las dotaciones de equipamiento comunitario a prever en un Plan Parcial deberán reservarse en función de los distintos usos de suelo propuestos en cada sector por el Plan General, Programa de

Actuación Urbanística o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Se preverán en los Planes Parciales las dotaciones de equipamiento comunitario que señale expresamente el planeamiento de rango superior que aquéllos desarrollan, distinguiéndose en todo caso, en razón de los usos dominantes, las siguientes:

- Dotaciones necesarias en suelo residencial.
- Dotaciones necesarias en suelo industrial.
- Dotaciones necesarias en suelo destinado a usos terciarios.

Artículo 2.

1. En suelo residencial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Centros culturales y docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

2. En suelo industrial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.

3. En suelos destinados a usos terciarios se distinguirán dos situaciones en el desarrollo de los Planes Parciales:

1.º Que se prevean solamente usos terciarios.

2.º Que se prevean usos residenciales incluidos entre los terciarios.

En la situación primera se reservarán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

En la segunda situación, estos tipos de dotaciones se incrementarán con la correspondiente a Centros docentes.

Artículo 3.

En función de los usos del suelo, se establecerán, como mínimo, dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público, las siguientes zonas:

a) En suelos residenciales:

- Jardines.
- Areas de juego y recreo para niños.

b) En suelos industriales:

- Jardines.

c) En suelos destinados a usos terciarios en situación primera:

- Jardines.
- Areas peatonales.

d) En suelos destinados a usos terciarios en situación segunda:

- Jardines.
- Areas de juego y recreo para niños.
- Areas peatonales.

Artículo 4.

Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público, a los efectos del cumplimiento de los módulos mínimos de reserva que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, cuando respeten las siguientes condiciones:

a) Jardines:

Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia a 30 metros de diámetro mínimo.
- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

b) Areas de juego y recreo para niños.

No podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

c) Areas peatonales.

Deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

En Planes Parciales de suelos destinados a usos terciarios, el conjunto de áreas peatonales incluidas en el sistema de espacios libres de dominio y uso público no podrá superar el 40 por 300 de la superficie de éste. En los restantes Planes Parciales, este límite no podrá ser superior al 20 por 100.

Artículo 5.

1. La reserva para Centros docentes a prever en los Planes Parciales en que sean necesarios, se diferenciará, en función de los tamaños de las unidades de viviendas previstas en el artículo 9 del presente anexo, en todos o algunos de los siguientes tipos:

- Centro de Enseñanza Preescolar y Guardería.
- Centro de Educación General Básica.
- Centro de Bachillerato Unificado Polivalente.

2. La agrupación de las reservas de suelo para Centros docentes, obtenidas con arreglo a los módulos que se establecen en el artículo 10 del presente anexo, en unidades escolares completas, se realizará en función de la siguiente gama de Centros, a los que corresponden las siguientes superficies mínimas de parcelas:

a) Centros de Enseñanza Preescolar y Guardería:

Se agruparán en unidades mínimas de 1.000 metros cuadrados.

b) Centros de Enseñanza General Básica:

	Metros cuadrados
E.G.B. de 8 unidades.....	5.000
E.G.B. de 16 unidades.....	10.000
E.G.B. de 18 unidades.....	11.000
E.G.B. de 22 unidades.....	12.000
E.G.B. de 24 unidades.....	14.000

c) Centros de Bachillerato Unificado Polivalente:

	Metros cuadrados
B.U.P. de 12 unidades	9.000

B.U.P. de 18 unidades	12.000
B.U.P. de 24 unidades.....	16.000

Artículo 6.

La reserva para servicios de interés público y social a prever en los Planes Parciales se diferenciará en función de los criterios que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, en todos o algunos de los siguientes tipos:

- Parque deportivo.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento social.

Artículo 7.

La dotación de aparcamientos correspondientes a los módulos que se establezcan en los artículos 9, 10, 11 y 12 del presente anexo deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.
- b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.
- c) Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará un 2 por 100, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 metros.
- d) Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50 por 100 máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas.

Artículo 8.

La red de itinerarios peatonales establecida en los Planes Parciales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento, deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

Artículo 9.

1. A los efectos de fijar en este anexo la adecuada graduación en la previsión de las dotaciones necesarias en suelo residencial, se definen las siguientes unidades de viviendas a las que corresponde un orden creciente en el grado de complejidad de su equipamiento:

Unidad Elemental	Hasta 250 viviendas
Unidad Básica	Hasta 500 viviendas
Unidad Integrada	Hasta 1.000 viviendas

2. La aplicación de los módulos de reserva que se establecen en los artículos 10 y 12 del presente anexo se realizará teniendo en cuenta el número de viviendas fijado por el Plan Parcial o por cada 10 metros cuadrados de edificación residencial, si dicho número no hubiese sido fijado por el Plan.

3. Los módulos de reserva que se definen en los artículos 10 y 12 de este anexo se aplicarán al número exacto de viviendas obtenido con arreglo al criterio expuesto en el apartado anterior. Se exceptuará de esta regla la dotación de Centros docentes de unidades superiores a 250 viviendas, para la que se tomará como base la cifra tope correspondiente a la unidad de viviendas ordenada

de entre las definidas en el apartado 1 del presente artículo, con objeto de obtener alguna de las unidades escolares completas consideradas en el artículo 5.2 de este anexo.

Artículo 10.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos residenciales serán los que figuran en el cuadro anejo al presente anexo, bajo el epígrafe del artículo 10.

2. El módulo mínimo de reserva para sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente a tipologías de vivienda unifamiliar se podrá disminuir hasta 18 metros cuadrados por vivienda cualquiera que sea la unidad considerada, no siendo necesario establecer ninguna diferenciación de zonas dentro de aquél, siempre que la superficie disminuida quede sustituida por el conjunto de espacios libres ajardinados de carácter privado.

3. La superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada.

Artículo 11.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales serán los siguientes:

1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

El módulo mínimo de reserva será el 10 por 100 de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior.

Los jardines a que se refiere el artículo 3 de este anexo deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 4 para ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres.

2. Servicios de interés público y social:

El módulo mínimo de reserva será el 4 por 100 de la superficie total ordenada, a las que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Esta reserva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de este Anexo, se descompondrá de la siguiente forma:

Parque deportivo 2 por 100

Equipamiento comercial 1 por 100

Equipamiento social 1 por 100

3. Aparcamientos:

El módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

Artículo 12.

1. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos destinados a usos terciarios serán los que figuran en el cuadro anejo al presente Anexo bajo el epígrafe del artículo 12.

2. Los tantos por ciento establecidos en el cuadro citado en el apartado anterior tomarán como base de aplicación la superficie total ordenada destinada a usos terciarios.

3. En el sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente al suelo destinado a usos terciarios se distinguirán, de acuerdo con el artículo 3 de este Anexo, las siguientes zonas:

– Jardines.

– Áreas peatonales.

Las zonas dedicadas a jardines en su conjunto representarán, como mínimo, un 60 por 100 de la superficie total del sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente al suelo destinado a usos terciarios.

MODULOS MINIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL (Art. 10)

Unidades de viviendas	Sistemas espacios libres de Dominio y uso publico		Centros docentes			Servicios de interés público y social			Aparcamientos	Observaciones
	Jardines M2/s	Areas de juego	Preescolar M2/s	E.G.B. M2/s	B.U.P. M2/s	Parque dep. M2/s	Equip.comer. m2/s	Equ. Social M2/s	Num/100 M2	
Unidad elemental	15	3	-	10	-	-	2		1	El plan parcial propondrá el uso concreto de las reservas para centros docentes y para servicios de interés público y social.
Unidad básica	15	3	2	10	-	6	1	3	1	El plan parcial propondrá los usos concretos de la reserva de interés público y social
Unidad integrada	15	6	2	10	-	6	2	4	1	El plan parcial propondrá usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.
Conjuntos entre 1.000 y 2.000 vdas.	15	6	2	10	-	8	3	6	1	El plan parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.
Conjuntos entre 2.000 y 5.000 vdas.	15	6	2	10	4	8	4	6	1	El plan parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y club de ancianos
Conjuntos superiores a 5.000 vdas.	Se mantendrán como módulos mínimos de reserva de Plan Parcial los asignados a conjuntos comprendidos entre 2.000 y 5.000 viviendas. La reserva de dotaciones cuya necesidad sea generada por superarse en la ordenación del Plan Parcial la cifra de 5.000 viviendas, estará definida tanta en cuantía como en localización en el planeamiento de rango superior, teniendo el carácter de equipamiento propio de éste.									

2.4.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA.

La ficha urbanística por la que se rige el SUO-19, conforme a la modificación puntual del Plan de Sectorización vigente, es la siguiente:

SUO-19 "S1/SUNP-R2" (Zona La Estrella)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar de baja densidad para el ámbito metropolitano en la zona sudoeste de la ciudad, y ligada a fuertes dotaciones recreativas y deportivas.	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial	ORDENACION ESTRUCTURAL:
	APROBACION DEFINITIVA: 18/05/2006	USO GLOBAL: RESIDENCIAL
	SUPERFICIE BRUTA: 287.508 m ²	DENSIDAD: 12 Viv/Has
		EDIFICABILIDAD: 67.527 m ²
		APROVECHAMIENTO: 66.143,43 ua
		SISTEMA GENERAL: 5.070 m ²
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2	
	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	AREA DE REPARTO (OE):11
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,23006 ua/m ²
	CESIONES: 30.230 m ² espacios libres, 11.318 m ² escolar, 10.415 m ² deportivo, 2.393 m ² social, 3.242 m ² comercial.	

2.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN DE SECTORIZACION DEL SUO-19.

El Plan de Sectorización que sirve de base para el desarrollo del SUO-19 (Anteriormente SUNP-R2), realiza una división del suelo en tres sectores con el siguiente reparto de superficies y edificabilidades:

	Sup. global	Sup. SGEL-7	Sup. via pecuaria	Sup. real
Sector S1 (SUO-19)	288.148,61 m ² .	5.070,00 m ²	640,66 m ²	282.437,95 m ²
Sector S2 (SUS-3)	212.317,56 m ² .	3.165,00 m ²	33.944,17 m ²	175.208,39 m ²
Sector S3 (SUO-20)	256.664,31 m ² .	4.500,00 m ²	2.123,31 m ²	250.041,00 m ²
Total SUNP-R2	757.130,48 m ² .	12.735,00 m ²	36.708,14 m ²	707.687,34 m ²

	Superficie neta	Edificabilidad
SUO-19	282.437,95 m ² .	67.527,70 m ²
SUS-3	175.208,39 m ² .	41.890,34 m ²
SUO-20	250.041,00 m ² .	59.781,96 m ²
TOTAL	707.687,34 m ² .	169.200,00 m ²

CAPITULO III

CARACTERISTICAS NATURALES

3.1.- LIMITES Y EXTENSION.

