



Firmas del Documento

Fecha de la primera Firma 31/8/2015 11:33 am

Este documento puede incorporar una o mas firmas electrónicas que se han realizado mediante una herramienta del CICCIP. Si Vd. desea utilizarla o verificar las firmas, puede obtenerla gratuitamente desde la Web del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos <http://pki.ciccp.es>

Instrucciones de Firma:

- Use el primer campo de firma disponible.
- Pulse en el campo. Elija el certificado que desea usar.
- Inserte su tarjeta en el lector y teclee su PIN
- El proceso puede durar varios minutos en un documento grande. Sea paciente.

Firma

**COLEGIO INGENIEROS DE
CAMINOS CANALES Y PUERTOS**

Firmado digitalmente por COLEGIO INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, cn=COLEGIO INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS,
email=01mge@ciccp.es, serialNumber=Q28670091, sn=GARCIA ERVITI, givenName=MIGUEL,
1.3.6.1.4.1.18838.1.1=02489515H, o=COLEGIO INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS,
ou=DEPARTAMENTO DE VISADO, title=SECRETARIO DEMARCAACION, 2.5.4.13=Qualified Certificate: CAM-PJ-SW-
KPSC
Fecha: 2015.08.31 11:33:06 +02'00'

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

**TEXTO REFUNDIDO DE LA
2ª MODIFICACIÓN
PUNTUAL DEL**

**PLAN PARCIAL SECTOR
SUP R3B NORTE VIRGEN
DEL ÁGUILA**

**Alcalá de Guadaira
Sevilla**

TÉCNICO
REDACTOR:

RAFAEL SHAW MOLINA

PROMOTORES:

DESARROLLOS SOSTENIBLES DE
VIVIENDAS PROTEGIDAS, S.L.
PROMOCIÓN LA VEGA DE
VALLADOLID, S.L.

SEPTIEMBRE DE 2015

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
VISADO	

SHAW
MOLINA,
RAFAEL
(AUTENTICA
CIÓN)

Firmado digitalmente por
SHAW MOLINA, RAFAEL
(AUTENTICACIÓN)
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=07227063A,
sn=SHAW,
givenName=RAFAEL,
cn=SHAW MOLINA, RAFAEL
(AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2015.08.27 14:19:46
+02'00'

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO 1	MEMORIA DE LA INFORMACIÓN
DOCUMENTO 2	MEMORIA DE LA ORDENACIÓN
DOCUMENTO 3	PLANOS DE INFORMACIÓN
DOCUMENTO 4	PLANOS DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO 5	ORDENANZAS REGULADORAS
DOCUMENTO 6	PLAN DE ETAPAS
DOCUMENTO 7	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
ANEXO 1	TÍTULO DE PROPIEDAD
ANEXO 2	CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA Y MARVI SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. UNIPERSONAL PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE TERRENOS SITOS EN EL SUP R3B NORTE

	
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

DOCUMENTO 1

MEMORIA DE LA INFORMACION

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha	
150706	Madrid 31/08/2015	
V I S A D O		

INDICE

1 DATOS GENERALES Y JUSTIFICACIÓN

- 1.1 ANTECEDENTES**
- 1.2 OBJETO**
- 1.3 PROMOTOR**
- 1.4 REDACTORES**
- 1.5 JUSTIFICACIÓN DE SU COVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**
- 1.6 ÁMBITO**

2 CARÁCTERÍSTICAS DEL SECTOR

- 2.1 UBICACIÓN DEL SECTOR**
- 2.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO**
- 2.3 RELACIÓN DEL ÁREA CON SU ENTORNO**
- 2.4 ESTADO ACTUAL**
 - 2.4.1.USOS.**
 - 2.4.2.INFRAESTRUCTURAS**

3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 3.1 NORMATIVA DE APLICACIÓN**
- 3.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**
- 3.3 DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

4 CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN URBANA

5 CONCLUSIONES SOBRE LA INFORMACIÓN DEL SECTOR

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

1. DATOS GENERALES Y JUSTIFICACIÓN

1.1 Antecedentes

El suelo cuyo desarrollo se modifica en el presente documento se corresponde con el sector de suelo urbanizable programado ñAREA SUP R3B NORTE VIRGEN DEL ÁGUILAñdefinido en sendas Modificaciones Puntuales del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira producidas mediante acuerdos plenarios de fechas 18 de noviembre de 1998 y 6 de abril de 2001, y en las que se determinó que el primitivo sector de suelo urbanizable programado SUP R3B, Virgen del Águila B, se dividiera en tres sectores, el Sur, el Norte y el Oeste.

El nuevo sector de suelo urbanizable programados SUP R3B NORTE fue objeto de Plan Parcial aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario de fecha 19 de abril de 2001.

Con fecha 15 de Noviembre de 2003 la entidad Marvi Servicios Inmobiliarios S.L. -Unipersonal-, propietarios actuales del 98,07 % de las fincas que integran el Área SUP R3B Norte, y el Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira suscriben un convenio para el desarrollo urbanístico de los terrenos sitos en el SUP R3B NORTE, en el que entre otras estipulaciones se recoge el compromiso del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira a ñtramitar la modificación puntual del Plan Parcial del sector SUP R3B NORTE que, sin perjuicio de su necesaria adecuación al interés público y a la normativa vigente, permita ajustar la ordenación a las necesidades actuales del mercado.ñ

Con fecha 10 de Marzo de 2004 la sociedad Marvi Servicios Inmobiliarios S.L. y la sociedad Jardines de Guadaira S.L. mediante escritura pública de compraventa acuerdan la transmisión por parte de la primera de una mitad indivisa de:

- 1) 100% de las participaciones sociales de la mercantil ñALBRANCE, S.L.ñentre cuyos activos se encuentra la finca registral 7.867 inscrita en el registro de Alcalá de Guadaira, la cual forma parte del sector SUP-R3B-NORTE
- 2) Finca registral 8.656 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira
- 3) Finca registral 7.841 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira
- 4) Finca registral 8.859 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira
- 5) Finca registral 1.471 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira
- 6) Finca registral 24.181 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira
- 7) Finca registral 24.185 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira

	
COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA CANALES Y PUERTOS MADRID	
Expediente	Fecha
150708	31/08/2015
V I S A D O	

Con fecha 10 de Marzo de 2004 la sociedad Marvi Servicios Inmobiliarios S.L. y la sociedad Jardines de Guadaira II S.L. mediante escritura pública de compraventa acuerdan la transmisión por parte de la primera de una mitad indivisa de:

- 1) 100% de las participaciones sociales de la mercantil ñALBRANCE, S.L.ðentre cuyos activos se encuentra la finca registral 7.867 inscrita en el registro de Alcalá de Guadaira, la cual forma parte del sector SUP-R3B-NORTE
- 2) Finca registral 8.656 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira
- 3) Finca registral 7.841 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira
- 4) Finca registral 8.859 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira
- 5) Finca registral 1.471 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira
- 6) Finca registral 24.181 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira
- 7) Finca registral 24.185 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira

Con fecha 19 de noviembre de 2012, las sociedades Desarrollos Sostenibles de Viviendas Protegidas S.L, titular de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación del sector SUP R3B NORTE MR25 y MR27 y Promoción La Vega de Valladolid S.L, titular de la parcela del proyecto de reparcelación del SUP R3B Norte MR28, presentan escrito por el que solicitan la Modificación Puntual del PGOU al objeto de aumentar el número máximo de viviendas protegidas permitido, en 52 unidades, coincidente con el 20% del número de viviendas asignadas por el planeamiento a las parcelas de su propiedad, sin incremento de la edificabilidad prevista y a concretar en el ámbito de las parcelas de su propiedad.

Con dicha propuesta, las promotoras pretendían adaptar el producto inmobiliario a las tendencias de la demanda, facilitando el acceso a la vivienda e introduciendo unos criterios más sostenibles en el proceso constructivo, aumentando la oferta de vivienda protegida.

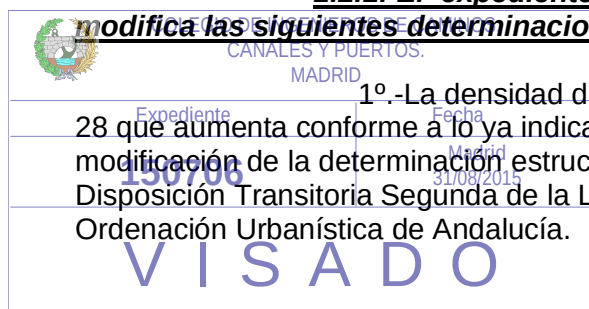
El expediente de Modificación Puntual del PGOU de referencia fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de marzo de 2014.

1.2 Objeto

1.2.1.-El expediente de Modificación Puntual del PGOU,

modifica las siguientes determinaciones urbanísticas:

1º.-La densidad de viviendas de las parcelas MR-27 y MR-28 que aumenta conforme a lo ya indicado, sin que tenga el carácter de modificación de la determinación estructural, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.



2º.-Las dotaciones locales, quedan como sigue:

Dotaciones Locales	Espacios libres	Escolar	Deportivo	Social	Total
Planeamiento actual	41.699 m2s	15.002 m2s	10.000 m2s	7.966 m2s	74.667 m2s
Modificación	41.699 m2s	15.624 m2s	10.416 m2s	7.966 m2s	75.705 m2s

3º.-De acuerdo con el art. 6.4 de la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012 de 30 de enero, al no haber aumento de edificabilidad y siendo el aumento de densidad inferior al 20% de la inicialmente prevista, en aplicación de la Disposición Transitoria Segunda indicada, no se requiere la implementación de nuevos sistemas generales.

4º.-Al no aumentar el aprovechamiento lucrativo del sector, ni suprimirse determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, ni desafectarse suelo con destino a uso público, parques, jardines, dotaciones o equipamientos, no se contemplan medidas compensatorias en la modificación, manteniéndose la proporción y calidad ya alcanzada en las

1.2.2.-Por lo tanto, y en base a lo anteriormente indicado, las determinaciones que resultan de la modificación de planeamiento en trámite, son las siguientes:

Determinaciones	Número máximo de viviendas	Reserva mínima uso escolar	Reserva mínima uso deportivo
Planeamiento actual	1.250	15.002	10.000 m2s
Modificación	1.302	15.624 m2s	10.416 m2s
Total incremento dotaciones locales			1.038 m2s

1.2.3.-La presente innovación del Plan Parcial, para hacer efectivas las determinaciones de planeamiento que resultan de la Modificación de Planeamiento anteriormente indicada, modifica y reajusta las siguientes determinaciones de la ordenación pormenorizada:

Parcelas resultantes lucrativas:

PARCELA MR 25	Superficie	Edificabilidad	Número de viviendas
Actual	3.660,30	12.901	136
Innovación Plan Parcial SUO-8	3.660,30	12.901	136
PARCELA MR 27	Superficie	Edificabilidad	Número de viviendas
Actual	2.524,74	4.553	48
Innovación Plan Parcial SUO-8	2.524,74	4.553	66
PARCELA MR 28	Superficie	Edificabilidad	Número de viviendas
Actual	5.196	7.590	76
Innovación Plan Parcial SUO-8	4.759	7.590	110



VISADO

Parcelas resultantes de uso dotacional público (dotaciones locales):

PARCELA MD 2	Superficie
Actual	10.000 m2s
Innovación Plan Parcial SUO-8	10.416 m2s (+416 m2s)
PARCELA MD 3	Superficie
Actual	7.966 m2s
Innovación Plan Parcial SUO-8	8.588 m2s (+622 m2s)
PARCELA M-EL2	Superficie
Actual	11.210 m2s
Innovación Plan Parcial SUO-8	10.588 m2s (-622 m2s)
PARCELA M-EL3	Superficie
Actual	3.052 m2s
Innovación Plan Parcial SUO-8	2.636 m2s (-416 m2s)
PARCELA M-EL5	
Actual	3.069 m2s
Innovación Plan Parcial SUO-8	4.135 m2s (+1.066 m2s)
Total incremento dotaciones locales	1.066 m2s

Se modifica la ordenanza de uso residencial unifamiliar .

Finalmente, se reajustan las alineaciones en el ámbito de las parcelas afectadas y en la medida necesaria conforme consta en el plano 4.

1.3 Promotor de la presente Modificación del Plan Parcial

Promueven las siguientes sociedades:

DESARROLLOS SOSTENIBLES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, S.L. con domicilio en San Sebastián, Calle Loistarain 2 accesorio, cp 20018; y con C.I.F. número B20836011.

PROMOCIÓN LA VEGA DE VALLADOLIDA, S.L. con domicilio en San Sebastián, Calle Loistarain 2 accesorio, cp 20018; y con C.I.F. número B20835906.

1.4 Redactor

Redacta el presente Texto Refundido de la 2ª Modificación del Plan Parcial Rafael Shaw Molina, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado con el número 12672 y con domicilio en la Calle Consuegra 7, 3ª planta, 28036 de Madrid.

	
Expediente	Fecha
150706	31/08/2015
V I S A D O	

1.5 Justificación de su conveniencia y oportunidad

Debido a la continua dinámica del sector inmobiliario, especialmente en los últimos años y vista la tendencia evolutiva de la tipología de vivienda que demanda el sector, en la presente Modificación Puntual se plantea un modelo

urbanístico distinto al que se planteó en el primer documento con el fin de conseguir su integración al mercado inmobiliario, dado que el modelo anterior ha demostrado ser un modelo teórico que si bien puede ser ideal, la práctica ha demostrado dificultad de aceptación.

La nueva propiedad entre sus planteamientos y de acuerdo con el Ayuntamiento ha considerado oportuno la presente Modificación Puntual del Plan Parcial.

1.6 Ámbito

Se desarrolla la **Modificación Puntual del Plan Parcial del sector SUP R3B NORTE** sobre el **AREA SUP-R3B NORTE** definida mediante modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana.

Se trata de un terreno de forma irregular cuyas lindes son las que se describen a continuación:

Línea recta en sentido N.NE, de 157 m. desde el centro de la rotonda ejecutada en el PP.SUPR3A, hasta borde interior de acera del camino de Marajo que está ejecutada por el sector SUPR3A.

Línea recta en sentido NE, de 71 m., hasta límite de embocadura de calle pendiente de ejecución por otra unidad de ejecución en suelo Urbano.

Línea recta en sentido N.NO, de 25 m. límite de borde de parcela a calle pendiente de ejecutar por otra Unidad de ejecución en suelo Urbano.

Línea curva, sentido O. NO, de 196 m., llega al límite de finca vallada de Extintores Bernal en su trasera paralela a la Ctra. SE.415

Línea sensiblemente recta, sentido O.SO, de 114 m. por las traseras de vallado de Extintores Bernal.

Línea recta, sentido N. NO, de 135 m., paralelo al vallado de Extintores Bernal hasta línea de deslinde de dominio público de la Ctra. SE.415.

Línea paralela al eje de la Ctra. SE-415 por el deslinde del dominio público de ésta, sentido O SO, de 335 m. siendo el deslinde una línea paralela a 3 metros de la coronación de la cuneta de la margen derecha sentido a Alcalá de Guadaira.

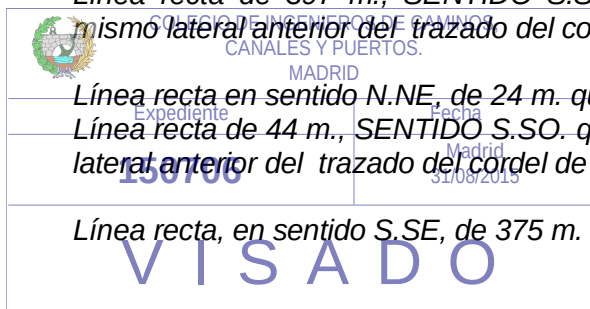
Línea recta de 132 m., SENTIDO S.SE. que coincide con uno de los laterales del trazado del cordel de Pelay Correa en su trazado virtual.

Línea recta de 397 m., SENTIDO S.SE. que coincide con la continuación del mismo lateral anterior del trazado del cordel de Pelay Correa.

Línea recta en sentido N.NE, de 24 m. que linda con el SUP R3B S.

Línea recta de 44 m., SENTIDO S.SO. que coincide con la continuación del mismo lateral anterior del trazado del cordel de Pelay Correa.

Línea recta, en sentido S.SE, de 375 m. que linda con el SUP R3B S.



Línea poligonal coincidente con el camino de Sta. María en sentido N.NE, hasta prolongación eje calle nueva formación límite P.P.SUPR3B Norte.

Línea recta. N.NO, de 351 m. hasta centro rotonda ya descrito en el camino de Marajo.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

2. CARÁCTERÍSTICAS DEL SECTOR

2.1 Ubicación del sector

El **AREA SUP-R3B NORTE** se ubica en la estribación Sur de los Alcores una vez que se ha superado el río Guadaira, entre las carreteras de Dos Hermanas y de Utrera.

El terreno se desarrolla a 1,8 Km. del cruce con la Autovía Sevilla-Utrera de la carretera que une Dos Hermanas y Alcalá de Guadaira y a unos 1,6 Km del río Guadaira, disponiendo de un frente a la carretera de Dos Hermanas de aproximadamente 335 metros. Queda situado al suroeste del casco histórico del municipio, entre las carreteras de Dos Hermanas y Utrera.

2.2 Características naturales del territorio

Características morfológicas: El sector tiene una forma irregular pero compacta, siendo ligeramente mayor en la dirección Este-Oeste que en la Norte-Sur y dispone de un marcado apéndice en su parte norte. Linda al Este con el camino de Santa María que separa el sector de terrenos parcialmente urbanizados, al Oeste con la carretera autonómica A-392 que une Alcalá de Guadaira con Dos Hermanas y con los terrenos de suelo urbanizable que conforman el sector SUP R3B-OESTE, al sur con los terrenos de suelo urbanizable que conforman el sector SUP R3B-SUR, y al Norte con los terrenos urbanizables correspondientes al sector SUP R3A cuya urbanización se encuentra ya realizada.

Características topográficas: El Sector se compone principalmente de dos lomas prácticamente centradas, una hacia el Este y otra hacia el Oeste. En la mitad Este se presentan las mayores pendientes, en torno al 10 % hacia los límites Norte y Este del sector y algo menores hacia el límite Sur. En la mitad Oeste las pendientes máximas del terreno rondan el 3% y se desarrollan hacia los límites Sur y Este del Sector quedan la zona central situada entre las dos lomas prácticamente plana con ligeras pendientes desde el centro hacia el Norte y el Sur.

La altura máxima se alcanza en la loma situada en la mitad Este y la mínima en la esquina Noreste del Sector, con una diferencia entre ambas zonas de 14 metros.

Características Geotécnicas: Terreno de albero con cierto nivel de cristalización sobre el que se han acumulado importantes escombreras.

Características Hidrológicas y climáticas: Respecto a la hidrología el terreno no presenta gaviás existentes y las escorrentías naturales siguen distintas direcciones y los caminos canalizan las mismas.

El clima del Entorno es seco y caluroso en verano y relativamente templado en invierno.

La pluviométrica es escasa, con medias de 600 l/año y de 80 días/año.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS C/ ALFONSO XII, 10 28014 MADRID	
Expediente 150706	Fecha Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

Las temperaturas normalmente oscilan entre los 6° y 36°C, pueden tomarse como temperaturas extremas los -5° y 45°C. Como media absoluta se considera 18°C; temperatura discreta si tenemos en cuenta que su soleamiento es de 2.850 horas anuales.

2.3 Relación del área con su entorno

Los terrenos forman parte de la loma existente entre las carreteras Alcalá-Dos Hermanas y Alcalá-Utrera. Estas carreteras son confluyentes en el puente romano de Carlos III que atraviesa el río Guadaira y da acceso al casco histórico de Alcalá de Guadaira por su frente sur, ambas carreteras discurren desde este punto hacia el Sur-Oeste separándose a medida que se alejan del puente. La loma que definen ambas carreteras es conocida como el Campo de las Beatas.

El crecimiento de la ciudad en esta zona parte desde las proximidades al río Guadaira hacia el suroeste principalmente en torno a los caminos de Santa María y del Marojo, soportando una tipología de vivienda tradicional. El camino de Santa María delimita el sector por el lado Este mientras que el del Marojo lo atraviesa dividiéndolo prácticamente en dos.

Entre el camino de Santa María y la carretera de Alcalá- Utrera se sitúan varias urbanizaciones resultado de actuaciones unitarias que llegan a lindar con los terrenos que nos ocupan.

Los terrenos colindantes con la carretera de Dos Hermanas por otro lado se encuentra mucho menos desarrollados y destacan algunas naves aisladas destinadas a servicios terciarios, una de las cuales se encuentra ubicada dentro del sector, así como algunas haciendas.

Los terrenos presentan una serie de caminos en forma de retícula que no tienen correspondencia jurídica y que han servido para acceder a las escombreras que existen actualmente.

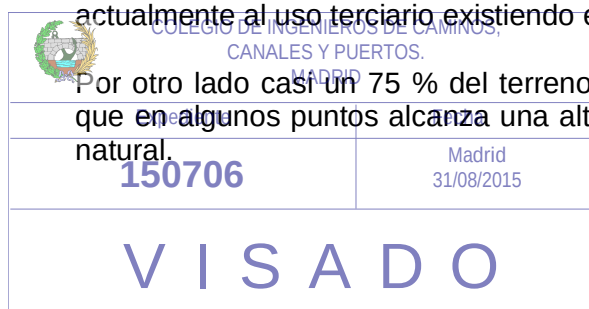
2.4 Estado actual

2.4.1.USOS

Actualmente los terrenos no tienen prácticamente ningún tipo de aprovechamiento llevando desde el año 2001 pendientes sus propietarios de su desarrollo urbanístico el cual se intenta reimpulsar mediante la redacción de la presente Revisión del Plan Parcial.

Tan solo una parcela que no alcanza el 2 % de la superficie del sector se destina actualmente al uso terciario existiendo en ella varias edificaciones de tipo nave.

Por otro lado casi un 75 % del terreno se encuentra ocupado por escombreras que en algunos puntos alcanza una altura de hasta dos metros sobre el terreno natural.



Los bordes del sector con las urbanizaciones existentes al este del camino de Santa María y con el sector SUP R3A se encuentran desarrollados con obras de urbanización consistentes en redes de infraestructuras, asfaltado y acerado.

2.4.2.INFRAESTRUCTURAS

Por lo que respecta al abastecimiento de agua existen las siguientes redes a las que deberá conectarse la red interior del sector:

- Red de fundición dúctil de diámetro 600 mm que discurre por el camino de Santa María.
- Redes de diámetros 200 mm y 400 mm en la carretera A-392
- Red principal del sector SUP R3A en la calle Galeote y en la calle de Nueva Formación junto a la rotonda norte.

En los Planos de Determinaciones del Plan General se recogen las redes existentes que discurren junto a la actuación y los posibles puntos de conexión.

En cuanto al saneamiento, el Plan Parcial que se revisa establece que no se considera necesario para el desarrollo del Sector la realización del Colector General grafiado en el PGOU.

Los puntos de conexión considerados en principio son los siguientes:

- Colector situado en el camino de Santa María en el caso de dispones de capacidad para nuevos vertidos.
- Colector existente en la gasolinera próxima al sector, situada junto a la carretera de Dos Hermanas y al norte del mismo.

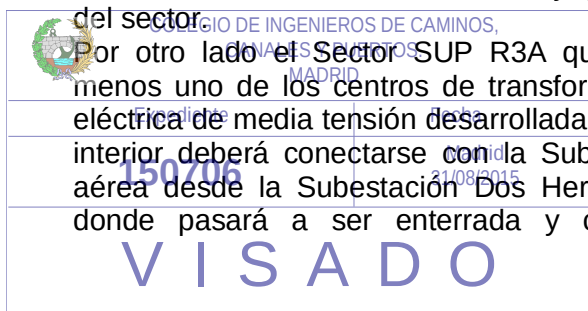
Existe la particularidad de que parte de los terrenos que se prevén viertan hacia la cuenda norte en el punto de conexión anteriormente previsto tienen su cuenda de vertido natural en dirección opuesta por lo que cabe en el desarrollo futuro del sector de plantear un nuevo punto de conexión hacia la zona sur de la carretera de Dos Hermanas.

Sobre el sector existen numerosos pozos y arquetas que deberán ser retirados una vez comiencen las obras de urbanización.

En los planos de Información se recogen las redes próximas a las que debemos conectar.

Sobre los terrenos existe una línea aérea de electricidad que discurre paralela a la carretera A-392 y otra que suministra a las edificaciones existentes con situadas frente a la misma carretera y que accede a ella desde el apéndice norte del sector.

Por otro lado el Sector SUP R3A que se encuentra urbanizado contiene al menos uno de los centros de transformación al que deberá conectarse la red eléctrica de media tensión desarrollada sobre el sector SUP R3B Norte. Esta red interior deberá conectarse con la Subestación Dos Hermanas mediante línea aérea desde la Subestación Dos Hermanas hasta el sector SUP R3B-Oeste donde pasará a ser enterrada y cuyo trazado deberá definirse en los



instrumentos de desarrollo del mencionado sector y que probablemente discurren paralelos a la carretera A-392 hasta alcanzar el sector que nos ocupa.

las redes de distribución aéreas existentes son las que dan servicio a las zonas colindantes recogiendo en los planos de Determinaciones del PGOU las posibilidades de conexión que por otro lado no plantean problema alguno de desarrollo.

En la zona existen las redes de alumbrado público, desarrolladas por las urbanizaciones colindante en la c/ Camino de Santa María y Alvar Nuñez y en el Sector SUPR3A.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1 Normativa de aplicación

NORMATIVA JURÍDICA:

- Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía
- Reglamentos de Planeamiento (R.P.), Gestión (R.G.) y Disciplina (R.D.) de la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

NORMATIVA URBANÍSTICA:

- Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira.
- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira producida mediante acuerdo plenario de fecha 18 de noviembre de 1998
- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira producida mediante acuerdo plenario de fecha 6 de abril de 2001

3.2 Estructura de la propiedad

La determinación de propiedades al inicio de la tramitación del primer documento de plan parcial, se basó y arranca de los planos Catastrales del término municipal (Escala 1:5.000), así como del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira.

Las parcelas constituyentes del sector son las siguientes:

1.- PARCELA REGISTRAL 7.867.

PROPIETARIOS:

LOS JARDINES DE GUADAIRA S.L. (50 %)

LOS JARDINES DE GUADAIRA II S.L. (50%)

TITULO.- Escritura de compraventa de 10 de Marzo de 2004 ante D. Diego-María Granados Asensio, notario del Ilustre Colegio de Pamplona.

Superficie registral: 34.252 m²

2.- PARCELA REGISTRAL 1.471.

PROPIETARIOS:

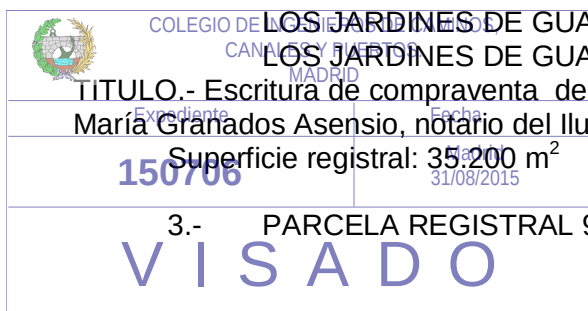
LOS JARDINES DE GUADAIRA S.L. (50 %)

LOS JARDINES DE GUADAIRA II S.L. (50%)

TITULO.- Escritura de compraventa de 10 de Marzo de 2004 ante D. Diego-María Granados Asensio, notario del Ilustre Colegio de Pamplona.

Superficie registral: 35.200 m²

3.- PARCELA REGISTRAL 9.091.



PROPIETARIO:

RECICLAJES DEL SUR HIERROS S.L..

4.- PARCELA REGISTRAL 8.656.

PROPIETARIOS:

LOS JARDINES DE GUADAIRA S.L. (50 %)

LOS JARDINES DE GUADAIRA II S.L. (50%)

TITULO.- Escritura de compraventa de 10 de Marzo de 2004 ante D. Diego-María Granados Asensio, notario del Ilustre Colegio de Pamplona.

Superficie registral: 1.838 m²

5.- PARCELA REGISTRAL 7.841.

PROPIETARIOS:

LOS JARDINES DE GUADAIRA S.L. (50 %)

LOS JARDINES DE GUADAIRA II S.L. (50%)

TITULO.- Escritura de compraventa de 10 de Marzo de 2004 ante D. Diego-María Granados Asensio, notario del Ilustre Colegio de Pamplona.

Superficie registral: 5.000 m²

6.- PARCELA REGISTRAL 24.185.

PROPIETARIOS:

LOS JARDINES DE GUADAIRA S.L. (50 %)

LOS JARDINES DE GUADAIRA II S.L. (50%)

TITULO.- Escritura de compraventa de 10 de Marzo de 2004 ante D. Diego-María Granados Asensio, notario del Ilustre Colegio de Pamplona.

Superficie registral: 3.333 m²

7.- PARCELA REGISTRAL 24.183.

