

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10

"SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN"
DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA
(SEVILLA)

RESULTANTE TRAS LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DICHO P.P.

Promueven:

PACHOCHAPA S.L. / INMOBILIARIA ALCALEÓN S.L / LAFLOR C.B.

Redactor:

ARQUITECTO ANTONIO GARCÍA CALDERÓN

Mayo de 2.018

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10

"SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN"
DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA
(SEVILLA)

RESULTANTE TRAS LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DICHO P.P.

ÍNDICE GENERAL:

- A) MEMORIA DEL PLAN PARCIAL.
- B) ANEXO DE LA MEMORIA.
- C) ORDENANZAS REGULADORAS.
- D) PLAN DE ETAPAS Y GESTIÓN.
- E) ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO.
- F) PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE PROYECTO.

Documento para su Aprobación Definitiva.
Alcalá de Guadaíra. Mayo de 2.018

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10

"SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN"
DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA
(SEVILLA)

RESULTANTE TRAS LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DICHO P.P.

ÍNDICE DE LA MEMORIA:

- CAPITULO I: Antecedentes, objeto del Plan Parcial, emplazamiento y promotores.
- CAPITULO II: Justificación de su procedencia y adecuación.
- CAPITULO III: Información urbanística.
- CAPITULO IV: Objetivos y criterios de la ordenación proyectada.
- CAPITULO V: Integración de la propuesta.
- CAPITULO VI: Cuadro sintético, cuadros y fichas.

CAPÍTULO I:

ANTECEDENTES, OBJETO DEL PLAN PARCIAL, EMPLAZAMIENTO Y PROMOTORES.

1.0.- Antecedentes.

El 18 de diciembre de 1996 fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R-4 "Cornisa del Zacatín" del PGOU (aprobación publicada en el BOP de Sevilla nº 60, de fecha 14 de marzo de 1997).

Asimismo, el Pleno de esta corporación local aprobó definitivamente el 15-6-2.006 el nuevo Texto Refundido de dicho Plan Parcial de Ordenación (Expte. 34-P/04), tras Modificación Puntual de dicho Plan; aprobación que fue publicada en el BOP de Sevilla de 12-8-2.006.

El 7 de septiembre de 2007 se aprueba provisionalmente la 2ª Modificación Puntual de dicho Plan Parcial (Expte. 6/2007-URPP), promovida por el propietario único de la totalidad de las manzanas/parcelas afectadas por esta modificación, la Sociedad Mercantil Promociones Inmobiliarias José Recio, S. L., siendo sus redactores el arquitecto D. Germán Román Fernández, arquitecto colegiado nº 2.356, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla; y el Abogado-Urbanista D. Enrique Martín Ferrera, colegiado 6449 del Colegio de Abogados de Sevilla.

Con fecha de 15 de septiembre de 2007 se aprueba definitivamente el <<Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUP-R-4 "Cornisa del Zacatín" del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) resultante tras la 2ª Modificación Puntual de dicho P. P.>>

Las manzanas 39, 40 y 41 de la UE-SUR-1 han sido objeto de un Estudio de Detalle aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra el 20 de septiembre de 2007.

El 20 de noviembre de 2008 se aprueba definitivamente el Tercer Texto Refundido resultante tras la 3ª Modificación Puntual de dicho Plan Parcial (Expte. 2/2008-URPP), promovida por Baibel S. L., siendo la sociedad proyectista AIZAR arquitectos S.L.P y sus redactores los arquitectos D. José Esteban Martín Mañes, arquitecto colegiado nº 5.765, y D. Raúl Romero Amat, arquitecto colegiado nº 5.978, ambos del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Consta aprobada definitivamente con fecha 16 de julio de 2009 por el Ayuntamiento en Pleno, la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y del Decreto 11/2008,

de 22 de enero, mediante la cual la parte de Sector SUP R4 de referencia cuya ejecución de planeamiento no ha finalizado (esto es las Unidades UE Centro, UE Sur1, UE Sur 2 y UE Sur 3) pasa a denominarse SUO-10 «SUP R4/Cornisa del Zacatín» (Suelo Urbanizable Ordenado n.º 10).

En los términos que figuran en el expediente número 02/2009-URMP, consta aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2009 por el Pleno Municipal, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra, así como el Estudio de Impacto Ambiental, redactado a iniciativa de este Ayuntamiento por la entidad «Territorio y Ciudad», S.L.

La Revisión del PGOU inicialmente aprobado clasifica los terrenos de referencia como Suelo Urbano Consolidado cuyas determinaciones serán las correspondientes al Ámbito de Planeamiento Incorporado de uso global residencial (API R14), asumiendo genéricamente las determinaciones desprendidas del planeamiento aprobado con anterioridad citado.

En lo que respecta a la ejecución del planeamiento anteriormente citado, para la UE SUR-3, el Plan Parcial vigente fija su iniciativa pública mediante el sistema de Cooperación, sin que conste hasta la fecha el inicio del sistema conforme al artículo 123 de la LOUA.

El 23 de septiembre de 2010 el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra modificó el plazo de suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas, pasando a ser de dos años a uno a contar desde la adopción del acuerdo de aprobación inicial del documento de Revisión. Por tanto, cumplido el plazo y no habiendo continuado la tramitación, se cancela la suspensión por lo que el planeamiento de referencia es el PGOU 94 y al mismo nos remitimos para las circunstancias y condiciones urbanísticas de aplicación.

La sentencia del Tribunal Supremo de 16 de mayo de 2012 anula la delimitación de las unidades de ejecución efectuadas por la Primera Modificación del Plan Parcial aprobada, pero deja vigente el resto de las determinaciones urbanísticas que siguen siendo vigentes (usos, zonificación, alturas...). La delimitación de unidades de ejecución vigente es la del Plan Parcial original.

El 8 de julio de 2016 se aprueba inicialmente la 4ª Modificación Puntual de dicho Plan Parcial (Expte. 5003/2016-URPP), promovida por PACHOCHAPA S.L., INMOBILIARIA ALCALÉON S.L. y LAFLOR C.B., y su redactor D. Antonio García Calderón, arquitecto colegiado nº 6.295 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Se somete a aprobación el presente documento <<Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUO-10 "SUP-R-4 Cornisa del Zacatín" del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) resultante tras la 4ª Modificación Puntual de dicho P. P.>>

1.1.- Objeto del Plan Parcial:

El objeto del presente Plan Parcial, es el desarrollo del SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, denominado SUP-R-4, en el vigente P.G.O.U. y conocido como "Cornisa del Zacatín", de acuerdo a los objetivos y determinaciones contenidas en los documentos mencionados, todo lo que ahora se refunde en el presente Documento.

1.2.- Emplazamiento:

El emplazamiento del Sector es el borde Nor-Oeste de la Ciudad, entre la Autovía A-92 y Avenida de la Constitución, al Norte, y la Carretera Local SE-410 Sevilla-Alcalá de Guadaira, por Venta de La Liebre, entrada histórica y tradicional de Alcalá, al Sur-Oeste, donde se producirá el entronque con el nuevo "Puente del Dragón" y la variante de la Carretera a Dos Hermanas, lo que proporcionará un nuevo acceso en este punto, obras en ejecución por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de la Junta de Andalucía.

Linda al Sur-Este con zonas urbanas de la Ciudad (Barriadas de Las Mairenas, Silos, en sus diversas zonas, Zacatín, Castillo de Alcalá Fases 1ª y 2ª, promoción de José Recio y Gasolinera), y al Nor-Oeste con las explotaciones de albero (a extinguir) y con los Depósitos de Cola de E.M.A.S.E.S.A. y del Consorcio del HUESNA, con su estación de intercambio mutuo ubicada ahí, así como con Barriada del Zacatín existente.

1.3.- Promotores:

Promueven o han promovido el presente Plan Parcial, en las diferentes Unidades de Ejecución, los propietarios del Sector, que se relacionan en hoja anexa, siendo el presente TEXTO REFUNDIDO promovido por PACHOCHAPA S.L., INMOBILIARIA ALCALEÓN S.L. y LAFLOR C.B.

ANEXO AL CAPITULO I: PROPIETARIOS QUE PROMUEVEN:

1) UE-NORTE:

Junta de Compensación, constituida al efecto, que ha llevado a cabo el desarrollo urbanístico de la citada Unidad, mediante su gestión y urbanización, estando las obras de urbanización terminadas y decepcionadas por el Ayuntamiento y las Compañías suministradoras, estando el Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad y las cesiones efectuadas al Ayuntamiento o monetarizadas, y estando la Junta de Compensación liquidada. Se encuentra edificada actualmente esta UE-NORTE en su mayor parte.

2) UE-CENTRO:

Promovida por GRUPO P.R.A.S.A., anteriormente por Junta de Compensación constituida al efecto, hoy liquidada, ha desarrollado:

- Estudio de Detalle, que se encuentra definitivamente aprobado.
- Proyecto de Urbanización, que se encuentra definitivamente aprobado y con las obras terminadas
- Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente e inscrito en el Registro de la Propiedad, y las cesiones efectuadas al Ayuntamiento o monetarizadas.
- Obras de edificación comenzadas.

3) UE-SUR:

Tiene en trámite la Modificación Puntual de Elementos del Plan Parcial que subdivide esta Unidad en las UE-SUR-1 (mayoritaria), y las UE-SUR-2 y 3 (por Cooperación). Aprobados los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, junto con el Convenio del Artº 138 de la LOUA en la UE-SUR-1, en la que se realizan obras de urbanización para el desdoble de la Carretera SE-410 y enlace del Puente del Dragón con la nueva Ronda Urbana interior, mediante Proyecto sectorial específico, debidamente autorizado.

4) UE-BARRIADA:

Promovida por compensación, el GRUPO P.R.A.S.A. y el Ayuntamiento tienen acordado en el Convenio Urbanístico suscrito las obras de mejora de la urbanización existente, mediante Proyecto ordinario de obras de urbanización.

CAPÍTULO II:

JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA Y ADECUACIÓN.

2.1.- Procedencia:

La formulación del presente Plan Parcial tiene su procedencia en el Programa del P.G.O.U., en desarrollo de las iniciativas privadas contenidas en el primer cuatrienio, como planeamiento y gestión de iniciativa privada.

El Plan General se encuentra Aprobado Definitivamente, por Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes, de la Junta de Andalucía, publicada en el B.O.J.A., y la Modificación del P.G.O.U. en el Sector SUP-R-4 "Cornisa del Zacatín" se aprobó definitivamente por la C.P.O.T.U. en su sesión de fecha 18 de Marzo de 2.005

El presente Plan Parcial se aprobó definitivamente en Sesión Plenaria del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra de fecha 18 de Diciembre de 1.996, habiendo sido publicado en el B.O.P. nº 60, de fecha 14 de Marzo de 1.997.

Posteriormente ha sufrido las modificaciones definidas en el capítulo de antecedentes, hasta configurar el documento actual.

2.2.- Adecuación:

La adecuación del presente Plan Parcial a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolla (en este caso del Plan General y su Modificación), se constata en los Capítulos IV y V de la presente Memoria, dado que el Sector es soporte del desarrollo del tramo urbano de la Ronda Oeste y su enlace con el nuevo Puente del Dragón, dándole acogida en su diseño y estructuración, de acuerdo con las características topográficas y paisajísticas del terreno, así como teniendo en cuenta las grandes infraestructuras existentes, por lo que se adapta a los datos, características, objetivos y recomendaciones de la Ficha Urbanística contenida en el Plan General y su Modificación.

En los citados Capítulos, se pone de manifiesto su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan General y su Modificación con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones, dentro de las diferentes etapas y Unidades de Ejecución establecidas para la misma.

2.3.- Legislación:

La Legislación aplicable es la Ley del Suelo 8/2007 de 28 de mayo, Ley 7/ de 28 de mayo, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2005 de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo modificada a su vez por la Ley 1/2006 de 16 de mayo, así como por la Ley 2/2012 de 30 de enero, y los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística en sus tablas de vigencias.

CAPÍTULO III:

INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Índice de este Capítulo:

- 3.1.- Delimitación del Sector y descripción del mismo.
- 3.2.- Características naturales de topografía, geología e hidrología.
- 3.3.- Estructura de la propiedad.
- 3.4.- Determinaciones del Planeamiento de rango superior.
- 3.5.- Redes generales existentes en el interior y entorno, de accesos rodados, saneamiento, electricidad, alumbrado público y telefonía.

3.1.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y DESCRIPCIÓN DEL MISMO:

3.1.1- DELIMITACIÓN:

La delimitación del Sector ya se ha indicado someramente en el epígrafe de "encabezamiento" del Capítulo I.

Tiene una superficie total, comprobada mediante topografía informática de 350.333 m², en las distintas Unidades de Ejecución que lo componen.

Queda con ello integrada en el Sector, la Barriada existente del Camino del Zacatín, legalizando su situación actual, con una Unidad de Ejecución autónoma, cumpliéndose así, de forma positiva, uno de los requerimientos contenidos en la Ficha Urbanística.

Sobre la superficie del Sector, se incluyen los trazados del tramo urbano de la Ronda Oeste, en su nueva definición, así como todas las conexiones viales posibles con la trama de calles de la Ciudad, y con el nuevo Puente del Dragón y variante Carretera de Dos Hermanas.

La delimitación pormenorizada, es la siguiente:

Norte: Autovía A-92 y Avenida de la Constitución.

Este: Todo el borde Oeste de la Ciudad, formado por Las Mairenas, UE-70, Arroyo- Aranda, Calle Zahina, Urbanización Silos en sus distintas fases, hasta Calle Zacatín, Urbanización Castillo de Alcalá, 1ª y 2ª Fases, promoción de José Recio y Gasolinera.

Sur: Gasolinera "El Punto" y Carretera Local de la A-92 a Alcalá, por Venta de La Liebre, que es la SE-410, cuyo tramo final se desdobra.

Oeste: Zona de las explotaciones de albero de Hnos Salguero (a extinguir), Nave e instalaciones, terrenos de URPESA y otros, y Depósitos de Cola de E.M.A.S.E.S.A. y del Consorcio del HUESNA, con su estación de intercambio mutua ubicada ahí.

3.1.2.- DESCRIPCIÓN:

La descripción del mismo es la siguiente: Parcela de terreno de forma irregular, alargada en el sentido Norte-Sur, desde los extremos de la Autovía A-92 y la Avenida de la Constitución, a la Carretera Local de entrada a Alcalá por Venta de La Liebre y Gasolinera "El Punto", abrazando y redefiniendo toda la fachada Oeste de la Ciudad.

En el interior del Sector no se encontraban en su inicio usos ni edificaciones de importancia, siendo originalmente en su mayor parte terreno desocupado o vacante, excepto las construcciones, vallados y usos siguientes, que se declararon y se han declarado compatibles (C), o no (N), con el Planeamiento:

- Zona Central: Casas al pie del Camino, al Oeste del Sector (N).
Cercado de Hnos. Rico (N).

- Zona Sur: Casas en la Barriada de la Vereda del Zacatín (C).
Cercado en Vereda del Zacatín (N).
Casas del Mirador de los Pintores (N).
Cercado del Sr. Velasco (N).

- Zona Este: Corralones traseras de Castillo de Alcalá 1ª Fase (C), con excepción de la nueva alineación del almacén de materiales.

Con independencia de ello, actualmente el Sector, en el desarrollo urbanístico, gestión y urbanización que ya lleva realizado, se encuentra edificado y con Licencias de Obras concedidas en más de un 50% del mismo.

3.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO:

3.2.1.- TOPOGRAFÍA:

Los terrenos presentan desnivel general tanto en el sentido Norte-Sur, como en el sentido Este-Oeste, siendo las zonas Norte y Este las más elevadas.

Las cotas varían desde las partes altas, que se localizan en ambos extremos de la Avenida de la Constitución, urbanización Arroyo-Aranda, calle Zahína, urbanización Silos y urbanización Castillo de Alcalá, 1ª y 2ª fases, hacia las cotas más bajas, que se localizan al pie de la Carretera Local Alcalá-Sevilla, por Venta de la Liebre SE-410 (acceso histórico).

El terreno presenta pendiente uniforme suave descendente (con algunas tierras a mover en la zona central-baja), en la dirección Norte-Sur, trazado donde se acomoda la Avenida principal, futuro tramo de la Ronda Oeste, así como pendiente más pronunciada descendente, en la dirección Este-Oeste, que son el acomodo de las calles que van tramando la nueva Avenida, con la Ciudad existente. Esta pendiente está interrumpida en algunos tramos, por los escarpados de las antiguas canteras de extracción de albero existentes, que ahora se integran en la trama urbana de la Ciudad, componiendo su nueva fachada.

Del estudio hipsométrico (altimétrico), se acredita que las cotas máxima y mínima del Sector, se hallan dentro de la banda o escala de cotas a que se encuentra el asentamiento poblacional de Alcalá, por lo que no presenta ninguna diferencia específica, integrándose en el variado conjunto urbano de la Ciudad, a los efectos de orografía, en el sentido de cotas de altimetría de ubicación residencial.

Del estudio clinométrico se acredita que las pendientes de las calles y Avenidas que se asientan en el Sector, son viables y coherentes con el entorno, así como con los usos e intensidades que se prevén para cada una de ellas, estando las pendientes mínimas en la Avenida principal, con ajuste al terreno.

Todo ello se acredita en el levantamiento topográfico informatizado que se acompaña, reducido a escala 1:2.000 a efectos de presentación, del cual se dispone con todo rigor de datos a escala 1:500, con desarrollo en varias hojas.

3.2.2.- GEOLOGÍA:

El suelo está formado básicamente por materiales de procedencia terciaria, del periodo Andalucense (areniscas calcáreas), del tipo característico de la zona, denominado "albero", material que contiene unas propiedades intrínsecas de gran dureza, fácil compactación y permeabilidad, aunque hay zonas de rellenos, por su explotación antigua.

Ello nos permite concluir que son terrenos plenamente aptos para la urbanización y la edificación, para los equipamientos y dotaciones, así como para el alojamiento de las infraestructuras urbanas necesarias.

Las zonas de relleno por restitución de canteras pre-existentes, debidamente compactadas por la acción conjunta de las maquinarias y del tiempo de ejecución, contarán con las cimentaciones apropiadas a los tamaños y tipos de edificación correspondientes que se proyecten.

3.2.3.- HIDROLOGÍA:

Los datos sobre la hidrología del Sector, son coincidentes con los del núcleo urbano de Alcalá de Guadaíra, estando entre los 500 y 600 milímetros de precipitaciones, como media anual, en un periodo de retorno superior a los 100 años, localizándose, habitualmente, el 41% de las lluvias en Otoño, con independencia de las excepcionalidades de años secos, como los presentes, normalmente tenidos en cuenta en las cifras medias.

La evacuación de las aguas pluviales se ha producido hasta ahora de modo natural por la absorción del terreno, existiendo muy poca escorrentía. Además de ello, existen colectores de medidas 400 (antiguo) y 1500 (ovoide), que desaguan toda la zona Oeste de la población por la vaguada del Zacatín, y que serán soporte de los desagües del Sector, al tener el ovoide capacidad suficiente para ello, por lo que podemos decir que se encuentra canalizado el desagüe principal de estas vertientes, con anterioridad a esta actuación.

Dichos colectores, de sistema unitario y a cargo de EMASESA, están conectados con el Colector General, que paralelo al río Guadaíra, discurre aguas abajo, hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales de "Ranilla", de carácter metropolitano, ubicada en las proximidades de Sevilla (Palmetillo).

3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD:

En el Capítulo VIII de la presente Memoria, se adjunta el correspondiente Cuadro que acredita la estructura de la propiedad del suelo, afecto a este Sector, con propietarios, titulares y superficies, obtenido de las fuentes registrales y catastrales correspondientes, así como confrontado con la realidad in situ y actualizado por los derechos que se constatan en el ámbito privado, con las escrituras ya realizadas o en curso de realización.

Como Anexo al citado Capítulo, se adjuntan los datos de identificación y domicilio de los propietarios que se relacionan en el Cuadro indicado.