El SUO-19, como se indicó en el apartado 1.3 del presente reformado de Plan Parcial, dispone de una superficie neta de 282.437,95 m², según el planeamiento desarrollado en el Plan de Sectorización del SUNP-R2. Tiene los siguientes límites:

- Al Norte: Con La U.E. 49 “Campo Alegre”.
- Al Este: Con la carretera Alcalá-Utrera.
- Al Oeste: Con el SUS-3 (Antes S2 del SUNP-R2).
- Al Sur: Con S.N.U. tras Ronda Sur incluida en el ámbito.

3.2.- MEDIO FISICO.

El sector cuyo desarrollo se pretende a través de este Plan Parcial, presentaba originariamente una morfología irregular, tal y como se puede observar el plano topográfico correspondiente, donde se detallan curvas de nivel con separación de 1 metro de altura entre ellas, destacando lo siguiente:

Se aprecia una depresión central con respecto sus límites, observándose tres puntos a cotas más altas: uno al Noreste, otro se encuentra al Oeste del sector, y el último al Sur del mismo.

Bajo el punto de vista geológico los terrenos pueden considerarse aptos para urbanizar, no presentando características de especial relevancia.

Respecto a la climatología de la zona, decir que la temperatura se caracteriza por su suavidad, así como una precipitación media que hacen de los terrenos óptimos para un uso residencial.

3.3.- USOS, EDIFICACIÓN E INFRASTRUCTURA EXISTENTE.

3.3.1.- Usos primitivos.

Tienen originariamente un uso agrario, destinado a la plantación para la explotación agrícola.

3.3.2.- Red viaria.

El sector SUO-19 se encuentra delimitado por los siguientes caminos o viales:

- Al Este se encuentra delimitado por la carretera Alcalá-Utrera.
- Al Oeste transcurre el Camino de Santa María. Se ejecutará sobre su discurrir un viario de 22 mts de anchura, que conectará con la Ronda Sur de 26 mts. de anchura.

3.3.3.- Red de saneamiento y abastecimiento.

No existe red de abastecimiento y saneamiento originaria de la zona, ya que nos encontrábamos con un terreno rústico. Se dispone una red principal que transcurriendo por el centro del SUO-19, por la vía bulevar, con un colector de diámetro 2000. Sirviendo para solucionar todo el saneamiento de la zona.

3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El ámbito de actuación del Plan Parcial presenta la siguiente estructura de propiedad:

- FINCA A: Finca registral número 21.124, cuenta con una superficie de 17.750 m², situada en la parte Norte del sector S1, propiedad de PROMAGA S.A.U.
- FINCA B: Finca registral número 35.667, cuenta con una superficie de 25.100 m², propiedad de PROMAGA S.A.U.
- FINCA C: Finca registral número 19.388, cuenta con una superficie de 259.452 m², de los que parte se encuentran dentro del sector S1 (225.222 m²), y el resto en el exterior al sur del mismo. Su propiedad es en proindiviso entre PROMAGA S.A.U. al 51,93%, y PUERTA ORIENTE S.C.A. el 48,07% restante.
- FINCA D: Finca registral número 21.130, cuenta con una superficie de 10.200 m², situada íntegramente dentro del Sector S1. Su propiedad es en proindiviso entre PROMAGA S.A.U. al 51,93%, y PUERTA ORIENTE S.C.A. el 48,07% restante.

- FINCA E: Parte del Camino de Santa María, sin propietario y por tanto no inscrito en el registro de la propiedad. Se asume de propiedad municipal.
- FINCA F: Parte de la finca adscrita del SGEL-7. Propiedad de Dolgarent S.A.

Por tanto, el resumen de propietarios del suelo delimitado es el siguiente:

A) PROMAGA S.A. Unipersonal, domiciliada en La Línea de la Concepción (Cádiz), calle Real 17. Dicha entidad fue constituida mediante escritura pública otorgada el día 21 de junio de 1.986 ante el Notario de La Línea de la Concepción Don Juan Antonio Madero García, al número 1.454 de su Protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 387, Libro 227, Folio 144, Hoja Número 3.489,; disponiendo de CIF nº A-11.053.063. Adaptó sus Estatutos a la vigente legislación sobre sociedades anónimas, por acuerdo de la Junta General de la Sociedad, de fecha 18 de mayo de 1.992, elevados a públicos mediante escritura otorgada ante el Notario de la Línea de la Concepción, Don Juan Antonio Madero García, el día 26 de junio de 1.992, número 1.984 de su protocolo, que causó la inscripción 4ª de la hoja abierta a la sociedad en el Registro Mercantil de Cádiz. Su representante es Don MANUEL GAVIRA GOMEZ, con DNI 24.726.849-D, que actúa como tal en virtud de lo dispuesto en la mencionada escritura.

Propietaria en su integridad de las fincas A y B, y el 51,93% de las fincas C y D. Por tanto con un total de 165.105 m², es decir, un 57,42% de la totalidad del Sector S1.

B) PUERTA ORIENTE SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA, sociedad española, domiciliada en Sevilla, Calle Harinas, nº 5, con C.I.F. nº F91225292. Constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada ante el Notario de Sevilla, Don Luis Jiménez Rodríguez, el día 11 de julio de 2.002. Inscrita en el Registro de Cooperativas Andaluzas, con fecha 3 de junio de 2.002, al folio 3.581, clave RCA/SE. Su representante es Don Antonio Núñez Llanes, mayor de edad, vecino de Sevilla, con domicilio a estos efectos en calle Harinas, nº 5. Su condición de presidente de la Cooperativa y Consejo rector, proviene de acuerdo adoptado en Asamblea General Extraordinaria de la entidad, en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2.004, acuerdo inscrito en el Registro de Cooperativas Andaluzas al folio 3581, asiento número siete.

Propietaria del 48,07% de las fincas C y D. Por tanto con un total de 113.167 m², es decir, un 38,36% de la totalidad del Sector S1.

C) AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA, como titular del camino de santa María, al no constar propietario reconocido.

Propietaria de una superficie de terreno de 4.166 m², es decir, un 1,44% de la totalidad del Sector S1.

D) DOLGARENT S.A., con C.I.F. A-41.261.058. con domicilio social en calle nuestra Señora del Aguila, 21. Alcalá de Guadaira. Propietario de la finca catastral 41004A035000010000II, con un total de superficie catastral de 408.334 m².

Propietaria de una superficie de terreno de 5.070 m² , es decir, un 1,76% de la totalidad del Sector S1.

CAPITULO IV

INFORMACIÓN URBANISTICA

4.1.- NORMAS REGULADORAS DEL DESARROLLO DE LA ZONA.

Las normas incluidas en el PGOU de Alcalá de Guadaira que deberán de tenerse en cuenta para el desarrollo del presente plan parcial se indican en la relación siguiente:

SECCION SEGUNDA. CONTENIDOS DE LOS PLANES PARCIALES

Art.- 158. Contenido de los Planes Parciales.

Art.- 159. Memoria del Plan Parcial.

Art.- 160. Plan de Etapas y Programa de Actuación del Plan Parcial.

Art.- 161. Estudio económico y financiero del Plan Parcial.

Art.- 162. Conformidad de las compañías suministradoras.

Art.- 163. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Art.- 164. Criterios de Ordenación.

Art.- 165. Condiciones de la edificación

Art.- 166. Condiciones de uso

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

Art.- 167. Pavimentación

Art.- 168. Señales verticales.

Art.- 169. Mobiliario urbano.

Art.- 170. Ajardinamiento de las vías.

Art.- 171. Abastecimiento de agua potable.

Art.- 172. Red de riego e hidrantes contra incendios.

Art.- 173. Red de Saneamiento.

Art.- 174. Condiciones de los vertidos.

Art.- 175. Red de distribución eléctrica.

Art.- 126. Alumbrado.

Art.- 177. Areas ajardinadas y parques.

Art.- 178. Red telefónica.

4.2.- NORMAS REGULADORAS DE LAS EDIFICACIONES.

Se indica a continuación las Condiciones Generales de la Edificación, que incluye el Título VIII del PGOU de Alcalá de Guadaíra, al ser normas de obligado cumplimiento en cualquier suelo urbanizable, tanto sectorizado, como no sectorizado.

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

Art.- 197. Definición.

Art.- 198. Clases de condiciones.

Art.- 199. Parcela.

Art.- 200. Superficie de parcela.

Art.- 201. Parcela mínima.

Art.- 202. Segregación de parcelas parcialmente edificadas.

Art.- 203. Linderos.

Art.- 204. Alineaciones.

Art.- 205. Rasantes.

Art.- 206. Solar.

SECCION SEGUNDA. DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION.

Art.- 207. Referencias de la edificación.

Art.- 208. Posición de la edificación respecto a la alineación.

Art.- 209. Retranqueo.

Art.- 210. Tipologías edificatorias.

SECCION TERCERA. DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Art.- 211. Superficie ocupable.

Art.- 212. Ocupación o superficie ocupada.

Art.- 213. Coeficiente de ocupación.

Art.- 214. Superficie libre de parcela.

Art.- 215. Fondo edificable.

SECCION CUARTA. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.

Art.- 216. Superficie edificada por planta.

Art.- 217. Superficie edificada total.

- Art.- 218. Superficie útil.
- Art.- 219. Superficie edificable.
- Art.- 220. Coeficiente de edificabilidad.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

- Art.- 221. Aplicación.
- Art.- 222. Sólido capaz.
- Art.- 223. Altura de la edificación.
- Art.- 224. Medición de la altura en unidades métricas.
- Art.- 225. Medición de la altura en número de plantas.
- Art.- 226. Altura máxima y mínima.
- Art.- 227. Construcciones por encima de la altura.
- Art.- 228. Alturas de piso y altura libre.
- Art.- 229. Regulación de las plantas de una edificación.
- Art.- 230. Regulación de los entrantes en fachada.
- Art.- 231. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.
- Art.- 232. Chaflanes.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION DE LOS EDIFICIOS.

- Art.- 233. Definición y aplicación.

SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE CALIDAD.

- Art.- 234. Calidad de las construcciones.
- Art.- 235. Aislamiento térmico.
- Art.- 236. Aislamiento acústico.
- Art.- 237. Barreras antihumedad.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES.

- Art.- 238. Pieza habitable.
- Art.- 239. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.
- Art.- 240. Condiciones de iluminación y ventilación.

SECCION TERCERA. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS.

- Art.- 241. Patios de luces.

Art.- 242. Dimensiones de los patios de luces abiertos.

