

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA
SECTOR SUNP-R 3 "LA SOLANA"
ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA

PROMOTOR: PROMOCIÓN INMOBILIARIA EDIFICARTE, S.A.

ARQUITECTOS: BARRIOS PADURA, ANGELA.
LUQUE PECCI, INMACULADA.
RUIZ BOBILLO, NATALIA.

EXPTE. 28-P /03

ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA
NOVIEMBRE DE 2006

ÍNDICE

<u>ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA</u>	1
<u>DOCUMENTO A. MEMORIA.</u>	3
1. <u>ANTECEDENTES, OBJETO, EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR.</u>	3
2. <u>JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA Y ADECUACIÓN.</u>	4
3. <u>INFORMACIÓN URBANÍSTICA.</u>	5
4. <u>ORDENACIÓN PROPUESTA.</u>	7
5. <u>DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL</u>	12
6. <u>RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLAN.</u>	16
<u>DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS.</u>	22
<u>CAPÍTULO 1. ORDENANZA “R1”. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.</u>	24
<u>CAPÍTULO 2: ORDENANZA “J”. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.</u>	26
<u>CAPÍTULO 3. ORDENANZA “S”. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO PÚBLICOS.</u>	27
<u>DOCUMENTO “C”: PLAN DE ETAPAS Y GESTIÓN.</u>	28
<u>DOCUMENTO “D”: ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.</u>	29
<u>DOCUMENTO “E”: PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN.</u>	31
<u>DOCUMENTO “F”. CERTIFICACIONES TECNICAS DE INFRAESTRUCTURAS.</u>	32

DOCUMENTO A. MEMORIA.

1. ANTECEDENTES, OBJETO, EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR.

Con fecha Julio de 2003, se presenta el Plan Parcial del Sector SUNP-R3 ante el Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira.

El 16 de enero de 2004, la Junta de Gobierno Local acuerda la aprobación inicial del Plan de Sectorización del sector, ratificado el 17 de junio de 2004 en el Pleno Municipal.

El periodo de exposición al público se inicia con la publicación del correspondiente anuncio en el BOP de Sevilla nº 241 de 16 de octubre de 2004, en el correo de Andalucía de 30 de septiembre de 2004 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, habiéndose notificado el acuerdo de aprobación inicial a los promotores y a todos los propietarios de terrenos incluidos en el sector.

Con fecha 23 de abril de 2004, D. Fernando Cabrera Romero, D. José Carlos Herrera Martín y D. Antonio Ángel Fernández Rivera como propietarios en proindiviso de una de las fincas incluidas en el sector, presentan escrito de alegaciones. Estudiadas las mismas y a la vista de la documentación obrante en el expediente administrativo, se emite por parte de los técnicos Municipales informe con fecha 30 de noviembre de 2004, por el que procede desestimar íntegramente las alegaciones formuladas.

En fecha 20 de julio de 2004, se presenta una copia del Reformado del Plan de Sectorización y Plan Parcial que pretende subsanar los extremos señalados en el informe emitido para la aprobación inicial del mismo.

En fecha 1 de marzo de 2005, D. Ambrosio Portalés Ramón como propietario en proindiviso de una de las fincas incluidas en el sector, presenta escrito de alegaciones contestándose a las mismas mediante informe de fecha 9 de marzo de 2005.

Con fecha 17 de marzo de 2005 el Ayuntamiento en Pleno aprueba provisionalmente el Plan de Sectorización, condicionando la remisión a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo del expediente completo, para su aprobación definitiva, aporten, por parte del promotor dos Textos refundidos del citado Plan de Sectorización (2-7P/2003), que se entregan el 18 de mayo de 2005. Asimismo la garantía del 10% del coste de la urbanización se deposita mediante aval bancario, constando en el expediente del citado Plan de Sectorización; siendo aprobado definitivamente por la dicha Comisión mediante resolución de 12 de mayo de 2006, condicionada a la adscripción de un sistema general de espacios libres, adjuntándose en septiembre de 2005 el Texto Refundido de dicho Plan de Sectorización, en el que se contempla la adscripción de dicho sistema general.

A fecha 7 de noviembre de 2006, se recibe informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, respecto al Plan Parcial del Sector SUNP-R3, por lo que se procede a redactar el presente TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA, recogiendo tanto las subsanaciones a dicho informe, como las determinaciones del Plan de Sectorización y todas aquellas consideraciones expuestas en distintos informes emitidos durante el proceso, con objeto de la obtención de la aprobación definitiva del mismo.

1.1. Objeto:

El objeto del presente Plan Parcial, es el desarrollo del SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, denominado SUNP-R3, en el vigente P.G.O.U. y conocido como "La Solana", de acuerdo a los objetivos y determinaciones contenidos en el PLAN DE SECTORIZACIÓN del Sector.

Dicho sector tendrá régimen urbanístico de SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera. 1.1ª.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Es por ello que a efectos prácticos, nos

referiremos en adelante al sector como SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO R-3 (SUNS-R3)

Su ordenación se plantea de acuerdo a los objetivos y determinaciones contenidos en el PLAN DE SECTORIZACIÓN del Sector.

1.2. Emplazamiento:

El emplazamiento del Sector es el borde Sur de la ciudad, linda al Norte con la Urbanización Huerta de San Antonio, al Sur y al Oeste con el Suelo No Urbanizable denominado Santa Maria, y al Este con la carretera comarcal C-432, Utrera-Alcalá de Guadaira.

1.3. Promotor:

El autor del encargo es la sociedad PROMOCIÓN INMOBILIARIA EDIFICARTE, S.A. con domicilio social en la Avda. Eduardo Dato Nº 69, 3ª, de Sevilla, y con CIF A-41907890.

Actuando como representante D. Eduardo del Río Serra, con DNI 22.909.569-M, con domicilio a efectos de notificaciones en la Avda. Eduardo Dato Nº 69 3ª de Sevilla, en calidad de Consejero Delegado, acreditándolo mediante escritura de poder otorgada en Sevilla el 18 de Marzo de 1998 ante el Notario D. Luis González Alemán con el nº 682 de su Protocolo.

Los terrenos propiedad del citado Promotor representan más del 80% del sector.

1.4. Autor:

Redactan el presente documento:

Dña. Angela Barrios Padura, con DNI 27.308.626-j y número de colegiado 4.005, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Dña. Inmaculada Luque Pecci, con DNI 52.289.327-t y número de colegiado 4.042, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Dña. Natalia Ruiz Bobillo, con DNI 28.733.401-f y número de colegiado 4.012, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

2. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA Y ADECUACIÓN.

2.1. Procedencia.

La redacción del presente Plan Parcial tiene su procedencia en la programación del Plan de Sectorización del Sector, como planeamiento y gestión de iniciativa privada, con las directrices establecidas por el PGOU de Alcalá de Guadaira.

El Plan General se encuentra Aprobado Definitivamente, por Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes, de la Junta de Andalucía, publicada en el B.O.J.A.

2.2. Adecuación:

La Ordenación propuesta en el presente Plan Parcial se adecua a las directrices del Plan General contenidas en la Ficha Urbanística para el desarrollo del Sector.

2.3. Legislación:

La Legislación aplicable es la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; con carácter supletorio y en lo que no contradigan el referido cuerpo legal, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, en tanto que permanezcan vigentes de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la indicada ley; la Ley 6/1998 del 13 de Abril sobre el Régimen del suelo, incluidas las modificaciones operadas por el Real Decreto Ley 4/2000 de 23 de Junio de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Alcalá de Guadaira, aprobado el 21 de marzo y 6 de julio de 1994.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1. DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

Delimitación.