3.4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR:

3.4.1.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO:

Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente, para el Sector de Suelo Urbanizable Programado Residencial, primer cuatrienio, denominado SUP-R-4 "Cornisa del Zacatín", de 1.994, y de la Modificación del P.G.O.U. para este Sector, aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. el 18.03.05, con relación a los usos globales, intensidades, tipologías, cesiones y dotaciones, vienen indicadas en los siguientes documentos:

- Ficha Urbanística de características del SUP-R-4, modificada en Marzo de 2.005.
- Plano indicativo, anexo a la expresada Ficha.
- Planos del Plan General, a Escala 1:2.000

3.4.2.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE PLANEAMIENTO:

Como antecedentes históricos al documento de Plan Parcial, recordamos los siguientes, una vez fué aprobado definitivamente el P.G.O.U.:

- a) "Premisas para el desarrollo del Sector SUP-R-4, "Cornisa del Zacatín", presentado al Departamento en Junio de 1.994.
- b) "Anteproyecto de Plan Parcial del Sector SUP-R-4, "Cornisa del Zacatín", del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, de fecha Agosto de 1.994, presentado al Departamento en Septiembre de 1.994.
- c) Con fecha 15 de Septiembre de 1.994, dentro del Expediente Municipal nº 314- A/94, se remiten a las Compañías suministradoras, EMASESA, Sevillana y Telefónica, las solicitudes de Informes sobre los servicios de su competencia que existen y afectan al Sector SUP-R-4, a los efectos de su constancia en el Expediente que se instruye al efecto.
Posteriormente, se atendieron sugerencias Municipales, canalizadas por el Departamento de Urbanismo, de modificar la orientación y ampliar las zonas destinadas a nuevo Instituto y Estadio (fútbol-atletismo), así como a la disposición de amplias y diversas cesiones y dotaciones en proximidad con los barrios existentes, así como al aseguramiento de la consolidación y legalización de la barriada del Zacatín.
- d) Con fecha 24 de Febrero de 1.995 se aprobó inicialmente el Plan Parcial, en sesión Plenaria, siendo seguidamente expuesto al público en BOP y ABC, por espacio de un mes.

El documento que se presentó para su aprobación provisional, recogía el resultado de la exposición pública, reformando y mejorando el anterior como consecuencia de ello y de los informes del Departamento Técnico y directrices de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento.

e) Con fecha 30 de Enero de 1.996 se produjo la Aprobación Provisional con mandato de nueva exposición pública en BOP y periódico, debido a la sustancialidad de las reformas habidas como consecuencia de la primera exposición pública, informe, y directrices del Ayuntamiento.

f) Redactado Documento Complementario que recogía el resultado de la segunda exposición pública, se produce la segunda Aprobación Provisional con fecha 30 de Mayo de 1.996, con mandato de redacción de un Texto Refundido, una vez se evacue el informe de la C.P.U. solicitado al efecto.

g) El 5 de Agosto de 1.996 se remite el Expte. completo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la Junta de Andalucía, para su informe preceptivo y no vinculante, con arreglo al Artº 116 del TR-92 de la Ley del Suelo.

h) A la vista del citado Informe aprobado por la C.P.U. con fecha 4 de Octubre de 1.996, se redactó el primer Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUP-R-4 "Cornisa del Zacatín", recogiendo también el documento reformado de la 1ª Aprobación Provisional y el documento complementario de la 2ª Aprobación Provisional habidas en la tramitación, con objeto de proceder a su Aprobación Definitiva en Sesión Plenaria y publicación en el B.O.P., para su entrada en vigor y ejecución.

i) Dicha aprobación plenaria se produjo el 18 de Diciembre de 1.996, publicándose en el B.O.P. nº 60, de 14 de Marzo de 1.997, la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3.4.3.- ANTECEDENTES INMEDIATOS DE PLANEAMIENTO:

j) Convenio de Planeamiento para el desarrollo urbanístico del Sector, aprobado por el Pleno de 20 de Mayo de 2.004, y publicado en el BOP nº 145, de 24.06.04.

k) Modificación del P.G.O.U. en el Sector, aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U., en su sesión de 18 de Marzo de 2.005.

l) Estudio de Detalle de la UE-CENTRO, aprobado definitivamente con anterioridad.

m) Modificaciones Puntuales 2ª, 3ª y 4ª de Elementos del Plan Parcial, cuya tramitación se ha llevado a cabo, culminándose ahora con el presente Texto Refundido, 4º, del Plan Parcial, para su aprobación definitiva conjunta.

3.4.4.- RESUMEN DE DETERMINACIONES:

Como resumen de las determinaciones del planeamiento de desarrollo de este Sector, contenidas ya en la documentación anterior, y que se recogen en el presente Texto Refundido del Plan Parcial, destacamos las siguientes:

1) Ajuste de linderos al PGOU: Se ajusta la definición de los linderos, una vez observados los pequeños desajustes, que no afectan sustancialmente a ninguno de los parámetros y cifras de la Ficha Urbanística. Especialmente se ajusta el lindero Sur, tal como viene en el P.G.O.U., con relación a la Carretera Local y a la UE-29, quedando una superficie total del Sector de 350.333,00 m².

2) Trazado de la Avenida principal: El trazado definitivo se ajusta al PGOU, y a los planeamientos de desarrollo del Estudio de Detalle de la UE-CENTRO y Modificación Puntual de Elementos del Plan Parcial en la UE-SUR así como al desdoble del tramo final de la Carretera SE-410, asegurando la conexión con el nuevo Puente del Dragón y variante de Dos Hermanas, y habiendo dejado reservas para el seguimiento y protección de las infraestructuras existentes en la zona, el HUESNA y las galerías antiguas.

3) Unidades de Ejecución: Dado su importante tamaño, su configuración muy alargada, y sus conexiones con varias zonas de la población, el Plan Parcial define SEIS Unidades de Ejecución, Norte, Centro, Sur-1, 2 y 3, y Barriada con gestión independiente, por Compensación las UE-NORTE, CENTRO, SUR-1 y BARRIADA, y por COOPERACIÓN las UE-SUR-2 y SUR-3, con sometimiento a las directrices del presente Documento.

4) La remuneración o compensación del Sistema General Interior, de 4,9 Has. se produce en el ámbito de la UE-NORTE. En el ámbito de la UE-SUR-1 se produce la compensación del Sistema General exterior adscrito, de 8.550,00 m², para la implantación de la rotonda de llegada del Puente del Dragón, así como la "reserva de aprovechamiento" de los propietarios de la Gasolinera, que se sustanciará mediante la formulación de Convenio del Artº 138 de la L.O.U.A.

5) Cesiones y asignaciones de suelo: Se ha procurado, en el diseño del conjunto del Plan Parcial, una aproximada proporcionalidad del conjunto de cesiones (Sistemas Generales Interiores y sistemas locales) para cada zona de propietarios, definiendo al máximo las manzanas edificables sobre cada una de éstas, con la máxima fachada a la Avenida principal o nueva Ronda Urbana Oeste, y en función de las tipologías adaptadas a cada zona, por sus características topográficas o de emplazamiento.

6) Enlaces viarios con la población y prolongación de redes: Los enlaces viarios garantizan la continuidad de la trama urbana de la población, hasta la nueva Avenida de borde o fachada Oeste de Alcalá de Guadaíra, en el proceso de "hacer Ciudad", con la integración del conjunto consolidado de edificaciones existentes en la barriada del Zacatín. Este diseño facilita la prolongación y extensión natural de redes e infraestructuras, para su enlace con las conducciones principales.

7) Desniveles de antiguas canteras: Éstos se resolverán en el ámbito de cada zona de propiedad, dentro de las Unidades de Ejecución Centro y Sur, con los más avanzados tratamientos previstos de ingeniería de restauración ecológica, de envejecimiento e hidrosiembra, con elementos autóctonos, para su integración paisajística, a aplicar en los puntos en que los cortes de canteras aparezcan ante las vías públicas, dado que en la mayor parte de su desarrollo quedarán dentro de parcelas edificables y ocultas por éstas.

8) A nivel de diseño, se dispondrán en las partes altas tipologías unifamiliares, con calle de borde, para que presenten fachadas y no traseras, y en las partes bajas, tipologías en altura, con plantaciones en las bases de los taludes, cuando asoman a vías públicas. La zona Centro dispone en parte sus viales propios a cota superior al terreno natural existente, para reducir la diferencia de niveles en la parte inferior o UE-Sur.

9) Rango de los viales y gestión: Los viales se estructuran en dos tipos: De carácter General (Avenida principal o nueva Ronda Urbana Oeste y calle hacia el Instituto), y de carácter Local, que son todos los restantes proyectados en el Plan Parcial. Además de ellos, podrán existir viarios secundarios, en el interior de las Manzanas definidas. En el desarrollo de cada Unidad de Ejecución, se dará prioridad a la ejecución de la parte de viales Generales que le corresponda.

10) Nueva Ronda Urbana Oeste: La Avenida principal coincide con un tramo de la Ronda Urbana Oeste del PGOU original, habiéndose desarrollado y ampliado notablemente su trazado y características, en el decurso del desarrollo del presente Plan Parcial y mediante los Documentos que se relacionan, para su mejor definición y características, y para su enlace con el nuevo Puente del Dragón y variante de la carretera de Dos Hermanas, constituyéndose como uno de los más importantes puntos de acceso a Alcalá:

- a) Convenio de Planeamiento.
- b) Estudio de Detalle de la UE-CENTRO.
- c) Modificación del P.G.O.U.
- d) Proyecto de Desdoble de la Carretera Local SE-410.
- e) Modificación del Plan Parcial en la UE-SUR.

11) El Sector SUP-R-4 aporta gratuitamente a este Sistema, de rango poblacional, todo el suelo necesario. Los Proyectos de Urbanización de cada Unidad de Ejecución definirán la ejecución material las calzadas, aceras y jardinería por parte de las mismas, sufragándose incluso su señalización local, (no como Ronda), dado su carácter de circunvalación abierta al uso general, con tráficos previsibles muy superiores a los del Sector, una vez puesta en servicio en su totalidad.

12) Infraestructuras poblacionales y Generales: Las infraestructuras de carácter poblacional serán sufragadas por las Compañías, en función de sus previsiones globales de servicio y/o los Convenios que las Unidades de Ejecución establezcan con las mismas, en proporción a las necesidades de sus abastecimientos.

3.4.5.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO:

El desarrollo de los Suelos Urbanizables Programados viene indicado en el Artº 152 de las Normas Urbanísticas del PGOU, habilitando legalmente para su división en Unidades de Ejecución, así como para el señalamiento del Sistema de Actuación en cada una de ellas, que en este caso será el de Compensación y el de Cooperación, en las Unidades indicadas.

El Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbanizable Programado del PGOU, para el primer Cuatrienio, es el siguiente:

- I) Original P.G.O.U.: $At_1 = 0,51707$ u.a./m².
- II) Valor actualizado a la fecha: $At_2 = 0,52137$ u.a./m².

cifra que se corresponde en unidades de aprovechamiento y en metros cuadrados sólo con la edificabilidad y aprovechamiento que correspondería a la tipología de industria intensiva, al ser su coeficiente de ponderación igual a la unidad.

En el Artº 153 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se desarrollan los coeficientes de ponderación correspondientes a las distintas tipologías aplicables, de las que seleccionamos para el presente Plan Parcial, a título genérico, las siguientes:

- Vivienda Colectiva en Régimen Libre	VCRL	1,20
- Vivienda Colectiva en Régimen Protegido	VCRP	0,65
- Vivienda Unifamiliar en Régimen Libre	VURL	1,80
- Vivienda Unifamiliar en Régimen Protegido	VURP	1,15
- Terciario: Comercial, Oficinas y Servicios	T	1,20
- Industria intensiva, (sólo a título de comparación)	I	1,00

Como resultado del aumento de las cargas por las modificaciones cuyo coste soporta el firmante del Convenio y propietario de la UE-SUR 1, procede incorporar un Coeficiente de Ponderación relativo a esta característica urbanística que la diferencie del resto de unidades del Sector, las cuales no han participado en las cargas, y por tanto no puede considerarse unas características urbanísticas homogéneas a estos efectos.

De acuerdo al Art^a 61.5 de la L.O.U.A., a efectos del cumplimiento del artículo 36.2 RGU (RCL 1979, 319), se establece la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación propuesta, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado, con referencia al uso y tipología característico:

Unidad de Ejecución	Coeficiente de Ponderación
NORTE	1,00000
CENTRO	1,00000
SUR1	0,90363
SUR2	1,15404
SUR3	1,15348
BARRIADA	1,00000

El Coeficiente de Ponderación medio o intrínseco del Sector SUO-10 "SUP-R-4 Cornisa del Zacatín", según los datos de la Ficha Urbanística, actualizada tanto por la Modificación del PGOU como por la Modificación Puntual de Elementos del Plan Parcial en la UE-SUR, es el siguiente:

$$191.149 \text{ u.a.} / 192.168 \text{ m}^2 = 0,9947 \text{ u.a./m}^2.$$

por lo qué, la elección de los distintos porcentajes de tipologías debe tender hacia la obtención de este coeficiente de ponderación medio, pues por encima de él se estaría perdiendo edificabilidad, con relación al parámetro fijo del aprovechamiento, teniendo en cuenta que la edificabilidad viene tratada en la Ficha como máximo.

3.4.6.- CESIONES Y DOTACIONES:

Las cesiones gratuitas de suelo para dotaciones públicas, indicadas en la Ficha Urbanística del Sector en el PGOU, superan ampliamente las reservas mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento (RPU):

Veamos unos Cuadros comparativos de dichas cantidades:

A) Reglamento de Planeamiento. Unidad de 1.341 viviendas nuevas:

Espacios Libres: jardines y áreas de juego	28.161 m2. (suelo)
Educacional: EGB y Pre-escolar	16.092 m2. (suelo)
SIPS: Equipamiento Deportivo	10.728 m2. (suelo)
SIPS: Equipamiento Social	8.046 m2. (construidos)
Equipamiento Comercial (privado)	(4.023 m2.) (construidos)
Plazas de aparcamiento	1 por cada 100 m2. constr.

TOTAL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	63.027 m2.
----------------------------------	------------

Notas:

- 1.- Además del Equipamiento Comercial, y de aparcamientos, en Manzanas privadas.
- 2.- Plazas de aparcamiento adicionales, en viario, en función de las ordenaciones de tráfico.

B) Ficha Urbanística del SUP-R-4, en el PGOU y Modificación:

Espacios Libres: jardines y áreas de juego	40.000 m2. (suelo)
Educacional: EGB y Pre-escolar	16.100 m2. (suelo)
SIPS: Equipamiento Deportivo	10.730 m2. (suelo)
SIPS: Equipamiento Social	8.000 m2. (suelo)
Equipamiento Comercial (*)	
Plazas de aparcamiento (**)	
<hr/>	
TOTAL Ficha del Sector en el P.G.O.U	74.830 m2. Sistemas
Generales Interiores al Sector	49.000 m2.
<hr/>	
TOTAL GENERAL DE RESERVAS SUP-R-4	123.830 m2.

El contenido de las cifras anteriores supone, en la práctica, DUPLICAR las cesiones gratuitas de terrenos para dotaciones públicas, en el ámbito del Sector SUP-R-4 "Cornisa del Zacatín", con relación a lo que marca la Ley en proporción a las viviendas nuevas que van establecidas en el mismo.

Estas cifras, como veremos, aún serán superadas por las propias previsiones del presente Plan Parcial, en otros m2 adicionales que se ceden gratuitamente, sobre los anteriormente indicados sin contabilizar en ello la parte escarpada de las canteras, que queda libre de asignaciones de usos.

De otra parte, constatar que la implantación en el Sector de un tramo de la nueva Ronda Urbana Oeste, va a demandar la cesión gratuita de todo el suelo correspondiente a la misma, muy por encima, como se verá, de los porcentajes de suelo de cesión gratuita habituales en el viario de los sectores de características normales.

Con relación a las Reservas educativas, el Sector acoge 12.000 m2. dentro de los S.G.I. para desdoblamiento del Instituto de enseñanza media existente (Enseñanza Secundaria de la LOGSE), así como 16.100 m2. para distribuir en lo que sería un antiguo EGB (hoy enseñanza primaria) y una guardería infantil, con superficie para cumplimentar los estándares de la nueva ordenación educativa, en función de necesidades y previsiones actuales. El Plan Parcial asigna esta reserva de acuerdo al PGOU, al ser ahora distintos los estándares de los Centros escolares, en la normativa sectorial.

Referente a los usos sanitarios y administrativos, se localizan en los SIPS Sociales, de 8.000 m2., repartidos en las 3 Unidades principales, a saber: UE-Norte (uso cultural-social), UE-Centro (uso sanitario), y UE-Sur (uso administrativo), teniendo, como vemos, la reserva en su conjunto, doble superficie, con una edificabilidad como veremos de 2 m2/m2 mínimo, a tenor del Anexo del Reglamento de Planeamiento, aunque ajustada al P.G.O.U., siendo los usos asignados indicativos e intercambiables por el propio Ayuntamiento.

(*) Al estar el Equipamiento Comercial fuera de las Reservas de la Ficha del P.G.O.U., éste tiene una resolución en el ámbito de las Manzanas Terciarias, estando localizado el estándar mínimo de la Ley del Suelo en las Manzanas 1 y 2 de la UE-Norte y en la Planta Baja de la Manzana nº 25 de la UE-Centro, con 4.894 m2. construidos, frente a los 4.023 m2. mínimos, de acuerdo con el Plan Parcial aprobado.

(**) Plazas de aparcamiento resueltas vía Ordenanza, en el interior de las Manzanas edificables definidas en el Plan Parcial, con independencia de todas las que se dispongan en los viarios, además, en función de los Proyectos de Urbanización que se desarrollen y de la ordenación de tráfico.

3.5.- REDES GENERALES EXISTENTES EN EL INTERIOR Y ENTORNO:

3.5.1.- ACCESOS RODADOS:

Los accesos al Sector son numerosos, y por todo su perímetro, bastando analizar los planos de información para constatar esta aseveración. Desde la Avenida de la Constitución hay acceso directo en su confluencia con la vía de servicio de la A-92, y se ha dejado la posibilidad de conexionar también con la parte posterior de "Las Mairenas" en dos puntos, y de enlazar a la zona de chalets de "Los Misioneros". Después hay otro acceso importante, frente al Instituto, a través de la pequeña UE-70, con Proyecto de Urbanización y gestión ya ejecutada. Desde la calle Silos se accede por las dos calles de la urbanización Arroyo-Aranda, frente al supermercado MATCH (hoy HIPERSOL), y por la calle Zahína, abierta por la entidad GESÍN, S.L. A la urbanización Silos se le ha previsto un punto de conexión lateral al parquecito aunque ésta de carácter peatonal a la zona verde colindante. Posteriormente están las conexiones de la calle Zacatín y de la calle de Castillo de Marchenilla y otras, de la Urbanización "Castillo de Alcalá 1ª Fase. También se ha dejado la posibilidad de conexionar la Plaza de la Zarzuela peatonalmente a través de parcela Municipal, con espléndido mirador sobre Sevilla. Finalmente, están las posibles conexiones con la calle San José, a través de la UE de Avenida Duquesa de Talavera que ha desarrollado José Recio, así como los accesos directos que se tienen ya actualmente desde varios puntos de la propia Carretera Local de Alcalá-Sevilla, por Venta de la Liebre SE-410, y su prolongación, en acceso y salida de la Ciudad, por la Avenida Duquesa de Talavera y por la calle Orellana, y las conexiones a mejorar con el entorno de la UE-Barriada.

3.5.2.- AGUA:

Colindantes con el Sector, están los importantes Depósitos de Adufe y de Cola, gestionados por EMASESA, para la distribución a la Ciudad y a parte del Área Metropolitana de Sevilla y su entorno, dado que están interconectados por importantes arterias con los Depósitos y Estación Depuradora de aguas potables de cabecera de "El Carambolo".

Con respecto a conducciones, existen dos arterias principales de 400 y 600 mm. que unen los Depósitos de Adufe y Cola con el de Malasmañanas (en la parte alta de Alcalá, al lado de la A-92), que discurren por parte del Sector, así como arterias de 200 mm. en la calle y barriada del Zacatín, que conecta así mismo el Depósito de Adufe con la Ciudad en la calle Silos, y otra arteria de 150 mm. dispuesta a lo largo de la Avenida de la Constitución y en la calle Silos, hasta salir a la Avda. Duquesa de Talavera, para bifurcarse y abastecer las urbanizaciones de Cerro del Moro y Castillo de Alcalá.

En todas las calles que acceden y conectan con el Sector, existen ramales que se proyecta ensamblar, prolongar, y en definitiva anillar con las redes nuevas que se proyectan y realizan en desarrollo del presente Plan Parcial.