Art.- 243. Dimensiones de los patios de luces cerrados.

Art.- 244. Cubrición de patios.

SECCION CUARTA. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.

Art.- 245. Dotación de agua.

Art.- 246. Red de saneamiento.

Art.- 247. Dotación de energía eléctrica.

Art.- 248. Evacuación de humos.

Art.- 249. Evacuación de residuos sólidos.

Art.- 250. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.

Art.- 251. Instalaciones de telefonía, radio y televisión.

Art.- 252. Servicios Postales.

Art.- 253. Aparatos elevadores.

SECCION QUINTA. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Art.- 254. Protección contra incendios.

Art.- 255. Protección contra el rayo.

Art.- 256. Protección en antepechos y barandillas.

Art.- 257. Puesta a tierra.

Art.- 258. Accesos a las edificaciones.

Art.- 259. Señalización de edificios.

Art.- 260. Puerta de acceso.

Art.- 261. Circulación interior.

Art.- 262. Escaleras.

Art.- 263. Rampas.

Art.- 264. Supresión de barreras arquitectónicas.

SECCION SEXTA. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.

Art.- 265. Dotación de aparcamiento.

Art.- 266. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

Art.- 267. Plaza de aparcamiento.

Art.- 268. Accesos a los garajes.

Art.- 269. Altura libre de piso.

Art.- 270. Condiciones constructivas.

Art.- 271. Aparcamiento en los espacios libres privados.

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA.

Art.- 272. Definición.

Art.- 273. Aplicación.

Art.- 274. Salvaguarda de le estética urbana.

Art.- 275. Fachadas.

Art.- 276. Medianerías.

Art.- 277. Modificación de las fachadas.

Art.- 278. Instalaciones en fachadas.

Art.- 279. Cornisas y aleros.

Art.- 280. Salientes.

Art.- 281. Vuelos.

Art.- 282. Toldos y marquesinas.

Art.- 283. Anuncios.

Art.- 284. Cerramientos de solares y terrenos.

Art.- 285. Cerramientos en edificación abierta o aislada.

Art.- 286. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

Art.- 287. Tratamiento de los espacios libres.

CAPITULO I: DETERMINACIONES GENERALES.

Art.- 288. Definición.

Art.- 289. Aplicación.

Art.- 290. Clases de usos.

Art.- 281. Usos globales y pormenorizados.

Art.- 292. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

Art.- 293. Usos existentes y propuestos.

Art.- 294. Usos públicos y privados.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL.

Art.- 295. Definición y clases,

Art.- 296. Vivienda y apartamento.

SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Art.- 297. Programa de la vivienda.

Art.- 298. Altura de techos.

- Art.- 299. Accesibilidad a las viviendas.
- Art.- 300. Dimensiones de los huecos de paso.
- Art.- 301. Condiciones de iluminación y ventilación.
- Art.- 302. Dotación de agua.
- Art.- 303. Dotación de aparcamientos.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA.

- Art.- 304. Condiciones de aplicación.

CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO.

- Art.- 305. Definición y clases.

SECCION PRIMERA. USO DE HOSPEDAJE.

- Art.- 306. Condiciones de aplicación.

SECCION SEGUNDA. USO INDUSTRIAL.

- Art.- 307. Definición
- Art.- 308. Categorías.
- Art.- 309. Situaciones.
- Art.- 310. Condiciones de compatibilidad.
- Art.- 311. Limitaciones por fuego y explosión.
- Art.- 312. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas.
- Art.- 313. Limitaciones por ruido.
- Art.- 314. Limitaciones por vibraciones.
- Art.- 315. Limitaciones por deslumbramientos.
- Art.- 316. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.
- Art.- 317. Limitaciones por vertidos y saneamiento.
- Art.- 318. Limitaciones por potencia eléctrica.
- Art.- 319. Límites por categorías y situaciones.
- Art.- 320. Dimensiones de los locales.
- Art.- 321. Servicios de aseo.

SECCION TERCERA. USO DE COMERCIO

- Art.- 322. Definición y clases.
- Art.- 323. Condiciones de compatibilidad con uso residencial.

- Art.- 324. Dimensiones.
- Art.- 325. Circulación interior.
- Art.- 326. Escaleras.
- Art.- 327. Aseos.
- Art.- 328. Altura libre de pisos.
- Art.- 329. Limitaciones y ventilación.
- Art.- 330. Ordenación de la carga y descarga.
- Art.- 331. Pasajes comerciales.

SECCION CUARTA. USO OFICINAS.

- Art.- 332. Definición.
- Art.- 333. Dimensiones.
- Art.- 334. Accesos interiores.
- Art.- 335. Escaleras.
- Art.- 336. Ascensores.
- 337. Altura libre de pisos.

CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS.

- Art.- 338. Definición y clases.
- Art.- 339. Aplicación.
- Art.- 340. Condiciones de compatibilidad.
- Art.- 341. Condiciones de sustitución.
- Art.- 342. Dotación de aparcamientos.

CAPITULO 5. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

- Art.- 343. Definición y clases.
- Art.- 344. Aplicación.
- Art.- 345. Condiciones de las áreas públicas y los parques urbanos.
- Art.- 346. Condiciones de las áreas ajardinadas,
- Art.- 347. Condiciones de las áreas de juego y recreo.
- Art.- 348. Mejora de las condiciones peatonales.
- Art.- 349. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos.

CAPITULO 6. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.

SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

Art.- 350. Definición y clases.

Art.- 351. Aplicación.

SECCION SEGUNDA. RED VIARIA.

Art.- 352. Dimensiones características del viario.

Art.- 353. Pavimentación.

SECCION TERCERA. APARCAMIENTOS PUBLICOS.

Art.- 354. Clases de estacionamientos públicos.

Art.- 355. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre.

Art.- 356. Condiciones de los aparcamientos en inmuebles.

Art.- 357. Estaciones de autobuses.

SECCION CUARTA: RED FERROVIARIA.

Art.- 358. Condiciones generales de la red ferroviaria.

Art.- 359. Condiciones específicas de la zona ferroviaria.

4.3.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

Se describe a continuación las tipologías edificatorias que coexistirán en el SUO-19:

R.- EDIFICACION AISLADA O PAREADA CIUDAD JARDIN.

Art. 1.- Ambito y tipología: Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada o pareada. Excepto en la parcela 4A que será según artículo 9.

CONDICIONES DE USO:

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

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

- a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Productivo:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Comercial en categoría I y situación en planta baja, sin superar los setenta (70) metros cuadrados de superficie de venta. Los restaurantes se permiten también en edificio exclusivo y sin límite de superficie.
 - Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.
- c) Equipamiento y Servicios públicos: Se admiten los usos educativos, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y público-administrativo, así como el uso socio-cultural excluyendo las actividades correspondientes a la vida de relación. Estos usos se admiten en planta baja y en edificio exclusivo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Art. 4.- Condiciones de la parcela:

1.- No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: diez (10) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: doscientos (200) metros cuadrados.
- c) la forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

2.- Dado que en cada manzana se encuentra fijado el número máximo de viviendas, y a fin de evitar parcelaciones con resultado de mayor numero de parcelas que de viviendas (parcelas inedificables), las reparcelaciones a efectuar deben afectar a cada manzana completa.

3.- Habida cuenta del establecimiento de una zona libre privada interior en la parcela 4A, se tratará el conjunto como una única parcela, y se establece por tanto la necesidad de un estudio de detalle, si se desea cambiar el modelo edificatorio previsto, para la división de la misma en parcelas más pequeñas.

Art. 5.- Posición de la edificación:

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

2.- La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales:

Se establece un retranqueo igual o superior a la mitad de la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno o dos linderos no paralelos cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Es decir a un lateral formando un grupo de dos viviendas pareadas, o a una esquina formando un grupo de cuatro viviendas.

3.- La separación de la línea de edificación a testero será igual o superior a los siguientes valores:

La mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.

4.- Se permite la realización de elementos secundarios adosados a los linderos, tipo trasteros, siempre que su superficie construida no sea superior a 20 m², su altura máxima sea de una planta (3,50 m). Su separación a la edificación principal será no inferior a tres (3) metros, y permitiéndose un solo elemento de estas características por parcela.

Art. 6.- Ocupación de la parcela: No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable la cifra del coeficiente edificabilidad designada para la misma.

Art. 7.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

1.- El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece dividiendo la edificabilidad asignada a la parcela por su superficie de suelo, determinándose en la cantidad asignada en cada manzana por el presente Plan Parcial.

2.- La edificabilidad resultante de la aplicación del punto anterior, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el Plan de Sectorización de la tipología de vivienda libre para calcular el aprovechamiento posible de la parcela. (C.P.=1).

Art. 8.- Altura de la edificación:

1.- La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su

cara superior a una altura igual o superior a uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

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

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

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

a) La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente al grado que sea de aplicación por el número de viviendas de la comunidad.

b) La promoción conjunta deberá comprender un mínimo de seis (6) viviendas.

c) Será de aplicación el articulado del PGOU que indica la equivalencia de dos apartamentos de superficie útil igual o inferior a 45 m² por una vivienda, a los efectos de construirse las unidades edificatorias independientes que permita la morfología del conjunto.

d) El grupo de viviendas o apartamentos a implantar en la parcela respetará en su conjunto las separaciones a linderos públicos o privados establecidos en la presente ordenanza: separación mínima a lindero público o privado de 3 mts.

e) Las unidades edificatorias del conjunto podrán tener acceso bien directo desde la vía pública o bien desde el espacio interior comunitario.

f) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la ordenación no podrá superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación.

g) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.

h) La superficie mínima del espacio común interior será del 25% de la superficie de la zona de actuación.

i) El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiéndose resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamientos. Si podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento.

j) Cuando alguna unidad edificatoria del conjunto no disponga de fachada al espacio privado interior, este se resolverá mediante accesos peatonales del viario público a dicha zona interior.

k) En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho superior a cinco (5) metros que permita el paso de vehículos de extinción de incendios. Las instalaciones del espacio libre se

organizarán de modo que permitan la maniobra en su interior de estos vehículos, a cuyos efectos se dispondrá un área de maniobra de ancho superior a tres (3) metros, que permita la aproximación a fachadas del vehículo de extinción. Dicha área no podrá ser ocupada por ningún tipo de obstáculos.

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

2.- Se fija en el presente plan parcial la ordenación a efectuar en la manzana 4A, indicándose en el plano correspondiente la alineación orientativa del espacio interior privado como zona libre de edificación.

Art. 10.- Plantaciones en los espacios libres de parcelas: En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas o integrar en la medida de lo posible el arbolado existente.

Art. 11.- Dotación de aparcamiento: En el interior de las parcelas deberá reservarse espacio suficiente destinado a una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un mínimo de una plaza.

