FERNANDO MANUEL GÓMEZ RINCÓN (1 de 1)
SECRETARIO
Fecha Firma: 02/10/2014
HASH: 25e94488ae62abc1c62ea3cde02ea5dc

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 18 de septiembre de 2014.

En Alcalá de Guadaíra
El secretario general
(documento firmado electrónicamente al margen)
Fernando Manuel Gómez Rincón

Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU
URBANIZACION CAMPO DE LOS PINOS

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

0.- RESUMEN EJECUTIVO

"Conforme a lo dispuesto en el Artículo 19. 3. de la LOUA: ... Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1…"

PARCELAS AFECTADAS:
LOCALIZACIÓN: URB. CAMPO DE LOS PINOS, Parcelas 60 a 65 y C/ REYES CATOLICOS, nº 43A
REFERENCIA CATASTRAL: 75506-03-04/-05/-06/-07/-08, parte de la 73520-04 y 73520-31

REGIMEN URBANISTICO:
CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano Consolidado
CALIFICACIÓN ACTUAL: Residencial, ciudad jardín y entremedianeras, y Dotación Local: Zona Verde y Red Viaria.
CALIFICACIÓN MODIFICADA: Residencial entremedianeras, Terciario y Dotación Local: Zona Verde y Red Viaria.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

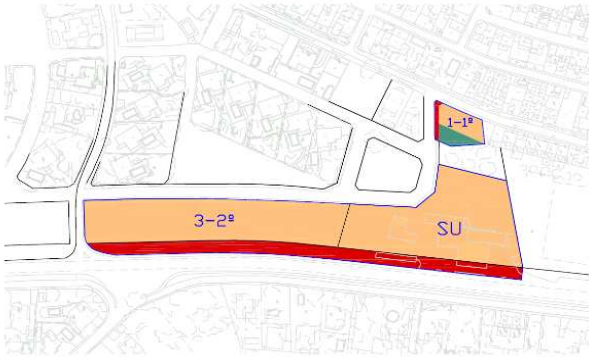
– Respecto de las parcelas con frente a la carretera Alcalá-Utrera, cambiar la calificación urbanística de las fincas afectadas (Residencial ciudad jardín, 3-2º) para la implantación de un uso Terciario (6-1º) y de aparcamiento en superficie (L), que permita la materialización de una edificación destinada a Supermercado, formalizando un frente continuo de usos comeriales y de servicios entre las rotondas de acceso a "Campo de las Beatas" y "Campo de los Pinos".

– Respecto de las parcelas con frente a la calle Reyes Católicos, el reajuste de las alineaciones previstas en su fachada posterior según la normativa vigente, para permitir a los propietarios de las mismas, la materialización de la edificabilidad establecida por el PGOU.

– Respecto de la Estación de Servicios colindante, el reajuste de la nueva alineación prevista en el PGOU, reduciendo la distancia a la carretera en los accesos a la zona de surtidores, equilibrando los beneficios y cargas de obtención y ejecución de la nueva sección viaria.

– Se modifica el artículo 431 de las NNUU, permitiendo en parcelas destinadas a equipamientos y servicios públicos, la implantación de usos terciarios (Comercial, oficina y hospedaje), al entenderse como usos complementarios y perfectamente compatibles, siempre y cuando, se acredite que no interfieren en el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

ESTADO ACTUAL



ESTADO MODIFICADO

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU ZONA URBANIZACION CAMPO DE LOS PINOS

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

Con fecha 15 de mayo de 2014, la Corporación Municipal en Pleno acordó, entre otros, la aprobación del convenio de planeamiento urbanístico (Expte. 11171/2013-URCU), cuyas características fundamentales son las siguientes:

a) Otorgantes: Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y Dª Mª Isabel Calderón Boneta, D. Juan Carlos Fernández López, Dª Mª Aurelia Gravalosa Morenilla, Business Development Iure, S.L., Gedimgra, S.L., Aldi Dos Hermanas Supermercados, S.L. y Grupo de la Cañina Rodríguez S.L.

b) Objeto: Cambiar el uso de las parcelas de residencial a terciario y aparcamiento en superficie.

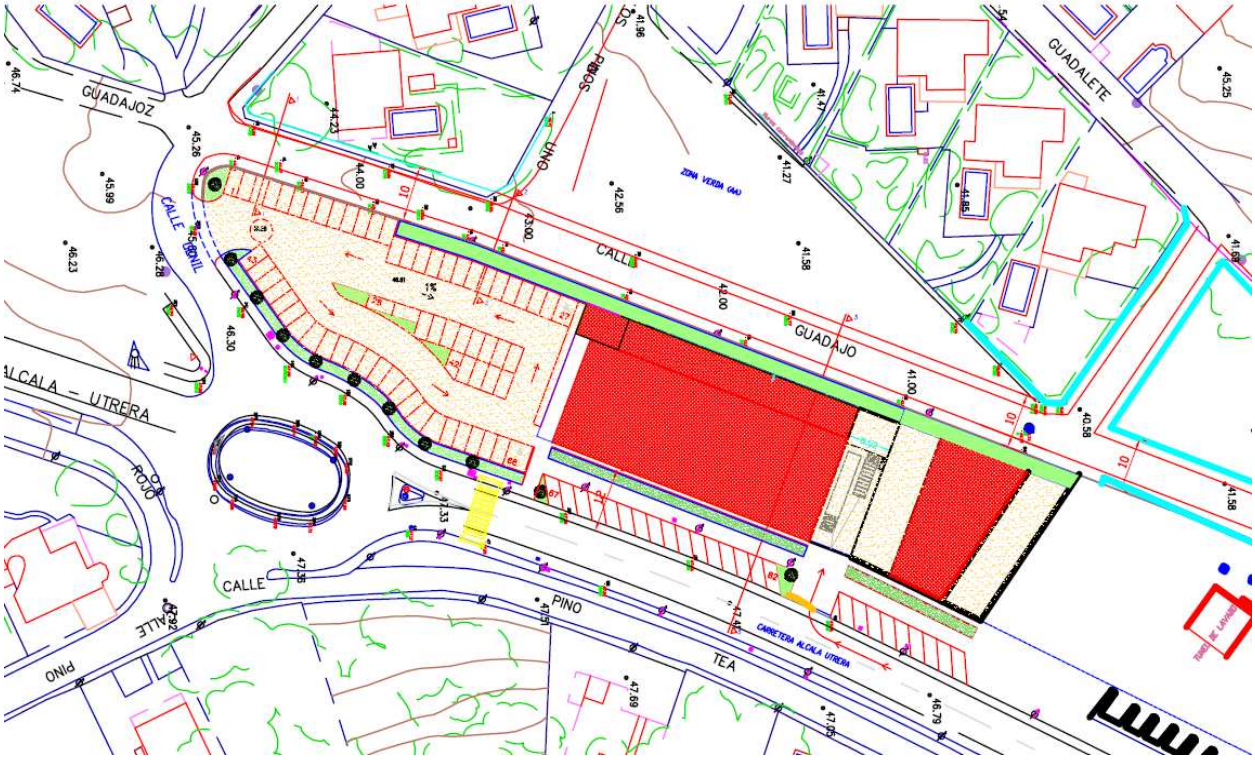
c) Ámbito: parcelas catastrales 03, 04, 05, 06, 07 y 08 de la manzana 72506 y parte de la parcela catastral 04 de la manzana 73520.

d) Plazo de vigencia: Hasta la culminación de sus determinaciones en relación con la construcción y puesta en uso del edificio comercial.

Efectivamente, el objeto de este convenio urbanístico de planeamiento lo constituye, en el marco legal del art. 30 de la LOUA, el establecimiento de las determinaciones urbanísticas básicas para el desarrollo urbanístico de las fincas descritas en el Antecedente I del documento, lo que precisará la redacción y aprobación de una Modificación Puntual del PGOU.

