

# PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-3 DEL SUNP-R2 EN ALCALÁ DE GUADAIRA



Introducción.....	2
1. Objeto del documento.....	2
2. Promotor del Plan Parcial.....	2
Memoria de información.....	3
1. Situación y superficie.....	3
2. Características de los terrenos.....	3
3. Propiedad de los terrenos.....	4
4. Planeamiento vigente. Condiciones para el desarrollo del sector S-3.....	5
5. Infraestructuras existentes en el sector.....	6
Propuesta de ordenación.....	7
1. Red viaria.....	7
2. Usos del suelo.....	9
3. Calificación del suelo.....	9
4. Dotaciones cumplimiento de los estándares.....	11
5. Redes de infraestructuras.....	11
Ordenanzas reguladoras.....	18
Titulo preliminar: ámbito, vigencia y contenido del plan.....	18
Titulo primero: desarrollo, gestión y ejecución del Plan Parcial.....	19
Titulo segundo: régimen urbanístico del suelo.....	20
Titulo tercero: ordenanzas de zona.....	22
Capítulo I. Disposiciones generales.....	22
Capítulo II. Ordenanza de la zona de Vivienda Unifamiliar aislada.....	22
Capítulo III: Ordenanza de la zona de vivienda unifamiliar adosada.....	25
Capítulo IV. Ordenanza de la zona de Terciario con edificación alineada a vial.....	27
Capítulo V. Zona de ordenación de parcelas dotacionales.....	28
Capítulo VI. Zonas verdes.....	29
Capítulo VII. Viario y aparcamiento.....	29
Capítulo VIII. Reserva de infraestructuras.....	30
Capítulo IX. Cuadro de características de las parcelas.....	30
Cálculo del aprovechamiento Medio.....	32
Plan de Etapas.....	34
Evaluación Económica.....	35
Anexo con el contenido preceptuado en el art.19 apartados 5 y 6 de la LOUA.....	39

## **Introducción.**

### **1. Objeto del documento.**

El presente documento de Plan Parcial se redacta en desarrollo del Plan de Sectorización del SUNP-R2.

El Plan de Sectorización del SUNP-R2 se aprobó siguiendo lo previsto por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) para los suelos clasificados como suelo urbanizable no programado por el planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la LOUA.

El Plan de Sectorización innova el Plan General de Alcalá de Guadaíra y establece sobre el sector SUNP-R2 tres sectores diferenciados. Los terrenos objeto del presente Plan Parcial conforman el Sector S-3 del Plan de Sectorización aprobado.

El Plan de Sectorización clasifica los terrenos del Sector S-3 como suelo urbanizable Sectorizado y de acuerdo con la LOUA su desarrollo se realiza mediante la tramitación de un Plan Parcial.

La formulación del presente Plan Parcial viene previsto, por tanto, en el Plan de Sectorización del SUNP-R2. El Plan de Sectorización establece en su Plan de Etapas la obligación de desarrollar el Sector S-3 mediante la presentación de los documentos de planeamiento, gestión y urbanización que son precisos de acuerdo con la LOUA en dos bienios a partir de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

En consecuencia la formulación del presente documento se ajusta a lo previsto en el planeamiento vigente y en la LOUA para el desarrollo de suelos urbanizables sectorizados.

### **2. Promotor del Plan Parcial.**

El promotor del Plan Parcial es la COMPAÑÍA AUXILIAR DE MINERÍA, S.A. con CIF A-41116070 y con domicilio a efectos de notificaciones en C/ MIÑO, 16-A, SEVILLA, que es propietario de 209.993 m<sup>2</sup> de los terrenos del sector, lo que representa 84,01 de la titularidad del suelo.

## Memoria de información.

### 1. Situación y superficie.

El Sector S-3 se localiza al norte de los terrenos que formaban el área SUNP-R2.

El Sector S-3 se sitúa en la margen sur de la carretera SE-415 Alcalá de Guadaira-Dos Hermanas.

El Sector tiene una forma rectangular con una superficie de 250.041 m<sup>2</sup>.

Los límites del sector son:

- La carretera SE-415 Alcalá de Guadaira-Dos Hermanas.
- Al sur suelos agrícolas.
- Al este Los terrenos del Sector S-2 del SUNP R-2 y la vía pecuaria de "Pelay Correa".
- Al norte Los terrenos del SUP-R3 b sur y la vía pecuaria de "Pelay Correa".

La vía pecuaria de Pelay Correa queda fuera del ámbito de ordenación.

La superficie del ámbito del Plan Parcial coincide con el la superficie neta del sector de acuerdo con el Plan de Sectorización.

### 2. Características de los terrenos.

#### 2.1. Topografía.

La topografía de los terrenos configuran una superficie que se puede asimilar a un plano inclinado con su lado más bajo en el borde de la carretera y el borde elevado en el camino que separa el Sector de los terrenos del sector S-2. Este plano inclinado tiene en su parte central un promontorio de forma sensiblemente circular.

El plano inclinado tiene lado elevado entre la cota 60,5 y la cota 61,5m. El lado inferior se desarrolla entre las cotas 54,0 m y 52,5 m.

El promontorio central tiene su pie en la cota 60 m y se eleva hasta la 69,0 m.

#### 2.2. Usos.

Los terrenos tienen uso agrícola.

La mayoría de los terrenos se destinan al cultivo de herbáceos en secano.

En el vértice este del sector aparecen terrenos destinados al cultivo de cítricos.

En el interior del sector aparecen dos construcciones destinadas al uso de vivienda agrícola. Una de las construcciones se destina a vivienda y la otra a almacén y a la guarda de aperos y elementos auxiliares de la actividad agrícola.

**3. Propiedad de los terrenos.**

Titulares	Dirección
COMPAÑÍA AUXILIAR DE MINERÍA, S.A. CIF A-41116070	C/ MIÑO, 16-A SEVILLA
D. MANUEL DOMÍNGUEZ OLIVA DNI 27.833.026-J M <sup>a</sup> PILAR VARELA FERNÁNDEZ DNI 34239484-M	APARTADO DE CORREOS 155 (NOTIFICACIONES) CAMINO DE MAROJO, S/N ALCALÁ DE GUADAIRA
HACIENDA LA ESTRELLA S.A.	CALLE PUERTO BERMEO Nº6 28034 MADRID
DOLGARENT S.A. CIF A-41261058 (PROPIETARIO DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO)	CL NTRA. SRA. DEL AGUILA 21 ALCALÁ DE GUADAIRA 41500 SEVILLA

#### 4. Planeamiento vigente. Condiciones para el desarrollo del sector S-3.

La ordenación estructural de los terrenos sobre los que se desarrolla el presente Plan Parcial se produjo mediante la ordenación y aprobación del Plan de Sectorización del sector SUNP-R2 en Alcalá de Guadaíra.

Los límites del Plan Parcial y superficie se determinan siguiendo las prescripciones del citado documento.

Las condiciones de desarrollo impuestas al presente Plan Parcial por el referido Plan de Sectorización se recogen en el siguiente cuadro:

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA	S3
------------------------------------	----

DENOMINACIÓN	SUNP-R2-oeste S3	PLANO N°	2.7 y parcialmente 3,24 y 3,27
CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado Residencial	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial

SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	TOTAL: 254.541	SIN SG:250.041	S.G ADSCRITO:4500
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	Privada		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PROGRAMACIÓN	Segundo Cuatrienio

#### OBJETIVOS:

Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar de baja densidad para el ámbito metropolitano en la zona sudoeste de la ciudad y ligada a fue Dotaciones recreativas y deportivas

#### EDIFICABILIDAD POR USO LUCRATIVOS (M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS)

	VIVIENDA EN REGIMEN PROTEGIDO		VIVIENDA EN REGIMEN LIBRE		INDUSTRIA		TERCIARIO	TOTAL
	COLECTIVA	UNIFAMILI.	COLECTIVA	UNIFAMILI.	COLECTIVA	UNIFAMILI.		
MÁXIMA	0	45.782	0	40.317	0	0	26.317	59.782
V.DE CAL	0	19.465	0	29.192	0	0	11.125	59.782
MÍNIMA	-	19.465	-	14.000	-	-	-	33.465

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	58.391,73 u.a	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	300
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	0,22840 u.a/m <sup>2</sup>	EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR S.G. INTERIORES	

#### RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS

	ESP.LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	SOCIAL	COMERCIAL	TOTAL
M <sup>2</sup> DE SUELO TOTALES	25.004	3.600	1.800	900	300	31.604

#### OBSERVACIONES:

- Sistemas Generales: se ejecutará el tramo de viario de la Ronda Sur que enlazará la carretera Alcalá-Utrera, con la carretera Alcalá-Dos Hermanas, dicho viario tendrá una anchura de 26 metros
- No se procederá la aprobación inicial del Plan Parcial del sector, sin haber acreditado la aportación del aval correspondiente (10%)

## 5. Infraestructuras existentes en el sector.

### 5.1. Introducción.

La zona de actuación se caracteriza por la presencia en los viarios anexos al sector de redes tanto secundarias como principales de los distintos servicios urbanos básicos.

En el interior de la parcela, habrá de dismantelarse el tendido aéreo de media tensión, adaptando su traza, ya en subterráneo, a la nueva configuración viaria.

En general las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo del sector, salvo el saneamiento, se conectarán a nuevas redes previstas en los viarios norte y este del sector

### 5.2. Abastecimiento de agua potable.

Las redes de abastecimiento, así como las de saneamiento, son gestionadas por la empresa EMASESA.

Según la información facilitada por esta compañía no existen redes interiores al perímetro de actuación.

La red más próxima se localiza lindando con el borde norte del sector, y se trata de una arteria de transporte de diámetro 900 mm. perteneciente a Aguas de Huesna.

### 5.3. Red de saneamiento.

No existen redes de saneamiento en el interior del sector, ni discurre por ninguno de los bordes del sector red alguna.

Para la evacuación de las aguas pluviales y residuales de la nueva urbanización será necesario apoyarse en las redes previstas de los futuros sectores cercanos a desarrollar.

### 5.4. Red de energía eléctrica.

Al oeste del sector, discurriendo paralelo a la carretera Dos Hermanas-Alcalá de Guadaira existe un tendido aéreo de alta tensión, el cual no afecta al sector.

Cruzando el ámbito de actuación de este a oeste, pasa un tendido aéreo en media tensión 12/20 KV. Éste tendrá que modificarse proponiendo trazados subterráneos.

### 5.5. Red de telefonía.

No existen, según la información suministrada por la compañía suministradora, en el interior de la parcela redes telefónicas, ni aéreas ni subterráneas, que crucen el espacio en desarrollo.

