



## CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL EN EL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SUP R2 "LOS CERCADILLOS"

Expte: 01/2009-URCE

### 1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

El PGOU vigente en Alcalá de Guadaíra, delimita el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial SUP-R2 "Los Cercadillos", con una superficie total de 32,90 Has., atribuyendo la formulación del planeamiento de desarrollo a la iniciativa pública y programándolo para el Primer Cuatrienio, con los siguientes objetivos principales:

- Desarrollar una actuación pública para proporcionar una importante oferta de vivienda en régimen protegido.
- Obtener suelo para localizar un gran complejo polideportivo que de servicio al área sureste de la ciudad
- Ampliar la zona de aparcamiento del ferial

En fecha 18 de octubre de 2.001, la Corporación Municipal en Pleno, acordó, entre otros, aprobar definitivamente el Plan Parcial que determina la ordenación pormenorizada del SUP-R2 (BOP de fecha 30 de noviembre de 2.001), quedando el sector dividido en dos Unidades de Ejecución: UE-1 (de iniciativa privada, a desarrollar por el sistema de actuación por compensación) y UE-2 (de iniciativa pública, a desarrollar por el sistema de actuación por expropiación).

La Unidad de Ejecución nº 1 se encuentra en proceso de gestión y ejecución, contando con Junta de Compensación constituida en escritura pública de fecha 18 de diciembre de 2.003, aprobada por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 6 de febrero de 2.004, encontrándose aprobados definitivamente los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización mediante acuerdos de la Junta de Gobierno Local de fecha de 6 de junio de 2008 y 28 de julio de 2006 respectivamente.

Dado el tiempo transcurrido desde que se llevó a cabo la aprobación del Plan Parcial y siendo interés de este Ayuntamiento por una parte, la ejecución anticipada de la calle Portada de Feria hasta su conexión con la N-334, para contribuir a la resolución de los problemas de tráfico de la ciudad, y por otra, la mejora de las calidades de la urbanización inicialmente prevista, en base a las mayores exigencias actuales de los Servicios Técnicos Municipales, en fecha 3 de marzo de 2.006, se suscribe convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación de la UE-1 del sector, al objeto de impulsar y viabilizar económicamente el desarrollo de citada Unidad de Ejecución.

En cumplimiento de las estipulaciones del convenio, en lo que se refiere a los compromisos asumidos por el Ayuntamiento, se tramita expediente 5/2006 URMP correspondiente a la Modificación Puntual de Elementos del PGOU en el ámbito del sector SUP-R2 "Los Cercadillos" aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario de fecha 22 de febrero de 2007, del que resulta la siguiente ficha modificada:



**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**

**SUP-R2**

|                       |                                    |                               |                |
|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>DENOMINACION</b>   | LOS CERCADILLOS                    | <b>PLANO N°</b>               | 3.21/3.22/3.26 |
| <b>CLASE DE SUELO</b> | Urbanizable Programado Residencial | <b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b> | Plan Parcial   |

|                                    |                             |                        |                              |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------------|
| <b>SUPERFICIE</b> (Hectáreas):     | <b>TOTAL:</b> 32,90         | <b>SIN S.G.:</b> 26,50 | <b>S.G. INTERIORES:</b> 6,40 |
| <b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:</b> | Pública                     |                        |                              |
| <b>SISTEMA DE ACTUACION:</b>       | Compensación y Expropiación | <b>PROGRAMACION:</b>   | Primer Cuatrienio            |

**OBJETIVOS:**

- Desarrollar una actuación pública para proporcionar una importante oferta de vivienda en régimen protegido
- Obtener suelo para localizar un gran complejo polideportivo que dé servicio al área sureste de la ciudad
- Ampliar la zona de aparcamiento del Ferial

**EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS)**

|                         | Vivienda Régimen Protegido |               | Vivienda Régimen Libre |             | Industria |           | Terciario | Total   |
|-------------------------|----------------------------|---------------|------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|---------|
|                         | Colectiva                  | Unifamiliar   | Colectiva              | Unifamiliar | Intensiva | Extensiva |           |         |
| <b>Máxima</b>           | ---                        | ---           | 50.000                 | 35.000      | 0         | 0         | 15.000    | 152.000 |
| <b>Valor de Cálculo</b> | 57.000                     | 47.000        | 30.000                 | 14.000      | 0         | 0         | 4.000     | 152.000 |
| <b>Mínima</b>           | <b>65.000</b>              | <b>29.000</b> | ---                    | ---         | ---       | ---       | 3.800     | 78.800  |

