

PLAN PARCIAL SUP-I3
“VENTA LA LIEBRE”
Alcalá de Guadaíra. (Sevilla).

INDICE

DOCUMENTO I. MEMORIA.

1. GENERALIDADES	1
1.1. Objeto y alcance del documento	1
1.1.1. Alegaciones consideradas	2
1.1.2. Consideraciones de otros organismos y empresas de suministros	2
1.2. Propietarios y promotores	3
1.3. Antecedentes	3
1.4. Zona de actuación	4
1.5. Condiciones de desarrollo	4
2. MEMORIA INFORMATIVA	7
2.1. Características Naturales del territorio. Usos y edificaciones	7
2.2. Características topográficas y geológicas	8
2.3. Sismicidad y condiciones constructivas	9
2.4. Infraestructuras existentes	9
2.5. Situación de la Red viaria y comunicaciones	11
2.6. Condiciones constructivas	12
2.7. Estructura de la propiedad del suelo	12
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES	15
3.1. Descripción de la ordenación propuesta y objetivos	15
3.2. Limitación de superficies edificables	16
3.3. Usos pormenorizados	17
3.4. Dotaciones	18
3.4.1. Sistemas de espacios libres de uso público	19
3.4.2. Jardines	20
3.4.3. Equipamiento deportivo	20
3.4.4. Equipamiento social	20
3.4.5. Parque comercial	21
3.4.6. Aparcamientos	21
3.4.7. Red de itinerarios peatonales	21
3.4.8. Red de comunicaciones	22
3.5. Previsión de aparcamientos	23
3.6. Infraestructuras	24
3.6.1. Redes y galerías de servicios	24
3.6.2. Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios	24
3.6.3. Red de alcantarillado	25
3.6.4. Red de distribución eléctrica	26
3.6.5. Red de alumbrado público	27
3.6.6. Red de telefonía	28

3.6.7. Red de gas	28
3.7. Gestión	29
3.7.1. Sistemas de Actuación y Unidades de Ejecución	29
3.7.2. Características de las Unidades de Ejecución	30
3.7.3. Datos aprovechamiento del sector y de las unidades de Ejecución.....	33
3.8. Relación de propietarios	40
3.9. Síntesis de la Memoria	40

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL	44
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	44
Artículo 1. Definición y delimitación.....	44
Artículo 2. Requisitos para poder edificar	44
CAPÍTULO 2. GESTIÓN DEL SUELO	46
Artículo 3. Desarrollo de las unidades de ejecución.....	46
Artículo 4. Alcance de las determinaciones particulares.....	46
Artículo 5. Obligaciones y cargas de los propietarios.....	47
Artículo 6. Reparto de cargas y beneficios entre unidades de ejecución.	47
Artículo 7. Ejecución de obras de urbanización.	48
CAPÍTULO 3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	48
TÍTULO II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.....	48
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	49
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	49
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.....	49
SECCIÓN SEGUNDA. DEFINICIONES SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	49
Artículo 8. Retranqueo.....	49
Artículo 9. Tipologías edificatorias.	50
SECCIÓN TERCERA. DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
Artículo 10. Superficie ocupable	50
Artículo 11. Ocupación o superficie ocupada	50
SECCIÓN CUARTA. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.....	51
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.....	51
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS.....	51
CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA	51
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE USOS	51
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	51
CAPÍTULO 2. USO PRODUCTIVO	51
CAPÍTULO 3. USO, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	51
CAPÍTULO 4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	51
CAPÍTULO 5. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	52

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS	54
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	54
Artículo 12. división del Área de Ordenación.....	55
CAPITULO 2. ORDENANZA N° 1. INDUSTRIA.....	55
Artículo 13. Ámbito y Tipología.....	55
SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE USO.....	55
Artículo 14. Clasificación.....	55
Artículo 15. Uso característico.....	55
Artículo 16. Usos compatibles	55
SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	56
Artículo 17. Condiciones de la parcela.....	56
Artículo 18. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.....	56
Artículo 19. Separación a linderos.....	57
Artículo 20. Ocupación de la parcela.....	57
Artículo 21. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	58
Artículo 22. Altura de la edificación.....	58
Artículo 23. Salientes en la alineación oficial exterior.....	58
Artículo 24. Condiciones de los minipolígonos	58
Artículo 25. Dotación de aparcamientos.....	59
SECCIÓN 3º. CONDICIONES ESTÉTICAS	59
Artículo 26. Cerramiento de parcelas.....	59
CAPÍTULO 3. ORDENANZA N° 2. OFICINAS Y SERVICIOS URBANOS.....	59
Artículo 27. Ámbito y características.....	59
SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE USO.....	60
Artículo 28. Clasificación.....	60
Artículo 29. Características	60
Artículo 30. Usos compatibles.....	60
SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	60
Artículo 31. Clasificación en grados.....	60
Artículo 32. Condiciones de las parcelas.....	60
Artículo 33. Posición de la edificación.....	60
Artículo 34. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	61
Artículo 35. Altura en la edificación.....	61
CAPÍTULO 4. ORDENANZA 3º. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.....	61
Artículo 36. Ámbito y características.....	61
SECCIÓN 1º CONDICIONES DE USO.....	61
Artículo 37. Uso característico.....	61
Artículo 38. Usos compatibles	62
SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	62
Artículo 39. Posición de la edificación.....	62
Artículo 40. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	62
Artículo 41. Altura de la edificación.....	62
TITULO VI FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	62

DOCUMENTO III. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

PLAN DE ETAPAS.....	69
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.....	72

ANEXOS

ANEXO I DOTACIONES PÚBLICAS.....	79
ANEXO II: FICHAS JUSTIFICATIVAS.....	80
ANEXO III: VALORACIONES.....	87

<u>PLANOS</u>	94
----------------------------	----

Autor. *D. Lamberto Ribera Carreto*, **Arquitecto**
Colegiado nº 2.504 del C.O.A.A.O.

GENERALIDADES

1.1.Objeto y alcance del documento.-

El presente documento constituye el instrumento para el desarrollo urbanístico del sector denominado SUP-I3 "Venta la Liebre" de las Normas Urbanísticas de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

El presente documento constituye el texto refundido del Plan Parcial Industrial del Área SUP-I3 "Venta La Liebre", para su aprobación definitiva y recoge en el mismo los contenidos de los documentos redactados para su aprobación inicial realizado con fecha julio de 2001 con visado colegial nº 3234/95T02 de fecha 27 de septiembre de 2001, que fue aprobado inicialmente por la Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2001, y el redactado con fecha marzo de 2003, que fue aprobado provisionalmente por la Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2003, recogiendo los ajustes, correcciones y las deficiencias advertidas en el documentos de aprobación inicial y provisional.

La redacción del presente documento se realiza sobre el documento de aprobación provisional en el cual se recogían principalmente la necesidad de asumir en el mismo las alegaciones efectuadas por los propietarios y las cuales han sido consensuadas con los propietarios promotores y el propio Ayuntamiento.

La incorporación del suelo urbanizable programado al proceso de urbanización, es necesaria ante la demanda de suelo industrial de calidad y la necesidad de colmatar los vacíos existentes entre núcleos industriales existentes y que actualmente carecen de intercomunicación entre ellos.

En virtud de la disposición transitoria 4ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan Parcial continuara tramitándose conforme a lo establecido en el TR92, no obstante, las determinaciones deberán ajustarse a la citada ley en lo referente a régimen Urbanístico del Suelo y a la actividad de Ejecución. Así mismo queda afectado el presente Plan Parcial por el R.D. 5/1996 de 7 de Junio.

En el presente Plan Parcial se definen los criterios, objetivos y líneas de ordenación del área antes mencionada SUP-I3, sobre la base del P.G.M.O.U. de Alcalá de Guadaíra.

1.1.1 Alegaciones consideradas

Entre los condicionantes que han propiciado las modificaciones en el transcurso de la tramitación del Plan Parcial están las alegaciones recibidas y que de forma resumida se exponen a continuación:

- La presentada por Alcalá Water Works S.L. en la que se hace referencia a la discrepancia con las superficies indicadas a su propiedad, y a la conveniencia de delimitar una nueva Unidad de ejecución. A ello se propone en el presente documento en cuanto a las superficies que en el desarrollo urbanístico se especifique las superficies reales, junto a los otros propietarios afectados. Y en cuanto a la delimitación se propone la división de la antigua UE-5 en dos, la UE4 que afecta a la zona de Alcalá Water Works S.L. y la UE-5 que afectara a La Piñera y RENFE.
- Fundiciones Quijano S.L. situada en los terrenos de D. Enrique Blanco solicita que el uso de la zona en la que esta implantada sea de uso industrial intensivo, con el objeto de poder mantener la actividad, esta petición queda recogida en el presente Plan.
- D. Antonio León y D. Manuel León en nombre de la sociedad León Domínguez S.L. solicita el mantenimiento del uso en la zona que le afecta de la UE-2 (antigua UE-3), a estas alegaciones dadas las características de la zona y las servidumbres que sobre ella existen se mantiene la propuesta inicial, no obstante queda recogido como en el caso de la alegación anterior el cambio de parte de los terrenos que le afectan de uso industrial extensivo a intensivo.
- D. Roberto Ales propone la unificación de manzanas en la zona de la UE-1 junto a la Ctra. Alcalá-Sevilla, lo cual queda recogido en el presente Plan.