PROPIETARIO:

LOS JARDINES DE GUADAIRA S.L. (50 %)

LOS JARDINES DE GUADAIRA II S.L. (50%)

TITULO.- Título de compraventa fax, según escritura otorgada en Sevilla, el día de Noviembre de 2004, ante el notario D. Ildefonso Palacios Rafoso.

Superficie registral: 3.333 m²

8.- PARCELA REGISTRAL 24.181.

PROPIETARIOS:

LOS JARDINES DE GUADAIRA S.L. (50 %)

LOS JARDINES DE GUADAIRA II S.L. (50%)

TITULO.- Escritura de compraventa de 10 de Marzo de 2004 ante D. Diego-María Granados Asensio, notario del Ilustre Colegio de Pamplona.

Superficie registral: 3.333 m²

9.- PARCELA REGISTRAL 8.859.

PROPIETARIOS:

LOS JARDINES DE GUADAIRA S.L. (50 %)

LOS JARDINES DE GUADAIRA II S.L. (50%)

TITULO.- Escritura de compraventa de 10 de Marzo de 2004 ante D. Diego-María Granados Asensio, notario del Ilustre Colegio de Pamplona.

Superficie registral 330.404 m²

 COLEGIO DE ABOGADOS DE MADRID CALLE DE LAS PLAZAS, 10 28014 MADRID	Excmo. Sr. D. Diego-María Granados Asensio, notario del Ilustre Colegio de Pamplona.
150706	31/08/2015
De la finca registral 8.859 mediante escritura de segregación y cesión anticipada al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira otorgada ante el notario D. Santiago	

Travesedo Colón de Carvajal el 14.11.03, se segregan 13.222 m² y se ceden anticipada y gratuitamente al ayuntamiento por MARVI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L. UNIPERSONAL para futura parcela de uso deportivo y espacios libres..

La relación de propietarios del sector es la siguiente:

1.- LOS JARDINES DE GUADAIRA S.L.

DOMICILIO : Calle Loistarain 2 accesorio 20018, San Sebastián

2.- LOS JARDINES DE GUADAIRA II S.L.

DOMICILIO : Calle Loistarain 2 accesorio 20018, San Sebastián

3.- RECICLAJES DEL SUR HIERROS S.L.

REPRESENTANTE: D. Francisco Rico Donoso

DOMICILIO : Carretera de Sevilla Utrera S/N

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

3.3 Determinaciones del Plan General

Las determinaciones generales provienen del Plan General de Ordenación Urbana.

Las determinaciones particulares fijadas por el PGOU son las siguientes según se definen en las fichas de la Modificación Puntual aprobada definitivamente el 20 de Marzo de 2.014:

Denominación : VIRGEN DEL ÁGUILA B
Clase de suelo: Urbanizable Programado Residencial.
Figura del planeamiento: Plan Parcial.

SUPERFICIE (Hectáreas): 41,662
SIN S.G.: 41,662
Iniciativa del Planeamiento : Privada
Sistema de actuación: Compensación

OBJETIVOS

Ordenar el ensanche suroeste de la ciudad en una trama de baja densidad (30 viv./Ha), con predominio de vivienda unifamiliar.

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M2 CONSTRUIDOS)

	V. REGIMEN PROTEGIDO		V. REGIMEN LIBRE		TERCIARIO	TOTAL
	Colectiva	Unifamiliar	Colectiva	Unifamiliar		
Máxima	30.357	68.302	30.357	98.657	9.107	166.685
V. CALCULO	22.767m²tRES	33.012m²tRES	29.324m²tRES	75.890m²tRES	5.692m²tT	166.685m²t
Mínima	7.590	7.590	7.590	22.767	4.099	49.636
Coeficientes para conversión a u.a.	0.65	1.15	1.20	1.80	1.20	

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR 231.384 u.a.
INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR 0,55538 u.a./m²
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 1.302
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR S. G. INTERIORES: 37.223,25 u.a.

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS

	ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
m² SUELO TOTALES	41.699	15.624	10.416	7.966	75.705



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MADRID

Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015

V I S A D O

4. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN URBANA

La adecuación del PP a la información urbanística propia, y al Plan General de Ordenación Urbana, se verifica atendiendo en primer lugar a los datos aportados por el planeamiento de rango superior, asumiendo tipologías edificatorias predominantes.

Se consigue así igualmente la adecuada conexión de los espacios privados y los públicos. Se plantean y proponen solares para viviendas acordes con las previsiones edificatorias, con la máxima libertad de adaptación al terreno físico que ocupan.

Las secciones del viario han sido pactadas con los servicios técnicos del Ayuntamiento y conforme al Plan General de Ordenación Urbana.

El planeamiento parcial del Sector parte de los condicionantes que establece el Planeamiento General, completa la vía de borde de la zona. El resto del trazado urbano se adapta a una trama regular de calles paralelas en la mayor parte de su extensión. Este diseño ofrece unas manzanas muy regulares que coinciden claramente con las previsiones de edificación de viviendas de la zona, facilitando y vertebrando la conexión con los demás sectores y con la trama urbana existente.

La principales reserva de equipamiento se sitúa en la parte superior de la zona del sector ampliando la zona verde de la U.E. nº 38, y en el centro del sector de Norte a Sur articulando la zona de vivienda unifamiliar aislada con el resto de zonas.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

5. CONCLUSIONES SOBRE LA INFORMACIÓN DEL SECTOR

Como conclusión de los aspectos abordados en la información sobre el sector, se destacan a continuación aquellos que se estima pueden tener mayor influencia en la formulación de los objetivos y criterios de ordenación:

1. La topografía y la configuración no son condicionantes importantes para el sistema viario.
2. No se detectan condiciones geotécnicas que puedan influir en la zonificación o en distinta valoración del aprovechamiento resultante.
3. Existen infraestructuras razonablemente próximas para la conexión de los servicios del Sector.
4. El sistema de actuación será por compensación según determinación de la Administración.
5. El Ayuntamiento tiene los derechos sobre los sistemas generales.
6. Mediante Convenio Urbanístico el Ayuntamiento se compromete a tramitar con agilidad la presente Revisión del Plan Parcial del Sector SUP R3B NORTE.
7. Se ha realizado con anterioridad a la redacción de la presente Revisión del Plan Parcial la escritura pública de cesión a favor del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, gratuita y libre de carga, de los terrenos acordados en el Convenio Urbanístico existente entre Marvi Servicios Inmobiliarios y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira.

Sevilla, a SEPTIEMBRE DE 2015

Desarrollos Sostenibles de Viviendas
Protegidas, S.L.
Promoción La Vega de Valladolid, S.L.

Fdo.: Rafael Shaw Molina

PROMOTORES

 COLECCIÓN DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

TÉCNICO REDACTOR

CERTIFICADOS DE LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

PROMOCION LA VEGA DE
VALLADOLID,S.L.
CIF - B-20826723
Pza.Marugame,4 bajo
20018 SAN SEBASTIAN

Alcalá de Guadaíra, 24 de octubre de 2014

AP/GB/JM

Asunto: Solicitud sobre la idoneidad de las infraestructuras previstas para el SUP R3B NORTE sector SUO 8, por solicitud de modificación puntual del PGOU para ampliar el nº máximo de viviendas en las manzanas MR 27 – MR 28.- Expte.: 10307/2013 (AG-00/00).- Alcalá de Guadaíra.-

En relación a su solicitud sobre la idoneidad de las infraestructuras previstas para el sector de referencia, tras la modificación puntual del PGOU, para ampliar el nº máximo de viviendas de las parcelas MR-27 (de 48 a 66 viviendas) y MR 28 (de 76 a 110 viviendas), tenemos que decir lo siguiente;

Abastecimiento:

La red de abastecimiento prevista para la urbanización, una vez ejecutada será suficiente para atender las demandas de las manzanas afectadas, tras la ampliación del número de viviendas.

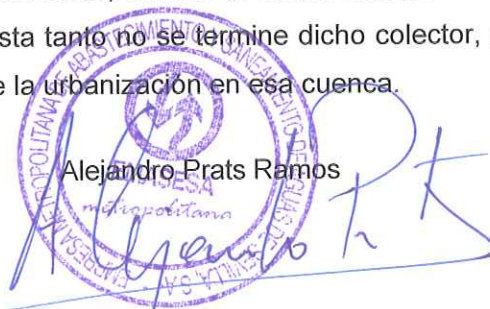
Toda vez que en el convenio urbanístico de financiación, firmado entre los Promotores y EMASESA, se especifican las cantidades correspondientes al abastecimiento en base al número de viviendas, se deberán recalcular esas cantidades proporcionalmente al aumento de viviendas total resultante tras la modificación del PGOU.

Saneamiento:

Las redes de saneamiento previstas para atender las demandas de las manzanas afectadas, una vez estén ejecutadas, serán suficientes tras la ampliación del número máximo de viviendas previstas.

La cuenca de vertido donde se ubican estas manzanas, verterá al futuro colector de la carretera A-376, actualmente sin ejecutar, por lo que hasta tanto no se termine dicho colector, no se podrán poner en servicio las redes de saneamiento de la urbanización en esa cuenca.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	



Alejandro Prats Ramos

JEFE DE DIVISIÓN DE ÁREAS TERRITORIALES

D. Miguel Ángel López
c/ Imagen, 1 2º B
41003 - SEVILLA

ML/JJG/IM

Asunto: Reformado nº 1 del Proyecto de Urbanización del Sector SUP-R3B, "Virgen del Águila".- ALCALÁ DE GUADAÍRA.- (62/00-AG).- Separata de Abastecimiento y Saneamiento de los viales de uso privado.

Damos respuesta a su escrito al cual adjuntan separata de las redes de abastecimiento y saneamiento de los viales de uso privado correspondiente al Reformado nº 1 del Proyecto de Urbanización del Sector SUP-R3B, "Virgen del Águila".

A tal efecto, debemos indicarle que en anterior escrito de fecha 26 de junio de 2006 ya se comentaban las citadas conducciones, por lo que todo lo expresado en el mismo continua siendo valido y a él nos remitimos.

Sevilla, 19 de abril de 2007
EL JEFE DE DIVISIÓN DE INGENIERÍA




 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

D. Miguel Ángel López
c/ Imagen, 1 2º B
41003 - SEVILLA

LL/LO/IM

Asunto: Reformado nº 1 del Proyecto de Urbanización del Sector SUP-R3B, "Virgen del Águila".-
ALCALÁ DE GUADAÍRA.- (62/00-AG).- Separata de Abastecimiento y Saneamiento.

Damos respuesta a su escrito al cual adjuntan separata de las redes de abastecimiento y saneamiento correspondientes al Reformado nº 1 del Proyecto de Urbanización del Sector SUP-R3B, "Virgen del Águila".

En la actualidad, los terrenos colindantes con el Sector que nos ocupa se encuentran en el estado de desarrollo que a continuación les informamos:

- ☒ UE-49 "Campoalegre": Pendiente de recepción.
- ☒ SUP-R3B Sur: En ejecución.
- ☒ Urbanización La Juncosa: Urbanización privada.
- ☒ SUNP-R2 Este: Sin comenzar.
- ☒ SUP-R3B Oeste: Se ha informado el Plan Parcial.
- ☒ Colector de Saneamiento de la Margen Izquierda del Río Guadaíra: Proyecto actualmente en ejecución.

En cuanto se refiere a los planos de planta donde se grafian las redes de abastecimiento y saneamiento a instalar, debemos manifestar lo siguiente:

* **Red de Abastecimiento:** Se proyecta un anillo perimetral de Ø 200 mm FD que estará conectado a la red de Ø 400 mm FC en la carretera A-392, a la red de Ø 600 mm FD en el Camino de Santa María y al SUP-R3B SUR. El anillo se cierra con una red de Ø 150 mm FD con conexión en dos puntos al SUP-R3A.

- Se modificará la situación de un hidrante así como de dos bocas de riego.

- En la sección de zanja que se adjunta no se detallan las distancias horizontales y verticales de la red de agua con el resto de servicios.

La urbanización, una vez que la red de agua se encuentre conectada y en servicio, tendrá una presión de 20 m.c.a. y se alimentará por gravedad del Depósito de Malasmañanas.

* **Red de Alcantarillado:** El vertido de la urbanización se proyecta desaguar hacia cuatro

cuencaas: COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.

- | Expediente | Fecha |
|---|-------|
| ☒ Cuenca 1: Al colector de la Margen Izquierda a través de la urbanización La Juncosa mediante tubería de Ø 800 mm | |
| ☒ Cuenca 2: Al colector de Ø 2000 mm. de la urbanización Campoalegre mediante canalización proyectada en el SUP-R3 B Sur de Ø 1200 mm | |
| ☒ Cuenca 3: Hacia la carretera A-392 (Alcalá de Guadaíra-Dos Hermanas) a través del SUP-R3 B Oeste. | |
| ☒ Cuenca 4: Hacia la carretera A-392. | |



EMASESA
NO8DO



Certifica
Calidad
Gestión
de calidad
aguas de consumo
público
continua
Gestión
clientes
cliente y



EMPRESA MUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.

- Para resolver el vertido de las cuencas 3 y 4 el promotor proyecta canalizar un colector de $\varnothing$ 1000 mm que después se amplía a $\varnothing$ 1500 mm hasta su conexión al colector de la Margen Izquierda del Río Guadaira. En los sucesivos tramos se va aumentando la pendiente para así tener capacidad y poder recoger también las aguas de la UE-37 y UE-35.

- En los perfiles longitudinales no se detalla la rasante hidráulica de la red.

- Habrán de ejecutar las catas oportunas para salvar por debajo la red de agua del Huesna, la red de $\varnothing$ 400 mm FC en la carretera A-392 y la arteria de $\varnothing$ 600 mm FD en el Camino de Santa María.

- Será necesario prolongar las canalizaciones previstas para cubrir fachada en las calles D2, D1, N1, F1 y H1.

- No se proyectan imbornales en las dos rotondas interiores de la urbanización. Tampoco se contempla recogida de agua en la carretera A-392, extremos que deben solucionarse antes de comenzar la urbanización.

- Habrán de remitirnos documentación y cálculos mecánicos que justifiquen la elección de la tubería para el colector de $\varnothing$ 1500 mm.

Por el promotor se presentará perfil longitudinal de la red de alcantarillado, así como sección tipo de la zanja con la distribución de los distintos servicios existentes y/o a instalar.

Todos los elementos de las redes a instalar, materiales y sistemas constructivos, deben seguir los modelos adoptados por EMASESA. Los trabajos de canalización se ejecutarán por empresa debidamente homologada, avisándose con antelación suficiente del inicio de los mismos, con objeto de practicar las inspecciones y asesoramientos oportunos.

Hay que advertir que para la canalización de las redes de agua y saneamiento por el interior de calles privadas de la urbanización, será necesario la constitución de la correspondiente servidumbre de paso y acueducto a favor de EMASESA para la conservación y mantenimiento de dichas redes.

No se podrán dotar de acometidas, ni de agua ni de saneamiento, hasta tanto no se hayan canalizado las redes relativas a dichos servicios, estén conectadas al sistema general y las haya recepcionado EMASESA.

En consecuencia con cuanto acabamos de exponer, entendemos que las obras son autorizables, en inteligencia de que con anterioridad al inicio de cualquier tipo de actuaciones se deberá aportar la información que resuelva los puntos mencionados en el presente informe.

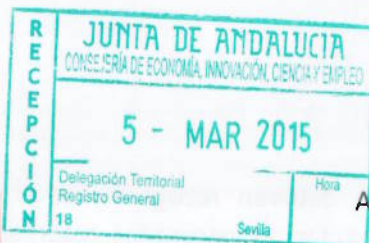
Sevilla, 26 de junio de 2006

EL JEFE DE DIVISIÓN DE INGENIERÍA

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS MADRID
Expediente	150706
V I S A D O	

Stamp: EMPRESA MUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A. Fecha: 31/08/2015

COPIA



Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira
Plaza del Duque, nº 1
Alcalá de Guadaira
41500 Sevilla

Referencia solicitud: SSNS90209 SUP R3B NORTE

Asunto: Informe Sectorial de infraestructuras eléctricas para la tramitación de la 2ª modificación puntual del plan parcial del sector SUO 8 "SUP-R3B NORTE"

Estimados Sres:

En relación al Informe Sectorial referido, les damos traslado de las cuestiones relativas a las Infraestructuras eléctricas de distribución que se deberán recoger en la tramitación del expediente urbanístico, en base a lo legalmente establecido al respecto.

Estudio Técnico

Endesa Distribución Eléctrica, como Gestor de la red de distribución en la zona en la que se encuentra el Sector SUP R3-B NORTE, ha realizado un estudio técnico para evaluar:

- Las nuevas infraestructuras a desarrollar para la conexión con las existentes
- Las infraestructuras existentes en servicio a reformar como consecuencia de la transformación de los Sectores

El estudio ha sido realizado en base al escenario de carga actual de las redes, y de la demanda de potencia que se define en la segunda modificación puntual del plan parcial del sector SUO 8 "SUP R3-B NORTE" ascendiendo según el mismo a 14.218 kW.

En el caso en que surjan cambios en el uso o edificabilidad que modifiquen las necesidades de potencia, será necesario actualizar el estudio para adaptarlo a las nuevas condiciones de urbanización.

Infraestructuras necesarias

Como resultado de este estudio, quedan definidas una serie de infraestructuras necesarias para dar cobertura a las demandas del Plan Parcial. Las instalaciones necesarias son las que se detallan a continuación:

Nuevas instalaciones a desarrollar:

- Nueva Subestación "Oromana" 132 kV/MT 2 x 20 MVA
- Nueva LAT E/S para conexión de la nueva subestación Oromana a construir en la LAT 132 kV Dos Hermanas- Alcalá de Guadaira
- Redes MT desde nueva SET hasta Sector
- Redes MT interior del Sector, centros de transformación MT/BT
- Redes BT interiores del Sector

El diseño de todas las instalaciones de extensión de distribución deberá realizarse conforme a la reglamentación vigente, así como a las Normas Técnicas de la empresa distribuidora para este tipo de instalaciones.

Expediente
150706

Fecha
Madrid
31/08/2015

V I S A D O

Reservas de suelo

Les recordamos asimismo que deberán recogerse en el texto del instrumento de planeamiento urbanístico a tramitar las necesarias reservas de suelo y las necesarias servidumbres de paso y vuelo de instalaciones para permitir la construcción y posterior operación de las infraestructuras descritas, todo ello de acuerdo con el artículo 112 del RD 1955/00 sobre coordinación con planes urbanísticos.

Proyectos de urbanización

Una vez aprobado definitivamente el planeamiento, en el momento en que se redacten los proyectos de urbanización, se podrá establecer una valoración detallada de las instalaciones, de cara a incluirlas en los mismos en concepto de costes de urbanización.

Los proyectos deberán comprender la totalidad de la red de distribución necesaria, incluyendo las infraestructuras de conexión con las redes existentes.

Endesa Distribución revisará los proyectos de urbanización, aportando todas aquellas prescripciones que sean necesarias para garantizar que las redes de distribución serán desarrolladas en cumplimiento de todas las normativas de aplicación, para lo cual les rogamos nos envíen para su revisión los proyectos eléctricos de urbanización en el momento de su redacción, o en su tramitación ante el Ayuntamiento.

Aspectos legales relativos a las redes de distribución

Obligación de costear las obras de urbanización

De acuerdo a la legislación eléctrica, la Ley 8/2007 del suelo, establece, entre las obligaciones de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística la de costear las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión.

En este sentido y dado que este informe sectorial no establece una valoración de las obras eléctricas de urbanización, les indicamos que será necesario valorar todas las instalaciones descritas de cara a incluir el coste entre los costes generales de urbanización. Este concepto deberá incluirse en el Estudio Técnico Económico del Plan, en el modo que la legislación al respecto determine.

Titularidad de las redes de distribución

De acuerdo con la legislación vigente, todas las instalaciones destinadas a más de un consumidor tendrán la consideración de red de distribución, quedando titularidad de la empresa distribuidora de la zona, quien responderá de la seguridad y calidad de suministro.

Validez del Informe y continuación del expediente urbanístico

Este informe tiene una validez de seis meses desde su recepción. En el momento en que se redacte el planeamiento derivado o los proyectos de urbanización, se deberá actualizar en base a la capacidad de la red existente y a los cambios que puedan darse en la potencia solicitada para los Sectores.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS MADRID Expediente: 150706	Fecha: Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

Condiciones Técnico Económicas para cada parcela

Posteriormente, y en función del modo de ejecución que se determine para cada Sector o Parcela, será necesario que el urbanizador tramite con Endesa Distribución las correspondientes condiciones técnico económicas, en las que se definirá el coste de las obras ya en base a los proyectos, y la forma de ejecución.

Dada la relevancia del expediente, y la magnitud de las obras necesarias, creemos conveniente mantener una reunión con Vds. para compartir y aclarar el alcance, los plazos y el contenido de la documentación a redactar.

Agradeciéndole su confianza, quedamos a su disposición en la persona de Francisco Haro teléfono 954 65 78 00, y correo electrónico francisco.haro@endesa.es.

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal

13/2/2015



Fdo.- Francisco Haro

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

A/a. D. Miguel ángel López
C/ Imagen nº 1 2º B
CP. 41.003_SEVILLA

Fecha: 3/12/2007

Asunto: Reformado 2 del Proyecto de Urbanización del sector SUP-R3B-NORTE del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira.

Muy señor nuestro:

Contestamos a su petición de informe en relación al Reformado 2 del Proyecto de Urbanización del sector **SUP-R3B del PGOU de Alcalá de Guadaira** (Sevilla), para un conjunto total de unas 1.250 viviendas de electrificación elevada, 9.107 m2 de terciario, sips, usos comerciales y equipamientos, para una potencia estimada de unos 10.763,552 kW.

Atendiendo esta petición, Endesa Distribución Eléctrica S. L. (Unipersonal), informa:

Que el citado sector se encuentra ubicado como sector urbanizable dentro del PGOU del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira y que, por consiguiente, la dotación de infraestructura eléctrica para atender la demanda correspondiente a los nuevos usos previstos en el mismo está contemplada en el conjunto de instalaciones necesarias para la electrificación del PGOU.

Que la infraestructura básica necesaria para atender la demanda de potencia prevista para el PGOU, requiere la ampliación, modificación y ejecución de nuevas instalaciones y que actualmente la capacidad de acceso a nuestra red de distribución se encuentra en la línea de alta tensión **132 KV Dos Hermanas -Águilas**.

Que continuamos en la actualidad en conversaciones con el ayuntamiento de Alcalá para el estudio de las actuaciones previstas en el PGOU y se están acordando las infraestructuras eléctricas necesarias para todo el conjunto. Por consiguiente, la dotación de infraestructura eléctrica para atender la demanda correspondiente al Sector estará contemplada en el conjunto de instalaciones necesarias para la electrificación del PGOU y requiere la ejecución de nuevas instalaciones que se acordarán en posterior acuerdo entre este Ayuntamiento y Sevillana Endesa.

Por tanto, la puesta en servicio de dicha unidad, queda condicionada a la puesta en servicio de la futura subestación necesaria en la zona, y a la ejecución y legalización de las infraestructuras eléctricas necesarias de AT y MT, así como a la participación en el acuerdo en el que se reflejen todos estos condicionantes, condición necesaria para continuar con la tramitación de este expediente.

Por otra parte, además de participar en la construcción de una nueva subestación, tendrán que realizar nueva red de MT consistente en nuevo anillo en conductor AL 240

V I S A D O

mm2 18/30 KV desde la subestación y hasta la actuación, realizando entrada-salida en los nuevos centros de distribución necesarios, así como de cierre con la red de media tensión existente en la zona. En este sentido, le indicamos que se considera favorable la información remitida por Uds. referente al REFROMADO 2 DEL PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR SUP-R3-B NORTE DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA) de fecha NOVIEMBRE de 2.007 visado nº 00079/07T03.

La ejecución de la red de media tensión y centros de transformación, la podrá realizar una empresa instaladora de reconocida solvencia, debiendo presentarnos el proyecto correspondiente, visado y aprobado por la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico de la Junta de Andalucía.

Las instalaciones eléctricas que se ejecuten serán legalizadas por el promotor y cumplirán los vigentes Reglamentos Electrotécnicos y nuestras normas particulares aprobadas por la junta de Andalucía en la Resolución del 5 mayo de 2.005.

Todas las infraestructuras eléctricas futuras así como las posibles modificaciones que se realicen sobre las existentes deberán cumplir, tanto las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como las establecidas por Sevillana-Endesa. Las modificaciones que se desarrollen en las instalaciones ya existentes, correrán a costa del solicitante según el capítulo V del Real Decreto 1955/2000.

Las instalaciones de distribución pasarán a propiedad de Sevillana-Endesa previa firma del convenio de cesión de las instalaciones, así como tras la inspección y comprobación del cumplimiento de la normativa eléctrica vigente, y antes de su puesta en servicio.

Las condiciones expuestas tienen un plazo de validez de tres meses a partir de la fecha del presente escrito.

Para cualquier aclaración al respecto pueden contactar con nuestro gestor Teresa Sánchez en nuestras oficinas de Polígono Store, parcela 15, Calle B, teléfono 954657800 y fax:955040324.

Atentamente,

Endesa Distribución Eléctrica, S.L.
Departamento Sevilla
P.A.
Antonio Martos Guillén

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	



sevillana endesa

LOS JARDINES DE GUADAIRA , S.L.

A/a. D. Miguel Ángel López.

C/ Imagen nº 1, 2º B

CP. 41.003

SEVILLA

Fecha: 23/09/2005

Asunto: Solicitud de aprobación de documentación enviada relativa al PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUP-R3B NORTE para atender el suministro de energía eléctrica a la futura actuación indicada en el término municipal de Alcalá de Guadaira (Sevilla), para una previsión de potencia solicitada de unos 1.878 kW.

Muy señor nuestro:

En contestación a su atento escrito de fecha de entrada 21 de Septiembre de 2.005 en el que solicitan informe relativo a la documentación presentada y planos de red de media y baja tensión correspondientes al Sector SUP-R3B OESTE en el término municipal de Alcalá de Guadaira (Sevilla),

Endesa Distribución Eléctrica, S.L. informa:

Que en dicha zona no existe infraestructura eléctrica suficiente en media tensión para atender la demanda de potencia prevista para el SUP-R3B OESTE de Alcalá de Guadaira, y actualmente la capacidad de acceso a nuestra red de distribución se encuentra en la línea de alta tensión **132 KV Dos Hermanas – Águilas**.

Que el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira ha informado a Sevillana Endesa de las actuaciones previstas en el PGOU y se están acordando las infraestructuras eléctricas necesarias para todas las actuaciones. Por consiguiente, la dotación de infraestructura eléctrica para atender la demanda correspondiente al sector SUP-R3B OESTE de Alcalá de Guadaira estará contemplada en el conjunto de instalaciones necesarias para la electrificación del PGOU y requieren la ejecución de nuevas instalaciones que se acordarán en posterior acuerdo entre ese Ayuntamiento y Sevillana Endesa.

Que para dotar de energía eléctrica al citado Sector, el promotor del mismo habrá de prever la infraestructura eléctrica necesaria; debiendo ejecutar las instalaciones de extensión, dotacionales y modificaciones necesarias, según Real Decreto 1.955/2.000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID
Expediente 150706	Fecha Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

Una vez revisada la documentación presentada así como los planos de Red Eléctrica de Baja y Media Tensión, le indicamos que:

- Las redes de baja y media tensión previstas deben ser entubadas, con arquetas en cada cambio de dirección y cada 40 metros, así como en las acometidas a cada parcela, utilizando para el cálculo de las redes de baja tensión conductores de secciones normalizadas de $(3 \times 1 \times 240) + 1 \times 150 \text{ mm}^2$ ó $(3 \times 1 \times 50) + 1 \times 95 \text{ mm}^2$ Al RV 0,6/1 KV,
- Las redes de baja tensión deben ser estudiadas teniendo en cuenta en el cálculo la estructura en anillo de la red para el caso más desfavorable, además de lo indicado en el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y nuestras Normas Particulares, con 3 cajas de seccionamiento por anillo y con tubos de reserva,
- La acometida en media tensión al Sector dependerá de la ubicación definitiva de la futura subestación y del desarrollo del citado convenio conforme a lo indicado en la página anterior,
- La red de media tensión será ejecutada en conductor $(3 \times 1 \times 240) \text{ mm}^2$ Al 18/30 kV bajo tubo de polietileno de 200 mm,
- Deberán presentar un plano modificado de la red de baja tensión calculada en anillo de alimentación a las parcelas en función a la carga demandada, indicando el desglose de la potencia a demandar por cada parcela en base al nuevo Reglamento de Baja Tensión, así como plano de baja tensión que refleje las canalizaciones previstas.

Las condiciones expuestas tienen un plazo de validez de tres meses a partir de la fecha del presente escrito.

Toda la infraestructura eléctrica futura así como las posibles modificaciones que se realicen sobre las existentes deberán cumplir, tanto las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como las establecidas por Sevillana Endesa.