  

|  |         |                   |                                  |        |
|--|---------|-------------------|----------------------------------|--------|
| <b>APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR:</b>     | 157.100 | ua                | <b>N° MAXIMO DE VIVIENDAS</b>    | 1.185  |
| <b>INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:</b> | 0,59283 | ua/m <sup>2</sup> | <b>EXCESO DE APROVECHAMIENTO</b> | 12.501 |

**RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS**

|                                    | ESPACIOS LIBRES | ESCOLAR | DEPORTIVO | OTROS* | TOTAL  |
|------------------------------------|-----------------|---------|-----------|--------|--------|
| <b>M<sup>2</sup> SUELO TOTALES</b> | 26.500          | 14.300  | 9.480     | 8.000  | 58.280 |

**OBSERVACIONES:**

- La cesión de espacios libres se localizará, en su mayor parte, al sur del sector, en contacto con el área pública SGEL-9 de la margen derecha del río
- La reserva de, como mínimo 2.500 m<sup>2</sup> para aparcamiento público se situará junto al sistema general EL-6 para ampliar la dotación de aparcamientos en las proximidades del Ferial
- Ejecución de arterias principales de agua que conectan con el anillo perimetral de la ciudad
- Cambio a subterráneo de líneas aéreas de media tensión
- El ámbito para el que se establece como sistema de actuación la expropiación se delimita en el plano 7.22 de Régimen y Gestión del Suelo, *siendo carga externa del mismo, la prolongación de la c/ Portada de Feria hasta su conexión con la N-334.*
- *Ejecución anticipada de la calle Portada de Feria incluida en el sector, por parte de la UE que se desarrolle en primer lugar.*

\* 2.500 m<sup>2</sup> para aparcamiento



Al objeto de adaptar el Plan Parcial del sector a las nuevas determinaciones urbanísticas derivadas de la citada Modificación puntual en el ámbito, la Junta de Compensación de la UE-1 del SUP-R2, presenta modificación del mismo, tramitándose con nº de expediente 2/2006 URPP, constando la aprobación definitiva del mismo por acuerdo del Ayuntamiento pleno de fecha 22 de mayo de 2007.

Con posterioridad a la aprobación definitiva, se detectan determinadas erratas y errores numéricos en el documento del Texto Refundido resultante de la citada modificación, actualmente vigente, por lo que procede la elaboración y tramitación del presente expediente de Corrección de errores. Enumerándose a continuación los errores detectados:

### 1º) En relación con el número de viviendas:

El Texto Refundido vigente mantiene para la UE2 el número máximo de viviendas que ya le asignó el Plan Parcial original, esto es un total de 601 viviendas.

No obstante se detecta la ausencia del correspondiente reparto de dicho número entre los dos regímenes de vivienda - protegida y libre -, correspondiendo al Plan Parcial dicha cuantificación, que se realiza conforme a las determinaciones –no modificadas- del Plan Parcial original que establecía un máximo de 137 viviendas libres (VCRL) y 464 protegidas (VCRP)

### 2º) En relación a las superficies de suelo incluidas en la UE2:

Habida cuenta que la modificación puntual de la que resulta el Texto Refundido vigente, afecta a las superficies y edificabilidad asignadas a la UE2, el documento vigente ha mantenido por error, determinadas superficies que no se corresponden con la modificación aprobada, sino con el primer documento de Plan Parcial, por lo que se procede a corregir dichas erratas a fin de evitar errores en la posterior ejecución.