1.1.2. Consideraciones de otros organismos y empresas de servicios.

- Por la Conserjería de Obras Publicas de la Junta de Andalucía se hace referencia a la línea de no edificación respecto a la SE-410, que queda recogido en el presente documento.
- Telefónica da informe favorable.
- Emasesa empresa Municipal de Abastecimiento y saneamiento, en su informe recoge las servidumbres existente e indica las cuencas de vertido,; en la nueva propuesta se recogen dichas afecciones y se realiza una nueva propuesta de redes de Saneamiento adaptadas a las circunstancias actuales de la zona.
- La Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. propone la reserva de suelo ante la posibilidad de que fuese necesario la realización de una sub-estación, así mismo se da el visto bueno a la previsión de cargas.
- RENFE indica en su escrito la obligatoriedad del cumplimiento de la normativa sectorial que le afecta y la necesidad de desafectación de los terrenos para poder realizar el proceso urbanizador previsto.

El plan propuesto recoge las alegaciones que proceden y permite la urbanización en las condiciones técnicas previstas por los distintos organismos y compañías suministradoras y de servicios.

1.2. Propietarios y promotores.-

Los suelos que constituyen el área a desarrollar por el presente Plan Parcial van a ser objeto del proceso de planeamiento y de dotación de las infraestructuras necesarias para el fin propuesto. Están constituidos por un conjunto de parcelas rústicas pertenecientes a distintos propietarios, que a continuación se relacionan.

- Familia Silva, representada por D. Luis Torres de la Rubia.
- D. Manuel Nieto.
- Eugenio Alés Llamas s.a. representado por D. Roberto Alés.
- B.S.N. Glass Pack España, representada por D. Quintín Domínguez .
- D. Manuel León.
- Caravanas Hidalgo.
- D. Manuel Bolaño.
- D. Joaquín Muñoz Casillas.
- Alcalá Water Works, S.L.
- Hacienda Don Benito.
- D. Enrique Blanco y Dña. Mercedes Fernández.
- D. Miguel Ángel Pacheco.
- D. Lorenzo Pérez Montero.
- RENFE.
- La Piñera.

El presente Plan Parcial es promovido por B.S.N. GLASS PACK ESPAÑA y por D. Manuel Bolaño, en base a su consideración de propietarios titulares del derecho a la transformación del suelo urbanizable.

Los propietarios promotores representan el 39,192% del suelo total en el Plan Parcial y el 68,085 % dentro de la Unidad de Ejecución N° 1 y el 100,00 % dentro de la Unidad de Ejecución N° 3.

1.3. Antecedentes.-

Los terrenos objetos de desarrollo están situados en el Termino Municipal de Alcalá de Guadaíra en la zona denominada “Venta la Liebre”, entre la Carretera SE-410 y el trazado de la antigua vía férrea que enlazaba Sevilla con Alcalá de Guadaíra.

La superficie real que ocupan los terrenos afectados por el Plan Parcial es de 364.202 m², incluidos en ellos 44.202 m² de Sistemas Generales.

1.4.Zona de actuación.-

La zona de actuación está ubicada entre la carretera SE-410 y la zona paralela por detrás del trazado de la antigua vía férrea que enlazaba Sevilla con Alcalá, y limita en su zona Oeste con la barriada Venta la Liebre.

Queda denominada dicha zona en el P.G.O.U. como: "Venta la Liebre". Sector SUP-I3.

Clase de Suelo: *Urbanizable Programado Industrial.*

Figura de Planeamiento: *Plan Parcial.*

Iniciativa de Planeamiento: *Privada.*

Sistema de Actuación: *Compensación.*

Superficie afectada: *según planeamiento 34,3 Has. Real 36,4202 Has. (la diferencia es consecuencia de las adscripciones a dicho sector de una mayor superficie de los Sistemas Generales).*

Programación: *Primer Cuatrienio.*

1.5. Condiciones de Desarrollo.-

Las condiciones de desarrollo son las establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra, que desarrolla dicho sector y que a continuación se indican adaptándose a las nuevas condiciones respecto a la ficha del P.G.O.U. consecuencia de la superficie real del sector, que serán las que sirvan de base a la ordenación del Plan Parcial

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DEL ÁREA SUP-I3

I. CONDICIONES DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

DENOMINACION : VENTA LA LIEBRE	PLANO (PGOU) 3,10,3,11 Y 3,14
CLASE DE SUELO : URBANIZABLE PROGRAMADO INDUSTRIAL	Documento PP SUP-I3

	TOTAL	SIN S.G.	S.G Inter.
SUPERFICIE (Hectáreas)	36,4202 Has	32,00 Has	4,4202 Has

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO SISTEMA DE ACTUACION	Privada Compensación (se podrá ejecutar en distintas Unidades de acción)
---	---

2. OBJETIVOS

Son varios:
<ul style="list-style-type: none"> - 1.- Dar solución al problema de los accesos a la fábrica Giralt Laporta S.A.>(*)(<i>Actualmente B.S.N. Glass Pack S.A.</i>) - 2.- Compatibilizar la creación de nuevo suelo industrial vinculado directamente a la ciudad de Alcalá con el mantenimiento del núcleo residencial de Venta la Liebre, dotando a éste de zonas verdes y equipamientos. - 3.- Obtener suelo para el tramo del futuro sistema general de comunicaciones del borde del Parque del Guadaira (*) (<i>El presente Reformado contempla en el SGT-3 tanto la reserva de Sistema General para Viario como la zona Sistema General Ferroviario.</i>) - 4.- El viario interior deberá solucionar el tránsito del polígono sin depender de la SE-410. <p>((*) <i>notas aclaratorias no contenidas en la ficha PGOU</i>)</p>

3.- EDIFICABILIDAD PARA USOS LUCRATIVOS (M2 CONSTRUIDOS)

Datos según ficha PGOU, adaptada a la superficie real del sector

Edif max. 186.669

MAXIMA.....

VALOR DE CALCULO.....

MINIMA.....

INDUSTRIAL		TERCIARIO	TOTAL
m2	m2	m2	m2
Intensiva	Extensiva		
106.062	84.849	63.637	186.669
103.941	37.122	45606	186.669
10.606	0	10.606	21.212

Valor de Calculo de las Unidades de aprovechamiento en función de la edificabilidad.

EDIFICABILIDAD(m2 construidos)	coef. homog.	Sup. m2	u.a.
Industria Intensiva	1,00	103.941	103.941,00
Industria Extensiva	0,90	37.122	33.409,80
Terciario	1,20	45.606	54.727,20
		186.669	192.078,00

Edificabilidad s/ Plan	186.669 m2
------------------------	------------

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	192.078 u.a.
INDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO	0,60024 u.a./m2

Exceso Aprovechamiento
22.346,03 u.a.

4. RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

M2 SUELO TOTAL	ESPACIOS LIBRES	SOCIAL	DEPORTIVO	COMERCIAL	TOTAL
	32.000	3.200	6.400	3.200	44.800

La reserva de comercial no es publica, no obstante se incorpora como dotación para completar el 14% establecido en el Art. 17 2ª b de la LOUA

Estimación necesidad aparcamientos	%	Nº Plazas	Estimación m2
Nº Aparcamientos previstos en vía publica	50%	876	9.461 m2

Reserva aparcamientos 1 c/100m2t , en zona publica entre el 50% y 100%

5. OBSERVACIONES

Las áreas destinadas a equipamientos, zonas verdes y servicios de interés público y social se situarán, en lo posible, en la zona próxima al núcleo residencial de Venta la Liebre.

Los accesos al sector se localizarán de forma que no interfieran en núcleo residencial de Venta la Liebre.

Se tendrá en cuenta la servidumbre que supone el trazado de la arteria principal de agua que atraviesa el sector

Ejecución del colector hasta su conexión con el existente aguas abajo.

Además de los objetivos y observaciones indicadas en el P.G.O.U. se plantea como condicionantes de diseño la necesidad de programar el desarrollo del Plan Parcial en Unidades de Ejecución con objeto de garantizar el desarrollo del mismo, de manera tal que, con los promotores impulsores del Plan, quede garantizado el desarrollo de la mayor parte del Plan, al representar en la U.E. 1, un porcentaje del 68,085 % y en la U.E. 3, un porcentaje del 100,00 %.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Características Naturales del territorio, Usos y Edificaciones.-

La zona objeto del presente Plan Parcial presenta una morfología uniforme con pendientes que van desde la cota cuarenta, en la zona próxima a la Carretera SE-410, hasta la treinta junto al antiguo trazado del ferrocarril Sevilla-Alcalá de Guadaíra.

En la actualidad carece de arbolado salvo pequeñas concentraciones junto a las viviendas que se disponen en la carretera.

Los accesos existentes se producen principalmente desde la SE-410 o desde el camino Pelay Correa ya en la Barriada de Venta la Liebre.

En el interior de la zona discurren varios caminos de tierra que van desde las traseras de las viviendas de Venta la Liebre hasta la fachada sur de la fábrica de vidrios, si bien no son utilizados por la población ya que sólo se utilizan por los propietarios y de forma eventual. Paralelo al trazado del antiguo ferrocarril encontramos otro camino de tierra utilizado por las explotaciones agrícolas que se encuentran colindantes.

