

MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLAN PARCIAL SECTOR SUP R3B NORTE VIRGEN DEL ÁGUILA

**Alcalá de Guadaira
Sevilla**

TÉCNICOS
REDACTORES:

MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ
JUAN LUIS CABALLERO PARRA

PROMOTORES:

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

DICIEMBRE DE 2005

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

DOCUMENTO 1
MEMORIA DE LA INFORMACION

NDICE

- 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**

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 “AREA SUP R3B NORTE VIRGEN DEL ÁGUILA” definido 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 *“tramitar 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.”*

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 “ALBRANCE, S.L.” entre 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 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 “ALBRANCE, S.L.” entre 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

1.2 Objeto

La presente **Modificación Puntual del Plan Parcial del sector SUP R3B NORTE** tiene por objeto la revisión, para su mejora, de la ordenación previamente desarrollada, de forma detallada precisa para la ejecución integrada del suelo urbanizable programado denominado **AREA SUP-R3B NORTE**, de conformidad con los criterios y directrices que establece el Plan General de Ordenación Urbana, ordenando 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.

1.3 Promotor

Promueven las siguientes sociedades:

LOS JARDINES DE GUADAIRA S.L. con domicilio en San Sebastián, Calle Loistarain 2 accesorio, cp 20018; y con C.I.F. número B20836011.

LOS JARDINES DE GUADAIRA II S.L. con domicilio en San Sebastián, Calle Loistarain 2 accesorio, cp 20018; y con C.I.F. número B20835906.

1.4 Redactores

Redactan el presente Plan Parcial Miguel Ángel López, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con el número 2.753 y con domicilio en la C. Imagen nº 1, piso 2ºB, C.P. 41003 Sevilla, y Juan Luis Caballero Parra, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con el número 5.279 y con domicilio en la Avda. José María Martínez Sánchez Arjona nº 16, piso 6º B, C.P. 41010 Sevilla.

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.

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 gacias 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.

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 Marajo, soportando una tipología de vivienda tradicional. El camino de Santa María delimita el sector por el lado Este mientras que el del Marajo 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.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1 Normativa de aplicación

NORMATIVA JURÍDICA:

- Ley 7/02, de Ordenación Urbana 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 Guadaíra.
- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra producida mediante acuerdo plenario de fecha 18 de noviembre de 1998
- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra producida mediante acuerdo plenario de fecha 6 de abril de 2001

3.2 Estructura de la propiedad

La determinación de propiedades se basa y arranca de los planos Catastrales del término municipal (Escala 1:5.000), así como del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra.

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

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

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 inicialmente en Marzo de 2.000:

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	22.767m ² tRES	33.012m ² tRES	29.324m ² tRES	75.890m ² tRES	5.692m ² t	166.685m ² t
Mínima	7.590	7.590	7.590	22.767	4.099	49.636
Coefficientes 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./m ²
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS:	1.250
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
m ² SUELO TOTALES	41.662	14.996	10.000	7.966	74.624

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.

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 Guadaíra, gratuita y libre de carga, de los terrenos acordados en el Convenio Urbanístico existente entre Marvi Servicios Inmobiliarios y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

Sevilla, a DICIEMBRE de 2.005

Los Jardines de Guadaíra S.L.
Los Jardines de Guadaíra II S.L.

Fdo.: Miguel Ángel López Fdo.: Juan Luis Caballero

PROMOTORES

TÉCNICOS REDACTORES

CERTIFICADOS DE LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS

DOCUMENTO 2
MEMORIA DE LA ORDENACION

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*

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 desarrollo 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 usos 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 colectiva 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	41.662,00		41.699,00
Dotacional Docente	14.996,00		15.002,00
Dotacional Deportivo	10.000,00		10.000,00
Dotacional Otros	7.966,00		7.966,00

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 Guadaíra estableciéndose en los siguientes mínimos:

- 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:

- 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 -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 Acerados 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.

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	EDIFICABILIDAD: 163.836 m²t	
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar	APROVECHAMIENTO: 231.382,35 u.a.	
	CESIONES: 103.684,15 m² de viario 41.699,00 m² de espacios libres 15.002,00 m² docente 10.000,00 m² deportivo 7.966,00 m² SIPS		

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:		
<i>ESPACIOS LIBRES</i>	41.699,00	
<i>DOCENTE</i>	15.002,00	
<i>DEPORTIVO</i>	10.000,00	
<i>SIPS</i>	7.966,00	
	74.667,00	m ² (s)
SUPERFICIE DEL VIARIO PRIVADO	24.490,56	m ² (s)
SUPERFICIE DE PARCELAS EDIFICABLES (uso característico)	213.778,29	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	1.250	
REPERCUSIÓN DEL VIARIO PÚBLICO POR VIVIENDA	82,95	m ² (s) / viv
DERECHOS DE APROVECHAMIENTO		
PROPIETARIOS	APROVECHAMIENTO	
JARDINES DE GUADAIRA S.L. JARDINES DE GUADAIRA II S.L. RECICLAJES DEL SUR S.L.	194.160,70 u.a.	
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.		

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 Guadaíra y de Marvi Servicios Inmobiliarios SL Unipersonal, dado que el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra 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:

- a) *JARDINES DE GUADAIRA S.L., CIF:B-20836011, Calle Loistarain 2 accesorio 20018, San Sebastián*
- b) *JARDINES DE GUADAIRA II S.L. CIF:B-20835906, Calle Loistarain 2 accesorio 20018, San Sebastián*
- c) *Reciclajes del Sur Hierros S.L., representada por D. Francisco Rico Donoso, Carretera de Sevilla-Utrera S/N*

5.3 Modo de ejecución de las obras

El "AREA SUP R3B NORTE VIRGEN DEL ÁGUILA" tiene determinado por la Administración actuante como carácter de la actividad de ejecución el "*privado*" y como sistema de actuación el "*sistema 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.

