

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

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

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 19 de marzo de 2015.

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 EN EL
SECTOR SUO-8 "SUP-R3B NORTE", SUO-9
"SUP-R3B OESTE", UE-35, UE-37 Y UE-38**



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...”

AMBITOS AFECTADOS:

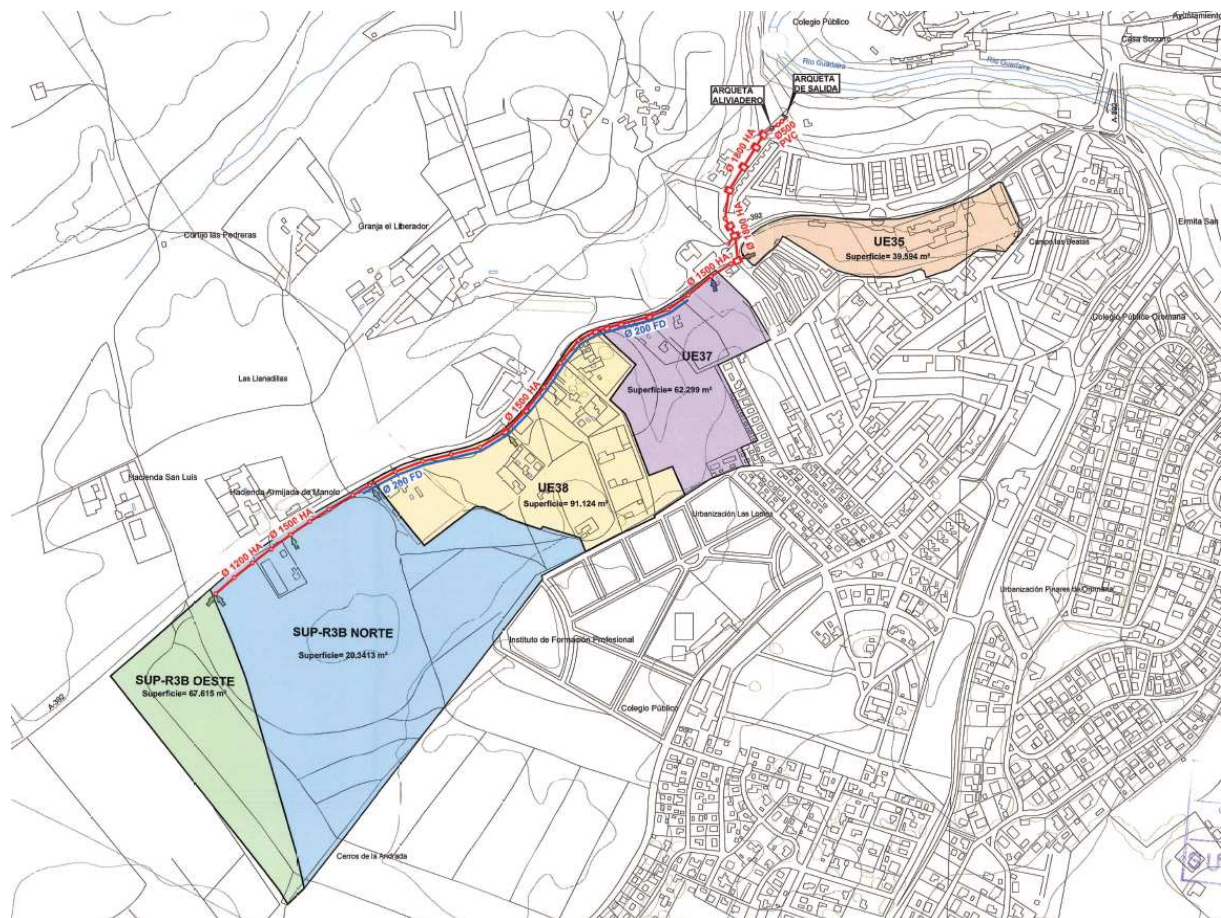
SUO-8 "SUP-R3B NORTE", SUO-9 "SUP-R3B OESTE", UE-35, UE-37 Y UE-38

REGIMEN URBANISTICO VIGENTE:

Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbano No Consolidado

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

El objeto de la presente Modificación Puntual es incorporar en las determinaciones aplicables recogidas en las fichas correspondientes a los ámbitos afectados (SUO-8, SUO-9, UE-35, UE-37 y UE-38), la obligatoriedad de financiar el colector al que vierten, en proporción al caudal de aportación de aguas pluviales calculados para cada sector o Unidad de Ejecución, fijando la cuota de participación en el coste de dicha infraestructura y el derecho a recuperar las cantidades adelantadas por quien financie la obra, en caso de que ésta se ejecute con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización del ámbito correspondiente.



MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN LOS ÁMBITOS DE LOS SECTORES SUO-8 "SUP-R3BNORTE" Y SUO-9 "SUP-R3BOESTE" Y UNIDADES DE EJECUCION 35-37-38

1.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra, cuya Revisión Adaptación fue aprobada definitivamente mediante sendas Resoluciones del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo y 6 de julio de 1.994, delimita el sector del Suelo Urbanizable Programado R3B "Virgen del Aguila B", con una superficie total de 54,91 Has, con el objetivo fundamental de Ordenar el ensanche suroeste de la ciudad en una trama de baja densidad (30 viv/Ha), con predominio de vivienda unifamiliar, programando su ejecución para el Primer Cuatrienio.

Con objeto de favorecer su desarrollo, sobre el referido ámbito se tramitan dos modificaciones puntuales del PGOU, aprobadas definitivamente mediante acuerdos plenarios de fechas 18 de noviembre de 1998 (Expte. 21-P/98) y 6 de abril de 2001 (Expte. 12-P/00), de forma que el primitivo sector de suelo urbanizable programado queda dividido en tres sectores: Sur, Norte y Oeste, que permiten el desarrollo autónomo de cada uno de ellos.

En cumplimiento de las nuevas determinaciones, en sesión celebrada el 19 de abril de 2001, el Pleno de la Corporación Municipal acuerda la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector de referencia SUP-RB Norte, conforme al Texto Refundido presentado por la entidad promotora Sociedad Proyecto Montequinto S.L, (Expte. 16-P/00) y, posteriormente, en sesión celebrada el 15 de diciembre de 2005, la aprobación definitiva de la modificación puntual del mismo, promovida por las entidades Los Jardines del Guadaíra SL y Los Jardines del Guadaíra II SL, de cuyo texto refundido resulta el Plan Parcial vigente para el sector (Expte. 14-P/04).

El referido instrumento de ordenación pormenorizada, delimita una Unidad de Ejecución única a desarrollar por el Sistema de Actuación por Compensación, contando con Proyecto de Reparcelación (aprobación definitiva por la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de septiembre de 2.006 y su modificación el 28 de marzo de 2008) y Proyecto de Urbanización (aprobación definitiva por la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de junio de 2006), encontrándose las obras contempladas en el mismo en avanzado estado de ejecución.

Conforme a las determinaciones urbanísticas del Plan Parcial y a los informes emitidos por la compañía suministradora EMASESA en la fase de tramitación del Proyecto de Urbanización del Sector, el vertido del SUP-R3B Norte se proyecta desaguar hacia cuatro cuencas:

- Cuenca 1: Al colector de la Margen Izquierda a través de la urbanización La Juncosa (ya ejecutado).
- Cuenca 2: Al colector de 2000 m.m. de la urbanización Campo Alegre mediante canalización proyectada en el SUP-R3B Sur de 1200 mm (ya ejecutado).
- Cuenca 3 y 4: Hacia la carretera A-392, teniendo ambas el vertido por resolver, siendo necesaria la canalización de nuevas redes con conexión al colector de la Margen Izquierda a través del aliviadero.