Para cualquier aclaración al respecto, le rogamos se ponga en contacto con nuestro gestor Teresa Sánchez, en nuestras oficinas de Polígono Store, Parcela 15, Calle B (Sevilla), teléfono 954657800.

Atentamente,

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID		Endesa Distribución Eléctrica, S.L. Departamento Sevilla Fdo.: Antonio Montes Guillén.
Expediente	Fecha	
150706	Madrid 31/08/2015	
V I S A D O		

Telefónica de España, S.A.U.
Gerencia Planta Externa Sur
Calle Bami nº 31, 1ª Plta
41013.- SEVILLA
Tel. 954484459
Fax 954483891

LOS JARDINES DE GUADAIRA, S.L.
C/. CONSUEGRA, 7 - 3º
28036-MADRID

N/Ref. 5818085 Centro ALCALA GRA./LA CAÑADA
S/Ref.

Asunto: Informe de Viabilidad del Proyecto de Urbanización SUP R3B NORTE
"VIRGEN DEL AGUILA" DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

SEVILLA a 10 de octubre de 2007

Muy Sr. mío

En referencia a su petición de fecha 30/07/07, que hemos recibido de esa entidad, en relación con el Proyecto de Urbanización SUP R3B NORTE "VIRGEN DEL AGUILA" DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

En relación con lo solicitado, les significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa empresa de Telefónica de España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística, de lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige *"...recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran."*

Que, en todo caso, y respecto de las canalizaciones telefónicas reflejadas en los planos que se adjuntan a su escrito, Telefónica de España, S.A.U., puede adelantar, con carácter provisional, que las infraestructuras soporte (canalizaciones y registros amparadas en el plano con nuestro registro de salida nº.....816.....) previstas son suficientes para, previa atribución/asignación de uso privativo, la futura instalación de su red pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito afectado por el proyecto de referencia. El carácter provisional de la información se deriva de que la aludida suficiencia actual de dichas infraestructuras está basada en la previsión sobre la futura demanda de accesos a su red en el ámbito considerado y, en ningún caso, supone una renuncia a las ampliaciones de capacidad que pudieran ser necesarias a medio o largo plazo en el caso de producirse un incremento de la demanda prevista.

En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica de España, S.A.U., para colaborar, a través de los correspondientes convenios de colaboración, con la entidad que desarrolle el proyecto de

referencia, y ello tanto en los aspectos de diseño como en los de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de comunicaciones electrónicas correspondientes al presente proyecto, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia. Será en dicho momento cuando, una vez definida la topología de las infraestructuras a construir, pueda valorarse adecuadamente, en su caso, el coste de las mismas.

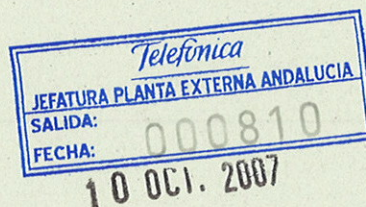
Por otra parte, le comunico que Telefónica de España, S.A.U., como empresa habilitada para la prestación de servicios de telecomunicaciones en el ámbito territorial que nos ocupa, estudiará en su momento todos los aspectos inherentes a la conexión de su red pública de comunicaciones electrónicas con la infraestructura de la presente actuación urbanística tan pronto como reciba la primera solicitud de servicio de cualquier usuario de la misma.

Por último, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Alcalá de Guadaira.

Sin otro particular, reciba un atento saludo,


Alfredo Castaño González
Gerente Creación de Red Andalucía y Extremadura
TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	



Telefónica de España, S.A.U.
Gerencia Planta Externa Sur
Calle Bami nº 31, 1ª Plta
41013.- SEVILLA
Tel. 954484459
Fax 954483891

LOS JARDINES DE GUADAIRA, S.L.
C/. IMAGEN, 1 - 2ºB
41003-SEVILLA

N/Ref. 5818085 Centro ALCALA GRA./LA CAÑADA
S/Ref.

Asunto: Informe de Viabilidad del Proyecto de Urbanización SUP R3B NORTE
"VIRGEN DEL AGUILA" DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

SEVILLA a 24 de agosto de 2007

Muy Sr. mío

En referencia a su petición de fecha 30/07/07, que hemos recibido de esa entidad, en relación con el Proyecto de Urbanización SUP R3B NORTE "VIRGEN DEL AGUILA" DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

En relación con lo solicitado, les significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa empresa de Telefónica de España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística, de lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige "...recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran."

Que, en todo caso, y respecto de las canalizaciones telefónicas reflejadas en los planos que se adjuntan a su escrito, Telefónica de España, S.A.U., puede adelantar, con carácter provisional, que las infraestructuras soporte (canalizaciones y registros amparadas en el plano con nuestro registro de salida nº.....) previstas son suficientes para, previa atribución/asignación de uso privativo, la futura instalación de su red pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito afectado por el proyecto de referencia. El carácter provisional de la información se deriva de que la aludida suficiencia actual de dichas infraestructuras está basada en la previsión sobre la futura demanda de accesos a su red en el ámbito considerado y, en ningún caso, supone una renuncia a las ampliaciones de capacidad que pudieran ser necesarias a medio o largo plazo en el caso de producirse un incremento de la demanda prevista.

V I S A D O

Telefónica

En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica de España, S.A.U., para colaborar, a través de los correspondientes convenios de colaboración, con la entidad que desarrolle el proyecto de referencia, y ello tanto en los aspectos de diseño como en los de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de comunicaciones electrónicas correspondientes al presente proyecto, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia. Será en dicho momento cuando, una vez definida la topología de las infraestructuras a construir, pueda valorarse adecuadamente, en su caso, el coste de las mismas.

Por otra parte, le comunico que Telefónica de España, S.A.U., como empresa habilitada para la prestación de servicios de telecomunicaciones en el ámbito territorial que nos ocupa, estudiará en su momento todos los aspectos inherentes a la conexión de su red pública de comunicaciones electrónicas con la infraestructura de la presente actuación urbanística tan pronto como reciba la primera solicitud de servicio de cualquier usuario de la misma.

Por último, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Alcalá de Guadaira.

Sin otro particular, reciba un atento saludo,



Alfredo Castaño González
Gerente Creación de Red Andalucía y Extremadura
TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.



 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

S/Referencia:

N/Referencia: Creacion de Red

N/Unidad: Planta Externa

Fecha: 04-08-2005

Miguel Angel Lopez
Imagen, 1, 2º B
41003-Sevilla

Asunto: Informe de viabilidad sector SUP-R-3 Norte de Alcala de Gra.

Muy Sr. mío:

Me refiero al escrito de fecha 02-08-2005, que hemos recibido en relación con el Proyecto Urbanístico Sector SUP-R-3 Norte

En relación con lo solicitado, les significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa empresa de Telefónica de España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística, de lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige "...recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran."

Que, en todo caso, y respecto de las canalizaciones telefónicas reflejadas en los planos que se adjuntan a su escrito, Telefónica de España, S.A.U., puede adelantar, con carácter provisional, que las infraestructuras soporte (canalizaciones y registros) previstas son suficientes para, previa atribución/asignación de uso privativo, la futura instalación de su red pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito afectado por el proyecto de referencia. El carácter provisional de la información se deriva de que la aludida suficiencia actual de dichas infraestructuras está basada en la previsión sobre la futura demanda de accesos a su red en el ámbito considerado y, en ningún caso, supone una renuncia a las ampliaciones de capacidad que pudieran ser necesarias a medio o largo plazo en el caso de producirse un incremento de la demanda prevista. Con esa misma nota de provisionalidad, a la vista del grado de información disponible, les indicamos, oportunamente reflejada sobre los planos que nos han sido remitidos, la recomendación que hacemos respecto de la ubicación de los puntos de conexión exterior de la infraestructura de telecomunicaciones prevista con la red pública de comunicaciones electrónicas de Telefónica de España, S.A.U.

V I S A D O

En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica de España, S.A.U., para colaborar, a través de los correspondientes convenios de colaboración, con la entidad que desarrolle el proyecto de referencia, y ello tanto en los aspectos de diseño como en los de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de comunicaciones electrónicas correspondientes al presente proyecto, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia. Será en dicho momento cuando, una vez definida la topología de las infraestructuras a construir, pueda valorarse adecuadamente, en su caso, el coste de las mismas.

Por otra parte, le comunico que Telefónica de España, S.A.U., como empresa habilitada para la prestación de servicios de telecomunicaciones en el ámbito territorial que nos ocupa, estudiará en su momento todos los aspectos inherentes a la conexión de su red pública de comunicaciones electrónicas con la infraestructura de la presente actuación urbanística tan pronto como reciba la primera solicitud de servicio de cualquier usuario de la misma.

Por último, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Alcala de Guadaira

Sin otro particular, reciba un atento saludo,



Manuel Martin Miras
Gerente Planta Externa Sur
TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

DOCUMENTO 2

MEMORIA DE LA ORDENACION

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha	
150706	Madrid 31/08/2015	
V I S A D O		

ÍNDICE

1 DIFERENTES ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN

2 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.1. USOS PORMENORIZADOS

2.2. RED VIARIA

2.3. INFRAESTRUCTURAS

2.3.1 ABASTECIMIENTO

2.3.2 SANEAMIENTO

2.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

2.3.4 TELEFONÍA

2.3.5 OTROS SERVICIOS PÚBLICOS

2.3.6 VEGETACIÓN

3 CUADRO CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN RESULTANTE

4 CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN

5 ANEXO A LA MEMORIA DEL PLAN

Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

Relación de propietarios afectados

Modo de ejecución de las obras

Compromisos entre urbanizador y ayuntamiento y entre urbanizador y futuros propietarios

Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos

Medios económicos con que cuenta el promotor

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

1 DIFERENTES ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN

La presente Revisión del Plan Parcial SUP R3B Norte de Alcalá de Guadaira supone una alternativa de ordenación, diferente a la recogida en el documento que se revisa, y basada en la puesta en valor de los objetivos marcados por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira en el cual se establece que la ordenación debe corresponderse con una trama de baja densidad (30 viv. /Ha) con predominio de vivienda unifamiliar. En este sentido la nueva ordenación reserva una amplia zona de terreno que se corresponde prácticamente con la mitad Este del sector para el desarrollo de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas que oscilan entre 400 y 500 metros cuadrados de superficie y en la que el trazado del viario y la morfología de las manzanas se adecua a las necesidades de la tipología proyectada determinándose manzanas con un ancho oscilante entre 35,5 y 60 metros para permitir la adecuación de la ordenación a las condiciones morfológicas exteriores e interiores. En esta zona se mantiene como condición existente la que era parcela R9 del Plan Parcial que se revisa y que se mantiene con el mismo uso (Dotacional Deportivo) y las vías principales que definen a la parcela anterior y que discurren de norte a sur dando continuidad al viario existente en el Sector SUP R3A. Así mismo se proyecta una vía principal en dirección Este-Oeste que une el camino de Santa María con el parque interior proyectado en el Sector y que articula la circulación dentro de esta zona.

El gran parque interior que discurre de Norte a Sur entre las rotondas de circulación así como estas son estructuras que se mantienen respecto de la ordenación anterior siguiendo las determinaciones dadas por los servicios urbanísticos del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira para la realización de la presente Revisión del Plan Parcial.

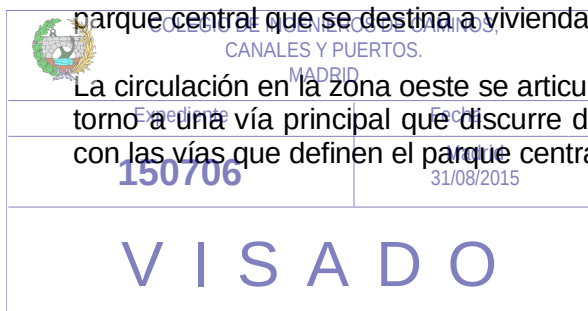
Otras estructuras importantes en el desarrollo de la ordenación son las reservas de suelo en el apéndice Norte del Sector para la continuidad de Espacios Verdes de la Unidad de Ejecución nº 38 y para el desarrollo del uso S.I.P.S.

Por último se recogen también las determinaciones sobre el frente a la carretera A-392, con la realización de una vía de servicio separada de la carretera mediante una mediana, una banda de aparcamiento y un acerado de tres metros de ancho, así como la ubicación a este frente del uso Productivo.

En la zona de terreno restante, coincidente con la zona Oeste del sector, salvo la franja de terreno que se destina a uso productivo, se desarrolla el resto de equipamiento (Equipamiento Docente) que se ubica al sur lindando con la vía pecuaria y el resto de tipologías de viviendas necesarias según las determinaciones de Plan General, viviendas colectivas protegidas y libres- y viviendas unifamiliares protegidas.

Una vez satisfechas estas necesidades resta una franja de terreno frente al gran parque central que se destina a vivienda unifamiliar libre en la tipología pareada.

La circulación en la zona oeste se articula también, al igual que en la zona Este en torno a una vía principal que discurre de Este a Oeste uniendo la vía de servicio con las vías que definen el parque central.



2 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.1. USOS PORMENORIZADOS

Los usos vienen determinados en la ficha recogida en PGOU vigente así como los valores máximos y mínimos de edificabilidad para los uso de vivienda colectiva libre, colectiva protegida, unifamiliar libre, unifamiliar protegida y terciario y las superficies mínimas de reserva para las Dotaciones Locales Públicas en el siguiente cuadro comparativo se justifica el cumplimiento de las Determinaciones:

	Determinaciones del PGOU		Plan Parcial
	edificabilidad máxima	mínima	edificabilidad propuesta
Vivienda colectiva protegida	30.357,00	7.590,00	30.357,00
Vivienda unifamiliar protegida	68.302,00	7.590,00	7.590,00
Vivienda colectivo libre	30.357,00	7.590,00	30.357,00
Vivienda unifamiliar libre	98.657,00	22.767,00	86.425,00
Terciario (Productivo)	9.107,00	4.099,00	9.107,00
Total Edificabilidad	166.685	49.636	163.836,00
Aprovechamiento total	231.384 u.a.		231.382,35 u.a.
	Superficie de reserva mínima		
Espacios libres		41.699	41.727
Dotacional Docente		15.624	15.624
Dotacional Deportivo		10.416,00	10.416,00
Dotacional Otros		7.966,00	7966

2.2. RED VIARIA

Se desarrollan las determinaciones del Plan General proyectando la vía de servicio junto a la carretera de Dos Hermanas, el viario principal de 20 metros de anchura mínima sobre el camino de Santa María y desde el límite con el sector SUP R3A hasta conectar con la carretera A-392, el cual completa en la mayor parte de su trazado la parte ya realizada por los sectores colindantes, el viario principal de 10 metros de anchura mínima en el límite con el Sector SUP R3B-Sur hasta la Rotonda Sur.

El viario interior entre las dos rotondas que en las determinaciones del Plan General se define como viario de 20 metros de anchura se ha resuelto mediante doble vial de 15 metros de ancho cada uno para poder localizar entre ambos una gran superficie ajardinada.

Las secciones de los viales interiores han sido acordadas con los servicios urbanísticos del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira estableciéndose en los siguientes mínimos:

Expediente	Fecha	
150700	Madrid 31/05/2015	Viales interiores con circulación en un único sentido: ancho mínimo 12 metros y ancho mínimo de calzada 4 metros.
		Viales interiores para circulación en doble sentido: ancho mínimo 14 metros y ancho mínimo de calzada 6 metros.

- Viales interiores principales: ancho mínimo 16 metros
- Acerado de 3 metros y aparcamiento en batería en los laterales de la parcela para uso Dotacional Deportivo.

Las condiciones topográficas del sector no suponen impedimento para el desarrollo de la red viaria definida presentando pendientes moderadas. Las pendientes de los viales proyectados no superan el valor límite del 8 % .

2.3. INFRAESTRUCTURAS

2.3.1 ABASTECIMIENTO

En el plano de *Instalación de Abastecimiento* se detalla el esquema de la red de abastecimiento y los puntos de acometida a las redes generales municipales según las posibilidades existentes de suministro y las determinaciones establecidas por EMASESA.

Las redes principales de Abastecimiento tendrán que conectarse con la de los Sectores SUP R3B-SUR y SUP R3B-OESTE

Las redes desde donde se deberá abastecer al sector son: tubería Ø 600 mm de fundición dúctil por el camino de Santa María y tuberías Ø 200 mm Ø 400 mm en la carretera Alcalá-Dos Hermanas.

Además tendrá que conectarse a las redes principales del sector SUP R3A en la calle Galeote y en la calle de Nueva Formación junto a la Rotonda Norte.

La instalación se ajustará al Decreto 120/1991, de 11 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua, y en particular a su artículo 25 en lo referente a urbanizaciones y polígonos. En lo no previsto en dicho Decreto, serán aplicables las Normas Particulares del Servicio o empresa municipal que gestione el abastecimiento, y con carácter supletorio, la orden de 28 de julio de 1974, del MOPU, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua, y la NTE-IFA.

El proyecto de urbanización que desarrolle y concrete las determinaciones de la Revisión del Plan Parcial, definirá de forma precisa la situación y el tipo de hidrantes, ajustándose ala NBE- CPI-96.

2.3.2 SANEAMIENTO

En el plano de *Instalación de Saneamiento* se detalla el esquema de la red de saneamiento y los puntos de acometida a las redes generales municipales según las posibilidades existentes de suministro y las determinaciones establecidas por EMASESA.

Las redes principales de Saneamiento tendrán que conectarse con la de los Sectores SUP R3B-SUR y SUP R3B-OESTE

Los vertidos se distribuyen entre las dos cuencas siguientes:

V I S A D O

- Camino de Santa María con colector $\varnothing$ 0,80 m, o el que resulte de su sustitución por parte de EMASESA.
- Carretera A-392, mediante canalización a realizar por el promotor hasta el punto de vertido más próximo, o el existente de $\varnothing$ 0,60 m a la altura de la Gasolinera.

Se suscribirá con Emasesa el correspondiente convenio, antes de presentar el Proyecto de Urbanización, para determinar las condiciones particulares y específicas para las conexiones exteriores.

Se propone una red interior con pozos separados una distancia máxima de 30 m a la que se conectarán los siguientes tipos de vertidos:

- 1.- Aguas negras procedentes de las viviendas, según los últimos criterios de EMASESA, con vertidos de las acometidas a pozos de registro.
- 2.- Aguas de pluviales de los espacios libres interiores, evitando la incorporación a la red de materiales de arrastre.
- 3.- Aguas de pluviales de los viales y espacios públicos mediante los pertinentes imbornales.

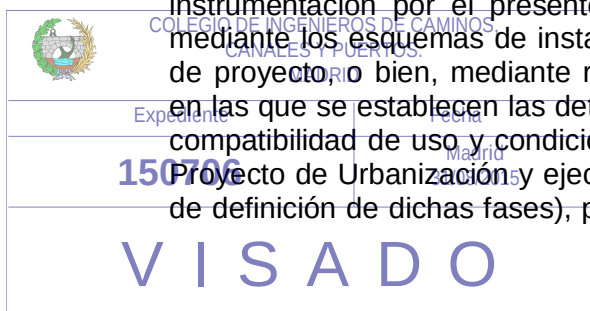
2.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

En el plano de *Instalación de Media y Baja Tensión* se detalla el esquema de la red eléctrica y los puntos de conexión a las redes generales según las posibilidades existentes de suministro y las determinaciones establecidas por SEVILLANA-ENDESA.

El suministro habrá de realizarse desde una subestación alta/media tensión, siendo aconsejable por parte de la empresa suministradora que se realice desde la Subestación Dos Hermanas. El suministro se realizará a través de una línea de 15(20) KV de la sección adecuada a la potencia demandada que alimentará sucesivamente a los Centros de Transformación que se proyecten.

Los criterios de diseño de los esquemas de distribución de energía eléctrica y alumbrado público se ajustarán a las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de la revisión de las NN SS MM, así como a las siguientes normativas:

- a) Normativa de carácter general: ley 54/1997, de 27 de Noviembre, del Sector Eléctrico, que expresamente en su artículo 5, referido a la coordinación con los planes urbanísticos, establece que la planificación en el nivel de estos instrumentos se realizará "precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes". La instrumentación por el presente Plan, se realiza o bien directamente, mediante los esquemas de instalaciones que se establece en los planos de proyecto, o bien, mediante regulación normativa en las Ordenanzas, en las que se establecen las determinaciones particulares necesarias, de compatibilidad de uso y condiciones de edificación, para que en fase de Proyecto de Urbanización y ejecución, (en coherencia con el mayor nivel de definición de dichas fases), pueda elegirse entre diversas alternativas



de ubicación física de ciertas instalaciones como centros de transformación, cuadros de mando y similares.

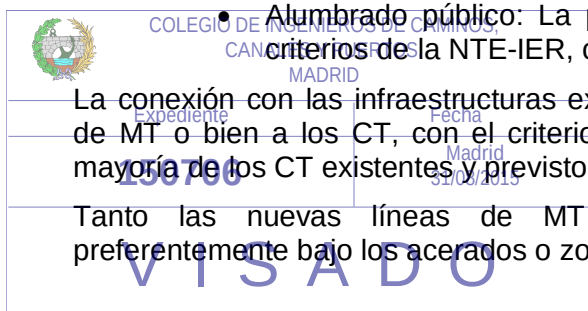
- b) Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones técnicas complementarias ITC BT. R.D. 842/2002, de 02.08.02, del Ministerio de Ciencia y Tecnología. BOE18.09.02. En vigor desde el 18.09.03. Deroga REBT D. 2413/1973 y sus ITC (MIE BT) , modificaciones y desarrollo.
- c) Condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación. R.D. 3275/1982, de 12.11.82, del Mº de Industria y Energía. BOE 01.12.82 BOE 18.01.83*
- d) Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantía de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación. Orden de 6.07.84 del Ministerio de Industria y Energía. BOE 1.08.84 BOE 25.10.84** (complemento); BOE 05.12.87** BOE 03.03.88* (MIE-RAT 13 Y MIE-RAT 14); BOE 05.07.88** BOE 03.10.88*(diversas MIE-RAT). BOE 05.01.96** (MIE-RAT 02), BOE 23.02.96*. BOE 23.03.00** (Modif. MIE ï RAT 01,02,06,14,15,16,17,18 y 19), BOE 18.10.00*.
- e) Normas de ventilación y acceso a ciertos centros de transformación. Res. de la Dirección General de Energía de 19.06.84 del Mº de Industria y Energía. BOE 26.06.84. Autorización para el empleo de sistemas de instalaciones con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico. RESOLUCIÓN de 18.01.88, de la Dirección General de Innovación Industrial B.O.E.: 19.02.88
- f) Transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. RD 1955/2000, de 1.12.00 BOE 27.12.00.

El predimensionado de las cargas, se realiza de acuerdo con los siguientes criterios:

- Zonas de uso residencial unifamiliar: Se realiza según el apartado 2 de la Instrucción ITC BT 010, con un nivel de electrificación elevado de 9,20 kW/vivienda.
- Zonas de uso comercial: Se realiza según el apartado 4.1 de la Instrucción ITC BT 010, con un nivel de electrificación de 100 W/m².
- Equipamientos:
 - 1. Social y escolar, según la Instrucción ITC BT 010, con una previsión de 100 W/m² edificables previstos.
 - 2. Espacios libres: Se establece una previsión de 1 W/m².
- Alumbrado público: La previsión de carga se realiza según los criterios de la NTE-IER, con una potencia de 1,5 W/m² de vial.

La conexión con las infraestructuras existentes próximas se realiza a las redes de MT o bien a los CT, con el criterio de formar un circuito en anillo entre la mayoría de los CT existentes y previstos para permitir su doble alimentación.

Tanto las nuevas líneas de MT como de BT serán subterráneas, preferentemente bajo los aceras o zonas pavimentadas de los espacios libres.



Los niveles de iluminación y coeficientes de uniformidad de los viales y espacios públicos, deberá fijarlos y justificarlos el proyecto de urbanización de acuerdo con la categoría del vial, y en función de los citados niveles de iluminación se determinará la situación exacta de las luminarias. Las luminarias se situarán en la franja de acerado próxima al bordillo dejando un paso libre de al menos 90 centímetros.

Los soportes de las luminarias serán de material resistente a la acción de la intemperie o estarán protegidos a tal fin para garantizar una durabilidad de 20 años.. En cualquier caso deberá cumplirse el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las Instrucciones Complementarias ITC-BT especialmente la 009, referente a alumbrado público.

2.3.4 TELEFONÍA

El esquema de canalización se describe en el plano específico, en el que se indican los puntos de conexión con las redes existentes. La canalización será subterránea y ubicada preferentemente bajo los acerados.

El planeamiento urbanístico debe de estar muy abierto a innovaciones legales y técnicas previsibles a corto plazo y remitirse a la normativa técnica básica derivada de la Ley 42/1995, de 22 de Diciembre, de las Telecomunicaciones por Cable.

Las redes de telecomunicaciones por cable deberán cumplir las siguientes prestaciones técnicas mínimas (artículo 44 RD 2066/1996):

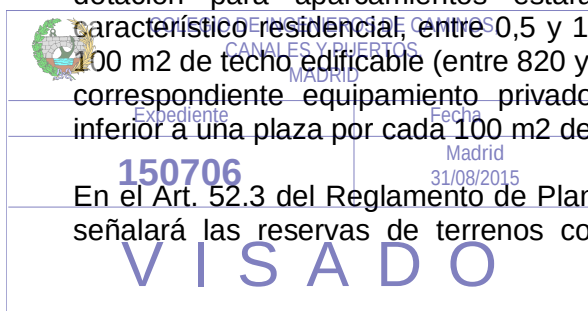
- Suministrar a sus usuarios finales como mínimo el servicio de televisión analógica por cable.
- Estar en condiciones de suministrar con el necesario equipamiento, y sin realizar modificaciones sustanciales en las redes de infraestructuras, otros servicios de telecomunicación (difusión de televisión digital, video bajo demanda y a la carta, 11 servicios multimedia interactivos, y servicio de comunicaciones de datos de carácter bidireccional.
- El diseño de las redes responderá a una concepción modular y flexible que permita su crecimiento, la incorporación de nuevas tecnologías y la adaptación a las necesidades de los usuarios.

2.3.5 OTROS SERVICIOS PÚBLICOS

Para la recogida de Basuras, se ha establecido una reserva para los cubos de basura integrados en el viario que será detallada por el Proyecto de Urbanización.

En cuanto a la dotación de aparcamientos se cumple el Art. 17 de la ley de ordenación urbanística de Andalucía donde se dispone que la reserva de dotación para aparcamientos estará comprendida, en el suelo de uso característico residencial, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable (entre 820 y 1639 plazas), y se complementará con el correspondiente equipamiento privado, de forma que la asignación no sea inferior a una plaza por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso.

En el Art. 52.3 del Reglamento de Planeamiento se dispone que el Plan Parcial señalará las reservas de terrenos correspondientes a aparcamientos en las



proporciones que se fijan en el Art.-45 (1 plaza/100 m² de edificación). El Art.7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento establece las exigencias mínimas en cuanto a dimensiones y reservas en la red viaria.

En el dimensionado de las plazas se han tenido en cuenta las dimensiones mínimas de 2.20x4.50 metros, salvo el 2% para discapacitados que tendrán 3.60x5.00 metros, tal como establece el decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

En el Plano de Ordenación se indica la situación de las reservas asociadas a la red viaria. El número total de plazas de aparcamiento recogidos en la presente Revisión del Plan Parcial es el que se recoge a continuación:

Público junto a vial	1.684
Privado en viviendas	1.250
Privado en viales privados	298
Total	3.232

2.3.6 VEGETACION

Se realizarán alcorques de 1x1 metros en las aceras con ancho igual o superior a tres metros, con separación máxima de seis metros para el caso de naranjos. En ellos se plantarán naranjos o cualquier otro tipo de arbolado con condiciones adecuadas para el clima y tipo de suelo y con bajo consumo de agua.