5.4 Compromisos entre urbanizador y ayuntamiento

Con fecha 15 de noviembre de 2003, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra 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 €

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 € antes referenciados. Si el coste fuera superior la diferencia será de cuenta del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, 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 Guadaíra, siendo el total coste de las mismas, de igual modo, de cuenta del Ayuntamiento, con total indemnidad para el promotor.

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 DICIEMBRE de 2.005

Los Jardines de Guadaira S.L.
Los Jardines de Guadaira II S.L.

Fdo.: Miguel Ángel López Fdo.: Juan Luis Caballero

PROMOTORES

TÉCNICOS REDACTORES

DOCUMENTO 3
PLANOS DE INFORMACION

- **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

DOCUMENTO 4
PLANOS DE ORDENACION

- **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

DOCUMENTO 5
ORDENANZAS REGULADORAS

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

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 Guadaíra 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. Prevalen 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.

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 Guadaíra y en la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía.

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.

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..

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 .

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

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* del la presente Modificación Puntual del Plan Parcial como "RU".

Comprende esta zona la parte de suelo destinada a desarrollo del uso residencial con el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar "RU", en las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada y aislada.

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 "RUP"* y *vivienda en régimen libre "RUL"*.

Artículo 6.2.2. **Identificación y carácter.**

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

Residencial Unifamiliar Libre	
Categoría Aislada	MR1, MR2, MR3, MR4, MR5, MR6, MR7, MR8, MR9, MR10, MR11, MR12, MR13, MR14, MR15, MR16
Categoría Pareada	MR17, MR18, MR19, MR20, MR21, MR22
Residencial Unifamiliar Protegido	
Categoría Adosada	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**

vivienda unifamiliar en las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, vivienda unifamiliar pareada y vivienda unifamiliar adosada.

El uso estará sometido a régimen de protección cuando así se especifique, con posibilidad de mancomunidad de la parcela, espacios libres y garajes.

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

Artículo 6.2.4. **Usos compatibles**

- 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.

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:

- a) Vivienda unifamiliar aislada
 - Superficie mínima de parcela: 400 m²
 - Longitud mínima de fachada a vial: 12 m
 - Fondo mínimo de parcela: 15 m
- b) Vivienda unifamiliar pareada
 - Superficie mínima de parcela: 180 m²
 - Longitud mínima de fachada a vial: 9 m
 - Fondo mínimo de parcela: 12 m
- c) Vivienda unifamiliar adosada
 - Superficie mínima de parcela: 50 m²
 - 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

1. vivienda unifamiliar aislada: 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

2. vivienda unifamiliar pareada: La edificación se retranqueará obligatoriamente respecto de los linderos frontal y testero de la parcela la mayor de las distancias siguientes:

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

La edificación se adosará en uno de sus linderos laterales con la edificación de la parcela colindante.

3. vivienda unifamiliar adosada: La edificación estará adosada a sus linderos laterales y podrá estarlo en su lindero testero.

Se permiten retranqueos respecto de su lindero frontal sólo en los casos en los que se realicen actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana.

Se permiten patios abiertos a calle o espacio libre de uso público sólo en los casos en los que se realicen actuaciones conjuntas.

Se permite la construcción de una planta bajo rasante para cualquier tipología, y que podrá ocupar el total de la parcela.

Artículo 6.2.7. Condiciones particulares de ocupación

Vivienda unifamiliar aislada: Ocupación máxima 50 %

Vivienda unifamiliar pareada: Ocupación máxima 60 %

Vivienda unifamiliar adosada: 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 de plantas: tres plantas (Baja más dos)

Altura máxima de cornisa: 10 metros

Artículo 6.2.9. Condiciones particulares de edificabilidad y aprovechamiento

1. Zona vivienda unifamiliar libre:

	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

2. Vivienda unifamiliar protegida

	Nº máximo de viviendas	Superficie de parcela	Edificabilidad m ² t	Aprovechamiento u.a.
MR28	76	5.196,00	7.590,00	8.728,50

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.

En el caso particular de vivienda unifamiliar adosada las plazas de aparcamiento se resolverá en garaje comunitario y en planta sótano.

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 "RC"

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 "RP"* y *vivienda en régimen libre "RL"*.

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 se 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.

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	48	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.

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 "T"
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 parcela	Superficie ocupable por la edificación	Edificabilidad m ² t	Índice de Edificabilidad sobre superficie de parcela	Índice de Edificabilidad sobre superficie ocupable	Aprovechamiento 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.

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 "D"
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..

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 6.5.5. Condiciones particulares de posición de la edificación en parcela

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto.

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.

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 "EL".
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 Guadaíra.

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 “TCP”.

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 Guadaíra.

DOCUMENTO 6
PLAN DE ETAPAS

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.

Sevilla, a DICIEMBRE de 2.005

Los Jardines de Guadaira S.L.
Los Jardines de Guadaira II S.L.

Fdo.: Miguel Ángel López Fdo.: Juan Luis Caballero

PROMOTORES

TÉCNICOS REDACTORES

DOCUMENTO 7
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

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

CAPITULO	I.E.M. (€)
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 €
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	799.910,40 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	5.799.350,40 €

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 :

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

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 DICIEMBRE de 2.005

Los Jardines de Guadaira S.L.
Los Jardines de Guadaira II S.L.

Fdo.: Miguel Ángel López Fdo.: Juan Luis Caballero

PROMOTORES

TÉCNICOS REDACTORES

ANEXO 1
TÍTULO DE PROPIEDAD

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