El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra se compromete a promover un expediente de Innovación o Modificación Puntual del Plan General, al objeto de cambiar la calificación urbanística de las fincas afectadas para la implantación de un uso Terciario y de aparcamiento en superficie, que permita la materialización en las mismas de una edificación con las siguientes características tipológicas:

- Edificabilidad máxima: 0’40 m2t/m2s.
- Ocupación máxima del 40% sobre parcela neta.
- Altura Mínima: B + 1 plantas; 8,00 m de altura de cornisa.
- Tipología edificatoria: Edificación Comercial.
- Implantación: (Según planos de propuesta adjunta).



En orden a la adecuada ordenación y gestión urbanística de las fincas, los propietarios asumen expresamente los compromisos siguientes:

- En el plazo de 7 días a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación del PGOU, deberá solicitarse Licencia de Segregación de las parcelas afectadas y, en su caso, Agregación de las que procedan, y en el plazo de 7 días desde su concesión, otorgada escritura pública de cesión gratuita al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra de la superficie de viario afectada por el retranqueo que resulta del PGOU.

- Solicitud de la Licencia de obras para la construcción del edificio comercial pretendido y de las obras complementarias de urbanización que sean precisas para dotar a las parcelas de la condición de solar, en el plazo máximo de 15 días desde la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU, cuya ejecución deberá llevarse a cabo de forma simultánea conforme a los requisitos del artículo 55.2.B, por remisión del artículo 56 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La justificación de dicha propuesta se halla en la conveniencia de destinar parte de las fincas señaladas, a la construcción de un edificio destinado a Supermercado y aparcamientos al aire libre, teniendo en cuenta el importante crecimiento residencial de la zona Sur de Alcalá, separada del casco urbano por el cauce del río Guadaíra, y la necesidad de equipamientos comerciales, del tipo alimentario, en formatos modernos, de los que carece la citada zona, de acuerdo a los estudios realizados y conclusiones de los mismos.

En este sentido, la ubicación elegida goza de accesibilidad y visualización, a los efectos de facilitar su identificación y acceso por los usuarios de la zona, a los que se les facilitará el aparcamiento, para todos los que accedan con vehículo, dada la extensión de la zona residencial Sur de Alcalá.

Por otra parte, con fecha 4 de febrero de 2014, los propietarios de la parcela sita en c/ Reyes Católicos, nº 43A, situadas en la trasera de las parcelas contempladas en el convenio, presentan escrito por el que solicitan se introduzca en la modificación prevista en la estipulación primera del mismo, el reajuste de las nuevas alineaciones impuestas por el PGOU vigente a las fincas de su titularidad, por considerarlas injustificadas y excesivamente gravosas, tanto para los titulares como para el ayuntamiento.

Efectivamente, el Plan General establece nuevas alineaciones a las mismas, a la calle lateral, con el objetivo de incrementar su sección a 10 m y al lindero trasero, con el objetivo de aumentar la superficie de la zona verde colindante de acceso al equipamiento deportivo. Como consecuencia de las mismas, las parcelas afectadas ven reducida su superficie en más de un 40 %, lo cual impide agotar la edificabilidad máxima permitida por el PGOU (1,60 m2/m2 sobre la parcela bruta), requiriendo la tramitación del correspondiente expediente de expropiación para su obtención.

Por último, con fecha 6 de junio de 2014, la entidad titular de los terrenos ocupados por la estación de servicios situada junto a los terrenos objeto del convenio, solicita se reajuste la nueva alineación impuesta por el Plan General en el frente de la gasolinera, y al mismo tiempo se modifique el art. 431 sobre usos compatibles en el ámbito de la ordenanza 7, “Equipamientos y Servicios Públicos”, contemplando el terciario.

Efectivamente, los terrenos en cuestión, con una superficie catastral de 6.868 m2 de suelo y 359 m2 construidos, están calificados por el PGOU vigente como Servicios Urbanos, con una edificabilidad máxima permitida de 1 m2/m2 (art. 433).

En este sentido, a la vista de la edificabilidad asignada y de la superficie de la propia parcela, se entiende razonable permitir en este tipo de parcelas la implantación de usos terciarios (Comercial, oficina y hospedaje), al entenderse como usos complementarios y perfectamente compatibles con el característico de los terrenos, extendiendo dicha regulación al resto de usos equipamiento, siempre y cuando, se acredite que no interfiere en el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

Respecto de la nueva alineación impuesta por el Plan General a la parcela, efectivamente su materialización exigiría la expropiación de los terrenos fruto del retranqueo, entendiéndose desproporcionado el elevado justiprecio, como consecuencia de las obras de adaptación de las instalaciones, respecto del escaso beneficio que supondría su incorporación al viario público.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

En base a los antecedentes, la presente modificación persigue los siguientes objetivos:

– **Por una parte**, respecto de las **parcelas con frente a la carretera Alcalá-Utrera** (objeto del convenio aprobado), clasificadas como suelo urbano consolidado y calificadas con uso Residencial en ciudad jardín (Ordenanza 3-2º): el cambio de uso actual a Terciario (Ordenanza 6-1º) y aparcamiento en superficie (espacio libre privado “L”).

Las referidas parcelas están afectadas por una nueva alineación a la carretera, la propuesta de modificación la mantiene en el tramo correspondiente al frente de la edificación comercial, reajustándola con una nueva rotonda en el encuentro con la calle Genil.

Según su calificación actual, la superficie de la parcela bruta asciende a 6.329,09 m2 de superficie, de los cuales 1.352,24 m2 se destinan a dotación local y el resto, 4.976,85 m2, a uso residencial en ciudad jardín, con una edificabilidad total de 2.531,64 m2 (0,40 m2/m2 sobre parcela bruta) y un aprovechamiento total de 5.063,28 ua (AR-34, coeficiente de ponderación 2 ua/m2).

Según la propuesta anexa al convenio, la superficie destinada a viario público asciende a 1.565,24 m2, el Espacio Libre privado destinado a aparcamiento en superficie 2.972,51 m2 y la superficie comercial 1.791,34 m2. Con esto, la edificabilidad asignada se reduce a 1.791,34 m2 de techo (coeficiente de edificabilidad 1 m2/m2). Respecto al aprovechamiento, conforme al cuadro contenido en el art.190 de las NNUU, en el Area de Reparto en el que se incluye la parcela no existe este uso, por lo que se toma el coeficiente de ponderación del AR-36, colindante a la anterior y con idéntico uso característico, resultando un aprovechamiento de 1.343,51 ua (coeficiente 0,75 ua/m2).

– **Por otra**, respecto de la **parcela con frente a la calle Reyes Católicos** (conforme a la petición formulada por los titulares de la misma): el reajuste de las nuevas alineaciones marcadas en el PGOU, manteniendo el incremento de sección de la calle lateral, en la perpendicular a c/ Reyes Católicos, y reduciendo el retranqueo al espacio libre trasero, por considerarse innecesario.

Según el PGOU vigente, la superficie de la parcela bruta asciende a 754,51 m2 de superficie, de los cuales 445,64 m2 están calificados como residencial entremedianeras (Ordenanza 1-1º, edificabilidad 1,60 m2/m2 sobre parcela bruta, coeficiente de ponderación 1,00 ua/m2) y el resto, afectado por nuevas alineaciones, se destinan a dotación local, 99,60 m2 de viario y 209,27 m2 de zona verde, con una edificabilidad total de 1.207,22 m2 y un aprovechamiento total de 1.207,22 ua.