Al oeste del ámbito existe una canalización subterránea que discurre paralela a la carretera Dos Hermanas-Alcalá de dos conductos de 63 mm. de diámetro.

## Propuesta de ordenación.

### 1. Red viaria.

#### 1.1. Red viaria propuesta.

##### a. Viario principal.

- Ronda Sur. En la parte sur del sector se establece el viario previsto por el Plan General de Alcalá de Guadaíra para servir de ronda entre las carreteras de Alcalá-Utrera (CC432) y la Alcalá-Dos Hermanas (SE415). Esta vía se denomina V-1 y se establece en la posición y características geométricas establecidas por el anteproyecto realizado en los primeros meses del año 2006. En todo caso se cumple la dimensión de 26 m exigidas por el Plan de Sectorización.
- Viario Norte-Sur. En la parte este del sector se establece un viario con la finalidad de enlazar la Ronda sur con las áreas urbana internas. Esta vía se denomina V-2 y se encuentra a caballo entre los sectores S-2 y S-3. La latitud de la vía principal es de 22 m, según las condiciones exigidas por el Plan de Sectorización.
- Reserva para ampliación de la carretera Alcalá-Dos Hermanas (SE415) y vía de servicio. La vía se denomina V-3. En el borde este de la carretera se establece una franja para ampliación de la carretera, glorieta y vía de servicio prevista en el anteproyecto en realización que afecta al ámbito de planeamiento.

##### b. Viario interior.

- Vías de distribución de orientación este-oeste.

Este grupo de calles tienen por finalidad la distribución del tráfico y la movilidad en el interior del sector. Dos de estas vías se localizan en la parte central del sector, V-5 y V-6, Las vías V-5 y V-6 convergen en la parte oeste para conectar mediante la vía V-7 con la vía de servicio prevista en el lateral de la carretera Alcalá-Dos Hermanas (SE415) V-3.

Las vías centrales, V-5 y V-6, sirven como vías de distribución y acumulan parte de las plazas de aparcamiento. La latitud de estas vías es de 12 m.

La tercera vía se localiza en el borde sur V-4, paralela a la Ronda Sur y con conexión a la glorieta situada en la intersección de la vía V-1 con la vía V-2. La latitud de la vía es de 13 m.

- Vías de orientación norte-sur.

Se disponen 8 vías con esta orientación que son paralelas entre ellas. La misión de estas calles es la de servir de distribución y acceso a cada parcela.

La calle que envuelve las manzanas destinadas a usos comerciales V-8 tiene una latitud de 18 m.

El resto de las calles de este grupo tiene una latitud de 12 m. Las calles centrales viarios V-9, V-10, V-11, V-12, V-13, V-14 y V-15 tienen como finalidad principal el acceso a la vivienda. La calle se podrá diseñar en el proyecto de urbanización como viario de uso compartido.

- Vías locales.

Se prevén tres calles de orientación este-oeste, vías V-16, V-17 y V-18, con la finalidad exclusiva de servir de acceso a las parcelas y viviendas de las manzanas localizadas en el extremo sur-este. Estas vías tienen una latitud de 12m.

#### 1.2. Tráfico.

Los accesos al interior del sector se producirán por las vías perimetrales V-1 y V-2 que llevan tráficos de relación entre distintos sectores urbanos.

La penetración al interior del sector se realizará fundamentalmente por las vía V-7 y su continuación en la V-5 y V-6, y desde la V-4 a los viajes procedentes desde el este. Las vías



V-5 y V-6 son de sentido único de tráfico y generan un anillo este oeste que sirve para el acceso y el reparto al viario local del sector.

Las vías V-4 y V-8 tienen doble sentido de tráfico con la finalidad de garantizar una adecuada conexión con el sector colindante al norte y la vía V-2. La vía V-12 se prevé con doble sentido de tráfico con la finalidad de crear anillos internos de funcionamiento.

Las vías locales se prevén de sentido único de tráfico. Las vías se prevén de sentidos de tráfico alternos. Una calle tiene sentido de tráfico hacia el anillo central y la siguiente se prevé en sentido contrario.

### 1.3. Aparcamiento.

El Plan prevé la existencia de dos tipos de aparcamiento. El aparcamiento privado que se incorporará dentro de las parcelas de uso privativo y el aparcamiento público que se localiza en espacios de uso público y quedan a disposición de todos los ciudadanos.

- El aparcamiento privado.

Se establece la obligación de reservar en el interior de las parcelas residenciales al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

Se establece la obligación de reservar en el interior de las parcelas dotacionales al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

- Aparcamiento público.

El aparcamiento público se distribuye en la totalidad del ámbito del Plan. Las plazas de aparcamiento quedan integradas en el viario.

Las principales bolsas de aparcamiento se localizan en los siguientes puntos:

- Viarios V-8. Viario que rodea las manzanas destinadas a usos comerciales. La mayor concentración de aparcamiento debe facilitar el acceso a la zona sin producir interrupciones del tráfico.
- Viarios V-5 y V-6. Son los viarios que rodean la zona verde central, situándose en el centro de las manzanas residenciales. El aparcamiento en esta zona sirve de apoyo al aparcamiento local situados en las calles de distribución.
- Viario V-4. Sirve a las manzanas localizadas en el borde de la Ronda Sur.
- Viario V-2. Banda de aparcamiento público al servicio de las dotaciones y manzanas de viviendas acogidas de protección.

Las vías V-9, V-10, V-11, V-12, V-13, V-14 y V-15 tienen una capacidad discreta de aparcamiento. Se prevé un aparcamiento que permita el acceso a la cochera situada en el interior de la parcela. Para ello, se establecen dos plazas de aparcamiento (10 m) por cada frente de parcela (15 m).

La ordenación propuesta de aparcamiento establece 799 plazas de aparcamiento público.

Viales	Plazas de aparcamiento
Vial 02	79
Vial 04	87
Vial 05	85
Vial 06	83
Vial 08	119
Vial 09	46
Vial 10	50
Vial 11	50
Vial 12	68
Vial 13	39
Vial 14	39

Vial 15	39
Vial 17	15
<b>Total aparcamiento</b>	<b>799</b>

## 2. Usos del suelo.

El Plan Parcial localiza los usos previstos por el Plan de Sectorización de acuerdo con la ficha de desarrollo. Los usos previstos para el sector son:

- Uso de vivienda en régimen libre. Se trata de uso residencial que no queda obligado a la reglamentación propia de las viviendas de protección. Son usos compatibles los despachos profesionales, pequeños locales comerciales y las dotaciones privadas como guarderías, gimnasios etc. La edificabilidad máxima y número máximo de viviendas destinadas a este uso figura en el cuadro correspondiente. El número máximo de viviendas destinadas a este uso será de 179 unidades .
- Uso de vivienda en régimen protegido. Se trata de uso residencial que obligatoriamente se destinará a la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección. La edificabilidad máxima y número máximo de viviendas destinadas a este uso figura en el cuadro correspondiente. El número mínimo de viviendas destinadas a este uso será de 121 unidades. La edificabilidad asignada a este uso es el 30% del aprovechamiento objetivo del sector conforme el cálculo establecido por el Plan de Sectorización.
- Uso terciario. Se engloba en este uso el de comercio, hospedaje y oficinas. La edificabilidad máxima destinada a este uso figura en el cuadro correspondiente. La edificación se localizará parcialmente alineada a la vía V-8 mientras que al frente de la zona verde se separará de las zonas ZV1 y ZV3 al menos la separación mínima establecida en el plano de Calificación, Alineaciones y Rasantes.
- Uso dotacional. Engloba los usos públicos de deportivo, escolar, social y comercial. Los distintos usos dotacionales se pormenorizan indicando el suelo que se asigna a cada uno de forma preferente. Los usos dotacionales se han localizado en el borde oeste del sector, en la zona más próxima con el sector S-2 y la vía V-2 que servirá de relación con otras áreas urbanas. La localización trata de facilitar el uso de esas parcelas por sectores más amplios de población, trascendiendo al sector S-3.
- Espacio libre. Engloba las actividades ocio y esparcimiento de la población propias de las zonas verdes urbanas tales como paseos, áreas de juego de niños, zonas de estancia al aire libre y pequeños quioscos de bebida u otros. La reserva de espacios libres se establece en tres parcelas con uso y finalidades distintas. La zona ZV-1 se localiza en el borde de la carretera Alcalá-Dos Hermanas (SE415). Esta zona verde tiene como finalidad separarse de la carretera y configurar el frente de la misma como una vía, y una avenida urbana en el futuro, rodeada de espacios libres. La zona verde ZV-2 se localiza en la parte central del sector. Tiene por finalidad acoger actividades de paseo y estancia al aire libre. La zona ZV-3 tiene por finalidad configurar el borde de la vía de nueva creación así como establecer un recorrido peatonal y de bicicletas que enlace con los sectores del Plan de Sectorización localizados al este.
- Zona reserva de infraestructuras. Reciben esta calificación los terrenos localizados al sur de la ronda Sur y que quedan segregados del resto del sector. Las distancias a las carreteras perimetrales limitan la posible edificación de los terrenos. Estos terrenos tienen como finalidad la localización de infraestructuras al servicio de las carreteras o de las redes de urbanización.

## 3. Calificación del suelo.

La ordenación global del sector se establece mediante la formación de manzanas cuyo lado mayor se dispone en paralelo a la carretera Alcalá-Dos Hermanas (SE415). Esta disposición de las manzanas busca disponer la mayoría del viario sobre líneas de mínima pendiente. Las manzanas y la edificación sobre ella se dispondrán de manera sensiblemente escalonada.

En la parte central del manzanario se dispone un espacio libre que junto con el viario limítrofe configura un bulevar que centraliza funcionalmente la actuación.

Las actividades más dinámicas, que estarán al servicio de éste y otros sectores, se localizan en el frente de la carretera y en la vía de separación con el sector S-2. Ambos lugares cuentan con buenas conexiones viarias con otros sectores y con el resto del área urbana satisfaciendo tanto las demandas de movilidad como la integración de estos usos.

En el límite norte, en el borde de la carretera Alcalá-Dos Hermanas se localiza una banda de espacios libres y dos manzanas destinadas a uso terciario. La disposición trata de asegurar la imagen de la zona mediante la localización del espacio verde entre la carretera de la edificación y la edificación terciaria construirá la fachada del sector a la carretera interurbana.