Los terrenos afectados por el Plan son mayoritariamente explotaciones agrícolas con cultivos de secano y erial. En la zona Sur junto a las edificaciones de tipo residencial, se concentran cultivos de regadío y algunos invernaderos ocupando pequeñas explotaciones de tipo familiar. Es aquí dónde se localizan las escasas especies arbóreas dispersas entre las edificaciones y cuyo único uso es el ornamental.

La práctica totalidad del suelo está libre de edificaciones, si exceptuamos algunas pequeñas edificaciones de tipo residencial, ligadas a explotaciones de regadío, distribuidas en una sola planta que se sitúan junto a la carretera SE-410.

Junto a la carretera, frente al acceso a la fábrica de sanitarios de porcelana de la empresa Roca, se localizan edificios industriales dedicados unos a exposición y venta de muebles, que pertenecen originariamente a la empresa Muebles León S.L, si bien en los últimos años su uso esta dedicado a distintas actividades, otro edificio industrial es el dedicado a la firma Fundiciones Quijano cuya propiedad es de D. Enrique Blanco y Dña Mercedes Fernández, así mismo existen otras pequeñas construcciones de carácter industrial de escaso valor y cuyo uso es de almacenajes y otras actividades, por lo el Plan establece el uso industrial en el sector en la mayor parte de dichas edificaciones, no compatibilizando las situadas en las zonas afectadas por las instalaciones de Alta del suministro eléctrico existente.

2.2. Características topográficas y geológicas.

El terreno presenta un relieve con pendiente de Noreste a Sureste, con cotas que van de los 38,6 m. hasta los 32 m. ya en el borde del ferrocarril. Presenta máximas pendientes de 0,85 % en la zona Sureste.

En relación con las características geológicas, la zona esta ubicada en el curso bajo del río Guadalquivir, río en cuya cuenca un accidente tectónico originó una zona deprimida que fue rellenada durante el Mioceno (Edad Terciaria) por una potencia notable de sedimentos arcillosos margosos (margas azules), y limo-arenosos.

Sobre estos últimos, y ya en épocas recientes (Pliocuatrnario y Cuaternario), el río se ha abierto paso dando lugar a depósitos aluviales en un área de gran desarrollo transversal al cauce. Estos depósitos comprenden elementos gruesos (gravas y arenas), normalmente bien rodados y de naturaleza silíceas, así como elementos finos (limos y arcillas), todos ellos distribuidos irregularmente a causa de las variaciones en la potencia de arrastre del río, así como de las fluctuaciones sufridas por los cauces, que han dado lugar a paelocauces importantes.

En general, dentro de los suelos cuaternarios sabe diferenciar tres niveles o terrazas. El Cuaternario antiguo formado por limos, arcillas y tramos de cantos y gravas (zahorra) con costras calcáreas, irregulares y blanquecinas, de 0,1 a 2 m. de espesor; es el más alto con respecto al nivel del río y su espesor medio es de unos 10 m. sin sobrepasar los 20 m. El Cuaternario medio comprende limos que descansan sobre areniscas, arenas algo cementadas y conglomeradas, siendo poco frecuentes las costras calcáreas; su potencia media es de 15 m. pero puede variar entre 5 y 25 m. el Cuaternario reciente no presenta cementaciones ni costras calcáreas, aparece a las bajas, y está constituido generalmente por una capa superior de limos arcillosos, con unos 10-15 m. de espesor y otra inferior de cantos y gravas más o menos arenosas (zahorras), con unos 10 m. de potencia.

Las margas azules, pertenecientes al Tortonense, constituyen la formación más importante del Mioceno. Son poco arenosas, si bien tanto en su techo y muro, como en algunas intercalaciones se hacen más limo-arenosas. En general, son muy plásticas, compactas y duras. Su colocación es gris azulada, pero la alteración la cambia a marrón amarillento.

Hidrogeológicamente, las margas azules constituyen la base impermeable del acuífero del río Guadalquivir que ocupa los suelos cuaternarios, comprendiendo un acuífero confinado parcialmente en las zahorras, y un acuitardo en los limos y arcillas, más o menos arenosos, situados por encima de estas últimas.

2.3. Sismicidad y condiciones constructivas.

El área está incluida en el anexo 1 de la Norma Sismorresistente NCSE-94.

2.4. Infraestructuras existentes.

Abastecimiento.

El perímetro de la ordenación está rodeado casi en su totalidad por líneas de abastecimiento de agua potable. Así, junto a la SE-410, se encuentra una conducción de 400 mm para el abastecimiento de las zonas industriales desde la estación de bombeo del Adufe.

En la zona sur desde el Cordel de Pelay Correa hasta la Sociedad Española de Oxígeno y paralela al trazado del antiguo ferrocarril, se localizan dos conducciones de 800 y 530 mm respectivamente, dentro del perímetro de la ordenación.

A la altura de la empresa Roca una conducción de Ø 350 mm atraviesa todo el sector de Norte a Sur. Se trata de la conducción de abastecimiento de Mairena del Alcor que además está conectada con la de 400 en la SE-410 y la de 530 junto al Ferrocarril.

Por último en la Avenida de Pelay Correa y para el suministro a la zona residencial de la Barriada Venta la Liebre existe un ramal de 150 mm a lo largo de toda la barriada.

Saneamiento.

Los colectores que se encuentran cercanos a los terrenos del Plan Parcial son tres:

El primero (único recepcionado por EMASESA) es un ovoide de 120 cm situado en la Barriada Venta la Liebre que parte desde las traseras de las viviendas (ya en terrenos del Plan Parcial) y enlaza con el Cordel de Pelay Correa en el acceso a la fábrica de vidrios, desde este punto y a lo largo del Cordel llega hasta el colector de 210 cm que discurre paralelo al río.

El segundo discurre junto a la Carretera SE-410, desde el acceso a la fábrica de sanitarios de la empresa Roca, llega por la Carretera hasta unos 150 m de la Sociedad Española de Oxígeno y se desvía atravesando los terrenos del Plan hacia el colector paralelo al río. Este último no ha sido recepcionado por EMASESA y que deberá ser inspeccionado por los técnicos de dicha empresa antes de proceder a su utilización.

Y el tercero corresponde al denominado Colector Norte que viene desde el Polígono Polysol y atraviesa los terrenos del Plan junto a la nave de Muebles León para cruzarlos de Norte a Sur, desviándose paralelo hacia el oeste, en el punto de encuentro con el antiguo trazado ferroviario.

Redes eléctricas.

Alta Tensión.- En la zona se encuentran cinco líneas aéreas de alta tensión que atraviesan parte del sector.

Dos de ellas provienen de la Subestación del Polo junto a la Autovía A-92 y llegan a los terrenos del Plan junto a la nave de Muebles León (en la carretera SE-410), atravesando totalmente dichos terrenos de Norte a Sur. Su incidencia en la posible ordenación es muy alta, ya que las líneas no son paralelas y afectan a una gran superficie de terreno, por lo que se recomienda cambiar su trazado.

Las otras tres líneas tienen una menor incidencia ya que atraviesan el sector en la parcela de la fábrica B.S.N, terrenos de La Piñera y RENFE, con un ancho relativamente de escasa incidencia. Esto se produce en la esquina Oeste próxima al cordel de Pelay Correa.

Media Tensión.- Presente en el área sólo existe un tendido aéreo de media tensión que sigue el trazado de la antigua línea férrea de este tendido se deriva otra línea hacia el norte que pasa junto a los invernaderos de la zona de regadíos y llega hasta el transformador situado junto a las viviendas de la carretera SE-410.

Telecomunicaciones.

El tendido de la red telefónica es aéreo y se localiza junto a la carretera SE-410 en el margen opuesto a los terrenos del Plan Parcial. Esta línea aérea pasa a enterrada en las proximidades de la Barriada Venta la Liebre. La infraestructura existente se compone de cámaras de registro tipo ABP, enlazadas mediante prisma de doce conductos de PVC de diámetro 110 mm que continúa a lo largo de la Autovía A-92.

Gas.

Existen en la zona de actuación cuatro conducciones de gas. La primera y mas importante es el gaseoducto Sevilla- Madrid que atraviesa los terrenos del Plan Parcial de Norte a Sur en la zona de la nueva rotonda sobre la SE-410 de Cabeza Hermosa; paralela a esta se sitúa también una conducción de 12". la tercera conducción es de 6" y penetra en los terrenos del Plan por el Oeste al final de la barriada Venta la Liebre, su trazado recorre las traseras de la barriada hasta la SE-410 donde continua por el arcén de la carretera y en la misma margen del Plan hasta el acceso a la empresa Roca donde cambia de margen. Por ultimo existe una acometida en conducción de 2" desde la anterior, a la altura de Muebles León, que atravesando los terrenos del Plan abastece a la fabrica de vidrio.

2.5. Situación de la Red Viaria y comunicaciones.

Infraestructuras Existentes.

Red viaria.

Los accesos existentes se producen principalmente desde la carretera SE-410 o desde la Avenida de Pelay Correa ya en la Barriada de Venta la Liebre.

En el interior de la zona discurren varios caminos de tierra que van desde las traseras de las viviendas de Venta la Liebre hasta la fachada Sur de la fábrica de vidrios, si bien, no son utilizados por la población ya que sólo se utilizan por los propietarios y de forma eventual.