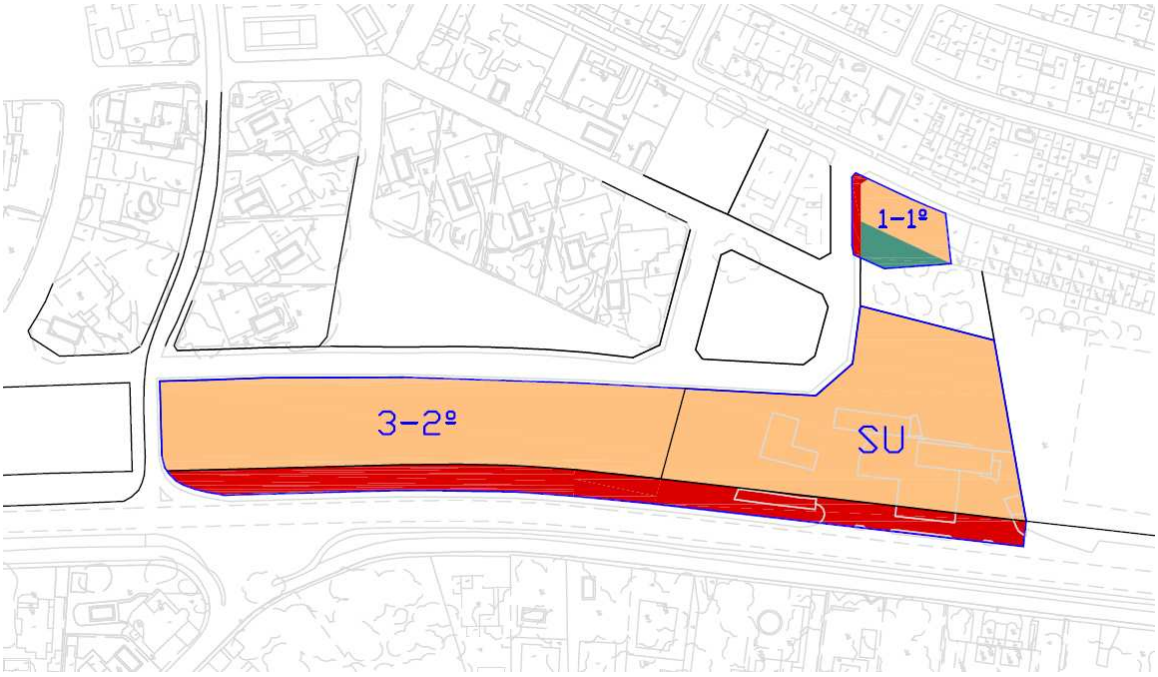
Según la propuesta de modificación, consistente en el reajuste de la alineación de la fachada trasera, la superficie destinada a viario público se mantiene, el Espacio Libre se reduce a 45,69 m2 y la parcela de uso residencial resulta 609,23 m2, manteniéndose los parámetros de edificabilidad (al estar regulado sobre la parcela bruta) y aprovechamiento inalterados.

– **Por último**, respecto de la **parcela equipamiento Servicios Urbanos**, sobre la que se sitúa la Estación de Servicios colindante, se mantiene la nueva alineación prevista en el plan general, salvo en el frente de la zona de surtidores, donde se reajusta, reduciéndose la distancia a carreteras de 12 m a 4 m.

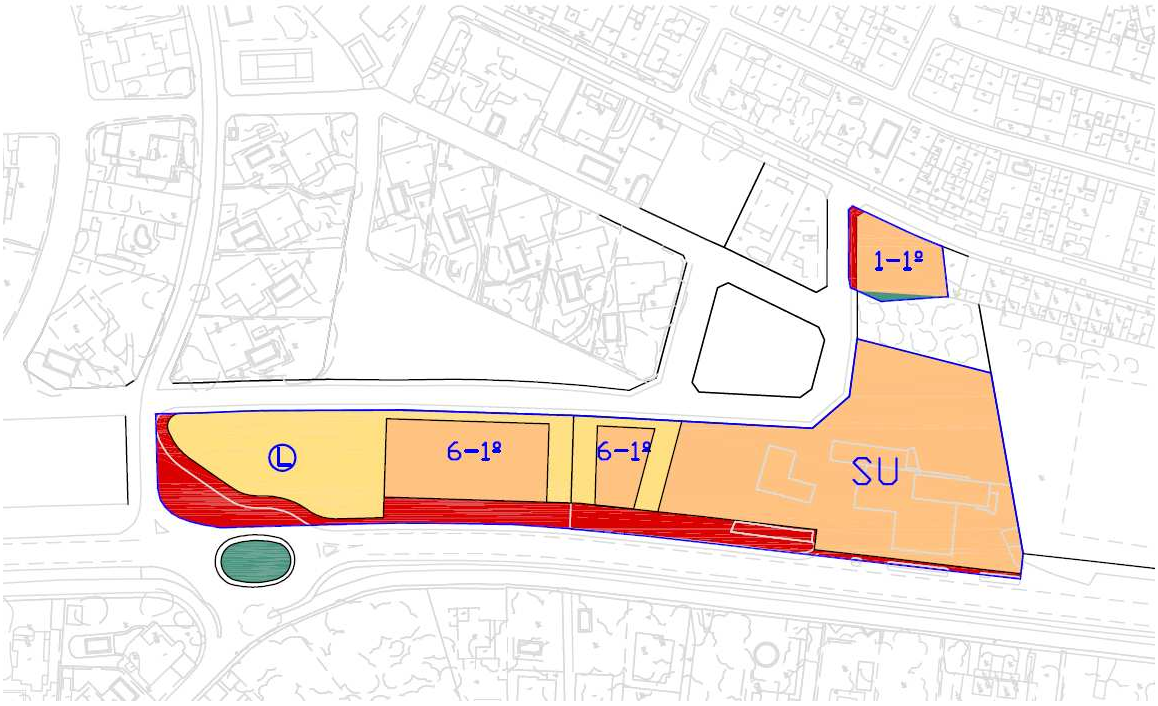
Según el PGOU vigente, la superficie de la parcela bruta asciende a 6.251,54 m2 de superficie, de los cuales 5.205,38 m2 están calificados como Servicios Urbanos (Ordenanza 7, edificabilidad 1,00 m2/m2 sobre parcela bruta, coeficiente de ponderación 1,00 ua/m2) y el resto, afectado por nuevas alineaciones, se destinan a dotación local, 1.046,16 m2 de viario, con una edificabilidad total de 6.251,54 m2 y un aprovechamiento total de 6.251,54 ua.

Según la propuesta de modificación, consistente en el reajuste de la alineación, la superficie destinada a viario público se reduce a 584,71 m2 y la parcela de uso equipamiento resulta 5.666,84 m2, manteniéndose los parámetros de edificabilidad (al estar regulado sobre la parcela bruta) y aprovechamiento inalterados.

ESTADO ACTUAL



ESTADO MODIFICADO



Con esto, el cuadro comparativo de las determinaciones previstas en el PGOU vigente en el ámbito afectado por la innovación y en la modificación propuesta es el siguiente:

	ESTADO ACTUAL				ESTADO MODIFICADO			
	Superficie m2	Edificabilid. m2	Aprovecham. ua	Nº de vivdas.	Superficie m2	Edificabilid. m2	Aprovecham. ua	Nº de vivdas.
Resid. 1-1º	445,64	1.207,22	1.207,22	22	609,23	1.207,22	1.207,22	22
Resid. 3-2º	4.976,85	2.531,64	5.063,28	6	---	---	---	---
S. Urbano	5.205,38	6.251,54	6.251,54	---	5.666,84	6.251,54	6.251,54	---
Terciario 6-1º	---	---	---	---	1.791,34	1.791,34	1.343,51	---
"L" Privado	---	---	---	---	2.972,51	---	---	---
Zona verde	209,27	---	---	---	321,60 (2)	---	---	---
Viario	2.773,92 (1)	---	---	---	2.249,54 (3)	---	---	---
Total	**13.611,06**	**9.990,40**	**12.522,04**	**28**	**13.611,06**	**9.250,10**	**8.802,27**	**22**

(1) Viario actual = 1.352,24 m2 + 99,60 m2 + 1.046,16 m2 + 275,92 m2
(2) Zona verde modificada = 45,69 m2 + 275,92 m2
(3) Viario modificado = 1.565,24 m2 + 99,60 m2 + 584,71 m2

Por tanto, en relación al cumplimiento del artículo 36 de la LOUA, relativo al régimen de las innovaciones de planeamiento, la Modificación propuesta no aumenta el aprovechamiento del ámbito, ni desafecta o suprime equipamientos, espacios libres públicos o viviendas protegidas, manteniéndose, en consecuencia, la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento y el número máximo de viviendas y, por tanto, no procede contemplar medidas compensatorias.