En el límite opuesto se localizan las parcelas dotacionales de social, deportivo, comercial y escolar. Junto a estos usos se reservan suelos para actividades residenciales de vivienda de protección, completando la fachada del sector y cuatro parcelas destinadas a vivienda de régimen libre, una de las cuales recoge la vivienda existente en la actualidad en el ámbito del Plan.

El manzanario central esta formado por manzanas de unos 67 m de ancho y longitud variable entre 162 y 214 m dependiendo de la posición respecto al bulevar. La localización de las manzanas que se ocuparán íntegramente con edificación aislada garantiza la construcción de una imagen urbana adaptada a la pendiente del terreno.

A efectos de la ordenación de la edificación se distinguen las siguientes áreas:

- Área de edificación de vivienda aislada en parcela. Se define una ordenación basada en la formación de un parcelario con una superficie por parcela superior a 490 m<sup>2</sup>, con un frente de parcela superior a 14,5 m de ancho. En estas parcelas la vivienda podrá disponerse aislada, separándose de la totalidad de los linderos o adosada a uno de los linderos laterales. Cuando ocurra la segunda posibilidad la construcción de la parcela con lindero coincidente con el adosado optará por situarse en la medianera formando una agrupación pareada. La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

En esta área se permite la permanencia de la edificación existente en la parcela oeste de la manzana M7B. La edificación residencial existente podrá realizar toda clase de obras. En el supuesto de derribo de la edificación existente la nueva construcción deberá ajustarse a las condiciones establecidas con carácter general por este Plan.

- Área de edificación de vivienda adosada formando manzana. Se trata de ordenar la edificación unifamiliar adosada en el perímetro de la parcela configurando un patio interior de uso común. Mediante esta solución se pretende buscar otra imagen de estos conjuntos de edificación, resolver el problema funcional del aparcamiento y ampliar la el suelo libre de edificación. Esta ordenación no se pretende hacer vinculante para permitir una mayor flexibilidad al proyecto de edificación en la construcción de viviendas sociales. Los requerimientos funcionales, dimensionales y económicos de las viviendas sometidas a algún régimen de protección dan lugar en ocasiones a proyectos que además de resolver mas satisfactoriamente las demandas de las viviendas configuran con mayor rotundidad la trama urbana. Para la ordenación de detalle de la zona se podrá tramitar un estudio de detalle que ordene volúmenes y establezca viario secundario u otra ordenación de volúmenes de acuerdo con lo previsto por la LOUA. La altura máxima de la edificación son tres plantas de altura.
- Área terciaria alineada a vial. Las manzanas localizadas al norte, con frente a la carretera de Alcalá-Dos Hermanas, se conforman con un fondo y longitud variable. La edificación se dispondrá de forma libre hacia la carretera y configurando un frente a la calle V-8. La edificación se separará de las zonas ZV1 y ZV3 al menos la separación mínima establecida en el plano de Calificación, Alineaciones y Rasantes. La altura máxima de la edificación será tres plantas. La edificación comercial podrá configurar espacios libres pasantes entre las dos calles y retranqueos cuando estos espacios se destinen a usos públicos como terrazas, lugares de acceso de peatonal, etc.
- Ordenación de parcelas dotacionales. Las parcelas dotacionales deberán ordenarse de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General de Alcalá de Guadiara y de la normativa sectorial que es de aplicación según el destino y uso final de cada edificio o instalación dotacional. En consecuencia el documento establece una norma que permite la construcción de los distintos tipos dotacionales previstos.

#### 4. Dotaciones cumplimiento de los estándares.

La reserva de suelo para dotaciones cumple con las exigencias mínimas establecidas por:

- Plan de Sectorización del SUNP- R2.
- Reglamento de Planeamiento para unidades básicas menores de 500 viviendas según lo establecido por el Anexo del mencionado reglamento.
- Estándares establecido por el art.17.1.2ª, a), entre 30 y 55 m2 por cada 100 m2 de techo edificable, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos de un 10% 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.

En el cuadro siguiente se establecen las reservas mínimas de acuerdo con las distintas normativas y documentos y se señalan las reservas para dotaciones públicas establecidas por el presente Plan.

	Plan de sectorización SUNP-R2. Superficie (m2)	Reglamento de planeamiento para 300 viviendas. Superficie (m2)	LOUA, art.17.1.2ª, a). Superficie (m2)	Reservas de dotaciones públicas en el presente Plan Parcial. Superficie (m2)
Escolar	3.600	3.600		3.601
Deportivo	1.800	1.800		1.821
Social	900	900 m2t		909
Comercial	300	300 m2t		317
Espacios libres	25.004		25.004	25.917
Total			Entre 17.934 y 32.880 m2	32.565
Aparcamiento	300 plazas	299 plazas públicas	Entre 299 y 598 plazas públicas	799 plazas públicas

#### 5. Redes de infraestructuras.

##### 5.1. Introducción.

Se respeta, en el contenido de la presente propuesta, el tenor de los artículos 13.3.d de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía y 53 del Reglamento de Planeamiento, en relación con las infraestructuras urbanas básicas.

Para cada infraestructura se define el esquema básico de funcionamiento de las redes propuestas y las características técnicas principales de cada uno de los servicios. Por otra parte se describen las conexiones y afecciones a la red existente.

### 5.2. Abastecimiento de agua potable.

El esquema básico del sistema de abastecimiento propuesto para el sector consiste en la disposición de los siguientes elementos:

- Se plantea una red principal de distribución sobre los viales de borde de la nueva urbanización con dos conexiones a la red prevista para las futuras actuaciones de la zona este. Con estas conexiones, situadas en la esquina noreste del sector, se garantiza la doble alimentación de los usos propuestos y el funcionamiento equilibrado de las redes de distribución de agua potable.
- Se disponen redes secundarias que se mallan con las redes existentes y que garantizan la acometida a todas las parcelas edificables.
- Se dispondrán los hidrantes y elementos de valvulería y maniobra necesarios para asegurar el buen funcionamiento de la red y el suministro en caso de avería en algún punto de la misma. Se seguirán las prescripciones técnicas establecidas por EMASESA respecto a los materiales y diámetros normalizados.
- Para la dotación de abastecimiento de población permanente se respetan los límites establecidos en las Normas del Plan Hidrológico de cuenca y por la empresa suministradora. En la tabla adjunta se presentan las estimaciones de consumo previstas para el sector, obteniéndose un caudal diario necesario cercano a 21,00 l/s.

USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TOTAL PLAZAS	CONSUMO (l/plaza y día)	MEDIO CAUDALES (l/día)
EQUIPAMIENTO DOCENTE	7.371	737	50	36.855
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	900	45	50	2.250
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.845	185	50	9.225
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	4.555	182	75	13.665
COMERCIAL	-	565	50	28.258
RESIDENCIAL		300	250	75.000
<b>TOTAL (l/día)</b>				<b>165.253</b>

Horas de consumo diario	10 h	Kp=2,4
Caudal diario medio	4,59 l/s	
Consumos anuales (365 días/año)	60.317.163 l/año	
Consumos anuales	2.409 m <sup>3</sup> /Ha	
Caudal Incendios	60 m <sup>3</sup> /h	16,67 /s
Tiempo del incendio	2 h	
Reserva Incendios	120 m <sup>3</sup>	
<b>Caudal Medio (diario+incendios)</b>	<b>21,26 l/s</b>	
<b>Total Volumen Diario Medio</b>	<b>285 m<sup>3</sup></b>	

### 5.3. Saneamiento.

La red del sector se soluciona con los siguientes elementos infraestructurales dispuestos de forma secuencial:

- Se establecen tres cuencas vertientes de acuerdo con la topografía del terreno.

- Red de colectores de tipología unitaria por gravedad que conduzca todos los vertidos y escorrentías superficiales de estas tres cuencas
- Las aguas se conducirán hacia la carretera A-392 punto mas bajo de la urbanización.
- EMASESA contempla un colector en este lugar de diámetro 1500 mm. La canalización de dicho colector no está aun proyectada y su financiación deberá ser sufragada por los beneficiarios de la zona.
- Se seguirán las prescripciones técnicas establecidas por EMASESA respecto a los materiales y diámetros normalizados.
- En las tablas adjuntas se presenta una primera estimación del caudal total de pluviales y fecales a tener en cuenta en el posterior cálculo del Proyecto de Urbanización.

## TABLA DE CAUDALES FECALES

USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TOTAL PLAZAS	CONSUMO (l/plaza y día)	PORCENTAJE RETORNO	DE CAUDALES (l/día)
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	7.371	737	50	90,00%	33.170
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.845	185	50	90,00%	8.303
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	900	45	50	90,00%	2.025
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	4.555	182	75	90,00%	12.299
COMERCIAL	-	565	50	90,00%	25.432
RESIDENCIAL		300	250	90,00%	67.500
<b>TOTAL (l/día)</b>					<b>148.727</b>

Horas de vertido	10 h
Caudal de vertido medio diario	4,13 l/s
<b>Volúmenes depurados (365 días/año)</b>	54.285.446 l/año
<b>Volúmenes reutilizables para otros usos (90% entradas EDAR)</b>	48.856.902 l/año

## TABLA DE CAUDALES DE PLUVIALES

USO	SUPERFICIE BRUTA	COEFICIENTE ESCORRENTÍA	DE
VIARIO Y APARCAMIENTOS	75.729 m <sup>2</sup>	0,80	
PARCELAS RESIDENCIALES	123.508 m <sup>2</sup>	0,60	
PARCELAS COMERCIALES	11.303 m <sup>2</sup>	0,60	
PARCELAS EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	4.555 m <sup>2</sup>	0,60	
PARCELAS RESTO EQUIPAMIENTO	10.116 m <sup>2</sup>	0,40	
ESPACIOS LIBRES	25.176 m <sup>2</sup>	0,15	
<b>TOTAL</b>	<b>250.387 m<sup>2</sup></b>		

<b>Caudal a evacuar</b>	<b>Q= c x S x I</b>	
Intensidad de precipitación	180,00	l/s y Ha
Caudal a evacuar (Viario + Aparcamientos)	1090,50	l/s
Caudal a evacuar (Parcelas residenciales)	1333,89	l/s
Caudal a evacuar (Equipamiento deportivo)	49,19	l/s
Caudal a evacuar (Equipamiento docente)	441,26	l/s
Caudal a evacuar (Espacios libres)	67,98	l/s
<b>Total Caudal Pluviales</b>	<b>2,98</b>	<b>m<sup>3</sup>/s</b>

- Dado el reducido tamaño de las subcuencas consideradas, así como la preponderancia de superficies de características muy uniformes; impermeables (vianos y aparcamientos) o zonas verdes, libres de edificación, el cálculo de los

caudales de aguas pluviales se obtendrá de multiplicar la superficie de cada subcuenca por un coeficiente de escorrentía y por la intensidad de lluvia máxima

#### 5.4. Red de energía eléctrica.

##### 5.4.1. Usos y estimación de potencias demandadas.

En las tablas adjuntas se presentan las demandas eléctricas para la implantación de los usos previstos en el Plan Parcial.

USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	Nº VIV	W/ viv o W/m <sup>2</sup> t	POTENCIA (KW)	Coef Simult	TOTAL Potencia (KW)
EQUIP. DOCENTE	7.371		15	110,57	1,00	110,57
EQUIP. COMERCIAL	900		15	13,50	1,00	13,50
EQUIP. SOCIAL	1.845		15	27,68	1,00	27,68
EQUIP. DEPORTIVO	4.555		20	91,10	1,00	91,10
COMERCIAL	11.303		100	1.130,30	1,00	1.130,30
RESIDENCIAL	48.657	300	9.200	2.760,00	0,52	1.424,16
ZONAS COMUNES ( 2% / RESIDENCIAL)				55,20	1,00	55,20
SERVICIOS TÉCNICOS (Alumbrado, Bombeos, etc.)		-		100,00	1,00	100,00
<b>TOTAL (KW)</b>						<b>2.953</b>

Para cuantificar los consumos se han empleado los criterios de previsión de potencia descritos en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, según el cual:

- Uso residencial: 5.750-9200 W/ viv. Electrificación básica.  
>9.200 W/ viv. Electrificación elevada.
- Uso terciario y comercial: 100 W / m<sup>2</sup>t.
- Equipamientos: 15-20 W / m<sup>2</sup>t.
- Se ha empleado un coeficiente de simultaneidad según el número de viviendas de cada sector de suelo urbanizable. ( $K_s=15,3 + (n-1) \cdot 0,5$ ).

##### 5.4.2. Redes de media tensión y centros de transformación.

Para la alimentación eléctrica en media tensión del sector se propone el siguiente esquema:

- Alimentación en media tensión desde la subestación transformadora prevista a ejecutar al sur del sector.
- En el interior del sector se realizará un bucle en media tensión que abrace todas las parcelas edificables
- Los centros de transformación de las parcelas edificables colgarán de este circuito en media tensión. Se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el vigente reglamento electrotécnico de baja tensión y el artículo 5 del reglamento sobre acometidas eléctricas, por los que, cuando se construya un local, edificio o agrupación de estos cuya previsión de carga exceda de 50 KVA, se reservará un local destinado al montaje de la instalación de un C.T. Teniendo en cuenta el nivel de definición



correspondiente al plan especial, se opta por dibujar en los planos de propuesta solamente los esquemas básicos de estos circuitos en M.T., sabiendo que de estos colgarán con posterioridad los distintos C.T., cuyo emplazamiento definitivo se determinará en el Proyecto de Urbanización correspondiente. La instalación y acometida de estos centros se realizará en la fase de edificación adaptando su implantación y características técnicas a las de la promoción a la que den servicio.

- Se prevé la instalación en la fase de urbanización de un centro de transformación de equipamiento, situado en una zona central del sector sobre la parcela destinada a espacio libre, para satisfacer las demandas de los servicios e infraestructuras de la urbanización y también de las necesidades provisionales de consumo durante la fase de obras de edificación.

### 5.5. Red de telecomunicaciones.

El esquema básico de la red propuesta de telefonía de la que se dota al sector está formado por los siguientes elementos:

- Red ramificada de distribución principal con conductos de 110 mm y 63 mm. de diámetro y arquetas tipo "D", accediendo a todas las parcelas edificables.
- En tercer lugar, se establecen varias redes secundarias de distribución, que parten de las arquetas de registro de la canalización de distribución principal terminando en los pedestales o arquetas de distribución de acometidas a las parcelas.
- El último eslabón del sistema es la red de dispersión, que es el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución y acometen a cada vivienda o local; esta fase, por tanto, puede considerarse como correspondiente a la acometida del abonado.
- El punto de conexión será indicado por la compañía suministradora y será reflejado en el proyecto de urbanización.

El dimensionamiento de la red consistirá, en la práctica, en la determinación de la cantidad y diámetro de las canalizaciones necesarias, y partiendo de éstas, se fijarán tanto las cámaras de registro como las arquetas en sus diversos tipos.

Se preverán las siguientes demandas:

- 2 líneas / 100 m2 edificables.

En lo referente a los diámetros de canalizaciones a emplear se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Los tubos de  $\phi 40$  mm sólo se utilizarán para unir el registro en parcela con la arqueta más próxima, por lo que sólo aloja acometidas.
- Se emplearán conductos de  $\phi 110$  en las prolongaciones de los prismas de alimentación, y cuando deban utilizarse cables de conjunto capacidad-calibre superior a los de dicha relación
- El número de conductos  $\phi 63$  necesarios en una sección de canalización será la suma de:
  - Un conducto por cada cable que pueda discurrir por esa sección.
  - Un conducto de reserva para cambios de sección de cables.
  - Tantos conductos como grupos de ocho acometidas o fracción discurran por esa sección correspondiente a parcelas o locales.
  - Un conducto vacante más para acometidas.

- Por otra parte, como criterio general, se unificarán por exceso los diámetros de los tubos que discurren por una misma zanja, aunque según las especificaciones anteriores debieran ser de diámetros diferentes.

#### 5.6. Red de gas natural.

La compañía gas Andalucía está interesada en canalizar la nueva urbanización con redes de gas natural. El esquema básico de la red propuesta estaría formado por los siguientes elementos:

- Conexión a las redes generales de alimentación previstas, el punto exacto de enganche será determinado por la compañía suministradora.
- Red de distribución principal de la nueva urbanización tipo peine abrazando todas las parcelas edificables.
- Finalmente, se establecen varias redes secundarias de distribución, que parten de la canalización de distribución principal terminando en las acometidas de cada parcela o vivienda unifamiliar.

#### 5.7. Red de alumbrado público.

Las características principales de la red de alumbrado propuesta se adaptarán a la tipología del viario urbano en el que se ubiquen, clasificándose en:

- Alumbrado para viario. Se utilizarán columnas galvanizadas de 9 metros de altura equipados con una luminaria cerradas de reparto asimétrico en instalación "post TOP" y lámparas de VSAP de 250 W para los viales principales del sector. La interdistancia entre puntos de luz será de 25-30 m, y se dispondrán unilateralmente. El diseño y acabado de las luminarias y columnas será análogo al ya existente a las zonas próximas.
- Alumbrado para zonas verdes y espacios peatonales se instalarán columnas de 4,50 m de altura con luminarias VSAP de 150 W a una distancia aproximada de 15/20 m.

En general, salvo derivaciones puntuales desde los cuadros existentes, la alimentación, mando y protección de los circuitos se realizará desde nuevos cuadros de tipo normalizado, que irán equipados con contadores de energía activa y reactiva, reloj astronómico y regulación electrónica del flujo luminoso. Los cuadros eléctricos se situarán junto a los centros de transformación de equipamiento previstos y se alimentarán desde los mismos.

Del cuadro de alumbrado parten circuitos para el suministro de los espacios públicos previstos. Se dispondrán arquetas en todos los puntos de cruce de calzada y derivación. Conforme a la normativa vigente se dispondrá una red equipotencial para la puesta a tierra de todos los elementos de la red de alumbrado público.

Para la determinación de la sección de los cables, se tratará de, por razones de economía, determinar la sección más pequeña de entre las normalizadas. Se respetarán en todo momento las prescripciones establecidas por el Servicio de Alumbrado Público municipal.

La red ha de ser capaz de, para las intensidades requeridas, no producir una caída de tensión superior al valor fijado por el Reglamento de Baja Tensión (3% para los circuitos de alumbrado). Además, la red ha de ser capaz de soportar las intensidades requeridas y no sobrepasar unas densidades máximas de corriente fijadas por el Reglamento de Baja Tensión. Ello con objeto de que el calentamiento del cable por efecto Joule no eleve la temperatura del conductor por encima del valor máximo que puede soportar sin daño en el aislamiento del cable en servicio permanente durante el tiempo previsto de vida útil del mismo.

## Ordenanzas reguladoras

### **Título preliminar: ámbito, vigencia y contenido del plan.**

#### **Artículo 1. Objeto y contenido.**

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Sector S3 del Plan de Sectorización SUNP R2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito.

#### **Artículo 2. Vigencia.**

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la legislación urbanística vigente y la Revisión del Plan General de Alcalá de Guadaíra.

La innovación del contenido de la ordenación detallada podrá llevarse a efecto mediante:

- a. Estudio de Detalle en los casos previstos por este Plan o cuando estos se redacten para el ajuste de las determinaciones pormenorizadas aquí establecidas.
- b. Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijadas por el artículo 36.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

#### **Artículo 3. Documentación del Plan Parcial; contenido y valor relativo de sus elementos.**

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.
- b) Plano de Calificación, Alineaciones y Rasantes y a escala 1:1000. que expresa los usos pormenorizados del suelo y de la edificación. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, las rasantes básicas y las ordenanzas de aplicación en cada manzana. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- c) Plano de definición geométrica a escala 1:1.000, que expresa los datos necesarios para el replanteo del viario, espacios libres dotaciones y parcelas edificables. Es un plano que podrá ser ajustado si se manifestarán discrepancias entre el levantamiento topográfico y la realidad. El ajuste no podrá dar como resultado disminución de las parcelas dotacionales, de espacios libres o reducción del viario público.
- d) Plano de Gestión y urbanización a escala 1:2000 expresa la delimitación de la Unidad de Ejecución. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la

materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

- e) Plano de ordenación de viario a escala 1:1.000 es un plano que expresa las características del viario y de la reserva de aparcamientos públicos. La gestión del tráfico propuesta tiene carácter orientativo. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- f) Secciones longitudinales y transversales del viario. Determinan el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y las conexiones con los sistemas generales. Se determinan las alineaciones de toda la red viaria mediante su definición geométrica en planta y las rasantes en las intersecciones principales. Las secciones vinculan en la anchura entre alineaciones, el proyecto de urbanización podrá reubicar la disposición del aparcamiento y bandas de acerado y ajustar la dimensión de los distintos elementos en función de los materiales y tipo de construcción.
- g) Planos de Infraestructuras a escala 1:2.000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, riego, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía y gas natural. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter orientativo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.
- h) Estudio Económico y de Viabilidad, con el contenido de evaluación económica que establece el art. 63 del Reglamento de Planeamiento.
- i) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.
- j) El resto de la documentación del Plan (Memoria y Planos de Información) tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación mas favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés mas general de la colectividad.