H.- EDIFICACION EN HILERA.

Art. 12.- Ambito y tipología: Su tipología responde a la edificación unifamiliar adosada en hilera en régimen protegido.

CONDICIONES DE USO:

Art. 13.- Uso característico: El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar en régimen protegido.

Art. 14.- Usos compatibles: Son usos compatibles los que a continuación se señalan y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.

b) Productivo:

- Hospedaje en edificio exclusivo.

- Comercial en categoría I y situación en planta baja, sin superar los setenta (70) metros cuadrados de superficie de venta. Los restaurantes se permiten también en edificio exclusivo y sin límite de superficie.

- Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.

c) Equipamiento y Servicios públicos: Se admiten los usos educativos, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y público-administrativo, así como el uso socio-cultural

excluyendo las actividades correspondientes a la vida de relación. Estos usos se admiten en planta baja y en edificio exclusivo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Art. 15.- Condiciones de la parcela:

1.- No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: seis (6) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: noventa (90) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior seis (6) metros en la zona edificable de la parcela resultante, a fin de no generar edificaciones excesivamente estrechas en las parcelas de esquina o limítrofes con otros usos.

2.- Se permite la edificación conjunta de parcelas, con lo que la división entre las distintas viviendas de una misma agrupación se realizará en este caso mediante división horizontal.

3.- Dado que en cada manzana se encuentra fijado el número máximo de viviendas, y a fin de evitar parcelaciones con resultado de mayor número de parcelas que de viviendas (parcelas inedificables), las reparcelaciones a efectuar deben afectar a cada manzana completa.

Art. 16.- Posición de la edificación:

1.- Se realizará una separación entre el plano de fachada y la alineación exterior de igual o superior a tres (3) metros.

Se permite cuerpos de una planta destinados a garaje alineados al plano de fachada en edificación conjunta de parcelas, evitando las medianeras vistas.

2.- La edificación deberá adosarse a los linderos laterales privados. Excepto en los linderos con parcelas con distinta calificación, del que la edificación se separará un mínimo de 3 metros.

Se podrán adosar cuerpos de una planta adosados al lindero posterior, con destino a trastero, con una superficie máxima de 15 metros cuadrados.

3.- En el caso de que se realice un proyecto de edificación conjunta de la manzana, se podrán modificar en el mismo las condiciones de alineación, ubicándose libremente en la parcela. Respetándose en todo caso la separación de 3 metros con parcelas de otros usos y la alineación exterior.

Art. 17.- Ocupación de la parcela: limitada sobre rasante por el retranqueo de la alineación exterior y por la separación fijada al lindero trasero.

Art. 18.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

1.- El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se determina según la edificabilidad asignada en cada la manzana por el presente Plan Parcial.

2.- La edificabilidad resultante de la aplicación del punto anterior, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el Plan de Sectorización para la tipología de vivienda protegida para calcular el aprovechamiento posible de la parcela (C.P.=0,65).

Art. 19.- Altura de la edificación:

1.- La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

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

T.- TERCIARIO.

Art. 20.- Ambito y características: Su ámbito de aplicación responde a los terrenos destinados a hospedaje, comercio y oficinas.

CONDICIONES DE USO:

Art. 21.- Uso característico: El uso característico son los de hospedaje, oficinas y comercio en sus tres categorías.

Art. 22.- Usos compatibles: Son usos compatibles los que a continuación se señalan y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Equipamiento y Servicios públicos: Se admiten los usos educativos, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y público-administrativo, así como el uso socio-cultural excluyendo las actividades correspondientes a la vida de relación. Estos usos se admiten en planta baja y en edificio exclusivo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Art. 23.- Condiciones de la parcela: No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

1.-Manzanas 1A y 12B:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: diez (10) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: doscientos (200) metros cuadrados.
- c) la forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

2.- Manzanas 19 y 17D:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: quince (15) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior quince (15) metros en la zona edificable de la parcela resultante, a fin de no generar edificaciones excesivamente estrechas en las parcelas de esquina o limítrofes con otros usos.

Art. 24.- Posición de la edificación:

1.- La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior deberá estar retranqueado con un mínimo de tres (3) metros.

La edificación no se situará a menos de 25 metros de la arista exterior de la carretera, según marca el plano de alineaciones correspondiente, permitiéndose en ese espacio tan solo la realización obligatoria del cerramiento perimetral de la parcela, en las condiciones reflejadas en el artículo 285 del PGOU de Alcalá de Guadaíra.

2.- La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales y traseros:

Se establece un retranqueo igual o superior a la mitad de la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a los linderos cuando se trate de edificaciones de proyecto unitario.

Art. 25.- Ocupación de la parcela: La ocupación de la parcela podrá ser la máxima que la edificabilidad asignada a la misma le permita, no existiendo limitación explícita por tanto en este aspecto.

Art. 26.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

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

2.- La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en la ordenanza para calcular el aprovechamiento posible de la parcela.

Art. 27.- Altura de la edificación:

1.- La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de diez (10) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

2.- Sobre la última planta permitida se consienten torreones con una superficie máxima construida y computable del quince por ciento (15%) de la superficie construida en la última planta.

Art. 28.- Condiciones estéticas:

Se limita la terminación con elementos, tanto en paramentos verticales como horizontales de materiales a la vista propios de las edificaciones industriales, de esta forma no se permite los paramentos ciegos en fachadas y las cubiertas en caso de utilizar chapa metálica se resolverá adecuadamente para no permitir su vista desde el exterior.

Los acabados y colores utilizados se adaptarán al ambiente ajardinado representativo de la urbanización.

E.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS.

Art. 29.- Ambito y tipología: Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destina a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

CONDICIONES DE USO:

Art. 30.- Uso característico: El uso característico que corresponde a cada parcela viene marcado por la siguiente simbología:

- E: Educativo.
- S: Socio-cultural, religioso, sanitario-asistencial, servicios urbanos, servicios infraestructurales.
- C: Comercial, publico-administrativo.
- D: Deportivo.

Art. 31.- Usos compatibles:

1.- En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro de equipamiento y servicios públicos.

2.- En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarda la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Art. 32.- Posición de la edificación:

Las edificaciones deberán retranquearse de los linderos correspondientes una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de tres (3) metros.

Art. 33.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

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

- Educativo.
- Socio-cultural, religioso, sanitario-asistencial, servicios urbanos e infraestructurales.
- Comercial, publico-administrativo.
- Deportivo.

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

Art. 34.- Altura de la edificación: La altura de la edificación de número de plantas y en metros no se encuentra limitada, deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación y de los criterios estéticos marcados por este plan parcial y por los Servicios Técnicos Municipales.

CAPITULO V

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL SECTOR.

5.1.- OBJETIVOS DE LA ORDENACION.

El objetivo que se persigue con el Plan Parcial es la transformación del suelo denominado SUO-19, en el PGOU de Alcalá de Guadaíra, en suelo urbano.

5.2.- CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Los criterios de la redacción del Plan Parcial son los derivados del estricto cumplimiento de la L.O.U.A., Reglamentos aplicables, y el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra, y aquellas determinaciones que exijan las mencionadas normas.

Por tanto, se adapta a las nuevas directrices urbanísticas del sector fijadas en la última modificación del Plan de Sectorización que desarrolla el S.U.N.P. R2. En el cual se adaptaba el mismo a la nueva 13/2005, que entre otras cuestiones, modifica el 30% de aprovechamiento del sector reservado para vivienda protegida, al 30% de la edificabilidad de uso residencial del sector. Y se recoge la modificación del PGOU que posibilita una transferencia de la obligatoriedad de ejecución de viviendas protegidas en el sector S1 del SUNP-R2 a la unidad de ejecución 31 del PGOU.

En el presente Plan Parcial del SUO-19 se fijan las siguientes cuotas de reparto de edificabilidad:

SUO-19			
USOS LUCRATIVOS	Edificabilidad	C.P.	Aprovechamiento
1.- Vivienda Unifamiliar en Régimen protegido.	6.300,00 m ²	0,65	4.095,00 u.a.
2.- Vivienda Unifamiliar en Régimen Libre.	44.816,57 m ²	1	44.816,57 u.a.
3.- Terciaria.	16.411,13 m ²	1,05	17.231,68 u.a.
SUMA TOTAL	67.527,70 m ²		66.143,25 u.a.

5.3.- PROPUESTA DE ORDENACION E INFRAESTRUCTURA.

La ordenación propuesta es la reflejada en el plano P1 (ordenación general), donde se indican la ubicación de las manzanas edificables en el sector, así como el equipamiento público y la red viaria propuesta, en cumplimiento de las dotaciones mínimas reservadas por el planeamiento del sector.

El dicha ordenación puede observarse la decantación por la tipología edificatoria en el sector del tipo R, Ciudad Jardín, las características de esta modalidad edificatoria se han diseñado acorde con la intención urbanística de la zona: viviendas en baja densidad de población (12 vdas. por hectárea), con amplios viarios y zonas ajardinadas.

Así como la concentración en parte de una manzana de todas las viviendas protegidas que existirán el sector, donde la solución en hilera practicada se observa como la más idónea para dicha implantación.

5.4.- SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO: ESTUDIO DE SUPERFICIES Y JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO.

5.4.1.- Estándares mínimos L.O.U.A.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, fija en su artículo 17, que los Planes Parciales deberán reservar las siguientes dotaciones mínimas:

- Densidad máxima de viviendas: 75 viviendas / Ha.
- Edificabilidad máxima: 1 m²t / 1 m²s.
- Dotaciones: Totales: 30 ÷ 55 m²s / 100 m²t.
Jardines: : 18 ÷ 21 m²s / 100 m²t. ó 10 % sup. total.
0,5 ÷ 1 plaza aparcc. / 100 m²t.

La superficie del sector es de 282.437,95 m², y la edificabilidad máxima de 67.527,70 m²t., Resumimos en el cuadro siguiente las dotaciones aplicables:

	RESERVAS L.O.U.A.	RESERVAS PLAN PARCIAL
Densidad máxima de viviendas	2.118 viviendas	338 viviendas
Edificabilidad máxima	282.437,95 m ²	67.527,70 m ²
Dotaciones (total suelo)	Entre 20.258 y 37.140 m ²	56.995,98 m ²
Dotaciones (zonas verdes)	Entre 12.155 y 14.180 m ² , y mínimo de 28.244 m ²	30.230,29 m ²

Dotaciones (SGEL)	5.070 m ²	5.070 m ²
Dotaciones (aparcamientos)	Entre 337 y 674 plazas.	1258 plazas.