Los alcorques contarán con la protección establecida en el Decreto sobre las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

En las zonas verdes se realiza una propuesta esquemática de implantación que se desarrollará en Proyecto de Urbanización.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

3 CUADRO CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

PLANO N:		ZONA VIRGEN DEL AGUILA	UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
OBJETIVOS Ordenar el ensanche suroeste de la ciudad en una trama de baja densidad (30 viv/ha), con predominio de vivienda unifamiliar y regulando el proceso de gestión, urbanización y edificación.			
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA 1- C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		INCLUIDA EN EL ÁREA DE REPARTO 1 INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,51782
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA: 416.620 m2 ORDENANZA DE APLICACIÓN: Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar		EDIFICABILIDAD:163.836 m²t APROVECHAMIENTO: 231.382,35 u.a.
	CESIONES: 103.684,15 m² de viario 41.727 m² de espacios libres 15.624 m² docente 10.416,00 m² deportivo 7966m² SIPS		

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

4 CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN

SECTOR SUP R3B NORTE			
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		416.620,00	m ² (s)
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		0	m ² (s)
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR		0,55538	u.a./m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR		231.384,00	u.a.
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO		0.51782	u.a./m ²
APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL SECTOR		215.734,16	u.a.
10 % APROVECHAMIENTO TIPO		21.573,46	u.a
EXCEDENTES		15.649,84	u.a.
SUPERFICIE DEL VIARIO PÚBLICO		103.684,15	m ² (s)
SUPERFICIE DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES:		75.705,00	m ² (s)
<i>ESPACIOS LIBRES</i>	41.727		
<i>DOCENTE</i>	15.0624		
<i>DEPORTIVO</i>	10.416,00		
<i>SIPS</i>	7966		
SUPERFICIE DEL VIARIO PRIVADO		24.490,56	m ² (s)
SUPERFICIE DE PARCELAS EDIFICABLES (uso característico)		213.341,29	m ² (s)
SUPERFICIE EDIFICABLE (uso característico)		163.836,00	m ² (t)
SUPERFICIE EDIFICABLE POR USOS		Edificabilidad m ² (t)	Aprovechamiento u.a.
<i>TERCIARIO</i>		9.107,00	10.928,40
<i>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE</i>		86.425,00	155.565,00
<i>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDO</i>		7.590,00	8.728,50
<i>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE</i>		30.357,00	36.428,40
<i>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDO</i>		30.357,00	19.732,05
TOTAL		163.836,00	231.382,35
EDIFICABILIDAD SOBRE LA SUPERFICIE EDIFICABLE		0,767	m ² (t) / m ² (s)
NÚMERO DE VIVIENDAS		1.302	
REPERCUSIÓN DEL VIARIO PÚBLICO POR VIVIENDA		79,63	m ² (s) / viv
DERECHOS DE APROVECHAMIENTO			
PROPIETARIOS		APROVECHAMIENTO	
JARDINES DE GUADAIRA S.L.		194.160,70 u.a.	
JARDINES DE GUADAIRA II S.L.			
RECICLAJES DEL SUR S.L.			
AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA (*)		21.573,46 u.a.	
EXCEDENTES		15.649,84 u.a.	
(*) Se cede al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira el 10 % del Aprovechamiento tipo.			

V I S A D O

5 ANEXO A LA MEMORIA DEL PLAN

5.1 Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

La necesidad de la urbanización tiene su origen en las determinaciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1994 en el que se define el suelo urbanizable programado, el cual adquiere el deber de ser urbanizado.

La urbanización de la zona adquiere el carácter de *urgente* y así se reconoce por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira y de Marvi Servicios Inmobiliarios SL Unipersonal, dado que el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira ha conseguido de la Junta de Andalucía la ejecución de la zona Deportiva y por su parte Marvi Servicios Inmobiliarios S.L. necesita el comienzo rápido de las obras de urbanización a fin de poder comenzar el desarrollo y construcción de las viviendas en el plazo más corto posible. Por otro lado ante la demanda existente de vivienda especialmente protegida, es natural la urgencia del desarrollo de esta área para dar salida a esta necesidad social.

5.2 Relación de propietarios afectados

De acuerdo con la información del registro de la propiedad, en el momento de redactar la presente **Modificación Puntual del Plan Parcial del sector SUP R3B NORTE** los propietarios afectados son:

DESARROLLOS SOSTENIBLES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, S.L. con domicilio en San Sebastián, Calle Loistarain 2 accesorio, cp 20018; y con C.I.F. número B20836011.

PROMOCIÓN LA VEGA DE VALLADOLIDA, S.L. con domicilio en San Sebastián, Calle Loistarain 2 accesorio, cp 20018; y con C.I.F. número B20835906.

5.3 Modo de ejecución de las obras

El ~~ñ~~AREA SUP R3B NORTE VIRGEN DEL ÁGUILA~~tiene~~ determinado por la Administración actuante como carácter de la actividad de ejecución el ~~ñprivado~~~~o~~ como sistema de actuación el ~~ñsistema de compensación~~

Los responsables de la ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización del Sector.

La organización temporal de la ejecución de las obras de urbanización será la determinada en el presente instrumento de planeamiento.

	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

5.4 Compromisos entre urbanizador y ayuntamiento

Con fecha 15 de noviembre de 2003, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira y Marvi Servicios Inmobiliarios SL Unipersonal, suscriben un *Convenio para el Desarrollo Urbanístico de Terrenos Sitos en el SUP R3B NORTE*.

Las estipulaciones convenidas en el documento se recogen en el presente documento de planeamiento urbanístico en el ANEXO 2: CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA Y MARVI SERVICIOS INMOBILIARIOS, SL UNIPERSONAL, PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE TERRENOS SITOS EN EL SUP R3B NORTE.

Los propietarios se comprometen a incluir además de los compromisos que se deriven de la aplicación de la Ley del Suelo y del convenio suscrito con el Ayuntamiento y Marvi Servicios Inmobiliarios el cerramiento de las parcelas dotacionales en las condiciones que establezcan los Servicios Técnicos Municipales y su explanación de acuerdo con las rasantes oficiales, y reurbanización, en su caso, de los viarios perimetrales exteriores, cuando parte de ellos estén incluidos en el sector.

El promotor se compromete a contribuir en el Proyecto de remodelación de la carretera A-392, por la que el sector tiene su acceso principal, por un importe de 90.151,82 ú.

En este sentido, y con cargo a la citada cantidad, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización, deberá acreditarse la contratación del Proyecto de Remodelación de la citada vía desde donde termina la duplicación de la calzada, en redacción, hasta los puentes de acceso al centro urbano, así como el ingreso en la tesorería municipal de la cantidad que reste hasta la citada cifra, caso de que el coste del proyecto indicado fuera inferior a los 90.151,82 ú antes referenciados. Si el coste fuera superior la diferencia será de cuenta del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, que deberá compensarla al Promotor en cualquiera forma admitida en derecho.

En relación al citado proyecto, se redactará bajo la supervisión del Ayuntamiento, que lo recepcionará una vez concluido, quedando exento el promotor de cualquier responsabilidad en cuanto al mismo y de igual modo, de cualquier responsabilidad que pueda derivar de la ejecución posterior de la obras, obras, que contratará por el procedimiento que corresponda el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, siendo el total coste de las mismas, de igual modo, de cuenta del Ayuntamiento, con total indemnidad para el promotor.

COMPROMISOS Y PLAZOS:

En plazo de 3 meses desde la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial se presentará un proyecto de normalización de las fincas afectadas para que las modificaciones consten debidamente regularizadas en el Registro de la Propiedad.

 AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA MADRID	
Expediente	Fecha
150706	31/08/2015
V I S A D O	

En plazo de 3 meses desde la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial se presentará un anexo al proyecto de urbanización que contenga las modificaciones de las obras inicialmente proyectadas a resultas de la innovación.

En plazo de 5 años desde la aprobación definitiva del Anexo del Proyecto de Urbanización, a ejecutar las obras contenidas en el mismo.

5.5 Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos

La garantía se corresponderá con el 6 % del coste de Ejecución Material de las obras de urbanización, evaluadas en el presente instrumento de planeamiento, y que se presentará mediante aval bancario en el plazo de un mes a partir de la Aprobación Provisional del Plan Parcial.

El incumplimiento de cualquiera de los compromisos establecidos, supondrá la paralización autonómica de las obras, mediante notificación expresa a los responsables de la ejecución, pudiendo estar detenidas mientras no se hayan satisfechos los compromisos incumplidos.

5.6 Medios económicos con que cuenta el promotor

- a) Propiedad del Suelo de las parcelas resultantes de la actuación.
- b) Capital propio

Se aporta Certificado de Solvencia Económica emitida por Entidad Bancaria.

Sevilla, a SEPTIEMBRE de 2.015

Desarrollos Sostenibles de Viviendas
Protegidas, S.L.
Promoción La Vega de Valladolid, S.L.

Fdo.: Rafael Shaw Molina

PROMOTORES

TÉCNICO REDACTOR

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

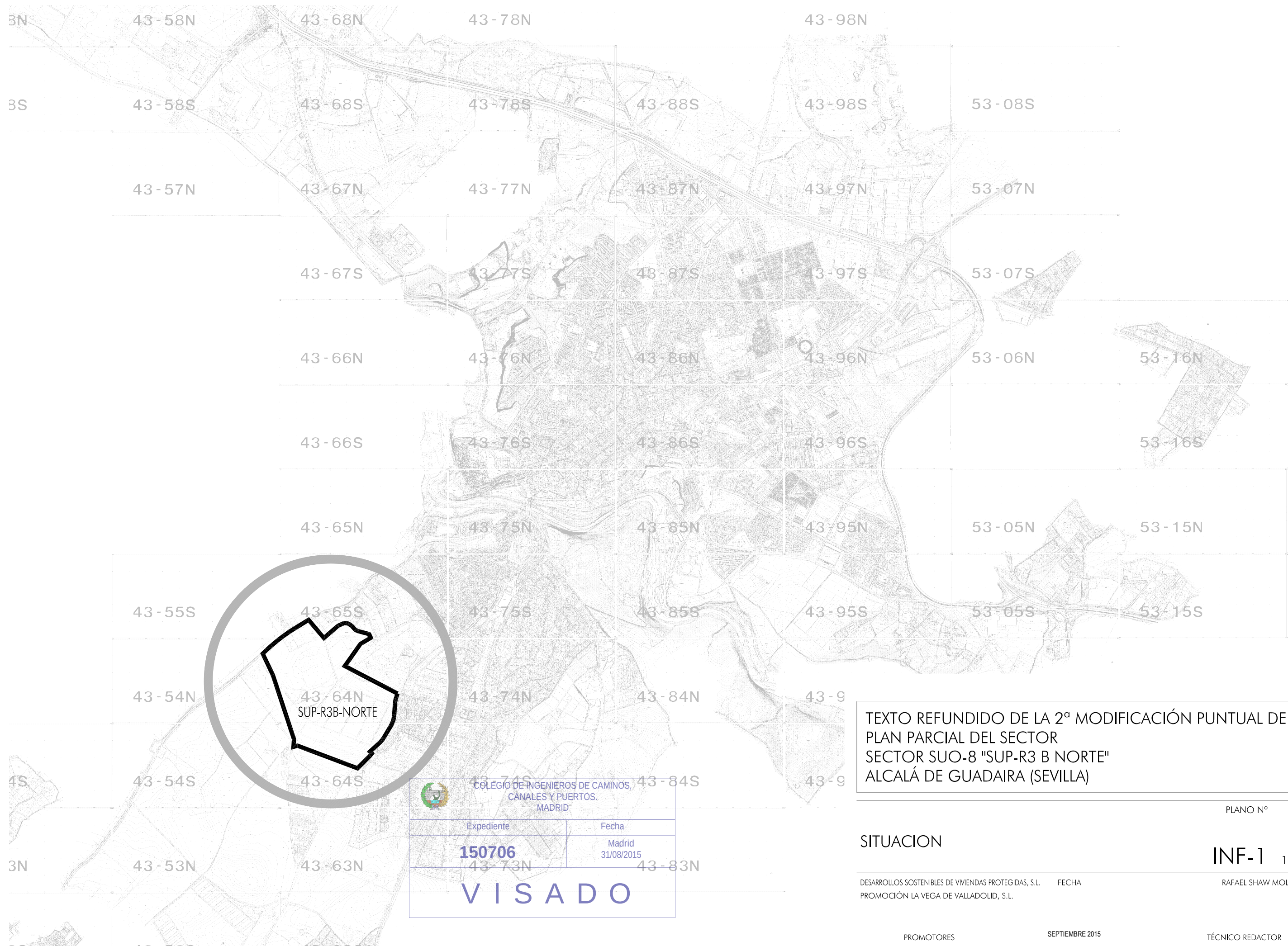
DOCUMENTO 3

PLANOS DE INFORMACION

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

- **INF-1** SITUACION DEL SECTOR
- **INF-2** CLASIFICACION DEL SUELO SEGÚN P.G.
- **INF-3** DETERMINACIONES DEL P.G. SOBRE SANEAMIENTO
- **INF-4** DETERMINACIONES DEL P.G. SOBRE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- **INF-5** DETERMINACIONES DEL P.G. SOBRE SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD
- **INF-6** DETERMINACIONES DEL P.G. SOBRE TELEFONÍA
- **INF-7** TOPOGRAFICO Y ESTADO ACTUAL
- **INF-8** ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- **INF-9** DETERMINACIONES DEL P.G. SOBRE VIARIO

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	





COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS,
MADRID

Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015

VISADO

TEXTO REFUNDIDO DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SECTOR SUO-8 "SUP-R3 B NORTE"
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

PLANO Nº ESCALA

SITUACION

DESARROLLOS SOSTENIBLES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, S.L. FECHA
PROMOCIÓN LA VEGA DE VALLADOLID, S.L.

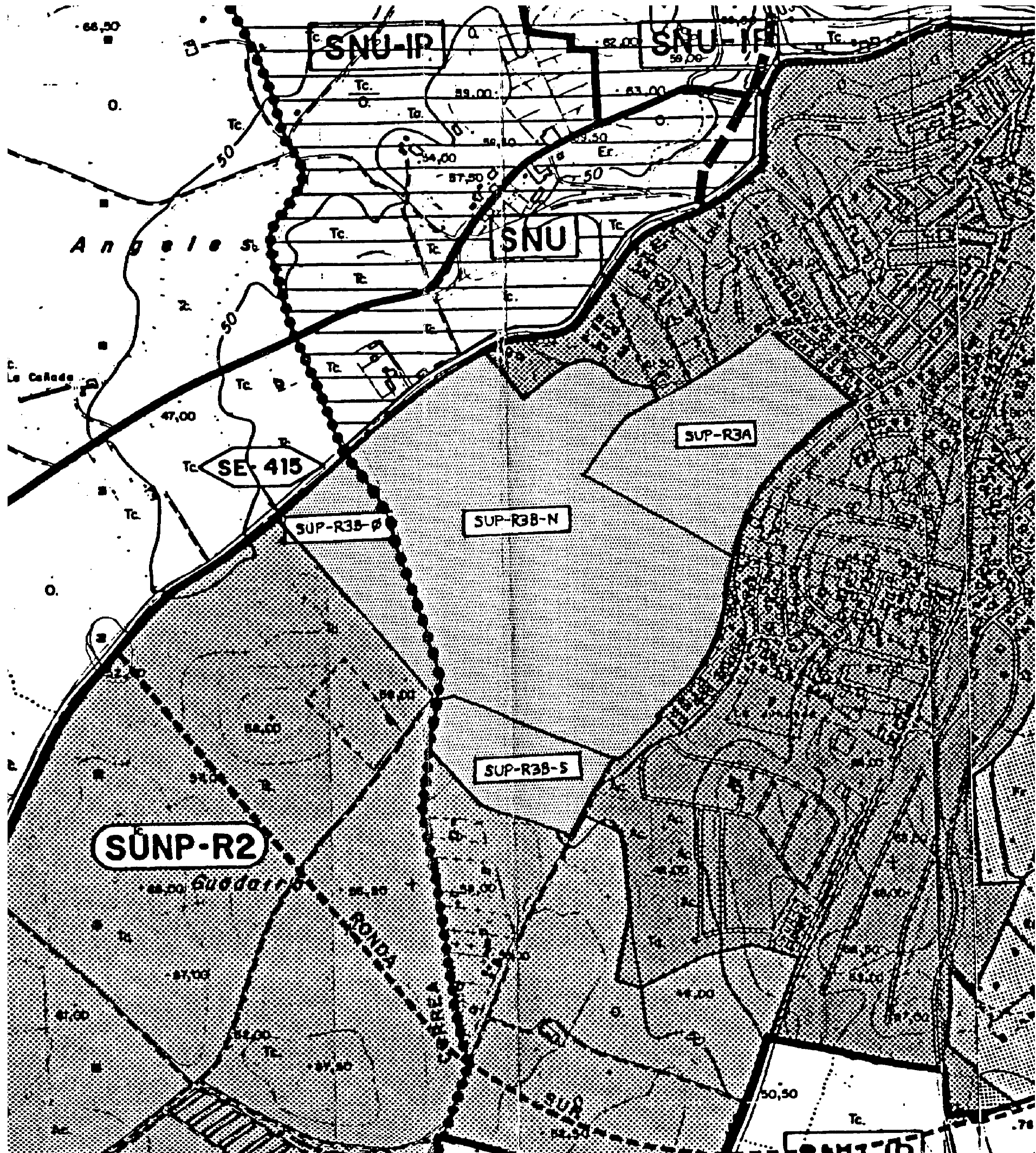
INF-1 1 / 20000

RAFAEL SHAW MOLINA

PROMOTORES

SEPTIEMBRE 2015

TÉCNICO REDACTOR



SISTEMA GENERAL VIARIO

APRECIACIONES: Artículo 92 de las Normas Urbanísticas

A-92 RED BASICA EXISTENTE: A-4, N-IV, A-92, N-333, SE-401, C-432 (de SE-401 a Utrera) y AUTOVIA DE SE-30 a A-92.

SE-421 RED INTERCOMARCAL Y SECUNDARIA EXISTENTE: SE-421, C-432 (de SE-401 A Mairena), SE-410, SE-415, SE-418, SE-425, SE-428 y SE-205.

----- NUEVAS VIAS PARA COMPLETAR LA RED METROPOLITANA

CLASIFICACION DEL SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

- SNU** SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- SNU-AM** SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR INTERES AMBIENTAL
- SNU-IF** SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR INTERES FORESTAL RECREATIVO
- SNU-IA** SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR INTERES AGRARIO
- SNU-IP** SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR INTERES PAISAJISTICO

..... SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO NUCLEOS AISLADOS EXISTENTES

PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE

- PLAN ESPECIAL DE RESTAURACION DE EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS
- PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO RURAL
- PLAN ESPECIAL INTEGRAL DEL RIO GUADAIIRA
- PLAN ESPECIAL DE LAS MAJADILLAS

..... VIAS PECUARIAS

----- DELIMITACION DE LA ZONA ARQUEOLOGICA DE GANDUL

EDIFICIO CATALOGADO

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID

Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015

VISADO

TEXTO REFUNDIDO DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SECTOR SUO-8 "SUP-R3 B NORTE" ALCALÁ DE GUADAIIRA (SEVILLA)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PGOU VIGENTE

DESARROLLOS SOSTENIBLES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, S.L. FECHA
PROMOCIÓN LA VEGA DE VALLADOLID, S.L.

PROMOTORES

SEPTIEMBRE 2015

PLANO Nº ESCALA

INF-2 1:1500

RAFAEL SHAW MOLINA

TÉCNICO REDACTOR

TÉCNICO REDACTOR



RED DE ABASTECIMIENTO

RED EXISTENTE

— — — — — ARTERIAS PRICIPALES (Ø ≥ 150 mm)

RED PROYECTADA

— — — — — ARTERIAS PRINCIPALES (Ø ≥ 150 mm)

— — — — — RAMALES SECUNDARIOS (Ø 80 mm)

NOTA:
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA RECOGIDA DEL
PGOU DE ALCALÁ DE GUADARÍA

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
VISADO	

TEXTO REFUNDIDO DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SECTOR SUO-8 "SUP-R3 B NORTE"
ALCALÁ DE GUADARA (SEVILLA)

DETERMINACIONES PGOU SOBRE
ABASTECIMIENTO

PLANO Nº ESCALA

INF-4 1:2500

DESARROLLOS SOSTENIBLES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, S.L. FECHA
PROMOCIÓN LA VEGA DE VALLADOLID, S.L.

RAFAEL SHAW MOJINA

PROMOTORES

SEPTIEMBRE 2015

TÉCNICO REDACTOR



RED DE ELECTRICIDAD

-  CENTROS DE TRANSFORMACIÓN
-  LINEAS AEREAS
-  PASO A SUBTERRANEO LINEAS AEREAS EXISTENTES

NOTA:
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA RECOGIDA DEL
PGOU DE ALCALÁ DE GUADARA

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/09/2015
VISADO	

TEXTO REFUNDIDO DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SECTOR SUO-8 "SUP-R3 B NORTE"
ALCALÁ DE GUADARA (SEVILLA)

DETERMINACIONES PGOU SOBRE
ELECTRICIDAD

PLANO Nº ESCALA

INF-5 1:2500

DESARROLLOS SOSTENIBLES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, S.L. FECHA
PROMOCIÓN LA VEGA DE VALLADOLID, S.L.

PROMOTORES

SEPTIEMBRE 2015

TÉCNICO REDACTOR



RED DE TELEFONIA

— FUTURAS CANALIZACIONES
SUBTERRANEAS

NOTA:
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA RECOGIDA DEL
PGOU DE ALCALÁ DE GUADARA

Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015

VISADO

TEXTO REFUNDIDO DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SECTOR SUO-8 "SUP-R3 B NORTE"
ALCALÁ DE GUADARA (SEVILLA)

DETERMINACIONES PGOU SOBRE
TELEFONÍA

DESARROLLOS SOSTENIBLES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, S.L. FECHA
PROMOCIÓN LA VEGA DE VALLADOLID, S.L.

PLANO Nº ESCALA

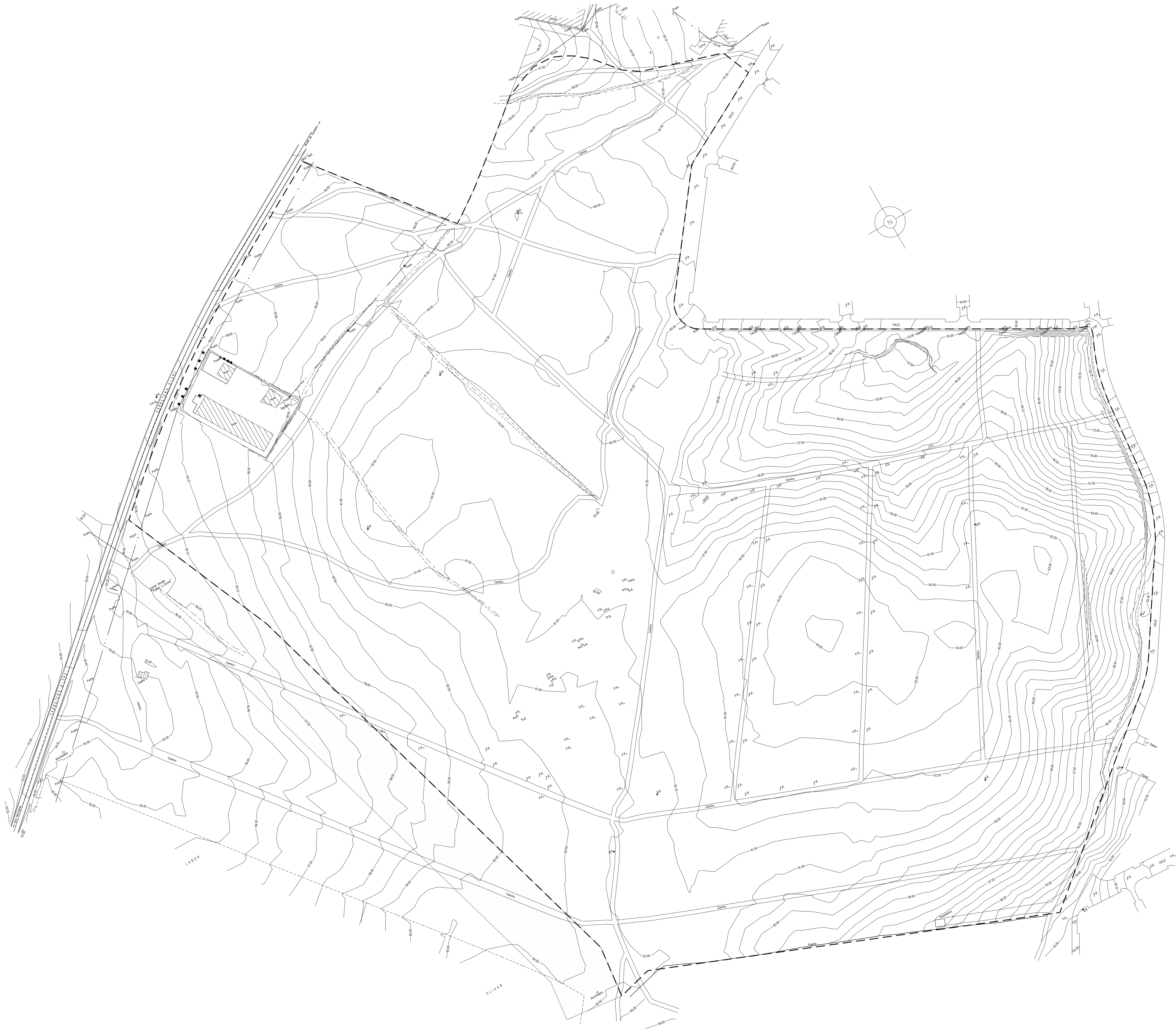
INF-6 1:2500

RAFAEL SHAW MOJINA

PROMOTORES

SEPTIEMBRE 2015

TÉCNICO REDACTOR



LEYENDA

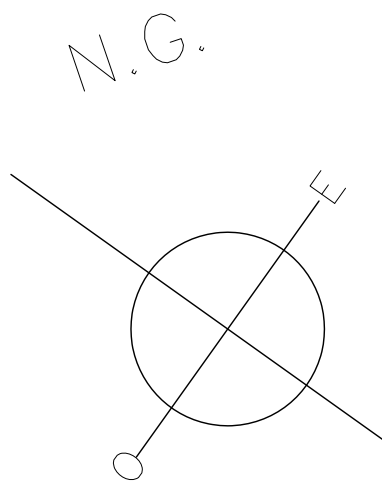
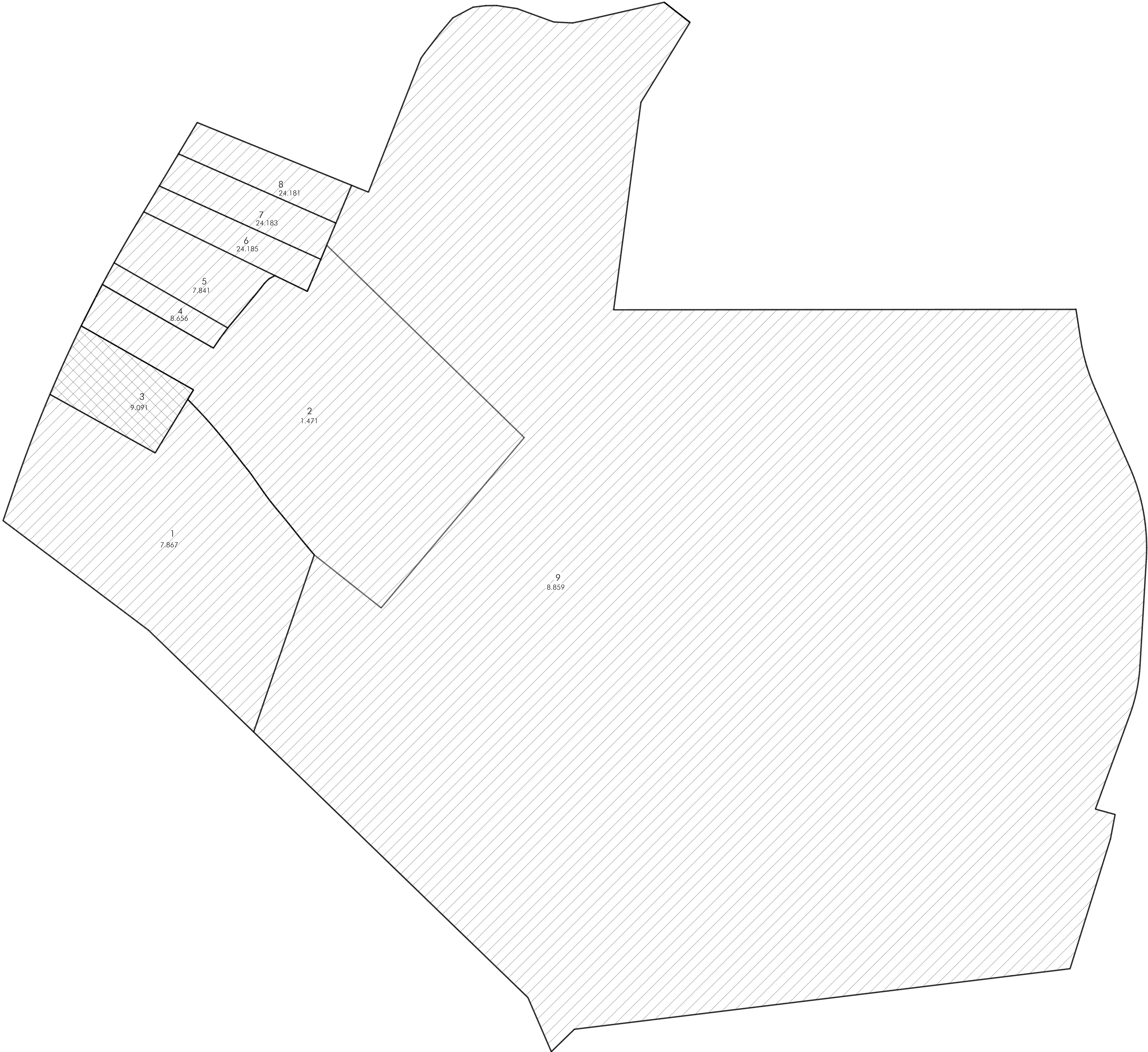
- CABEZA DE TALUD
- PIE DE TALUD
- ALAMBRADA
- P.R. POZO DE REGISTRO
- Arq. ARQUETA
- IMBORNAL
- V. VIGUETA
- B.R. BASE REPLANTEO
- · · · · TENDIDO AEREO
- TENDIDO ELECTRICO
- ★ PALMERA

EQUIDISTANCIA CURVAS DE NIVEL 0.50 m.