Las conducciones y derivaciones procedentes del Consorcio del Pantano de AGUAS DEL HUESNA, que también acometen al Depósito de Cola para su recarga, mediante una Estación de Intercambio establecida al efecto en las inmediaciones del Sector, afectan al suelo del Sector de planeamiento del SUP-R-4, en sus extremos Norte y Sur, y estando previsto su paso por viales del Plan Parcial, excepto en su punto de toma en la zona Norte, que ocupa el lindero paralelo a la Autovía A-92 de la Manzana nº 1.

3.5.3.- SANEAMIENTO:

El Sector aloja en su interior un colector principal tipo ovoide, de 900/1.500 mm. y circular de diferentes diámetros, que parte de la Avenida de la Constitución frente al Instituto y discurre hacia el Oeste y Sur, hasta cruzar la Carretera Local y enlazar con el Colector General que va a la E.D.A.R. de "Ranillas", en trazado paralelo a la vía del FF. CC. de Alcalá y al río Guadaíra. Este colector tiene acreditada su capacidad suficiente para los usos actuales y futuros del Sector SUP-R-4, que se planifica.

Además de éste, existen otras alcantarillas de 400 mm., una en paralelo al anterior, de mayor antigüedad, que baja por las casas de la barriada del Zacatín también hasta el Colector General, así como ramales estimados al menos en 300 mm., conectados al anterior, procedente de la urbanización Silos, por la parte posterior, y por la calle Zacatín y por la trasera de varias de las casas de ésta calle, procedente de la importante confluencia de calles, a efectos de desagüe, debido a la topografía, de la calle Jesús Guridi.

Igualmente, hay ramales de 300 mm., ya con las pendientes hacia otras vertientes, en las calles de Arroyo-Aranda, en la calle Zahína, en la Plaza de la Zarzuela y en la 1ª Fase de la urbanización "Castillo de Alcalá". Finalmente nos encontramos ramal en la EE. de SS. de El Punto, en la calle Orellana, canalizado al Colector General, en la zona de la antigua Fibrallita, por el camino de la Estación vieja del FF.CC. de Alcalá.

3.5.4.- ELECTRICIDAD:

Atraviesa el Sector una red aérea de media tensión, en dirección Norte-Sur, procedente de la línea de la Autovía A-92, a doble circuito, procedente a su vez de la Sub- Estación de Sevillana, de la Fábrica de Cemento. Esta línea tiene un par de transformadores en ambos extremos del Sector, tal como se recoge en planos, y da servicio a las canteras, a los bombeos de depósitos de agua, etc., donde se toma para la UE-Norte.

Otra línea de media tensión, aérea, cruza la anterior, por la calle Zacatín, más antigua, viviendo previsiblemente a través de la torre del transformador antiguo de la calle Silos, de la primitiva Eléctrica del Águila, para los bombeos del depósito subterráneo del Zacatín, al final de las casas de la barriada, donde hay otro transformador, enlazando con otra línea que se prolonga al Oeste.

Estas líneas aéreas pasarán a subterráneas bajo el trazado de calles y Avenidas, sirviendo de base para el abastecimiento del Sector. Un primer avance de suministro se depositó en Cía. Sevillana, para el establecimiento de un primer Centro de Transformación, a caballo entre la UE-70 y el SUP-R-4, con prolongación subterránea de la línea de alta desde el Instituto. Posteriormente se ha desarrollado toda la UE-Norte.

Para la garantía del suministro de las UE-Centro y Sur, será necesario formular Convenio con la Compañía Sevillana-ENDESA, para colaborar en el desarrollo de la nueva Sub-Estación de la zona industrial del entorno de Venta de la Liebre, realizando acometida de refuerzo al Sector por el antiguo trazado de la vía del FF.CC. de Alcalá.

3.5.5.- ALUMBRADO PÚBLICO:

Existe alumbrado público en servicio en todas las calles y Avenidas del entorno del Sector SUP-R-4 descritas, incluso en la Carretera Local Alcalá-Sevilla por Venta de la Liebre, así como actualmente en la UE-70 y la UE-Norte.

La creación de los nuevos alumbrados públicos, en las vías que proyecta el presente Plan Parcial, ensamblará perfectamente con las zonas ya alumbradas de la Ciudad, sin solución de continuidad, y con el acceso al nuevo Puente del Dragón.

3.5.6.- TELEFONÍA:

El Sector está rodeado de conducciones y registros de importancia, toda vez que tenemos conducciones por la Avenida de la Constitución y calle Silos, así como por la Carretera Local Alcalá-Sevilla, por Venta de la Liebre (antiguo acceso de líneas, que cruzaban por Castillo de Alcalá y Cerro del Moro, primero a la central de la calle Sevilla y posteriormente a la Cañada (Alcalá y Orti).

Dentro del Sector hay una línea sobre postes de madera, a sustituir. Las nuevas redes canalizadas se realizarán según convenio con Cía. Telefónica, que ha previsto una importante inversión propia en este Sector, por su estratégica situación de accesibilidad a posiciones céntricas y con gran demanda en la población.

CAPÍTULO IV:

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA.

4.1.- OBJETIVOS:

Los objetivos que se pretenden cubrir con la ordenación del Sector mediante este Plan Parcial, son los que reflejamos a continuación:

a) Formalizar la fachada Nor-Oeste de la Ciudad, sustituyendo el borde descarnado y vertical que presenta en la actualidad por un paisaje urbanizado y ajardinado, integrándolo en la trama urbana circundante.

b) Ejecutar la nueva Ronda Urbana Oeste, muy mejorada con relación a las previsiones iniciales del P.G.O.U., para unir la vía de servicio ampliada de la Autovía A-92 con la carretera de Sevilla-Alcalá por La Venta de La Liebre SE-410 y con el nuevo Puente del Dragón y variante de la carretera de Dos Hermanas, y para ensamblar todo ello con la trama viaria existente en la zona Oeste de la Ciudad, solucionando los tráficos.

c) Reequipar el cuadrante Nor-Oeste de la Ciudad, con dotaciones de carácter general, deportivas y escolares, en lo que son los SS. GG. Interiores (UE-Norte).

d) Consolidar y mantener las viviendas existentes en la barriada existente en el bajo Zacatín, denominadas como UE-Barriada.

e) Reordenar la zona del denominado Mirador (Blanca Paloma), por medio de la Modificación del Plan Parcial, con obtención de importantes Áreas Libres.

f) Disminuir el impacto de las canteras existentes mediante la disposición de las nuevas edificaciones, y mediante actuaciones de regeneración, con tratamientos paisajísticos (envejecimiento e hidrosiembra), adecuados, tal como se ha indicado en el punto 3.4.3.7), de la presente Memoria, en los puntos en que el corte asome a los nuevos viales.

4.2.- CRITERIOS:

Se han utilizado los siguientes criterios, en cumplimiento del art. 164 del PGOU. (Criterios de Ordenación).

a) Se produce un tejido urbano con las características propias de los planes de ensanche tradicionales, es decir, basados fundamentalmente en manzanas edificables donde la ocupación es inferior a la superficie de la misma y con tipologías de bloques en alturas, que se concentran en la parte Norte (Avda. de la Constitución e Instituto) en respuesta a la ciudad allí existente ("Las Mairenas"), y en la zona de los cortes de canteras, de tal forma que situada la edificación delante de ellas, amortigüe el impacto visual hoy existente.

El diseño se completa con zonas de parcelas o viviendas unifamiliares como continuación y transición de los barrios existentes (zonas de calle Silos y Urb. "Castillo de Alcalá"). Lógicamente este tejido se ve completado con las distintas reservas que marca el P.G.O.U. para el Sector e incluso con mayores cuantías. Es evidente que la nueva Ronda Urbana Oeste que se proyecta, con mayores anchuras en las UE-Centro y Sur, pasando de los 20 m a los 40 y 45 m., y sus diagonales (de 15,00 m. de anchura hacia el Instituto), constituyen los ejes básicos del diseño, sobre las que se crea la propia trama vial secundaria del Sector y a través de ésta se procura las máximas conexiones con la existente.

b) Se han agrupado las reservas de deportivo y educacional provenientes del Sistema General Interior y de las dotaciones locales públicas, de tal forma que quedan constituidas unas grandes áreas, en dos zonas. La primera, de un total aproximadamente de 60.000 m²., donde se tiene previsto ejecutar: un Instituto o centro de enseñanzas secundarias nuevo, un importante complejo deportivo en la UE-Norte, junto con áreas libres y equipamiento social en contacto directo con la Barriada Silos.

c) Las reservas o dotaciones locales públicas de escolar se asignan a una sola parcela anexa a un SIPS y a espacios libres y deportivos (soporte de un posible polideportivo cubierto), que constituyen entre ellos otra gran área de reservas de aproximadamente 30.000 m². situados en el Centro del Sector, entre las unidades Norte, Sur y Barriada, en el corazón del proyecto, en conexión con las zonas urbanas existentes, en el proceso de "hacer Ciudad", dentro de la circunvalación.

d) Se procura con la asignación de áreas libres y edificaciones que la vista actual de la Ciudad y su Castillo por su entrada histórica permanezca intacta, en la UE-Sur, y creemos que beneficiada al desaparecer el impacto actual de los grandes cortes de terreno verticales (canteras) existentes, por la situación de edificaciones en altura (6 plantas) y separadas de ellas y alineadas a la nueva Ronda.

e) Igualmente señalar, que se cumplen los criterios indicados por el PGOU y la Modificación, sobre ordenación del Sector, como son la localización del S.G. Interior, para equipamiento escolar y deportivo, y la traza de la nueva Ronda Urbana Oeste, corregida y ampliada; así como se mantiene como tipología edificatoria mayoritaria la vivienda colectiva, en régimen protegido y libre, que se deduce de la ficha del SUP-R-4 del PGOU, actualizada.

f) Con relación al viario existente, en la zona de la Carretera Local SE-410, que se desdobra en su tramo final:

- Se han dispuesto dos glorietas de acceso o conexión del viario del Sector, con la Carretera Local SE-410, en el tramo que se desdobra, siendo la principal la que dé acceso al nuevo Puente del Dragón y variante de la carretera de Dos Hermanas.

- El Proyecto específico de acceso al Sector, desde la Carretera Local SE-410 estará integrado en el Proyecto de Urbanización de la UE-Sur, aunque se tramitará como separata del mismo, para el adelanto de sus obras, ante la Jefatura Provincial de Carreteras.

- El viario interior del Sector, en esta Unidad de Ejecución Sur, mejora notablemente las previsiones del P.G.O.U., duplicando la accesibilidad y salida de la población, por las Calles Orellana y San José, de acuerdo al viario también de la UE-29, en tanto se realizan los enlaces exteriores, marcados en el PGOU y las Modificaciones del mismo y del P. Parcial.

- Las alineaciones del Plan Parcial, en esta Zona Sur, respetan los mínimos impuestos en las alineaciones determinantes del P.G.O.U., en la zona de la Carretera Local, cumpliéndose la distancia de separación de la Carretera marcada en el P.G.O.U. en esta zona urbana, por quedar, como decimos, dentro de la zona urbana ordenada por el P.G.O.U., con la sustitución de las edificaciones de la zona del Mirador (Blanca Paloma).

- El diseño de los edificios al pie del talud, frente a la Carretera Local, se ha dispuesto en forma globalmente lineal, con determinados entrantes en forma de "U", para un mejor efecto visual y estético de dicha ordenación, en lugar tan señalado.

g) Con relación a la zona de influencia de la Autovía A-92:

- . Se ha dispuesto en las Manzanas Terciarias nº 1, 2 y 13, de una línea discontinua de "área de movimiento de la edificación", para inscribir en ella la superficie edificable.

- En el caso de la Manzana 1, la citada línea coincide con la línea de afección de la Autovía A-92, siendo uno de sus lados paralelo a la línea blanca exterior de la calzada principal de la Autovía, en una dimensión de 25 m.

h) Con relación a la ordenación de las Manzanas, de la 20 á la 25, ambas inclusive, de la UE-Centro, la ordenación se hará de acuerdo al Estudio de Detalle aprobado, que genera una mayor espaciosidad del viario principal de la nueva Ronda Urbana Oeste, disponiéndose de una nueva rotonda en la confluencia de las UE-Norte y UE-Centro.

- Con respecto a las Manzanas 32, 33, 34 y 35 de la UE-Sur-1 y 44 de la UE-Sur-2, dispondrán de espacios exteriores incorporados a las Manzanas para la resolución de las rampas de acceso a los garajes bajo rasante.

- La Manzana 43 de la UE-Sur-3 deberá alinearse, de acuerdo a los contenidos gráficos del presente Texto Refundido, y la 44 es la única que corresponde a la UE-Sur-2.

- La Manzana 46: Se trata de las Manzanas de la Barriada, 46-a y 46-b. La Ordenación es la existente en el Catastro de Urbana habiéndose previsto el mantenimiento de la edificación, para con su legalización y mejora, con una edificabilidad de 0,56 m²/m² sobre parcela edificable, dada su baja densidad actual, y de forma que no tengan exceso de aprovechamiento, sino un Aprovechamiento Objetivo igual al Subjetivo.

i) Infraestructuras adicionales:

I) La UE-Barriada no soportará cargas urbanizadoras, al resultar su viario de la actuación de las UE-Colindantes, y sus obras de mejora del Convenio de Planeamiento suscrito con la entidad GRUPO P.R.A.S.A.

II) El Consorcio de Aguas del Huesna atraviesa Alcalá por la zona del Zacatín. En las Unidades Norte y Sur discurrirá fundamentalmente por viales principales. Por la Zona Centro pasará en su mayor parte de forma exterior. Se ha previsto, de acuerdo con EMASESA, que las conexiones de alcantarillado que pudieran resultar afectadas por cotas, se hagan por encima de la citada tubería de transporte de agua, debidamente reforzadas.

III) Con relación al Gas Natural, la empresa Gas Andalucía ha previsto abastecer Alcalá, acometiendo por la Autovía A-92, desde su estación de impulsión, de forma que la Urbanización del Zacatín sea el acceso natural a la población, de este nuevo servicio. En función de las previsiones de Gas Andalucía, S.A., se dará acomodo a las redes que desarrollen, en los Proyectos y obras de Urbanización de las distintas Unidades de Ejecución.

j) Zonas de medianeras con la Ciudad existente:

Las zonas de trasera de la calle Trigo, pasan a ser fachadas peatonales a las Áreas Libres dispuestas en la UE-Norte.

El alcantarillado trasero a la calle Trigo se incluye en las obras de Urbanización de la citada Unidad, excepto las conexiones o acometidas individualizadas, que cada propietario gestionará con la Compañía suministradora.

Igualmente se reconexionarán a las nuevas redes, los alcantarillados existente allí.

El Proyecto de Urbanización podrá contemplar una zona de solera de 4 m. entre las fachadas nuevas y los jardines, donde sea posible para protección y registro de instalaciones, que se terminará una vez se coloquen otras instalaciones, en su caso, por los propietarios colindantes o Compañías suministradoras.

Todas las medianeras existentes en Castillo de Alcalá, se regularizarán con nuevas Manzanas que poduzcan fachadas, así como se mantiene que las zonas traseras de las casas de la prolongación de la calle Castillo de las Aguzaderas se conviertan en nuevas fachadas, de acuerdo con el P.G.O.U., con las nuevas alineaciones que se determinan.

k) Viarios en la UE-Sur:

La vía que prolonga la calle Castillo de Marchenilla, es la conexión necesaria entre la Urbanización "Castillo de Alcalá" y la nueva Ronda Urbana Oeste. Se trata de una calle de doble sentido de circulación y aceras de 2,00 metros, con el elemento central para SIPS inscrito para reducir pendientes. Tiene el ancho adecuado a las conexiones necesarias y tráficos previstos en zonas no muy densas, y no supone una reducción de anchura de la existente, pues ésta tiene aparcamientos en batería en uno de sus lados. En este entorno se ha previsto la suavización al máximo de las pendientes naturales, para facilitar la conexión de esta calle y de las colindantes de la 1ª Fase de "Castillo de Alcalá".

La calle peatonal entre las Manzanas 27 y 28 les da fachada a éstas, al tiempo que supone, un punto de salida adicional a la zona Municipal que queda entre éstas Manzanas y la Plaza de la Zarzuela, lo que redundará en la accesibilidad de esta parcela, una vez el Ayuntamiento le otorgue un destino.

l) Diseño de Manzanas:

El diseño de Manzanas, precisamente en las de carácter unifamiliar, donde con toda probabilidad se va a actuar constructivamente parcela a parcela en las UE-Norte y Centro, y de forma conjunta por Manzanas completas en la UE-Sur, no necesita un especial estudio global pormenorizado de perfiles, pues la comprobación de la adecuación de la edificación y del desarrollo de la Ordenanza se producirá con la licencia de obras, de cada una de las unidades edificatorias.

m) Colada del Zacatín:

La citada colada, deslindada y con sólo 5 m. de anchura, tiene un trazado que pasa a zona urbana desde el puente debajo de la Carretera Local SE-410, hasta su superposición con la Calle Zacatín existente, tiene un desarrollo que queda como se ha dicho inserto en zona urbana, bajo la traza del vial de Circunvalación, definido en el Plan General, y que el Plan Parcial transcribe como calle de mayor anchura. No obstante, por su uso asignado en el PGOU, y en la propia calle Zacatín, hay compatibilidad de carácter viario.

n) Sistemas Generales:

El desarrollo de los Sistemas Generales, en este caso los interiores al Sector, en la UE- Norte, de carácter educativo y deportivo, esta asignado en el PROGRAMA del P.G.O.U. a diversas Administraciones, lo que el Plan Parcial solamente recoge a título meramente informativo, en el Estudio Económico-Financiero, pudiendo no obstante adjudicarse mediante cesión de derechos de superficie o cualquier otra fórmula, a la iniciativa privada, para equipamientos, en caso de ser considerado así por el Ayuntamiento.

Con relación a los Sistemas Generales exteriores, pero que se adscriben al Sector, en la UE-Sur-1, se refieren a los necesarios para el completado de la gran rotonda de acceso al nuevo Puente del Dragón y variante de la carretera de Dos Hermanas.

4.3.- ESQUEMAS DE REDES Y CARACTERÍSTICAS:

4.3.1.- ESQUEMAS DE REDES:

Las conexiones a las redes existentes, así como su diseño (en esquema), quedan reflejadas en los planos de trazados correspondientes, de este Plan Parcial (Texto Refundido), completándose con los perfiles.

Para ello se ha utilizado la información de infraestructuras contenida en el P.G.O.U., la información facilitada por diversas Compañías Suministradoras, y el trabajo de campo, todo lo que se refleja en los planos correspondientes.

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

4.3.2.- CARACTERÍSTICAS:

Las características de las redes, así como las de los viales y demás obras de urbanización, son las que se adjuntan, y que responden a la Sección 4ª del P.G.O.U.: "Condiciones de la Urbanización", y en la documentación complementaria que la desarrolla, aprobada por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

4.3.3.- ANEXOS:

Se da por reproducida la citada Sección 4ª, del P.G.O.U., en sus páginas correspondientes, sobre "Condiciones de la Edificación", y la documentación complementaria que la desarrolla, aprobada por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

CAPÍTULO V:

INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA.

El PGOU establece situación y diseño de la nueva Ronda Urbana Oeste, que ha sido actualizada en su trazado y ampliada por el Plan Parcial, Convenio de Planeamiento, Modificación del PGOU, Estudio de Detalle de la UE-Centro y Modificación del Plan Parcial en la UE-Sur, así como localización del S.G. Interior, éste donde marca el P.G.O.U. aprobado. Estos dos grandes elementos definen el carácter del Sector, así como también a lo que hemos llamado diagonales, viales con conexión directa con el cruce Avda. Constitución y calle Silos y con conexión directa con la 1ª Fase de la Urbanización "Castillo de Alcalá".

Prácticamente, todo el Sector y más concretamente la UE.Norte tras estas operaciones queda con un suelo con fachada a la Avenida de la Constitución coherente con "Las Mairenas", y separado del resto por el S.G. Interior.; y otra gran zona de suelo anexa a la Ciudad y la derecha de la calle diagonal hacia el Instituto, y Ronda, que se trama con la Ciudad existente en aquellos puntos que la topografía y propiedades lo permiten, con estratégica localización de espacios libres y equipamientos.

La UE-Centro queda también definida al localizar las grandes dotaciones locales (escolar, SIPS y deportivo) en su parte superior (centro del Sector), y conexiones con la actual calle Zacatín y Urbanización "Castillo de Alcalá", 1ª Fase, ya dentro de la UE-Sur, con acuerdo o unión con la actual carretera Sevilla-Alcalá SE-410 (acceso histórico y tradicional), que se desdobra en su tramo final entre rotondas, propiciando la conexión con el nuevo Puente del Dragón y variante de la carretera de Dos Hermanas, y también definida por los cortes de canteras, que quedan integrados en el desarrollo urbanístico.