La delimitación del Sector se indica en el Plano de Ordenación P-1, TOPOGRÁFICO, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL SECTOR.

Tiene una superficie total de 114.540,00 m² comprobada mediante topografía informática.

La delimitación pormenorizada es la siguiente:

- Norte: Urbanización "Huerta de San Antonio".
- Sur: SNU denominado Santa María.
- Este: Carretera Comarcal C-432, sentido Utrera- Alcalá de Guadaira.
- Oeste: SNU denominado Santa María.

Descripción.

Parcela de forma irregular, alargada en el sentido N-S y bordeada en su extremo E por la Carretera Comarcal C-432 Alcalá de Guadaira-Utrera, en el extremo Sur de la Ciudad.

3.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

3.2.1. Topografía

Como se puede apreciar en el Plano de Topografía (P-1), el terreno tiene forma irregular.

El límite Sur, lindante con el SNU denominado Santa María, es la parte más alta y tiene una pendiente descendente en sentido S-N paralelamente a la Carretera Comarcal C-432 Alcalá de Guadaira-Utrera hacia la vaguada que se crea en la parte más baja, en el linde Norte. Estas circunstancias influirán notablemente en la elección del modelo de ordenación.

3.2.2. Geología.

El subsuelo es el característico de la zona, formado por albero (areniscas calcáreas), con profundidad variable.

Estas condiciones no hacen prever problemas de cimentación y se estima que éstas podrán resolverse por medios técnicos calificables de normales para las tipologías previstas.

No obstante, en la fase de proyecto de urbanización y edificación, se realizarán en caso necesario los ensayos más adecuados al tipo de obra a acometer.

3.2.3. Hidrología.

Los terrenos del Sector, tienen las mismas características hidrológicas que el núcleo Urbano de Alcalá de Guadaira, con una media anual de 500 a 600 milímetros de precipitaciones, incluyendo periodos de sequía y de intensivas lluvias.

La evacuación de las aguas pluviales se produce ahora de modo natural por la absorción del terreno.

3.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

3.3.1. Determinaciones.

Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente, para el Sector de Suelo No Sectorizado, SUNP-R3, denominado "La Solana", con relación a los usos globales, edificabilidad, condiciones e instrucciones, vienen indicadas en los siguientes documentos:

- Ficha Urbanística de Condiciones de Desarrollo del Área SUNP-R3.

- Planos del Plan General, nº 2.7 y 10.5 a Escala 1:10.000 y 1:2000 respectivamente.

El Plan de Sectorización del Sector tomando en cuenta las condiciones del PGOU crea las nuevas fichas de desarrollo del área SUNP-R3.

En cuanto a las cesiones obligatorias y gratuitas del suelo necesario para espacios libres, zonas verdes, dotaciones públicas y plazas de aparcamiento se prevén de acuerdo con lo previsto en el plan de Sectorización y en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y el artículo 10 del Anexo del Reglamento del Planeamiento.

Al sector se le adscriben tanto los espacios libres de uso público de la urbanización “Huerta de San Antonio”, como un equipamiento socio cultural en dichos terrenos, que lindan al norte con el sector y vienen indicados en el plano P4.

Por otro lado, y según se indica en P3, se adscribe al sector 2.070 m² de sistemas generales de espacios libres del SGEL-7.

3.3.2. Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado:

El desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados se realiza, según el Art. 144 de las Normas Urbanísticas del PGOU, mediante Planes de Sectorización, con el fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

Son de aplicación los artículos 5, 26, 31 y 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre en cuanto a la iniciativa particular para el desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados.

El Plan de Sectorización del Sector contiene las siguientes determinaciones para el desarrollo del Sector.

3.3.3. Cesiones y Dotaciones.

- a) En aplicación del Plan de Sectorización, el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, las cesiones a efectuar serán las siguientes, para el Módulo de Unidad Elemental:

DOTACIONES	PLAN DE SECTORIZACIÓN	
ESCOLAR	10 m ² suelo / vivienda	1.380 m ²
SIPS	2 m ² construidos / vivienda	276 m ²
ESPACIOS LIBRES	> 10% SUP. SECTOR	11.454 m ²
AREA DE JUEGO	> 3m ² suelo / vivienda	414 m ²
JARDINES	> 15 m ² suelo / vivienda	2.070 m ²

La superficie de espacios libres corresponde al 10,18 % de la superficie total ordenada.

- b) Respecto a las cesiones de terrenos a favor del municipio, resulta aplicable el artículo 54 de la Ley 7/2002.Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- c) La red viaria se representa en los planos de ordenación.

Se reservará más de una plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de edificación, es decir la cantidad de plazas de aparcamiento a reservar deberá superar la cantidad de 229, (22.900 m² construidos / 100).

La reserva total es de 770 plazas públicas anejas al viario (justificación en el apartado 4.2.1. de la presente memoria), y 138 privadas en el interior de las parcelas.

Tal y como se establece en el artículo 10 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación

Urbanística de Andalucía, al ser sector cuyo uso característico es el residencial, se reservará el treinta por ciento (30%) del Aprovechamiento objetivo del ámbito para su destino a viviendas en régimen de protección pública.

Al sector se le adscribe un Sistema General de Espacios Libres fuera del Sector (en SGEL-7) de 5 m² suelo / habitante. (Plano P3)

Al sector se le adscribe el espacio libre y el equipamiento sociocultural de uso público, de la urbanización “Huerta de San Antonio” colindante.

3.4. REDES GENERALES EXISTENTES EN EL ENTORNO.

3.4.1. Accesos rodados:

Los accesos rodados al Sector se producen actualmente por la Carretera Comarcal C-432 Alcalá de Guadaíra-Utrera.

3.4.2. Agua:

Deberá realizarse la conexión de la red de abastecimiento de aguas a la arteria ubicada en el camino e Santa María de 600 mm de diámetro, gestionada por la compañía suministradora EMASESA. Desde esta arteria se prevé abastecer al Sector por medio de una nueva red en anillo.

3.4.3. Saneamiento:

La red principal de saneamiento no llega hasta el sector objeto del Plan Parcial, no obstante la nueva red se planea llevar por el colector general que discurrirá por la Carretera Comarcal C-432 colindante, y que conectará con el colector de “Campo Alegre”, según determinaciones del Plan de Sectorización. Si esta infraestructura no está ejecutada en el momento del desarrollo del sector, se solventará privadamente, contando con las autorizaciones pertinentes.

3.4.4. Electricidad:

El Sector será alimentado por la Línea de media tensión denominada Adufe de Subestación Polo, con la que es posible alimentar uno de los Centros de Transformación previstos. Esta línea deberá canalizarse subterráneamente en su paso por el Sector.

3.4.5. Alumbrado público.

En el Sector no existe alumbrado público por lo que deberá ser ejecutado en la urbanización de la actuación.

3.4.6. Infraestructuras comunes de Telecomunicación (ICT).

La urbanización contará con un red de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, según normativa vigente.

4. ORDENACIÓN PROPUESTA.

4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.

Como premisas de partida se han tomado las determinaciones del P.G.O.U. relativas a la localización mayoritaria de los espacios libres en el borde noreste del sector, enlazando con la zona verde de la urbanización “Huerta de San Antonio”, el resto de estos se han ubicado a modo de franja de separación con la Comarcal C-432, para mitigar las molestias derivadas del tráfico sobre esa vía. Las demás dotaciones se localizan en el extremo Oeste, articulando el camino existente que bordea el sector y conecta con la urbanización “Huerta de San Antonio” como punto estratégico.