A continuación se resumen las cuantías correctas de aplicación en la UE2, de conformidad con las determinaciones del PGOU y objetivos del planeamiento:

| <b>SUPERFICIES SUELO (m2)</b> | <b>UE 1</b>                  | <b>UE 2</b>                  | <b>TOTAL SUP R2</b>          |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ESPACIOS LIBRES               | 28.000                       | -                            | 28.000                       |
| ESCOLAR                       | 14.300                       |                              | 14.300                       |
| DEPORTIVO                     | 8.737,30                     | 742,70                       | 9.480                        |
| SIPS                          | 1.613,60                     | 4.365,64                     | 8.586,24                     |
|                               | 2.607                        |                              |                              |
| <b>TOTAL DOTACIONES</b>       | <b>55.257,90</b>             | <b>5.108,34</b>              | <b>60.366,24</b>             |
| <b>SISTEMA GENERAL SGI</b>    | <b>742,70</b>                | <b>63.257,30</b>             | <b>64.000</b>                |
| <b>VIARIO</b>                 | <b>78.619,59</b>             | <b>18.000</b>                | <b>96.619,59</b>             |
| <b>MANZANAS EDIFICABLES</b>   | <b>74.379,81</b>             | <b>33.634,36</b>             | <b>108.014,17</b>            |
| <b>TOTAL SUELO</b>            | <b>209.000 m<sup>2</sup></b> | <b>120.000 m<sup>2</sup></b> | <b>329.000 m<sup>2</sup></b> |



## 2.- CONTENIDO DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES.

Visto lo anterior, se corrigen las tablas y cuadros en los que se reflejan cuantías distintas a las expresadas anteriormente, de forma que las determinaciones y superficies para la UE2 sean coherentes en todo el documento.

A continuación se exponen los 3 cuadros corregidos, según debe constar en el Capítulo 9 de Síntesis de Memoria, Cuadros y Fichas de la MEMORIA del Texto Refundido del plan Parcial vigente:

### □ CUADRO 3. (Corregido).

|                       |  |
|-----------------------|--|
| MANZANAS EDIFICABLES. |  |
|-----------------------|--|

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| U.E - 1        | 74.379,81 m <sup>2</sup>             |
| U.E - 2        | 33.634,36* (s/estudio de detalle )   |
| TOTAL MANZANAS | 108.014,17* m <sup>2</sup> (32,83*%) |

\*Corrección 2ª) En el documento por error dice 27.094,25 m<sup>2</sup> + 101.474 m<sup>2</sup> y 30,84%

### □ CUADRO 6. MANZANAS EDIFICABLES UE2 (Corregido).

| MANZANA            | SUPERF. MANZANA | COEF. MEDIO EDIFICABLE               | USO LUCRATIVO | EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> ) | COEF. PONDERACIÓN | APROV. MATERIALIZABLE (UA) | ORDENANZA | Nº VIVIENDAS | ALTURA |
|--------------------|-----------------|--------------------------------------|---------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------|-----------|--------------|--------|
| ESTUDIO DE DETALLE | SEGÚN E.D       | 2,672 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | VCRL          | 16.139,20                        | 1.20              | 19.367,04                  | Ba        | 137 *1)      | VI     |
|                    |                 |                                      | VCRP          | 54.326,02                        | 0.65              | 35.311,94                  | Bb        | 464 *1)      | VI     |
|                    |                 |                                      | T             | 1.928,10                         | 1.20              | 2.313,72                   | C         | -            | I      |
| TOTAL              | 33.634,36**2)   |                                      |               | 72.393,32                        |                   | 56.992,67                  |           | 601          |        |

\*1)Corrección 1ª)

\*\*2) Corrección 2ª) En el documento por error dice 27.094,25 m<sup>2</sup>

Debe indicarse que el cuadro anterior también se refleja en el Plano 02 de Ordenación del Texto Refundido.

### □ 8.- FICHA JUSTIFICATIVA DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN (Corregida).

| UNIDAD DE EJECUCIÓN | SUPERFICIE (m2) | APROVECHAMIENTO LUCRATIVO | APROVECHAMIENTO MEDIO | AR-AM     | 15%AM     | CUMPLIMIENTO     |
|---------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|-----------|-----------|------------------|
| UE 1                | 209.000         | 100.107,33                | 108.966,33            | -8.859    | 16.344,95 | 8.117<16.344,9   |
| UE 2                | 56.742,70*      | 56.992,62                 | 62.564,40             | -5.571,72 | 9.384,66  | 5.145,72<9.384,6 |

\*1)Corrección 1ª)

Asimismo se corrigen las superficie relativas a Superficie neta de la UE2 y sistema general incluido (56.742,70m<sup>2</sup> y 63.257,30m<sup>2</sup>) en el resumen de determinaciones incluido en el PLAN DE ETAPAS Y GESTIÓN del documento vigente.