Como resultado de todo esto se producen las distintas Manzanas de suelo edificable, cuya ocupación real de suelo no llega a $1/3$ (32,15%) de la superficie total del Sector, siendo el suelo neto ocupable sobre rasante inferior a $1/4$ (22,93%), dando un resultado, como se puede comprobar, amplio y despejado.

Queda así justificada y analizada la solución propuesta, que esperamos haya satisfecho a los propietarios afectados, a los promotores de las diferentes Unidades de Ejecución de este Plan Parcial, al Excmo. Ayuntamiento como representante de la Ciudad que obtiene los objetivos marcados por el PGOU y su Modificación, y a los barrios vecinos que se beneficiarán indudablemente de su ejecución.

Igualmente se acompañan planos de Ordenación de Tráficos, donde se jerarquizan indicativamente los tipos de viales, y se disponen zonas de posible aparcamiento, en función de la ordenación de tráfico, que queda a resultas de lo que disponga el Ayuntamiento.

CAPÍTULO VI:

CUADRO SINTÉTICO, CUADROS Y FICHAS.

En el presente Capítulo, se adjuntan los siguientes cuadros y fichas:

- 1.- CUADRO SINTÉTICO DE CARACTERÍSTICAS. (2 hojas).
- 2.- FICHAS DEL SECTOR EN EL P.G.O.U. (2 hojas).
- 3.- FICHA DEL SECTOR, PARA EL P. PARCIAL. (1 hoja).
- 4.- CUADRO DE RESERVAS. (1 hoja).
- 5.- CUADROS DE USOS Y SUELO NETO EDIFICABLE. (1 hoja)
- 6.- CUADROS DE USOS PORMENORIZADOS. (1 hoja).
- 7.- CUADROS DE MANZANAS EDIFICABLES. (4 hojas).
- 8.- CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS U.E., EN RELACIÓN CON LA FICHA DEL P.G.O.U. ACTUALIZADA (Máximos y mínimos).
- 9.- CUADRO DE EQUIDISTRIBUCIÓN POR UNIDADES DE EJECUCIÓN.

**CUADRO SINTÉTICO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-R-4 (Artº 159 del P.G.O.U.).
TEXTO REFUNDIDO 2.006**

	CONCEPTO	MAGNITUDES	OBSERVACIONES
A	Superficie Total del Sector (incluido el Sistema General Interior)	350.333 m2.	
B	Superficie del Sistema General Interior Superficie del SS. GG. exterior adscrito	49.000 m2. 8.550 m2.	Deportivo y Educativo
C	Superficie de viarios públicos en el ámbito del Plan Parcial Superficie de viales exteriores adscritos	99.147 m2. 8.550 m2.	SS. GG. Comunicaciones
D	Superficie de Parques y Jardines de casión obligatoria y gratuita	40.689 m2.	(en varias parcelas)
E1	Superficies de las parcelas	8.000 m2.	(en varias parcelas)
E2	Superficies de las parcelas destinadas a Equipamiento Escolar	16.107 m2.	(en una parcela)
E3	Superficie de las parcelas destinadas A Equipamiento	10.731 m2.	(en una parcela)
F	Superficie Manzanas Edificables (suma de las parcelas edificables netas)	79.689 m2.	(sin incluir los espacios "L")
G	Cuantía total de la Edificabilidad (m2 de techo sobre rasante)	192.168 m2 (t)	
H	Superficie total de la Edificabilidad por Usos:		
	V.C.R.P.	89.089 m2 (t)	46,36 %
	V.C.R.L.	37.605 m2 (t)	19,57 %
	V.U.R.P.	20.280 m2 (t)	10,55 %
	V.U.R.L.	17.597 m2 (t)	9,16 %
	T	27.597 m2 (t)	14,36 %
I	Índice de Edificabilidad bruta	0,5485 m2/m2	192.168 / 350.333
J	Aprovechamiento materializable en el Sector (Aprovechamiento Objetivo)	191.149 u.a.	Coincide con el Aprovechamiento Total del Sector
K	Edificabilidad media sobre la superficie edificable neta	2,41 m2/m2.	192.168 / 79.858
L	Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante	S/R: 192.168 m2 (t) B/R: Según PGOU y	

M	Superficie destinada a "L", espacios libres privados de Manzanas	32.396 m2.	
N	Altura máxima edificable sobre y bajo rasante	S/R: 6 plantas B/R : Según Proyectos	B+5 = 20 m. Bajo rasante se pueden ocupar las Manzanas completas, incluso los espacios "L".
O	Dotación de plazas de estacionamiento y garajes	Según Ordenanzas	Cada Manzana resuelve su dotación de aparcamientos en el interior de la misma, preferentemente bajo las rasantes.
P	Repercusión de la superficie del viario en repercusión de la urbanización	Propio: 99.147 m2 Adherido: 8.550 m2 TOTAL: 107.697 m2	Coste de urbanización y gestión actualizado: 10.766.490 Euros 30 Euros/m2 suelo 56 Euros/m2 techo(*)

(*) A los efectos de lo que pueda suponer el coste de urbanización y gestión, repercutido por vivienda, se divide la cifra total por 100 m2 = 5.602,64 Euros/100 m2(t) de media.

RESERVAS

	UE-NORTE (m2)	UE-CENTRO (m2)	UE-SUR (m2)	UE-Barriada (m2)	RESERVAS PLAN PARC.	RESERVAS P.G.O.U.
SS. GG. Interior	49.000	-----	-----	-----	49.000	49.000
ESCOLAR	-----	16.107	-----	-----	16.107	16.100
DEPORTIVO	-----	10.731	-----	-----	10.731	10.730
ESPACIOS LIBRES	9.245	3.008	26.479	1.957	40.689	40.000
S.I.P.S.	2.106	1.643	4.251	-----	8.000	8.000
TOTALES	11.351 + 49.000 = 60.351	 31.489	 30.730	 1.957	75.527 + 49.000 = 124.527	74.830 + 49.000 = 123.830

LAS RESERVAS LOCALES Y GENERALES SUPONEN UN 35,54 % SOBRE EL TOTAL DEL SECTOR, QUE TIENE 350.333 M2.

ADEMÁS DE ESTAS RESERVAS, ESTÁ LA RESERVA ADICIONAL DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE CANTERAS, GRAFIADAS EN LOS PLANOS COMO "PC", QUE SUPONEN:

P.C.	-----	3.262	11.312	-----	14.574	-----
------	-------	-------	--------	-------	--------	-------

CON LO QUE EL TOTAL DE RESERVAS REALES EN EL PLAN PARCIAL, ES EL SIGUIENTE:

TOTAL GENERAL	60.351	34.751	42.042	1.957	139.101	123.830
------------------	--------	--------	--------	-------	---------	---------

LO QUE SUPONE UN PORCENTAJE GLOBAL DE RESERVAS DEL 39,71 % DEL SECTOR, LO QUE HACE PRÁCTICAMENTE EL 40 % DEL MISMO.

CUADRO GENERAL DEL PLAN PARCIAL

VIALES:

UE-NORTE Y S.G.I.	33.187 m2. (22,55%)
UE-CENTRO	20.401 m2. (29,62%)
UE-SUR	41.555 m2. (36,16%)
UE-BARRIADA	4.004 m2. (20,72%)

TOTAL VIALES	99.147 m2. (28,30%)
--------------------	---------------------

RESERVAS:

S.G.I.	49.000 m2.
RESERVAS P. PARCIAL	75.527 m2.
PROTECCIÓN CANTERAS	14.574 m2.

TOTAL RESERVAS	139.101 m2. (39,71%)
----------------------	----------------------

MANZANAS:

ZONA OCUPABLE	79.689 m2. (71,10%) y (22,75 %)
ZONA LIBRE PRIVADA	32.396 m2. (28,90 %) y (9,25 %)

TOTAL MANZANAS	112.085 m2. (100%) y (31,99 %)
----------------------	--------------------------------

RESUMEN: VIALES	28,30 %	
RESERVAS	39,71 %	
MANZANAS	31,99 %	-- Parte ocupable: 22,75 %

CUADRANTE DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS U.E. Y DEL SECTOR

Edificabilidad por Usos lucrativos (Resumen Ficha del Sector)	Máximo	160.000	60.000	100.000	60.000	35.000	TOTALES GENERALES
	Mínimo	87.000	20.000	20.000	0	5.000	
	Tipología	VCRP	VURP	VCRL	VURL	T	
Coef.	0,65	1,15	1,20	1,80	1,20		
UE-NORTE	Edificabilid (m2)	61.757	7.385	-----	12.602	4.000	85.744
	Aprovech. (u.a.)	40.142	8.493	-----	22.684	4.800	76.119
UE-CENTRO	Edificabilid (m2)	27.332	990	2.642	-----	9.472	40.436
	Aprovech. (u.a.)	17.766	1.139	3.171	-----	11.366	33.442
UE-SUR-1	Edificabilid (m2)	-----	11.905	31.631	-----	13.262	56.798
	Aprovech. (u.a.)	-----	13.691	37.957	-----	15.913	67.561
UE-SUR-2	Edificabilid (m2)	-----	-----	3.332	-----	-----	3.332
	Aprovech. (u.a.)	-----	-----	3.999	-----	-----	3.999
UE-SUR-3	Edificabilid (m2)	-----	-----	-----	-----	863	863
	Aprovech. (u.a.)	-----	-----	-----	-----	1.036	1.036
UE-Barriada	Edificabilid (m2)	-----	-----	-----	4.995	-----	4.995
	Aprovech. (u.a.)	-----	-----	-----	8.992	-----	8.992
TOTALES GENERALES	Edificabilid (m2)	89.089	20.280	37.605	17.597	27.597	192.168
	Aprovech. (u.a.)	57.908	23.322	45.126	31.676	33.117	191.149

CUADRO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE UNIDADES

UNIDAD DE EJECUCION	Superficie (m2)	Aprov. (AO)	Coefficiente Ponderación	Aprov. Homogenizado (Ao')	Ao'/S	Art. 36 RGU	Nº VIVIENDAS ASIGNADAS
NORTE	147.203	76.119	1,00000	76.119	0,51710	4,72%	649
CENTRO	68.878	33.442	1,00000	33.442	0,48553	10,83%	283
SUR1	112.750	67.561	0,90363	61.050	0,54146	0,00 %	360
SUR2	8.523	3.999	1,15404	4.615	0,54148	0,00 %	28
SUR3	2.207	1.036	1,15348	1.195	0,54146	0,00 %	---
BARRIADA	19.322	8.992	1,00000	8.992	0,46538	14,73%	30
Total	358.883	191.149	---	185.413	0,51664	---	1.350

Especificaciones:

- 1) Las Unidades de Ejecución NORTE, CENTRO Y SUR-1 son excedentarias de aprovechamiento, a favor del Ayuntamiento, en relación con el ASA o Aprovechamiento Subjetivo, por lo que deberán ceder el suelo y la edificabilidad correspondiente, o bien sustituir dicha cesión por su monetarización.
- 2) Las Unidades de Ejecución SUR-2, SUR-3 y BARRIADA, tienen su ASA = APP, o lo que es lo mismo, su Aprovechamiento Subjetivo igual al Objetivo, por lo que no tendrán que ceder o pagar por este concepto.
- 3) En el diseño del Plan Parcial, y en la división y ordenación de las Unidades de Ejecución, remuneración de los SS. GG. (Interior y Adscrito) y asignación de la "Reserva de Aprovechamiento" de los propietarios de la Gasolinera colindante, se ha observado que las Manzanas netas resultantes estén en lo posible sobre los terrenos que cada propiedad aporta, para facilitar el desarrollo y gestión de las citadas Unidades de Ejecución.
- 4) Se establece para la Sur1, Sur2 y Sur Coeficiente de Ponderación por sus características urbanísticas según lo estipulado en el punto 3.4.5. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO del presente Plan Parcial.

ANEXO DE LA MEMORIA

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10

"SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN"
DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA
(SEVILLA)

RESULTANTE TRAS LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DICHO P.P.

ÍNDICE DEL ANEXO:

CAPITULO VII: Justificación de la necesidad y conveniencia.

CAPITULO VIII: Relación de propietarios afectados.

CAPITULO IX: Modo de ejecución y sistemas de actuación.

CAPITULO X: Compromisos entre promotores y Ayuntamiento.

CAPITULO XI: Garantías del cumplimiento de compromisos.

CAPITULO XII: Medios económicos de los promotores.

CAPÍTULO VII:

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA.

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar el Plan General mediante la ordenación detallada y completa de una parte de su ámbito territorial, designado por el propio Plan General como Sector de planeamiento.

En este caso, se trata del Sector SUP-R-4, de carácter residencial e incluido en el primer cuatrienio, por lo que es procedente la redacción del presente Plan Parcial, una vez aprobado definitivamente y en vigor el Plan General y su Modificación para este Sector (Texto Refundido 2.006).

De los sectores de planeamiento definidos en Alcalá para el primer cuatrienio, la "Cornisa del Zacatín" tiene capital importancia, y marcará su impronta en el conjunto de la población, pues todos nos serviremos de él, y de cara al exterior, por varios motivos:

* Realizar el necesario ensanche de la Ciudad, en una de las zonas más consolidadas, activas y dinámicas de la población, hasta formalizar la nueva "fachada" Nor-Oeste de Alcalá, entre la A-92 y la Carretera Local antigua SE-410, resolviendo a un tiempo el problema estético que plantean los viejos cortes de canteras existentes a las entradas de la población, y la nueva accesibilidad, que deviene de la construcción del nuevo Puente del Dragón y la variante de la carretera de Dos Hermanas, en el extremo Sur del Sector.

* Atender la previsible demanda que genera la zona de una forma natural, fruto de sus características intrínsecas descritas en el punto anterior, lo que garantiza la viabilidad y éxito de la decisión de llevar adelante el Sector.

* Ceder gratuitamente todos los terrenos para el tramo correspondiente de la nueva Ronda Urbana Oeste, ejecutando el Sector la Avenida principal desde la iniciativa privada, como parte inicial y esencial de la tan necesitada circunvalación de Alcalá, lo que permitirá como condición previa e indispensable, junto con una política de aparcamientos, acometer los proyectos de descongestión del tráfico de paso en el centro de la Ciudad, y la peatonalización de diversas calles o tramos, una vez resuelta mejor la accesibilidad y los tráficos de circunvalación.

* Reequipar esta zona de la Ciudad, con Sistemas Generales que se asumen, cediendo gratuitamente suelo para ellos, tales como el nuevo Complejo Deportivo, así como un nuevo Centro Docente, tipo Instituto o para Enseñanzas Secundarias, adaptado al desarrollo de la LOGSE, todo ello con independencia de los sistemas locales correspondientes al propio Sector, que son numerosos y podrán atender diferentes demandas sociales.

* Legalizar y consolidar la barriada del Zacatín, uniéndola con la Ciudad, como medio de que su nueva situación, precisamente, la haga superarse en una continua mejora y cualificación edificatoria.

Todo ello, justifica plenamente la necesidad y conveniencia de acometer la planificación y desarrollo de este Sector SUP-R-4, no obstante obligado, por imperativo legal, dentro del primer cuatrienio de vigencia del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

CAPÍTULO VIII:

RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

UE-NORTE:

En esta Unidad de Ejecución, a la Junta de Compensación que se constituyó en la misma, que llevó a cabo la gestión y urbanización de la UE-NORTE hasta su recepción por el Ayuntamiento y Compañías suministradoras, y hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes y cesiones, por lo que la misma se encuentra liquidada y en edificación.

UE-CENTRO:

Igualmente citaremos en esta Unidad, a la Junta de Compensación que se constituyó en la misma, la cual ha sido disuelta al ser GRUPO P.R.A.S.A. propietario único, y estar la Unidad gestionada, con el Proyecto de Reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad, las cesiones realizadas y las obras de urbanización finalizadas, por lo que la misma se encuentra también liquidada y en edificación.

UE-SUR-1:

- 1) **SERVIHABITAT** (Titular anterior Promociones Inmobiliarias José Recio S.L.)
C/ Provençals, 39
08019 Barcelona
Teléfono: 902 15 01 02
- 2) **LAFLORE C.B.**
C/Balbino Marrón, 3, Edif.Viapol, Pta 6, Of.17
41018 Sevilla
Teléfono: 954 934 223
- 3) **INMOBILIARIA ALCALÉON S.L.**
C/ Montserrat Caballet s/n
41500 Alcalá de Guadaíra - Sevilla
Teléfono: 955 680 059
- 4) **PACHOCHAPA S.L.**
C/ Montserrat Caballet s/n
41500 Alcalá de Guadaíra - Sevilla
Teléfono: 955 680 059

UE-SUR-2:

- 1) D^a Rosa Vázquez Moreno (67,67%)
(poder otorgado a su hija Rosa Carmen)
D^a Rosa Carmen Albelda Vázquez (16,17%) 27.621.089-P
Calle Feijóo, nº 7. 41003-Sevilla.
Tfno.: 95-422.73.85
D. José Luis Albeada Vázquez (16,17%) 27.769.133-Z
Chalet "Villa Rosario". Tfno.: 95-568.09.71
Carretera Local Alcalá-Sevilla s/nº. 41500-Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

(poder otorgado en la venta del resto para finca remanente nº 3.763)
- 2) Dr. D. Carlos Muñoz Villa D.N.I. nº 1.350.856-C
D^a Rosa Pablos Riobóo D.N.I. nº 30.049.993-X
Calle Benito Más y Prat, bloque 5, 11º A. 41.005-Sevilla.
Tfno.: 458.16.28
- 3) Sres. Troncoso, D. Rogelio Rubio y otros
Vda. de D. Francisco Rubio Araujo "Noli"
Venta "La Blanca Paloma" y accesorias,
Hoy "Venta Ramírez" y "Gruas Sevillano".
Carretera Local Alcalá-Sevilla s/nº.
41.500-Alcalá de Guadaíra (Sevilla).
- 4) D. Manuel y D. Rogelio Rubio Casas
en la Vereda del Zacatín s/nº (esquina a Carretera Local Alcalá-Sevilla)
41.500-Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

UE-SUR-3:

- 6) D^a Concepción Moya Miranda D.N.I. nº 75.455.026-F
(Vda. de D. Gabriel Sobrino Negrete)
Calle Castillo de la Monclova s/nº.
Parcelas Nº 122-124 y Polvero.
41.500-Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

- | | | |
|-----|---|--|
| 7) | D. Rafael Franco Santana
D ^a Nieves Pérez León
Calle Castillo de la Aguzadera s/nº.
Parcela nº 125.
41.500-Alcalá de Guadaíra (Sevilla). | D.N.I. nº 28.329.946-H |
| 8) | D. Manuel Alba Araujo
D ^a Francisca Nuflo Rico
Calle Castillo de la Aguzadera s/nº.
Parcela nº 126.
41.500-Alcalá de Guadaíra (Sevilla). | D.N.I. nº 75.382.890-E
D.N.I. nº 28.668.449-F |
| 9) | D. Antonio Rivero Pallarés
D ^a Mercedes Caraballo Moreno
Calle Castillo de la Aguzadera s/nº.
Parcela nº 127.
41.500-Alcalá de Guadaíra (Sevilla). | D.N.I. nº 75.314.080-M
D.N.I. nº 75.313.708-R |
| 10) | D. Juan Miguel Baena Laguna
D ^a Isabel Rubio García
Calle Castillo de la Aguzadera s/nº.
Parcela nº 128.
41.500-Alcalá de Guadaíra (Sevilla). | D.N.I. nº 28.456.542-E
D.N.I. nº 75.382.948-B |

UE-BARRIADA:

- | | |
|-----|--|
| 11) | ASOCIACIÓN DE VECINOS SAN MATEO-SILOS
Domicilio: Calle Zahína, nº 3
41.500-Alcalá de Guadaíra. |
| 12) | AFECCIÓN COLADA DEL ZACATÍN (5 m.)
Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra
Plaza del Duque, nº 1 |

**ANEXOS: CUADROS DE LAS FINCAS Y PROPIEDADES.
NOTAS SIMPLES Y REFERENCIAS CATASTRALES.**

**CUADRO DE LAS FINCAS Y PROPIEDADES
DEL CONJUNTO DE LA UE-SUR**

Unidad de Ejecución	Propietario y Nº	Finca Registral	Otros Datos y Catastro	Superficie registral	Superficie medida	
UE-SUR-1 (104.200,00) + SS. GG. (8.550,00)	(1) Varios.	37.364	Nota Simple	48.614,00		
		2.928	Nota Simple	23.750,00		
		7.843	Nota Simple	15.589,00		
		6.641	Nota Simple	9.305,00		
		8.227	Nota Simple	10.100,00		
		28.058	Nota Simple	8.400,00		
			Sub-Total	115.758,00	112.750,00	
UE-SUR-2 (8.523,00)	(2) Sres. Albelda	3.763	Nota Simple 72.679-01 (parte)	4.356,00	4.658,00	
	(3) Carlos Muñoz	8.636	Nota Simple 72.679-06 / 07	957,00	1.050,00	
	(4) Sres. Troncoso y otros		72.679-01 (p) 02, 05, 08, 09		2.530,00	
	(5) Hnos. Rubio		72.679-03 / 04		285,00	
UE-SUR-3 (2.207,00)	(6) Concepción Moya	26.546	Nota Simple	500,00	500,00	
		31.024	74.672-01 / 14	600,00	707,00	
				Sub-Total	1.100,00	1.207,00
	(7) Rafael Franco	29.111	Nota Simple 74.672-02	251,00	251,00	
	(8) Manuel Alba	29.113	Nota Simple 74.672-03	256,00	256,00	
(9) Antonio Rivero	29.115	Nota Simple 74.672-04	245,00	245,00		
(10) Juan M. Baena	29.117	Nota Simple 74.672-05	248,00	248,00		
TOTALES						
UE-SUR (114.930,00) + SS. GG. (8.550,00)					123.480,00	

Además de este Cuadro de Propiedades, están los derechos de los propietarios de la Gasolinera, de "Reserva de Aprovechamiento otorgada por el Ayuntamiento, a los efectos de su compensación en el solar 42-B, a considerar en la Reparcelación, en virtud de la firma de Convenio del Artº 138 de la LOUA.