4.2. RED DE CIRCULACIÓN Y ESTACIONAMIENTO

El Plano de Proyecto P6 recoge todas las características de la red viaria definida para el Plan Parcial.

El esquema básico de la red consiste en dos viales principales de acceso desde la Comarcal C-432, uno se trata de un camino existente en el sur, con dirección E-O, y el otro que conecta el Sector con la urbanización "San Antonio" por el Noreste. El resto de los viales, se crean ortogonalmente a los anteriores formando manzanas rectangulares dispuestas en función de dar prioridad a la orientación y que se adapten lo más posible a la topografía del terreno.

La sección Tipo-A corresponde al vial del lindero Sur-Oeste que separa el Sector del SNU denominado Santa María colindantes. Da acceso a frentes de parcela. Tiene 18 m. de anchura total, según se establece en el PGOU, consiste en una calzada de 6 metros de anchura, de doble circulación, con dos franjas de aparcamientos, uno en cordón y otro en batería. El número total de aparcamientos reservados es de 243.

La sección Tipo-B corresponde al vial de servicio paralelo a la carretera N-432. Da acceso a frentes de parcela por un lado. Tiene 14 m. de anchura total, consiste en una calzada de 4 metros de anchura, de un sentido de circulación, con franja de aparcamientos en cordón a ambos lados y los Acerados correspondientes a ambos. El número total de aparcamientos reservados es de 208 plazas de aparcamientos.

La sección Tipo-C corresponde a viales internos de la urbanización, de doble sentido. Tienen 15 m. de anchura total. Consiste en una calzada de 6 metros de anchura de doble circulación, con dos franjas de aparcamiento en cordón, más Acerados. El número total de aparcamientos reservados es de 264.

La sección Tipo-D corresponde al vial del lindero Oeste que separa el Sector hasta entroncar con el vial que conecta con la urbanización "San Antonio" por el Noroeste. Da acceso a frentes de parcela. Tiene 14 m. de anchura total. Consiste en una calzada de 6 metros de anchura, de doble circulación, con franja de aparcamientos en cordón a ambos lados y los Acerados correspondientes a ambos. El número total de aparcamientos reservados es de 56.

La sección Tipo E corresponde a los viales que rodean a la reserva de suelo para uso escolar y áreas de juego, dando también frente a accesos a parcelas de uso residencial. Tienen un ancho total de 13 m, con calzada de 4 m, doble banda de aparcamientos en cordón, y Acerados respectivos. El número total de plazas de aparcamientos es de 91.

Obteniéndose una reserva total de 862 plazas de aparcamiento

4.3. ZONIFICACIÓN.

En el Plano de Proyecto P.4 se muestra la zonificación del Plan Parcial y se resume en el cuadro del apartado 6.6 de la presente memoria. La zonificación se establece dividiendo el suelo en las siguientes zonas:

- Vivienda unifamiliar en Régimen Libre
- Vivienda Unifamiliar en Régimen Protegida
- Espacios libres
- Escolar
- Servicios de Interés Público y Social (SIPS)

En cuanto a los usos pormenorizados y las condiciones particulares que corresponden a dicha zonificación, se desarrollan detalladamente en el Documento B. ORDENANZAS REGULADORAS.

Al sector se le adscriben además el espacio libre y el equipamiento sociocultural de uso público, de la urbanización "Huerta de San Antonio" colindante y 2.070 m² de Sistema Generales de Espacios Libres en el SGEL-7.

4.4. EJECUCIÓN.

Toda la superficie del Sector constituirá una sola Unidad de Ejecución y deberá realizarse la totalidad de la urbanización en una etapa única.

4.5. EDIFICABILIDAD DEL PLAN

De conformidad con lo establecido en la Ficha urbanística del Plan General Municipal (actualizada en el P.S.), la edificabilidad máxima del sector es de 22.908 m² equivalente a una edificabilidad media de 0,20 m²/m², con un número máximo de 138 viviendas.

La edificabilidad del Sector se distribuirá como a continuación se expresa:

USO	Manzanas	Nº de Viviendas	Áreas Edificables m ²	Edificabilidad total m ²
Vivienda Unifamiliar Protección Pública	R1, R2	48	12.463,19	7.400
Vivienda unifamiliar en régimen libre	R3, R4, R5, R6, R7	90	49.699,03	15.500
TOTAL SECTOR		138	62.162,22	22.900

4.6. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

De conformidad con lo establecido en el Plan de Sectorización, siendo la superficie del sector de 114.540,00 m², desarrollado éste en una unidad de ejecución (UE), la edificabilidad máxima del sector es de 22.908 m² equivalente a una edificabilidad media de 0,20 m²/m², con un número máximo de 138 viviendas, correspondiente a 12 viv/Ha.

En cumplimiento del artículo 10 de la Ley 7/2002, se obtiene el suelo para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, correspondiente al 30% del aprovechamiento objetivo del sector del siguiente modo:

Coeficiente de uso y tipología:

C régimen libre (C_L) = 1

C régimen protegido (C_P) = 0,90

Debido a la limitación existente en el precio de mercado de las viviendas de protección.

$$A_{UE} = A_L + A_P$$

$$Edif_{.L} + Edif_{.P} = Edif_{.TOT.} = 22.908 \text{ m}^2_t \quad Edif_{.P} = 22.908 \text{ m}^2_t - Edif_{.L}$$

$$A_L = Edif_{.L} \times C_L = Edif_{.L} \times 1$$

$$A_P = Edif_{.P} \times C_P = Edif_{.P} \times 0,90 = (22.908 \text{ m}^2_t - Edif_{.L}) \times 0,90$$

$$A_L = 0,70 A_{UE} \quad \text{y} \quad A_P = 0,30 A_{UE}$$

$$A_L = \text{Edif.}_L \times 1 = 0,70 A_{UE} \quad A_{UE} = \text{Edif.}_L \times 1 / 0,70$$

$$A_P = 0,30 A_{UE} = 0,30 \times (\text{Edif.}_L \times 1 / 0,70) = (22.908 \text{ m}^2_t - \text{Edif.}_L) \times 0,90$$

$$(0,30 \times 1 / 0,70 + 0,90) \times \text{Edif.}_L = 22.908 \text{ m}^2_t \times 0,90$$

$$\text{Edif.}_L = (22.908 \text{ m}^2_t \times 0,90) / (0,30 \times 1 / 0,70 + 0,90) = 15.518,32 \text{ m}^2_t \text{ de Residencial Libre}$$

$$\text{Edif.}_P = 22.908 \text{ m}^2_t - 15.518,32 \text{ m}^2_t = 7.389,68 \text{ m}^2_t \text{ de Residencial Protegida}$$

La edificabilidad y el aprovechamiento del Sector se distribuirán como a continuación se expresa:

USO	RÉGIMEN	Edificabilidad total m ² _t	Coefficiente de uso y tipología	Aprovechamiento U.A.
Vivienda unifamiliar	LIBRE	15.518,32	1	15.518,32
Vivienda Unifamiliar	PROTEGIDO	7.389,68	0,90	6.650,71
TOTAL SECTOR		22.908		22.169,03

El aprovechamiento medio del Sector se obtiene según el artículo 60 de la Ley 7/2002, dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie del Sector.

$$AM = \frac{\text{Edif.}_L \times C_L + \text{Edif.}_P \times C_P}{\text{Sup. Sector} + \text{Sup. SGEL}} = \frac{22.169,03}{114.540 + 2.070} = 0,19353 \text{ m}^2_t \text{ de R Libre} / \text{m}^2_s$$

El aprovechamiento **proyectado** queda distribuido de la forma que sigue:

USO	Manzanas	RÉGIMEN	Edificabilidad total m ²	Coefficiente de pond.	Aprovechamiento U.A.
Vivienda unifamiliar	R3, R4, R5, R6, R7	LIBRE	15.500	1	15.500
Vivienda Unifamiliar	R1, R2	PROTEGIDO	7400	0,9	6.660
TOTAL SECTOR			22.900		22.160

4.7. CESIONES A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con las exigencias que establece el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y en lo no regulado en ésta por el artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística, las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, serán las siguientes:

DOTACIONES	MÍNIMOS LEY 7/2002		PLAN DE SECTORIZACIÓN	PROYECTADO PLAN PARCIAL
ESCOLAR	10 m2 suelo / vivienda	1.380 m ²	2.156,01 m ²	2.156,01 m ²
SIPS	2 m2 construidos / vivienda	276 m ²	1.051,52 m ²	1.051,52 m ²
ESPACIOS LIBRES	> 10% SUP. SECTOR	11.454 m ²	11.663,31 m ²	13.576,52 m ² (J1+J2+J3)
AREA DE JUEGO	> 3m2 suelo / vivienda	414 m ²	-	523,93 m ² (J4)
JARDINES	> 15 m2 suelo / vivienda	2.070 m ²	-	13.052,59 m ² (J1+J2)

Constituyen un total de 16.784,05 m² lo que supone un 14,65% sobre el Total del Sector (114.540 m²).

ADSCRIPCION DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL SECTOR

SISTEMA GENERAL	MÍNIMOS LEY 7/2002	PLAN DE SECTORIZACIÓN	PROYECTADO PLAN PARCIAL
ESPACIOS LIBRES	-	2.070,00 m ²	2.070,00 m ²

4.8. ESQUEMAS DE REDES Y CARACTERISTICAS

4.8.1. Esquema de redes

Las conexiones a las redes existentes, así como su diseño en esquema, quedan reflejadas en los planos de trazado correspondiente, de éste Plan Parcial, completándose con los perfiles.

Para ello se ha utilizado la información de infraestructuras contenida en el PGOU, la información facilitada por diversas Compañías Suministradoras, y el trabajo de campo, todo lo que se refleja en los planos de información, también aportados.

Los criterios de diseño de las redes son los habituales, aceptados por las citadas Cías Suministradoras, SEVILLANA, EMASESA Y TELEFÓNICA; no obstante, estará a lo que finalmente se determine en mutuo acuerdo o convenio con cada una de ellas, y que quedará reflejado en el Proyecto de Urbanización del Sector, cuyo avance se diseña en los trazados y esquemas de redes, incluidos en el presente Plan Parcial.

4.8.2. Características

Las características de las redes, así como las de los viales y demás obras de urbanización son las que se adjuntan, y corresponden al Título VII sección 4ª del PGOU: "Condiciones de Urbanización".

4.8.3. Anexos

La citada sección 4ª del PGOU, en sus páginas correspondientes.

5. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

5.1. INTRODUCCIÓN

La posibilidad de la redacción de los Planes Parciales por parte de iniciativa privada está especificada en los Artículos 5, 26, 31 y 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

El presente Plan, se elabora de acuerdo con estas especificaciones, para cuya ejecución la entidad promotora se apoya en las siguientes bases:

- A. Aportación de un terreno cuyas condiciones intrínsecas son excelentes para el uso que se propone, tanto por su localización, como por su revalorización estética, que se conseguirá mediante el desarrollo propuesto.
- B. Relación de propietarios afectados.
- C. Adscripción de un Sistema General de Espacios Libres.
- D. Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación .
- E. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios .
- F. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos .
- G. Medios económicos de toda índole.

Así pues, se describen seguidamente los datos correspondientes a éstos epígrafes.

5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

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

En este caso se trata del Sector SUNP-R3, de carácter residencial, cuyo Plan de Sectorización se aprueba definitivamente noviembre de 2006 y en vigor el Plan General.

La justificación de la necesidad y conveniencia de la presente urbanización está expuesta en el conjunto de los documentos que forman el presente Plan.

5.3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Propiedad de los terrenos.

Las fincas integradas en el sector y sus propietarios son los que siguen:

FINCA 8.529 DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SUPERFICIE 93.706 m2)

	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA	%	SUPERFICIE
AMBROSIO PORTALES JIMÉNEZ						
ISABEL RAMÓN LÓPEZ	438	229	130	7	7,6214	7.141,71
C/ SANTA CRUZ DE TENERIFE 11, 4º IZQ. CADIZ						
D. MARIANO PASTOR LOZOYA						
DÑA. NIEVES RUIZ JAIME	438	229	130	12	1,0214	957,11
C/ CIELO 14-C DCHA, URBANIZACIÓN AL ALBA. SEVILLA ESTE, SEVILLA						
D. FERNANDO CABRERA ROMERO						
DÑA. CARMEN ALFARO BLANCA	438	229	131	14	0,8079	757,05
C/ CIUDAD DE CHIVAS, Nº 19, 3º, PTA 10. ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA						
D. FERNANDO CABRERA ROMERO						
DÑA. CARMEN ALFARO BLANCA	438	229	131	15	0,7961	745,99
C/ CIUDAD DE CHIVAS, Nº 19, 3º, PTA 10. ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA						
D. J. CARLOS HERRERA MARTÍN						
DÑA. Mª NOELIA DOMINGUEZ SANTOS	1270	798	133	20	1,0214	957,11
C/ CABELLO DE LA VEGA, Nº 5, DUPLEX 6. ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA						
D. ANTONIO A. FERNANDEZ RIVERA						
DÑA. ROSA Mª NAVAS PACHECO	1270	798	134	22	2,0327	1.904,76
C/ ARRIERO, Nº 56. ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA						
PROMOCIÓN INMOBILIARIA EDIFICARTE, S.A.						
AVDA. EDUARDO DATO Nº 69, 3ª, SEVILLA	1421	900	155	27	86,6900	81.233,73
FINCA 9.718 DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SUPERFICIE 3.600 m2)						
PROMOCIÓN INMOBILIARIA EDIFICARTE, S.A.	1372	867	213	4	100,00	3.600,00
AVDA. EDUARDO DATO Nº 69, 3ª, SEVILLA						

TOTAL SUPERFICIES REGISTRALES.....97.306 m²

TOTAL CABIDA DEL SECTOR 114.540 m²

DEFECTO CABIDA DEL SECTOR RESPECTO A FICHA URBANÍSTICA DEL PGOU..... 1.368,58 m²

5.4. ADSCRICIÓN DE SISTEMAS GENERALES AL SECTOR.

Al Sector SUNP-R3, se le adscribe un sistema general de espacios libres del SGEL-7, en proporción de 5 m² por habitante del sector, de lo que resulta:

$$5\text{m}^2/\text{hte} \times 3\text{hte}/\text{vda} \times 138\text{vdas} = 2.070 \text{ m}^2$$

Por tanto la superficie adscrita es de 2.070 m².

Propiedad de los terrenos

Dichos terrenos pertenecen a DOLGARENT, S.A., quedando la misma incluida entre los propietarios afectados por el Plan de Sectorización, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Nuestra Señora del Águila nº 21, Alcalá de Guadaira 41500, Sevilla.

5.5. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará por la entidad promotora. Se establece una etapa única para la ejecución de las obras de urbanización y deberá crearse una Junta de Compensación.