El futuro colector, al que desaguarán las dos últimas cuencas, está destinado a dar servicio inmediato al propio sector SUP-R3B Norte (SUO-8 según el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA), si bien, en los próximos años servirá a otros ámbitos residenciales colindantes cuando completen su desarrollo urbanístico, en concreto al sector SUP-R3B Oeste (SUO-9 según el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA), y a las Unidades de Ejecución del suelo urbano no consolidado UE-35 "Campo de las Beatas", UE-38 "Carretera de Dos Hermanas" y la UE-37 igualmente denominada "Carretera de Dos Hermanas", los cuales deberán soportar los costes proporcionales que les correspondan para poder conectarse a dicho colector, de acuerdo con lo



establecido en la legislación urbanística y las determinaciones del planeamiento general.

Efectivamente, el artículo 16 del R. D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, establece en su apartado 1.c), entre los deberes que comportan las actuaciones de transformación urbanística, la de costear o y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas. En el mismo sentido, en el art. 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se establece la obligación de los propietarios de suelo urbanizable ordenado y suelo urbano no consolidado de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

Por otra parte, el artículo 113.1.c) de la LOUA, en cuanto a las obras de saneamiento se refiere, impone a los propietarios de suelo dentro de los gastos de urbanización, la obligación de construir los colectores generales y parciales en la proporción que corresponda a la Unidad de Ejecución.

No obstante lo anterior, las obras del referido colector, serán ejecutadas por EMASESA, medio instrumental que gestiona el ciclo integral del agua en el municipio de Alcalá de Guadaíra, por lo que, con carácter previo a su ejecución deberán establecerse las condiciones de financiación.

En este sentido, mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 14 de febrero de 2014, fue aprobado Convenio Urbanístico de gestión, en virtud del cual, todos los gastos derivados de la ejecución del colector, serán adelantados y, por tanto, satisfechos íntegramente por las entidades Jardines del Guadaíra S.L. y Los Jardines del Guadaíra II Servicios Inmobiliarios S.L., promotoras del Sector SUO-8 "SUP-R3B Norte", sin perjuicio del derecho a resarcirse de la parte correspondiente a los sectores beneficiados.

Efectivamente, la Estipulación Quinta del Convenio suscrito establece expresamente que:

"El Ayuntamiento tramitará una modificación puntual de su planeamiento urbanístico en orden a incorporar en sus determinaciones el dimensionamiento definitivo del colector exigido por la compañía EMASESA para resolver el saneamiento de esta cuenca, así como los criterios de reparto que garanticen la proporcionalidad en la distribución de los costes de ejecución entre los ámbitos urbanísticos afectados. La modificación urbanística contendrá igualmente la forma en que los propietarios de los sectores afectados satisfarán las cantidades correspondientes a su parte proporcional en el pago del coste de ejecución de esta infraestructura, así como el derecho de las entidades Los Jardines del Guadaíra S.L., y Los Jardines del Guadaíra II Servicios Inmobiliarios S.L., a recuperar las cantidades que en virtud del presente convenio se comprometen a adelantar y cuyo pago corresponde a los demás ámbitos urbanísticos afectados".

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

El objeto de la presente Modificación Puntual es, por tanto, incorporar en las determinaciones aplicables recogidas en las fichas correspondientes a los ámbitos afectados (SUO-8, SUO-9, UE-35, UE-37 y UE-38), la obligatoriedad de financiar el colector al que vierten, en proporción al caudal previsto para cada ámbito, fijando la cuota de participación en el coste de dicha infraestructura y el derecho a recuperar las cantidades adelantadas por quien financie la obra, en caso de que ésta se ejecute con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización del ámbito correspondiente.

De conformidad con lo previsto en la cláusula primera del convenio, EMASESA ha redactado el proyecto de ejecución del colector de saneamiento y la conducción de abastecimiento a los sectores afectados, redactado por el ingeniero don José Luis Bruno, de fecha septiembre de 2014, con un presupuesto de contrata de 2.361.933,70 € y un plazo de ejecución de 12 meses, y presentado en el ayuntamiento el 16 de octubre de 2014, resultando concedida la licencia de obras correspondiente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2014.