Paralelo al trazado del antiguo ferrocarril encontramos otro camino de tierra utilizado por las explotaciones agrícolas que se encuentran colindantes.

El Plan Parcial prevé el desarrollo de una vía de servicio paralela a la SE-405 para el acceso a las futuras parcelas con conexiones mediante sendas rotondas. La situada en el Este enlazará con la A-92 a través de la actuación de Cabeza Hermosa, actualmente en fase de ejecución.

Se plantea también la necesidad de conectar la SE-410 con la rotonda situada en el acceso a la fábrica de vidrios (al final de la Barriada de Venta la Liebre), de esta forma se elimina el tránsito de vehículos pesados por la zona residencial y se posibilita la conexión con la futura actuación del Plan Parcial SUNP-I7, en fase de tramitación.

Por último destacar la ejecución de un nuevo vial (tal y como recoge el P.G.M.O.U.) que enlaza con la rotonda de Cabeza Hermosa (en la SE-410) con el futuro vial del Guadaira y que recorre el sur del presente Plan Parcial.

En la actualidad se está procediendo a la ampliación de la Ctra. SE-410 por parte del organismo de carreteras dependiente de la Junta de Andalucía.

Línea férrea.

La antigua línea del tren de cercanías que enlazaba Sevilla con Alcalá de Guadaira, atraviesa de Oeste a Este los terrenos del Plan ocupando una parte de suelo en la zona Sur. Esta línea se encuentra abandonada y sin uso, no obstante el P.G.O.U establece una nueva zona de reserva de suelo para un Sistema General Ferroviario, en el límite Sur de la actuación y paralelo a la futura vía del Guadaira. El Plan Parcial recoge íntegramente esta nueva reserva de suelo por lo que se procederá a urbanizar los suelos que actualmente ocupa la línea. (No obstante será necesario la desafectación del actual trazado)

2.6. Condiciones constructivas.

Las Condiciones constructivas en general son favorables, aunque con los problemas ya mencionados de límite de la capacidad de carga, de asientos y de existencia de rellenos, por lo que dichos asientos pueden adquirir valores un poco alejados del óptimo, en unos casos, o tomar carácter diferencial, en otros.

2.7. Estructura de la propiedad del suelo

La propiedad de los terrenos afectados por la ordenación del Plan parcial está repartida entre quince entidades particulares (personas físicas o empresas). Dado que las superficies extraídas del Catastro Municipal de Alcalá de Guadaíra y las de la Gerencia Territorial del catastro de Sevilla y Provincia no coinciden, el estudio de las propiedades contenidas en el Plan, se ha realizado sobre el levantamiento topográfico de la zona, ajustando las propiedades a los límites físicos (vallas, muros, tapias, setos...) que se disponen entre las distintas propiedades así mismo, los porcentajes de participación se establecen descontando la superficie del sistema general, o sea sobre un total de 32 Has.

De las distintas propiedades existentes la mayor pertenece a la empresa B.S.N.; son los terrenos colindantes con la actual fábrica de vidrios, con una superficie de 98.521,45 m² y un porcentaje de participación sobre el total del sector del 27,051 %.

D. Roberto Alés posee unos terrenos que ocupan una superficie 16.062 m² que suponen un 4,41% de la propiedad total del Plan y están situados entre los terrenos de B.S.N. , de la Familia Silva y de la SE-410.

Los terrenos pertenecientes a D. Manuel Bolaños suponen una superficie de 44.218 m² que supone un porcentaje de participación del 12,141 %. La propiedad de D. Manuel Bolaño se localiza en los terrenos de regadío con algunos invernaderos junto a la carretera SE-410 y llegan hasta la vía del ferrocarril, incluye un grupo de pequeñas edificaciones de tipo residencial situadas junto a la carretera. Los terrenos de La Piñera S.A. se localizan entre el trazado de la vía férrea y el borde suroeste del Plan y suponen una superficie de 83.257 m² con un porcentaje de participación del 22,860 %. incluido los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos al presente Plan Parcial.

Con un porcentaje de suelo entorno al 5 a 7 % del total de actuación se encuentran varias propiedades. De mayor a menor encontramos los terrenos de la Familia Silva Aróspide (junto a la Barriada Venta la Liebre), los de Joaquín Muñoz Casillas Sánchez (en la zona sur junto a los del señor Bolaños), los pertenecientes a D. Manuel León (frente al acceso a la empresa Roca), Alcalá Walter Works S.L y por último, los de RENFE y su zona de afección (en el trazado de la antigua vía del ferrocarril Sevilla-Alcalá).

Otras propiedades cuyo porcentaje de suelo se encuentra entre el uno y el tres por ciento son: D. Manuel Nieto, Caravanas Hidalgo, y Hacienda Don Benito (propiedad de Dña Dolores Rollán Alonso).

El resto de las propiedades que completan la superficie del área del Plan Parcial no superan individualmente un porcentaje de participación del uno por ciento, y se localizan junto a la carretera SE- 410. Son tres: las de D. Enrique Blanco y Dña Mercedes Fernández, la de D. Miguel Ángel Pacheco y la de D. Lorenzo Pérez Montero.

Los terrenos a obtener para el Sistema General de comunicaciones del borde del Parque del Guadaíra, y que completan la superficie total de actuación del Plan, son propiedad de La Piñera, representando una superficie de 44.202 m², los cuales se distribuyen en 23.244 m² correspondiente al sistema viario metropolitano previsto y 20.958 m² al sistema ferroviario.

Se adjunta plano nº R2/2.4 dónde se localizan cada una de las distintas propiedades y su superficie, y a continuación se relaciona la identidad y domicilio de los propietarios incluidos en el sector, en base al Art. 19 de la LOUA:

BSN Glass Pack

Domicilio: Ctra Sevilla-Málaga Km. 7,2 Alcalá de Guadaira. (Sevilla)

Representado por D. Jorge Chimeno en calidad de Gerente.

D. Manuel Bolaños

Domicilio: C/ Jaime Balmes nº 24 .Sevilla

D. Manuel Nieto

Domicilio: C/ Azafrán 10. Alcalá de Guadaira. (Sevilla)

D. Roberto Alés

Domicilio: C/ General Ollero nº 1. Sevilla

D. Manuel León

Domicilio: Ctra. Sevilla-Málaga Km. 1,2. Alcalá de Guadaira (Sevilla)

Caravanas Hidalgo

Domicilio: Ctra. Sevilla- Málaga Km. 0,6. Sevilla.

D. Joaquín Muñoz Casillas

Domicilio: C/ Velásquez nº 87 . Madrid

Alcalá Water Works S.L.

Domicilio: Plaza del Águila nº 16-17 4º E. Alcalá de Guadaira. (Sevilla)

Representado por D. Eladio Mateo Rubio Lara

Hacienda Don Benito
Propiedad de Dña Dolores Rollan Alonso
Domicilio: C/ Asunción 14 . Sevilla

D. Enrique Blanco y Dña Mercedes Fernández
Domicilio: Ctra. Sevilla-Málaga Km 0,6. Alcalá de Guadaira. (Sevilla)

Miguel Ángel Pacheco
Domicilio: Ctra. Alcalá Sevilla. Alcalá de Guadaira.

D. Lorenzo Pérez Montero
Domicilio: C/ Asunción nº 9 5º Izq. Sevilla

RENFE
Estación de Santa Justa
Avda de Kansas City s/n. Sevilla

La Piñera
Representada por D. Juan Rojo
Domicilio: C/ Terral nº 3 Sevilla.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES.-

3.1 Descripción de la ordenación propuesta y objetivos.-

La ordenación propuesta parte de dar solución en primer lugar a los objetivos y observaciones propuestos por las condiciones de desarrollo del área SUP-I3 definidas en las fichas del sector y recogidas en el P.G.O.U., y sumando a ello los intereses de los propietarios establecidos durante la tramitación del proyecto anterior.

La ordenación permite el desarrollo, en su caso, del Plan en Unidades de Ejecución, cuya realización estará sujeta a las delimitaciones de las mismas.

Por otro lado se respetan totalmente las alineaciones recogidas en el P.G.O.U. como medidas mínimas a cumplir.

La ordenación propuesta contempla:

- Cesión gratuita al municipio de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de carácter público.
- Creación de espacios para ubicación de dotaciones, y usos compatibles con la zona residencial, entre la zona industrial y la barriada Venta la Liebre, mediante la interposición de una banda ajardinada con un mínimo de anchura de 30 m, zonas de usos terciarios y las zonas de dotaciones locales públicas que en esta manzana se ubica. De esta forma se crea un conjunto integrado con la barriada, completando las dotaciones de la zona.
- Tratamiento de la fachada a la carretera SE-410 dotándola de una vía de servicio y creando dos puntos singulares de conexión de la SE-410 con el área industrial. En su fachada se reparten las distintas tipologías con zona verde en su zona más próxima a la Barriada Venta la Liebre, seguida de zona industrial extensiva, intensiva y terciario, buscando una solución de compromiso entre las edificaciones existentes y su desarrollo futuro.
- La concentración de usos terciarios en la vía de borde del Parque del Guadaíra y la morfología de las manzanas allí dispuestas, con poco fondo en relación con otras manzanas existentes y convenientemente alineadas, se debe a la necesidad de posibilitar en el futuro la creación de fachadas a la zona del parque del Guadaíra, cuya previsible importancia puede desembocar en uno de los ejes principales de comunicación metropolitana.