CAPÍTULO IX:

MODO DE EJECUCIÓN Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El presente Plan Parcial define, como es su potestad, Seis Unidades de Ejecución, para la gestión y desarrollo del mismo, denominadas UE-NORTE, UE-CENTRO, UE-BARRIADA Y UE-SUR-1, UE-SUR-2 y UE-SUR-3.

Una vez tramitado el Plan Parcial, cada una de las Unidades de Ejecución, se desarrollan por los Sistemas de Actuación siguientes:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN	INICIATIVA
UE-NORTE	COMPENSACIÓN	PRIVADA
UE-CENTRO	COMPENSACIÓN	PRIVADA
UE-SUR-1	COMPENSACIÓN	PRIVADA
UE-SUR-2	COOPERACIÓN	PÚBLICA
UE-SUR-3	COOPERACIÓN	PÚBLICA
UE-BARRIADA	COMPENSACIÓN	PÚBLICA

dentro del citado primer cuatrienio del Sector SUP-R-4, del que proceden.

En cada una de las Unidades de Ejecución de Iniciativa privada y Sistema de Actuación por Compensación, se llevarán a cabo:

- a) Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos, de la Junta de Compensación a constituir, en su caso, si no son de propietario único.
- b) Proyecto de Urbanización.
- c) Proyecto de Reparcelación.

a) El Proyecto de Bases y Estatutos, promovido por un 50% de los propietarios de la Unidad de Ejecución de que se trate, se podrá tramitar simultáneamente al Plan Parcial.

Con la aprobación definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos, certificada por el Ayuntamiento, se podrá elevar éste a escritura pública en constitución de la correspondiente Junta de Compensación, en su caso.

b) El Proyecto de Urbanización podrá promoverse por los propietarios mayoritarios de la UE, para su tramitación en el Ayuntamiento, a reserva de su ratificación por la Junta de Compensación, en su acto constitutivo, si no se trata de propietario único.

El Proyecto de Urbanización de la UE, se ejecutará adjudicándose las obras por el propietario único o por la Junta de Compensación, y sufragándolas en este caso con cargo a los miembros, en las cuotas porcentuales que les correspondan.

c) El Proyecto de Reparcelación se someterá internamente a los miembros de la Junta, y una vez aprobado, se elevará al Ayuntamiento para su ratificación. Producida ésta, se elevará a escritura pública para la cancelación de las fincas matrices y el alta de las parcelas y manzanas nuevas, con su edificabilidad, para su debida inscripción registral.

Caso de tratarse de propietario único, se presentará al Ayuntamiento para su tramitación y aprobación, siguiéndose los siguientes pasos indicados, para su debida inscripción registral.

En cada una de las Unidades de Ejecución de Iniciativa pública y Sistema de Actuación por Cooperación, se llevarán a cabo por el Ayuntamiento:

UE-SUR-2:	Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización.
UE-SUR-3:	Proyecto de Reparcelación. Proyecto de urbanización.

El Proyecto de Reparcelación es el que produce los deberes de cesión y equidistribución, necesarios, junto con el de Urbanización, para la apropiación por los propietarios, de los aprovechamientos atribuidos a las parcelas.

Una vez, al menos, producidas las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento, y la equidistribución entre los miembros de la Junta, siendo cada propietario titular de las parcelas edificables, previstas en el Plan Parcial, se podrán acometer edificaciones, siempre y cuando se afiance ante el Ayuntamiento el coste de las obras de urbanización e implantación de las infraestructuras necesarias para las mismas, en toda o en parte o partes coherentes, de la Unidad de Ejecución.

Cada propietario, zona o Unidad de Ejecución, podrá adquirir del Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento que hubiere, valorado en forma, como resultado de calcular su aprovechamiento susceptible de apropiación, o bien, en función de su cuantía y localización, renunciar a él, o disponerlo en parcela edificable a favor del propio Ayuntamiento, para su desarrollo directo o transmisión ulterior, debiendo quedar reflejadas estas circunstancias en los Proyectos de Reparcelación correspondientes.

Los aprovechamientos susceptibles de apropiación, no materializables, en el caso de existir, serán objeto de indemnización por el Ayuntamiento, bien con otros aprovechamientos, o bien detrayendo su importe de los costes de urbanización.

CAPÍTULO X:

COMPROMISOS ENTRE PROMOTORES Y AYUNTAMIENTO.

10.1.- Compromisos:

Los propietarios de suelo del SUP-R-4, en razón de serlo en interés propio, vendrán condicionados a establecer y transmitir, para todas las transacciones y operaciones que realicen sobre los mismos, el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas del presente Plan Parcial.

10.2.- Promotores y Ayuntamiento:

Los compromisos de desarrollo urbanístico de las seis Unidades de Ejecución, enunciados en el Capítulo anterior, podrán recogerse en la correspondiente Acta de Compromisos, con cada Unidad de las que sean de Iniciativa Privada y Sistema de Actuación por COMPENSACIÓN, a desarrollar en los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

El Ayuntamiento, en su caso, si la Unidad se desarrolla por Compensación y tiene varios propietarios, en la aprobación definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos, nombrará su representante en cada Junta de Compensación, que será miembro de la misma y vocal de su Consejo Rector, con voz y voto.

Los compromisos se resumen en los siguientes, para cada U.E.:

1) Cesión obligatoria y gratuita, escriturada, de los terrenos destinados a Sistemas Generales Interiores, a Sistemas Generales Exteriores Adscritos y a Sistemas Locales, con la remuneración global de las fincas aportadas de:

ASA (Aprovechamiento Subjetivo) = $90\% \times S \times AT1$ (primer cuatrienio).

2) Ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, de carácter local, definidos en los Proyectos de Urbanización correspondientes de cada UE, y a los criterios y normas, así Convenios, con las Compañías suministradoras.

3) Cesión de los servicios e infraestructuras a las citadas Compañías, así como el alumbrado, viales, acerados y jardinería y áreas libres al Ayuntamiento, con conservación por cada Junta o propietario único, hasta tanto no se produzcan las correspondientes recepciones totales, parciales o por servicios.

4) La recepción por el Ayuntamiento, abrirá un periodo de garantía de un año para la devolución de las garantías prestadas, de acuerdo con lo contenido en la Legislación del Suelo sobre la materia.

5) Los presentes compromisos podrán ser subrogados, en su caso, por los propietarios de por sí y por las propias Juntas, a los futuros compradores, sean también éstos promotores-urbanizadores, o de edificación, o compradores finales de parcelas, o co-propietarios de viviendas.

6) Para las Unidades de Ejecución por Cooperación, la ejecución de las obras de urbanización y la distribución de los costes a los beneficiarios se hará por el Ayuntamiento.

CAPÍTULO XI:

GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS.

Para la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos que contraen las entidades promotoras con el Ayuntamiento, en el Sistema de Actuación por COMPENSACIÓN, de Iniciativa Privada, según el párrafo "c" del Artº 46 del vigente Reglamento de Planeamiento, se establece el importe del 6% del coste total de la urbanización, desglosado en cada Unidad de Ejecución, según la evaluación económica dada en el presente Plan Parcial (Estudio Económico-Financiero), y que se determinará exactamente en cada uno de los Proyectos de Urbanización.

Esta garantía podrá prestarse en metálico, en valores públicos o mediante avales bancarios, ó de caja de ahorros, debidamente bastanteados. El coste de dichas garantías será sufragado como un gasto común más por las Juntas de Compensación, en su caso, una vez se formen, si hay varios propietarios en una misma Unidad de Ejecución.

CAPÍTULO XII:

MEDIOS ECONÓMICOS DE LOS PROMOTORES.

Los medios económicos necesarios para llevar a cabo la realización de la urbanización descrita, en cada Unidad de Ejecución que se desarrolle por el Sistema de COMPENSACIÓN, de Iniciativa Privada, en todos sus términos, por parte de los promotores únicos y de las Juntas de Compensación, en su caso, son, y habrán de ser, los siguientes:

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

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

El coste de la urbanización, en cada U.E., viene establecido y desglosado en el Estudio Económico-Financiero, siendo este coste todavía asumible para la cuantía de las promociones edificatorias a realizar, lo que garantiza su ejecución por los promotores-urbanizadores, y edificadores, en su caso.

ORDENANZAS REGULADORAS

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10

"SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN"
DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA
(SEVILLA)

RESULTANTE TRAS LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DICHO P.P

ORDENANZAS REGULADORAS:

Las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector SUO-10 denominado "SUP-R-4 Cornisa del Zacatín", reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, con sometimiento al Plan General de Ordenación Urbana vigente, y a su Modificación relativa al presente Sector, documentos aprobados definitivamente y publicados en el B.O.P., y a las presentes Ordenanzas, del Plan Parcial y Modificación para la UE-SUR, en el presente Texto Refundido de Mayo de 2.018

a) Generalidades y terminología de conceptos:

Nos remitimos a las propias del Texto del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira, y a las actualizaciones aprobadas sobre el mismo.

b) Régimen urbanístico del suelo:

La CALIFICACIÓN del mismo, y su división en ZONAS y SISTEMAS, con la expresión detallada de los usos pormenorizados, viene reflejada en los Planos Nº 7, 8 y 9 del presente Plan Parcial, así como descrita en los Capítulos IV y V, de la Memoria.

c) Estudios de Detalle:

Se remiten a Estudios de Detalle las ordenaciones de las Manzanas que se consideren, para alterar las ordenaciones contenidas en el presente Texto Refundido 2.018.

Por todo ello, se remiten todas aquellas Manzanas, en las que la ordenación de volúmenes indicada, no responda a las previsiones y necesidades de los promotores, debiendo los cambios estar debidamente justificados, dentro de la misma ordenanza o tipología, sin modificación de los parámetros asignados a la misma, aunque con la posibilidad de apertura de calles secundarias, de acuerdo con la LOUA.

d) Modificaciones puntuales del Plan Parcial, ó P.E.R.I.:

Cuando las modificaciones sean de tal naturaleza que impliquen un cambio de tipología u ordenanza, dentro de los previstos en el PGOU, o apertura de nuevas calles principales, se realizará una Modificación Puntual de Elementos del Plan Parcial, o un Plan Especial de Reforma Interior, sin que por ello se puedan alterar los parámetros máximos asignados de aprovechamiento, lo que pudiera arrojar una distinta edificabilidad de la inicialmente establecida, que deberá encajarse con el reestudio de los Coeficientes de Ponderación de los Usos.

e) Parcelaciones:

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

f) Proyectos de Urbanización:

Los Proyectos de Urbanización se redactarán para cada una de las Unidades de Ejecución, por los propietarios mayoritarios o entidades promotoras de los mismos, con sometimiento a las directrices de ordenación y de trazado y esquemas de redes, contenidos en el presente Plan Parcial.

g) Normas de edificación: Condiciones técnicas:

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

h) Normas de edificación: Condiciones comunes generales:

De acuerdo igualmente a lo contenido en el Texto del P.G.O.U., con referencia a los epígrafes de condiciones de edificación, volumen, usos, etc., que se contienen en el TÍTULO IX (y actualizados), a los que el Plan Parcial se afecta.

i) Normas particulares de cada ZONA o SISTEMA del PLAN PARCIAL:

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

j) Ordenanzas de Zonas:

- 1) Zona "A": EDIFICACIÓN COLECTIVA:
Coincide básicamente con la Ordenanza 2ª, de Edificación Abierta del PGOU., con excepción de alturas, edificabilidades y compatibilidades (ver Cuadros y Texto de la citada Ordenanza del Plan Parcial).
- 2) Zona "B": EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS:
Coincide básicamente con la Ordenanza 1ª, de Edificación Entre Medianeras del PGOU., con excepción de edificabilidades y régimen de solares (ver Cuadros y Texto de la citada Ordenanza del Plan Parcial).
- 3) Zona "C": TERCIARIO Y EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS:
Coincide básicamente con el conjunto de las Ordenanzas 6ª y 7ª, del PGOU., con excepción de edificabilidades, (ver Cuadros y Texto de la citada Ordenanza del Plan Parcial).

k) Ordenanzas de Sistemas:

Con independencia de que los Sistemas sean de carácter General o Local, se dividen en dos clases:

I) Sistemas de espacios de uso y dominio públicos:

* Áreas libres, ajardinadas y peatonales.

II) Sistemas de equipamientos dotacionales.

* Equipamientos deportivos, escolares y S.I.P.S. de las diversas clases.

ANEXO: Ordenanzas, debidamente articuladas, del presente Plan Parcial.

NOTAS: Con referencia a las Zonas "A" y "B", se han especificado las subzonas "a" (régimen libre) y "b" (régimen protegido), de acuerdo a las previsiones del P.G.O.U., significando el régimen protegido, aquellas viviendas calificables, que cumplan las condiciones objetivas de diseño, calidad, tamaños y precios de los regímenes Especial, General o Tasado, de acuerdo al Tomo I del PGOU (hoy viviendas MyA, o cualquier régimen de protección local, etc.).

CAPITULO I. ORDENANZA "A". EDIFICACIÓN COLECTIVA.

Artículo 1º. Ámbito y características.

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "A".

2.- Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación en altura, de bloque abierto o aislado.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 2º. Clasificación en niveles.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso se distinguen dos (2) niveles. Cada uno de ellos comprende los terrenos de la zona señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, respectivamente con los códigos "a" y "b".

Artículo 3º. Usos característicos.

Los usos característicos se señalan para cada nivel:

- * Nivel a: Vivienda colectiva en régimen libre.
- * Nivel b: Vivienda colectiva en régimen protegido.

Artículo 4º. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan para cada nivel, en las condiciones siguientes:

1.- En el nivel a):

a) Vivienda en edificación unifamiliar, tanto en régimen protegido como libre. b) Productivo.

- * Hospedaje.
- * Industrial en categoría I y situación A.
- * Terciario y Comercial en categoría I y situación de planta baja.
- * Idem. también en planta 1ª, en portal o parte de edificio exclusivo.
- * Oficinas en situación de planta baja y primera.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja.

2.- En el nivel b):

a) Vivienda en edificación unifamiliar en régimen de

Protección Oficial. b) Productivo:

- * Industrial en categoría I y situación A.
- * Terciario y Comercial en categoría I y situación de planta baja.
- * Idem. también en planta 1ª, en portal o parte de edificio exclusivo.
- * Oficina en situación de planta baja y primera.
- * Los despachos profesionales se admiten asimismo en cualquier planta.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Admisibles en el mismo régimen contemplado en el nivel a).

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA

EDIFICACIÓN. Artículo 5º.

Condiciones de la parcela.

Las parcelas edificables son las marcadas en los Cuadros del Plan Parcial.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones siguientes, sobre las grafiadas en la ordenación de Manzanas del Plan Parcial

- 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 6º. Posición de la edificación.

1.- La posición de la edificación está determinada gráficamente en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, pudiendo ocuparse la totalidad de la superficie edificable, excepto la zona aproximativa de ubicación de aberturas de patios interiores, en plantas de viviendas, y excepto los espacios delimitados como libres de edificación "L" que tan solo pueden ser ocupados por edificaciones bajo rasante y siempre que se destinen a aparcamiento de vehículos. También podrán ubicarse aparcamientos sobre rasante en los espacios "L" en las Manzanas ubicadas contra el corte de cantera.

2.- La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en planta baja mediante soportales, de acuerdo al diseño de los planos del Plan Parcial, y cumpliendo las condiciones genéricas que se establecen en el artículo 230 del P.G.O.U.

3.- Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 7º. Altura de la edificación.

1.- La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, será de seis (6) plantas, excepto en aquellas manzanas señaladas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en las que se permite alcanzar otras alturas, según aparece grafiado con números romanos.

2.- La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

- * Cuatro (4) plantas: Trece (14) metros.
- * Cinco (5) plantas: Dieciseis (17) metros.
- * Seis (6) plantas: Veinte (20) metros.

3.- La forma de computar la altura máxima estará referida a la rasante del terreno, de forma que en las Manzanas contra el corte de cantera, en su parte del fondo podrá estar escalonada la 6ª planta, de forma que la parte del fondo forme ático sobre la delantera.

4.- Se permiten dos (2) o más plantas bajo rasante, justificadamente, considerándose como plantas sobre rasante los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros.

5.- Se permitirá en la cubierta un cuerpo construido como castillete de remate al núcleo de comunicación vertical y de acceso a la misma. Su superficie, computable en el total de lo construido, será como máximo de veinticinco (25) metros cuadrados. La altura de coronación estará como máximo a tres con cincuenta (3,50) metros sobre la planta inferior.

6.- La disposición y aprovechamiento de la planta bajo los planos de cubierta, se hará en las condiciones de las Normas actualizadas (PGOU), computando los espacios habitables.

Artículo 8º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1.- La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda, en función del grado y de las determinaciones gráficas contenidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, por la superficie edificable de la parcela

delimitada por las alineaciones exteriores e interiores, así como por los linderos laterales cuando estos existan, descontando los espacios de patios interiores, en su caso, y siempre de acuerdo a las cifras contenidas en el CUADRO DE MANZANAS Y EDIFICABILIDADES del Plan Parcial.

2.- La edificación resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231 del P.G.O.U., será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación del primer cuatrienio, en función del nivel de uso, para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Artículo 9º. Dotación de aparcamiento.

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 por vivienda, caso de que este índice sea mayor, para posibilitar su vinculación en las protegidas, y una por cada 100 m² de locales comerciales.

Para facilitar el cumplimiento de la Ordenanza de Garajes, en el interior de las parcelas edificables, y el fomento de la construcción de las mismas por encima de los estándares mínimos de la Ordenanza, se permitirá además:

- a) Su acceso a través de acerados y áreas libres, mediante pasos restringidos, debidamente señalizados y pavimentados.
- b) La ocupación del 100% de las parcelas, bajo los planos de rasantes, así como la ocupación de hasta una 1ª planta cubierta, en la parte posterior de las parcelas que dan contra el escarpe, para evitar excavaciones en zona de gran dureza y al pié del corte de cantera.
- c) Que las plazas de aparcamiento que se dispongan, sobre o bajo rasante no computen edificabilidad, aunque superen el ratio mínimo obligatorio impuesto por el PGOU, debido a la necesidad de las mismas, por encima incluso de dicho ratio mínimo del PGOU, para su fomento.
- d) Facilitar, en su caso, la disposición de garajes mancomunados en esta Ordenanza "A", entre Manzanas colindantes, para unificar accesos.

CAPÍTULO II. ORDENANZA "B". EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS.

Artículo 10º. Ámbito y tipología.

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "B"

2.- Responde a la tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación a vial, prohibiéndose, por tanto, las edificaciones con cubiertas de materiales ligeros propios de las naves industriales.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO.