5.4.2.- Dotaciones mínimas según Reglamento de Planeamiento:

Partiendo de una superficie del sector de 282.437,95 m², concluimos que para 338 viviendas (12 vdas. por hectárea), las dotaciones mínimas impuesta por los Reglamentos de aplicación, son las siguientes:

- Zonas verdes: la superficie destinada a jardines debe ser de 15 m²/vda., y la destinada a áreas de juegos de 3 m²/vda., con un límite mínimo total para el conjunto de las zonas verdes del 10% de total de suelo considerado:

Total zonas verdes: 28.244 m².

- Equipamiento Educativo: Centros de EGB: 10 m²/vda. = 3.380 m².
Guarderías: 2 m²/vda = 676 m².

Total Equipamiento Educativo: 4.056 m².

- Equipamiento Deportivo: 6 m²/vda. = 2.028 m².

Total Equipamiento Deportivo: 2.028 m².

- Equipamiento social: Equipamiento comercial: 1 m²/vda. = 338 m².

Equipamiento social: 3 m²/vda. = 1.014 m²

Total Equipamiento Social: 1.352 m².

Resumen de Dotaciones Públicas:

		DOTACIONES MINIMAS R. P.	RESERVAS MINIMAS PLAN SECTORIZACION	DOTACIONES EN PLAN PARCIAL
ZONAS VERDES		28.244 m ²	28.244 m ²	30.230,29 m ²
S.G.E.L.		-	5.070 m ²	5.070,00 m ²
EQUIP. EDUCATIVO		4.056 m ²	8.000 m ²	11.317,82 m ²
EQUIP. DEPORTIVO		2.028 m ²	5.000 m ²	10.415,00 m ²
EQUIP. SOCIAL	Social	1.014 m ²	2.000 m ²	2.392,52 m ²
	Comercial	338 m ²	1.000 m ²	3.241,95 m ²

RED VIARIA: 82.762,21 m².

5.5.- DISTRIBUCION DEL APROVECHAMIENTO.

En el plano correspondiente se puede apreciar la distribución propuesta de las manzanas de suelo proyectadas. Con las siguientes superficies:

Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Aprovecham. (u.a.)	Cociente edificab.	Ordenanza	Nº viviendas
1A	436,44	258,54	271,47	0,5924	T	-
1B	669,95	600,00	390,00	0,8956	H	4
2	5103,15	5700,00	3705,00	1,1170	H	38
3	11317,82	-	-	-	E	-
4A	21182,75	7448,15	7448,15	0,3516	R	53
4B	1072,00	375,20	375,20	0,3500	R	3
7	13279,68	5478,48	5478,48	0,4125	R	36
8	13306,61	5108,16	5108,16	0,3839	R	32
9	6989,10	2554,08	2554,08	0,3654	R	16
10	11934,26	-	-	-	E	-
11	7083,98	2554,08	2554,08	0,3605	R	16
12A	2993,78	1047,82	1047,82	0,3500	R	8
12B	1840,94	1027,69	1079,07	0,5582	T	-
12C	3241,95	-	-	-	E	-
13	14906,61	5746,68	5746,68	0,3855	R	36
14	14710,25	7304,64	7304,64	0,4966	R	48
15	1387,13	-	-	-	E	-
RT	452,39	-	-	-	E	-
16	3475,78	-	-	-	E	-
17A	2392,52	-	-	-	E	-
17B	10415,00	-	-	-	E	-
17C	5143,07	-	-	-	E	-
17D	9003,50	5222,82	5483,96	0,5801	T	-
18	12782,54	7199,28	7199,28	0,5632	R	48
19	16716,88	9902,08	10397,18	0,5923	T	-
20	7837,66	-	-	-	E	-
SGEL-7 viario	5070,00 82762,21					
TOTAL	287507,95	67527,70	66143,25			338

En cumplimiento del artículo 159 del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira, indicamos las siguientes características de la ordenación mediante cuadro sintético:

Superficie del sector.	282.437,95 m ² .	
Superficie de Sistemas generales Señalada en el Plan General.	-	
Superficie del viario público del Plan Parcial.	82.762,21 m ² .	
Superficies de parques y jardines de cesión obligatoria.	30.230,29 m ² .	
Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.	Equipamiento escolar.	11.317,82 m ² .
	Equipamiento deportivo.	10.415,00 m ² .
	Equipamiento social y comercial.	5.634,47 m ² .
Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).	139.084,38 m ² .	
Superficie total edificable (suma de todas las plantas).	67.527,70 m ² .	
Superficie edificable por usos (suma de todas las plantas para cada uno de los usos).	Residencial: 51.116,57 m ² . Terciario: 16.411,13 m ² .	
Edificabilidad bruta	67.527,70 m ² .	
Aprovechamiento materializable del sector	66.143,25 u.a.	
Edificabilidad sobre la superficie edificable	67.527,70 m ² .	
Desglose sobre la superficie edificable sobre y bajo rasante	Sobre rasante	67.527,70 m ² .
	Bajo rasante	No determinada
Superficie destinada a espacios libres privados	La ocupación máxima sobre rasante en parcela edificable está limitada por la edificabilidad de la parcela	
Altura máxima sobre y bajo rasante	Sobre rasante	Dos plantas + castillete.
	Bajo rasante	Dos plantas.
Dotación de plazas de estacionamiento y garaje	Los viarios proyectados disponen de bandas de aparcamiento. Así mismo se prevé la existencia de aparcamientos en el interior de las parcelas.	
Repercusión del viario, expresada en m ² por vivienda o por cada 100 m ² edificables	161,9 m ² de viario por cada 100 m ² edificables (vda.). 244,85 m ² de viario por cada vivienda.	

En cumplimiento de lo indicado en la LOUA, se indica el siguiente cuadro resumen donde se justifica una reserva del 30% de la edificabilidad residencial del sector en vivienda protegida:

SUO-19			
USOS LUCRATIVOS	Edificabilidad	Edificabilidad Transferencia	Edificabilidad final en SUO-19
1.- Vda. en Régimen protegido.	15.335,00 m ²	- 9.035 m ²	6.300,00 m ²
2.- Vda. en Régimen Libre.	35.781,57 m ²	9.035 m ²	44.816,57 m ²
3.- Terciaria.	16.411,13 m ²		16.411,13 m ²
SUMA TOTAL	67.527,70 m ²		67.527,70 m ²

La suma de la edificabilidad reservada en el SUO-19 para vivienda protegida, (6.300,00 m²) y la edificabilidad ejecutada en la unidad de ejecución 31 (9.035,00 m²) supone un total de 15.335,00 m², que coincide con el 30% de la cantidad fijada para la edificabilidad residencial del SUO-19: 51.116,57 m².

La ordenación prevista distribuye estas edificabilidades totales entre las distintas manzanas lucrativas, asignándole a cada una de ellas la superficie máxima de techo construible, y el número de viviendas, sin embargo, se podrá mediante un Estudio de Detalle transferir estos parámetros con posterioridad a la aprobación del Plan Parcial, entre manzanas de la misma tipología edificatoria.

CAPITULO VI

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.

6.1.- UNIDADES DE EJECUCION.

Se realiza una división del SUO-19 en dos unidades de ejecución, independientes y autosuficientes, a fin de favorecer la consecución física de la urbanización y edificación.

El sistema de actuación fijado para sus desarrollos es el de Compensación.

Se divide por tanto en dos unidades de ejecución, delimitadas por el viario central que discurre de Este a Oeste en el Sector, quedando por tanto una Unidad al Norte, y otra al Sur:

* U.E.-1: Situada en la zona Sur del Sector, comprende el viario de Ronda Sur de 26 metros de anchura, así como la mayor parte del viario central Este-Oeste de 21 metros de anchura. Será la primera Unidad a Ejecutarse.

* U.E.-2: situada entre la U.E.-1 y la urbanización “Campo Alegre”.

6.2.- DELIMITACIONES DE UNIDADES DE EJECUCION.

Se realiza una división en dos unidades de ejecución, considerándose el límite entre ambas la línea que separa la banda de aparcamientos del acerado del viario Este-Oeste que con una anchura total de 21 metros divide el SUO-19 en dos partes:

La zona Sur, considerada como Unidad de Ejecución número 1, comprende los terrenos delimitados por la Ronda Sur de 26 metros de anchura, incluida en su ámbito, y que la separa del Suelo No Urbanizable sito al Sur. Al Este limita con la carretera Alcalá-Utrera. Al Oeste con el sector SUS-3 (camino de Santa María), y al norte con la Unidad de Ejecución 2 restante del SUO-19. Dispone de una superficie de 188.389,02 m².

La zona Norte, considerada como Unidad de Ejecución 2, cronológicamente será la segunda en materializar su desarrollo, y se delimita al Sur, con la Unidad de Ejecución 1 del mismo SUO-19, al Este con la carretera Alcalá-Utrera, al Oeste con el Sector SUS-3, y al norte con la Urbanización “Campo Alegre”. Dispone de una superficie de 94.048,93 m². A esta unidad de ejecución se adscribe el Sistema General de Espacios Libres SGEL-7. de 5.070 m², con lo cual la superficie global de esta unidad de ejecución asciende a 99.118,93 m².

Esta división provoca que las manzanas lucrativas y dotacionales indicadas en el plan parcial de todo el SUO-19, se encuadren en las Unidades de Ejecución correspondientes a su

localización, quedando definido por tanto los parámetros globales de edificabilidad, aprovechamiento, cesiones dotacionales y de viario en cada Unidad de Ejecución en función de esta localización.

6.3.- UNIDAD DE EJECUCION 1.

En base a su delimitación en el sector comprende las siguientes manzanas:

Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Aprovecham. (u.a.)	Cociente edificab.	Ordenanza	Nº viviendas
7	13279,68	5478,48	5478,48	0,4125	R	36
8	13306,61	5108,16	5108,16	0,3839	R	32
9	6989,10	2554,08	2554,08	0,3654	R	16
10	11934,26	-	-	-	E	-
11	7083,98	2554,08	2554,08	0,3605	R	16
13	14906,61	5746,68	5746,68	0,3855	R	36
14	14710,25	7304,64	7304,64	0,4966	R	48
RT	452,39	-	-	-	E	-
16	3475,78	-	-	-	E	-
18	12782,54	7199,28	7199,28	0,5632	R	48
19	16716,88	9902,08	10397,18	0,5923	T	-
20	7837,66	-	-	-	E	-
viario	64913,28	-	-	-	-	-
TOTAL	188389,02	45.847,48	46.342,58			232

Se le asigna la siguiente ficha, en base a la ordenación estructural definida:

PLANO Nº P1	ZONA: SUO-19	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1	
OBJETIVOS:			
- Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar de baja densidad para el ámbito metropolitano en la zona suroeste de la ciudad, y ligada a fuertes dotaciones recreativas y deportivas.			
G E S T I O N O R D E N A C I O N	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización;		INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 11
	SUPERFICIE BRUTA (en m ²): 188.389,02		EDIFICABILIDAD (en m ²): 45.847,48
ORDENANZA DE APLICACIÓN: Residencial y Terciario, del P.P. del S1 del SUNP-R2		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 46.342,58	
		Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 232	
CESIONES: 64.913,28 m ² de viario, 23.700,09 m ² de zona verde.			