Nota.- Las cotas de las curvas de nivel no están referidas a la red geodésica.

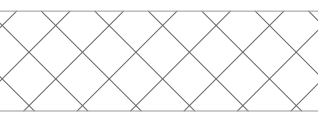
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
VISADO	

TEXTO REFUNDIDO DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SECTOR SUO-8 "SUP-R3 B NORTE"
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)



RELACIÓN DE FINCAS				
	Nº REGISTRO	SUP. SEGÚN REGISTRO m²	SUP. SEGÚN MEDICIÓN m²	PROPIETARIOS
1	7.867	34.252	31.128	LOS JARDINES DE GUADAIRA, S.L. LOS JARDINES DE GUADAIRA II, S.L. (50%)
2	1.471	35.200	35.200	LOS JARDINES DE GUADAIRA, S.L. LOS JARDINES DE GUADAIRA II, S.L. (50%)
3	9.091	5.000	4.700	RECICLAJES DEL SUR HIERROS S.L.
4	8.656	1.838	1.838	LOS JARDINES DE GUADAIRA, S.L. LOS JARDINES DE GUADAIRA II, S.L. (50%)
5	7.841	5.000	5.000	LOS JARDINES DE GUADAIRA, S.L. LOS JARDINES DE GUADAIRA II, S.L. (50%)
6	24.185	3.333	3.333	LOS JARDINES DE GUADAIRA, S.L. LOS JARDINES DE GUADAIRA II, S.L. (50%)
7	24.183	3.333	3.333	LOS JARDINES DE GUADAIRA, S.L. LOS JARDINES DE GUADAIRA II, S.L. (50%)
8	24.181	3.333	3.333	LOS JARDINES DE GUADAIRA, S.L. LOS JARDINES DE GUADAIRA II, S.L. (50%)
9	8.859	330.404	328.755	LOS JARDINES DE GUADAIRA, S.L. LOS JARDINES DE GUADAIRA II, S.L. (50%)
		421.693	416.620	TOTAL

RELACIÓN DE PROPIETARIOS

	RECICLAJES DEL SUR HIERROS S.L. SUPERFICIE SEGÚN REGISTRO 5.000,00 m² SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN 4.700,00 m²
	PROPIETARIOS: LOS JARDINES DE GUADAIRA, S.L. LOS JARDINES DE GUADAIRA II, S.L. SUPERFICIE SEGÚN REGISTRO 416.693,00 m² SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN 411.920,00 m²

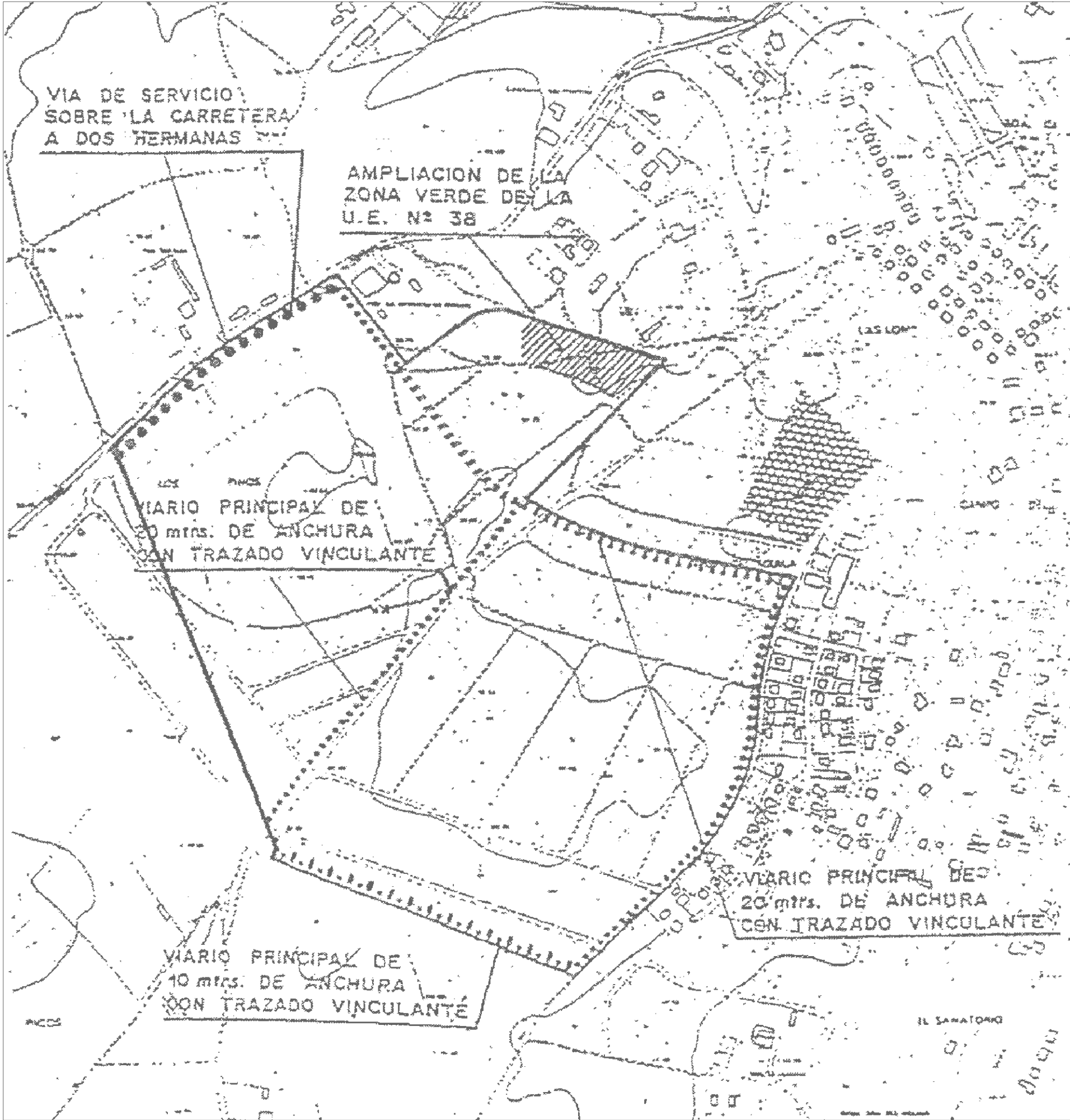


COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MADRID

Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015

VISADO

TEXTO REFUNDIDO DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SECTOR SUO-8 "SUP-R3 B NORTE" ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MADRID

Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015

V I S A D O

TEXTO REFUNDIDO DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SECTOR SUO-8 "SUP-R3 B NORTE"
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

DETERMINACIONES PGOU SOBRE VIARIO

PLANO Nº ESCALA

INF-9 S/E

DESARROLLOS SOSTENIBLES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, S.L. FECHA
PROMOCIÓN LA VEGA DE VALLADOLID, S.L.

RAFAEL SHAW MOLINA

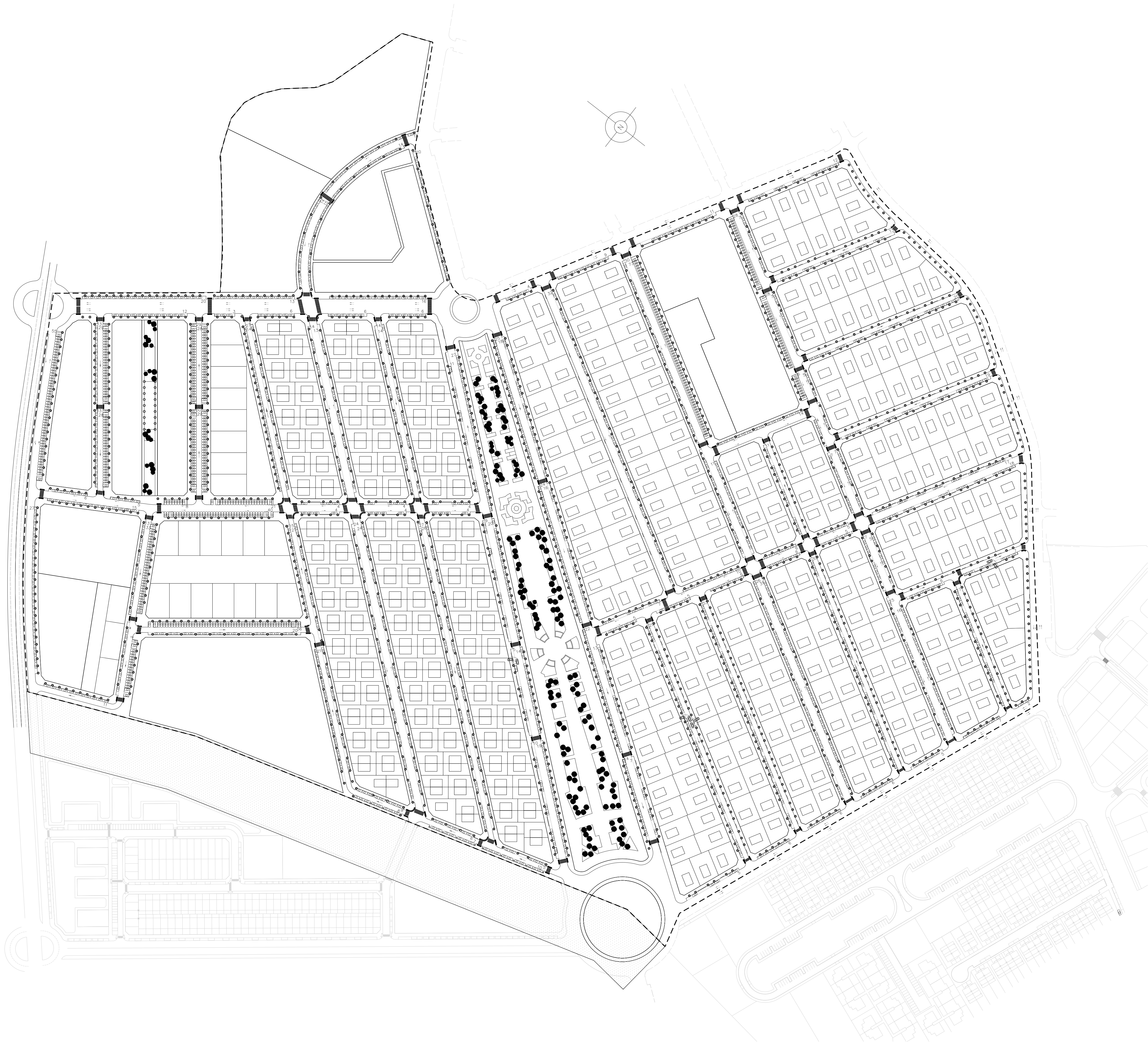
DOCUMENTO 4

PLANOS DE ORDENACION

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

- **01** ORDENACION Y ÁMBITO
- **02** ZONIFICACION Y USOS
- **03** CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION
- **04** RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES
- **05** ACOTADO DE MANZANAS RESULTANTES
- **06** INSTALACIONES DE SANEAMIENTO
- **07** INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO
- **08** INSTALACIONES DE MEDIA Y BAJA TENSION
- **09** INSTALACIONES DE ALUMBRADO PUBLICO
- **10** INSTALACIONES DE TELEFONÍA
- **11** PLAN DE ETAPAS

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	



— LÍMITE DEL SECTOR

■ VIA PECUARIA

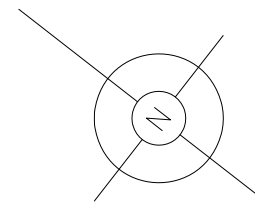


COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MADRID

Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015

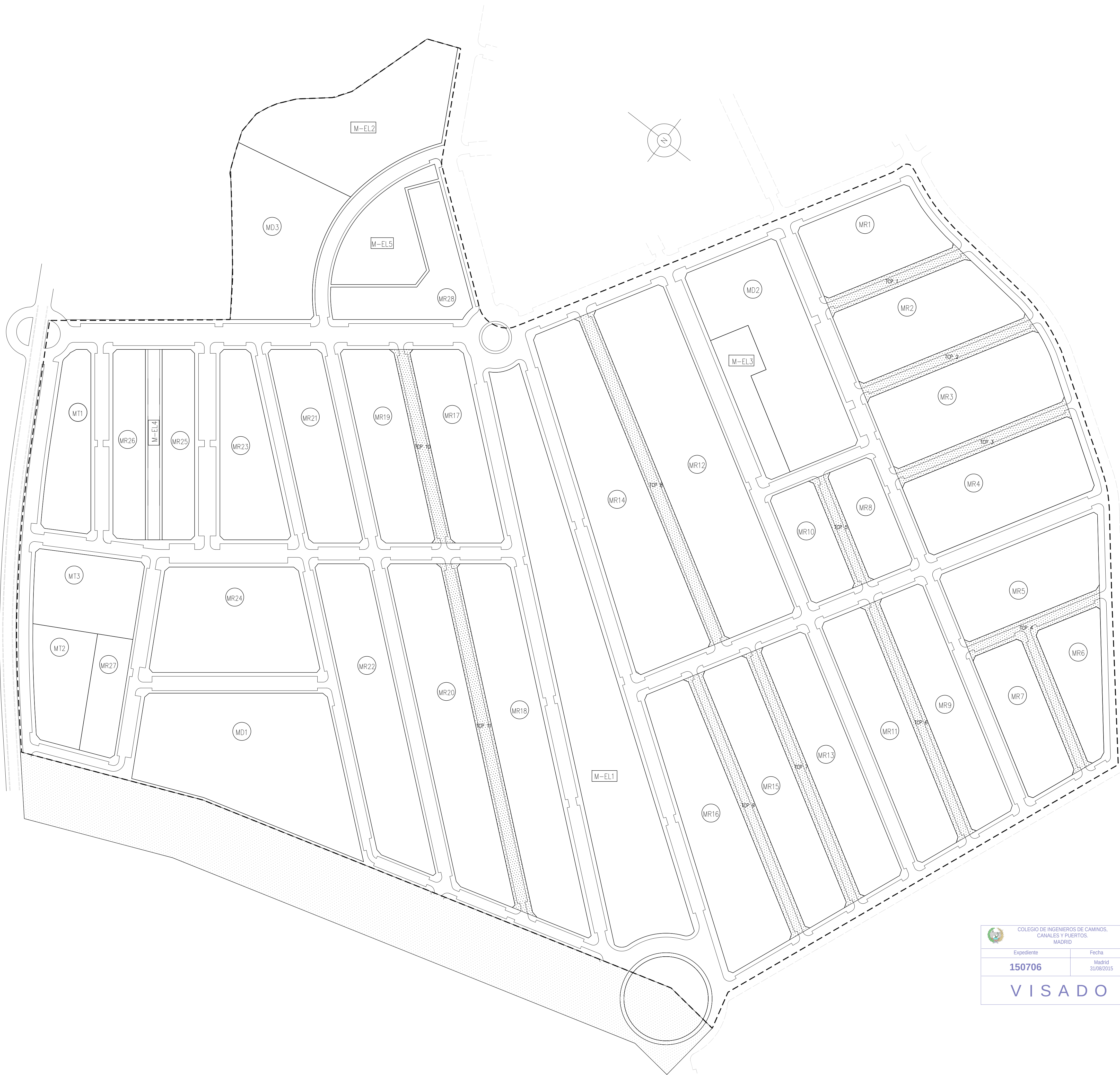
VISADO

TEXTO REFUNDIDO DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SECTOR SUO-8 "SUP-R3 B NORTE"
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)



(*) INCLUYE EL 10 % DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO

TEXTO REFUNDIDO DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SECTOR SUO-8 "SUP-R3 B NORTE"
ALCALÁ DE GUADIRA (SEVILLA)



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MADRID

Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015

VISADO

		SUPERFICIE N° MAXIMO 2) VIVIENDAS	SUPERFICIE	ALTURA EN ALTURA PLANTAS MAXIMA (*) DE CORNISA
		2.180,19		B+2 10,00 m.
		2.906,91		B+2 10,00 m.
MR3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	8.431,00	18	3.270,28 B+2 10,00 m.
MR4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	8.347,00	18	3.270,27 B+2 10,00 m.
MR5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	6.829,00	15	2.725,23 B+2 10,00 m.
MR6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	3.671,00	8	1.453,45 B+2 10,00 m.
MR7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	4.659,00	10	1.816,82 B+2 10,00 m.
MR8	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	3.196,00	16	1.840,00 B+2 10,00 m.
MR9	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	6.862,00	27	3.105,00 B+2 10,00 m.
MR10	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	3.196,00	16	1.840,00 B+2 10,00 m.
MR11	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	7.107,00	28	3.220,00 B+2 10,00 m.
MR12	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	15.831,00	34	6.177,18 B+2 10,00 m.
MR13	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	7.517,00	18	3.270,27 B+2 10,00 m.
MR14	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	13.630,00	30	5.450,45 B+2 10,00 m.
MR15	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	7.717,00	18	3.270,27 B+2 10,00 m.
MR16	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	10.090,00	23	4.178,68 B+2 10,00 m.
MR17	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	6.133,50	30	4.500,00 B+2 10,00 m.
MR18	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	11.547,90	56	8.400,00 B+2 10,00 m.
MR19	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	6.160,80	30	4.500,00 B+2 10,00 m.
MR20	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	10.622,70	51	7.650,00 B+2 10,00 m.
MR21	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	6.171,60	30	4.500,00 B+2 10,00 m.
MR22	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR L.	9.623,40	46	6.900,00 B+2 10,00 m.
MR23		5.733,90	128	12.781,89 B+2 10,00 m.
MR24	RESID. PLURIFAMILIAR L.	9.517,65	176	17.575,11 B+4 16,00 m (*)
MR25	RESID. PLURIFAMILIAR P.	3.660,30	136	12.901,74 B+4 16,00 m (*)
MR26	RESID. PLURIFAMILIAR P.	3.648,00	136	12.901,72 B+4 16,00 m (*)
MR27	RESID. PLURIFAMILIAR P.	2.524,74	66	4.553,54 B+4 16,00 m (*)
MR28	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR P.	4.759,00	110	7.590,00 B+2 10,00 m.
MT1	PRODUCTIVO	4.230,80		3.697,00 B+1 10,00 m.
MT2	PRODUCTIVO	3.783,00		3.410,00 B+1 10,00 m.
MT3	PRODUCTIVO	4.823,00		2.000,00 B+1 10,00 m.
TOP 1	VIARIO PRIVADO	1.353,81		
TOP 2	VIARIO PRIVADO	1.702,81		
TOP 3	VIARIO PRIVADO	1.717,10		
TOP 4	VIARIO PRIVADO	2.685,72		
TOP 5	VIARIO PRIVADO	1.089,36		
TOP 6	VIARIO PRIVADO	2.352,13		
TOP 7	VIARIO PRIVADO	2.519,73		
TOP 8	VIARIO PRIVADO	3.297,17		
TOP 9	VIARIO PRIVADO	2.602,05		
TOP 10	VIARIO PRIVADO	1.851,44		
TOP 11	VIARIO PRIVADO	3.319,24		

(*) Sobre la altura máxima de cornisa se autoriza una planta ático
(**) La altura en número de plantas no incluye planta ático si esta estuviera autorizada por las ordenanzas de la zona

TIPOLOGIA	SUPERFICIE (m2)		SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	APROVECHAMIENTO U.A.
UNIFAMILIAR LIBRE	170.660,90	550	86.425,00	155.565,00
UNIFAMILIAR PROTEGIDO	4.759,00	110	7.590,00	8.728,50
PLURIFAMILIAR LIBRE	15.251,55	304	30.357,00	36.428,40
PLURIFAMILIAR PROTEGIDO	9.833,04	338	30.357,00	19.732,05
TERCIARIO	12.836,80		9.107,00	10.928,40
			163.836,00	231.382,35

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS DE CESION						
MANZANA	ZONA DE USO	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	PLANTAS	ALTURA MAXIMA	Ocupacion MAXIMA
MD1	EQUIPAMIENTO DOCENTE	15.002,00	–	S/NN UU	S/NN UU	S/NN UU
MD2	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	10.416,00	–	S/NN UU	S/NN UU	S/NN UU
MD3	EQUIPAMIENTO S.I.P.S.	8.588,00	–	S/NN UU	S/NN UU	S/NN UU
M-EL1	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	22.460,00	–	B	4,00 m.	10%
M-EL2	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	10.588,00	–	B	4,00 m.	10%
M-EL3	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	2.636,00	–	B	4,00 m.	10%
M-EL4	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.908,00	–	B	4,00 m.	10%
M-EL5	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	4.135,00	–	B	4,00 m.	10%

LA TOTALIDAD DE LAS ÁREAS LIBRES SON DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA A TITULARIDAD MUNICIPAL CON RÉGIMEN DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
LA TOTALIDAD DE SUELO PARA EDUCACIONAL Y SIPS ES DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA A TITULARIDAD MUNICIPAL CON CARÁCTER PATRIMONIAL
SE CEDERÁ AL AL AYUNTAMIENTO DE FORMA GRATUITA EL 10 % DEL APROVECHAMIENTO TIPO

APARCAMENTOS		
DOTACIÓN MINIMA SEGUN PGOU Y R.P.	1/100 m2 de EDIFICACIÓN ó 1/viv	1.639
DOTACIÓN SEGUN LOUA:		
ENTRE 0,5 Y 1/ 100 m2 TECHO RESIDENCIAL, PÚBLICO JUNTO A VALES PRIVADO, AL MENOS HASTA COMPLETAR 1/100 m2 DE TECHO EDIFICADO DE CUALQUIER USO		820-1.639

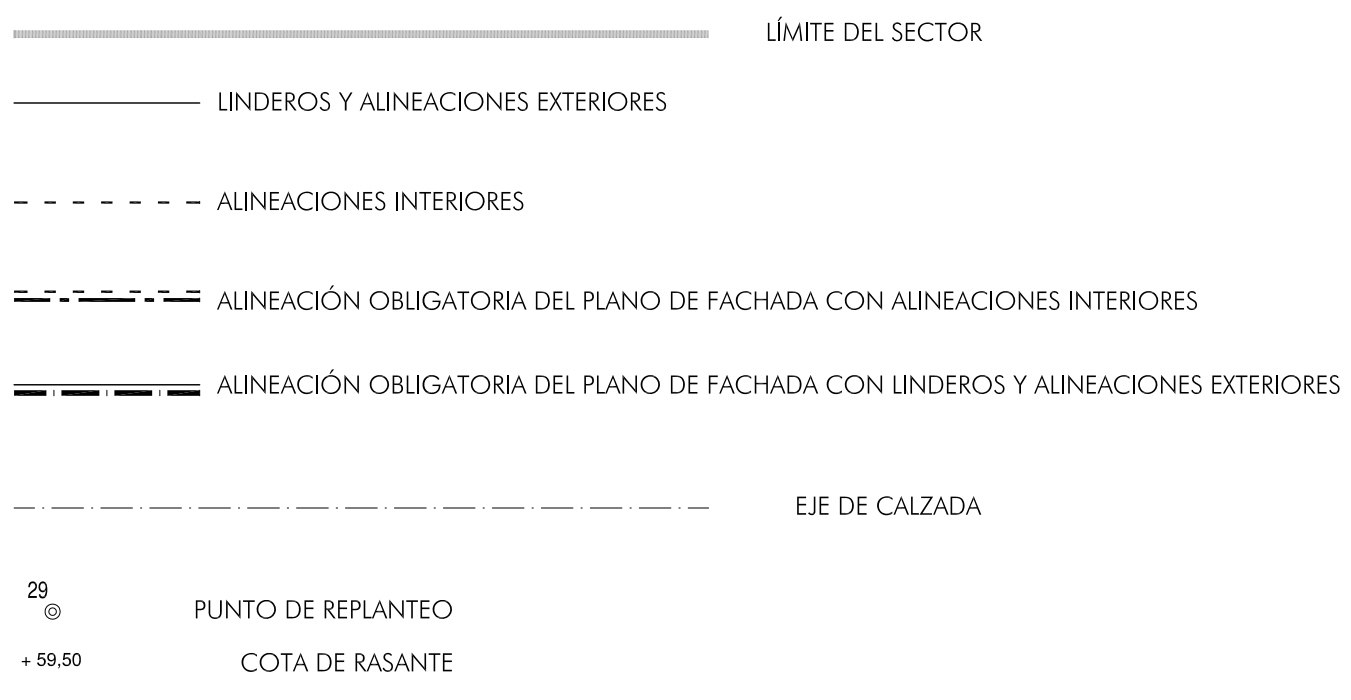
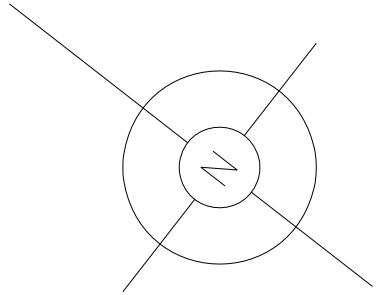
DOTACIÓN PREVISTA	PUBLICO JUNTO A VIAL	1.684
	PRIVADO EN VIVIENDAS 1/viv	1.250
	PRIVADO EN VIARIO PRIVADO	298
	TOTAL	3.232

DEL TOTAL DE PLAZAS JUNTO A VIAL AL MENOS EL 2% SERÁN PLAZAS PARA MINUSVÁLIDOS

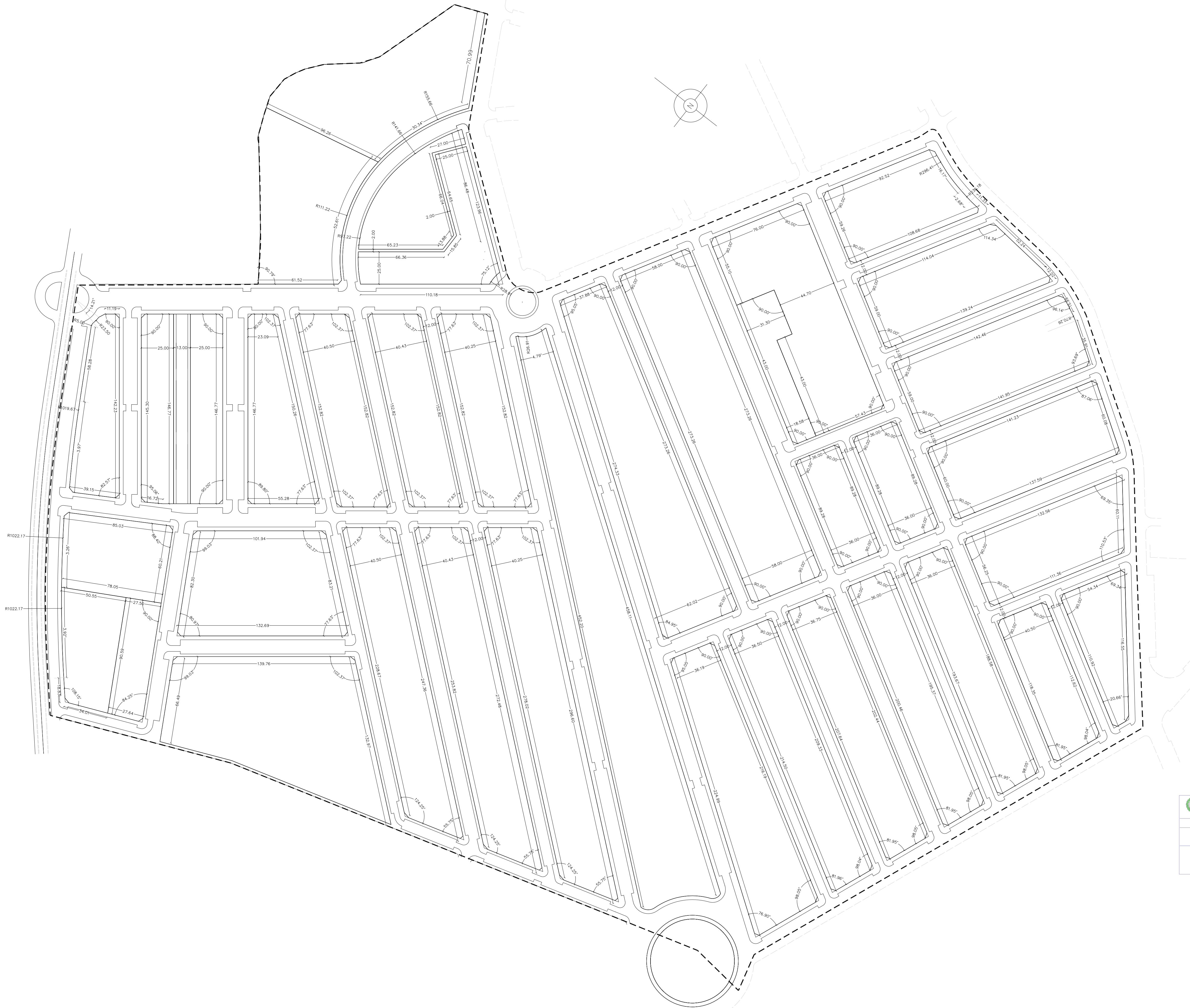
TEXTO REFUNDIDO DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SECTOR SUO-8 "SUP-R3 B NORTE" ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN MODIFICADO

DESARROLLOS SOSTENIBLES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, S.L. FECHA RAFAEL SHAW MOJUNA



TEXTO REFUNDIDO DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SECTOR SUO-8 "SUP-R3 B NORTE"
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)





COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MADRID

Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/09/2015

VISADO

TEXTO REFUNDIDO DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SECTOR SUO-8 "SUP-R3 B NORTE"
ALCALÁ DE GUADAJIRA (SEVILLA)

ACOTADO DE MANZANAS
MODIFICADO

PLANO Nº5
ESCALA1:1500

DESARROLLOS SOSTENIBLES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, S.L.
PROMOCIÓN LA VEGA DE VALLADOLID, S.L.