4. Los conceptos y terminología utilizados en estas Ordenanzas coinciden con las establecidas con carácter general en la Normativa del Plan General de Alcalá de Guadaira.

## **Titulo primero: desarrollo, gestión y ejecución del Plan Parcial.**

### **Artículo 4. Desarrollo.**

En desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan la LOUA y las Normas del Plan General de Alcalá de Guadaira y las disposiciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.

### **Artículo 5. Gestión.**

1. En desarrollo del Plan Parcial se delimita una única Unidad de Ejecución que incorpora la totalidad de los terrenos objeto del Plan Parcial.
2. El Programa de Actuación SUNP R2 adscribe al sector la superficie de 4.500 m<sup>2</sup> del sistema general SGEL-7 a los efectos de la obtención del suelo correspondiente y de la

materialización en esta unidad de ejecución por los propietarios del sistema general del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho.

3. La Unidad de Ejecución se llevará a efecto por el Sistema de Compensación.
4. La gestión del Plan Parcial se ajustará a los plazos :
  - Los propietarios de suelo incluidos en la Unidad de Ejecución deberán presentar ante la Administración Actuante el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación del Plan Parcial.
  - El Proyecto de Reparcelación deberá presentarse en el plazo máximo de 12 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 6. Ejecución.**

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo será efectuada mediante los proyectos previstos de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Se podrán redactar estudios de detalle para ajustar alineaciones y rasantes y ordenar volúmenes de edificación.

3. La urbanización del Sector se realizará mediante un Proyecto de Urbanización que deberá presentarse para su tramitación en un plazo inferior a nueve meses desde la aprobación del presente Plan Parcial.

4. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido que para los mismos especifican las Normas Urbanísticas del Plan General y el Reglamento de Planeamiento. Además el Proyecto de Urbanización deberá contener las siguientes determinaciones:

- a. Eliminará las líneas eléctricas aéreas.
- b. Preverá los lugares para instalar los contenedores de basuras.
- c. Localizará el 2% de las plazas de aparcamiento para minusválidos con dimensiones mínimas de 4,5m\*3,3m.
- d. El Proyecto de urbanización mediante su diseño cumplirá lo previsto en el Decreto 72/92 Para la accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía y Ley 1/1991 de 31 de Marzo en atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

#### **Título segundo: régimen urbanístico del suelo.**

##### **Artículo 7. Contenido urbanístico legal del derecho de la propiedad del suelo: deberes.**

- a. Promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles por este documento y lo previsto en la LOUA.
- b. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística una vez el suelo tenga la condición de solar.
- d. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones.
- e. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

- g. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, que incluye en el presente caso:
  - a) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59,60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
  - b) Ejecutar la glorieta de unión de la Ronda Sur con la carretera A-392.
  - c) Financiar las obras de adecuación de la vía pecuaria de Pelay Correa conforme lo establecido en el Plan de Sectorización con el 35,33% de su importe.
  - d) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta transcurrido un (1) año desde la recepción provisional por el Ayuntamiento de las obras que integran cada una de las fases.
  - e) Construir el cerramiento de las parcelas destinadas a dotaciones en las condiciones expresadas en el PGOU conforme establece el Plan de Sectorización.

### **Artículo 8. Régimen del suelo.**

1. La aprobación de la ordenación contenida en el Plan Parcial determina:
  - a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
  - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución de compensación.
  - c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.
  - d. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.
2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:
  - a. La superficie total correspondiente a viales y aparcamientos públicos y las parcelas destinadas a:
    - Uso docente
    - Uso deportivo
    - Uso social
    - Uso comercial público
    - Espacio Libre de Uso y Dominio Público, Zona verde.
  - b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos por la LOUA, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo 53 de la LOUA. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo siguiente.

### **Artículo 9. Autorización de actos de construcción antes de ultimar la urbanización.**

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- b. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- c. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- d. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- e. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

### **Título tercero: ordenanzas de zona.**

#### **Capítulo I. Disposiciones generales.**

##### **Artículo 10. Zonas.**

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, el Plan Parcial distingue las siguientes Zonas de Ordenanza.

- Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada
- Zona de Vivienda sometida a ordenación de detalle
- Zona de Terciario con edificación alineada a vial
- Zona de parcelas dotacionales
- Zona de zonas verdes.
- Zona de viario y aparcamiento.

##### **Artículo 11. Condiciones generales de uso y edificación.**

Es de aplicación y de obligado cumplimiento lo previsto en el PGOU de Alcalá de Guadaíra, Título VIII sobre Condiciones generales de edificación y Título IX sobre Condiciones generales de uso.

#### **Capítulo II. Ordenanza de la zona de Vivienda Unifamiliar aislada**

##### **Artículo 12. Delimitación y subzonas.**

Esta normativa será de aplicación en la zona identificada en el Plano de Calificación con la trama de Vivienda Unifamiliar Aislada.

La edificación existente en la parcela este de la manzana M7B queda eximida del cumplimiento de los parámetros definidos en los artículos siguientes, pudiéndose realizar sobre ella obras de conservación, adecuación y mejora. El derribo de la edificación existente implicará la desaparición de la situación singular y la obra nueva se ajustará a lo previsto en el articulado de este capítulo.

### **Artículo 13. Condiciones de parcelación.**

1. Cuando la manzana no sea objeto de una actuación unitaria deberá realizarse una parcelación previa que abarque su totalidad, con las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo.
2. Las dimensiones mínimas de parcela serán:
  - a. Superficie superior a cuatrocientos noventa (490) metros cuadrados.
  - b. Diámetro de la circunferencia inscribible de catorce metros cincuenta centímetros (14,5) metros.
  - c. Frente de parcela mínimo de catorce metros cincuenta centímetros (14,5) metros.

### **Artículo 14. Condiciones de actuación.**

Sobre cada manzana podrá actuarse libremente desde la unidad mínima de parcela definida en el plano nº 2 Calificación Alineaciones y Rasantes hasta la manzana completa, mediante uno o varios proyectos de edificación.

### **Artículo 15. Alturas.**

La altura máxima de la edificación será de:

- Dos (2) plantas.
- Sobre la segunda planta se podrá levantar una planta ático con una superficie no superior al cincuenta (50) por ciento de la planta inferior. La construcción se retranqueará al menos tres metros de la fachada con frente al viario público.
- La altura de las dos plantas no superará 7,5 m y las dos plantas más ático 9,5 m.

### **Artículo 16. Separaciones a Linderos.**

1. La separación a linderos tiene condición de retranqueo mínimo.
2. Separación a linderos en el caso de actuaciones una parcela.
  - a. Lindero frontal. Como mínimo cinco (5) metros. En parcelas en esquina se considera lindero frontal el que tenga menor longitud o cuando los dos sean de igual longitud el frente donde se disponga la puerta de acceso para vehículos.
  - b. Linderos laterales. Como mínimo tres (3) metros.
  - c. Lindero trasero. La edificación principal deberá separarse del lindero trasero al menos cinco (5) metros. Podrán adosarse a este lindero pequeñas construcciones de almacenaje de superficie no superior a cinco (5) metros cuadrados y altura no superior a dos metros veinte centímetros (2,20).
  - d. Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.
3. Separación a linderos en el caso de actuaciones conjuntas sobre varias parcelas o sobre manzanas completas.



- a. Lindero frontal. Como mínimo cinco (5) metros. En parcelas en esquina se considera lindero frontal el que tenga menor longitud o cuando los dos sean de igual longitud el frente donde se disponga la puerta de acceso para vehículos.
- b. Linderos laterales. Podrán optar por adosarse a medianera de dos en dos viviendas, no dejando medianeras vistas o separarse como mínimo tres (3) metros. o adosarse de una en una las viviendas a un lindero, tratándose dicho lindero como si fuese una fachada, pero sin abrir huecos de luces sobre la parcela colindante, y separándose como mínimo tres (3) metros la vivienda siguiente así como la alineación exterior, cuando sea el caso.
- c. Lindero trasero. Podrán optar por adosarse a medianera de dos en dos viviendas, no dejando medianeras vistas o separarse del lindero trasero al menos cinco (5) metros. Podrán adosarse a este lindero pequeñas construcciones de almacenaje de superficie no superior a cinco (5) metros cuadrados y altura no superior a dos metros veinte centímetros (2,20).
- d. Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.
- e. La formación de otras separaciones de linderos a las establecidas en este número se deberá realizar mediante la redacción y tramitación de un estudio de detalle.

#### **Artículo 17. Ocupación sobre Rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la parcela.
2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

#### **Artículo 18. Ocupación Bajo Rasante.**

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano que no podrá exceder de la superficie efectivamente ocupada sobre rasante.

#### **Artículo 19. Edificabilidad neta.**

La edificabilidad máxima por manzana para uso residencial y el número máximo de viviendas a realizar en cada manzana se establece en el Artículo 51.

La edificabilidad máxima por parcela será el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad de la manzana (resultado de dividir la edificabilidad máxima de la manzana entre la superficie de la manzana) por la superficie de la parcela.

#### **Artículo 20. Patios.**

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

#### **Artículo 21. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos.

#### **Artículo 22. Condiciones Particulares de Estética.**

- a. Las parcelas edificadas se separarán del viario y de las parcelas colindantes mediante una valla.
- b. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos macizos de cien (100) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

- c. En el caso de actuaciones conjuntas las separaciones interiores no tendrán que ser objeto de vallado y podrán ser diseñadas mediante otro criterio.

### **Artículo 23. Condiciones particulares de usos.**

1. El uso determinado será:

Vivienda en régimen libre

En el interior de la parcela se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

2. Serán usos compatibles :

- Vivienda sometida a régimen de protección.
- Despachos profesionales
- Pequeños negocios compatibles con el uso residencial no podrán superar los 50 m<sup>2</sup> de superficie edificada, ubicándose en planta baja y semisótano con acceso independiente a la vivienda.
- Dotacional privado y público.

3. Se permiten dentro de las parcelas definidas los siguientes usos:

- Garajes al servicio de varias parcelas cumpliendo la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda exigida en el apartado 1 de este artículo. Estos garajes contarán con acceso rodado desde la calle y con acceso peatonal desde la calle o desde espacio privativo común. Podrán establecerse accesos directos desde el garaje a la vivienda cumpliendo la normativa de incendios. En todo caso, las viviendas contarán con acceso independiente desde la calle o espacio privativo común.