3.- NORMAS URBANISTICAS.

Conforme a lo señalado anteriormente, se modifica el art. 431 sobre usos compatibles en el ámbito de la ordenanza 7, “Equipamientos y Servicios Públicos”, contemplando el terciario:

ACTUAL

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

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

MODIFICADO

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

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

3. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, se considera compatible el uso terciario, siempre y cuando no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

4.- CONSIDERACION FINAL.

En cuanto se refiere al cumplimiento de la Instrucción 1/2003 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la LOUA, concretamente, al punto 3 (modificaciones de planeamiento general) de la sección primera (planeamiento general) del capítulo 2 (planeamiento urbanístico), en el apartado 2, de distinción entre los elementos de las determinaciones estructurales y las pormenorizadas del artículo 10 de la citada LOUA, se puede decir lo siguiente:

La presente modificación no afecta a determinaciones correspondiente a la ordenación estructural, afectando únicamente a los elementos de la ordenación pormenorizada del PGOU vigente, conforme a lo expuesto en el art. 10 A de la LOUA.

Por ello, la competencia para la aprobación definitiva de la misma recae en el Ayuntamiento, previo informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Del mismo modo, en relación al cumplimiento del artículo 36 de la LOUA, relativo al régimen de las innovaciones de planeamiento, y de acuerdo a lo señalado anteriormente, no procede contemplar medidas compensatorias al estar justificado el mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento y el número máximo de viviendas.

En Alcalá de Guadaíra, a 13 de agosto de 2014
LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Nuria Becerril Rangel

Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. INDICE DE PLANOS.

1. Plano de situación. 1/ 5.000

2. Calificación del Suelo y regulación de la edificación. Estado Actual. Escala 1: 2.000.

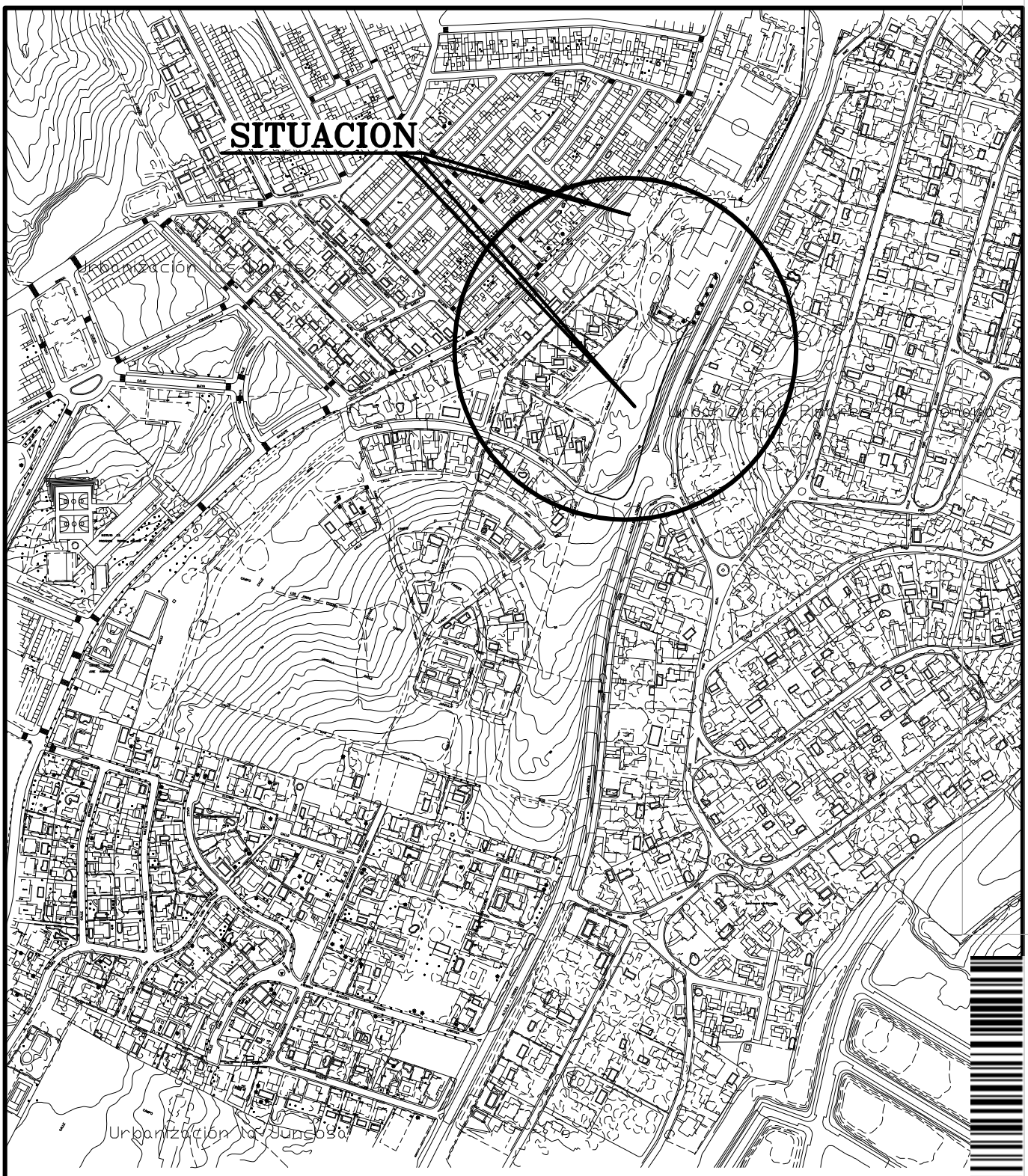
3. Calificación del Suelo y regulación de la edificación. Estado Modificado. Escala 1: 2.000.

4. Red Viaria: Alineaciones y Rasantes. Estado Actual. Escala 1:2.000

5. Red Viaria: Alineaciones y Rasantes. Estado Modificado. Escala 1:2.000

6. Régimen y Gestión del Suelo. Estado Actual. Escala 1: 2.000.

7. Régimen y Gestión del Suelo. Estado Modificado. Escala 1: 2.000.



MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN URBANIZACION CAMPO DE LOS PINOS.