5.6. COMPROMISOS ENTRE PROMOTORES Y AYUNTAMIENTO

5.6.1. Compromisos.

Los propietarios de suelo del SUNP-R3, en razón de serlo en interés propio, vendrán condicionados a establecer y transmitir, para todas las transacciones y operaciones que realicen sobre los mismos, el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas del presente Plan Parcial.

5.6.2. Promotores y Ayuntamiento:

Los compromisos de desarrollo urbanístico del Sector, enunciados en el Capítulo anterior, podrán recogerse en la correspondiente Acta de Compromisos, con la Junta de Compensación, a desarrollar en los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

El Ayuntamiento, en la aprobación definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos, nombrará su representante en la Junta de Compensación.

Los compromisos se resumen en los siguientes:

1) Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de:

- Los terrenos destinados a Sistemas Generales y demás dotaciones precisas para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos previstos.
- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

2) Ejecución de las siguientes obras:

- Ejecución de accesos desde la C-432.
- Se ejecutará la vía de servicio entre la carretera y la línea de no edificación, exigida por los Servicios de Carreteras y Aguas de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y se ejecutarán un separador acústico visual con la carretera (arbustos de porte medio), aparcamientos y acerados bajos los que se ubicarán todos los servicios.
- Los Servicios de Carreteras y Aguas, exigen además la continuidad de la vía de servicio con los sectores colindantes, con el objeto de resolver los accesos ilegales existentes, de forma que para que esta exigencia se cumpla se ejecutará el tramo correspondiente hasta el acceso de la Urbanización "Huerta de San Antonio".
- Al ejecutarse la vía de servicio en continuidad hasta el acceso de la Urbanización "Huerta de San Antonio", se invade la Zona verde de dicha Urbanización, por lo cual la superficie eliminada se compensa dentro del sector previendo un exceso de cabida respecto a los mínimos exigidos por el reglamento del planeamiento en la reserva de espacios libres.
- Tratamiento de las medianeras existentes de la Urbanización "Huerta de San Antonio.
- Acondicionamiento de la franja de protección de la carretera. Ejecución de valla de protección de carretera SE-432, a 3 m de la arista exterior de la explanación.
- Ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, de carácter local, definidos en el Proyecto de Urbanización correspondiente, y a los criterios y normas, así convenidos, con las Compañías suministradoras.
- Entre las obras de urbanización se realizará el cerramiento de las parcelas destinadas a dotaciones, en las condiciones establecidas por el Artículo 284 del PGOU.

- 3) Cesión de los servicios e infraestructuras a las citadas Compañías suministradoras, así como el alumbrado, viales y acerados al Ayuntamiento, con conservación por la Junta hasta tanto no se produzca la recepción total, parcial o por servicios.
- 4) La red de abastecimiento de agua se resolverá mediante una conexión a la red existente de ϕ 600 mm de F.D. en el Camino de Santa María con tubería de diámetro 200 mm. El vertido de aguas fecales y pluviales se resolverá privadamente, contando previamente con las autorizaciones correspondientes.
- 5) Se localizará el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en Suelo Urbanizado, en las tipologías que se definan y en las mismas proporciones que se prevén dentro del sector.
- 6) La recepción provisional por el Ayuntamiento, abrirá un periodo de garantía de un año para la recepción definitiva, para el uso público de los viales y la devolución de los avales o fianzas depositadas, de forma completa o parcial, o desglosada por servicio que sean aceptados o puestos en uso.
- 7) Se preverán en las Bases y Estatutos de la correspondiente Junta de compensación los índices correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelo destinado a viviendas protegidas, en función de las condiciones reales del mercado inmobiliario, a la fecha de tramitación del proyecto de Reparcelación.
- 8) Los presentes compromisos podrán ser subrogados, en su caso, por los propietarios de por sí y por la propia Junta, a los futuros compradores, sean también éstos promotores-urbanizadores, o de edificación, o compradores finales de parcelas, o copropietarios de viviendas; pudiendo aplicarse el procedimiento previsto en los artículos 25 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5.7. GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS.

Para la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos que contraen las entidades promotoras con el Ayuntamiento, se entiende que se garantiza con el 10% del coste total de las obras de urbanización, según el Art.12.4 e) de la Ley 7/2002, que se presenta con carácter previo a la aprobación provisional del Plan de Sectorización.

5.8. MEDIOS ECONÓMICOS DE LOS PROMOTORES.

Los medios económicos necesarios para llevar a cabo la realización de la urbanización descrita, en todos sus términos, por parte de los promotores y de la Junta de Compensación, son, y habrán de ser, los siguientes:

- Recursos propios:
- Capitales sociales.
 - Recursos propios de las entidades o personas.
 - Patrimonios de las entidades o personas.
 - Solvencia de los socios
 - Valor de los terrenos aportados.

- Fuentes financieras:
- Créditos de las sociedades, socios y personas.
 - Préstamos hipotecarios sobre terrenos.
 - Préstamos hipotecarios sobre las promociones.
 - Beneficios derivados de la venta del/los productos

El coste de la urbanización, vendrá establecido y desglosado, siendo este coste todavía asumible para la cuantía de las promociones edificatorias a realizar, lo que garantiza su ejecución por los promotores-urbanizadores, y edificadores, en su caso.

6. RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DEL PLAN.

6.1. PROMOTOR.

PROMOCIÓN INMOBILIARIA EDIFICARTE, S.A. con domicilio social en la Avda. Eduardo Dato Nº 69, 3ª, de Sevilla, y con CIF A-41907890.

Actuando como representante D. Eduardo del Río Serra, con DNI 22.909.569-M, con domicilio a efectos de notificaciones en la Avda. Eduardo Dato Nº 69 3ª de Sevilla, en calidad de Consejero Delegado, acreditándolo mediante escritura de poder otorgada en Sevilla el 18 de Marzo de 1998 ante el Notario D. Luis González Alemán con el nº 682 de su Protocolo.

6.2. CUADRO SINTETICO DE LAS CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNP-R3 (Art. 159 del PGOU)

CONCEPTO	MAGNITUDES	Observaciones
Superficie del Sector	114.540 m ²	
Superficie de viario público del P.P.	35.135,55 m ²	
Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria	13.576,52 m ²	En tres parcelas
Superficie de las parcelas asignadas a SIPS	1.051,52 m ²	En una parcela
Superficie de Docente	2.156,01 m ²	En una parcela
Sistema General adscrito al Sector	2.070,00 m ²	SGEL-7
Superficie Edificable (suma de las parcelas edificables)	62.162,22 m ²	
Superficie total Edificabilidad	22.900 m ²	
Superficie de Edificabilidad por usos: Vivienda unifamiliar (Régimen libre): Vivienda unifamiliar (V.P.P.):	15.500 m ² 7.400,00 m ²	
Índice de Edificabilidad bruta:	0,20 m ² /m ²	22.900/114.540
Aprovechamiento materializable en el Sector	22.160 u.a.	
Edificabilidad sobre la superficie edificable	0,3683 m ² /m ²	22.900/62.162,22
Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante	S.R.: 22.900 m ² B.R.: según PGOU	
Superficie destinada a espacios libres privados	la resultantes por patios de luces y separación a linderos	
Altura máxima edificable sobre y bajo rasante	S.R.: 2 plantas B.R.: 1 planta	2 pl: 7 m 1 pl: 4 m
Dotación de plazas de estacionamiento y garaje	Según Ordenanzas	En interior de parcelas y en red viaria
Repercusión del viario por m ² edificables de uso residencial.	1,55	35.593,73 /22.900,00