4. Se prohíben todos los restantes.

## **Capítulo III: Ordenanza de la zona de vivienda unifamiliar adosada**

### **Artículo 24. Delimitación y subzonas.**

Esta normativa será de aplicación en la zona identificadas en el Plano de Calificación con la trama de Vivienda unifamiliar adosada.

### **Artículo 25. Condiciones de actuación.**

Cada manzana será objeto de un proyecto unitario. Sobre cada manzana se redactará al menos un documento con el contenido de un anteproyecto de edificación que además identificará las fases de posible división a efectos de ejecución parcial de la propuesta arquitectónica, salvo que se parcele directamente en el proyecto de reparcelación.

El anteproyecto y proyectos de ejecución deberán agotar el número de viviendas asignadas a la manzana.

Sobre cada manzana se establecerá el régimen de propiedad horizontal.

### **Artículo 26. Condiciones de posición de la edificación.**

1. Se localizará en el perímetro de la manzana, manteniendo un retranqueo mínimo desde la alineación de tres (3) metros.
2. Cada vivienda contará con un frente mínimo a alguno de los viarios definidos en plano, igual o superior a seis (6) metros de longitud.

3. Las viviendas se construirán adosadas; podrán existir discontinuidades en la edificación adosada para resolver las esquinas.
4. En el interior de la manzana se podrá reservar un espacio común libre de edificación. Este espacio podrá tener acceso directo desde el espacio público mediante pasajes peatonales de al menos tres (3) metros de ancho en cualquiera de sus puntos. Los usos a que se destine este espacio cumplirá las siguientes condiciones:
  - i) Quedará ajardinado en al menos el 50% de la superficie.
  - ii) No podrá destinarse en superficie a aparcamiento.
  - iii) Se podrán localizar instalaciones de ocio como deportivas, juegos de niño.
  - iv) Se podrá incluir una edificación auxiliar destinada a servicio de la instalación que no supere los cincuenta metros de superficie construida y una altura de 2,70 m.
  - v) El espacio libre será en todo caso un proindiviso entre los titulares de las viviendas.
5. La formación de otras condiciones de edificación a las recogidas en este artículo se deberán realizar mediante la redacción y tramitación de un estudio de detalle.

#### **Artículo 27. Alturas.**

La altura máxima de la edificación será de:

- Dos (2) plantas sobre las que se podrá levantar una planta ático con una superficie no superior al cincuenta (50) por ciento de la planta inferior, que retranqueará al menos tres (3) metros del plano de la fachada con frente al viario público.
- La altura de las dos plantas no superará 7,5 m y las dos plantas más ático 9,5 m.

#### **Artículo 28. Ocupación Bajo Rasante.**

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano destinada a aparcamiento y trasteros.

El aparcamiento será común para todas las viviendas, a fin de reducir el número de entradas y salidas.

#### **Artículo 29. Edificabilidad neta.**

La edificabilidad máxima por manzana para uso residencial y el número máximo de viviendas a realizar en cada manzana se establece en el Artículo 51.

#### **Artículo 30. Condiciones Particulares de Estética.**

- a. La manzana se cerrará mediante una valla dispuesta sobre la alineación
- b. La valla se construirá con elementos macizos de cien (100) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
- c. Las separaciones interiores no tendrán que ser objeto de vallado y podrán ser diseñadas mediante otro criterio.

#### **Artículo 31. Condiciones particulares de usos.**

1. El uso determinado será:
  - Vivienda en régimen protegido. Las viviendas tendrán como mínimo 90 metros construidos. Deberá ejecutarse la totalidad del número de viviendas fijadas en cada manzana.
  - Si la construcción de viviendas de régimen protegido no agotará la totalidad de la edificabilidad ésta podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos en la manzana.
  - En el interior de la parcela se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

2. Se permiten los siguientes usos:
  - Comercial
  - Dotaciones comunitarias
3. Se prohíben todos los restantes.

## **Capítulo IV. Ordenanza de la zona de Terciario con edificación alineada a vial**

### **Artículo 32. Delimitación y subzonas.**

Esta normativa será de aplicación en la zona identificadas en el Plano de Calificación con la trama de Terciario con edificación alineada a vial.

### **Artículo 33. Unidad edificatoria.**

Serán objeto de edificación mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1. Cada una de las manzanas definidas en el plano nº2 Calificación Alineaciones y Rasantes se edificará mediante proyecto unitario que integre la totalidad de la construcción a realizar sobre la parcela. Esta edificación podrá realizarse por fases presentando un anteproyecto del conjunto.

En este caso el proyecto determinará las condiciones de posición de la edificación en la parcela, debiendo cumplir, al menos, lo previsto en el apartado 3 del artículo 34.

2. Se podrán subdividir las manzanas existentes en parcelas y ser cada una ellas objeto de edificación individualizada. En esta caso serán edificables todas aquellas parcelas resultantes de la división de la manzanas que cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Superficie mínima 2.000 m<sup>2</sup>.
  - b. Los linderos frontales tengan la dimensión mínima de dieciocho (18) metros.
  - c. Los linderos laterales serán perpendiculares a la alineación de la vía V8.

### **Artículo 34. Posición de la edificación en la parcela.**

1. Las edificaciones se situarán sobre la alineación de la Vía 8 marcada en los planos al menos en el 50% de su longitud.
2. Las edificaciones se retranquearán de los linderos laterales de las parcelas la mitad de la altura y al menos tres (3) metros.
3. La edificación se separará de las zonas ZV1 y ZV3 al menos la separación mínima establecida en el plano de Calificación, Alineaciones y Rasantes.

### **Artículo 35. Alturas.**

1. Las edificaciones tendrán una altura máxima de tres (3) plantas.
2. La altura no superará los 12 m.

### **Artículo 36. Ocupación Bajo Rasante.**

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

### **Artículo 37. Edificabilidad neta.**

La edificabilidad máxima por manzana se establece en el Artículo 51.

La edificabilidad máxima por parcela será el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad de la manzana (resultado de dividir la edificabilidad máxima de la manzana entre la superficie de la manzana) por la superficie de la parcela.

#### **Artículo 38. Patios.**

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

#### **Artículo 39. Condiciones Particulares de Uso.**

4. El uso determinado será el terciario.

Será obligatorio reservar en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

5. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Garajes.
- Oficinas
- Comercio.
- Hospedaje y hotelero.
- Dotaciones públicas o privadas.

#### **Artículo 40. Condiciones Particulares de Estética.**

Se permitirá la construcción de soportales. Cuando exista patio se podrán buscar soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin de proveer a estos de vida comunitaria.

### **Capítulo V. Zona de ordenación de parcelas dotacionales.**

#### **Artículo 41. Ámbito de aplicación.**

Las Normas contenidas en este Capítulo regulan la edificación en las parcelas a las que el Plan Parcial, determina como de ordenación de parcelas dotacionales.

#### **Artículo 42. Alineaciones oficiales.**

Las alineaciones marcadas por el Plan Parcial en la documentación gráfica deben considerarse como límite de parcela.

La división entre las parcelas destinadas a deportivo y SIPS comercial privado podrá ser delimitado libremente de acuerdo con las necesidades de ocupación de suelo de los respectivos usos.

La parcela de comercial se localizará integrada con el espacio libre. La ubicación que figura en plano podrá ser reubicada dentro de la ZV2 de acuerdo con el proyecto de ejecución de la misma.

La edificación se retranqueará de los linderos interiores (separación de otra parcela) al menos media vez la altura y como mínimo tres (3) metros.

#### **Artículo 43. Determinaciones básicas para la edificación de las parcelas.**

Las edificaciones localizados en estas parcelas seguirán las determinaciones contenidas en el Plan General de Alcalá de Guadaíra y las que fueran de aplicación de acuerdo con las normativas sectoriales del uso que implanten.

#### **Artículo 44. Número de plantas.**

1. El número máximo de plantas permitidas será de tres (3) plantas.
2. Se permiten sótanos.

#### **Artículo 2. Edificabilidad.**

La edificabilidad para las nuevas edificaciones será la necesaria para su normal funcionamiento.

#### **Artículo 45. Usos permitidos.**

1. El uso determinado será el dotacional.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - Escolar.
  - Deportivo.
  - Comercial público.
  - Social
3. Además de los edificios que desarrollan estos usos, se permiten:
  - a) Una vivienda, en cada parcela, destinada al vigilante del centro. Dicha edificación estará englobada en el conjunto del edificio principal, y su composición y tratamiento será idéntico al de aquel.
  - b) Asimismo se permiten dotaciones de aparcamiento al aire libre, conforme lo establecido en el Plan General de Alcalá de Guadaíra.

### **Capítulo VI. Zonas verdes.**

#### **Artículo 46. Ámbito de aplicación.**

Las normas contenidas en el presente Capítulo, regulan los usos y edificaciones que por el Plan Parcial se asignan a los terrenos destinados a zonas verdes como jardines, áreas de juego y recreo de niños.

#### **Artículo 47. Condiciones de ordenación.**

La ordenación de las zonas verdes se realizará de acuerdo con lo previsto en el art.346 del Plan General de Alcalá de Guadaíra, sobre Condiciones de las áreas ajardinadas.

En las zonas ZV-1 y ZV-3 se dispondrá un carril de bicicletas de 2,5 m de ancho como mínimo.

### **Capítulo VII. Viario y aparcamiento.**

#### **Artículo 48. Ámbito de aplicación.**

Las normas contenidas en el presente Capítulo, regulan los usos que por el Plan Parcial se asignan a los terrenos destinados a zonas de viario, protección de viario, carril de bicicletas y aparcamiento.

**Artículo 49. Usos.**

- a. Los terrenos destinados a viario, carril bicicleta y aparcamiento serán de uso y dominio público. Se permiten aquellas actuaciones que en ningún caso impidan, reduzcan o limiten, el Dominio Público de estas áreas de acuerdo con las previsiones contenidas en el Plan General.
- b. De acuerdo con su finalidad de viario rodado, aparcamiento y carril de bicicletas serán objeto de tratamiento y construcción diferenciado en el proyecto de urbanización.
  - Viario rodado se destinará al tránsito de vehículos
  - Aparcamiento se destinará al estacionamiento de vehículos.
  - Carriles de bicicletas se destinarán al tránsito de bicicletas. La posición reflejada en planos se podrá ajustar en el proyecto de urbanización de acuerdo con el tratamiento y diseño de las zonas verdes y espacios libres.
- c. Las condiciones dimensionales, diseño y materiales coincidirán con las previstas en el Plan General.