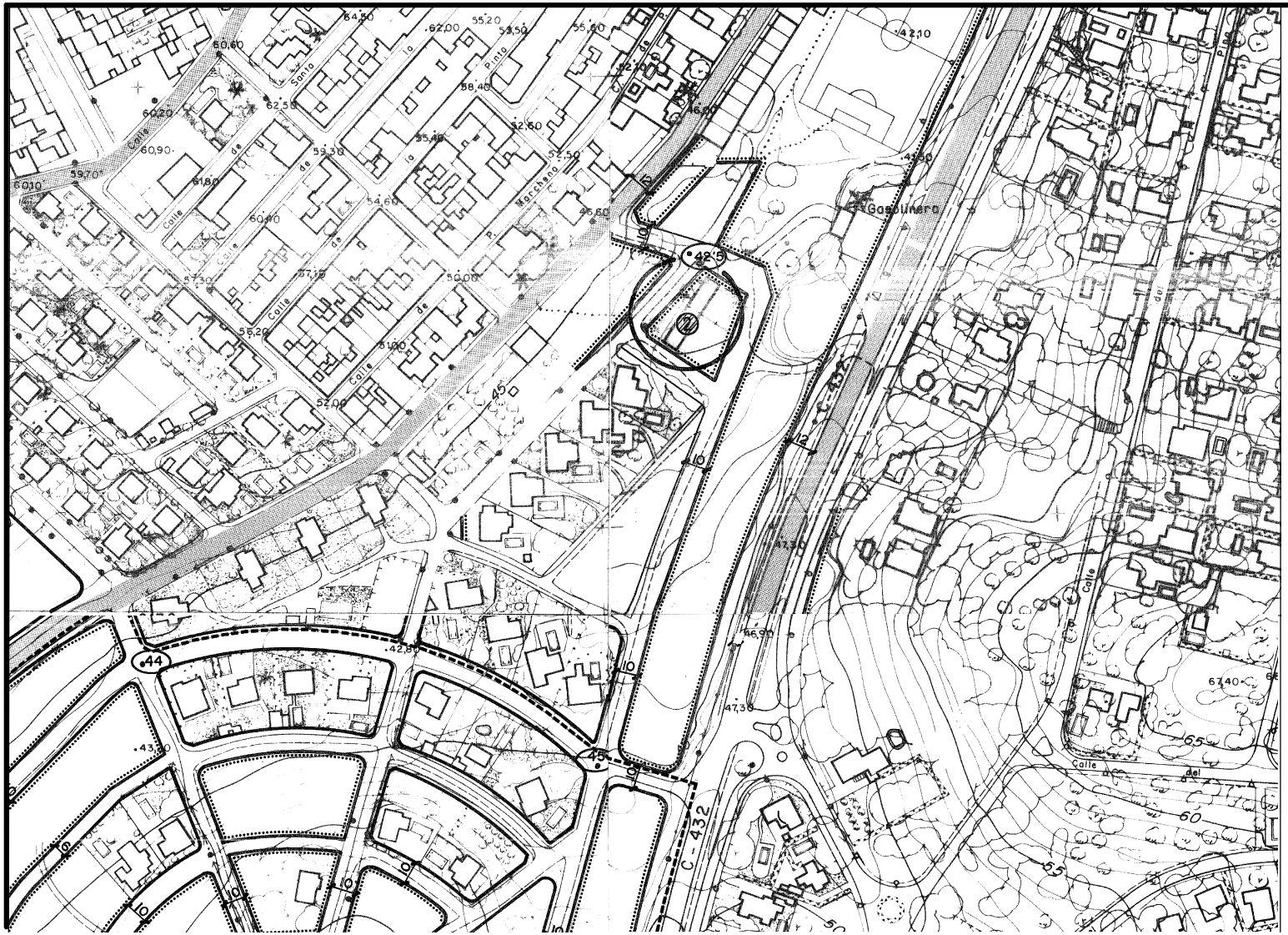
–DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA–

AYUNTAMIENTO
DE
ALCALA DE GUADAIRA

SITUACION

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
NURIA BECERRIL RANGEL

PLANO 1 **ESCALA 1:5.000** **AGOSTO–2.014**



RED VIARIA PRINCIPAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
UNIDADES DE EJECUCION Y APAs EN SUELO URBANO (LIMITE)	
NUEVAS ALINEACIONES EN AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO (APAs)	
NUEVAS ALINEACIONES EN EL RESTO DEL SUELO URBANO	
NUEVAS RASANTES	+38,5
AREAS DE APARCAMIENTO PUBLICO	
ALINEACIONES DETERMINANTES EN SUELO URBANIZABLE	
ALINEACIONES INDICATIVAS EN SUELO URBANIZABLE	

(Cotas en metros)

LAS SECCIONES TIPO DEL VIARIO LOCAL SON LAS QUE SE ESTABLECEN EN EL ARTICULO IX.6.3 DE LAS NORMAS URBANISTICAS, CON CARACTER INDICATIVO EN SUELO URBANO Y DETERMINANTE EN SUELO URBANIZABLE

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN URBANIZACION CAMPO DE LOS PINOS.

–DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITVA–

AYUNTAMIENTO
DE
ALCALA DE GUADAIRA

RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES ESTADO ACTUAL

(PLANO 4.20 4.21 4.24 4.25 DEL P.G.O.U.)

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
NURIA BECERRIL RANGEL

PLANO 4 **ESCALA 1:2.000** **IMPRIMIR FORMATO A3**

RED VIARIA PRINCIPAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
UNIDADES DE EJECUCION Y APAs EN SUELO URBANO (LIMITE)	
NUEVAS ALINEACIONES EN AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO (APAs)	
NUEVAS ALINEACIONES EN EL RESTO DEL SUELO URBANO	
NUEVAS RASANTES	+38,5
AREAS DE APARCAMIENTO PUBLICO	
ALINEACIONES DETERMINANTES EN SUELO URBANIZABLE	
ALINEACIONES INDICATIVAS EN SUELO URBANIZABLE	

(Cotas en metros)

LAS SECCIONES TIPO DEL VIARIO LOCAL SON LAS QUE SE ESTABLECEN EN EL ARTICULO IX.6.3 DE LAS NORMAS URBANISTICAS, CON CARACTER INDICATIVO EN SUELO URBANO Y DETERMINANTE EN SUELO URBANIZABLE

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN URBANIZACION CAMPO DE LOS PINOS.

–DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITVA–

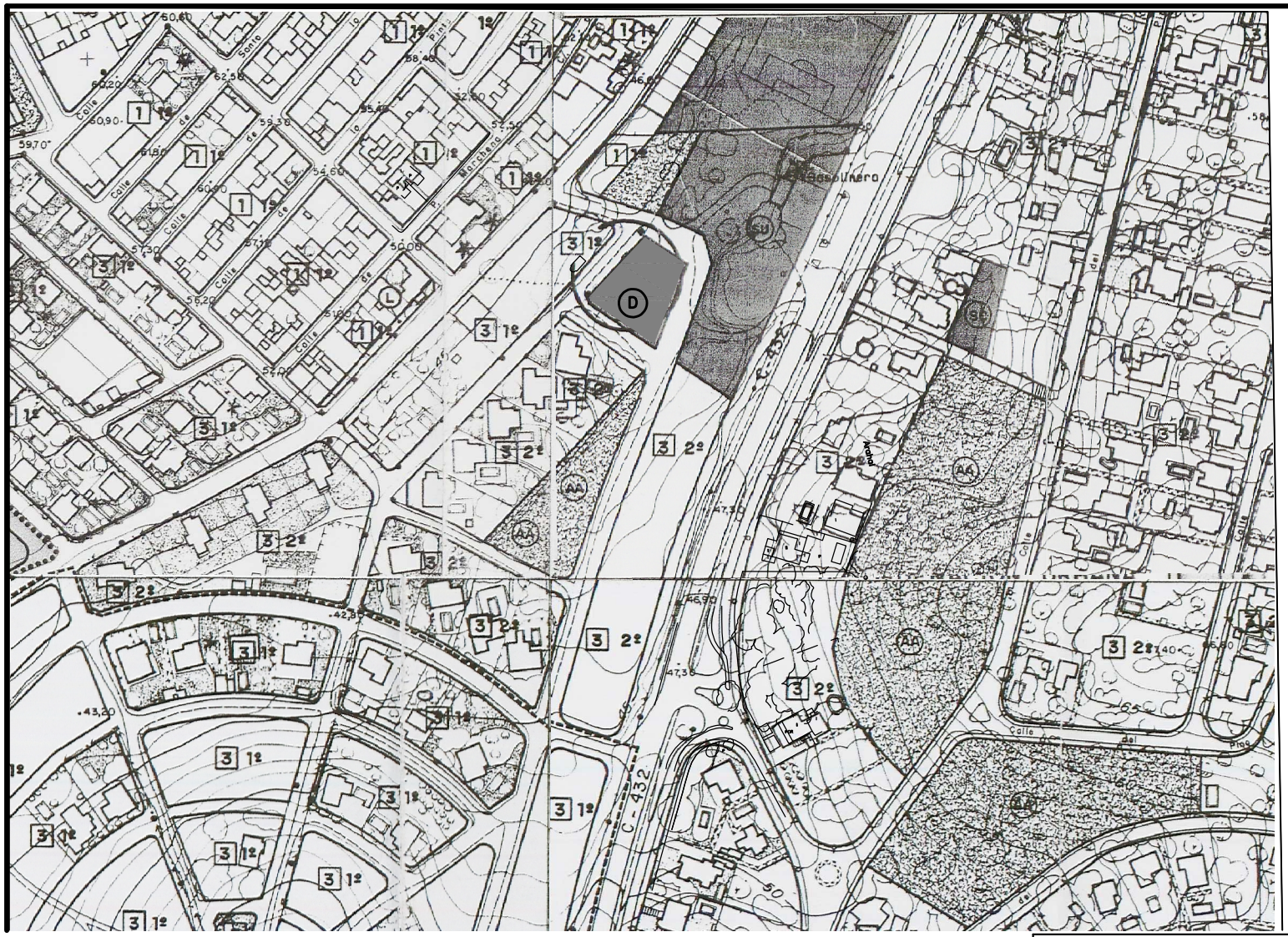
AYUNTAMIENTO
DE
ALCALA DE GUADAIRA

RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES (ESTADO REFORMADO)

(PLANO 4.20 4.21 4.24 4.25 DEL P.G.O.U.)

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
NURIA BECERRIL RANGEL

PLANO 5 **ESCALA 1:2.000** **IMPRIMIR FORMATO A3**



SUELO URBANIZABLE		
PROGRAMADO		SUP - Nº
NO PROGRAMADO		SUNP - Nº

SUELO URBANO			
1 - EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	2	GRADO 1º	1 1º
	3	GRADO 2º	1 2º
		GRADO 3º	1 3º
		GRADO 4º	1 4º
2.- EDIFICACION ABIERTA	CONDICIONES DE USO	NIVEL A	2 a
		NIVEL B	2 b
3 - EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN	GRADO 1		3 1º
	GRADO 2		3 2º
	GRADO 3		3 3º
4.- MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION	GRADO 1		4 1º
	GRADO 2		4 2º
	GRADO 3		
5.- INDUSTRIAL	GRADO 1		5 1º
	GRADO 2		5 2º
	GRADO 3		5 3º
6.- TERCIARIO (I, II, III = Nº MAXIMO DE PLANTAS INCLUIDA PLANTA BAJA)	GRADO 1		6 1º
	GRADO 2		6 2º
7.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS	EDUCATIVO		E
	SOCIOCULTURAL		SC
	RELIGIOSO		RE
	SANITARIO - ASISTENCIAL		SA
	DEPORTIVO		D
	PUBLICO - ADMINISTRATIVO		PA
	SERVICIOS URBANOS		SU
	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES		SI

ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO		
SISTEMA LOCAL	AREA DE JUEGO	AJ
	AREAS AJARDINADAS	AA
SISTEMA GENERAL	PARQUE URBANO	PU
	AREAS PUBLICAS	AP

AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO O UNIDADES DE EJECUCION (IDENTIFICADAS EN PLANOS DE REGIMEN Y GESTION)	
ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION	L
IDENTIFICACION DE EDIFICIO CATALOGADO	20

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN URBANIZACION CAMPO DE LOS PINOS.

-DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITVA-

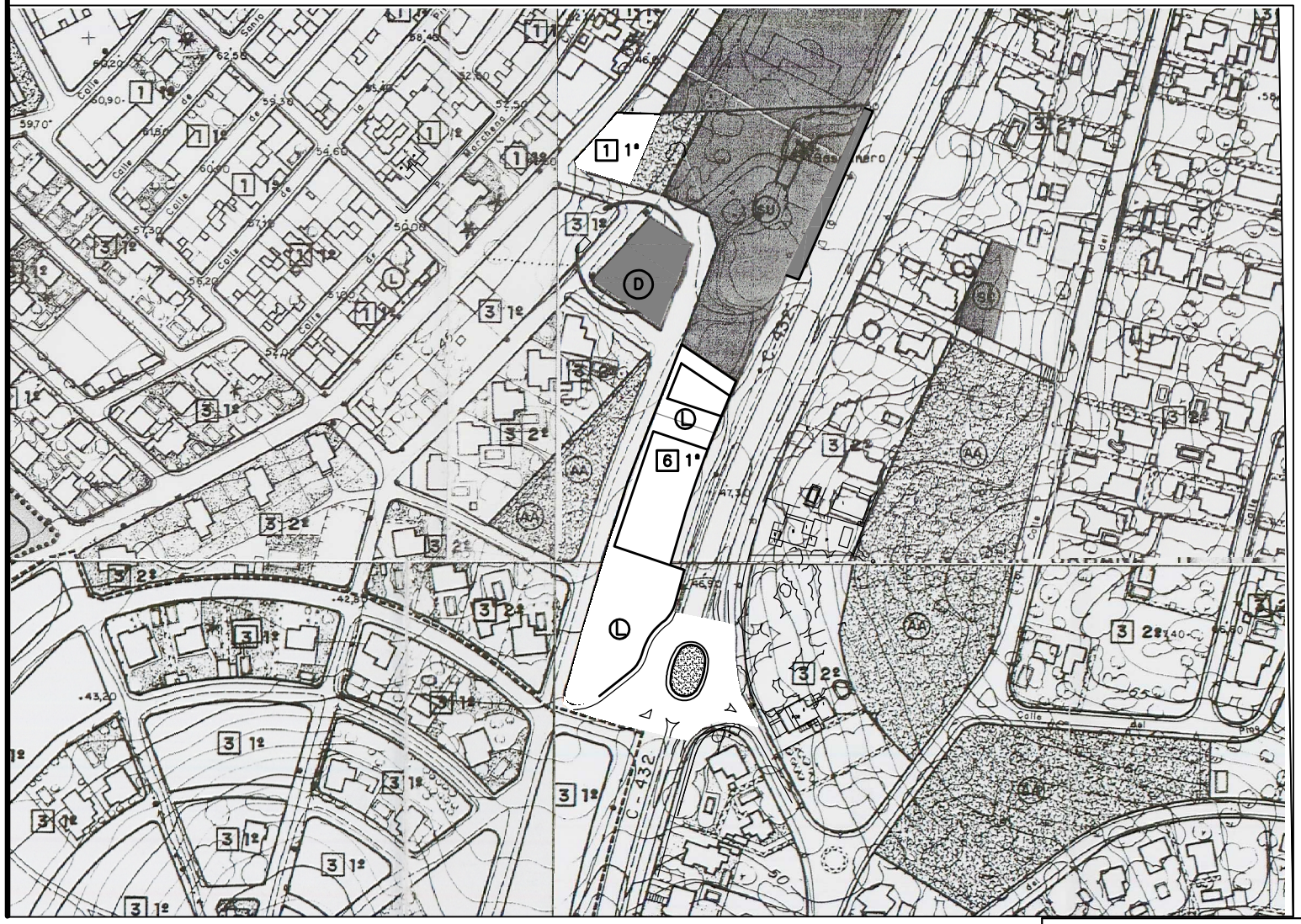
AYUNTAMIENTO
DE
ALCALA DE GUADAIRA

CALIFICACION DEL SUELO Y REGULACION DE LA EDIFICACION (ESTADO ACTUAL)

(PLANO 3.20 3.21 3.24 3.25 DEL P.G.O.U.)