La solución adoptada consiste en el tendido de un colector principal que discurrirá por gravedad, en paralelo a la traza de la A-392, cuyo inicio se produce en el extremo del sector SUO-8 "SUP-R3B Norte", hasta el punto de vertido situado en el aliviadero del colector de diámetro 1000 mm en el camino de la Retama, situado próximo al cauce del río Guadaíra. En el tramo comprendido entre los pozos nº 9 y nº 23, se instala la conducción de abastecimiento, con un trazado paralelo al del colector, dejando el colector entre la A-392 y la conducción de abastecimiento.

En este sentido, el colector, dimensionado para recoger aguas negras y aguas pluviales de los ámbitos antes mencionados, de diámetros 1200 mm, 1500 mm y 1800 mm con una longitud total de 1.330 m, con sus correspondientes pozos de registro y obras auxiliares, así como la instalación de una conducción de abastecimiento de diámetro 200 mm con una longitud total de 675 m, se divide en cuatro tramos:

- Tramo 1: Colector de diámetro 1200 mm, en sus 120 primeros metros, y 1500 mm en el resto del tramo, al que vierten sus aguas el sector SUP-R3B Oeste y Norte.
- Tramo 2: Colector de diámetro 1500 mm, en toda la longitud del tramo, que conduce las aguas del sector SUP-R3B Oeste y Norte y al que, de igual modo, vierte la UE-38, así como la instalación de la conducción de abastecimiento de diámetro 200 mm.
- Tramo 3: Colector de diámetro 1500 mm, en toda la longitud del tramo, que conduce las aguas del sector SUP-R3B Oeste y Norte y la UE-38 y al que, de igual modo, vierte la UE-37 así como la instalación de la conducción de abastecimiento de diámetro 200 mm.
- Tramo 4: Colector de diámetro 1800 mm, en toda la longitud del tramo, que conduce las aguas del sector SUP-R3B Oeste y Norte, la UE-38 y UE-37 y al que, de igual modo, vierte la UE-35.

Visto lo cual, el reparto de los costes de ejecución del colector se realizará en función de la demanda de saneamiento de los sectores afectados, esto es, a partir de los caudales de aportación de aguas pluviales calculados para cada sector o Unidad de Ejecución, cuyo cálculo detallado se justifica en el Estudio Hidrológico incluido en el Proyecto, en base a las superficies consideradas, coeficientes de escorrentía, pendientes medias, intensidades de lluvias, etc, resultando:

SECTORES	Caudales aportados (l/s)	TRAMO 1		TRAMO 2		TRAMO 3		TRAMO 4	
		Caudal	%	Caudal	%	Caudal	%	Caudal	%
SUO-9	1196,46	1196,46	28,75%	1196,46	21,42%	1196,46	18,25%	1196,46	17,55%
SUO-8	2964,87	2.964,87	71,25%	2.964,87	53,09%	2.964,87	45,21%	2964,87	43,49%
UE 38	1423,07	---	---	1.423,07	25,48%	1.423,07	21,70%	1423,07	20,87%
UE 37	972,91	---	---	---	---	972,91	14,84%	972,91	14,27%
UE 35	260,28	---	---	---	---	---	---	260,28	3,82%
TOTAL	6.817,59	4.161,33	100,00%	5.584,40	100,00%	6.557,31	100,00%	6.817,59	100,00%

La cuota correspondiente a cada ámbito se aplicará a la cifra que resulte de la liquidación definitiva de las obras una vez finalizada su ejecución, y se actualizará al momento del pago de acuerdo con la variación del índice de precios al consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística. La referida actualización se aplicará transcurrido un año desde la fecha de otorgamiento del acta de la recepción de las obras por EMASESA.



3.- MEMORIA DESCRIPTIVA. NORMAS URBANISTICAS

La modificación descrita se concreta en la alteración de las fichas correspondientes a cada ámbito (art. 179 bis y Sección 2ª del capítulo 10 del título X de las NNUU), sin suponer ninguna otra variación en las Normas Urbanísticas ni en la documentación gráfica del PGOU.