Artículo 11º. Uso característico.

Residencial, en vivienda unifamiliar, para Manzanas que se encuentren o puedan parcelar, de acuerdo a la parcela mínima.

Residencial, en vivienda plurifamiliar y locales, para Manzanas que se desarrollen sobre garaje mancomunado, por división horizontal, con el número máximo de viviendas que indique el Cuadro de Manzanas del Plan Parcial.

Artículo 12º. Usos compatibles.

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

a) Productivo:

- * Hospedaje.
- * Industrial en categoría I y situaciones A y B.
- * Comercial en categoría I y II, así como en la III sin superar los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los alimentarios y los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- * Oficinas en situaciones de planta baja y primera, o en edificio exclusivo.
Los despachos profesionales se admiten asimismo en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo. Los usos educativo, socio-cultural y público administrativo se permiten asimismo en planta primera.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 13º. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso de la edificación en la zona se distinguen dos (2) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos "a" y "b" a continuación del código "B" correspondiente a la Ordenanza.

Ordenanza "B" a): Edificación entre medianeras de viviendas libres.

Ordenanza "B" b): Edificación entre medianeras de viviendas protegidas.

Artículo 14º. Condiciones de la parcela.

1.- Se consideran unidades edificatorias las manzanas delimitadas en los planos de "Superficies, Edificabilidad, Ordenanzas, Alturas y Alineaciones" de las distintas Unidades de Ejecución (números 10, 11 y 12 del presente documento), a los efectos de la redacción de proyectos unitarios de los conjuntos de viviendas adjudicadas a las mismas. En caso contrario, con carácter previo al proyecto de edificación será necesario la redacción de:

a) Estudio de Detalle que distribuya la edificabilidad en las posibles fracciones que se determinen de las manzanas señaladas.

b) Proyecto de Parcelación cumpliendo las condiciones de la edificación de esta Sección 2ª para las parcelas resultantes que se establezcan en el mismo, es decir, parcelas mínima de 120 m².; fachada mínima de 6 m. y círculo inscribible de 6 m. de diámetro.

En ningún caso podrá presentarse proyecto fraccionado o parcial de edificación, sin que se cumplan los requisitos expuestos anteriormente.

Lo indicado no será de aplicación a la UE-Barriada, en la que las unidades edificatorias coincidirán con las parcelas del catastro de Urbana, a la entrada en vigor del PGOU.

Artículo 15º. Posición de la edificación.

1.- La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de Red viaria, alineaciones y rasantes. No se permiten patios abiertos a calle o espacios libre de uso público, salvo en los casos en los que se realicen actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, o se actúe en aquellas en que el cincuenta por ciento (50%) de dicho frente cuente con espacios libres en fachada. En ambos casos, sus dimensiones cumplirán las condiciones impuestas en el artículo 242. del P.G.O.U. Se prohíben los patios abiertos a linderos laterales, con la excepción de los casos en que en el solar colindante existan, pudiendo repetirse la separación del lindero, con un mínimo de tres (3) metros.

2.- Las condiciones del punto anterior no contarán para los espacios libres dentro del solar que se oculten tras falsas fachadas. En cualquier caso, existirá un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.

3.- Los espacios delimitados como libres de edificación "L", caso de existir en esta Ordenanza, no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre rasante.

Artículo 16º. Ocupación de la parcela.

1.- En cualquier planta, por debajo de la altura máxima establecida en el artículo siguiente, se permite ocupar la totalidad de la parcela, salvo las limitaciones establecidas en el Título VIII de Condiciones Generales de la Edificación del P.G.O.U., en cuanto se refiere a normas de higiene y habitabilidad, en el caso de que se destinen a vivienda, y las impuestas por la legislación sectorial aplicable al resto de usos.

2.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 17º. Altura de la edificación.

1.- La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para los dos grados definidos:

* Plantas: dos (baja + 1).

2.- La altura máxima de cornisa se establece para los dos grados en:

* Altura: ocho (8) metros.

3.- En ambos grados, por encima de la altura máxima, se admite la construcción de un cuerpo único en planta ático, computable en la edificabilidad, y situado por encima de la altura de cornisa, con superficie construida no mayor del treinta por ciento (30%) de la ocupada en la planta inmediata inferior y con la condición de quedar remetido un mínimo de cuatro (4) metros del plano general de fachada del edificio. La altura libre máxima de dicho cuerpo será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.

4.- La altura libre mínima en planta será de tres con sesenta (3,60) metros en el caso de existir cuerpos volados y/o se destine a uso no residencial. En el caso de uso de vivienda, sin cuerpos salientes en planta piso, será de dos con setenta (2,70) metros.

5.- La disposición y aprovechamiento de la planta bajo los planos de cubierta, que en este caso se uniría a la planta ático, se hará en las condiciones de las Normas actualizadas del PGOU, computando los espacios habitables.

Artículo 18º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1.- El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece para ambos grados en:

* Coeficiente de edificabilidad de las parcelas de cada Manzana, en m^2/m^2 . = Edificabilidad de cada Manzana, según Cuadros, dividido por la superficie de la misma, según los mismos Cuadros.

2.- La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231 del P.G.O.U., será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación del primer cuatrienio, para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Artículo 19º. Dotación de aparcamientos.

En el interior de las parcelas se reservará espacio suficiente para una (1) plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de locales.

Teniendo esta Ordenanza carácter obligatoria para viviendas y locales, las cocheras dispuestas sobre o bajo rasante no computará edificabilidad, aunque superen el ratio mínimo obligatorio impuesto por el PGOU, debido a la necesidad de las mismas, por encima incluso de dicho ratio mínimo del PGOU, para su fomento.

En esta Ordenanza "B", como se ha de actuar por división horizontal en promociones conjuntas, dado que no se parcela individualmente en el Plan Parcial, al haberse dotado a las Manzanas de un número de viviendas superior al de su división en parcelas mínimas de 120 m², el garaje mancomunado se hace obligado en planta sótano, para lograr el mayor número de plazas de aparcamiento, en situación aneja a la red viaria.

Artículo 20º. Solares de más de mil (1.000) metros cuadrados de superficie.

Esta Ordenanza ha sido derogada en el PGOU. En las presentes Ordenanzas de este Plan Parcial, queda sustituida esta Ordenanza por la correspondiente nueva del PGOU, pero será de aplicación únicamente sólo para los casos en que la ordenación de las Manzanas generen "viviendas interiores", dado que la mayor parte de las Manzanas tienen fachadas suficientes a los viales y áreas libres del Plan Parcial.

CAPITULO III. ORDENANZA "C". TERCIARIO.

Artículo 21º. Ámbito y características.

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "C".

2.- Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los usos de hospedaje, comercio y oficinas.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 22º. Usos característicos.

Los usos característicos son los de hospedaje, oficinas y, a salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, comercio en sus tres categorías.

Artículo 23º. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que este adscrita al edificio terciario, 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: Educativo, Socio-cultural, Religioso, Sanitario-asistencial, Deportivo y Público Administrativo.

c) Productivo, siempre ligado a la actividad Terciaria principal:
– Industrial en categoría I y situación A, así como en categoría II, hasta 250 m² en situación A. En áreas de uso característico industrial, se admitirá en categoría II sin límite de superficie.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 24º. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguen cuatro (4) grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos II, III, V y VI a continuación de la letra "C" correspondiente a la Ordenanza, referidos a la altura de la edificación en número de plantas.

- Grado 1.- Terciario de II plantas.
- Grado 2.- Terciario de III plantas.
- Grado 3.- Terciario de V plantas.
- Grado 4.- Terciario de VI plantas

Artículo 25º. Condiciones de las parcelas.

No se permiten segregaciones con respecto al parcelario actual, del Plan Parcial, por debajo de la parcela mínima, fijada en 1.000 m2.

Artículo 26º. Posición de la edificación.

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

- a) No queden medianeras al descubierto.
- b) Se cumplan las alineaciones de carreteras.
- c) Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas tres (3), cinco (5) y siete (7), del P.G.O.U., o bien limitan con el suelo urbanizable o 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, con excepción de lo indicado en la ordenación del Plan Parcial, y del acuerdo entre propiedades colindantes para no dejar medianeras al descubierto o tratar como fachadas.
- d) En el Plan Parcial se fijan para las Manzanas Terciarias, las siguientes alineaciones:

Grado 1.- Mediante polígono interior de "área de movimiento de la edificación", en las Manzanas terciarias de la UE-Norte, y con ocupación del 100% de la Manzana delimitada en la UE-Sur-3.

Grado 2.- Con ocupación del 100% de las Manzanas delimitadas, en la UE-Sur-1.

Grado 3.- Con ocupación máxima del 100% de la Manzana delimitada, en la UE-Centro, al menos en planta baja.

Grado 4.- Mediante polígono interior de ordenación indicativa, con ocupación resultante, en la Manzana delimitada, en la UE-Sur-1.

Artículo 27º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1.- El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para los cuatro (4) grados, es el siguiente:

- * El resultado de dividir la edificabilidad de cada Manzana en los Cuadros, por la superficie de cada Manzana, consignada en los mismos.

2.- La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada en la forma que se regula en los artículos 216 y 231 del P.G.O.U., será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación del primer cuatrienio, para cada grado con el objeto de calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Artículo 28º. Altura de la edificación.

1.- La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que figura con números romanos en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, estando definidos dos grados para este Plan Parcial.

- * Grado 1: II plantas.
- * Grado 2: III plantas.
- * Grado 3: V plantas.
- * Grado 4: VI plantas.

2.- La altura máxima de pisos en la siguiente, para facilitar las instalaciones:

- * En planta baja: Cinco (5) metros.
- * En planta de pisos: Cuatro (4) metros.

3.- Para usos sanitario-asistencial y religioso privado, en Manzana Terciaria, en grado 1, se podrán alcanzar las tres (3) plantas y trece metros (13) de altura.

4.- La altura en metros, caso de superar las anteriores, deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación, elementos estructurales, etc.

Artículo 29º. Cerramiento de parcelas.

1.- En el Grado 1, en el que la edificación sobre rasante habrá de inscribirse en el área de movimiento marcada en las parcelas correspondientes de la UE-Norte, podrá realizarse opcionalmente el cerramiento de Manzana mediante elementos estéticamente acordes con la edificación, con una altura máxima de dos (2) metros, siendo la mitad superior (1 m.) de carácter transparente.

CAPITULOIV. ORDENANZAS DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 30º. Artículo único.

Las Ordenanzas de aplicación en los Espacios Libres del Plan Parcial, que son las grafiadas con la simbología "AA" en los Planos, disponiéndose en todas las Unidades de Ejecución, son las propias de las áreas libres, tanto ajardinadas como peatonales y de juego de niños, de uso y dominio público, cuyo tratamiento de acondicionamiento de pavimentos y arbolados se detallarán en los correspondientes Proyectos de Urbanización de las Unidades.

Dado su carácter de plazas y paseos, las alineaciones de edificación colindantes, tendrán el carácter de fachadas, de acceso peatonal, debiendo protegerse con solera perimetral de anchos a determinar en los Proyectos de Urbanización.

El uso privado de alguna porción de estos suelos, tipo kiosco o similar, sólo podrá realizarse mediante Concesión Municipal, al igual que en las vías públicas.

CAPITULO V.

ORDENANZAS DE SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES

Artículo 31º. Definición:

Los Equipamientos Dotacionales son los suelos destinados a:

1.- Sistemas Generales Interiores:

a) Educativo. b) Deportivo.

2.- Sistemas Locales de Plan Parcial:

c) Escolar.

d) Deportivo.

e) S.I.P.S., de tipo: e1) Cultural-Social.

e2) Sanitario-asistencial.

e3) Público-administrativo.

Artículo 32º. Interpretación de símbolos en Plan Parcial y P.G.O.U.

Equipamiento	Plan Parcial	Plan General
a	SGI	E
b	SGI	D
c	E	E
d	AJ	D
e1)	SIPS	SC
e2)	SIPS	SA
e3)	SIPS	PA

Esta asignación corresponde a las previsiones del PGOU y del Plan Parcial, pero se definen como netamente intercambiables y sustituibles por otras, en función de las necesidades del Municipio, de acuerdo a Informe del Departamento de Urbanismo y aprobación de la Corporación Municipal.

Artículo 33º. Ordenanza de aplicación.

La Ordenanza de aplicación para los Equipamientos Públicos Dotacionales del presente Plan Parcial, es la Ordenanza nº 7 del P.G.O.U., de "Equipamientos y Servicios Públicos", siendo su ámbito de aplicación las zonas delimitadas en los Planos de Calificación y Manzanas con los códigos del Plan Parcial anteriores, incluyendo los terrenos que con carácter exclusivo se ceden obligatoriamente para destinarlos a los distintos usos de equipamientos y servicios públicos, tal como se ha indicado.

Artículo 34º. Usos característicos.

Son los indicados para cada parcela, con arreglo al Plan General:

- E : Educativo.
- D : Deportivo.
- SC: Socio - Cultural.
- SA: Sanitario - asistencial.
- PA: Público - administrativo.

Artículo 35º. Usos compatibles.

No obstante el cumplimiento del destino de las Reservas del Plan Parcial, el Ayuntamiento podrá, previos los trámites y autorizaciones necesarias, definir usos compatibles, en las parcelas calificadas para uso de equipamientos y servicios públicos, para poder disponer cualquier otro uso de equipamientos y servicios públicos, que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

Por lo tanto, en las Parcelas calificadas para uso de Equipamientos y Servicios Públicos, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamientos y servicios públicos (además del que se hubiera podido definir, en su caso). En todo caso, se considerará compatible la Vivienda de quien guarda la instalación y la Residencia Comunitaria.

Artículo 36º. Posición de la edificación.

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 "C" del Plan Parcial, ó 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.
- c) Se establecen retranqueos para la Parcela de SIPS en la UE-Sur-1.

Artículo 37º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1.- El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes, en función del uso característico:

- Educativo y deportivo: Cero con siete (0,7) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

- Socio-cultural y público-administrativo: Dos (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

- Sanitario-asistencial y religioso: Dos con cinco (2,5) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

2.- La edificabilidad de las dotaciones públicas, de carácter no lucrativo, no es computable dentro de las edificabilidades y aprovechamientos del Plan Parcial.

Artículo 38. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (2) salvo en los usos sanitario-asistencial 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.

Por lo tanto, la altura en número de plantas y en unidades métricas deberá justificarse en función de las necesidades concretas de la instalación, respetando la altura de los edificios colindantes.

PLAN DE ETAPAS Y GESTION

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10

"SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN"
DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA
(SEVILLA)

RESULTANTE TRAS LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DICHO P.P.

PLAN DE ETAPAS Y GESTIÓN:

El Plan de Etapas del presente Plan Parcial, se ha establecido en la propia división en seis (6) Unidades de Ejecución, simultáneas o sucesivas, toda vez que se tiene la constancia del desarrollo llevado a cabo de algunas de ellas, escalonadamente. Estas Unidades de Ejecución, son las siguientes:

- * UE - NORTE.
- * UE - CENTRO.
- * UE – SUR-1
- * UE – SUR-2.
- * UE – SUR-3.
- * UE - BARRIADA.

Seguidamente, se aportan las Fichas Urbanísticas correspondientes a cada una de las Unidades de Ejecución, donde se produce el ajuste a los parámetros urbanísticos generales del Sector, y la equidistribución.

ANEXO: FICHAS URBANÍSTICAS DE CADA UNA DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, al final del presente Epígrafe o Documento.

El desarrollo en el tiempo del Plan de Etapas será el siguiente, de acuerdo a lo preceptuado en el Artº 157 de la Normativa del P.G.O.U.

El Plan de Etapas del presente TEXTO REFUNDIDO 2.018 del PLAN PARCIAL, se establece mediante el cumplimiento de la legislación urbanística vigente, dado que en este momento se encuentran las Unidades de Ejecución previstas:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	ESTADO ACTUAL
UE-NORTE COMPENSACIÓN	Reparcelación inscrita Urbanización terminada y recepcionada Edificaciones realizadas al 95%
UE-CENTRO COMPENSACIÓN	Reparcelación inscrita Urbanización terminada y recepcionada Edificaciones realizadas al 70%
UE-SUR (Subdividida en Tres)	Modificado del Plan Parcial en el presente Texto Refundido 2.018

UNIDAD DE EJECUCIÓN	CONCEPTOS	PLAZOS
UE-SUR-1 COMPENSACIÓN	Reparcelación	Reparcelación inscrita
	Urbanización	Urbanización terminada
	Edificación	Solicitudes de Licencias de Obras: Desde aprob. Proy ^o Urbanización, con avales
UE-SUR-2 COOPERACIÓN	Reparcelación	Presentación Proyecto Reparcelación: 2 meses desde aprob. definit. Refund. Plan Parcial
	Urbanización	Presentación Proyecto de Obras de Urbanización: 2 meses desde aprob. definit. Refund. Plan Parcial
	Edificación	Solicitudes de Licencias de Obras: Desde aprob. Proy ^o obras urbanizac., con avales
UE-SUR-3 COOPERACIÓN	Reparcelación	Presentación Expediente de Alineaciones: 2 meses desde aprob. definit. Refund. Plan Parcial
	Urbanización	Presentación Proyecto de Obras de Urbanización: 2 meses desde aprob. definit. Refund. Plan Parcial
	Edificación	Solicitudes de Licencias de Obras: Desde la aprobación del proyecto de reparcelación
UE-BARRIADA COMPENSACIÓN	Reparcelación	Presentación proyecto de reparcelación: 4 meses desde aprob. definit. Refund. Plan Parcial
	Urbanización	Presentación Proyecto de Obras de Urbanización: 4 meses desde aprob. definit. Refund. Plan Parcial
	Edificación	Solicitudes de Licencias de Obras: Desde la aprobación del proyecto de reparcelación

PLANOS Nº 7 y 10 Texto Refundido Plan Parcial		Zona: Sector SUP-R-4 Zacatín	Unidad de Ejecución: UE-NORTE
Objetivos: Completar la fachada Nor-Oeste de la Ciudad, con cabecera de nueva Ronda Urbana y ensamble Ciudad.			
G E S T	Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN	Iniciativa: PRIVADA	Programa: Primer Cuatrienio
	Instrumentos: Proyectos de Reparcelación y de Urbanización		Área de Reparto: Primer Cuatrienio
O R D E N A C I O N	Superficie bruta: 147.203,00 m2s. SS. GG. interiores: 49.000,00 m2s (incluidos)		Edificabilidad: 85.744,00 m2t.
	Ordenanzas de aplicación: Edificación Colectiva Protegida (Ab) Edificación Entre Medianeras Protegida (Bb) Edificación Entre Medianeras Libre (Ba) Terciarios y Equipamientos y Servicios (C)		Aprovechamiento : 76.119,00 u.a.
Cesiones:		Áreas Libres: 9.245,00 m2s. Viarios: 33.187,00 m2s.	S.I.P.S.: 2.106,00 m2s. SS. GG. Interiores: 49.000,00 m2s.

PLANOS Nº 8 y 11 Texto Refundido Plan Parcial		Zona: Sector SUP-R-4 Zacatín	Unidad de Ejecución: UE-CENTRO
Objetivos: Presentar la nueva fachada de Alcalá y colaborar en la nueva Ronda Urbana y Equipamientos.			
G E S T	Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN	Iniciativa: PRIVADA	Programa: Primer Cuatrienio
	Instrumentos: Proyectos de Reparcelación y de Urbanización		Área de Reparto: Primer Cuatrienio
O R D E N A C I O N	Superficie bruta: 68.878,00 m2s.		Edificabilidad: 40.436,00 m2t.
	Ordenanzas de aplicación: Edificación Colectiva Protegida (Ab) Edificación Entre Medianeras Protegida (Bb) Edificación Colectiva Libre (Aa) Terciarios y Equipamientos y Servicios (C)		Aprovechamiento : 33.442,00 u.a.
Cesiones:		Áreas Libres: 3.008,00 m2s. Deportivo: 10.731,00 m2s. Viarios: 20.401,00 m2s.	Escolar: 16.107,00 m2s. S.I.P.S.: 1.643,00 m2. Protección de Canteras (P.C.): 3.262,00 m2s.