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
NURIA BECERRIL RANGEL

PLANO 2 **ESCALA 1:2.000** **IMPRIMIR FORMATO A3**



SUELO URBANIZABLE		
PROGRAMADO		SUP - Nº
NO PROGRAMADO		SUNP - Nº

SUELO URBANO (LIMITE)			
1.- EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	2	GRADO 1ª	1 1ª
	3	GRADO 2ª	1 2ª
		GRADO 3ª	1 3ª
		GRADO 4ª	1 4ª
2.- EDIFICACION ABIERTA	CONDICIONES DE USO	NIVEL A	2 a
		NIVEL B	2 b
3.- EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN	GRADO 1		3 1ª
	GRADO 2		3 2ª
	GRADO 3		3 3ª
4.- MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION	GRADO 1		4 1ª
	GRADO 2		4 2ª
	GRADO 3		
5.- INDUSTRIAL	GRADO 1		5 1ª
	GRADO 2		5 2ª
	GRADO 3		5 3ª
6.- TERCIARIO (I, II, III = Nº MAXIMO DE PLANTAS INCLUIDA PLANTA BAJA)	GRADO 1		6 1ª
	GRADO 2		6 2ª
7.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS	EDUCATIVO		E
	SOCIOCULTURAL		SC
	RELIGIOSO		R
	SANITARIO - ASISTENCIAL		SA
	DEPORTIVO		D
	PUBLICO - ADMINISTRATIVO		PA
	SERVICIOS URBANOS		SU
	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES		SI

ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO		
SISTEMA LOCAL	AREA DE JUEGO	A
	AREAS AJARDINADAS	AA
SISTEMA GENERAL	PARQUE URBANO	SU
	AREAS PUBLICAS	AP

AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO O UNIDADES DE EJECUCION (IDENTIFICADAS EN PLANOS DE REGIMEN Y GESTION)	
ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION	L
IDENTIFICACION DE EDIFICIO CATALOGADO	20

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN URBANIZACION CAMPO DE LOS PINOS.

–DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITVA–

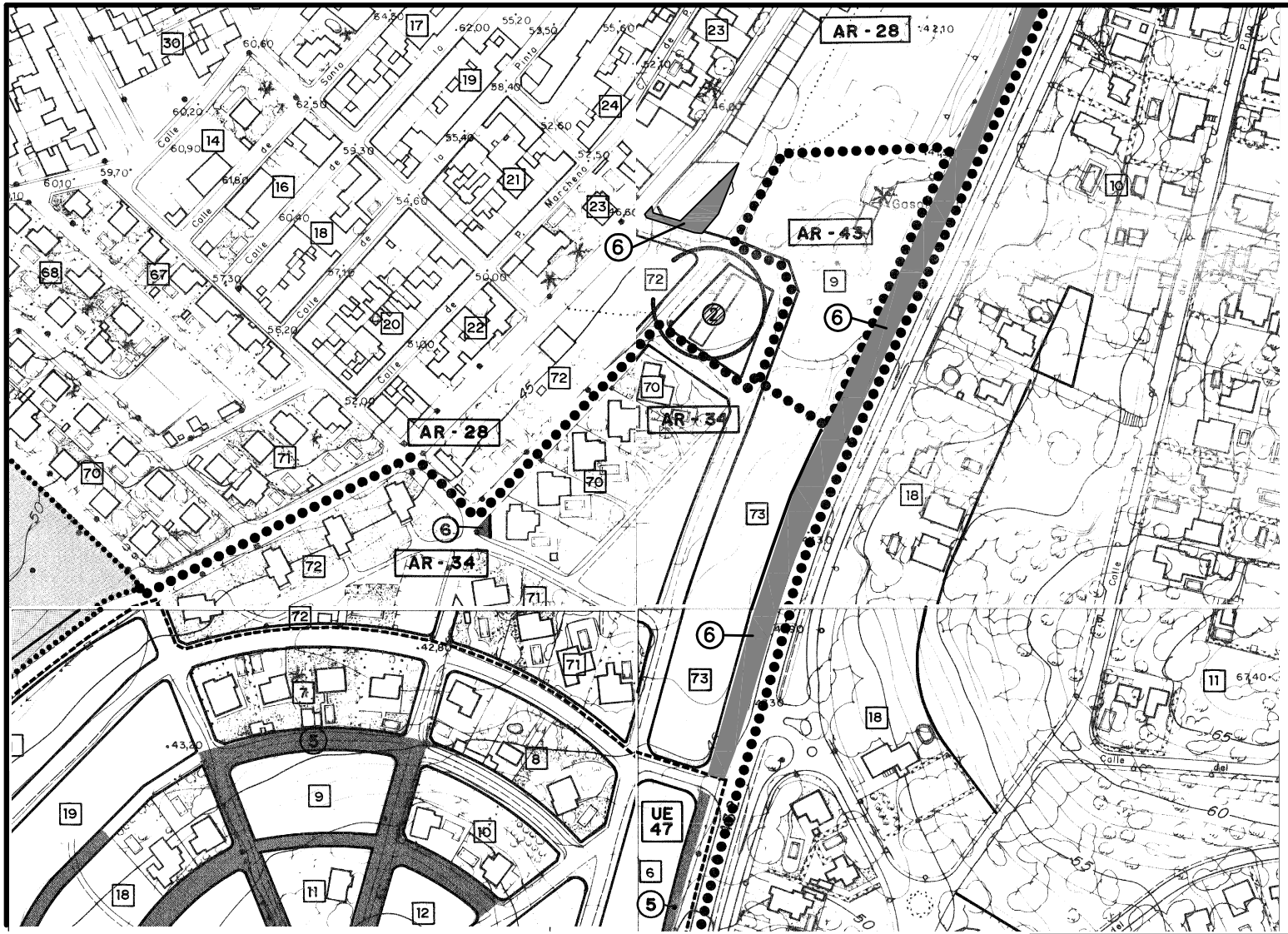
AYUNTAMIENTO
DE
ALCALA DE GUADAIRA

CALIFICACION DEL SUELO Y REGULACION DE LA EDIFICACION (ESTADO REFORMADO)

(PLANO 3.20 3.21 3.24 3.25 DEL P.G.O.U.)