- En cuanto a las vías de comunicación, se parte de calles de ancho mínimo de calzada de 7 m salvo la vía de servicio paralela a la SE-410, que se propone de un único sentido y de ancho mínimo de 4,5 m. La distancia mínima entre alineaciones de parcelas de usos privados, SIPS y Deportivos es en todos los casos superior a 14 m
- Las distancias entre alineaciones se establece en función de las recogidas en el P.G.O.U. del Término Municipal que en vías de tráfico pesado supone un mínimo de 14 m. En general se dispone de un retranqueo de 5 m a fachada y en el acceso Sur al Polígono (conexión de Cabeza Hermosa con el vial del Guadaira) dónde se establece la alineación recogida en el P.G.O.U. (36 m). En general, se mantiene la alineación con el límite exterior de parcela.
- Construcción de las necesarias conexiones, en el exterior de la zona de actuación entre las redes antes señaladas y las generales del territorio, abonando el justiprecio de los terrenos de necesaria expropiación para dicha construcción, en su condición de beneficiario de la misma.
- Previsión y ejecución del suelo para equipamiento necesario para las dimensiones y finalidad de la actuación.
- Cesión al Ayuntamiento del exceso de aprovechamiento susceptible de apropiación en parcela neta.

Los objetivos y realización de la ordenación propuesta son asumidos por los propietarios promotores del Plan.

3.2 Limitación de superficies edificables.-

La superficie edificable de las distintas parcelas o manzanas que componen el área del Plan está limitada por dos factores, la edificabilidad establecida para cada uso y la alineación de parcelas con respecto a la calle, además se deberán cumplir las distancias entre fachadas establecidas en el P.G.O.U. para vías de tráfico pesado.

En función del uso se establecen las siguientes edificabilidades:

Industria extensiva 1	0,700 m ² construido/ m ² de parcela
Industria extensiva 2	1,000 m ² construido / m ² de parcela
Industria intensiva	1,029 m ² construido / m ² de parcela
Terciario 1	1,500 m ² construido / m ² de parcela
Terciario 2	1,200 m ² construido / m ² de parcela

En función de la alineación de las parcelas con respecto a la calle se consideran tres tipos diferentes de alineaciones:

a.- *Alineación exterior* que separan los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

b.- *Alineación interior*, que corresponde a la separación entre las superficies edificables y las libres dentro de una misma parcela (quedan definidas en las Ordenanzas y documentación grafica plano R2/3.2 ALINEACIONES).

La alineación establecida por el Servicio de Carreteras de la Junta a lo largo de la SE-410 condiciona la alineación interior en dicho tramo y las condiciones del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira a lo largo del acceso sur del Polígono "Cabeza Hermosa" condiciona la alineación exterior en dicha zona.

3.3 Usos pormenorizados.

La distribución de los distintos usos previstos en el Plan responde directamente a las directrices marcadas en el P.G.O.U., de este modo la mayor parte de las zonas ajardinadas y equipamiento se localiza junto a las viviendas de la Barriada Venta la Liebre. Del mismo modo, el uso terciario se dispone a lo largo del futuro sistema general de comunicaciones que conectará el borde suroeste de todas las zonas industriales con la población.

Localización de usos pormenorizados distribuidos por manzanas y de titularidad privada:

Industria intensiva:	manzanas 1, 4, 6, 7, 9, 10,11, 12 y 15
Industria extensiva 1:	manzanas 2, 9 y 13
Industria extensiva 2:	manzana 1
Terciario 1:	manzanas 1, 3, 5, 17, 18, 19 y 20
Terciario 2:	manzanas 14 y 16

Reserva de suelo para las dotaciones de equipamiento, zonas verdes (titularidad pública):

Zonas verdes:	manzanas 1, 7, 8, 18 y 20
Equipamiento:	manzanas 1 y 20

Además el Plan Parcial establece la reserva de suelo para la ejecución de los sistemas generales de comunicaciones en el borde suroeste de la actuación (SGT-3 con SG Viario y SG Ferroviario).

3.4 Dotaciones.

Se relacionan a continuación las dotaciones propias de suelos industriales con arreglo a lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en los artículos 49 y 51 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en su Anexo de reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales, y lo establecido en el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra. Así mismo se justifican también las dotaciones incluidas en el Plan Parcial.

• *Sistema de espacios libres de dominio y uso público:*

El módulo mínimo de reserva será el 10% de la superficie total neta ordenada a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Las zonas verdes a los que se refiere el Art. 3 del R.P., deberán presentar una superficie no inferior a 1.000 m² en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro como mínimo.

• *Servicios e interés público y social.*

El módulo mínimo de reserva será el 4% de la superficie total ordenada a las que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Esta reserva se descompondrá de la siguiente forma:

Parque deportivo	2%
Equipamiento Social (S.I.P.S.)	1%
Equipamiento comercial	1% (*)

(*) *NOTA: En el PGOU se preveía la reserva de comercial de carácter privado, pero con el objeto de adaptarse a la actual LOUA se estable ce la reserva pública de comercial de un 1% completando el 14% de dotaciones mínimas exigidas por la LOUA para el suelo industrial.*

CALCULO RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS		
---	--	--

Superficie a ordenar excluido los S.G.	32.00	Has.
--	-------	------

	%	Sup. m2
Espacios libres	10,00%	32.000
Parque Deportivo	2,00%	6.400
Equipamiento Social, otros	2.00%	6.400
TOTAL.....		44.800

Se prevé además la reserva de suelo destinado a la ubicación de centros de transformación, en una superficie de 240 m².

3.4.1 Sistemas de espacios libres de uso público.

Las zonas ajardinadas que comprenden el sistema de espacios libres se concentran en la zona norte del plan anexa a la Barriada Venta la Liebre, en el sector marcado en el P.G.O.U. como "localización preferente de dotaciones públicas".

Se disponen además de zonas verdes próximas al acceso principal desde la Carretera SE-410 para configurar una entrada al área, que comunique peatonalmente dicha carretera con el vial del Guadaíra.

Asimismo, la zona central del área de proyecto está atravesada por un tendido eléctrico de alta tensión cuyo trazado incide en varias manzanas y que obliga a mantener a cada lado del mismo una franja de terreno libre de edificaciones, es por ello que el nuevo trazado propuesto permite su utilización como espacio libre y resuelve la servidumbre que establece el nuevo tendido eléctrico además de dotar a la zona interior de una vía de penetración peatonal tanto desde la Carretera SE-410 como desde la futura carretera del borde del Guadaíra.

Es importante señalar que estas zonas cumplen con las características establecidas en la Ley del suelo y el Reglamento de Planeamiento en cuanto superficie y medidas mínimas. Así las distintas zonas reservadas como jardines, presentan una superficie mayor de 1000 m² y en ellas puede inscribirse un círculo mayor o igual de 30 m. de diámetro.

El módulo mínimo de reserva para Espacios Libres es del 10% del total de la superficie ordenada, excluyendo la superficie destinada a Sistemas Generales:

$$320.000 \times 10 \% = 32.000 \text{ m}^2$$

El plan establece:

En manzana 1	10.345 m ²
En manzana 7	3.685 m ²
En manzana 8	6.826 m ²
En manzana 18	1.474 m ²
En manzana 20	9.683 m ²

TOTAL ZONA LIBRES 32.013 m²

El Plan establece una superficie 32.013 m² para zonas libres, cumpliendo el módulo mínimo que establece la Ley.

3.4.2 Jardines.

Además de las dotaciones obligatorias en cuanto a zonas verdes que establece la Normativa, en el diseño de las calles se prevé la plantación de árboles a lo largo de algunos acerados, que contribuye a crear un ambiente natural de calles arboladas evitando el impacto de las edificaciones industriales.

3.4.3 Equipamiento deportivo.

La ordenación del Plan reserva en la manzana nº 1 una parcela de 6.404 m² destinada a equipamiento deportivo según se establece en el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, se sitúa colindante con zona verde y anexa a la Carretera SE-410, de esta forma, se posibilita el uso conjunto de las dos zonas separando las instalaciones deportivas de las industrias conformando la trasera de la zona residencial de Venta la Liebre.

El módulo mínimo de reserva para parque deportivo será el 2% de la superficie total ordenada:

$$320.000 \times 2 \% = 6.400 \text{ m}^2$$

El Plan establece en la manzana nº 1 una parcela de superficie 6.404 m² para equipamiento deportivo, cumpliendo el módulo mínimo que establece la Ley.

3.4.4 Equipamiento Social (S.I.P.S)

En la manzana nº 20 se reserva una parcela para este uso, con una superficie de 3.202 m² está situada junto a la zona verde y al futuro vial del Guadaíra.

El módulo de reserva para este uso es del 1 % de la superficie total ordenada, o sea:

$$320.000 \times 1 \% = 3.200 \text{ m}^2$$

El Plan establece un total de 3.202 m² cumpliendo el módulo mínimo exigido.