6.3. SUPERFICIES.

ZONAS	MANZANAS	TOTAL M ²	%
Vivienda unifamiliar (V.U.R.L)	R3, R4, R5, R6, R7	49.699,03	43,39
Vivienda unifamiliar (V.U.P.P)	R1, R2	12.463,19	10,88
Espacios libres	J1, J2, J3	13.576,52	11,85
Docente	E1	2.156,01	1,88
SIPS	S1	1.051,52	0,92
Red Viaria		35.593,73	31,08
TOTAL		114.540,00	100,00

6.4. CESIONES A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO.

DOTACIONES	MÍNIMOS LEY 7/2002		PLAN DE SECTORIZACIÓN	PROYECTADO PLAN PARCIAL
ESCOLAR	10 m2 suelo / vivienda	1.380 m ²	2.156,01 m ²	2.156,01 m ²
SIPS	2 m2 construidos / vivienda	276 m ²	1.051,52 m ²	1.051,52 m ²
ESPACIOS LIBRES	> 10% SUP. SECTOR	11.454 m ²	11.663,31 m ²	13.576,52 m ² (J1+J2+J3)
AREA DE JUEGO	> 3m2 suelo / vivienda	414 m ²	-	523,93 m ² (J3)
JARDINES	> 15 m2 suelo / vivienda	2.070 m ²	-	13.052,59 m ² (J1+J2)

Las Reservas Locales de suelo proyectadas, suponen un 12,98 % sobre el Total del Sector (114.540 m²)

ADSCRIPCION DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL SECTOR

SISTEMA GENERAL	MÍNIMOS LEY 7/2002	PLAN DE SECTORIZACIÓN	PROYECTADO PLAN PARCIAL
ESPACIOS LIBRES	-	2.070,00 m ²	2.070,00 m ²

6.5. CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS GLOBALES.

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		MANZANAS	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	V.U.R.P	R1, R2	7400	6.660
		V.U.R.L	R3, R4, R5, R6, R7	15.500	15.500
TOTALES				22.900	22.160

6.6. CARACTERISTICAS DE LAS MANZANAS

MANZANA	USO	SUPERFICIE M ²	VIVIENDAS Nº MAX.	S. PARCELA (MINIMA) M ²	EDIFICABILIDAD MAXIMA	S EDIF TOTAL	PLANTAS
R1	V.U.P.P	6.558,54	28	210,00	0,6404	4.200,00	B+1
R2	V.U.P.P	5.904,65	20	260,00	0,5419	3.200,00	B+1
R3	V.U.R.L	5.123,32	16	300,00	0,4997	2.560,00	B+1
R4	V.U.R.L	4.872,46	12	300,00	0,3941	1.920,00	B+1
R5	V.U.R.L	16.441,65	26	570,00	0,2688	4.420,00	B+1
R6	V.U.R.L	19.388,32	32	540,00	0,2971	5.760,00	B+1
R7	V.U.R.L	3.873,28	4	690,00	0,2169	840,00	B+1
TOTALES USOS LUCRATIVOS		62.162,22	138			22.900,00	
J1	SEL	3.993,40			-	-	-
J2	SEL	9.059,19			-	-	-
J3	SEL	523,93			-	-	-
E1	ESC	2.156,01			-	4.000	B+2
S1	SIPS	1.051,52			-	1000	B+2
		16.784,05				5000	

V.U.P.P Vivienda Unifamiliar de Protección Pública

Vivienda Unifamiliar de Régimen

V.U.R.L Libre

6.7. FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

UNIDAD DE EJECUCION SECTOR SUNP-R3 "LA SOLANA"		
OBJETIVOS: -Completar la estructura urbana y la urbanización.		
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m ²): 114.540,00	EDIFICABILIDAD (en m ²): 22.900,00 APPROVECHAMIENTO (en U.A.): 22.160,00
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: R1: Edificación Unifamiliar. J1-J2: Sistemas de espacios libres. S1-E1: Equipamientos y servicios.	
C E S I O N	CESIONES: Espacios libres y Áreas ajardinadas: 13.576,52 m ² Docente: 2.156,01 m ² SIPS: 1.056,01 m ² Red Viaria: 35.593,73 m ² TOTAL CESIONES: 52.377,78 m ²	
	ADSCRIPCION SISTEMAS GENERALES: Espacios libres: 2.070,00 m ²	
C O M P R O M I S O	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ejecución de acceso desde la C-432. 2. Se ejecutará la vía de servicio entre la carretera y la línea de no edificación y se ejecutarán un separador acústico y visual con la carretera (arbustos de porte medio), aparcamientos y Acerados bajos los que se ubicarán todos los servicios, así como valla de protección de carretera SE-432, a 3 m de la arista exterior de la explanación. 3. Se ejecutará la continuidad de la vía de servicio con los sectores colindantes, con el objeto de resolver los accesos ilegales existentes, de forma que para que esta exigencia se cumpla se ejecutará el tramo correspondiente hasta el acceso de la Urbanización "Huerta de San Antonio". 4. Al ejecutarse la vía de servicio en continuidad hasta el acceso de la Urbanización "Huerta de San Antonio", se invade la Zona verde de dicha Urbanización, por lo cual la superficie eliminada se compensa dentro del sector previendo un exceso de cabida respecto a los mínimos exigidos por el reglamento del planeamiento en la reserva de espacios libres. 5. Tratamiento de las medianeras existentes de la Urbanización "Huerta de San Antonio. 6. Ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, de carácter local, definidos en el Proyecto de Urbanización correspondiente, y a los criterios y normas, así convenidos, con las Compañías suministradoras. 7. Entre las obras de urbanización se realizará el cerramiento de las parcelas destinadas a dotaciones, en las condiciones establecidas por el Artículo 284 del PGOU. 8. Se localizará el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en Suelo Urbanizado, en las tipologías que se definan y en las mismas proporciones que se prevén dentro del sector. 9. Se preverán en las Bases y Estatutos de la correspondiente Junta de compensación los índices correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelo destinado a viviendas protegidas, en función de las condiciones reales del mercado inmobiliario, a la fecha de tramitación del proyecto de Reparcelación. 	

6.8. DATOS ECONÓMICOS.

- Importe total del presupuesto de ejecución material:	2.147.825,11 €
- Importe total del presupuesto de contrata:	2.555.911,88 €
- Indemnizaciones:	188.750,07 €
TOTAL INVERSION:	2.744.661,95 €

Sevilla, noviembre de 2006.

Angela Barrios Padura
Arquitecto

Natalia Ruiz Bobillo
Arquitecto

Inmaculada Luque Pecci
Arquitecto

DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS.

ORDENANZAS REGULADORAS:

Las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector SUNP-R3, denominado “La Solana”, reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, con sometimiento al Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P., y a las presentes Ordenanzas, del Plan Parcial.

a) Generalidades y terminología de conceptos:

Nos remitimos a las propias del Texto del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra.

b) Régimen urbanístico del suelo:

La CALIFICACIÓN del mismo, y su división en ZONAS, con la expresión detallada de los usos pormenorizados, viene reflejada en los Planos Nº P4 y P5 del presente Plan Parcial, así como descrita en los Capítulos 4 y 6, de la Memoria.

c) Parcelaciones:

Las Parcelaciones serán objeto de proyectos separados, de Parcelación, por Manzana o por grupos de Manzanas, dentro del Plan Parcial.

d) Proyecto de Urbanización:

El proyecto de Urbanización del Sector se redactará, por los propietarios mayoritarios o entidades promotoras de los mismos, con sometimiento a las directrices de ordenación, de trazado y esquemas de redes, contenidos en el presente Plan Parcial.

e) Normas de edificación: Condiciones técnicas:

De acuerdo a lo contenido en el Texto del Plan General, con referencia a la relación que ha de existir entre la ejecución de las obras y las vías públicas.

f) Normas de edificación: Condiciones comunes generales:

De acuerdo a lo contenido en el Texto del PGOU, con referencia a los epígrafes de condiciones de edificación que se contienen en el TÍTULO VIII, CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, con excepción a los artículos modificados que se indican en el Plan de Sectorización del Sector.

g) Normas particulares de cada ZONA del PLAN PARCIAL:

Se adjuntan las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sistema del Presente Plan Parcial, con referencia a las que son similares en el P.G.O.U. para Suelo Urbano, pero con la amplitud que es permitida a la implantación de Ordenanzas al Suelo Urbanizable (con relación al citado suelo Urbano-Título 10), y de acuerdo con las directrices del Volumen I – Memoria- del PGOU.

h) Ordenanzas de Zonas

1) R1: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.