TITULO VI. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 4. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECCION 2ª: CONDICIONES PARTICULARES DESARROLLO SUELO URBANIZABLE ORDENADO: FICHAS DE SECTORES

Artículo 179 bis. Fichas de los sectores del suelo urbanizable ordenado

ACTUAL

SUO-8 "SUP-R3B Norte" (Zona Virgen del Aguila B)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el ensanche suroeste de la ciudad en una trama de baja densidad, con predominio de vivienda unifamiliar	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 31,25 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 166.685 m2 APROVECHAMIENTO: 231.384 ua
	APROBACION DEFINITIVA: 19/04/2001	
SUPERFICIE BRUTA: 416.620 m2		
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 1
	INSTRUMENTOS: Modificación Plan Parcial Vigente Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,52309 ua/m2
CESIONES: 41.662 m2 espacios libres, 15.624 m2 escolar, 10.416 m2 deportivo, 7.966 m2 social		

SUO-9 "SUP-R3B Oeste" (Virgen del Aguila B)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el ensanche suroeste de la ciudad en una trama de baja densidad, con predominio de vivienda unifamiliar	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 30 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 28.418 m2 APROVECHAMIENTO: 39.447 ua
	APROBACION DEFINITIVA: 20/09/2006	
SUPERFICIE BRUTA: 71.047 m2		
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 1
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,52309 ua/m2



CESIONES:

7.105 m2 espacios libres, 2.558 m2 escolar, 1.705 m2 deportivo, 1.359 m2 social

MODIFICADO

SUO-8 "SUP-R3B Norte" (Zona Virgen del Aguila B Norte)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el ensanche suroeste de la ciudad en una trama de baja densidad, con predominio de vivienda unifamiliar	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 31,25 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 166.685 m2 APROVECHAMIENTO: 231.384 ua
	APROBACION DEFINITIVA: 19/04/2001	
SUPERFICIE BRUTA: 416.620 m2		
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 1 Am (OE): 0,52309 ua/m2
	INSTRUMENTOS: Modificación Plan Parcial Vigente Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	
	CESIONES: 41.662 m2 espacios libres, 15.624 m2 escolar, 10.416 m2 deportivo, 7.966 m2 social	
	Las obras del futuro colector de la cuenca hacia la carretera A-392 serán ejecutadas por EMASESA, conforme al proyecto aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2014. Corresponde al sector SUO-8 la financiación de todos los gastos derivados de la ejecución del mismo, en un 71,25 % del tramo 1; 53,09 % del tramo 2; 45,21 % del tramo 3 y 43,49 % del tramo 4, que serán satisfechos de la siguiente forma: <ul style="list-style-type: none"> • Con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización deberá acreditarse el abono de la cantidad que resulte de aplicar los referidos porcentajes al importe de la liquidación definitiva de la obra, si ésta hubiera finalizado. • Si a la fecha de aprobación del proyecto de urbanización del ámbito, la obra del colector no hubiera finalizado, los referidos porcentajes se aplicarán a los costes estimativos contenidos en los proyectos aprobados. No procediéndose a la recepción de las obras de urbanización del ámbito, hasta tanto se justifique el abono conforme a la liquidación definitiva del colector. Transcurrido un año desde la fecha de otorgamiento del acta de la recepción de las obras del colector por EMASESA, la referida cifra se actualizará al momento del pago, de acuerdo con la variación del índice de precios al consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística.	