3.4.5 Parque Comercial

En la manzana nº 1 se reserva una parcela para este uso, con una superficie de 3.200 m² está situada junto a la barriada Venta La Liebre.

El módulo de reserva para este uso es del 1 % de la superficie total ordenada, o sea:

$$320.000 \times 1 \% = 3.200 \text{ m}^2$$

El Plan establece un total de 3.200 m² cumpliendo el módulo mínimo exigido.

3.4.6 Aparcamientos.

En base al Art. 17 de la LOUA, se establece una reserva de aparcamiento publico anexo a red viaria entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m²t previsto en el plan.

A lo largo de las distintas calles se disponen zonas de aparcamiento de vehículos, dado el uso industrial del Plan el ancho mínimo de la plaza previsto es de 2,4 m. lo que posibilita el estacionamiento de vehículos de transporte ligero sin invadir la calzada.

El aparcamiento publico que el Plan prevé es de 0,77 plazas / 100 m²t (1.867 plazas)

Las plazas de aparcamiento en suelo privado tendrán una superficie mínima de 2,20 x 4,50 m. y la superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m². Para el cumplimiento de plazas privadas se recoge en las ordenanzas las condiciones de reserva para cumplir con el Art. 17 Apdo. 3. de la LOUA.

3.4.7 Red de itinerarios peatonales.

Sobre la base de la normativa del P.G.O.U. de Alcalá Art. 352 se establece para los acerados una anchura mínima de 2 m., si bien en el viario tipo su anchura es de 2,40 m. Además se proyectan en todos los cruces pasos de peatones creando así una trama peatonal continua, lo que unido a la disposición de las zonas ajardinadas y arbolado permite un fácil y cómodo acceso peatonal a todas las parcelas.

3.4.8 Red de comunicaciones.

Una de las premisas contenidas en el P.G.O.U. y recogidas por la ordenación del Plan Parcial es el trazado de viales de servicio entre el límite de la actuación y las carreteras que lo rodean (SE-410 y el futuro vial de comunicación del Parque del Guadaíra), de esta forma se evita la utilización de los viales generales para resolver los desplazamientos interiores. Estas vías de servicio permiten concentrar en cinco puntos las conexiones con el sistema general de comunicaciones, dos en la SE-410 y tres en la futura vía rápida.

Los accesos previstos al sector desde la SE-410, se producen a través de dos rotondas: la primera sobre la SE-410 a la altura de "Cabeza Hermosa" que ya se recoge en el P.G.O.U., y la segunda, de nueva creación, se ubica a la altura de Muebles León. A estas dos se le une una tercera en la confluencia con Pelay-Correa en el acceso a la fábrica de B.S.N. Glass Pack España S.A.. Del mismo modo, se indican unos posibles accesos desde el futuro vial de comunicaciones entre las zonas industriales, si bien el diseño de esta vía y sus enlaces corresponderá a otros organismos.

La situación de las distintas calles responde a la necesidad de crear una trama que resuelva conjuntamente la conexión de los dos viales generales y los desplazamientos interiores, a este fin responde tanto los viales de servicio perimetrales como las cinco calles transversales proyectadas que conectan los viales de servicio. El resto de viales secundarios contribuye a resolver los desplazamientos interiores y a conformar el tejido urbano.

Las dimensiones y características de las calzadas están recogidas en el artículo 352 de P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, y son de obligado cumplimiento para el suelo urbanizable, siendo las características para las vías de tráfico pesado:

Distancia mínima entre alineaciones exteriores (m)	14,00
Ancho mínimo de calzada sin aparcamientos (m)	7,00
Ancho mínimo de aceras (m)	2,00
Radio mínimo en intersecciones (m)	10,00
Pendiente máxima (%)	8,00
Distancia mínima entre intersecciones (m)	40,00
Velocidad de circulación (Km/h)	40,00

En el Plan Parcial el viario tipo (TIPO 2) tiene las siguientes características:

Distancia mínima entre alineaciones exteriores (m)	14,60
Distancia mínima entre alineaciones interiores (m)	24,60
Ancho mínimo de calzada sin aparcamientos (m)	7,40
Ancho mínimo de aceras (m)	2,40

Radio mínimo en intersecciones (m)	10,00
Pendiente máxima (%)	1,00
Distancia mínima entre intersecciones (m)	40,00
Velocidad de circulación (Km/h)	40,00

Se proyectan, además distintos tipos de viales, siendo la diferencia entre ellos la disposición o no de aparcamientos y parterres, así como en sus dimensiones, siendo todas ellas iguales o superiores en sus características geométricas a las señaladas en el art 352 del P.G.O.U.

Por último destacar que una de las premisas de partida recogida en el P.G.O.U. para el diseño de la red de comunicaciones, ha sido resolver el actual acceso a las instalaciones industriales existentes sin incidir en el paso a través de la Barriada Venta la Liebre. El nuevo acceso proyectado desde la SE-410, el viario que rodea a la actual fábrica B.S.N. Glass Pack, S.A. y la rotonda prevista al final de la zona residencial (acceso a la fábrica) permiten desviar el tráfico pesado del tramo residencial de la calle Pelay-Correa.

La rotonda del acceso a B.S.N. Glass Pack S.A. estaría en su mayor parte implantada en suelo urbano, por lo que su realización así como la obtención del suelo para su realización quedan fuera del presente Plan Parcial. Además la conexión del sistema general de comunicaciones a través del cordel de Pelay Correa, permite el paso directo desde la futura carretera del borde del Guadaíra.

3.5 Previsión de aparcamientos

El módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 m² de edificación, o sea:

$$186.667 / 100 = 1.867 \text{ plazas}$$

De estas plazas se han previsto en la vía pública tanto para vehículos ligeros y transporte 1.450 plazas. En el interior de las parcelas se reservará la superficie necesaria para cubrir al menos 880 plazas, para ello se recogen en las ordenanzas las condiciones de reserva de espacio para aparcamiento privado dentro de las parcelas en función de su uso previendo 880 plazas, lo que implica una previsión global del plan de 2.330 plazas de aparcamiento lo que implica una plaza por cada 80 m².

Del total de plazas de aparcamiento la Ley establece que un 2% sean plazas para minusválidos, lo que en las plazas reservadas implican 46 plazas. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50 m. y en vía pública se dotaran al menos 29 plazas.

3.6 Infraestructuras.

3.6.1 Redes y galerías de servicio

No se prevén en el desarrollo del Plan zonas específicas para redes de servicio, las distintas instalaciones salvo la red de saneamiento se dispondrán en los Acerados o excepcionalmente en zonas de aparcamientos. Las calles con mayor número de instalaciones son los viales de conexión entre la SE-410 y el futuro eje de comunicaciones con los distintos polígonos, esto se debe a la necesidad de enlazar en anillo las redes de abastecimiento que en la actualidad discurren por estas carreteras, además el P.G.O.U. prevé la instalación de un ovoide de diámetro 120 cm paralelo a la fachada sur de la fábrica de vidrios B.S.N. Glass Pack S.A. que ha sido sustituida por una tubería armada de Ø 1.500.

3.6.2 Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.

La red proyectada parte de las conducciones existentes a lo largo de la Carretera SE-410 (tubería de 400 mm.) y de las situadas paralelas al antiguo trazado de la vía férrea Sevilla- Alcalá (dos tuberías de 533 y 800 mm), estas dos últimas deberán ser modificadas en su trazado para situarlas en el vial de servicio que se proyecta paralelo a la carretera del Borde del Guadaíra. Será necesario también modificar el trazado de la conducción de 350mm que atraviesa el sector de Norte a Sur a la altura de Muebles León y que abastece a Mairena del Alcor. Estos cambios en la red general quedan supeditados al Proyecto de Urbanización donde se verificará sobre el terreno la localización exacta de las conducciones y su incidencia en las manzanas edificables, no obstante el Plan contempla el coste del nuevo trazado de las conducciones.

El criterio general de la instalación es evitar que en caso de rotura quede sin abastecimiento más de una manzana, siguiendo este condicionante la instalación prevista se compone de cuatro niveles:

a) Interconexión de las redes existentes mediante arterias. La conducción de 400 situada en la SE-410 y la nueva arteria de 500 que sustituye a la de 530 ubicada junto a la vía férrea, se conectarán mediante dos arterias: una junto al viario próximo al límite este de la fábrica B.S.N. y otra en el enlace de "Cabeza Hermosa". De estas dos nuevas arterias parten las conducciones generales o anillos que recorre el perímetro del Plan.

b) Distribuidores secundarios. Parten de los anillos perimetrales y crean nuevos anillos alrededor de las manzanas, para abastecer las futuras parcelas. El diámetro mínimo estimado será de 100 mm.

Por indicación de la Compañía suministradora (EMASESA), las tuberías serán de fundición dúctil.

Las válvulas se instalarán de tal forma, que en caso de rotura se interrumpa el suministro como máximo en una manzana y siempre de forma que una avería en una conducción secundaria no precise el corte en la conducción principal de la que se abastece.

Los puntos de enlace con la red existente y el trazado definitivo de las arterias de interconexión de las mismas, así como los elementos de las distintas redes (válvulas, hidrantes, etc) se definirá por parte de la Cía. Suministradora en el preceptivo Proyecto de Urbanización, si bien el diámetro de las conducciones existentes, garantizan el correcto abastecimiento a las parcelas.