Coinciden básicamente con el conjunto de la Ordenanza 3ª, Grado 1, del PGOU, con excepción de edificabilidades, ocupación, dimensiones mínimas de la parcela, y longitud mínima del lindero frontal (ver Cuadros, y Textos de la citada Ordenanza).

2) J1-J2: SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

Coincide con las Normas establecidas en el PGOU para Espacios de Uso y Dominio Público.

3) S1-E1: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

Coincide básicamente con el conjunto de las Ordenanzas 7ª, del PGOU, con excepción de edificabilidades, (ver Cuadros y Textos de la citada Ordenanza)

CAPÍTULO 1. ORDENANZA “R1”. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.

Artículo 1º. **Ámbito y Tipologías.**

Ámbito de aplicación: zonas denominadas en el Cuadro de Características de las Manzanas del plano de zonificación con los códigos “R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7”.

Las tipologías edificatorias son:

VP: Uso característico de vivienda unifamiliar (Pareada) en Régimen Protegido. Manzanas R1, y R2.

VL: Uso característico de vivienda unifamiliar (Pareada o Aislada) en Régimen Libre. Manzanas R3, R4, R5, R6, R7.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 2º. **Usos característicos.**

El uso característico es el de la vivienda unifamiliar (Pareada o Aislada).

Artículo 3º. **Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y en determinados casos, en condiciones específicas:

- a) Residencial : Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Productivo:
 - Hospedaje en edificio exclusivo
 - Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta, o en edificio exclusivo.
 - Oficinas.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y público administrativo, así como el uso socio-cultural excluyendo las actividades de la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos que se enumeran en el artículo 334 punto 2.b) del PGOU.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 4º. **Condiciones de las parcelas.**

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

MANZANA	LINDERO FRONTAL (M)	SUP. MINIMA DE PARCELA (M ²)
R1	10,50	210
R2	10,50	260
R3	12,00	300
R4	12,50	300
R5	19,00	570
R6	18,00	540
R7	23,00	690

2. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
3. Los proyectos de parcelación que afectaren a manzanas completas, podrán modificar la dimensión de la parcela mínima, siempre y cuando se respete la distancia a linderos de al menos 3 metros y la parcela no sea inferior a 210 m².

Artículo 5º. Posición de la edificación.

1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a tres (3) metros.
2. La separación a los linderos laterales y trasero, será igual o superior a tres (3) metros tanto en vivienda pareada como aislada.

No obstante, las alineaciones fijadas podrán ser modificadas si se presenta un proyecto unitario para una manzana completa o unidad edificatoria homogénea.

Artículo 6º. Ocupación de la parcela.

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los retranqueos aplicados.

Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.

Artículo 7º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La Edificabilidad de cada manzana se expresa en el cuadro siguiente:

MANZANA	Nº de Viviendas	EDIFICABILIDAD m ² _c
R1	28	4.200,00
R2	20	3.200,00
R3	16	2.560,00
R4	12	1.920,00
R5	26	4.420,00
R6	32	5.760,00
R7	4	840,00

En parcelas con fachada a dos vías, cuando la diferencia de cotas entre ambas rasantes sea mayor a dos (2) metros, los sótanos que se originen no computarán a efectos de edificabilidad, siempre que su uso no sea el de habitación.

Artículo 8º. Altura de la edificación.

1. La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.
2. Sobre la última planta permitida se consienten torreones, con una superficie máxima construida y computable del veinte por ciento (20%) de la superficie construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez (10) metros.

Artículo 9º. Dotación de aparcamientos.

En el interior de las parcelas deberá reservarse espacio suficiente destinado a una (1) plaza de aparcamiento por vivienda.

CAPÍTULO 2: ORDENANZA “J”. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 10º. Delimitación.

Las Ordenanzas de aplicación en los Espacios Libres del Plan Parcial, que son los grafiados con la simbología “J1, J2, J3 Y J4” en los Planos de Ordenación.

Artículo 11º. Carácter.

1. Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.
2. Podrá disponerse edificación sólo para su uso socio-cultural, comercial y de ocio, con una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m²s, sin rebasar los (2) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.
3. Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento, contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos de preadolescentes y un área de tierra compactada para la práctica de deportes al aire libre.
4. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas así como planos de arena drenada.

CAPÍTULO 3. ORDENANZA “S”. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO PÚBLICOS.

Artículo 12º. Definición.

Se definen como uso de equipamiento y servicio públicos aquellos de carácter dotacional que sirven para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público o privado.

Artículo 13º. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en ésta Ordenanza serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan Parcial destinados a tal fin.

Artículo 14º. Usos característicos.

A los efectos de pormenorización en el espacio y en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados en el Plan Parcial, grafiados en el plano de características de las manzanas con la siguiente simbología:

- 1) “E1” Docente.
- 2) “S1” SIPS. Servicios de Interés público y Social. En cualquiera de sus categorías.

Artículo 15º. Usos compatibles.

Además del uso característico señalado para las parcelas, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

Artículo 16º. Posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianas al descubierto.

Artículo 17º. Condiciones de edificabilidad.

1. La Edificabilidad neta asignada a cada parcela es en función del uso característico:
 - Educativo: Máxima edificabilidad de 4.000 m² construidos.
 - Servicios de Interés Público y Social (SIPS): Máxima Edificabilidad de 1000 m² construidos.
2. La edificabilidad de las dotaciones públicas, de carácter no lucrativo, no es computable dentro de las edificabilidades y aprovechamientos del Plan Parcial.

Es posible relacionar las parcelas destinadas a usos característicos SIPS y Espacios Libres mediante un proyecto unitario.

Artículo 18º. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de tres (3). La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

DOCUMENTO “C”: PLAN DE ETAPAS Y GESTIÓN.

El Plan de Etapas del presente Plan Parcial, se ha establecido en una sola Unidad de Ejecución para todo el Sector, toda vez que existe la constancia del desarrollo inmediato de éste.