FECHA

RAFAEL SHAW MOLINA

PROMOTORES

SEPTIEMBRE 2013

TÉCNICO REDACTOR



- 1 VERTIDO A COLECTOR DE LA MÁRGEN IZQUIERDA EN FASE DE EJECUCIÓN JUNTO CON SECTOR SUPR3BSUR A TRAVÉS DE URB. CAMPO ALEGRE
- 2 VERTIDO A COLECTOR DE LA MÁRGEN IZQUIERDA EN FASE DE EJECUCIÓN
- 3 VERTIDO A NUEVAS REDES CON CONEXIÓN A FUTURO COLECTOR DE LA MÁRGEN IZQUIERDA A TRAVÉS DE ALMADERO
- 4 VERTIDO A NUEVAS REDES CON CONEXIÓN A FUTURO COLECTOR DE LA MÁRGEN IZQUIERDA A TRAVÉS DE ALMADERO
- 5 VERTIDO A NUEVAS REDES CON CONEXIÓN A FUTURO COLECTOR DE LA MÁRGEN IZQUIERDA A TRAVÉS DE ALMADERO JUNTO CON SECTOR SUPR3B-OESTE

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS,
MADRID

Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015

VISADO

LEYENDA
SANEAMIENTO

- POZOS DE REGISTROS
- IMBORNALES
- COLECTORES DE GRÉS VITRIFICADO

NOTA: EL REPLANTEO D EACOMETIDAS SE REALIZARÁ DE ACUERDO CON EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
LA PARCELACIÓN GRAFIADA ES ORIENTATIVA

SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUP. R3. B. NORTE
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

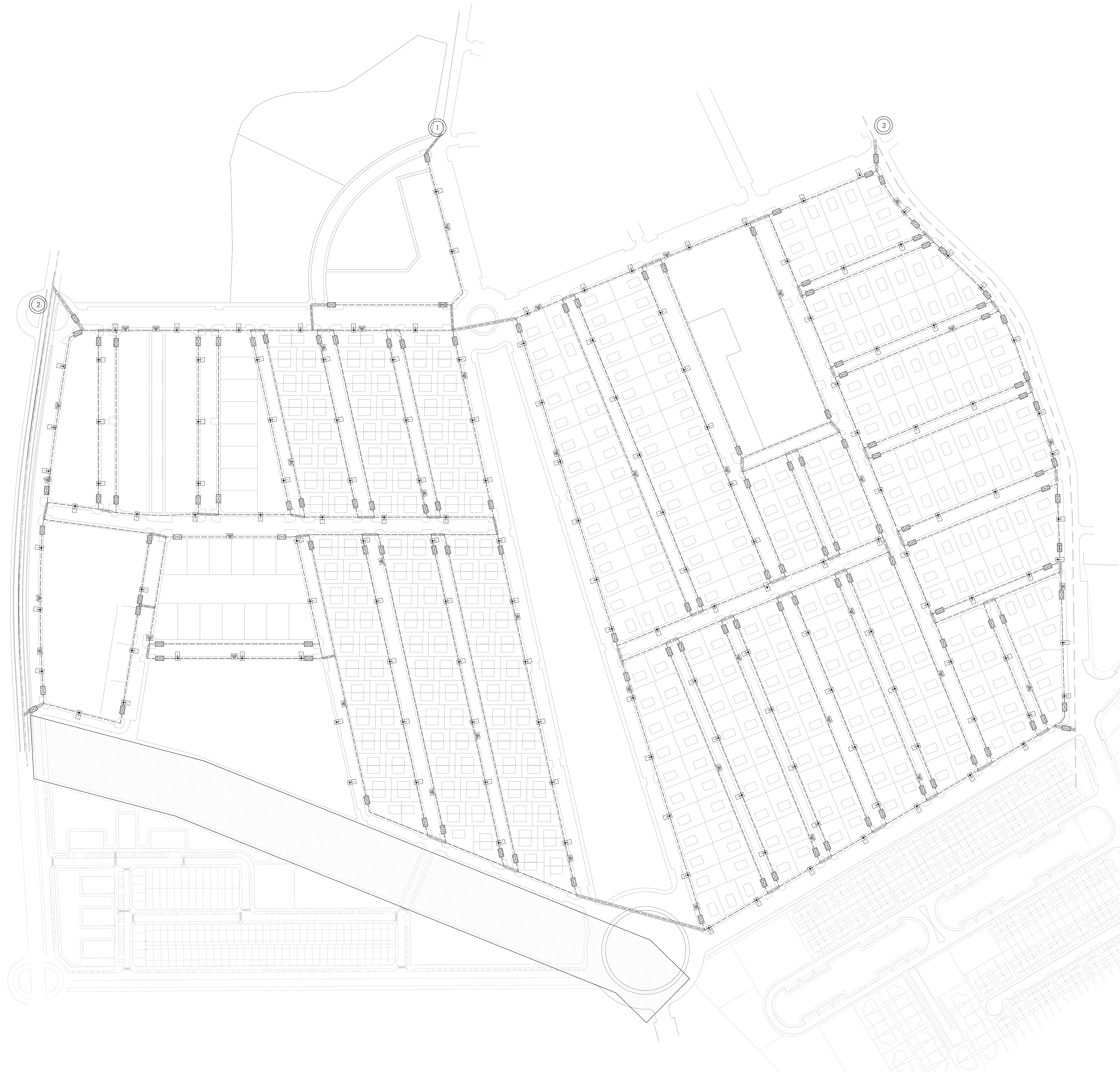
PLANO Nº ESCALA

INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO

6 1:1500

FECHA RAFAEL SHAW MOLINA

PROMOTORES SEPTIEMBRE 2013 TÉCNICO REDACTOR



 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

LEYENDA DE FONTANERÍA

- | | |
|---|--|
|  | VÁLVULA DE CORTE EN ARQUETA REGISTRABLE |
|  | HIDRANTE ENTERRADO EN ARQUETA |
|  | BOCA DE RIEGO |
|  | CANALIZACIÓN DE AGUA FRÍA
POLIETILENO ALTA DENSIDAD |
|  | CANALIZACIÓN DE AGUA FRÍA
FUNDICIÓN DÚCTIL |

NOTA:
TODOS LOS ELEMENTOS DE LA INSTALACION CUMPLIRAN LA
NORMATIVA DE EMASESA.

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | CONEXIÓN CON RED EXISTENTE Ø 150 mm |
| 2 | CONEXIÓN CON RED EXISTENTE Ø 400 mm |
| 3 | CONEXIÓN CON RED EXISTENTE Ø 600 mm |

REDES EXISTENTES

- — — CAMINO DE SANTA MARIA Ø 600 mm
 - - - - - CARRETERA A-392 Ø 400 mm
 — — — RED SEL SECTOR R3A Ø 150 mm

SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUP. R3. B. NORTE
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MADRID

Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/09/2015

VISADO

- LEYENDA DE ELECTRICIDAD
- ARQUETA DE CONEXIÓN
(OBJETO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN)
- NUEVO CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- ARMARIO INTERCONEXIÓN/SECCIONAMIENTO Y TOMA DE TIERRA
- RED SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN
- RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN
- REFUERZO DE RED EN CRUCES
- NOTA:
TODOS LOS ELEMENTOS DE LA INSTALACION CUMPLIRAN LA
NORMATIVA DE ENDESA
- CONEXIÓN A SUBESTACIÓN "DOS HERMANAS" CON LÍNEA AEREA ALTA/MEDIA TENSIÓN
BAJADA EN POSTE EN SECTOR SUP R3B OESTE, Y CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA
ALTA/MEDIA TENSIÓN. HASTA NUEVOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUP. R3. B. NORTE
ALCALÁ DE GUADAJIRA (SEVILLA)





COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CAÑALES Y PUERTOS,
MADRID

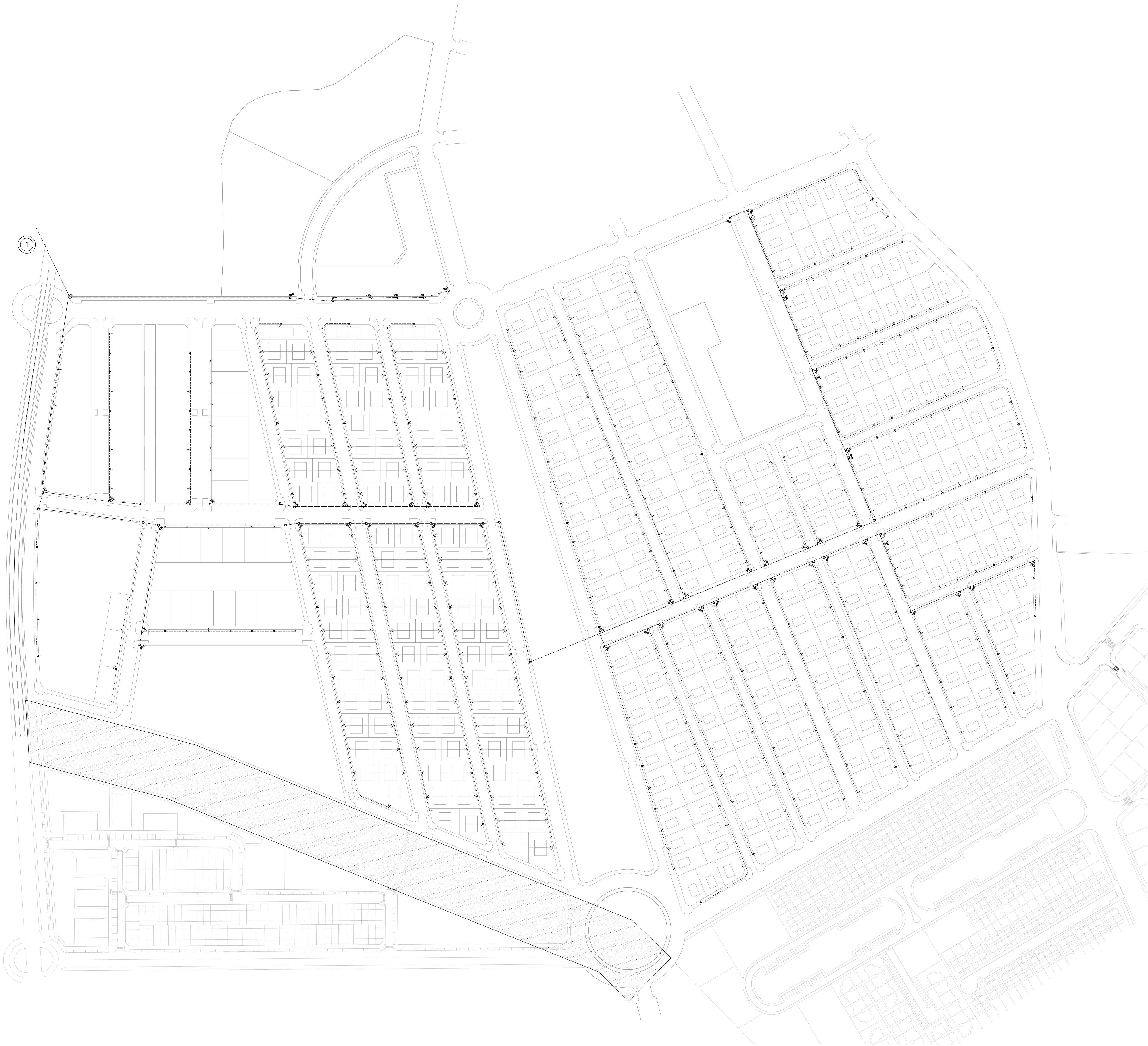
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015

VISADO

LEYENDA DE ALUMBRADO PÚBLICO

- CIRCUITO CANALIZADO BAJO TUBO DE POLIPROPILENO Ø 110 mm.
(EN CRUCES DE CALZADA SE INSTALARÁ UN TUBO ADICIONAL DE RESERVA)
- CUADRO DE MANDO Y PROTECCION
- PUNTO DE LUZ

SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUP. R3. B. NORTE
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS,
MADRID

Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015

VISADO

LEYENDA DE TELEFONÍA

CÁMARA DE REGISTRO

ARQUETA DE REGISTRO Y ACOMETIDAS
(OBJETO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN)

PEDESTAL PARA ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN DE ACOMETIDAS

CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA. RED GENERAL 4 TUBOS

CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA. RED SECUNDARIA 2 TUBOS

CONEXIÓN A CÁMARA DE REGISTRO EXISTENTE

SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUP. R3. B. NORTE
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

NOTA: LA PARCELACIÓN GRAFIADA ES ORIENTATIVA

PLANO Nº 10 ESCALA/S 1:1500

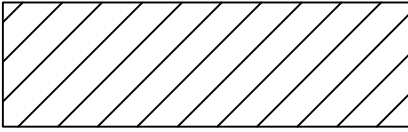
FECHA: SEPTIEMBRE 2013 TÉCNICO REDACTOR: RAFAEL SHAW MOLINA

PROMOTORES:



Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015

VISADO



UNIDAD DE EJECUCIÓN A
SUPERFICIE 416.620,00 m²

TODO EL SECTOR SE DESARROLLARA EN UNA ÚNICA ETAPA

TEXTO REFUNDIDO DE LA 2ª MODIFICACIÓN
PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUO-8 "SUP-R3 B NORTE"
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

NOTA: LA PARCELACIÓN GRAFIADA ES ORIENTATIVA

PLANO N°

ESCALA/S

PLAN DE ETAPAS

11

1:1500

DESARROLLOS SOSTENIBLES DE
VIVIENDAS PROTEGIDAS, S.L.
PROMOCIÓN LA VEGA DE VALLADOLID, S.L.

FECHA

RAFAEL SHAW MOLINA

PROMOTORES

SEPTIEMBRE 2015

TÉCNICO REDACTOR

DOCUMENTO 5

ORDENANZAS REGULADORAS

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

INDICE

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO PRIMERO: AMBITO FÍSICO, JURÍDICO Y TEMPORAL

TITULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

TITULO III CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

TÍTULO IV CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TITULO V: CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

TÍTULO VI: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CAPITULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES

CAPITULO SEGUNDO: ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CAPITULO TERCERO: ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA

CAPÍTULO CUARTO: ORDENANZA DE LA ZONA DE USO PRODUCTIVO

CAPÍTULO QUINTO: ORDENANZA DE LA ZONA DE USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

CAPÍTULO SEXTO: ORDENANZA DE LA ZONA DE USO ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

CAPÍTULO SÉPTIMO: ORDENANZA DE LA ZONA DE USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO PRIMERO: AMBITO FÍSICO, JURÍDICO Y TEMPORAL

Artículo 1.1. Naturaleza y ámbito territorial.

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial SUP R3B NORTE: VIRGEN DEL AGUILA es el instrumento de planeamiento que desarrolla y completa el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira en el ámbito fijado por este y de conformidad con la Ley de Ordenación de Urbana de Andalucía.

Artículo 1.2. Vigencia, revisión y modificación.

- 1 La presente Modificación Puntual del Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente y tendrá vigencia indefinida.
- 2 Se entenderá por revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que incidan sustancialmente sobre la ordenación. Por tanto, el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a clasificación de suelo, cambio de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro especificado por la legislación aplicable o las Normas Subsidiarias será considerado como revisión.
- 3 Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de alteración de la ordenación no definido como revisión en el apartado anterior de este mismo artículo.

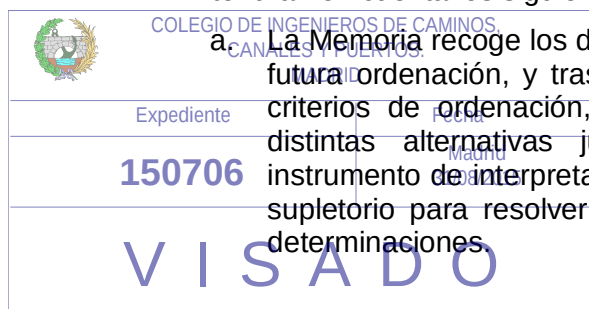
Artículo 1.3. Documentación e interpretación

- 1 El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

Documento 1	Memoria de la Información.
Documento 2	Memoria de la Ordenación.
Documento 3	Planos de Información.
Documento 4	Planos de Ordenación.
Documento 5	Ordenanzas Reguladoras.
Documento 6	Plan de Etapas.
Documento 7	Estudio Económico-Financiero.
Anexo 1	Títulos de la propiedad

- 2 Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y entendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a. La Memoria recoge los datos que puedan ser significativos para la futura ordenación, y tras su análisis se obtienen los objetivos y criterios de ordenación, que a su vez sirven para valorar las distintas alternativas justificando la opción elegida. Es el instrumento de interpretación en su conjunto y opera con carácter supletorio para resolver interferencias contradictorias entre sus determinaciones.



- b. Planos de Información: tienen carácter informativo y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan
 - c. Planos de Ordenación: tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida, con las siguientes excepciones
 - A La parcelación de las manzanas no es una determinación vinculante y podrá ser alterada por un Proyecto de Parcelación, sin que esta alteración suponga incurrir en supuesto de modificación del Plan Parcial.
 - B Los planos de infraestructuras propuestas son un mero esquema de las redes de servicios, que serán desarrolladas por en el correspondiente proyecto de urbanización.
 - d. Ordenanzas Reguladoras: constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan Parcial para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y/o ejecución del planeamiento, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Subsidiariamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general
 - e. Plan de Etapas: tiene carácter normativo, determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.
 - f. Estudio Económico-Financiero: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso por el Proyecto de Urbanización, Adicionalmente se analiza la financiación de las inversiones.
- 3 No obstante, si en los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo subsistiese alguna imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

TITULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 2.1. Ejecución y Gestión del Plan Parcial

Se establece para el desarrollo del presente instrumento de planeamiento un Sistema de Actuación Privada.

Artículo 2.2. Unidades de Ejecución

Se establece para el desarrollo del presente instrumento de planeamiento una única Unidad de Ejecución coincidente con el Sector SUP R-3B NORTE.

El Sistema de Actuación determinado para la Unidad de Ejecución es el de Compensación

Artículo 2.3. Proyecto de urbanización

Para la urbanización de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución se redactará y tramitará el correspondiente Proyecto de Urbanización según se define en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira y en la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

TITULO III CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 3.1. Definición

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

Artículo 3.2. Definiciones sobre parcela

Las definiciones sobre parcela se recogen y regulan en la SECCION 1ª del CAPITULO 1 del TÍTULO VIII del PGOU y son de aplicación plena todos sus artículos.

Artículo 3.3. Definiciones sobre la posición de la edificación

Las definiciones sobre la posición de la edificación se recogen y regulan en la SECCION 2ª del CAPITULO 1 del TÍTULO VIII del PGOU y son de aplicación plena todos sus artículos.

Artículo 3.4. Definiciones sobre la ocupación de la parcela

Las definiciones sobre la ocupación de la parcela se recogen y regulan en la SECCION 3ª del CAPITULO 1 del TÍTULO VIII del PGOU y son de aplicación plena todos sus artículos.

Artículo 3.5. Definiciones sobre el aprovechamiento de la parcela

Las definiciones sobre el aprovechamiento de la parcela se recogen y regulan en la SECCION 4ª del CAPITULO 1 del TÍTULO VIII del PGOU y son de aplicación plena todos sus artículos.

Artículo 3.6. Condiciones de volumen de los edificios

Las condiciones de volumen de los edificios se recogen y regulan en el CAPITULO 2 del TÍTULO VIII del PGOU y son de aplicación plena todos sus artículos.

Artículo 3.7. Condiciones de calidad e higiene de los edificios

Las condiciones de calidad e higiene de los edificios se recogen y regulan en el CAPITULO 3 del TÍTULO VIII del PGOU y son de aplicación plena todos sus artículos.

Artículo 3.8. Condiciones generales de estética

Las condiciones generales de estética se recogen y regulan en el CAPITULO 4 del TÍTULO VIII del PGOU y son de aplicación plena todos sus artículos.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

TÍTULO IV CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Artículo 4.1. Definición

Son condiciones generales de los usos, aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para cada uno dispongan las NNSS o el Planeamiento que las desarrolle.

Las condiciones generales de los usos vienen establecidas en el TÍTULO IX del PGOU de Alcalá de Guadaira.

Artículo 4.2. Clases de Usos

Los usos determinados en el PGOU de Alcalá de Guadaira son los siguientes:

- USO RESIDENCIAL
- USO PRODUCTIVO
- USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS
- USO ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Artículo 4.3. Uso Residencial

El uso Residencial se define y regula en el CAPITULO 2 del TÍTULO IX del PGOU y son de aplicación plena todos sus artículos.

Artículo 4.4. Uso Productivo

El uso Productivo se define y regula en el CAPITULO 3 del TÍTULO IX del PGOU y son de aplicación plena todos sus artículos.

Artículo 4.5. Uso Equipamiento y Servicios Públicos

El uso Equipamiento y Servicios Públicos se define y regula en el CAPITULO 4 del TÍTULO IX del PGOU y son de aplicación plena todos sus artículos.

Artículo 4.6. Uso Espacios Libres Públicos

El uso Espacios Libres Públicos se define y regula en el CAPITULO 5 del TÍTULO IX del PGOU y son de aplicación plena todos sus artículos.

Artículo 4.7. Uso Transporte y Comunicaciones

El uso Espacios Libres Públicos se define y regula en el CAPITULO 6 del TÍTULO IX del PGOU y son de aplicación plena todos sus artículos..

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

TITULO V: CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 5.1. definición

Son condiciones generales de la urbanización definidas para el suelo urbanizable programado en el CAPITULO 3 del PGOU.

Son de aplicación plena los artículos 167 a 178 .

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

TÍTULO VI: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CAPITULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Definición

Son las condiciones que, junto con las generales que se establecen en los Títulos VIII y IX del PGOU, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su uso.

Artículo 6.1.2. Ámbito y uso propuestos.

El ámbito del sector SUP R3B NORTE se ha dividido en cuarenta y tres (43) manzanas de las cuales treinta y dos (32) se destinan a uso Residencial, tres (3) se destinan a uso productivo y las restantes a los usos Equipamientos y Servicios Públicos y Espacios Libres Públicos.

Las zonas que se establecen en el presente Plan Parcial son las siguientes:

	ZONA	USO PORMENORIZADO
Residencial	Unifamiliar	Vivienda
Residencial	Colectivo	Vivienda
Terciario		Hospedaje, comercio y oficina
Equipamientos y Servicios Públicos		Educativo Deportivo Otros
Espacios Libres Públicos		Área ajardinada Área de juego
Transporte y comunicaciones		Red Viaria

	
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

CAPITULO SEGUNDO: ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Artículo 6.2.1. Ámbito, tipologías

Su ámbito de aplicación son las manzanas marcadas en el *Plano de Zonificación y Usos* como ñRUò

Su tipología responde a la edificación aislada, pareada o entre medianeras definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior.

Artículo 6.2.2. Identificación

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso se distinguen dos categorías, cada una de ellas comprende los terrenos señalados en el plano de zonificación y usos respectivamente con los códigos RUL y RUP.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación se distinguen tres grados, señalados en el plano de zonificación y usos con los códigos 1º, 2º y 3º.

RUL	
Grado 1º	MR1, MR2, MR3, MR4, MR5, MR6, MR7, MR8, MR9, MR10, MR11, MR12, MR13, MR14, MR15, MR16
Grado 2º	MR17, MR18, MR19, MR20, MR21, MR22
RUP	
Grado 3º	MR28

El carácter de las manzanas comprendidas en esta zona será de dominio y uso privado.

CONDICIONES DE USO

Artículo 6.2.3. Uso característico

Los usos característicos que se señalan para cada categoría:

RUL: Residencial unifamiliar libre

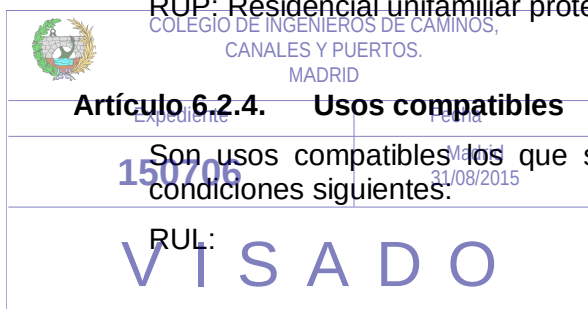
RUP: Residencial unifamiliar protegido

Artículo 6.2.4. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan para cada categoría, en las condiciones siguientes.

RUL:

V I S A D O



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. Los restaurantes se permiten también en edificio exclusivo y sin límite de superficie.

- Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.

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 correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos que se enumeran en el artículo 338 punto 2. b). Estos usos se admiten en planta baja y en edificio exclusivo.

RUP:

a) Residencial:

- Residencia comunitaria en edificio exclusivo.

- Residencial Colectivo Protegido

a) Productivo y Equipamiento y Servicios Públicos:

Admisibles en el mismo régimen contemplado para RUL.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 6.2.5. Condiciones particulares de la parcela

Se admite la segregación y agregación de parcelas destinadas a uso vivienda unifamiliar siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones siguientes:

Grado 1º

- Superficie mínima de parcela: 400 m²

- Longitud mínima de fachada a vial: 12 m

- Fondo mínimo de parcela: 15 m

Grado 2º

- Superficie mínima de parcela: 180 m²

- Longitud mínima de fachada a vial: 9 m

- Fondo mínimo de parcela: 12 m

Grado 3º

- Superficie mínima de parcela: 50 m²

	
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid
31/08/2015	
VISADO	

- Longitud mínima de fachada a vial: 9 m
- Fondo mínimo de parcela: 5.5 m

Artículo 6.2.6. Condiciones particulares de posición de la edificación en parcela

Grado 1º: La edificación se retranqueará obligatoriamente respecto de los linderos frontal, laterales y testero, la mayor de las distancias siguientes:

- Tres (3) metros
- Un medio (1/2) de la altura de cornisa

Grado 2º: La edificación se adosará a uno de sus linderos laterales con la edificación de la parcela colindante y se retranqueará obligatoriamente respecto del resto de los linderos de la parcela, la mayor de las distancias siguientes

- Tres (3) metros
- Un medio (1/2) de la altura de cornisa

Grado 3º: Excepto en el caso previsto en el párrafo siguiente, la línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la documentación gráfica.

Sólo se permiten retranqueos o patios abiertos a calle o espacio libre de uso público en los casos en los que se realicen actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana.

Artículo 6.2.7. Condiciones particulares de ocupación

Grado 1º: Ocupación máxima 50 %

Grado 2º: Ocupación máxima 60 %

Grado 3º: Se permite ocupar la totalidad de la parcela, salvo las limitaciones establecidas en el Título VIII de Condiciones Generales del PGOU, en cuanto se refiere a condiciones de higiene y habitabilidad

Artículo 6.2.8. Condiciones particulares de altura

Número máximo de plantas: tres plantas (Baja más dos)

Altura máxima de cornisa: 12 metros

Por encima de la altura máxima de cornisa se admite la construcción de una planta ático, computable en la edificabilidad, con la condición de quedar retranqueada una distancia de cuatro metros del plano general de fachada. La altura libre máxima de la planta ático será igual o inferior a dos con setenta metros (2,7m).