**Capítulo VIII. Reserva de infraestructuras.****Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

Las normas contenidas en el presente Capítulo, regulan los usos que por el Plan Parcial se asignan a los terrenos destinados reserva de infraestructuras.

**Artículo 50. Usos.**

Los terrenos con esta calificación se destinarán a viario, infraestructuras y aparcamiento. Se permiten aquellas actuaciones que tengan por finalidad la implantación de redes o elementos de las redes de servicio de las infraestructuras urbanas. Los elementos construidos deberán cumplir los requerimientos de servidumbre de las carreteras limítrofes.

Hasta tanto estas zonas se destinen al uso de infraestructuras deberán ser objeto de tratamiento forestal.

**Capítulo IX. Cuadro de características de las parcelas.****Artículo 51. Cuadro de características de las parcelas.****Parcelas de uso lucrativo**

Manzana	Uso	Superficie	Edificabilidad	Nº viv
M1	Terciario	11.038	7.875,00	
M2	Terciario	5.150	3.250,00	
<b>Total terciario</b>		<b>16.188</b>	<b>11.125</b>	
M3	Viv Uni Libre	13.000	3.914,01	24
M4	Viv Uni Libre	13.000	3.914,01	24
M5	Viv Uni Libre	13.050	4.240,18	26
M6	Viv Uni Libre	12.900	4.240,18	26
M7B	Viv Uni Libre	2.518	652,34	4
M8	Viv Uni Libre	9.700	2.772,42	17

M9	Viv Uni Libre	10.000	2.935,51	18
M10	Viv Uni Libre	10.000	3.261,68	20
M11	Viv Uni Libre	10.000	3.261,68	20
<b>Total Viv Uni Libre</b>		<b>94.168</b>	<b>29.192</b>	<b>179</b>
M7A	Viv Uni Protegida	5.986	4.826,03	30
M12	Viv Uni Protegida	8.450	7.078,18	44
M13	Viv Uni Protegida	9.450	7.560,79	47
<b>Total Viv Uni Protegida</b>		<b>23.886</b>	<b>19.465</b>	<b>121</b>

### Parcelas de uso dotacional público

Parcela	Uso	Superficie
D1	Escolar	3601
D2	Deportivo	1821
D3	SIPS	909
D4	Comercial	317
<b>Total dotaciones</b>		<b>6648</b>
ZV1	Espacios Libres	6106
ZV2	Espacios Libres	8511
ZV3	Espacios Libres	11300
<b>Total espacios libres</b>		<b>25917</b>
<b>Total dotaciones y espacios libres</b>		<b>32565</b>
<b>Plazas de aparcamiento público</b>		<b>799</b>



## Cálculo del aprovechamiento Medio

De acuerdo con el art. 61 de la LOUA corresponde al instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución del área urbana, fijar y, en su caso, concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características dentro del espacio ordenado.

El presente Plan toma como coeficiente de uso pormenorizado y tipologías edificatorias los establecidos en el Plan de Sectorización como coeficientes de ponderación que para los usos previstos son:

Uso pormenorizado	Coeficiente de uso y tipología característico
Vivienda Unifamiliar en Régimen Libre.	1
Vivienda Unifamiliar en Régimen Protegido	0,9
Terciario	1,05

La justificación de los coeficientes de acuerdo con el Plan de Sectorización es la siguiente:

1. Se establece un Coeficiente de Ponderación de uno (1) para el Uso que englobará la tipología edificatoria más usual en el Área de reparto. Por tanto se asigna Coeficiente de Ponderación 1 al uso de Vivienda Unifamiliar en Régimen Libre. Esta vivienda se construirá con tipología de ciudad jardín.
2. Para la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar en régimen protegido se le asignará un coeficiente de ponderación menor, justificándose en criterios de mercado: El precio de la vivienda en régimen protegida será de unos 900 €/m<sup>2</sup>, mientras que el de la vivienda libre oscilará sobre los 1000 €/m<sup>2</sup>, con lo cual el aprovechamiento de la vivienda protegida será un 90% del indicado a la vivienda libre. Por tanto se asigna Coeficiente de Ponderación 0,9 al uso de Vivienda Unifamiliar en Régimen Protegido.
3. Siguiendo el mismo criterio (costos de mercado), para la tipología terciaria el precio de venta oscilará sobre los 1050 €/m<sup>2</sup>, siendo por tanto el metro cuadrado construido un 5% más alto del de la vivienda libre (tomado como referencia). Con lo cual se asigna Coeficiente de Ponderación 1,05 al uso de Terciario.

La escasa dimensión del ámbito de ordenación y la similitud de las condiciones urbanísticas de las distintas parcelas destinadas a usos residenciales hace que no se afecten las distintas parcelas con coeficientes de situación.

### Cálculo del Aprovechamiento total del Sector.

Al ámbito de planeamiento se le adscriben 4.500 m<sup>2</sup> del sistema general de espacios libres SGEL-7 delimitado por el Plan Gneral de Alcalá de Guadaira.

Aplicando los Coeficientes de Uso y Tipología establecidos a las distintas zonas de ordenanza, así como las compatibilidades entre usos señaladas, se obtienen los siguientes resultados:

	Edificabilidad	Coef. uso	Aprovech.	Aprovech. Medio	Aprovech. susceptible de apropiación	Aprovech. de cesión municipal
Vivienda Unifamiliar Libre	29.192	1	29.192,00			
Vivienda Unifamiliar Protegida	19.465	0,9	17.518,50			
Terciario	11.125	1,05	11.681,25			
Ámbito	59.782		58.391,75	0,22940018	52.552,58	5.839,18

### Cálculo del aprovechamiento excedentario.

Realizando los cálculos pertinentes resulta el siguiente resultado:

Conceptos	Ámbito del Sector
Edificabilidad	59.782m <sup>2</sup>
Aprovechamiento total	58.392UA
Superficie de sistemas generales adscritos al Sector	4.500m <sup>2</sup>
Superficie del Sector	250.041m <sup>2</sup>
Superficie total	254.541m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0,22940018UA/m <sup>2</sup>
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios	52.552,58UA
Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento	5.839,18UA

## Plan de Etapas.

El sector se desarrollará mediante una única unidad de ejecución que abarcará la totalidad de los terrenos objeto de este Plan Parcial.

La unidad se realizará en una única fase si bien el Proyecto de Urbanización podrá dividir las obras de urbanización para ajustar su ejecución a las condiciones urbanísticas del entorno.

Los plazos temporales para el desarrollo de la actuación son:

La Ronda Sur podrá ser objeto de proyecto separado dando coherencia funcional y formal a una vía que recorre varios sectores.

El desarrollo de la actuación mediante la formulación de los documentos necesarios previos a la edificación deberán cumplir los siguientes plazos.

- Los propietarios de suelo incluidos en la Unidad de Ejecución deberán presentar ante la Administración Actante el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación del Plan Parcial.
- El Proyecto de Reparcelación deberá presentarse en el plazo máximo de 12 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
- La urbanización del Sector se realizará mediante un Proyecto de Urbanización que deberá presentarse para su tramitación en un plazo inferior a nueve meses desde la aprobación del presente Plan Parcial.
- La ejecución de la urbanización se realizará en un periodo máximo de 24 meses.
- El plazo de solicitud de licencias de edificación será de 72 meses a partir de la finalización de las obras de urbanización.
- En cumplimiento de lo previsto en el art. 18 3, c, el inicio de las viviendas sometidas a régimen de protección se iniciarán hasta 24 meses después de la recepción provisional de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra. La finalización se producirá 30 meses después del inicio de las obras.

## Evaluación Económica.

### Previsión de costes de la urbanización

Se exponen a continuación los costes estimados de ejecución material de cada una de las infraestructuras analizadas.

#### 1. Red de Abastecimiento de Agua.

Se realiza la valoración presupuestaria de la red de abastecimiento mediante un indicador que relacione el coste total de la red y la longitud total de tuberías instaladas.

En este indicador se incluyen los siguientes conceptos:

- Excavación, relleno y compactación de zanja.
- Tuberías de polietileno y de fundición dúctil de diámetros comprendidos entre 110 y 250 mm.
- Parte proporcional de piezas especiales, valvulería diversa, hidrantes, ventosas, bocas de riego, desagües, etc.
- Montaje y pruebas receptivas.
- Conexiones a las redes existentes o previstas.

Capítulo	Precio	Longitud total de la red	Total €
Red de Abastecimiento	70 €/ml	6.527 m	456.890€

#### 2. Red de Saneamiento.

Al igual que para la red de abastecimiento se presupuesta la red mediante la estimación de un precio indicativo por metro de colector a instalar.

En este indicador se incluyen los siguientes conceptos:

- Excavación, relleno y compactación de zanja.
- Ejecución de aliviaderos.
- Tuberías de PVC corrugado doble pared color teja en diversos diámetros circulares.
- Pozos de registro de la red a distintas profundidades.
- Parte proporcional de piezas especiales, obras especiales, imbornales, entibaciones, etc.
- Montaje y pruebas receptivas.
- Conexiones a las redes existentes o previstas.

Capítulo	Precio	Longitud total de la red	Total €
Red de Saneamiento	150 €/ml	4.609 m	691.350 €

### 3. Red de Energía Eléctrica.

En este capítulo se engloban los siguientes conceptos:

- Circuito de M.T. que acceden a todas las parcelas edificables, empalmes, trabajo de tensión y desmontajes de las redes existentes.
- Traída desde subestación prevista
- Parte proporcional de excavaciones en zanja, relleno, compactación, pasos de calzada, arquetas, cocas, etc.
- Instalación y puesta en funcionamiento de varios centros de transformación destinados a equipamiento, sin considerar los C.T. necesarios para cada parcela edificable, a instalar con posterioridad en los correspondientes proyectos de edificación.
- Salidas en B.T. de los C.T. y la red de B.T. necesaria para los diferentes usos.

Capítulo	Precio	Longitud total de la red	Total €
Red de energía eléctrica	405 €/ml	2.500 m	1.012.500 €

### 4. Telefonía.

Se realiza la valoración mediante la consideración de un precio por metro lineal de canalización telefónica a instalar.

En este indicador se incluyen los siguientes conceptos:

- Excavación, relleno y compactación de zanja.
- Prisma de canalización telefónica, incluyendo tubos de PVC en diversos diámetros; hormigón de recubrimiento, guías, etc.
- Arquetas prefabricadas y cámaras de registro en distintas tipologías (D, H y M).
- Conexiones a las cámaras de registro existentes.
- Parte proporcional de armario y pedestales.