PLANOS Nº 9 y 12 Texto Refundido Plan Parcial		Zona: Sector SUP-R-4 Zacatín	Unidad de Ejecución: UE-BARRIADA
Objetivos: Colaborar en la regularización y mejora de las edificaciones y en la reurbanización del entorno.			
G E S T	Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN	Iniciativa: PRIVADO	Programa: Primer Cuatrienio
	Instrumentos: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de obras de Urbanización		Área de Reparto: Primer Cuatrienio
O R D E N A C I O N	Superficie bruta: 19.322,00 m2s.		Edificabilidad: 4.995,00 m2t.
	Ordenanzas de aplicación: Edificación Entre Medianeras Libre (Ba)		Aprovechamiento : 8.992,00 u.a.
Cesiones:		Espacios Libres: 1.957,00 m2s. Viarios: 4.004,00 m2s.	

PLANOS Nº 9 y 12 Texto Refundido Plan Parcial		Zona: Sector SUP-R-4 Zacatín	Unidad de Ejecución: <u>UE-SUR-1</u>
Objetivos: Completar la Ronda Urbana Oeste y formalizar la nueva fachada de Alcalá y acceso desde nuevo Puente.			
G E S T I O N	Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN	Iniciativa: PRIVADA	Programa: Primer Cuatrienio
	Instrumentos: Proyectos de Reparcelación y de Urbanización		Área de Reparto: <u>Primer Cuatrienio</u>
O R D E N A C I O N	Superficie bruta: 104.200,00 m2s. SS. GG. adscritos: 8.550,00 m2s.		Edificabilidad: 56.798,00 m2t.
	Ordenanzas de aplicación: Edificación Colectiva Libre (Aa) Edificación Entre Medianeras Protegida (Bb) Terciarios y Equipamientos y Servicios (C)		Aprovechamiento : 67.561,00 u.a.
Cesiones:		Áreas Libres: 19.045,70 m2s. Varios: 38.158 m2s (UE-SUR-1) + 8.550,00 m2s (SS. GG.) S.I.P.S.: 4.251,00 m2s. Protección de Canteras (P.C.): 11.312,00 m2s.	

PLANOS Nº 9 y 12 Texto Refundido Plan Parcial		Zona: Sector SUP-R-4 Zacatín	Unidad de Ejecución: <u>UE-SUR-2</u>
Objetivos: Presentar la nueva fachada de Alcalá y colaborar en la reurbanización de la Ronda y Áreas Libres.			
G E S T I O N	Sistema de Actuación: COOPERACIÓN	Iniciativa: PÚBLICA	Programa: Primer Cuatrienio
	Instrumentos: Proyectos de Reparcelación y de obras de Urbanización		Área de Reparto: <u>Primer Cuatrienio</u>
O R D E N A C I O N	Superficie bruta: 8.523,00 m2s.		Edificabilidad: 3.332,00 m2t.
	Ordenanzas de aplicación: Edificación Colectiva Libre (Aa)		Aprovechamiento : 3.999,00 u.a.
Cesiones:		Áreas Libres: 7.502 m2s. Varios: 366,00 m2s.	

PLANOS Nº 9 y 12 Texto Refundido Plan Parcial		Zona: Sector SUP-R-4 Zacatín	Unidad de Ejecución: <u>UE-SUR-3</u>
Objetivos: Colaborar en la regularización y en la reurbanización del entorno.			
G E S T I O N	Sistema de Actuación: COOPERACIÓN	Iniciativa: PÚBLICA	Programa: Primer Cuatrienio
	Instrumentos: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de obras de Urbanización		Área de Reparto: <u>Primer Cuatrienio</u>
O R D E N A C I O N	Superficie bruta: 2.207,00 m2s.		Edificabilidad: 863,00 m2t.
	Ordenanzas de aplicación: Terciarios y Equipamientos y Servicios (C)		Aprovechamiento : 1.036,00 u.a.
Cesiones:		Varios: 154,00 m2s.	

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10

"SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN"
DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA
(SEVILLA)

RESULTANTE TRAS LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DICHO P.P.

ESTUDIOECONÓMICO-FINANCIERO:

CRITERIOS GENERALES:

Según los estudios que se han realizado para la implantación de cada uno de los servicios a establecer, el coste de los mismos sería el que se expresa en el epígrafe siguiente, teniendo en cuenta que la valoración se ha actualizado a precios del 2.006.

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

- 10% de beneficio industrial.
- 6% de gastos generales.
- 1% de control de calidad.

lo que arroja un total de un 1,17% correspondiente al Contratista adjudicatario de las obras, para cubrir el expresado beneficio industrial, así como los gastos generales de la empresa, financieros, fiscales, y demás derivados de las obligaciones de control de seguridad, materiales y puesta en obra.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL:

Seguidamente, se hace exposición de una estimación, por Capítulos o unidades de obra, que aproximadamente se verán confirmadas en los correspondientes y sucesivos Proyectos de Urbanización, todo ello actualizado a fecha de hoy:

Presupuesto de Ejecución Material	8.365.571,09 Euros.
17% de BI. GG. y Control Calidad	1.422.147,09 Euros.
PRESUPUESTO DE CONTRATA	9.787.718,18 Euros.
10% de Gastos de Gestión estimados	978.771,82 Euros.
TOTAL IMPORTE COSTES	10.766.490,00 Euros.

los cuales se detallarán y ajustarán pormenorizadamente en los correspondientes Proyectos de Urbanización de las Seis Unidades de Ejecución definidas, completándolos en su caso con las conexiones exteriores.

Las repercusiones de estos costes serían las siguientes:

A) REPERCUSIÓN POR SUPERFICIE TOTAL DE SUELO:

Sector (350.333 m²) + SS.GG. (8.550 m²) = 358.883,00 m² (suelo)

10.766.490,00 Euros / 358.883,00 m² = 30,00 Euros/m² (suelo)

B) REPERCUSIÓN POR SUPERFICIE DE VIALES Y ZONAS VERDES Y LIBRES:

10.766.490,00 Euros / 162.406,00 m² = 66,30 Euros/m² (media urbanización)

C) REPERCUSIÓN POR SUPERFICIE EDIFICABLE:

10.766.490,00 Euros / 192.168,00 m² = 56,00 Euros/m² (techo)

Debido a ello, se considera la viabilidad económico-financiera del desarrollo de la urbanización referenciada en la presente TEXTO REFUNDIDO 2.006 del Plan Parcial del Sector SUP-R-4 "Cornisa del Zacatín" del P.G.O.U.

DESGLOSE ESTIMATIVO POR UNIDADES DE EJECUCIÓN:

UNIDAD	Viales (m2)	Zonas Verdes	Superficie %	Urbanización asignada y gastos	% Coste global	Sobre Coste incluido
UENORTE	33.187	9.245	26,57%	4.416.414	41,02%	Ampliac. Redes generales
UE-CENTRO	20.401	3.008 +3.262	16,70%	2.066.089	19,19%	Tratam. Canteras
UE-SUR-1	38.158 +8.550	18.592 +11.312	47,97%	3.382.831	31,42%	Tratam. Canteras
UE-SUR-2	366	7.502	4,93%	255.166	2,37%	-----
UE-SUR-3	154	-----	0,10%	66.752	0,62%	-----
UE-BARRIADA	4.004	1.957	3,73%	579.237	5,38%	-----
TOTALES	104.820	54.878	100%	10.766.490,00	100%	-----

EQUIPO REDACTOR

El Texto Refundido Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Programado Residencial, primer cuatrienio, denominado SUP-R-4 "Cornisa del Zacatín", del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 18-12-2.006 fue redactado por:

Juan María López Espinar
Manuel Fco. Sánchez Blanco

Arquitectos.
L.S. Arquitectos.

Informatización documental:

Textos: - María Dolores Sánchez
- L.S. Arquitectos

Planos: - Manuel Álvarez de Toledo
- Topografía Informática
- Edurne Sánchez M.
- L.S. Arquitectos

Consultor Instalaciones: - Agustín Ballesteros
- L.S. Arquitectos

Copias y encuadernación: - Francisco J. Campos
- L.S. Arquitectos

El presente Texto Refundido del Plan Parcial del SUO-10 "SUP-R-4 Cornisa del Zacatín" del PGOU de Alcalá de Guadaíra (SE) resultante tras la 4ª modificación puntual de dicho P.P. ha sido redactado por el arquitecto D. Antonio García Calderón, colegiado nº 6.295 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE PROYECTO

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10

"SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN"
DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA
(SEVILLA)

RESULTANTE TRAS LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DICHO P.P.

ÍNDICE DE PLANOS:

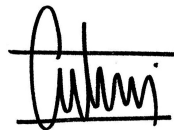
PLANO Nº 1	SITUACIÓN Y CLASIFICACIÓN EN EL P.G.O.U. ESCALA 1:5.000
PLANO Nº 2	TOPOGRÁFICO, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL SECTOR. ESCALA 1:2.000
PLANO Nº 3	REDES DE SANEAMIENTO Y AGUA EXISTENTES. ESCALA 1:2.000
PLANO Nº 4	REDES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS EXISTENTES. ESCALA 1:2.000
PLANO Nº 5	PLANO DE PROPIEDADES. ESCALA 1:2.000
PLANO Nº 6	ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN EN EL P.G.O.U. ESCALA 1:2.000
PLANO Nº 7 UDS.	UE NORTE Y S.G.I.: ZONIFICACIÓN, USOS PORMENORIZADOS Y DE EJECUCIÓN. ESCALA 1:1.000
PLANO Nº 8	UE CENTRO: ZONIFICACIÓN, USOS PORMENORIZADOS Y UDS. DE EJECUCIÓN. ESCALA 1:1.000
PLANO Nº 9	UE SUR 1, 2 y 3, Y UE BARRIADA: ZONIFICACIÓN, USOS PORMENORIZADOS Y UDS. DE EJECUCIÓN. ESCALA 1:1.000

PLANO Nº 10	UE NORTE Y S.G.I.: SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD, ORDENANZAS, ALTURAS Y ALINEACIONES. ESCALA 1:1.000
PLANO Nº 11	UE CENTRO: SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD, ORDENANZAS, ALTURAS Y ALINEACIONES. ESCALA 1:1.000
PLANO Nº 12	UE SUR 1, 2 y 3, Y UE BARRIADA: SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD, ORDENANZAS, ALTURAS Y ALINEACIONES. ESCALA 1:1.000
PLANO Nº 13	UE NORTE Y S.G.I.: RED VIARIA ACOTADA Y SECCIONES TIPO DE VIALES. ESCALA 1:1.000
PLANO Nº 14	UE CENTRO: RED VIARIA ACOTADA Y SECCIONES TIPO DE VIALES. ESCALA 1:1.000
PLANO Nº 15	UE SUR 1, 2 y 3, Y UE BARRIADA: RED VIARIA ACOTADA Y SECCIONES TIPO DE VIALES. ESCALA 1:1.000
PLANO Nº 16	UE NORTE Y S.G.I.: SENTIDOS DE CIRCULACIÓN Y POSIBILIDAD DE APARCAMIENTOS. ESCALA 1:1.000
PLANO Nº 17	UE CENTRO. SENTIDOS DE CIRCULACIÓN Y POSIBILIDAD DE APARCAMIENTOS. ESCALA 1:1000
PLANO Nº 18	UE SUR Y BARRIADA: SENTIDOS DE CIRCULACIÓN Y POSIBILIDAD DE APARCAMIENTOS. ESCALA 1:1000
PLANO Nº 19	TRAZADOS: ESQUEMA DE REDES DE AGUA. ESCALA 1:2.000
PLANO Nº 20	TRAZADOS. ESQUEMAS DE REDES DE SANEAMIENTO. ESCALA 1:2.000
PLANO Nº 21	TRAZADOS: ESQUEMA DE MEDIA Y ALTA TENSIÓN. ESCALA 1:2.000
PLANO Nº 22	TRAZADOS: ESQUEMA DE RED DE BAJA TENSIÓN. ESCALA 1:2.000
PLANO Nº 23	TRAZADOS: ESQUEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO. ESCALA 1:2.000
PLANO Nº 24	TRAZADOS: ESQUEMA DE REDES DE TELEFONÍA .ESCALA 1:2.000
PLANO Nº 25	ÍNDICE DE PERFILES. ESCALA 1:2.000
PLANO Nº 26	PERFILES LONGITUDINALES 1. ESCALA EH 1:500 , EV 1:200
PLANO Nº 27	PERFILES LONGITUDINALES 2. ESCALA EH 1:500 , EV 1:200
PLANO Nº 28	PERFILES LONGITUDINALES 3. ESCALA EH 1:500 , EV 1:200
PLANO Nº 29	PERFILES LONGITUDINALES 4. ESCALA EH 1:500 , EV 1:200
PLANO Nº 30	PERFILES LONGITUDINALES 5. ESCALA EH 1:500 , EV 1:200

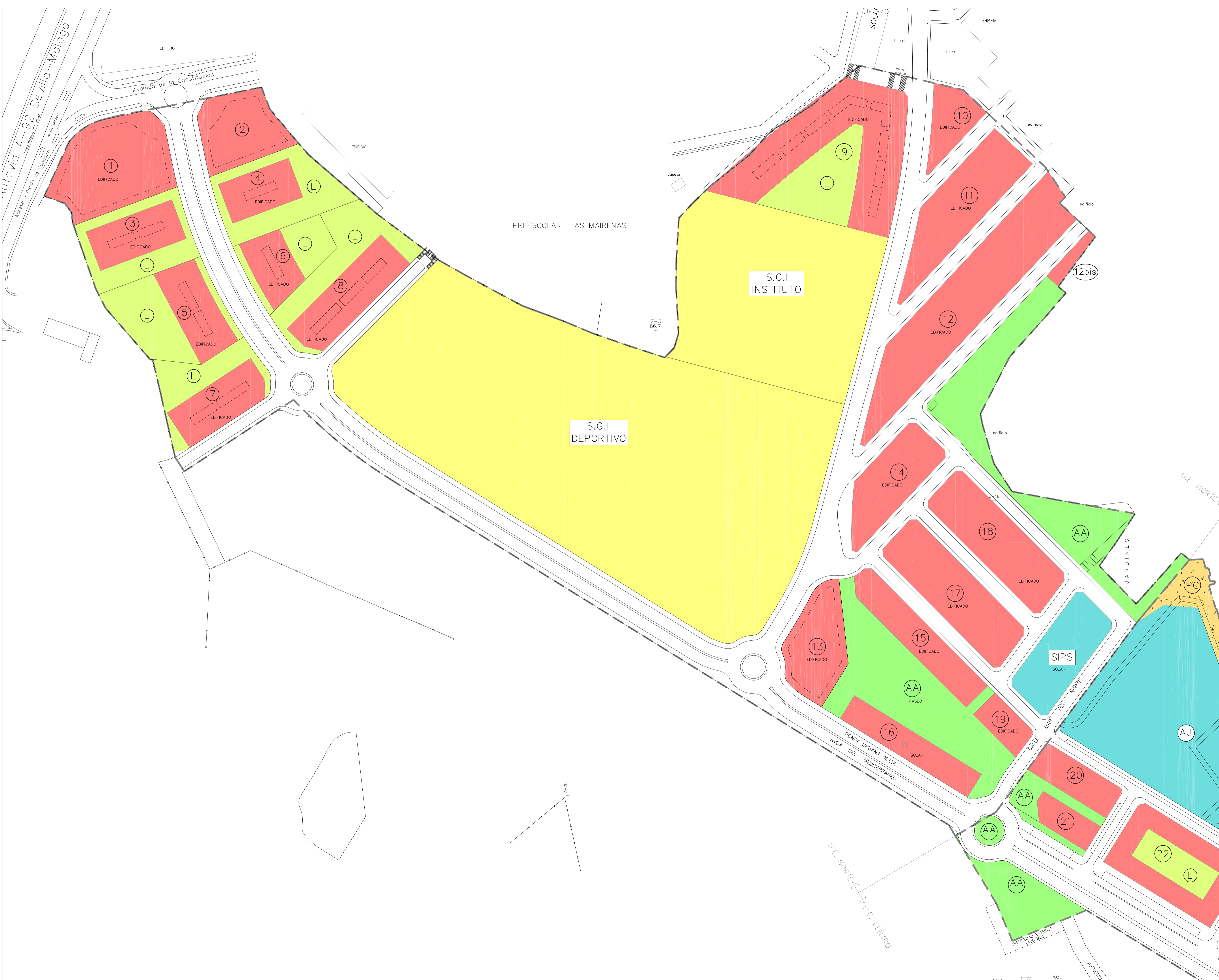
PLANO Nº 31 PERFILES LONGITUDINALES 6. ESCALA EH 1:500 , EV 1:200
PLANO Nº 32 PERFILES LONGITUDINALES 7. ESCALA EH 1:500 , EV 1:200
PLANO Nº 33 PERFILES LONGITUDINALES 8. ESCALA EH 1:500 , EV 1:200
PLANO Nº 34 PERFILES LONGITUDINALES 9. ESCALA EH 1:500 , EV 1:200

Alcalá de Guadaíra, Mayo de 2018.

El redactor.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio García Calderón', written over a horizontal line.

Antonio García Calderón. Col. 6.295 COAS



USOS Y SUELO NETO EDIFICABLE - UE. NORTE Y S.G.I.

N. MANZANA	USOS				
	VCRP	VCRL	VURP	VURL	T
3-4-5-6-7-8-9-16	-	-	14-15-17-19	10-11-12-12bis-18	1-2-13
SUPERFICIES EN M2	12.939	-	7.502	12.284	4.000
36.725 M2 (24,95%) SOBRE LA UE (147.203 M2) Y S.G.I.					
SUELO NETO EDIFICABLE 36.725 M2					
ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACION PRIVADOS 16.940 M2					
SUELO OCUPADO POR VIALES 33.187 M2					

CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS GLOBALES

UE	USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	MANZANA Nº	EDIFICABILIDAD (m)	APROVECHAMIENTO (u)	
UE NORTE Y S.G.I.	RESIDENCIAL	COLECTIVA	PROTEGIDA LIBRE	3-4-5-6-7-8-9-16	61.757	40.142
		UNIFAMILIAR	PROTEGIDA LIBRE	14-15-17-19	7.385	8.493
	TERCIARIO (S.U.P.)	COMERCIO	CAT. I, II	10-11-12-12bis-18	12.602	22.684
		OFICINA		1-2		
HOSPEDAJE EQUIPAMIENTO SERV. P.				13	4.000	4.800
TODOS SUS USOS PORMENORIZADOS						
TOTALES				85.744	76.119	

RESERVAS

	UE NORTE (m2)	UE CENTRO (m2)	UE SUR 1,2 y 3 (m2)	UE BARRIDA (m2)	P.P.	P60U
SISTEMA GENERAL INTERIOR	49.000	-			49.000	49.000
ESCOLAR	-	16.107			16.107	16.100
DEPORTIVO		10.731			10.731	10.730
ESPACIOS LIBRES	9.245	3.008	26.479	1.957	40.689	40.000
S.I.P.S	2.106	1.643	4.251		8.000	8.000
TOTALES	11.351	31.489	30.730	1.957	75.527	74.830

LAS RESERVAS LOCALES Y GENERALES SUPONEN UN 35,54% SOBRE EL TOTAL DEL SECTOR (350.333 M2)

MANZANAS EDIFICABLES

- n MANZANA O BLOQUE EDIFICABLE CON ALINEACION A FACHADA
- L ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION
- LINEA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