Las obras y actuaciones que corresponden a la ejecución del Sector son las siguientes:

- A. Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación. Suscrito por propietarios que representen al menos el 50 por 100 de la superficie del Sector, en un plazo máximo de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
- B. Constitución de la Junta de Compensación. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Bases y Estatutos, se constituirá la Junta de Compensación mediante escritura pública en el plazo de dos (2) meses.
- C. Presentación del Proyecto de Reparcelación, en el plazo máximo de tres (3) meses a partir de la constitución de la Junta de Compensación. El Proyecto de Reparcelación es el que produce los deberes de cesión y equidistribución, necesarios, junto con de urbanización, para la apropiación por los propietarios, de los aprovechamientos atribuidos a las parcelas.
- D. Se someterá internamente a los miembros de la Junta, y una vez aprobado, en un plazo máximo de seis (6) meses desde la constitución de la Junta, se elevará al Ayuntamiento para su ratificación. Producida ésta, se elevará a escritura pública para la cancelación de las fincas matrices y el alta de las parcelas y manzanas nuevas, con su edificabilidad, para su debida inscripción en el Registro de la Propiedad.
- E. Una vez, al menos, producidas las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento, y la equidistribución entre los miembros de la Junta, siendo cada propietario titular de las parcelas edificables, previstas en el Plan Parcial, se podrán acometer edificaciones, siempre y cuando se afiance ante el Ayuntamiento el coste de las obras de urbanización e implantación de las infraestructuras necesarias para las mismas, en todo el Sector; así como estén aprobados definitivamente los proyectos de reparcelación y de urbanización, pudiendo simultanearse las obras de urbanización mediante las garantías previstas en el artículo 187 del PGOU.
- F. Presentación de Proyecto de Urbanización, en un plazo máximo de tres (3) meses a partir de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- G. Las obras de urbanización del Sector deberán estar ejecutadas en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico de las parcelas resultantes el plazo para solicitar licencia de edificación se fija en cuatro (4) años.

Sevilla, noviembre de 2006.

Angela Barrios Padura
Arquitecto

Natalia Ruiz Bobillo
Arquitecto

Inmaculada Luque Pecci
Arquitecto

DOCUMENTO “D”: ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

1. Generalidades.

De acuerdo con la vigente Ley del Suelo, puede considerarse que la exigencia relativa a la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, en los Planes Parciales, se refiere a un estudio de tipo conceptual y esquemático, en el que la metodología para la evaluación de los citados costos, debe sintetizarse a la aportación de modelos avalados por la experiencia, puesto que la aportación de datos más concretos y exactos, en relación con estos costos, corresponde al Proyecto de Urbanización, que posteriormente ha de redactarse.

Por tanto, se considera que para esta primera fase de redacción y tramitación del presente Plan Parcial, la extrapolación sobre datos de otras actuaciones de características semejantes es suficiente, dentro de un margen de error aceptable.

Los datos de base que se presentan en este estudio se han obtenido de otras obras de urbanización, de análogas características, debiendo ser tomadas en consideración en este sentido.

2. Tipos de costos.

Para el cálculo de las inversiones a realizar, se ha considerado un tipo de costo en función de las magnitudes principales de los costos de ejecución de las diferentes áreas urbanizables e infraestructuras y se ha denominado módulo de urbanización.

Los costes de urbanización para el total del Sector se resumen en el cuadro del apartado 4 del presente documento, cumpliendo con los requerimientos del artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.

A los efectos de la conversión de los precios de Ejecución Material, en Contrata, se les ha afectado de unos coeficientes de:

- 13 % de beneficio industrial
- 6 % de gastos generales.

Lo que arroja un total de un 19 % correspondiente al Contratista adjudicatario de las obras, para cubrir el expresado beneficio industrial, así como los gastos generales de la empresa, financieros, fiscales, y demás derivados de las obligaciones de control de seguridad, materiales y puesta en obra.

3. Unidades de obra.

Los costos unitarios de los módulos de urbanización se han valorado como sigue:

1. Red viaria. Explanación y contención de tierras en general, pavimentación de la Red de circulación.
2. Agua. Red de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios.
3. Saneamiento. Red de alcantarillado.
4. Electricidad. Red de media tensión; Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión; Centro de Transformación y desmontaje de línea aérea que cruza por el Sector.
5. Red de alumbrado público.
6. Red de infraestructuras comunes de telecomunicación.
7. Espacios libres. Acondicionamiento y ajardinamiento.
8. Conexión con infraestructuras exteriores.
9. Derribo de instalaciones existentes.

4. Presupuesto de ejecución material.

A continuación se realiza una estimación, por módulos o unidades de obra, que aproximadamente se verá confirmada en el correspondiente Proyecto de Urbanización:

RED VIARIA	1.011.161,09 €
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	218.093,57 €
RED DE ALCANTARILLADO	198.266,88 €
RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN Y C. DE T.	257.746,94 €
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	158.613,50 €
RED DE ICT	79.306,75 €
ACONDICIONAMIENTO ESPACIOS LIBRES	59.480,07 €
CONEXIÓN CON INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES	117.968,79 €
DERRIBO DE INSTALACIONES EXISTENTES	47.187,52 €

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL: 2.147.825,11 €

19 % DE B.I., G.G. Y Control 408.086,77 €

PRESUPUESTO DE CONTRATA 2.555.911,88 €

5. Costes de indemnizaciones: 188.750,07 €

6. Costes de repercusión.

Inversión Total: 2.744661,95 €

Relacionando la inversión total con la superficie del suelo, resultan las siguientes repercusiones:

La repercusión sobre suelo bruto del Sector será la siguiente:

$$2.744661,95 \text{ €} / 114.540 \text{ m}^2 = 23,96 \text{ €} / \text{m}^2$$

La repercusión sobre suelo lucrativo del Sector será la siguiente:

$$2.744661,95 \text{ €} / 22.900 \text{ m}^2 = 119,85 \text{ €} / \text{m}^2$$

La repercusión sobre aprovechamiento del Sector será la siguiente:

$$2.744661,95 \text{ €} / 22.160 \text{ UA} = 123,86 \text{ €} / \text{UA}$$

Sevilla, noviembre de 2006.

Angela Barrios Padura
Arquitecto

Natalia Ruiz Bobillo
Arquitecto

Inmaculada Luque Pecci
Arquitecto

DOCUMENTO “E”: PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN.

ÍNDICE DE PLANOS

Información.

- I-1.PGOU: ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO. Esc. 1:30.000
- I-2.PGOU: CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS GLOBALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL. Esc. 1:10.000
- I-3.PGOU: RED PRINCIPAL DE AGUA EN EL TÉRMINO. Esc. 1: 10.000
- I-3'.PGOU: RED PRINCIPAL DE AGUA EN EL TÉRMINO. Esc. 1: 10.000
- I-4.PGOU: RED PRINCIPAL DE SANEAMIENTO EN EL TÉRMINO. Esc. 1: 10.000
- I-5.PGOU: CANALIZACIONES DE GAS Y DE TELÉFONO EN EL TÉRMINO. Esc. 1:10.000
- I-6PGOU: RED ALIMENTACIÓN ELÉCTRICA EN EL TÉRMINO. Esc. 1: 10.000.
- I-7 RED ELÉCTRICA EN EL SECTOR. Esc. 1: 5.000

Ordenación.

- P-1. TOPOGRAFICO, PROPIEDADES, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL SECTOR. Esc. 1: 1000
- P-2. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD. Esc. 1: 1000
- P-3. DELIMITACIÓN SISTEMA GENERAL ADSCRITO. PROPIEDAD.
- P-4. ZONIFICACIÓN. Esc. 1: 1000
- P-5. CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS. Esc. 1: 1000
- P-6. RED VIARIA ACOTADA Y SECCIONES TIPO DE VIALES. Esc. 1: 1000
- P-7. ESQUEMA DE REDES DE AGUA. Esc. 1: 1000
- P-8. ESQUEMAS DE REDES DE SANEAMIENTO. Esc. 1: 1000
- P-9. ESQUEMA DE REDES ELÉCTRICAS. Esc. 1: 1000
- P-10. ESQUEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO. Esc. 1: 1000
- P-11. ESQUEMA DE RED DE TELECOMUNICACIONES (ICT). Esc. 1: 1000

DOCUMENTO “F”. CERTIFICACIONES TECNICAS DE INFRAESTRUCTURAS.