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

Artículo 6.2.9. Condiciones particulares de edificabilidad y aprovechamiento

	Nº máximo de viviendas	Superficie de parcela	Edificabilidad m ² t	Aprovechamiento u.a.
MR1	12	5.828,00	2.180,19	3.924,34
MR2	16	7.490,00	2.906,91	5.232,44
MR3	18	8.431,00	3.270,28	5.886,50
MR4	18	8.347,00	3.270,27	5.886,49
MR5	15	6.829,00	2.725,23	4.905,41
MR6	8	3.671,00	1.453,45	2.616,21
MR7	10	4.659,00	1.816,82	3.270,28
MR8	16	3.196,00	1.840,00	3.312,00
MR9	27	6.862,00	3.105,00	5.589,00
MR10	16	3.196,00	1.840,00	3.312,00
MR11	28	7.107,00	3.220,00	5.796,00
MR12	34	15.831,00	6.177,18	11.118,92
MR13	18	7.517,00	3.270,27	5.886,49
MR14	30	13.630,00	5.450,45	9.810,81
MR15	18	7.717,00	3.270,27	5.886,49
MR16	23	10.090,00	4.178,68	7.521,62
MR17	30	6.133,50	4.500,00	8.100,00
MR18	56	11.547,90	8.400,00	15.120,00
MR19	30	6.160,80	4.500,00	8.100,00
MR20	51	10.622,70	7.650,00	13.770,00
MR21	30	6.171,60	4.500,00	8.100,00
MR22	46	9.623,40	6.900,00	12.420,00
MR28	110	4.759,00	7.590,00	8.728,50

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

Artículo 6.2.10. Dotación de aparcamientos

En el interior de las parcelas deberá reservarse espacio suficiente destinado a una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un mínimo de una (1) plaza por vivienda, pudiéndose ubicar en planta baja, sótano o espacio libre de parcela. En cualquier caso se dispondrá de acceso independiente a la vivienda.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

CAPÍTULO TERCERO: ORDENANZA DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL COLECTIVO

Artículo 6.3.1. Ámbito, tipologías

Su ámbito de aplicación son las manzanas marcadas en el *Plano de Zonificación y Usos* del la presente Modificación Puntual del Plan Parcial como **RCò**

Comprende esta zona la parte de suelo destinada al desarrollo del uso residencial con el uso pormenorizado de vivienda colectiva.

Además se identifican las manzanas también por el régimen jurídico al que están sometidas en función de los beneficios otorgados por el Estado, distinguiéndose las categorías *Vivienda en régimen protegido* **RPò** y *vivienda en régimen libre* **RLò**

Artículo 6.3.2. Identificación y carácter.

Esta zona comprende las manzanas identificadas en el plano de Características de la Ordenación como:

Residencial Colectivo Libre	MR23, MR24
Residencial Colectivo Protegido	MR25, MR26, MR27

El carácter de las manzanas comprendidas en esta zona será de dominio y uso privado.

CONDICIONES DE USO

Artículo 6.3.3. Uso característico

Viviendas colectivas en plantas bajas y altas.

El uso estará sometido a régimen de protección cuando así se especifique.

En el expediente de licencia se resolverán la terminación de los espacios públicos, ajardinamientos y pavimentaciones.

Artículo 6.3.4. Usos compatibles

a) Productivo:

- Industrial en categoría I y situación A.
- Comercial en categoría I y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja.

b) Equipamiento y Servicios Públicos.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 6.3.5. Condiciones particulares de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan la condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: quince (15) metros

b) Superficie mínima de parcela: trescientos (300) metros cuadrados

- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros.

Artículo 6.3.6. Condiciones particulares de posición de la edificación en parcela

En el plano de Alineaciones y Rasantes se establecen alineaciones exteriores e interiores para las manzanas destinadas a Uso Productivo, así como determinaciones sobre la posición del plano de fachada de los edificios respecto a las mismas.

Cuando sobre una alineación, exterior o interior, no exista determinación sobre la posición del plano de fachada respecto a la misma, esta podrá realizarse de forma coincidente con la alineación o retranquearse respecto a la misma.

Las edificaciones se construirán en todo caso adosadas a sus linderos laterales siguiendo la Tipología de Edificación entre medianeras, y respetando un retranqueo respecto de su lindero testero igual o mayor a la mitad de su altura de cornisa con un mínimo de 5 metros.

En caso de darse la situación de medianeras vistas estas deberán tratarse del mismo modo que la fachada principal.

En el caso de existir dos edificios en una misma manzana estos deberán distanciarse un mínimo de 15 metros.

Se permite la construcción de dos plantas bajo rasante, considerándose como plantas sobre rasante los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar el total de la parcela.

Podrá ocuparse el total de la superficie de ocupación resultante de la aplicación de los parámetros de separación a linderos.

La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en planta baja mediante soportales, cumpliendo el artículo 230 del PGOU.

Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un estudio de detalles.

Artículo 6.3.7. Condiciones particulares de ocupación

Podrá ocuparse el total de la superficie de ocupación resultante de la aplicación de los parámetros de separación a linderos

Artículo 6.3.8. Condiciones particulares de altura

Número de plantas: Cinco (Baja más cuatro)

Altura máxima de cornisa: 16 metros

Por encima de la altura máxima de cornisa se admite la construcción de una planta ático, computable en la edificabilidad, con la condición de quedar remetido una distancia de tres metros del plano general de fachada. La altura libre máxima de la planta ático será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE MADRID
Expediente: 150706	Fecha: 31/08/2015
V I S A D O	

Artículo 6.3.9. Condiciones particulares de edificabilidad y aprovechamiento

1. Vivienda colectiva libre

	Nº máximo de viviendas	Superficie de parcela	Edificabilidad m ² t	Aprovechamiento u.a.
MR23	128	5.733,90	12.781,89	15.338,27
MR24	176	9.517,65	17.575,11	21.090,13

2. Vivienda colectiva protegida

	Nº máximo de viviendas	Superficie de parcela	Edificabilidad m ² t	Aprovechamiento u.a.
MR25	136	3.660,30	12.901,74	8.386,13
MR26	136	3.648,00	12.901,72	8.386,12
MR27	66	2.524,74	4.553,54	2.959,80

Artículo 6.3.10. Dotación de aparcamientos

En el interior de la parcela se reservará espacio suficiente para una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, y al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

El aparcamiento podrá ubicarse en Planta Baja, Planta Sótano o Espacio Libre de parcela. En el caso de ubicarse en Planta Baja se dispondrá de acceso independiente para la viviendas.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

CAPÍTULO CUARTO: ORDENANZA DE LA ZONA DE USO PRODUCTIVO

Artículo 6.4.1. Ámbito y tipologías.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de *Zonificación y Usos* de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial como *ñTò*
2. Comprende esta zona la parte de suelo destinada a desarrollo del uso Productivo con los usos pormenorizados de Hospedaje, Comercio y Oficinas.

Artículo 6.4.2. Identificación y carácter.

Esta zona comprende las manzanas identificadas en el plano de Características de la Ordenación como MT1, MT2, MT3.

El carácter de las manzanas comprendidas en esta zona será de dominio y uso privado.

CONDICIONES DE USO

Artículo 6.4.3. Uso característico

Los usos característicos son los de hospedaje, oficinas, y comercio en sus tres categorías.

Artículo 6.4.4. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio de uso productivo, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados de socio-cultural, deportivo y público-administrativo.

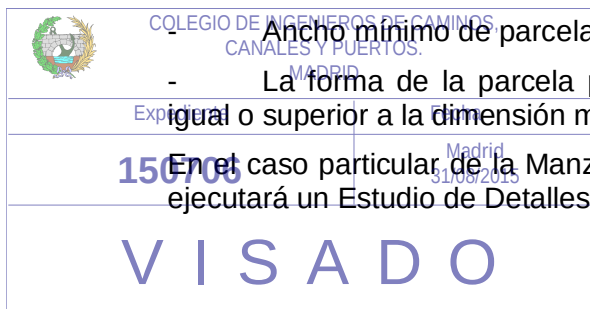
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 6.4.5. Condiciones particulares de la parcela

No cabrá realizar parcelaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes

- Superficie mínima de Parcela: 200 m²
- Frente mínimo a la carretera de Dos Hermanas: 10 m
- Ancho mínimo de parcela: 10 m
- La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida por el lindero frontal.

En el caso particular de la Manzana MT3 para realizar segregaciones se ejecutará un Estudio de Detalles.



Artículo 6.4.6. Condiciones particulares de posición de la edificación en parcela

En el plano de Alineaciones y Rasantes se establecen alineaciones exteriores e interiores para las manzanas destinadas a Uso Productivo, así como determinaciones sobre la posición del plano de fachada de los edificios respecto a las mismas.

Cuando sobre una alineación, exterior o interior, no exista determinación sobre la posición del plano de fachada respecto a la misma, esta podrá realizarse de forma coincidente con la alineación o retranquearse respecto a la misma.

Las edificaciones se construirán en todo caso adosadas a los linderos laterales y testeros que surjan de posteriores segregaciones o agregaciones, salvo que sobre las mismas se realice Estudio de Detalles y respetando en todo caso las alineaciones fijadas en el plano de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial.

En caso de darse la situación de medianeras vistas estas deberán tratarse del mismo modo que la fachada principal.

Se permite la construcción de dos plantas bajo rasante, considerándose como plantas sobre rasante los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros.

La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en planta baja mediante soportales, cumpliendo el artículo 230 del PGOU.

Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un estudio de detalles.

El espacio libre resultante del retranqueo obligatorio respecto a la carretera A-392 sólo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie o muelle de carga, debiendo ajardinarse o pavimentarse todos los espacios restantes.

Artículo 6.4.7. Condiciones particulares de ocupación

1. Sobre rasante podrá ocuparse el 100% de la zona ocupable por la edificación definida en el plano de Alineaciones y Rasantes, y si así lo permiten las condiciones de edificabilidad.

2. Bajo rasante y con altura máxima por encima de la rasante de la calle de ciento veinte (120) centímetros podrá ocuparse el 100 % de la zona ocupable por la edificación.

Artículo 6.4.8. Condiciones particulares de altura

1. Número de plantas sobre rasante: Dos (Baja más una)

2. Altura máxima de cornisa: 10 m

3. Altura libre mínima de la planta baja: 4 m

Artículo 6.4.9. Condiciones particulares de edificabilidad y aprovechamiento

	Superficie de la	Superficie ocupable	Edificabilidad	Índice de Edificabilidad	Índice de Edificabilidad	Aprovechamiento
--	------------------	---------------------	----------------	--------------------------	--------------------------	-----------------

	parcela	por la edificación	m ² t	sobre superficie de parcela	sobre superficie ocupable	u.a.
MT1	4.230,80	2.942,62	3.697,00	0,87	1,26	4.436,40
MT2	3.783,00	2.162,00	3.410,00	0,90	1,58	4.092,00
MT3	4.823,00	3.794,81	2.000,00	0,41	0,53	2.400,00

La diferencia en el índice de edificabilidad de la parcela MT3 se justifica por acuerdo entre los propietarios para hacer coincidir en lo posible las condiciones iniciales y finales de sus propiedades.

Artículo 6.4.10. Dotación de aparcamientos

En el interior de la parcela se reservará espacio suficiente para una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, destinado a aparcamiento de turismos. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad productiva.

La ubicación de la dotación de aparcamientos dentro de la parcela podrá realizarse en superficie libre de edificación, planta baja o planta sótano.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

CAPÍTULO QUINTO: ORDENANZA DE LA ZONA DE USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 6.5.1. Ámbito y tipologías.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de *Zonificación y Usos* de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial como *MD*.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

Artículo 6.5.2. Identificación y carácter.

Esta zona comprende las manzanas identificadas en el plano de Características de la Ordenación como MD1, MD2 y MD3.

El carácter de las manzanas comprendidas en esta zona será de dominio y uso público con carácter patrimonial.

CONDICIONES DE USO

Artículo 6.5.3. Uso característico

El uso característico que corresponde es el siguiente:

- MD1 Educativo/ Escolar
- MD2 Deportivo
- MD3 Sips, en cualquiera de sus categorías
 - Socio-cultural
 - Religioso.
 - Sanitario-asistencial.
 - Público-administrativo.
 - Servicios urbanos.
 - Servicios infraestructurales.

Artículo 6.5.4. Usos compatibles

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo..

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE MADRID	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Artículo 6.5.5. Condiciones particulares de posición de la edificación en parcela	
Expediente 150706	Fecha Madrid 21/08/2015
La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:	
a) No queden medianeras al descubierto.	

VISADO

b) Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas de Suelo Urbano tres (3), cinco (5) y siete (7) del PGOU, o bien limitan con el suelo no urbanizable, las edificaciones deberán retranquearse de los linderos correspondientes una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros..

Artículo 6.5.6. Condiciones particulares de ocupación

Serán las determinadas por los Servicios técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 6.5.7. Condiciones particulares de altura

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (2) salvo en los usos sanitario-asistencial y religioso en que se podrá alcanzar las tres (3) plantas. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

Artículo 6.5.8. Condiciones particulares de edificabilidad y aprovechamiento

Serán las determinadas por los Servicios técnicos del Ayuntamiento.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

CAPÍTULO SEXTO: ORDENANZA DE LA ZONA DE USO ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 6.6.1. Ámbito y tipologías.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de *Zonificación y Usos* de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial como *EL5*.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de Espacios Libres públicos.

Artículo 6.6.2. Identificación y carácter.

Esta zona comprende las manzanas identificadas en el plano de Características de la Ordenación como M-EL1, M-EL2, M-EL3, M-EL4 y M-EL5.

El carácter de las manzanas comprendidas en esta zona será de dominio y uso público.

Artículo 6.6.3. Clases

Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

En la ordenación propuesta se distinguen dos clases:

- 1) Áreas ajardinadas: corresponde a las áreas de superficie mayor a 1.000 m², en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- 2) Áreas de juego y recreo: corresponde a las áreas con superficie no inferior a doscientos (200) metros cuadrados en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Artículo 6.6.4. Condiciones de la zonas de Espacios Libres

Las condiciones para el desarrollo de estas zonas son las determinadas en los artículos 345 a 349 del CAPÍTULO 5 del TÍTULO IX del PGOU de Alcalá de Guadaira.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

CAPÍTULO SÉPTIMO: ORDENANZA DE LA ZONA DE USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

Artículo 6.7.1. Ámbito.

Su ámbito de aplicación es la zona existente entre las manzanas destinadas a los usos descritos anteriormente.

Artículo 6.7.2. Identificación y carácter.

Se distinguen dos subzonas:

- Zona Pública de Uso Transportes y Comunicaciones.
- Zona Privada de Uso Transportes y Comunicaciones.

La Zona Privada de Uso Transportes y Comunicaciones, está formada por los terrenos identificados en el plano de *Zonificación y Usos* de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial como "TCPà

El carácter de las manzanas comprendidas en la Zona Privada de Uso Transportes y Comunicaciones será de dominio y uso privado.

La Zona Pública de Uso Transportes y Comunicaciones, está formada por el resto de terrenos destinados a Uso Transportes y Comunicaciones.

El carácter de las manzanas comprendidas en la Zona Pública de Uso Transportes y Comunicaciones será de dominio y uso público.

Se distinguen dos clases:

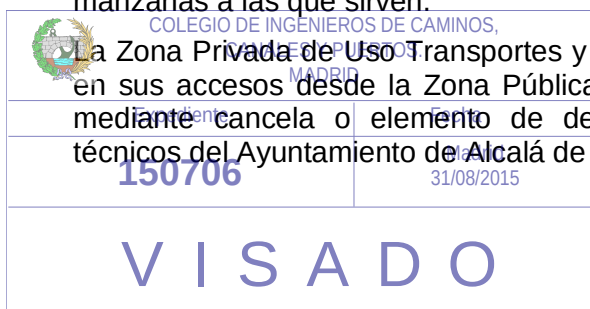
- Red viaria: espacio que se destina a facilitar el movimiento y que está formado por aceras y calzadas.
- Espacios para el estacionamiento de vehículos.

Artículo 6.7.3. Condiciones particulares de la Zona de Uso Transportes y Comunicaciones

El trazado de ambas zonas descritas anteriormente, y representado en los Planos que acompañan al Presente Documento, establece la estructura general de la Ordenación del Sector y por tanto es vinculante y sólo podrá ser modificado mediante "Modificación Puntual de Plan Parcial"

Las obras correspondientes a la Zona Privada de Uso Transportes y Comunicaciones se tramitarán como licencias de obra complementarias de urbanización paralelamente a las licencias de obras de edificación de las manzanas a las que sirven.

La Zona Privada de Uso Transportes y Comunicaciones deberá estar delimitada en sus accesos desde la Zona Pública de Uso Transportes y Comunicaciones mediante cancela o elemento de delimitación autorizado por los Servicios técnicos del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira.



DOCUMENTO 6

PLAN DE ETAPAS

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

PLAN DE ETAPAS.

PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN, URBANIZACIÓN y EDIFICACIÓN.

Las obras de urbanización se realizarán en una sola etapa.

Los plazos de cumplimiento por parte de la sociedad promotora serán los siguientes:

- a. Antes de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial los Promotores deberán presentar las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, así como realizar la constitución de la misma.
- b. Antes de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial los Promotores o Junta de Compensación deberán presentar para su aprobación ante el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación.
- c. Antes de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial los Promotores o Junta de Compensación, deberá presentar para su aprobación ante el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización.
- d. Las cesiones se realizarán por la Junta de Compensación de acuerdo con el procedimiento regulado por la L.O.U.A., a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, previamente al inicio de las obras de edificación.
- e. La finalización de las obras de urbanización del Plan Parcial será antes de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- f. El plazo para solicitar las licencias de edificación de las parcelas resultantes será de dos años a partir de la finalización de las obras de urbanización.

En plazo de 3 meses desde la aprobación definitiva de la última Modificación del Plan Parcial que tiene por objeto el aumento de densidad de viviendas del sector, pasando de 1250 a 1302, se presentará un proyecto de normalización de las fincas afectadas para que las modificaciones consten debidamente regularizadas en el Registro de la Propiedad.

En plazo de 3 meses desde la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial se presentará un anexo al proyecto de urbanización que contenga las modificaciones de las obras inicialmente proyectadas a resultas de la innovación.

En plazo de 5 años desde la aprobación definitiva del Anexo del Proyecto de Urbanización, a ejecutar las obras contenidas en el mismo.

 SECRETARÍA DE URBANISMO CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente 150706	Fecha Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

Sevilla, a SEPTIEMBRE de 2.015

Desarrollos Sostenibles de Viviendas
Protegidas, S.L.
Promoción La Vega de Valladolid, S.L.

Fdo.: Rafael Shaw Molina

PROMOTORES

TÉCNICO REDACTOR

	
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

DOCUMENTO 7

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha	
150706	Madrid 31/08/2015	
V I S A D O		

1. EVALUACIÓN DEL IMPORTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

CAPITULO	I.E.M. (ú)
Movimiento de tierras	249.972,00
Alcantarillado	649.927,20
Electricidad	1.199.865,60
Jardinería	399.955,20
Pavimentaciones	1.549.826,40
Abastecimiento de agua	499.944,00
Mobiliario urbano	199.977,60
Telefonía	249.972,00
 TOTAL Importe E. M:	 4.999.440,00 ú
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	799.910,40 ú
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	5.799.350,40 ú

2. FINANCIACION Y MEDIOS ECONOMICOS DE LA PROMOTORA.

Los medios económicos necesarios para la financiación de las obras son los bienes patrimoniales de la promotora, el valor de la propia finca y la financiación bancaria, según se demuestra en documentación.

3. REPERCUSION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Considerando la superficie total del sector 416.620,00 m², el coste estimado de las obras de urbanización supone una repercusión sobre suelo bruto de :

$$5.799.350,40 \text{ ú} / 416.620,00 \text{ m}^2 = 13,92 \text{ ú} / \text{m}^2$$

De los valores de repercusión expuestos, se deduce que queda plenamente garantizada la viabilidad económica-financiera de la urbanización del Sector objeto del presente Plan Parcial.

Sevilla, a SEPTIEMBRE de 2.015

Desarrollos Sostenibles de Viviendas
Protegidas, S.L.
Promoción La Vega de Valladolid, S.L.

Fdo.: Rafael Shaw Molina

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
PROMOTORES 150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

TÉCNICO REDACTOR



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MADRID

Expediente

Fecha

150706

Madrid
31/08/2015

V I S A D O

ANEXO 1

TÍTULO DE PROPIEDAD

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

Información Registral expedida por

JUAN NAVARRO RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de ALCALA DE
GUADAIRA

correspondiente a la solicitud formulada por

AGUISER SERVICIOS INMOBILIARIOS SL.

con DNI/CIF: B20472585

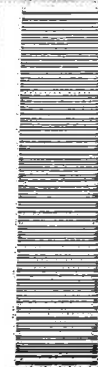
Interés legítimo alegado:

Investigación para contratación o interposición de acciones.

Identificador de la solicitud: T34ZZ29

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,
que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores,
citando el identificador de la solicitud.



SFCBA5E9868DA66155910E032506592

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE Alcalá de Guadaira N°: 7841.

RUSTICA. Suerte de tierra al sitio de LAS LLANADILLAS Y CRUZ DEL BARCO, en término municipal de esta Ciudad. Tiene una superficie de cincuenta áreas. Linda: Por el Norte, con la carretera de Dos Hermanas; por el Sur y Oeste, con finca de Don Manuel Domínguez Morato; y por el Oeste, con finca de Don José Miranda Martínez. No consta la referencia catastral.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	--------	------	-------	-------	------

JARDINES GUADAIRA SL,	B20836011	783	470	95	14
50% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, según escritura otorgada en SAN SEBASTIAN, el día diez de Marzo del año dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO					

JARDINES GUADAIRA II SERVICIOS INMOBILIARIOS SL,	B20835906	783	470	95	15
50% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, según escritura otorgada en SAN SEBASTIAN, el día diez de Marzo del año dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO					

TÍTULO de la inscripción 13: El de COMPRAVENTA, según la escritura otorgada en SEVILLA, el día doce de septiembre de dos mil tres, ante el Notario D./Dña. ALFONSO PALACIOS RAPOSO.

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día veintidos de febrero de dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día seis de abril de dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día veinticinco de noviembre de dos mil tres, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

Una HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MONTE PIEDAD GUIPUZKOA SAN SEBASTIAN, para

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE Alcalá de Guadaira N°: 7867.

Naturaleza RUSTICA OTRAS RUSTICAS.
 Vía Pública: Calle Paraje: CRUZ DEL BARRO Y MAGDALENA

Polígono: Parcela:
 Superficie: Terreno: tres hectáreas, cuarenta y dos áreas, cincuenta y dos centiáreas.
 Línderos:
 Norte, CARRETERA DE DOS HERMANAS.
 Sur, OLIVAR DE MANUEL BORRERO.
 Este, OLIVAR DE MANUEL MUELA RECHE Y FERNANDO ROLLAN ALONSO.
 Oeste, OLIVAR DE MANUEL BORRERO Y CON LA VEREDA REAL.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
JARDINES GUADAIRA SL, 50% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, según escritura otorgada en SAN SEBASTIAN, el día diez de Marzo del año dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO	B20836011	986	601	4	5
JARDINES GUADAIRA II SERVICIOS INMOBILIARIOS SL, 50% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, según escritura otorgada en SAN SEBASTIAN, el día diez de Marzo del año dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO	B20835906	986	601	4	6

TITULO de la inscripción 5: El de COMPRAVENTA, según la escritura otorgada en SAN SEBASTIAN, el día diez de marzo de dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO.

TITULO de la inscripción 6: El de COMPRAVENTA, según la escritura otorgada en SAN SEBASTIAN, el día diez de marzo de dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO.

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día dieciocho de mayo de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día dieciocho de mayo de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día dieciocho de mayo de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Una HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MONTE PIEDAD GIPUZKOA SAN SEBASTIAN, para responder de SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS de principal; VEINTISIETE MIL OCHENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y

CUATRO CENTIMOS de intereses ordinarios; CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTIMOS de intereses de demora y CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS para costas y gastos.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO el día diez de marzo de dos mil cuatro. Constituida en la inscripción 7 de fecha dieciocho de mayo de dos mil cuatro.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día dieciocho de mayo de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Una HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MONTE PIEDAD GIPUZKOA SAN SEBASTIAN, para responder de SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS de principal; VEINTISIETE MIL OCHENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CENTIMOS de intereses ordinarios; CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTIMOS de intereses de demora y CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS para costas y gastos.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO el día diez de marzo de dos mil cuatro. Constituida en la inscripción 8 de fecha dieciocho de mayo de dos mil cuatro.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día dieciocho de mayo de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ASIENTOS/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CINCO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CINCO antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
VISADO	

Información Registral expedida por

JUAN NAVARRO RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de ALCALA DE
GUADAIRA

correspondiente a la solicitud formulada por

AGUISER SERVICIOS INMOBILIARIOS SL.

con DNI/CIF: B20472585

Interés legítimo alegado:

Investigación para contratación o interposición de acciones.

Identificador de la solicitud: T34ZZ11

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



BF202E4AB557B98186438C5A6A5A500DE

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,
que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores,
citando el identificador de la solicitud.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
VISADO	

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE Alcalá de Guadaira N°: 8656.

RUSTICA. Suerte de tierra de olivar al sitio de LAS LLANADILLAS Y CRUZ DEL BARCO, en término municipal de esta Ciudad. Tiene una superficie de dieciocho áreas y treinta y ocho centiáreas. Linda: Por el Norte, con finca de la que se segregó; por el Este y Oeste, con finca de Doña Josefa Navarro Hernández; y por el Sur, con fincas de Don Fernando Rollán Gallardo y Don Manuel González Estrada. No consta la referencia catastral.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
JARDINES GUADAIRA SL, 50% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, según escritura otorgada en SEBASTIAN, el día diez de Marzo del año dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO	B20836011	783	470	98	8

JARDINES GUADAIRA II SERVICIOS INMOBILIARIOS SL, 50% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, según escritura otorgada en ALCALÁ DE GUADAIRA, el día diez de Mayo del año dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. RAFAEL MORALES LOZANO	B20835906	783	470	98	9
--	-----------	-----	-----	----	---

TITULO de la inscripción 7; El de COMPRAVENTA, según la escritura otorgada en SEVILLA, el día doce de septiembre de dos mil tres, ante el Notario D./Dña. ALFONSO PALACIOS RAFOSO.

CARGAS

Esta finca queda afectada durante el plazo de cinco años, contados desde el día veintidos de febrero de dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afectada durante el plazo de cinco años, contados desde el día seis de abril de dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afectada durante el plazo de cinco años, contados desde el día veinticinco de noviembre de dos mil tres, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afectada, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

Expediente

Fecha

Esta finca queda afectada, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

VISADO

Una HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MONTE PIEDAD GUIPUZKOA SAN SEBASTIAN, para responder de TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES CON OCHENTA Y CINCO EUROS de principal; intereses ordinarios por un total de MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON TREINTA Y CINCO euros; intereses de demora por un total de DIEZ MIL CIENTO SETENTA Y TRES CON CUARENTA Y SIETE euros; DOS MIL NOVECIENTOS SEIS CON SETENTA EUROS para costas y gastos; con un plazo de amortización de TRESCIENTOS MESES, a contar desde el 10 de Marzo de 2.004, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de CIENTO DOCE MIL CUARENTA Y SIETE CON NOVENTA Y DOS EUROS. Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO el día 10 de Marzo de 2.004. Constituida en la Inscripción 10 de fecha 18 de Mayo de 2.004.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaíra a 18 de Mayo de 2.004.

Una HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MONTE PIEDAD GUIPUZKOA SAN SEBASTIAN, para responder de TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES CON OCHENTA Y CINCO EUROS de principal; intereses ordinarios por un total de MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON TREINTA Y CINCO euros; intereses de demora por un total de DIEZ MIL CIENTO SETENTA Y TRES CON CUARENTA Y SIETE euros; DOS MIL NOVECIENTOS SEIS CON SETENTA EUROS para costas y gastos; con un plazo de amortización de TRESCIENTOS MESES, con fecha de vencimiento del 10 de Marzo de 2.029, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de CIENTO DOCE MIL CUARENTA Y SIETE CON NOVENTA Y DOS EUROS. Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO el día 10 de Marzo de 2.004. Constituida en la Inscripción 11 de fecha 18 de Mayo de 2.004.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaíra a 18 de Mayo de 2.004.

ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CINCO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CINCO antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
VISADO	

Información Registral expedida por

JUAN NAVARRO RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de ALCALA DE
GUADAIRA

correspondiente a la solicitud formulada por

AGUISER SERVICIOS INMOBILIARIOS SL.

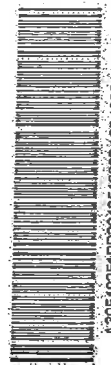
con DNI/CIF: B20472585

Interés legítimo alegado:

Investigación para contratación o interposición de acciones.

Identificador de la solicitud: T35CC79

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



A30E492E1BB23435468304CD40324AF2U

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,
que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores,
citando el identificador de la solicitud.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
VISADO	

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE Alcalá de Guadaira N°: 8859.

URBANA. Parcela de terreno en término de esta Ciudad, al sitio de Tejar, llamado de ESTACIONAL, procedente de la HACIENDA DE LA ANDRADA, con una extensión superficial después de segregación efectuada de trescientos treinta mil cuatrocientos cuatro metros cuadrados. Linderos: al Norte, con la Hacienda de La Andrada de donde se segregó; al Sur, con finca segregada y camino de Santa María; al Este, con el Camino de Santa María; y al Oeste, con Finca El Tejar de la Hacienda de la Andrada de donde se segregó, desde la entrada del camino, al kilómetro dos, sin que se incluya parte de olivar, y finca Las Llanadillas de Don Manuel Domínguez Morado y otros. Está clasificada como Suelo Urbanizable Programado, Sector Residencial número tres-B Norte. No consta la referencia catastral.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
JARDINES GUADAIRA SL, 50% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, según escritura otorgada en SAN SEBASTIAN, el día diez de Marzo del año dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO	B20836011	1355	853	74	16

JARDINES GUADAIRA II SERVICIOS INMOBILIARIOS SL, 50% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, según escritura otorgada en SAN SEBASTIAN, el día diez de Marzo del año dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO	B20835906	1355	853	75	17
---	-----------	------	-----	----	----

TITULO de la inscripción 16: El de COMPRAVENTA, según la escritura otorgada en SAN SEBASTIAN, el día diez de marzo de dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO.