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
NURIA BECERRIL RANGEL

PLANO 3 **ESCALA 1:2.000** **IMPRIMIR FORMATO A3**



SUELO URBANIZABLE		
TRANSITORIO		APA - SUT
PROGRAMADO		SUP - Nº
NO PROGRAMADO		SUNP - Nº

SUELO URBANO		(LIMITE)
AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO		APA - Nº
UNIDADES DE EJECUCION		UE - Nº
AREA URBANISTICA DE REPARTO	(LIMITE ENTRE AREAS)	AR - 1

ACCIONES PUNTUALES		
SISTEMA GENERAL	EQUIPAMIENTO	SGE - Nº
	ESPACIOS LIBRES	SGEL - Nº
	TRANSPORTE	SGT - Nº
	INFRAESTRUCTURAS	SGI - Nº
DOTACION LOCAL	EQUIPAMIENTO	
	ESPACIOS LIBRES	
	VIARIO	

MODOS DE OBTENCION			
SISTEMA GENERAL	POR EXPROPIACION U OCUPACION DIRECTA ADSCRITO A	SUELO URBANO	①
		SUP	②
		SUNP	③
		SUELO NO URBANIZABLE	④
DOTACION LOCAL	CESION EN UNIDAD DE EJECUCION CONTINUA O AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO		⑤
	POR TRANSFERENCIA DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO O EXPROPIACION		⑥

INTERPRETACION DE LAS ACCIONES PUNTUALES

SISTEMA GENERAL : ① - SGE - Nº (MODO DE OBTENCION / TIPO DE SISTEMA GENERAL / NUMERO DE ORDEN EN EL PROGRAMA DE ACTUACION)

DOTACION LOCAL : ① (MODO DE OBTENCION) / TIPO DE DOTACION

PLANES ESPECIALES	PE - Nº
RESERVA PARA FORMACION DE PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	
AREA DE REPARTO 52	★
EDIFICIO CATALOGADO EN AR - 48	*
Nº DE MANZANA EN AREA DE REPARTO	Nº
DOTACIONES PRIVADAS	Ⓟ

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN URBANIZACION CAMPO DE LOS PINOS.

–DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA–

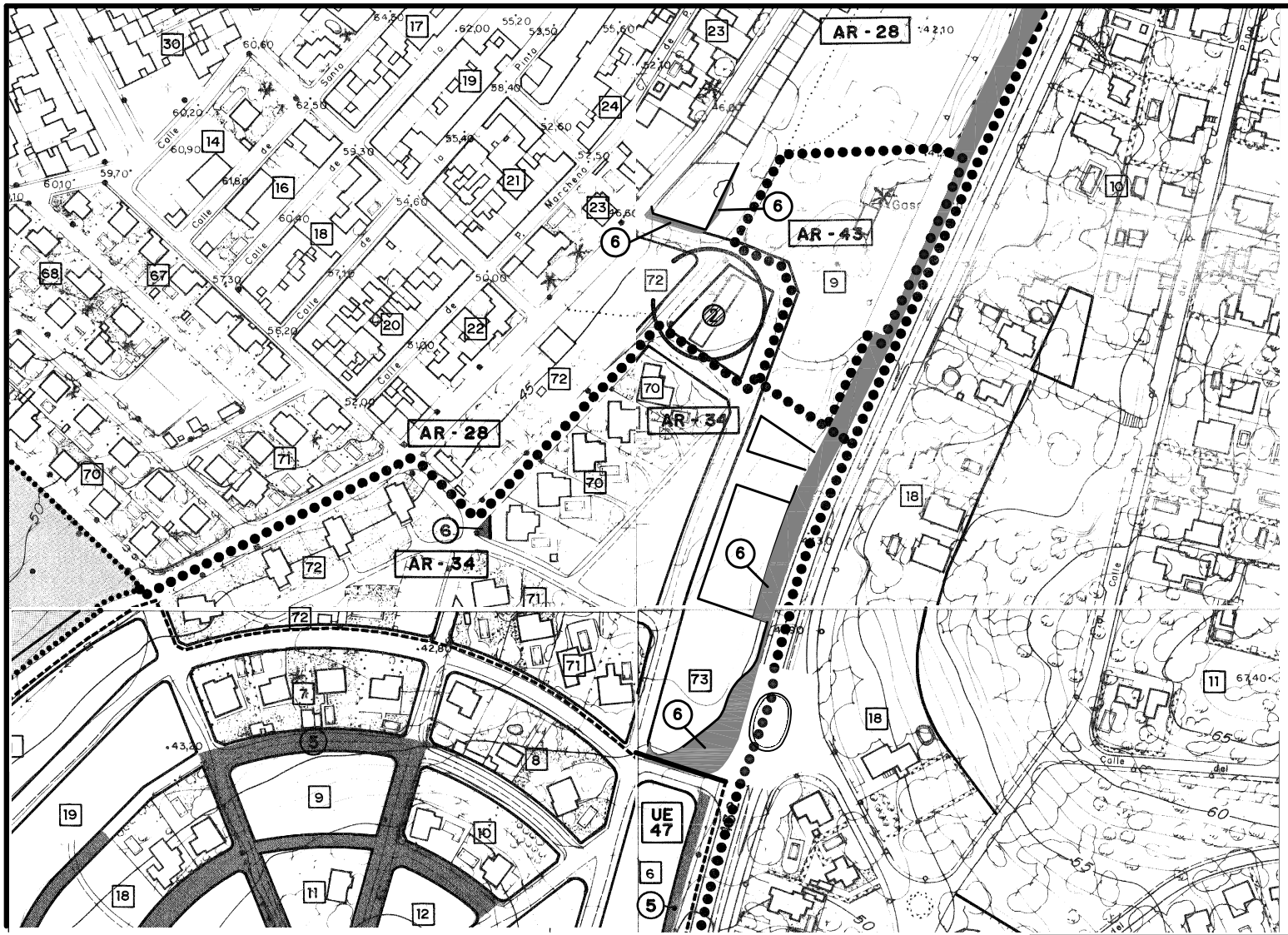
AYUNTAMIENTO
DE
ALCALA DE GUADAIRA

REGIMEN Y GESTION DEL SUELO (ESTADO ACTUAL)

(PLANO 7.20 7.21 7.24 7.25 DEL P.G.O.U.)

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
NURIA BECERRIL RANGEL

PLANO 6 **ESCALA 1:2.000** **IMPRIMIR FORMATO A3**



SUELO URBANIZABLE		
TRANSITORIO		APA - SUT
PROGRAMADO		SUP - Nº
NO PROGRAMADO		SUNP - Nº
SUELO URBANO		(LIMITE)
AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO		APA - Nº
UNIDADES DE EJECUCION		UE - Nº
AREA URBANISTICA DE REPARTO	(LIMITE ENTRE AREAS)	AR - 1
ACCIONES PUNTUALES		
SISTEMA GENERAL	EQUIPAMIENTO	SGE - Nº
	ESPACIOS LIBRES	SGEL - Nº
	TRANSPORTE	SGT - Nº
	INFRAESTRUCTURAS	SGI - Nº
DOTACION LOCAL	EQUIPAMIENTO	
	ESPACIOS LIBRES	
	VIARIO	
MODOS DE OBTENCION		
SISTEMA GENERAL	POR EXPROPIACION U OCUPACION DIRECTA ADSCRITO A SUELO URBANO	①
	SUP	②
	SUNP	③
	SUELO NO URBANIZABLE	④
DOTACION LOCAL	CESION EN UNIDAD DE EJECUCION CONTINUA O AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO	⑤
	POR TRANSFERENCIA DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO O EXPROPIACION	⑥
INTERPRETACION DE LAS ACCIONES PUNTUALES		
SISTEMA GENERAL :	① - SGE - Nº (MODO DE OBTENCION / TIPO DE SISTEMA GENERAL / NUMERO DE ORDEN EN EL PROGRAMA DE ACTUACION)	
DOTACION LOCAL :	① (MODO DE OBTENCION) / TIPO DE DOTACION	
PLANES ESPECIALES		PE - Nº
RESERVA PARA FORMACION DE PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO		
AREA DE REPARTO 52		★
EDIFICIO CATALOGADO EN AR - 48		*
Nº DE MANZANA EN AREA DE REPARTO		Nº
DOTACIONES PRIVADAS		P

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN URBANIZACION CAMPO DE LOS PINOS.

–DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA–

AYUNTAMIENTO
DE
ALCALA DE GUADAIRA

REGIMEN Y GESTION DEL SUELO (ESTADO REFORMADO)

(PLANO 7.20 7.21 7.24 7.25 DEL P.G.O.U.)

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
NURIA BECERRIL RANGEL

PLANO 7 **ESCALA 1:2.000** **IMPRIMIR FORMATO A3**