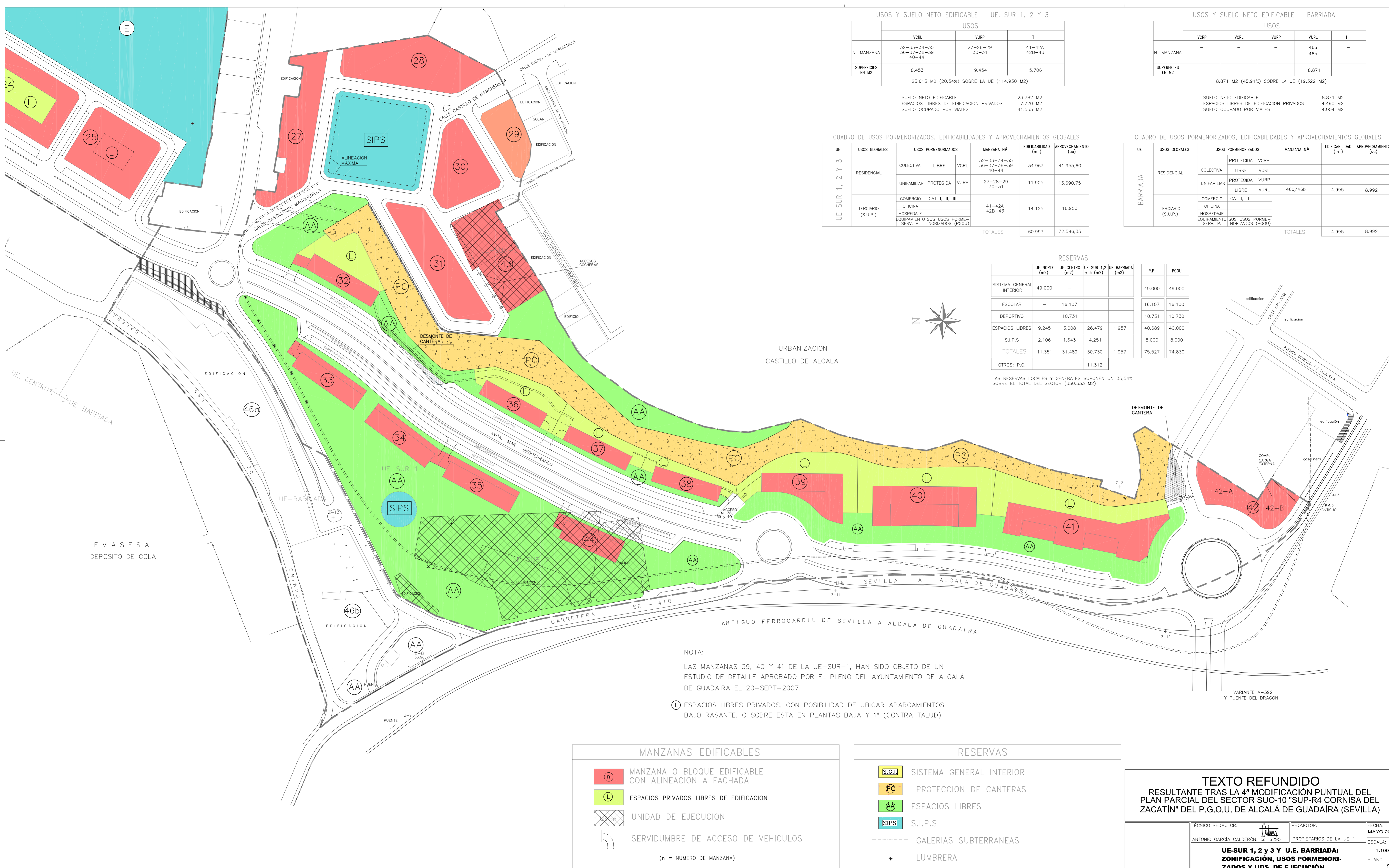
(n = NUMERO DE MANZANA)

RESERVAS

- S.G.I. SISTEMA GENERAL INTERIOR
- AA ESPACIOS LIBRES
- E ESCOLAR
- AJ DEPORTIVO
- SIPS S.I.P.S

TEXTO REFUNDIDO
 RESULTANTE TRAS LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 "SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN" DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

TECNICO REDACTOR: ANTONIO GARCÍA CALDERÓN, col. 6295	PROMOTOR: PROPIETARIOS DE LA UE-1	FECHA: MAYO 2018
UE-NORTE Y S.G.I. : ZONIFICACIÓN, USOS PORMENORIZADOS Y UDS. DE EJECUCIÓN.		ESCALA: 1:1000
		PLANO: 07



USOS Y SUELO NETO EDIFICABLE – UE. SUR 1, 2 Y 3

N. MANZANA	USOS		
	VCRL	VURP	T
32-33-34-35 36-37-38-39 40-44			
SUPERFICIES EN M2	8.453	9.454	5.706
23.613 M2 (20,54%) SOBRE LA UE (114.930 M2)			

SUELO NETO EDIFICABLE: 23.782 M2
 ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACION PRIVADOS: 7.720 M2
 SUELO OCUPADO POR VIALES: 41.555 M2

USOS Y SUELO NETO EDIFICABLE – BARRIADA

N. MANZANA	USOS				
	VCRP	VCRL	VURP	VURL	T
	-	-	-	46a 46b	-
SUPERFICIES EN M2				8.871	
8.871 M2 (45,91%) SOBRE LA UE (19.322 M2)					

SUELO NETO EDIFICABLE: 8.871 M2
 ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACION PRIVADOS: 4.490 M2
 SUELO OCUPADO POR VIALES: 4.004 M2

CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS GLOBALES

UE	USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS			MANZANA Nº	EDIFICABILIDAD (m)	APROVECHAMIENTO (ua)
UE SUR 1, 2 Y 3	RESIDENCIAL	COLECTIVA	LIBRE	VCRL	32-33-34-35 36-37-38-39 40-44	34.963	41.955,60
		UNIFAMILIAR	PROTEGIDA	VURP	27-28-29 30-31	11.905	13.690,75
		COMERCIO	CAT. I, II, III		41-42A 42B-43	14.125	16.950
TERCIARIO (S.U.P.)	OFICINA HOSPEDAJE EQUIPAMIENTO	SUS USOS PORMENORIZADOS (PGOU)					
TOTALES					60.993	72.596,35	

CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS GLOBALES

UE	USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS			MANZANA Nº	EDIFICABILIDAD (m)	APROVECHAMIENTO (ua)
BARRIADA	RESIDENCIAL	PROTEGIDA	VCRP				
		LIBRE	VCRL				
		UNIFAMILIAR	PROTEGIDA	VURP			
TERCIARIO (S.U.P.)	COMERCIO	CAT. I, II			46a/46b	4.995	8.992
		OFICINA					
		HOSPEDAJE					
EQUIPAMIENTO	SUS USOS PORMENORIZADOS (PGOU)						
	TOTALES					4.995	8.992

RESERVAS

	UE NORTE (m2)	UE CENTRO (m2)	UE SUR 1, 2 Y 3 (m2)	UE BARRIADA (m2)	P.P.	PGOU
SISTEMA GENERAL INTERIOR	49.000	-			49.000	49.000
ESCOLAR	-	16.107			16.107	16.100
DEPORTIVO		10.731			10.731	10.730
ESPACIOS LIBRES	9.245	3.008	26.479	1.957	40.689	40.000
S.I.P.S	2.106	1.643	4.251		8.000	8.000
TOTALES	11.351	31.489	30.730	1.957	75.527	74.830
OTROS: P.C.			11.312			

OTROS: P.C. 11.312

LAS RESERVAS LOCALES Y GENERALES SUPONEN UN 35,54% SOBRE EL TOTAL DEL SECTOR (350.333 M2)

NOTA:
 LAS MANZANAS 39, 40 Y 41 DE LA UE-SUR-1, HAN SIDO OBJETO DE UN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADEIRA EL 20-SEPT-2007.
 (L) ESPACIOS LIBRES PRIVADOS, CON POSIBILIDAD DE UBICAR APARCAMIENTOS BAJO RASANTE, O SOBRE ESTA EN PLANTAS BAJA Y 1º (CONTRA TALUD).

MANZANAS EDIFICABLES

- (n) MANZANA O BLOQUE EDIFICABLE CON ALINEACION A FACHADA
- (L) ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION
- [X] UNIDAD DE EJECUCION
- [~] SERVIDUMBRE DE ACCESO DE VEHICULOS

(n = NUMERO DE MANZANA)

RESERVAS

- [S.G.I.] SISTEMA GENERAL INTERIOR
- [PC] PROTECCION DE CANTERAS
- [AA] ESPACIOS LIBRES
- [SIPS] S.I.P.S
- [=====] GALERIAS SUBTERRANEAS
- [•] LUMBRERA

TEXTO REFUNDIDO
 RESULTANTE TRAS LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 "SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN" DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADEIRA (SEVILLA)

TÉCNICO REDACTOR: ANTONIO GARCÍA CALDERÓN, col. 6295
 PROMOTOR: PROPIETARIOS DE LA UE-1
 FECHA: MAYO 2018
 ESCALA: 1:1000
 PLANO: 09

UE-SUR 1, 2 y 3 y U.E. BARRIADA: ZONIFICACIÓN, USOS PORMENORIZADOS Y UDS. DE EJECUCIÓN.



MANZANAS EDIFICABLES UE. NORTE

PROP.	MANZANA	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	SUPERFICIE LIBRES (m ²)	SUPERFICIE USOS LUCRATIVOS (m ²)	APROVECH. MATERIAL (U.A.)	ORDE. MANZA	Nº VIVIEN-DAS	ALTURA		
	1	3.500	Max. 2.000	Min. 1.500	2.000	T	2.400	C	-	II
	2	2.000	Max. 1.000	Min. 1.000	1.000	T	1.200	C	-	II
	3	2.888	1.204	1.684	6.020	VCRP	3.913	Ab	45	V
	4	3.055	998	2.057	4.990	VCRP	3.243	Ab	37	V
	5	3.378	1.320	2.058	6.350	VCRP	4.128	Ab	49	V
	6	1.948	930	1.018	4.900	VCRP	3.185	Ab	35	V
	7	2.820	1.270	1.550	6.350	VCRP	4.128	Ab	47	V
	8	3.976	1.670	2.306	8.350	VCRP	5.427	Ab	63	V
	SUBTOTAL	23.565	10.392	13.173	39.960		30.935			276
	9	6.845	4.078	2.767	20.391	VCRP	13.254	Ab	177	V
	10	1.007	1.007	-	1.120	VURL	2.016	Ba	8	II
	11	2.874	2.874	-	2.942	VURL	5.296	Ba	23	II
	12	5.327	5.327	-	5.320	VURL	9.576	Ba	37	II
	12bis	275	275	-	-	VURL	-	Ba	-	II
	13	2.000	Max. 1.000	Min. 1.000	1.000	T	1.200	C	-	II
	14	2.052	2.052	-	2.040	VURP	2.346	Bb	17	II
	15	1.866	1.866	-	1.920	VURP	2.208	Bb	15	II
	SUBTOTAL	22.246	18.479	3.767	35.011		36.396			277
	16	1.469	1.469	-	4.406	VCRP	2.864	Ab	44	III
	17	2.937	2.937	-	2.880	VURP	3.312	Bb	24	II
	18	2.801	2.801	-	3.220	VURL	5.796	Ba	23	II
	SUBTOTAL	7.207	7.207	-	10.506		11.972			91
	19	647	647	-	545	VURP	627	Bb	5	II
	TOTAL UE NORTE	53.656	36.725	16.940	85.744		76.119			649

MANZANAS EDIFICABLES

- VU VIVIENDAS UNIFAMILIARES
 - VC VIVIENDAS COLECTIVAS
 - T TERCARIO
 - L ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION
 - LINEA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
- (n = NUMERO DE MANZANA)

RESERVAS

- S.G.I. SISTEMA GENERAL INTERIOR
- AA ESPACIOS LIBRES
- E ESCOLAR
- AJ DEPORTIVO
- S.I.P.S S.I.P.S
- n MANZANA EDIFICABLE (n = NUMERO DE MANZANA)

TEXTO REFUNDIDO
 RESULTANTE TRAS LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 "SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN" DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADEIRA (SEVILLA)

TÉCNICO REDACTOR: ANTONIO GARCÍA CALDERÓN, col. 6295	PROMOTOR: PROPIETARIOS DE LA UE-1	FECHA: MAYO 2018
UE-NORTE Y S.G.I.: SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD, ORDENANZAS, ALTURAS Y ALINEACIONES.		ESCALA: 1:1000
		PLANO: 10



MANZANAS EDIFICABLES UE. CENTRO

PROP.	MANZANA	SUPERFICIE MANZANA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	SUPERFICIE E. LIBRES (m2)	EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m2)	APROVECH. MATERIAL (U.A.)	APROVECH. MANZA (U.A.)	ORDE- NANCIA	Nº VIVEN- DAS	ALTURA
	20	1.091	1.091	-	990	VURP	1.139	Eb	9	II
	21	661	661	-	2.642	VCRL	3.171	Aa	27	IV
	22	3.246	2.278	968	9.111	VCRP	5.922	Ab	82	IV
	23	3.246	2.278	968	9.111	VCRP	5.922	Ab	83	IV
	24	3.246	2.278	968	9.110	VCRP	5.922	Ab	82	IV
	25	2.236	1.894	342	9.472	T	11.366	C	-	V
	SUBTOTAL	11.974	8.728	3.246	36.804		29.132		247	
	TOTAL UE.CENTRO	13.726	10.480	3.246	40.436		33.442		283	

MANZANAS EDIFICABLES

- VU VIVIENDAS UNIFAMILIARES
- VC VIVIENDAS COLECTIVAS
- T TERCARIO
- L ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION
- LINEA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

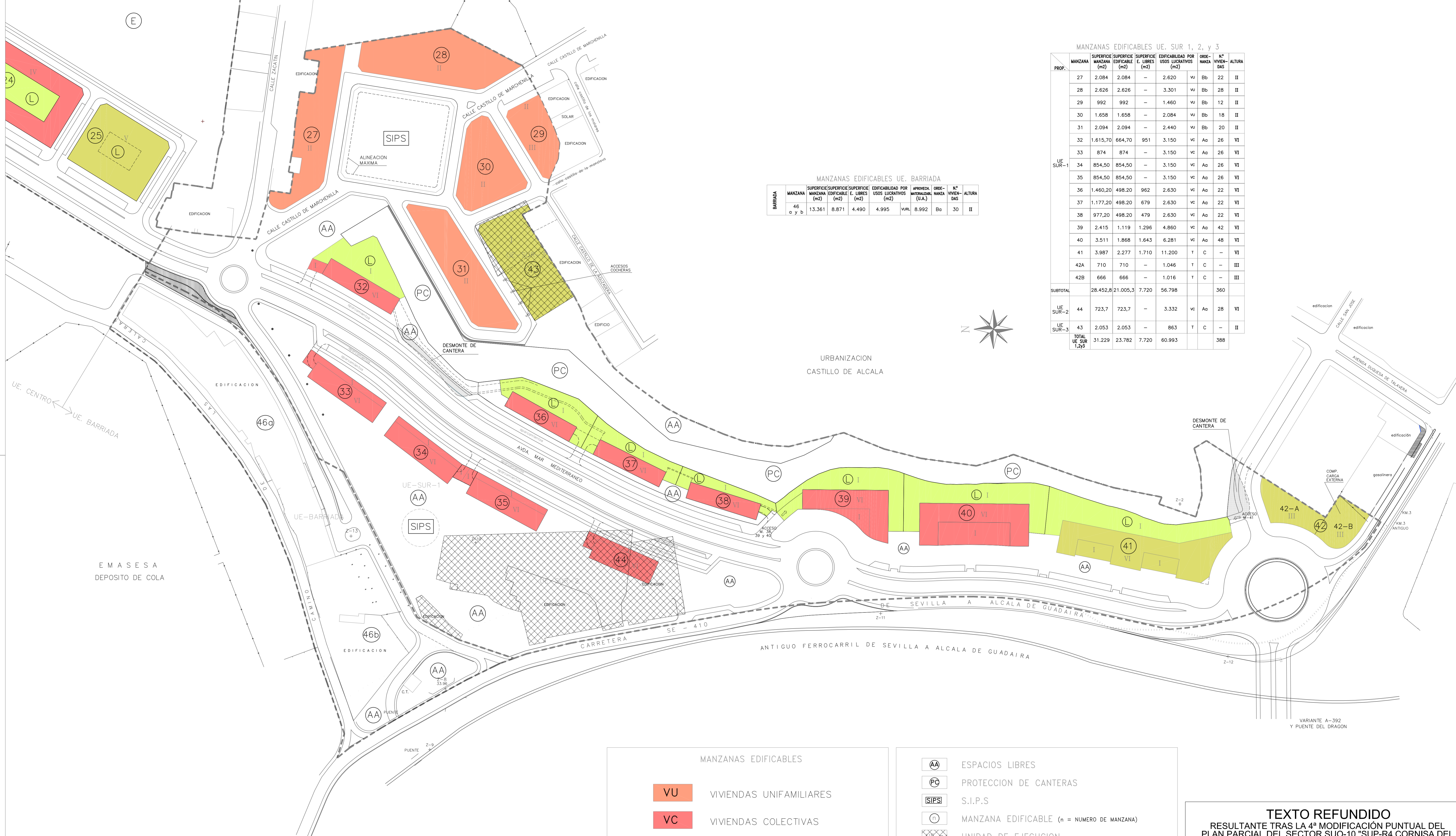
(n = NUMERO DE MANZANA)

RESERVAS

- S.G.I. SISTEMA GENERAL INTERIOR
- AA ESPACIOS LIBRES
- E ESCOLAR
- AJ DEPORTIVO
- SIPS S.I.P.S
- n MANZANA EDIFICABLE (n = NUMERO DE MANZANA)

TEXTO REFUNDIDO
RESULTANTE TRAS LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 "SUP-R4 CORNISA DEL ZACATIN" DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

TÉCNICO REDACTOR: ANTONIO GARCÍA CALDERÓN. col 6295	PROMOTOR: PROPIETARIOS DE LA UE-1	FECHA: MAYO 2018
UE-CENTRO: SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD, ORDENANZAS, ALTURAS Y ALINEACIONES.		ESCALA: 1:1000
		PLANO: 11



MANZANAS EDIFICABLES UE. SUR 1, 2, y 3

PROP.	MANZANA	SUPERFICIE MANZANA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	SUPERFICIE E. LIBRES (m2)	EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m2)	ORDE- NANZA	Nº VIVIEN- DAS	ALTURA
	27	2.084	2.084	-	2.620	VU	Bb	22 II
	28	2.626	2.626	-	3.301	VU	Bb	28 II
	29	992	992	-	1.460	VU	Bb	12 II
	30	1.658	1.658	-	2.084	VU	Bb	18 II
	31	2.094	2.094	-	2.440	VU	Bb	20 II
	32	1.615,70	664,70	951	3.150	VC	Aa	26 VI
	33	874	874	-	3.150	VC	Aa	26 VI
UE SUR-1	34	854,50	854,50	-	3.150	VC	Aa	26 VI
	35	854,50	854,50	-	3.150	VC	Aa	26 VI
	36	1.460,20	498,20	962	2.630	VC	Aa	22 VI
	37	1.177,20	498,20	679	2.630	VC	Aa	22 VI
	38	977,20	498,20	479	2.630	VC	Aa	22 VI
	39	2.415	1.119	1.296	4.860	VC	Aa	42 VI
	40	3.511	1.868	1.643	6.281	VC	Aa	48 VI
	41	3.987	2.277	1.710	11.200	T	C	- VI
	42A	710	710	-	1.046	T	C	- III
	42B	666	666	-	1.016	T	C	- III
SUBTOTAL		28.452,8	21.005,3	7.720	56.798			360
UE SUR-2	44	723,7	723,7	-	3.332	VC	Aa	28 VI
UE SUR-3	43	2.053	2.053	-	863	T	C	- II
TOTAL UE SUR 1,2,3		31.229	23.782	7.720	60.993			388

MANZANAS EDIFICABLES UE. BARRIADA

BARRIADA	MANZANA	SUPERFICIE MANZANA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	SUPERFICIE E. LIBRES (m2)	EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m2)	APROVECH. MATERIALIZADA (U.A.)	ORDE- NANZA	Nº VIVIEN- DAS	ALTURA
46 a y b		13.361	8.871	4.490	4.995	VURL	8.992	Ba	30 II

Ⓛ+I ESPACIOS LIBRES PRIVADOS, CON POSIBILIDAD DE UBICAR APARCAMIENTOS BAJO RASANTE, O SOBRE ESTA EN PLANTAS BAJA Y 1ª (CONTRA TALUD).

MANZANAS EDIFICABLES

- VU VIVIENDAS UNIFAMILIARES
- VC VIVIENDAS COLECTIVAS
- T Terciario
- Ⓛ ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION

- AA ESPACIOS LIBRES
- PC PROTECCION DE CANTERAS
- SIPS S.I.P.S
- n MANZANA EDIFICABLE (n = NUMERO DE MANZANA)
- UNIDAD DE EJECUCION
- GALERIAS SUBTERRANEAS
- LUMBRERA
- SERVIDUMBRE DE ACCESO DE VEHICULOS

TEXTO REFUNDIDO
 RESULTANTE TRAS LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-10 "SUP-R4 CORNISA DEL ZACATÍN" DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

TÉCNICO REDACTOR: ANTONIO GARCÍA CALDERÓN. col. 6295	PROMOTOR: PROPIETARIOS DE LA UE-1	FECHA: MAYO 2018
UE-SUR 1, 2 y 3 Y U.E. BARRIADA: SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD, ORDENANZAS, ALTURAS Y ALINEACIONES.		ESCALA: 1:1000
		PLANO: 12