3.6.3 Red de alcantarillado.

Existen en la zona tres colectores de saneamiento:

El primero es un ovoide de 1.2M situado en los terrenos del Plan junto a las traseras de la Bda. Venta la Liebre, este recoge las aguas del paso subterráneo de la autovía y algunas edificaciones.

El segundo discurre paralelo a la SE-410 desde el acceso a Roca S.A., llega hasta la Sociedad Española de Oxígeno y atravesando la zona Sur del Plan a la altura de la rotonda de Cabeza Hermosa se desvía hacia el colector de Guadaíra paralelo al río.

Y el tercero corresponde al recientemente realizado tramo sur del denominado Colector Norte, que desde Muebles León atraviesa los terrenos del Plan para salir al tramo final de la c/ Pelay Correa junto a la vía férrea.

El Plan prevé desviar el ovoide de 1.20m de las traseras de la Bda. Venta la Liebre en el tramo que cruza las manzanas edificables.

Del mismo modo también sustituye el tramo final del colector Norte para llevarlo a zonas públicas.

En la zona Este del Plan hay que señalar la actuación urbanizadora de Cabeza Hermosa, que llega a la rotonda Este (en la SE-410), con un circular de 1.60m. En este colector se ha ejecutado un aliviadero a un canal a cielo abierto que llega desde la SE-410 hasta la vía del ferrocarril; a su vez el aliviadero se ha conectado al ovoide existente de 1.20 m que también atraviesa los terrenos del Plan paralelo al canal hasta el colector del Guadaíra. En esta zona el Plan prevé sustituir tanto el canal a cielo abierto como el ovoide de 1.20 m con un nuevo colector circular de 2.00 m en el tramo interior del Plan hasta superar la vía férrea, donde se ejecutará un nuevo aliviadero conectando las fecales con el tramo del actual ovoide de 1.20 m

En resumen trata de trasladar el aliviadero hasta el limite del Plan aguas abajo ya que la nueva aportación de pluviales y fecales al colector actual es pequeña (la mayor parte se conecta al colector Norte)

Según lo expuesto las conducciones proyectadas se apoyan en estos tres colectores y podemos considerar tres zonas en función del colector al que vierten:

- a) **Zona Norte:** traseras de Barriada Venta la Liebre. Incluye las manzanas 1, 2, 3 y 6 que vierten al ovoide existente en las traseras de la Barriada.
- b) **Zona Centro:** Incluye las manzanas centrales que vierten al colector Norte contemplado en el P.G.O.U. situado en las calles que limitan con la fábrica de vidrios.
- c) **Zona Sur:** Manzanas 14, 15, 16 17 que enlazarán con el nuevo colector de 2.00 m situado en el viario y que tras el nuevo aliviadero enlazará con el actual ovoide de 1.20 m que llega hasta el colector del Guadaíra una vez fuera de los terrenos del Plan.

Por indicaciones de la Compañía suministradoras la distancia entre pozos será aproximadamente de 30 m pudiendo aumentar para los colectores principales y ovoides.

3.6.4 Red de distribución eléctrica.

La red de distribución en media tensión, que enlazará los centros de transformación situados en las fases, parte de la subestación localizada junto a la A-92 a la altura de la fábrica "Cementos Atlántico", y a través de las zonas ajardinadas de la manzana nº 1 llega hasta el primer C.T., el resto de la línea de media tensión se distribuye por los Acerados hasta el resto de los C.T., formando un anillo cerrado. A este mismo anillo enlazará la línea de media tensión aérea que existe actualmente y recorre la zona paralela al trazado del ferrocarril.

La red de centros de transformación prevista, permite crear anillos "provisionales", hasta completar totalmente la urbanización.

La demanda de potencia prevista para cada una de las distintas manzanas se establece por el uso y la edificabilidad de cada una de ellas, tomado como dato de partida los siguientes valores:

- Uso terciario 100 w/m²
- Uso industrial intensivo 125 w/m²
- Uso industrial extensivo 60 w/m² (de parcela o edificabilidad)
- Zona verde 4 w/m²
- Calzada calculo por luminarias a razón de 250 w/20m de calzada

La potencia real demandada en baja respecto a los Centros de Transformación será del 40 % de la potencia total de cálculo (simultaneidad en los consumos) y del 80% del centro de Transformación respecto a su alimentación en media tensión.

Los C.T. previstos teóricamente, se componen de transformadores de 630 Kva su distribución en los distintos centros se refleja en el plano número 4.3. no obstante y dado que el Proyecto de Urbanización detallará el cálculo de las distintas líneas, cabe la posibilidad de modificar la distribución y ubicación de los mismos en función de la caída de tensión o de otras consideraciones que pudieran surgir.

Desde cada uno de los C.T. partirán las distintas líneas de distribución en baja tensión para el suministro a las parcelas. Para ello, se ejecutarán las canalizaciones necesarias formadas por tubos de PVC de 90 mm de diámetro y arquetas.

Actualmente existen dos líneas aéreas de alta tensión que atraviesan el sector, concretamente atraviesan las manzanas 7, 8, 9 y 18. Para evitar la incidencia de estas líneas sobre las parcelas edificables, se proyecta su desplazamiento a la zona verde proyectada M7, M8 y M18.

Se prevé además la reserva de suelo destinado a la ubicación de centros de transformación, en una superficie de 240 m²

3.6.5 Red de alumbrado público.

De cada centro de transformación parten las distintas líneas que forman la red de alumbrado público, el criterio de su trazado se basa en varios condicionantes:

Para evitar líneas muy cargadas se limita el número de luminarias en cada línea a un máximo de quince.

La distribución de líneas a cada centro de transformación, se realiza de forma que se minoren las distancias desde el centro hasta la última luminaria, esto unido a la limitación en el número de luminarias, hace posible que la caída de tensión se sitúe dentro del margen permitido.

Según se recoge en el P.G.O.U. la iluminación en las distintas vías será:

vías principales	20 lux
vías secundarias e industriales	15 lux
vías peatonales	15 lux

El coeficiente de uniformidad será mayor de 0,3 en vías principales y mayor de 0,25 en el resto de los viales.

Teniendo en cuenta estos factores se proyecta la instalación de alumbrado público mediante báculos de diez (10) metros de altura, brazo saliente de un metro sobre la calzada, separación entre báculos de un mismo lado treinta (30) metros y lámpara de vapor de mercurio de 250 w color corregido. Su disposición es bilateral con lo que obtenemos mejores coeficientes de uniformidad (uniformidad media 0,65). En calles con doble aparcamiento de 2,4 m. de anchura y acerados de 2,4 m. y calzada de 7,40 m, se obtiene una iluminación media de 15 lux, una máxima de 23 y una mínima de 11, valores muy superiores a los establecidos en el P.G.O.U. para este tipo de vías.

La distribución de las distintas luminarias se refleja en el plano correspondiente, si bien en su distribución es orientativo, estando supeditada a una mayor definición en el Proyecto de Urbanización.

3.6.6 Red de telefonía.

La red prevista parte de las cámaras existentes junto al cruce de Venta la Liebre, concretamente de la CR-156. La red existente la forma un prisma de doce conductos de diámetro 110 mm, por lo que siguiendo el criterio de la Compañía suministradora y dado que esta línea supera el ámbito del Plan Parcial, se prolonga la canalización a lo largo de la SE-410 con el mismo número de conductos, se prevé así la continuidad de la red enterrada hasta el núcleo urbano.

En la canalización principal se ejecutarán cámaras de registro tipo ABP de las que parten las canalizaciones secundarias hacia el interior del área de ordenación, esta red secundaria está compuesta por arquetas tipo D enlazadas mediante cuatro conductos de diámetro 63 mm.

3.6.7.- Red de gas.-

Existen en la zona dos conducciones de gas importantes, una de distribución a media presión que llega por la Autovía desde la SE-410 hasta la fábrica de vidrios B.S.N. Glass Pack S.A. y otra, el gaseoducto Sevilla-Madrid que atraviesa por el Sur (junto a la Sociedad Española de Oxígeno) los terrenos de la ordenación.

La disposición de calles en las zonas donde se encuentran estas instalaciones, responde a la necesidad de mantener estas conducciones intactas evitando en la medida de lo posible la repercusión económica que una modificación en su trazado pudiera causar. No obstante, será necesario modificar el trazado de la línea de gas a media presión para

adaptarlo al recorrido de las calles proyectadas, este recorrido se ajustará al viario proyectado paralelo a la fachada Nordeste de la fábrica de vidrios y enlazará con la SE-410 a través de las zonas de acceso al Plan. Se garantiza de esta forma el inmediato suministro a la fábrica de vidrios.

3.7 GESTIÓN

3.7.1. Propuesta de Sistema de Actuación y Gestión.-

Tal como se indica en la ficha del área SUP-I3 del P.G.O.U. el sistema de Actuación que se propone es el de Compensación, sistema que entendemos debe mantenerse en las unidades 1 y 3, incorporándose la 4, proponiendo en el Plan el sistema de Cooperación en las unidades 2 y 5. Estas consideraciones se basan en los siguientes criterios:

- * 1.- La división de la propiedad del sector es alta, del orden de al menos 15 propiedades.
- * 2.- El porcentaje de suelo correspondiente a propietarios dispuestos a un desarrollo rápido del sector está, en este momento, en 39,142% correspondiendo el 27,051 % a B.S.N. Glass Pack S.A. y el 12,141 % a Bolaño.
- * 3.- El desarrollo completo del Plan con este nivel de porcentaje es inviable.
- * 4.- El sector es susceptible de dividirlo en Unidades de Ejecución con un reparto de cargas entre unidades, viable y dentro de las exigencias del P.G.O.U. y de la Ley del suelo que le es de aplicación.