6.4.- UNIDAD DE EJECUCION 2.

En base a su delimitación en el sector comprende las siguientes manzanas:

Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Aprovecham. (u.a.)	Cociente edificab.	Ordenanza	Nº viviendas
1A	436,44	258,54	271,47	0,5924	T	-
1B	669,95	600,00	390,00	0,8956	H	4
2	5103,15	5700,00	3705,00	1,1170	H	38
3	11317,82	-	-	-	E	-
4A	21182,00	7448,15	7448,15	0,3516	R	53
4B	1072,00	375,20	375,20	0,3500	R	3
12A	2993,78	1047,82	1047,82	0,3500	R	8
12B	1840,94	1027,69	1079,07	0,5582	T	-
12C	3241,95	-	-	-	E	-
15	1387,13	-	-	-	E	-
17A	2392,52	-	-	-	E	-
17B	10415,00	-	-	-	E	-
17C	5143,07	-	-	-	E	-
17D	9003,50	5222,82	5483,96	0,5801	T	-
viario	17848,93	-	-	-	-	-
TOTAL	99118,93	21680,22	19800,67			106

Se le asigna la siguiente ficha, en base a la ordenación estructural definida:

PLANO Nº P1	ZONA: SUO-19	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2
OBJETIVOS:		
- Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar de baja densidad para el ámbito metropolitano en la zona sudoeste de la ciudad, y ligada a fuertes dotaciones recreativas y deportivas.		
G E S T I O N O R D E N A C I O N	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización;	INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 11
	SUPERFICIE BRUTA (en m ²): 99.118,93	EDIFICABILIDAD (en m ²) 21.680,22
ORDENANZA DE APLICACIÓN: Residencial, Hilera, Terciario, y Equipamientos P.P. del S1 del SUNP-R2	APROVECHAMIENTO (en U.A.) 19.800,67 Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 106	
CESIONES:		
20.574,19 m ² de viario, 6.530,20 m ² de zona verde, 5.070,00 m ² de SGEL, 11.317,82 m ² de equipamiento escolar, 2.392,52 m ² de equipamiento social, 3.241,95 m ² de equipamiento comercial, 10.415,00 m ² de equipamiento deportivo.		

6.5.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO.

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

El aprovechamiento máximo del sector SUO-19 se estableció en la ficha modificada del Plan de Sectorización, fijándose en 66.143,43 uas.

Una vez efectuada la delimitación en dos unidades de Ejecución nos resulta el siguiente reparto, y la reordenación de manzanas en la UE-2:

A_{obj} total del S1 del SUNP-R2: 66.143,25 u.a.

A_{obj} U.E. 1.: 46.342,58 u.a.

A_{obj} U.E. 2.: 19.800,67 u.a.

6.6.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

Tal y como vimos anteriormente, el Aprovechamiento medio del área de reparto se obtiene:

$$A_{med} = \frac{\sum (\text{Sup. edif.} * \text{C.P.})}{\text{Superficie}}$$

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

Para el Area de Reparto que conforma el sector SUO-19, el aprovechamiento medio, que se fija en la modificación puntual del Plan de Sectorización vigente, es el siguiente:

$$A_{med} = (\text{Aprov. S1}) / \text{Sup. global S1} = 66.143,25 / 287.507,95 = 0,23006$$

6.7.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO.

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

Este aprovechamiento se determina en cada unidad de ejecución en:

$$A_{subj} \text{ U.E. 1} = 90\% * A_{med} \text{ del area de reparto} * \text{Superficie U.E. 1} = 0,90 * 0,23006 * 188.389,02 \text{ m}^2 = 39.006,21 \text{ uas.}$$

$A_{\text{subj}} \text{ U.E. 2} = 90\% * A_{\text{med}} \text{ del \acute{a}rea de reparto} * \text{Superficie U.E. 2} = 0,90 * 0,23006 * 99.118,93 \text{ m}^2 = 20.522,71 \text{ uas.}$

6.8.- EQUILIBRIO ENTRE UNIDADES DE EJECUCION.

La legislaci3n del Suelo, establece que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad, y el resultante de la aplicaci3n del 3ndice de aprovechamiento del sector, cuando exista, sobre una superficie, no ser3 superior al 15% de este 3ltimo.

Esto se justifica en el cuadro siguiente:

		Unidad de Ejecuci3n 1	Unidad de Ejecuci3n 2
1.-	Area de reparto	12	12
2.-	A_{med} del 3rea de reparto	0,23006 ua/m ²	0,23006 ua/m ²
3.-	Superficie global	188.389,02 m ²	99.118,93 m ²
4.-	Aprovechamiento resultante de aplicar el A_{med} a la superficie de cada U.E.: (2)*(3)	43.340,23 u.a.	22.803,02 u.a.
5.-	15% del Aprovechamiento anterior: 0,15*(4)	6.501,03 u.a.	3.420,45 u.a.
6.-	Aprovechamiento objetivo	46.342,58 u.a.	19.800,67 u.a.
7.-	Diferencia entre (4) y (6)	-3.002,35 u.a.	3.002,35 u.a.

La diferencia determinada en el punto (7) es menor en valor absoluto al aprovechamiento determinado en el punto (5). Con lo cual se cumple lo estipulado en la reglamentaci3n aplicable.

6.9.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO.

El exceso o defecto de aprovechamiento se determina por la diferencia entre el aprovechamiento objetivo asignado por la ordenaci3n planteada en cada unidad de Ejecuci3n del SUO-19, y el aprovechamiento subjetivo determinado anteriormente:

$$\text{U.E. 1: } A_{\text{obj}} - A_{\text{subj}} = 46.342,58 \text{ ua} - 39.006,21 \text{ ua} = 7.336,37 \text{ ua.}$$

$$\text{U.E. 2: } A_{\text{obj}} - A_{\text{subj}} = 19.800,67 \text{ ua} - 20.522,71 \text{ ua} = -722,04 \text{ ua.}$$

Este exceso de aprovechamiento se adjudicar3 al Ayuntamiento, recomendablemente en terrenos, como as3 recomienda la legislaci3n aplicable, y si no fuera posible, se valorar3 seg3n los metros cuadrados equivalentes en la tipolog3as edificatorias definidas y aplic3ndoles los valores de la ponencia catastral vigente.

Al ser las dos unidades de ejecuci3n del mismo propietario el aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento se podr3 localizar indistintamente en cualquiera de las dos unidades de ejecuci3n practicadas, siempre y cuando el total del aprovechamiento resultante coincida con el global de cesi3n de todo el sector SUO-19.

Es decir, las 6.614,33 uas resultantes del computo global de la suma del exceso de aprovechamiento de la U.E.-1, y el defecto de aprovechamiento de la U.E.-2, se podrá localizar todo, o en parte, de forma indistinta, en cualquiera de las dos unidades de ejecución creadas.

En todo caso, esta cesión se fijará mediante convenio específico suscrito con el Ayuntamiento de la localidad, y quedará reflejado en los posteriores proyectos de parcelación.

En el siguiente cuadro resumen explicamos como las cantidades de aprovechamiento de cada unidad de ejecución se desglosan en el 10% de aprovechamiento de cesión municipal y el resto de compensación entre unidades de ejecución:

	U.E. 1	U.E. 2	Total SUO-19
Aprov. objetivo	46.342,58 ua	19.800,67 ua	66.143,25 ua
Aprov. subjetivo	39.006,21 ua	20.522,71 ua	59.528,92 ua
Exceso aprov.	7.336,37 ua.	-722,04 ua.	6.614,33 ua

Si no se hubiese establecido compensación entre las unidades de ejecución, el resultante de aprovechamiento para el ayuntamiento sería el 10% del aprovechamiento de cada una de ellas, es decir:

	U.E. 1	U.E. 2	Total SUO-19
Aprov. objetivo	46.342,58 ua	19.800,67 ua	66.143,25 ua
10% aprov.	4.634,26 ua	1.980,07 ua	6.614,32 ua

Con lo cual los 7.336,37 u.a. de cesión de aprovechamiento de la U.E.-1 se desglosa en 4.634,26 correspondiente al 10% del aprovechamiento de la zona, y una diferencia de 2.702,11 u.a. correspondiente al exceso de aprovechamiento de dicha unidad de ejecución.

El desglose sería por tanto el siguiente:

	U.E. 1	U.E. 2	Total SUO-19
10% aprov.	4.634,26 ua	1.980,08 ua	
Aprov. compensatorio	2.702,11 ua	- 2.702,11 ua	
Total cesión	7.336,37 ua	-722,04 ua	6.614,32 ua

CAPITULO VII

SERVICIOS URBANISTICOS

7.1.- ESTUDIO DE LA POBLACIÓN.

A los efectos de determinar la capacidad de los servicios urbanísticos, la distribución de habitantes por vivienda será suponiendo una densidad de 2,3 habitantes por viviendas, acorde con las últimas estimaciones estadísticas.

- Nº de viviendas del SUO-19: 338

- Habitantes / vivienda : 2,3

Total de habitantes estimados en el sector: 777 habitantes.

7.2.- RED VIARIA.

El Plan Parcial determina la red viaria del sector, de las siguientes características:

- Se proyecta un viario al Sur del sector de 26 metros de anchura, que formará parte de la Ronda Sur que enlazará la carretera Alcalá-Utrera con la carretera Alcalá-Dos Hermanas. Dicho viario se encuentra recogido en las imposiciones del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira, y del Plan de sectorización que desarrolla el S.U.N.P. R2.

Este viario se amplía con una zona verde de 14 metros de anchura, y una vía interior de servicio para la urbanización.

- Para la distribución interior del sector se ha dispuesto un viario principal de 21 metros de anchura, que enlazará en un futuro transversalmente la carretera Alcalá-Utrera con el viario también de 21 metros del Camino de Santa María. En el encuentro de este viario con la vía bulevar, se coloca una rotonda, para resolver adecuadamente dicha intersección. Este viario separa las dos unidades de ejecución creadas, quedando en la U.E.-1 la calzada y la banda de aparcamiento y acerado correspondiente, y el resto (banda de aparcamiento y acerado norte, se ubica en la U.E.-2).