TITULO de la inscripción 17: El de COMPRAVENTA, según la escritura otorgada en SAN SEBASTIAN, el día diez de marzo de dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO.

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día ocho de febrero de dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día dieciocho de mayo de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día dieciocho de mayo de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día dieciocho de mayo de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

VISADO

Una HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MONTE PIEDAD GUIPUZKOA SAN SEBASTIAN, para responder de SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL CIEN CON TREINTA Y SEIS EUROS de principal; intereses ordinarios por un total de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS CUATRO CON UNO euros; intereses de demora por un total de UN MILLON SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO CON DIEZ euros; QUINIENTOS UNO MIL SEISCIENTOS OCHO CON DOS EUROS para costas y gastos; con un plazo de amortización de TRESCIENTOS MESES, con fecha de vencimiento del 10 de Marzo de 2.029, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NUEVE CON SETENTA Y SEIS EUROS. Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO el día 10 de Marzo de 2.004. Constituida en la Inscripción 18 de fecha 18 de Mayo de 2.004.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

Una HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MONTE PIEDAD GUIPUZKOA SAN SEBASTIAN, para responder de SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL CIEN CON TREINTA Y SEIS EUROS de principal; intereses ordinarios por un total de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS CUATRO CON UNO euros; intereses de demora por un total de UN MILLON SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO CON DIEZ euros; QUINIENTOS UNO MIL SEISCIENTOS OCHO CON DOS EUROS para costas y gastos; con un plazo de amortización de TRESCIENTOS MESES, con fecha de vencimiento del 10 de Marzo de 2.029, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NUEVE CON SETENTA Y SEIS EUROS. Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO el día 10 de Marzo de 2.004. Constituida en la Inscripción 19 de fecha 18 de Mayo de 2.004.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

ASIENTOS/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CINCO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CINCO antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
VISADO	

Información Registral expedida por

JUAN NAVARRO RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de ALCALA DE
GUADAIRA

correspondiente a la solicitud formulada por

AGUISER SERVICIOS INMOBILIARIOS SL.

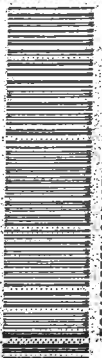
con DNI/CIF: B20472585

Interés legítimo alegado:

Investigación para contratación o interposición de acciones.

Identificador de la solicitud: T35CH67

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



7C54CBCE58A0C043FF2BC074B81A1B

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,
que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores,
citando el identificador de la solicitud.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE Alcalá de Guadaira N°: 24181.

URBANA. Parcela de terreno, procedente de la enclavada al sitio de LAS LLANADILLAS Y CRUZ DEL BARRO, en esta Ciudad. Tiene una superficie de tres mil trescientos treinta y tres metros, con treinta y tres decímetros cuadrados, y linda: por su frente, en línea de veintinueve metros con setenta y seis decímetros, con la carretera de Alcalá de Guadaira a Dos Hermanas; derecha entrando, con parcela de Don Luis Ortiz Ponce; izquierda, con finca de Doña Josefa Navarro Hernández y Don Francisco García Fernández; y fondo, con finca de estos últimos señores. No consta la referencia catastral.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
JARDINES GUADAIRA SL, 50% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, según escritura otorgada en SAN SEBASTIAN, el día diez de Marzo del año dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO.	B20836011	1493	953	100	3

JARDINES GUADAIRA II SERVICIOS INMOBILIARIOS SL, 50% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, según escritura otorgada en SAN SEBASTIAN, el día diez de Marzo del año dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO.	B20835906	1493	953	100	4
--	-----------	------	-----	-----	---

TITULO de la inscripción 2: El de COMPRAVENTA, según la escritura otorgada en SEVILLA, el día doce de agosto de dos mil tres, ante el Notario D./Dña. SANTIAGO SOTO DIAZ.

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día veinticinco de noviembre de dos mil tres, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

Una HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MONTE PIEDAD GUIPUZKOA SAN SEBASTIAN, para responder de SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES CON SETENTA Y SIETE EUROS de principal; intereses ordinarios por un total de DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO CON SETENTA Y CINCO euros; intereses de demora por un total de DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA CON VEINTICINCO euros; CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UNO CON CINCUENTA EUROS para costas y gastos; con un plazo de amortización de TRESCIENTOS MESES, a contar desde el 10 de Marzo de 2.004, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de DOSCIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS SEIS CON

NUEVE EUROS.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO el día 10 de Marzo de 2.004. Constituida en la Inscripción 5 de fecha 18 de Mayo de 2.004.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

Una HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MONTE PIEDAD GUIPUZKOA SAN SEBASTIAN, para responder de SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES CON SETENTA Y SIETE EUROS de principal; intereses ordinarios por un total de DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO CON SETENTA Y CINCO euros; intereses de demora por un total de DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA CON VEINTICINCO euros; CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UNO CON CINCUENTA EUROS para costas y gastos; con un plazo de amortización de TRESCIENTOS MESES, con fecha de vencimiento del 10 de Marzo de 2.029, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de DOSCIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS SEIS CON NUEVE EUROS.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO el día 10 de Marzo de 2.004. Constituida en la Inscripción 6 de fecha 18 de Mayo de 2.004.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

ASIENTOS/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CINCO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CINCO antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- 3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
VISADO	

Información Registral expedida por

JUAN NAVARRO RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de ALCALA DE
GUADAIRA

correspondiente a la solicitud formulada por

AGUISER SERVICIOS INMOBILIARIOS SL.

con DNI/CIF: B20472585

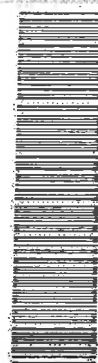
Interés legítimo alegado:

Investigación para contratación o interposición de acciones.

Identificador de la solicitud: T35CC92

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,
que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores,
citando el identificador de la solicitud



1EB3939279A554C8ECBCDD0A C859B5E5T

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
VISADO	

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE Alcalá de Guadaira N°: 1471.

RUSTICA. Suerte de olivar nombrada LA MAGDALENA, en término de esta Ciudad, en el pago de PATARIN. Tiene cinco y media aranzadas y tres pies de olivos y estacas, equivalentes a tres hectáreas y cincuenta y dos áreas. Linda: Al Norte, con olivar de Don José María Galeazo; al levante, con estadada de D. Julián Williams; al poniente, con olivar de la hacienda Acebuchal, y por el sur con el expresado de D. Julián Williams. Esta finca sólo es susceptible de división respetando la unidad mínima de cultivo. No consta la referencia catastral.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
JARDINES GUADAIRA SL, 50% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, según escritura otorgada en SAN SEBASTIAN, el día diez de Marzo del año dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO	B20836011	1355	853	86	17
JARDINES GUADAIRA II SERVICIOS INMOBILIARIOS SL, 50% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, según escritura otorgada en SAN SEBASTIAN, el día diez de Marzo del año dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO	B20835906	1355	853	86	18

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día ocho de febrero de dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

Expediente

Fecha

Una HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MONTE PIEDAD GUIPUZKOA SAN SEBASTIAN, para responder de SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO CON SETENTA Y SIETE EUROS de principal; intereses ordinarios por un total de VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES CON CINCUENTA Y CINCO euros; intereses de demora por un total de CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO CON OCHENTA Y CINCO euros ; CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE CON

DIEZ EUROS para costas y gastos; con un plazo de amortización de TRESCIENTOS MESES, con fecha de vencimiento del 10 de Marzo de 2.029, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO CON CUATRO EUROS.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO el día 10 de Marzo de 2.004. Constituida en la Inscripción 19 de fecha 18 de Mayo de 2.004.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

Una HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MONTE PIEDAD GUIPUZKOA SAN SEBASTIAN, para responder de SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO CON SETENTA Y SIETE EUROS de principal; intereses ordinarios por un total de VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES CON CINCUENTA Y CINCO euros; intereses de demora por un total de CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO CON OCHENTA Y CINCO euros; CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE CON DIEZ EUROS para costas y gastos; con un plazo de amortización de TRESCIENTOS MESES, con fecha de vencimiento del 10 de Marzo de 2.029, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO CON CUATRO EUROS.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO el día 10 de Marzo de 2.004. Constituida en la Inscripción 20 de fecha 18 de Mayo de 2.004.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

ASIENTOS/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CINCO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CINCO antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

CANALES Y PUERTOS MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
VISADO	

Información Registral expedida por

JUAN NAVARRO RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de ALCALA DE
GUADAIRA

correspondiente a la solicitud formulada por

AGUISER SERVICIOS INMOBILIARIOS SL.

con DNI/CIF: B20472585

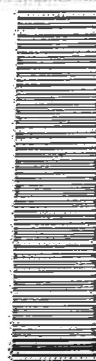
Interés legítimo alegado:

Investigación para contratación o interposición de acciones.

Identificador de la solicitud: T35CM27

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Esta huella digital-código de barras-asegura la integridad de esta información,
que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores,
citando el identificador de la solicitud.



C80CD2EB66A59A6F49386CC0D2BF83171

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

de 2.004.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

Una HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MONTE PIEDAD GUIPUZKOA SAN SEBASTIAN, para responder de SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES CON NOVENTA Y CINCO EUROS de principal; intereses ordinarios por un total de DOS MIL SEISCIENTOS, TREINTA Y CINCO CON SETENTA Y CINCO euros; intereses de demora por un total de DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA CON TREINTA euros ; CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UNO CON CINCUENTA Y UNO EUROS para costas y gastos; con un plazo de amortización de TRESCIENTOS MESES, a contar desde el 10 de Marzo de 2.004, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de DOSCIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS SEIS CON SESENTA Y CINCO EUROS.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO el día 10 de Marzo de 2.004. Constituida en la inscripción 6 de fecha 18 de Mayo de 2.004.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Alcalá De Guadaira a 18 de Mayo de 2.004.

ASIENTOS/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CINCO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CINCO antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

Información Registral expedida por

JUAN NAVARRO RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de ALCALA DE
GUADAIRA

correspondiente a la solicitud formulada por

AGUISER SERVICIOS INMOBILIARIOS SL.

con DNI/CIF: B20472585

Interés legítimo alegado:

Investigación para contratación o interposición de acciones.

Identificador de la solicitud: T40HZ91

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



57026011005110035792B7C606971C4F2S

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,
que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores,
citando el identificador de la solicitud.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE Alcalá de Guadaira N°: 24183.

URBANA. Parcela de terreno procedente de la enclavada al sitio de Las Planadillas y Cruz del Barro, en término de esta Ciudad. Tiene una superficie de tres mil trescientos treinta y tres metros y treinta y tres decímetros cuadrados. Linda: por su frente, en línea de treinta y un metros y un centímetro, con la carretera de Alcalá de Guadaira a Dos Hermanas; derecha entrando, con la finca de Don Antonio Ortiz Ponce; izquierda, con la de Don Juan Ortiz Ponce; y fondo, con finca de Doña Josefa Navarro Hernández y Don Francisco García Fernández. No consta la referencia catastral.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
JARDINES GUADAIRA SL, 50% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA FAX, con carácter privativo, según escritura otorgada en SEVILLA, el día dos de Noviembre del año dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. ILDEFONSO PALACIOS RAFOSO		937	575	69	5

JARDINES GUADAIRA II SERVICIOS INMOBILIARIOS SL, 50% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA FAX, según escritura otorgada en SEVILLA, el día dos de Noviembre del año dos mil cuatro, ante el Notario D./Dña. ILDEFONSO PALACIOS RAFOSO	B20835906	937	575	69	5
---	-----------	-----	-----	----	---

TITULO de la inscripción 3: El de ADJUDICACION, según la escritura otorgada en ALCALA DE GUADAIRA, el día dos de febrero de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario D./Dña. RAFAEL GUERRA PEREZ.

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados desde el día veintidos de abril de dos mil tres, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día dieciocho de enero del año dos mil cinco, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ASIENTOS/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
VISADO	

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIEZ DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CINCO antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MADRID

Expediente

Fecha

150706

Madrid
31/08/2015

VISADO

Información Registral expedida por

JUAN NAVARRO RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de ALCALA DE
GUADAIRA

correspondiente a la solicitud formulada por

AGUISER SERVICIOS INMOBILIARIOS SL.

con DNI/CIF: B20472585

Interés legítimo alegado:

Investigación para contratación o interposición de acciones.

Identificador de la solicitud: T40MF54

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



4066074E71C054BF29A970B0ACE00077

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,
que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores,
citando el identificador de la solicitud.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
VISADO	

ADVERTENCIAS

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- 3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MADRID

Expediente

Fecha

150706

Madrid
31/08/2015

VISADO

5

JUAN NAVARRO RODRIGUEZ

con DNI/CIF: B20827788

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser consultada en los servidores centrales del Colegio de Registradores, citando su identificación por la siguiente

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	

de la solicitud: N84UT54

Citar este identificador para cualquier
cuestión relacionada con esta información.

R

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE Alcalá de Guadaira N.º 9091.

RÚSTICA. Suerte de tierra al sitio de LAS LLANADILLAS Y CRUZ DEL BARRO, en el término municipal de esta Ciudad. Mide la superficie de cincuenta áreas. Linderos: por el Norte, con la carretera de Dos Hermanas; Sur y Oeste, finca de Don Manuel Domínguez Morato; y por el Este, con el resto de la finca matriz de donde se segregó.

Naturaleza RÚSTICA: OTRAS RÚSTICAS
Vía Pública: Calle Paraje: LLANADILLAS

Polígono: Parcela:
Superficie: Terreno: cincuenta áreas.
Linderos:
Norte, CARRETERA DE DOS HERMANAS.
Sur, FINCA DE MANUEL DOMÍNGUEZ MORATO.
Este, RESTO DE LA FINCA MATRIZ DE LA QUE SE SEGREGO.
Oeste, FINCA DE MANUEL DOMÍNGUEZ MORATO.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	--------	------	-------	-------	------

RECICLAJES SUR HIERROS SL,	R-41933631	1002	614	173	3
----------------------------	------------	------	-----	-----	---

100% del pleno dominio por título de ADJUDICACION, según escritura otorgada en SEVILLA, el día dieciséis de Enero del año dos mil uno, ante el Notario D./Dña. VICTORIO MAGARIÑOS BLANCO

CARGAS

Esta finca queda afectada durante el plazo de cinco años, contados desde el día uno de marzo de dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Una HIPOTECA a favor de BANCO ANDALUCIA SA, para responder de SESENTA MIL QUINIENTOS EUROS de principal; intereses ordinarios de 2 anualidades al 9,000 % anual; intereses de demora de 2 años al 13,000 % anual y de NUEVE MIL SESENTA Y CINCO EUROS para costas y gastos.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don SANTIAGO TRAVESEDO COLOM CARVAJAL el día trece de marzo de dos mil dos. Constituida en la inscripción 4 de fecha veintiseis de mayo de dos mil dos.

Esta finca queda afectada durante el plazo de cinco años, contados desde el día veintiseis de mayo de dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ASIENTOS/8 PRESENTACION PENDIENTE/8

NO hay documentos pendientes de despacho



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MADRID

Expediente

Fecha

150706

Madrid
31/08/2015

VISADO

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CUATRO antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
VISADO pag. 3	

ANEXO 2

CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAJIRA Y MARVI SERVICIOS INMOBILIARIOS, SL UNIPERSONAL, PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE TERRENOS SITOS EN EL SUP R3B NORTE

	
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	



AYUNTAMIENTO
DE
ALCALA DE GUADAIRA
(SEVILLA)
URBANISMO

**CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALCALA
DE GUADAÍRA Y MARVI SERVICIOS INMOBILIARIOS,
S.L. UNIPERSONAL, PARA EL DESARROLLO
URBANISTICO DE TERRENOS SITOS EN EL SUP R 3 B
NORTE**

En Alcalá de Guadaíra, a 15 de noviembre de 2003

REUNIDOS

De una parte, **D. Antonio Gutiérrez Limones**, en representación del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra del que es Alcalde Presidente, ante **D. Gabriel Mesa Brioso**, Vicesecretario de dicha Corporación y Secretario en funciones, que asiste a los solos efectos de dar fe de la firma del presente documento.

Y de otra parte **D. José Ramón Cortés Irureta**, mayor de edad, con N.I.F. nº. 15.385.009-X, y con domicilio a estos efectos, en Marbella, Avenida General Domínguez 2 entreplanta, oficina 1, edificio Puerto Azul, en nombre y representación de la sociedad **Marvi Servicios Inmobiliarios, S.L. Unipersonal**, domiciliada en San Sebastián, Pza. Marugame nº 4, N.I.F. núm B-20808607, constituida mediante Escritura Pública de 29 de Abril de 2.003 ante el Notario de San Sebastián D. Diego M^a Granados Asensio con el nº de protocolo 1.455 e inscrita en el Registro Mercantil de Guipúzcoa, en el Tomo 2.025, Folio 185, Hoja SS-22.240.

Sus facultades resultan de la escritura de poder conferida a su favor ante el mismo Notario, el día 9 de Septiembre de 2.003, protocolo 2.885, inscrito en el Registro Mercantil de Guipúzcoa al tomo 2.025, libro 0, folio 186 sec. 8^a, hoja SS-22.240, inscripción 3^a.

Ambas partes intervinientes se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente convenio, a cuyo efecto y como antecedentes del mismo,

150706

Madrid
31/08/2015

VISADO



EXPONEN:

I. La aprobación definitiva de sendas modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira producida mediante acuerdos plenarios de fechas 18 de noviembre de 1.998 y 6 de abril de 2.001, respectivamente, determinó que el primitivo sector de suelo urbanizable programado SUP R 3 B, Virgen del Aguila B, se dividiera en tres sectores, el Sur, el Norte y el Oeste.

II. A su vez, el nuevo sector de suelo urbanizable programado SUP R 3 B Norte fue objeto de un plan parcial aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario de fecha 19 de abril de 2.001, que dividió el sector en dos unidades de ejecución, la A y la B, estando el desarrollo urbanístico de ambas pendiente de la presentación y aprobación de los correspondientes proyectos de urbanización y equidistribución.

III. La entidad Marvi Servicios Inmobiliarios S.L. Unipersonal, con fecha 6 de noviembre de 2.003, ha suscrito escritura de compraventa en Málaga ante el Notario D. Luis María Carreño Montejo, bajo el nº 4.583 de su protocolo, por la que ha adquirido la totalidad de los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución A del sector de suelo urbanizable programado SUP R 3 B Norte, así como parte de los terrenos incluidos en su Unidad de Ejecución B.

En concreto, los terrenos objeto de dicho contrato de compraventa son los reflejados en el plano que se acompaña como Anexo I al presente documento.

IV. El Plan parcial aprobado para el sector de suelo urbanizable programado SUP R 3 B Norte establece los siguientes parámetros:

- Superficie bruta: 416.620 m²
- Aprovechamiento objetivo: 231.384 uas
- Aprovechamiento medio (am) Área de Reparto: 0,51782 ua/m² s
- Aprovechamiento subjetivo: 90% am x superficie : 194.160,74 uas
- Total aprovechamiento municipal: 37.223,26 uas; distinguiéndose dentro del mismo entre 21.573,42 uas en terrenos urbanizados (10%) y 15.649,84 uas en terrenos sin urbanizar (excedentes por encima del am)

V. El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira tiene intención de construir un centro polideportivo en el Sector SUP R 3 B Norte que le permita satisfacer las necesidades deportivas existentes en la zona, para lo que ha solicitado de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía la correspondiente ayuda financiera.

	Expediente 116706	Fecha 16/02/20
VISTADO		



AYUNTAMIENTO
DE
ALCALÁ DE GUADAIRA
(SEVILLA)
URBANISMO

VI. A fin de facilitar la obtención de la subvención autonómica solicitada se hace preciso anticipar la cesión de una parcela que reúna las condiciones necesarias para albergar las instalaciones proyectadas, y dado que la manzana destinada a uso deportivo dentro de la Unidad de Ejecución A -del Plan parcial aprobado- no reúne dichas condiciones, ambas partes se muestran de acuerdo en anticipar la cesión de otra manzana de dimensiones adecuadas al uso deportivo proyectado.

A tal efecto ambas partes se muestran de acuerdo en materializar la cesión al Ayuntamiento, con anterioridad a la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución, de la manzana denominada R9, de 13.222 m² de superficie, incluida en la Unidad de Ejecución A del plan parcial ya aprobado.

La citada cesión lo será a cuenta de las cesiones obligatorias que corresponden al Ayuntamiento en el ámbito del Plan parcial del SUP R 3 B Norte, y así se habrá de materializar posteriormente en el/los proyecto/s de equidistribución que se presente/n y apruebe/n.

VII. Por su parte, la entidad Marvi Servicios Inmobiliarios S.L. Unipersonal tiene intención de solicitar una modificación puntual de la ordenación prevista en el plan parcial ya aprobado para el SUP R 3 B que le permita atender de una manera más eficiente las necesidades del mercado actual de viviendas. Con dicha finalidad ha presentado ante el Ayuntamiento un borrador de la citada modificación, adjuntada al presente convenio, resumida, en el plano recogido como Anexo II. El Ayuntamiento manifiesta su mejor disposición a aceptarla, condicionando dicha voluntad a lo que dispongan los informes técnicos municipales una vez presentada la documentación completa por parte de Marvi Servicios Inmobiliarios S.L. Unipersonal.

Igualmente manifiesta esta entidad su intención de presentar, para su tramitación simultánea, los correspondientes proyectos de urbanización y de reparcelación.

VIII. Ambas partes se muestran interesadas en el rápido desarrollo urbanístico de la zona, por cuya causa suscriben el presente convenio que se concreta en las siguientes:

Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, conocida la voluntad de Marvi Servicios Inmobiliarios S.L. Unipersonal, se



compromete a tramitar con agilidad una modificación puntual del Plan parcial del sector SUP R 3 B Norte que, sin perjuicio de su necesaria adecuación al interés público y a la normativa vigente, permita ajustar su ordenación a las necesidades actuales del mercado.

En este sentido, una vez presentado el correspondiente documento de modificación del Plan Parcial por Marvi Servicios Inmobiliarios S.L. Unipersonal, suscrito por facultativo competente, el Ayuntamiento -previo informe favorable de los Servicios Municipales correspondientes- lo elevará al órgano competente para su aprobación inicial en el plazo máximo de tres meses desde dicha presentación. Dicho plazo se verá interrumpido de producirse algún requerimiento a Marvi Servicios Inmobiliarios S.L. Unipersonal para la subsanación de deficiencias advertidas en el documento presentado, en tanto dicha subsanación no se produzca.

SEGUNDA.- La entidad Marvi Servicios Inmobiliarios S.L. Unipersonal se compromete a aportar al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, con anterioridad al día 17 de noviembre de 2.003, escritura pública de cesión en su favor, gratuita y libre de cargas, de la manzana denominada R9 incluida en la Unidad de Ejecución A del plan parcial ya aprobado definitivamente para el sector de suelo urbanizable programado SUP R 3 B Norte, siendo los gastos e impuestos de la segregación y cesión de cuenta de la cesionaria.

Dicha manzana, que igualmente se refleja en el plano que se acompaña como Anexo I, dispone de 13.222 m² de superficie. Igualmente, a título informativo, se refleja en el plano que se acompaña como Anexo II, correspondiente a la modificación puntual planteada.

La referida transmisión gratuita se realiza en concepto de cesión parcial anticipada de los terrenos de cesión obligatoria resultantes del desarrollo del sector de suelo urbanizable programado SUP R 3 B Norte, y como tal se computará tanto en el plan parcial como en el instrumento de equidistribución que se redacte.

Por otra parte, el Ayuntamiento se encargará de gestionar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la mencionada cesión a su favor.

El documento de modificación puntual del plan parcial a presentar por Marvi Servicios Inmobiliarios S.L. Unipersonal, además de cumplir todas las determinaciones legal y reglamentariamente exigibles, configurará la manzana R9 objeto de la cesión anticipada en la misma localización determinada por el plan parcial actualmente vigente, asignando el uso característico deportivo a 10.000 m² de la misma y el uso de espacios libres compatible con el deportivo al resto de la manzana (3.222 m²).



AYUNTAMIENTO
DE
ALCALÁ DE GUADAIRA
(SEVILLA)
URBANISMO

Sin perjuicio de lo expuesto, la modificación puntual del plan parcial podrá incrementar la superficie actual de la manzana R9, asignando a dicho incremento la calificación urbanística que resulte más razonable desde el punto de vista urbanístico.

La titularidad municipal de la manzana cedida anticipadamente no generará para el Ayuntamiento, en el momento de la tramitación del proyecto de equidistribución, aprovechamiento adicional en la Unidad, puesto que dicha cesión opera a modo instrumental, siendo la actual propietaria de la manzana a ocupar anticipadamente, Marvi Servicios Inmobiliarios S.L Unipersonal, la única legitimada para obtener en correspondencia a dicho suelo el aprovechamiento correspondiente a la total superficie cedida como si de suelo aportado a la reparcelación se tratase. En ningún caso la cesión anticipada alterará la situación actual de titularidades y derechos, sin que la misma pueda implicar la toma en consideración de ningún nuevo propietario.

El Ayuntamiento se compromete a aportar certificación aclaratoria de los anteriores extremos.

TERCERA.- Haciendo uso de la facultad establecida en el art. 54.2 c) in fine de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento se compromete a enajenar directamente a Marvi Servicios Inmobiliarios S.L Unipersonal, por el precio que resulte en su momento según informe de los Servicios Técnicos Municipales, 15.649,84 uas que, con la obligación inherente de costear los correspondientes gastos de urbanización, han de atribuirse al Ayuntamiento en la Unidad de Ejecución A del Sector SUP R3 B Norte en concepto de aprovechamiento homogeneizado correspondiente al exceso del 100 % del aprovechamiento medio del Area de Reparto del Sector, referido a la superficie de dicha Unidad.

Por otra parte, Marvi Servicios Inmobiliarios S.L Unipersonal localizará, en el/los proyecto/s de equidistribución de las Unidades de Ejecución A y B los terrenos en los que se ha de concretar la cesión al Ayuntamiento de las 21.573,42 uas, libres de carga de urbanizadora, que le corresponden en concepto de 10 % de dicho aprovechamiento medio.

CUARTA.- Marvi Servicios Inmobiliarios S.L Unipersonal se compromete a presentar, con anterioridad a la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial propuesta, los proyectos de urbanización y reparcelación de las Unidades de Ejecución A y B del sector SUP R 3 B Norte, así como a atender con diligencia los requerimientos que al efecto le realice el Ayuntamiento para la mejora o subsanación de la documentación presentada. Por su parte el Ayuntamiento

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MÁLAGA

Expediente

150706

31/08/2015

VISADO



AYUNTAMIENTO
DE
ALCALA DE GUADAIRA
(SEVILLA)
URBANISMO

propiciará la tramitación simultánea de dichos documentos, avanzando en lo que fuera posible con el objeto de que tras la aprobación definitiva del Plan Parcial se pudiera proceder de forma inmediata a la aprobación de los señalados proyectos.

QUINTA.- Marvi Servicios Inmobiliarios S.L Unipersonal manifiesta su conformidad a que, ante un eventual incumplimiento culpable de las obligaciones que asume mediante el presente convenio, el Ayuntamiento ejecute obras provisionales de urbanización del viario a que da frente la manzana R9 por cuenta de la citada entidad.

A tal efecto el Ayuntamiento habrá de efectuar un requerimiento a Marvi Servicios Inmobiliarios S.L Unipersonal con una antelación mínima de un mes a la adopción de los acuerdos procedentes.

SEXTA.- Los anteriores compromisos no impedirán que, a través del instrumento que resulte procedente y previa solicitud de Marvi Servicios Inmobiliarios S.L Unipersonal, se fusionen en una sola Unidad las Unidades de Ejecución A y B del Sector, debiendo entenderse adaptados los citados compromisos a esta circunstancia.

SEPTIMA.- En el supuesto de transmisión de la titularidad de las fincas a que se hace referencia en el presente convenio, Marvi Servicios Inmobiliarios S.L. Unipersonal podrá ceder los derechos y obligaciones derivados del mismo al nuevo titular, dando cuenta al Ayuntamiento en el plazo de dos meses para su conocimiento.

OCTAVA.- La validez del presente convenio quedará condicionada a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, que requerirá un previo trámite de información pública conforme a lo dispuesto en los arts. 30 y 39.2 de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Y para que así conste ambas partes suscriben el presente documento, que se extiende por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados al principio.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
150706	Madrid 31/08/2015
V I S A D O	