SUO-9 "SUP-R3B Oeste" (Virgen del Aguila B)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el ensanche suroeste de la ciudad en una trama de baja densidad, con predominio de vivienda unifamiliar	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 30 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 28.418 m2 APROVECHAMIENTO: 39.447 ua
	APROBACION DEFINITIVA: 20/09/2006	
SUPERFICIE BRUTA: 71.047 m2		



GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 1
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,52309 ua/m2
	CESIONES: 7.105 m2 espacios libres, 2.558 m2 escolar, 1.705 m2 deportivo, 1.359 m2 social	
	<p>Las obras del futuro colector de la cuenca hacia la carretera A-392 serán ejecutadas por EMASESA, conforme al proyecto aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2014.</p> <p>Corresponde al sector SUO-9 la financiación de todos los gastos derivados de la ejecución del mismo, en un 28,75 % del tramo 1; 21,42 % del tramo 2; 18,25 % del tramo 3 y 17,55 % del tramo 4, que serán satisfechos de la siguiente forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización deberá acreditarse el abono de la cantidad que resulte de aplicar los referidos porcentajes al importe de la liquidación definitiva de la obra, si ésta hubiera finalizado. • Si a la fecha de aprobación del proyecto de urbanización del ámbito, la obra del colector no hubiera finalizado, los referidos porcentajes se aplicarán a los costes estimativos contenidos en los proyectos aprobados. No procediéndose a la recepción de las obras de urbanización del ámbito, hasta tanto se justifique el abono conforme a la liquidación definitiva del colector. <p>Transcurrido un año desde la fecha de otorgamiento del acta de la recepción de las obras del colector por EMASESA, la referida cifra se actualizará al momento del pago, de acuerdo con la variación del índice de precios al consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística.</p>	

TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES ZONAS DE SUELO URBANO

CAPITULO 10. UNIDADES DE EJECUCION

SECCION 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

ACTUAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 35 "CAMPO DE LAS BEATAS"		PLANO Nº 7.20/21
ORDENACION	OBJETIVOS: Rematar la estructura Urbana	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 25.045 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 14.251,12 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Entremedianeas; Edif. abierta a	APROVECHAMIENTO: 19.691,20 ua
GESTION	CESIONES: 12.979 m ² de zona verde y 7.239 m ² de viario	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO: AR-28 SUNC



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 37 “CTRA DE DOS HERMANAS”		PLANO Nº 7.20	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura urbana de la zona		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI	SUPERFICIE BRUTA: 59.920 m ²	
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 34.047,20 m ²	
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Según PERI	APROVECHAMIENTO: 30.418,40 ua	
	CESIONES: 8.800 m ² de zona verde y 13.050 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-51 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 38 “CTRA DE DOS HERMANAS”		PLANO Nº 7.20	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura urbana de la zona, recogiendo edificaciones existentes		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 93.845 m ²	
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 51.523,60 m ²	
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ciudad jardín grado 1/2 Entremedianeras	APROVECHAMIENTO: 54.822,60 ua	
	CESIONES: 7.775 m ² de zona verde y 14.425 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-51 SUNC

MODIFICADA

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 35 “CAMPO DE LAS BEATAS”		PLANO Nº 7.20/21	
ORDENACION	OBJETIVOS: Rematar la estructura Urbana		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 25.045 m ²	
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 14.251,12 m ²	
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Entremedianeas; Edif. abierta a	APROVECHAMIENTO: 19.691,20 ua	
	CESIONES: 12.979 m ² de zona verde y 7.239 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-28 SUNC



Las obras del futuro colector de la cuenca hacia la carretera A-392 serán ejecutadas por EMASESA, conforme al proyecto aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2014.

Corresponde la **UE-35** la financiación de todos los gastos derivados de la ejecución del mismo, en un 3,82 % del tramo 4, que serán satisfechos de la siguiente forma:

- Con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización deberá acreditarse el abono de la cantidad que resulte de aplicar los referidos porcentajes al importe de la liquidación definitiva de la obra, si ésta hubiera finalizado.
- Si a la fecha de aprobación del proyecto de urbanización del ámbito, la obra del colector no hubiera finalizado, los referidos porcentajes se aplicarán a los costes estimativos contenidos en los proyectos aprobados. No procediéndose a la recepción de las obras de urbanización del ámbito, hasta tanto se justifique el abono conforme a la liquidación definitiva del colector.