- Se dispone una red viaria secundaria, formada en su mayor parte por calles de 12 metros de anchura, las cuales disponen en cada margen de acerado de 2 metros, y banda de aparcamiento de 2 metros de ancho, y calzada para circulación en un sentido de 4 metros de ancho. Igualmente se le da continuidad a la vía bulevar de la urbanización Campo Alegre.

- La interconexión con el exterior del SUO-19 será el siguiente:

* Por el Norte: conexión por medio de la vía bulevar con la urbanización Campo Alegre, y conexión en el punto más al norte con la urbanización Campo Alegre.

* Por el Este: Conexión con la carretera Alcalá-Utrera por medio de una rotonda. Y conexión en un punto con la urbanización Campo Alegre.

* Por el Oeste: Conexiones en seis puntos con la vía de 21 metros que transcurrirá por el actual Camino de Santa María.

* Por el Sur: El sector limita con la Ronda Sur incluida en su ámbito, de 26 metros de anchura.

7.3.- APARCAMIENTOS.

Las parcelas edificables ubicarán los aparcamientos necesarios en el interior de la misma, con independencia de esto, en las calles disponemos de bandas de aparcamientos, indicándose en el cuadro siguiente su longitud por manzanas, y una estimación de las plazas a albergar considerando una reserva de 6 mts. por cada vehículo.

Manzana	Banda aparc.	Plazas	Manzana	Banda aparc.	Plazas
M1	46 mts.	8	M12	209 mts.	35
M2	246 mts.	41	M13	522 mts.	87
M3	356 mts.	59	M14	500 mts.	83
M4	543 mts.	90	M15	187 mts.	31
M7	410 mts.	68	M16	450 mts.	75
M8	535 mts.	89	M17	271 mts.	45
M9	271 mts.	45	M18	438 mts.	73
M10	380 mts.	80	M19	433 mts.	72
M11	184 mts.	30	C/ Sur	550 mts.	92

Total de plazas de aparcamiento en calles: 1103.

7.4.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La acometida se realizará desde la red perteneciente a EMASESA, que discurre a lo largo del Camino de Santa María.

A dicha red general se enlazará formando anillos las distintas redes interiores de la urbanización. De tal forma que la red de distribución se proyecta del tipo mallado, a fin de garantizar el suministro a las distintas parcelas en caso de avería o corte en algún tramo.

Cumplimentando la normativa vigente, se distribuirán por todo el sector las bocas de riego necesarias para garantizar el servicio a las zonas verdes y los hidrantes contra incendios.

Se dispondrán llaves generales de corte necesarias para permitir el perfecto funcionamiento de las distintas mallas proyectadas.

La red de abastecimiento transcurrirá por las manzanas edificables. Los consumos previstos son los indicados por el Plan General:

- Dotación mínima por habitante y día: 600 litros.
- Dotación por bocas de riego e incendios: 50 m³/h, siendo necesario que puedan funcionar durante dos horas.
- Dotación para zonas libres públicas: 20 m³/Habitante y día.

7.5.- RED DE SANEAMIENTO.

Se define una red unitaria por la que conectará con la red general que transcurrirá por la vía bulevar, y que continua a través de la urbanización Campo Alegre, con un colector de diámetro 2.000.

Al ser la Unidad de Ejecución 1 la primera en desarrollarse, se colocarán los tramos de saneamiento necesarios para la conexión con la red general en la urbanización “Campo alegre”, aunque estos tramos se encuentren situados en la unidad de Ejecución 2.

7.6.- RED ELECTRICA.

Se prevé instalar seis centros de Transformación que darán cobertura a todo el sector, según la previsión de potencias indicadas a continuación.

La red de media tensión de enlace entre centros de transformación cercanos discurrirá enterrada dentro del sector, igualmente la red de distribución a las distintas viviendas transcurrirá enterrada.

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

Para el cálculo de las demandas consideramos un grado de electrificación elevada (9200 w), y el siguiente coeficiente de simultaneidad en función del número de viviendas:

$$\text{Coef. simultaneidad} = 15,3 + (n - 21) \times 0,5 = 15,3 + (338 - 21) \times 0,5 = 173,8$$

Para los edificios comerciales se considera 100 W por metro cuadrado construido

La demanda total de potencia para el sector es:

Viviendas (173,8 x 9,2 kw)	=	1.598,96 kw
Terciario (16.411 x 0,1 kw)	=	1.641,00 kw
Alumbrado público 175 x 0,25 kw	=	43,75 kw
Eq. Escolar	=	80,00 kw
Eq. Deportivo	=	30,00 kw

Eq. Social-cultural	=	50,00 kw

TOTAL	=	3.443,71 kw

Se prevé por tanto seis centros de transformación, con dos transformadores cada uno de 630 KVA de potencia. (504 Kw).

7.7.- ALUMBRADO PUBLICO.

Partiendo del centro de transformación definido, se establece la red de alumbrado público.

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

Se adoptará una disposición con interdistancias máximas entre luminarias de 35 metros para las calles.

Las luminarias adoptadas así como el tipo de lámparas, serán de 250 W de vapor de sodio de alta presión. En aplicación del REBT, las redes estarán previstas para soportar 1,8 veces la potencia máxima de los receptores.

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

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

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

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

7.8.- RED DE TELECOMUNICACIONES.

Se prevé el trazado de las canalizaciones subterráneas para la red de telefonía. Las normas de instalación y dimensionamiento de las mismas se establecerá de acuerdo con la Compañía Telefónica Nacional de España. Igualmente se consultará y tomará en consideración la posibilidad de redes para el suministro de otras compañías telefónicas por cable.

Las secciones a proyectar se obtienen de la directrices para Proyectos y Canalizaciones Telefónicas en Urbanizaciones (C.T.N.E.) Dirección zona SurEste. Octubre 1.986, en la que se

especifica que para los tramos que se prevea instalar cables de distribución se instalarán conductos de PVC de diámetros 110 mm. y 63 mm. y para la distribución de acometidas se usarán conductos de PVC diámetro 63 mm. y 40 mm.

El de diámetro 63 podrá alojar hasta 10 acometidas por tubo. La longitud máxima para una acometida será de 150 mts.

Se utilizarán arquetas D y H propias para canalizaciones secundarias o de distribución. Igualmente armarios tipo I-100, para ubicar las cajas terminales para la distribución de las acometidas a los abonados.

Se atenderá a lo dispuesto en la reglamentación aplicable:

- R.D. Ley 1/98, de 27 de febrero.
- Ley 11/1998 de 24 de Abril General de Telecomunicaciones.
- Ley 8/1999 de 6 de abril de Reforma de la L.P.H.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- R.D. 401/2003 de 4 de abril por el que se aprueba el Reglamento de ICT.
- Orden CTE/1296/2003 de 14 de mayo por el que se desarrolla el Reglamento Regulator de infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

7.9.- JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.

El correspondiente Proyecto de Urbanización que desarrollará las Unidades de Ejecución, incluirá un apartado de Jardinerías, de acuerdo con las indicaciones y directrices indicadas por los responsables a tales efectos en el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira.

En dicho apartado se incluirá las soluciones de jardinería y mobiliario urbano (papeleras, bancos, etc.) de las calles, así como la resolución de las zonas ajardinadas y áreas de juegos infantiles en las manzanas destinadas a tal efecto.

Se contempla la colocación de arbolado en las calles principales, así los acerados de 3 metros de anchura dispondrán de árboles cada 15 metros, igualmente en la separación de la Ronda Sur de 26 metros con la urbanización interior se dispondrá una línea arbolada.

El bulevar se ajardinará de manera idéntica a lo especificado en la urbanización “Campo Alegre”, dando por tanto una continuidad al mismo.

Las otras manzanas destinadas a dotaciones públicas, es decir equipamiento educativo, deportivo, social y comercial se donarán a Ayuntamiento sin efectuar en ellas ningún tipo de actuación interior. Tan solo se realizará el cerramiento perimetral de las parcelas en las condiciones que establece el PGOU (art.284.- Cerramientos de solares y terrenos. y art.285.- Cerramientos en edificación abierta o aislada.)

CAPITULO VIII

COMPROMISOS Y GARANTIAS.

8.1.- COMPROMISOS Y GARANTIAS.

El promotor o promotores del desarrollo urbanístico del sector SUO-19 se comprometerá a garantizar el desarrollo del mismos en los siguientes términos:

1.- Se concretarán las garantías expresadas en la LOUA: avales por el diez por ciento del costo total de las obras de urbanización del sector.

2.- Se efectuarán las cesiones de suelo destinado a viario y dotaciones municipales: zonas verdes y equipamiento educativo, deportivo, social y comercial, indicadas dichas cesiones en el presente plan parcial del sector, y ejecutándose el cerramiento de las parcelas dotacionales en las condiciones expresadas en el PGOU. Igualmente se cederán al ayuntamiento explanadas conforme a las rasantes oficiales de los viarios a las que den frente.

3.- Para garantizar que la cesión de aprovechamiento al ayuntamiento se corresponde con el 10% del “contenido económico” de la actuación, éste se localizará en parcelas edificables, ya urbanizadas, en los tres usos lucrativos previstos, en la misma proporción que se establece en el plan parcial.

4.- Dado que la UE-1 se mantiene con exceso de aprovechamiento, y con independencia de su cuantía, dicho “exceso” de aprovechamiento resultante en la UE-1 (3002 ua), se cederá al Ayuntamiento totalmente urbanizado y libre de cargas, pues forma parte de las 6.614,34 ua del 10% del área de reparto SUO-19.

5.- Se efectuarán los convenios de financiación a suscribir con las compañías suministradoras, en base a los informes de infraestructuras emitidos por las mismas, y donde se expresan las dotaciones necesarias para la zona.

6.- En relación a la ronda Sur de circunvalación:

a) El proyecto de la ronda sur, incluida en el ámbito, se redacta de forma conjunta para su tramo comprendido entre las carreteras SE-415 y A-432 – incluyendo las rotondas de conexión con las citadas carreteras - para garantizar que su ejecución tenga carácter unitario.

b) Corresponde al sector S1 el porcentaje de ronda Sur incluido en su ámbito 17.853,52 m², respecto de un total del SUNP-R2 de 52.364,15 m² . Con una participación por tanto del 34,10%.

c) En caso de que el proyecto de urbanización se apruebe de forma previa al proyecto definitivo de ronda, la ejecución de las obras del primero deberá tener en cuenta para las rasantes y

conexiones de los viarios interiores de la unidad de ejecución, con el proyecto de ronda unitario que finalmente resulte, quedando condicionada en todo caso la recepción de las obras de urbanización a dicha circunstancia, debiendo estar ejecutado, en el momento de la recepción, tanto las obras correspondientes a la urbanización como las obras de la vía de ronda correspondiente a la U.E. urbanizada.