Capítulo	Precio	Longitud total de la red	Total €
Red de Telefonía	55 €/ml	6527 m	358.895 €

### 5. Red de Gas.

En esta red, dada la organización del suministro existente en la actualidad, sólo se tendrá en cuenta la obra civil correspondiente a la instalación.

En este indicador se incluyen los siguientes conceptos:

- Excavación, relleno y compactación de zanja.
- Adecuación de la zanja para la red de gas natural mediante compactación del fondo de la excavación, extendiendo la capa de arena.

Capítulo	Precio	Longitud total de la red	Total €
Red de Gas	24 €/ml	6.527 m	156.648 €

#### 6. Red de alumbrado público.

En el siguiente parámetro económico se unifican las siguientes partidas de la red de alumbrado público:

- Excavación, relleno y compactación de zanja.
- Canalizaciones mediante tubos corrugados de 90 mm. de polietileno doble capa.
- Parte proporcional de arquetas registrables y pasos de calzada.
- Conductor de cobre en distintas secciones normalizadas (6, 10, 16 mm<sup>2</sup>).
- Puesta a tierra de toda la instalación.
- Cuadros de alumbrado necesarios y alimentación en B.T.
- Basamentos y columnas de 9 m de altura y luminarias de viario de 250 W de VSAP.
- Basamento y farolas de 4,50 m de altura y luminarias peatonales de 150 W de VSAP.

Capítulo	Precio	Nº de Puntos	Total €
Alumbrado.	1520 €/ punto de luz	150	228.000 €

#### 7. Preparación del terreno y movimiento de tierras

- Para valorar el desbroce, la preparación del terreno y la consecución de la explanada se estima el siguiente estándar:

Capítulo	Volumen	Precio	Total €
Movimiento de Tierras	40.000 m <sup>3</sup>	6 €	240.000 €

#### 8. Señalización.

Capítulo	Superficie	Precio	Total €
Señalización Viaria	77.338 m <sup>2</sup>	1,50 €/ m <sup>2</sup>	116.007 €

#### 9. Pavimentación y Tratamientos de espacios libres

- Para la valoración de las pavimentaciones y el acabado de las zonas verdes y los espacios libres se emplean distintos estándares:

Capítulo	Superficie	Precio	Total €
Tratamiento de espacios libres	25.917 m <sup>2</sup>	18 €	466.506 €
Pavimentación y acabado viario	77.338 m <sup>2</sup>	30 €	2.320.140 €

## 10. RESUMEN DE VALORACIONES

CAPÍTULO	COSTE TOTAL	%/ TOTAL
MOVIMIENTO DE TIERRAS	240.000,00	3,97%
PAVIMENTACIÓN Y TRATAMIENTO ZONAS VERDES	2.786.646,00	46,08%
ABASTECIMIENTO	456.890,00	7,56%
SANEAMIENTO. RED INTERNA.	691.350,00	11,43%
ENERGÍA ELÉCTRICA	1.012.500,00	16,74%
GAS	156.648,00	2,59%
TELEFONÍA	358.985,00	5,94%
SEÑALIZACIÓN	116.007,00	1,92%
ALUMBRADO PÚBLICO	228.000,00	3,77%
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>6.047.026,00</b>	<b>100,00%</b>

Coste por m2 de suelo bruto plan parcial. 24,18€

Coste de urbanización por m2 de suelo neto de viario 79,88€

Coste de urbanización sin zonas verdes por m2 de suelo neto de viario 73,90€

Repercusión ejecución material por m2t 101,15€

Edificabilidad total del área 59.782,00m2t

Edificabilidad total del área excluida la cesión obligatoria 53.803,80m2t

Repercusión sobre m2t excluida la cesión obligatoria 112,39€/m2t

Los propietarios de los terrenos cuentan con capacidad financiera para acometer el desarrollo de actuación y la urbanización de los terrenos.

La actuación con la distribución de tipos de viviendas y usos comerciales permite compensar el coste de la urbanización y el suelo haciendo la actuación globalmente rentable.

## Anexo con el contenido preceptuado en el art.19 apartados 5 y 6 de la LOUA.

### Propietarios de los terrenos y compromisos.

#### A. Propietarios de la actuación.

De acuerdo con lo previsto en el art.19 apartados 5 y 6 de la LOUA los propietarios de los terrenos son:

Titulares	Dirección
COMPAÑÍA AUXILIAR DE MINERÍA, S.A. CIF A-41116070	C/ MIÑO, 16-A SEVILLA
D. MANUEL DOMÍNGUEZ OLIVA DNI 27.833.026-J M <sup>a</sup> PILAR VARELA FERNÁNDEZ DNI 34239484-M	APARTADO DE CORREOS 155 (NOTIFICACIONES) CAMINO DE MAROJO, S/N ALCALÁ DE GUADAIRA
HACIENDA LA ESTRELLA S.A.	CTRA. ALCALÁ DOS HERMANAS KM 3,2
DOLGARENT S.A. CIF A-41261058 (PROPIETARIO DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO)	CL NTRA. SRA. DEL AGUILA 21 ALCALÁ DE GUADAIRA 41500 SEVILLA

#### B. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Para el desarrollo del sector se delimita una única Unidad de ejecución que abarca la totalidad de los terrenos incluidos en él.

La Unidad de ejecución se desarrollará por el sistema de compensación.

El ámbito de planeamiento tiene adscritos 4.500 m<sup>2</sup> del sistema general SGEL-7.

#### C. Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira.

##### 1. Los urbanizadores se comprometen a los siguientes plazos:

- Los propietarios de suelo incluidos en la Unidad de Ejecución deberán presentar ante la Administración Actuante el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación del Plan Parcial.
- El Proyecto de Reparcelación deberá presentarse en el plazo máximo de 12 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.



- La urbanización del Sector se realizará mediante un Proyecto de Urbanización que deberá presentarse para su tramitación en un plazo inferior a nueve meses desde la aprobación del presente Plan Parcial.
  - La ejecución de la urbanización se realizará en un periodo máximo de 24 meses.
  - El plazo de solicitud de licencias de edificación será de 72 meses a partir de la finalización de las obras de urbanización.
  - En cumplimiento de lo previsto en el art. 18 3, c, el inicio de las viviendas sometidas a régimen de protección se iniciarán hasta 24 meses después de la recepción provisional de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra. La finalización se producirá 30 meses después del inicio de las obras.
2. Los promotores de la Urbanización se comprometen a:
- a. Indemnizar, como costes de urbanización del Sector, la demolición de las edificaciones e instalaciones y el cese de las actividades existentes en el ámbito de este Plan Parcial, que resulten incompatibles con la ordenación establecida.
  - b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra la superficie total destinada a viales, aparcamientos públicos, parques y jardines públicos, zonas deportivas, dotación escolar, dotación social y comercial público y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos que resulten de la ordenación detallada.
  - c. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio, libre de cargas de urbanización.
  - d. Costear las obras de urbanización interiores y exteriores al Sector en los términos señalados por el artículo 113 de la LOUA y los artículos 59, 60, 61 y 63 del Reglamento de Gestión Urbanística y los que resulten de las determinaciones de ordenación detallada.
    - Ejecutar el tramo viario de la Ronda Sur que enlazará la Carretera de Alcalá-Utrera con la Alcalá-Dos Hermanas.
    - Adecuación y ajardinamiento de la franja de espacios libre entre el nuevo trazado de la carretera A-392 (a Dos Hermanas) y las manzanas incluidas en el sector (ZV1 y ZV2).
    - Respecto a las obras de adecuación de la vía pecuaria de Pelay Correa:
      - a. Financiar las obras de adecuación de la vía pecuaria de Pelay Correa conforme lo establecido en el Plan de Sectorización con el 35,33% de su importe.
      - b. Presentación de los proyectos técnicos necesarios con carácter previo a la aprobación inicial del proyecto de urbanización del sector que se desarrolle en primer lugar.
      - c. Presentación del aval correspondiente al sector antes de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
      - d. Ejecución anticipada de las obras comprendidas en los citados proyectos antes de la recepción de las obras por el Ayuntamiento, por parte de los promotores del sector de la primera etapa, con independencia de su derecho a resarcirse de la parte correspondiente al resto de los propietarios afectados, para lo cual, el Ayuntamiento no procederá a la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización posteriores hasta que se haya abonado la parte que le corresponda, en caso de haberse ejecutado ya la obra, o avalado, en caso contrario. En el caso de desarrollo simultáneo, la ejecución de las obras se realizará de común acuerdo entre las áreas afectadas, pudiendo el Ayuntamiento ejecutarlas subsidiariamente con cargo a los propietarios de ambas.
    - Construir el cerramiento de las parcelas destinadas a dotaciones en las condiciones expresadas en el PGOU conforme establece el Plan de Sectorización.

- Ejecución de las obras de conexión de infraestructuras y sufragar la parte proporcional de las actuaciones generales de infraestructura que pudieran corresponderle.
  - e. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta transcurrido un (1) año desde la recepción provisional por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira de las obras que integran cada una de las fases, en su caso.
  - f. Edificar los solares en los plazos fijados en este Plan.
3. Las Obras de urbanización e implantación de servicios será recepcionada provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira y tras el plazo de un año se procederá a la recepción definitiva de las obras y redes ejecutadas. Los promotores de la urbanización se obligan del mantenimiento de las obras de urbanización hasta tanto sean definitivamente recepcionadas por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira.

Este documento ha sido redactado por Pedro Bermúdez González, arquitecto, durante mes de noviembre del año 2006.

Pedro Bermúdez González

**ÍNDICE DE PLANOS.****INFORMACIÓN**

- 01.- SITUACIÓN
- 02.- EMPLAZAMIENTO
- 03.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 04.- HIPSOMÉTRICO
- 05.- CATASTRAL
- 06.- USO ACTUAL
- 07.- AFECCIONES
- 08.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

**PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

- 01.- CALIFICACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES
- 02.- DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
- 03.- GESTIÓN Y URBANIZACIÓN
- 04.A.- ORDENACIÓN DE VIARIO
- 04.B.- SECCIONES DE VIARIO. LONGITUDINALES 1
- 04.C.- SECCIONES DE VIARIO. LONGITUDINALES 2
- 04.D.- SECCIONES DE VIARIO. TRANSVERSALES
- 05.A.- RED DE ABASTECIMIENTO
- 05.B.- RED SANEAMIENTO
- 05.C.- RED DE ELECTRICIDAD
- 05.D.- RED DE TELEFONÍA
- 05.E.- RED DE GAS
- 05.F.- RED DE ALUMBRADO
- 06.- IMAGEN NO VINCULANTE