Transcurrido un año desde la fecha de otorgamiento del acta de la recepción de las obras del colector por EMASESA, la referida cifra se actualizará al momento del pago, de acuerdo con la variación del índice de precios al consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 37 “CTRA DE DOS HERMANAS”
PLANO Nº 7.20
OBJETIVOS:

Completar la estructura urbana de la zona

PLANEAMIENTO VIGENTE:	PERI	SUPERFICIE BRUTA:	59.920 m ²
USO GLOBAL (OE):	Residencial	EDIFICABILIDAD (OE):	34.047,20 m ²
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Según PERI	APROVECHAMIENTO:	30.418,40 ua

CESIONES:

8.800 m² de zona verde y 13.050 m² de viario

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación **INICIATIVA:** Privada **PROGRAMA:** 1er C

INSTRUMENTOS:

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

AREA DE REPARTO:

AR-51 SUNC

Las obras del futuro colector de la cuenca hacia la carretera A-392 serán ejecutadas por EMASESA, conforme al proyecto aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2014.

Corresponde la **UE-37** la financiación de todos los gastos derivados de la ejecución del mismo, en un 14,84% del tramo 3 y 14,27 % del tramo 4, que serán satisfechos de la siguiente forma:

- Con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización deberá acreditarse el abono de la cantidad que resulte de aplicar los referidos porcentajes al importe de la liquidación definitiva de la obra, si ésta hubiera finalizado.
- Si a la fecha de aprobación del proyecto de urbanización del ámbito, la obra del colector no hubiera finalizado, los referidos porcentajes se aplicarán a los costes estimativos contenidos en los proyectos aprobados. No procediéndose a la recepción de las obras de urbanización del ámbito, hasta tanto se justifique el abono conforme a la liquidación definitiva del colector.

Transcurrido un año desde la fecha de otorgamiento del acta de la recepción de las obras del colector por EMASESA, la referida cifra se actualizará al momento del pago, de acuerdo con la variación del índice de precios al consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 38 “CTRA DE DOS HERMANAS”
PLANO Nº 7.20
OBJETIVOS:

Completar la estructura urbana de la zona, recogiendo edificaciones existentes



ORDENACION	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	93.845 m ²
	USO GLOBAL (OE):	Residencial	EDIFICABILIDAD (OE):	51.523,60 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Ciudad jardín grado 1/2 Entremedianeras	APROVECHAMIENTO:	54.822,60 ua
	CESIONES: 7.775 m ² de zona verde y 14.425 m ² de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA:	Privada
			PROGRAMA:	1er C
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO:
	AR-51 SUNC			
	Las obras del futuro colector de la cuenca hacia la carretera A-392 serán ejecutadas por EMASESA, conforme al proyecto aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2014.			
	Corresponde la UE-38 la financiación de todos los gastos derivados de la ejecución del mismo, en un 25,48 % del tramo 2; 21,70 % del tramo 3 y 20,87 % del tramo 4, que serán satisfechos de la siguiente forma:			
	<ul style="list-style-type: none"> • Con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización deberá acreditarse el abono de la cantidad que resulte de aplicar los referidos porcentajes al importe de la liquidación definitiva de la obra, si ésta hubiera finalizado. • Si a la fecha de aprobación del proyecto de urbanización del ámbito, la obra del colector no hubiera finalizado, los referidos porcentajes se aplicarán a los costes estimativos contenidos en los proyectos aprobados. No procediéndose a la recepción de las obras de urbanización del ámbito, hasta tanto se justifique el abono conforme a la liquidación definitiva del colector. 			
	Transcurrido un año desde la fecha de otorgamiento del acta de la recepción de las obras del colector por EMASESA, la referida cifra se actualizará al momento del pago, de acuerdo con la variación del índice de precios al consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística.			

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 puesto 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 competente en materia de Urbanismo.

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 10 de diciembre de 2014
La Arquitecta Municipal,
Jefa de Servicio

Fdo.: Nuria Becerril Rangel