7.- Al desarrollarse antes la UE-1 que la UE-2, deberá ejecutarse junto con la urbanización de la misma: La vía de servicio de la carretera Utrera y el viario que separa el SUO-19 del SUS-3, para garantizar el acceso a la misma. O en su caso la vía bulevar que une la UE-1 con la urbanización “Campo alegre”.

8.- Derivado de la estipulación Quinta del Convenio suscrito para el desarrollo del Sector 1 del SUNP R2, en atención a las plusvalías generadas a las entidades promotoras PROMAGA S.A., y PUERTA ORIENTE S.C.A., se debe hacer constar, con carácter previo a la Aprobación definitiva de la presente innovación, el abono de la cantidad de 180.000 €.

9.- Igualmente, se dará cumplimiento a la Addenda al convenio urbanístico para la ejecución de la Ronda Sur en el ámbito del SUNP-R2 “La Estrella”, suscrita el 30 de junio de 2009, y aprobada en pleno el 21 de abril de 2009, entre el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, y la entidad Puerta Oriente Sociedad Cooperativa Andaluza.

8.2.- MEDIOS ECONOMICOS DEL PROMOTOR.

El promotor del desarrollo urbanístico del sector SUO-19 es la sociedad Puerta Oriente Sociedad Cooperativa Andaluza, propietaria de los terrenos que se incluyen en el ámbito del Plan Parcial.

Se trata de una sociedad creada por el grupo GESEDUMA, de reconocido prestigio en el sector debido a las múltiples e importantes promociones realizadas de cooperativas de viviendas. Esta reconocida solvencia, junto a la acreditación de la titularidad de los terrenos, garantiza la viabilidad económica de la promoción.

Esta aclaración, se realiza en cumplimiento del artículo 46 d) del Reglamento de Planeamiento, encontrándose el promotor dispuesto a aportar toda documentación adicional que a juicio del Ayuntamiento sirva para justificar la solvencia económica de la urbanización.

CAPITULO IX

PLAN DE ETAPAS.

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

Fases de planeamiento ya ejecutadas:

1	Aprobación inicial del Plan de Sectorización SUNP-R2 “La Estrella” y del Plan parcial del S1 del SUNP-R2	27-02-2004
2	Aprobación provisional del Plan de Sectorización SUNP-R2 “La Estrella”	17-03-2005
3	Aprobación del Plan de Sectorización SUNP-R2 “La Estrella” por parte del Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla	19-10-2005
4	Aprobación en Pleno Municipal del Texto refundido del Plan de Sectorización SUNP-R2 “La Estrella”	15-12-2005
5	Aprobación inicial del Proyecto de delimitación de Unidades de ejecución en el sector S1 (Junta de Gobierno)	03-03-2006
6	Aprobación por la C.P.O.T.U. del Texto refundido del Plan de Sectorización SUNP-R2 “La Estrella”	15-03-2006
7	Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector S1 del SUNP-R2	18-05-2006
8	Aprobación inicial del Proyecto de reparcelación de la UE-1 del sector S1 del SUNP-R2	02-06-2006
9	Publicación en BOP de la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector S1 del SUNP-R2	06-07-2006
10	Publicación en BOP de aprobación del Proyecto de reparcelación de la UE-1 del sector S1 del SUNP-R2	21-07-2006
11	Aprobación definitiva del Proyecto de delimitación de Unidades de ejecución en el sector S1 (Junta de Gobierno)	16-10-2006
12	Aprobación del Proyecto de reparcelación de la UE-1 del sector S1 del SUNP-R2	03-11-2006
13	Aprobación del Proyecto de urbanización de la UE-1 del sector S1 del SUNP-R2	27-12-2006
14	Aprobación definitiva de 1ª modificación puntual del Plan de Sectorización del SUNP-R2	03-12-2008
15	Aprobación definitiva del 1ª modificación puntual del Plan parcial del sector S1 del SUNP-R2	19-02-2009
16	Aprobación inicial de la adaptación parcial del PGOU de Alcalá de Guadaira a la LOUA	19-03-2009
17	Presentación de la 2º modificación puntual del Plan parcial del sector S1 del SUNP-R2	14-05-2009
18	Aprobación inicial de la 2º modificación puntual del Plan parcial del sector S1 del SUNP-R2	03-07-2009
19	Aprobación de la adaptación parcial del PGOU de Alcalá de Guadaira a la LOUA	16-07-2009

Fases de planeamiento por ejecutar	3º trimestre 2009	4º trimestre 2009	1º trimestre 2010	2º trimestre 2010	3º trimestre 2010	4º trimestre 2010	1º trimestre 2011	2º trimestre 2011	3º trimestre 2011
1- Finalización total de obras de urbanización en UE-1.									
2- Finalización total de obras de edificación en UE-1.									
3- Presentación a trámite del Proyecto de Reparcelación de UE-2.									
4- Presentación a trámite del Proyecto de Urbanización de UE-2.									
5- Aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de UE-2.									
6- Aprobación inicial del Proyecto de Urbanización de UE-2.									
7- Presentación de los distintos Proyectos de edificación en UE-2.									
8- Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de UE-2.									
9- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de UE-2.									
10- Inicio de las Obras de Urbanización de UE-2.									
11- Posible ejecución simultanea de obras de edificación con las de urbanización de UE-2.									
12- Finalización total de obras de urbanización en UE-2.									
13- Finalización de obras de edificación en UE-2.									

De conformidad con el convenio suscrito por el promotor, para efectuar la modificación puntual del PGOU que recoja la transferencia de viviendas protegidas entre la UE-31 y el sector SUO-19, el plazo para solicitar licencia de obras en la UE-31, no será superior a 3 meses desde la aprobación definitiva del plan de sectorización, con un plazo no superior a 24 meses para culminar su edificación.

CAPITULO X

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

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

10.1.- UNIDAD DE EJECUCION 1:

1.- Costos de obras de urbanización.

El coste de urbanización se estima basándose en el cuadro de precios del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y las superficies destinadas a cada uso:

Superficie destinada a viario: 64.913,28 m²

Costo por m²: 60,00 €/m².

Total partida: 3.894.796 €.

Superficie destinada a zonas verde: 23.700,09 m².

Costo por m²: 36 €/m²,

Total partida: 853.203 €.

Costo de recuperación y deslinde de vía pecuaria en el SUNP-R2: 1.304.250 €.

Porcentaje adjudicado al SUO-19: 39,83%

Porcentaje de aprovechamiento de UE-1 en el ámbito del SUO-19: 45.754,42 u.a. / 67.451,99 u.a. = 67,83%.

Coste a soportar por U.E.1 del SUO-19 por el concepto: 1.304.250 € * 0,3983 * 0,6783 = 352.365 €.

Total costos de obras de urbanización: 5.100.364 €.

2.- Costos de Gestión.

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

5.100.364 * 0,10 = 510.036 €.

3.- Costos de adquisición del suelo.

Valor estimado del suelo bruto: 188.389,02 m² * 12 €/ m² = 2.260.668 €.

4.- Determinación de suelo lucrativo resultante.

Aprovechamiento de la U.E.-1: 45.754,42 uas.

Cesión municipal de aprovechamiento: 5.976,42 uas.

Aprovechamiento susceptible de apropiación: 39.778,00 uas.

Coefficiente de ponderación medio del sector: $45.754,42 \text{ uas} / 44.917,55 \text{ m}^2\text{e} = 1,018$.

Edificabilidad lucrativa resultante para los promotores de la U.E.: $39.778,00 \text{ uas} * 1,018 = 40.494,00 \text{ m}^2\text{e}$.

5.- Valoración del suelo resultante.

Importe de la inversión: 7.871.068 €.

Precio del suelo resultante edificable estimado:

$$7.871.068 \text{ €} / 40.494,00 \text{ m}^2\text{e} = 194,37 \text{ €/m}^2\text{e}$$

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

10.2.- UNIDAD DE EJECUCION 2:

1.- Costos de obras de urbanización.

Superficie destinada a viario: 20.569,99 m²

Costo por m²: 60,00 €/m².

Total partida: 1.234.199 €.

Superficie destinada a zonas verde: 6.530,20 m².

Costo por m²: 36 €/m².

Total partida: 235.087 €.

Superficie destinada a equipamiento: 27.367,29 m²

Costo por m²: 1,50 €/m², (cerramiento de las parcelas).

Total partida: 41.051 €.

Costo de recuperación y deslinde de vía pecuaria en el SUNP-R2: 1.304.250 €.

Porcentaje adjudicado al sector SUO-19: 39,83%

Porcentaje de aprovechamiento de UE-2 en el ámbito del SUO-19: $21.697,57 \text{ u.a.} / 67.451,99 \text{ u.a.} = 32,17\%$.

Coste a soportar por U.E.1 del SUO-19 por el concepto: $1.304.250 \text{ €} * 0,3983 * 0,3217 = 167.117 \text{ €}$.

Total costos de obras de urbanización: 1.677.454 €.

2.- Costos de Gestión.

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

$$1.677.454 * 0,10 = 167.745 \text{ €}.$$

3.- Costos de adquisición del suelo.

Valor estimado del suelo bruto: $99.118,93 \text{ m}^2 * 12 \text{ €/m}^2 = 1.189.427 \text{ €}.$

4.- Determinación de suelo lucrativo resultante.

Aprovechamiento de la U.E.-2: 21.697,57 uas.

Cesión municipal de aprovechamiento: 768,71 uas.

Aprovechamiento susceptible de apropiación: 20.928,86 uas.

Coefficiente de ponderación medio del sector: $21.697,57 \text{ uas} / 22.610,15 \text{ m}^2\text{e} = 0,959.$

Edificabilidad lucrativa resultante para los promotores de la U.E.: $20.928,86 \text{ uas} * 0,959 = 20.084,14 \text{ m}^2\text{e}.$

5.- Valoración del suelo resultante.

Total inversión: 3.034.626 €.

Precio del suelo resultante edificable estimado:

$$3.034.626 \text{ €} / 20.084,14 \text{ m}^2\text{e} = 151,09 \text{ €/m}^2\text{e}$$

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

CAPITULO IX

CONCLUSION.

El presente segundo reformado del Plan Parcial del SUO-19 (S1 del SUNP- R2 “La Estrella”), recoge las modificaciones necesarias, respecto al último modificado del Plan Parcial, para la dotación de las condiciones urbanísticas optimas que garanticen el paso favorable del sector a Suelo Urbano, mediante el Proyecto de Urbanización de la Unidad de ejecución 2, que desarrollará el presente Plan Parcial, y bajo las directrices aquí definidas.

Alcalá de Guadaira, a 26 de Abril de 2010.

Los Arquitectos:

Fdo. Juan B. Ruiz Heras.

Fdo. Julio Monzón Giles.