Por ello el Plan Parcial propone:

División en cinco Unidades de Ejecución por los siguientes motivos:

- * 1.- La asignación de superficies permite la equidistribución en el reparto de cargas y beneficios entre Unidades.
- * 2.- Se desarrollaría mediante el sistema de Compensación y Cooperación.
- * 3.- Las Unidades de Ejecución nº 1 y 3 disponen de la mayoría necesaria para su desarrollo y ejecución, de forma inmediata. (La Unidad 1 tienen mayoría suficiente los promotores, y en la U.E. 3 el propietario actúa como propietario único y ambos propietarios han manifestado su interés por actuar de forma inmediata). El sistema a aplicar será el de Compensación en las Unidades 1, 3 y 4.
- 4.- Se procede en la ordenación propuesta a la concentración de la mayoría de las cesiones obligatorias de zonas verdes y en las cesiones obligatorias para dotaciones dentro de la Unidades de Ejecución 1, 2 y 5.

- * 5.- La Unidad de Ejecución 2 y 5 será la gestión a través del Sistema de Cooperación.
- * 6.- En todas las unidades se garantiza en sí mismas la compensación a sus propietarios incluidos los de los sistemas generales adscritos.
- * 7.- La obtención de los suelos de los sistemas se obtendrá compensando a sus propietarios a través de las unidades de ejecución nº 2, 4 y 5.

3.7.2. Características de las Unidades de ejecución.

Debido principalmente a la composición de la propiedad del suelo se definen en el Plan cinco Unidades de Ejecución, según se recoge en el plano R2/ 3.4.

La primera se sitúa junto al perímetro norte y apoyado en la carretera SE-410 y la trasera de la Barriada hasta La Liebre, así como una gran parte del límite Este de la fábrica de B.S.N. Glass Pack S.A.

La segunda ocupa la zona actualmente edificada de Manuel León y anexos.

La tercera, ocupa los terrenos de la Familia Bolaño, situada en la zona central del Plan y parte del límite de la SE-410.

La cuarta se localiza en el acceso a "Cabeza Hermosa".

La quinta y última ocupa el reto del borde Sur del Plan junto al futuro S.G. de comunicaciones.

La división en las unidades de Ejecución responde a los criterios de facilitar el desarrollo de la máxima superficie de la zona de forma inmediata creando los sistemas de gestión que favorezca dicho objetivo. En principio el inmediato desarrollo por ubicación y por la distribución de la propiedad será la zona limítrofe a la fábrica de B.S.N. Glass Pack S.A. (unidad nº 1), ya que posee las infraestructuras tanto de instalaciones como de comunicaciones necesarias para su desarrollo, y simultáneamente o de forma inmediata se prevé el desarrollo de la unidad de Ejecución nº 3, en ambas unidades los promotores del presente plan representan mas del 60 % de la titularidad del suelo.

No obstante la distribución de las cinco Unidades de Ejecución permite su desarrollo independiente unas de otras, ya que todas ellas permiten sus propias vías de comunicación y de servicios.

La división en cinco Unidades de Ejecución sigue los siguientes criterios:

3.7.2.1.- Unidad de Ejecución N° 1:

A1.- Concentrar el máximo de zona verde y dotaciones locales públicas en la zona de Barriada Venta la Liebre, para que en su desarrollo del Plan Parcial se pueda dar respuesta a las necesidades de dotaciones de la Barriada.

A2.- La red viaria crea el primer punto de conexión con la SE-410, desarrollando un viario paralelo en la zona Este y Norte de los actuales suelos de la factoría de B.S.N. Glass Pack, S.A. que permitirán el acceso a las instalaciones industriales de la zona sin atravesar la barriada. Se propone también la ejecución de una rotonda en los actuales accesos de B.S.N. Glass Pack S.A. que darían también solución a los accesos a las instalaciones de la empresa Spar Abeto (Esta actuación se realizaría sobre suelo urbano y afectaría en principio a la barriada, Spar Abeto y B.S.N. Glass Pack S.A. su ejecución debería estar coordinada con la urbanización del vial situado sobre el cordel de Pelay-Correa).

A3.- En la conexión con la SE-410 se sitúa una rotonda que permite el acceso al polígono a través del viario de doble calzada que termina en rotonda distribuidora hacia la zona este por un lado y hacia Venta la Liebre en el punto de los actuales accesos a las empresas Spar Abeto y B.S.N. Glass Pack S.A.

A4.- El viario perimetral se separa de las actuales instalaciones de B.S.N. Glass Pack S.A. dejando suelo anexo a las mismas, con objeto de, facilitar el posible crecimiento y el acceso a las instalaciones desde cualquier punto y al mismo tiempo se consigue el realce de dichas instalaciones como industria singular, además de resolver la conexión de la SE-410 con el futuro vial del borde del Parque del Guadaíra.

A5.- Los usos terciarios se ubican en la zona de acceso a B.S.N., Spar y junto a la Barriada de Venta la Liebre con objeto de compatibilizar su uso tanto para la zona industrial como con la residencial.

A6.- El resto de la Unidad desarrolla un viario cuya ejecución y puesta en servicio puede ser realizado completamente. La urbanización podría perfectamente realizarse por fases sin perjuicio de la unidad del resultado final.

3.7.2.2.- Unidad de Ejecución nº 2.-

B1.- El principal problema de las manzanas 4 y 7 es el tratamiento de borde del polígono con la carretera SE-410, para ello se plantea siguiendo las directrices del P.G.O.U. una vía de servicio paralela a la SE-410, sobre la que se desarrollaran parcelas cuyo destino serán las de uso industrial intensivo en las parcelas 4 y 7 y en la parcela 5 el uso propuesto es terciario. La vía paralela al SE-410 que se propone es de un ancho efectivo de rodadura de 4,5 m y de sentido único. La línea edificatoria está definida desde el P.G.O.U. y a ella se ajustan los límites de las manzanas proyectadas. En el caso de las edificaciones que quedan fuera de ordenación por el plan se permitirán tan solo las obras de conservación, y mantenimiento de uso actual hasta el fin de su vida útil.

B2.- La existencia de edificación industrial en uso, que además esta siendo utilizada por distintas industrias, plantea la necesidad de una gestión y ordenación concreta que resuelva la peculiaridad de esta zona.

B3.- Para la ordenación de esta Unidad de Ejecución, se propone liberar el máximo espacio posible en su entorno, proponiendo el derribo de las naves secundarias que están ubicadas en la futura zona verde y que además están situadas bajo los tendidos eléctricos

B4.- Con objeto de establecer una fachada del polígono con la carretera SE-410 en esta primera fase y aprovechando las construcciones de Sucesores de León S.L. se propone una zona verde en la penetración al Polígono que sirva de ordenación al tráfico y configure un espacio de tránsito entre la SE-410 y la zona de parcelas netamente industriales, situando junto al acceso una zona de usos terciarios que sirvan para la ubicación de servicios de apoyo al polígono.

3.7.2.3.- Unidad de Ejecución nº 3.-

C1.- En su fachada a la SE-410 se sigue el criterio indicado en el apartado B1.

C2.- Se propone en el interior del Plan el uso predominante de industrial intensivo.

3.7.2.4.- Unidad de Ejecución nº 4.-

D1.- Siguiendo las directrices del P.G.O.U. concentramos en esta zona los usos terciarios, al pie de la futura vía de penetración desde la SE-410.

D2.- La alineación de la avenida de 36 m está fijada en el P.G.O.U.

D3.- En esta Unidad se prevé el encuentro con la SE-410 a través de la rotonda.

3.7.2.5.- Unidad de Ejecución nº 5.-

E1.- Siguiendo las directrices del P.G.O.U. concentramos en esta zona los usos terciarios configurando la fachada del vial del Guadaíra.

E2.- Junto a esta Unidad de Ejecución se encuentran situados los suelos destinados a sistema general.

E3.- La realización de esta Unidad en principio también puede ser totalmente autónoma del resto al poder realizar su acceso a través del cordel de Pelay Correa, o bien mediante la futura vía de borde del Parque el Guadaíra.

3.7.3. Datos de aprovechamiento del sector y de las Unidades de Ejecución.-

La superficie real del área de actuación es de 36,4202 hectáreas, de las cuales 4,4202 hectáreas corresponden a suelo para Sistema General destinado a la futura vía de borde del Parque del Guadaíra (Red viaria metropolitana y Red ferroviaria).

En la ficha del P.G.O.U. el área de actuación indicada es de 34,3 has y la correspondiente al S.G. de 2,3 Has, pero en la documentación gráfica se encuentra dentro de la zona afectada el S.G. ferroviario lo que implica la mayor superficie de s.g. afectando a la zona.

El aprovechamiento medio del primer cuatrienio es de 0,51782 u.a. / m².

El aprovechamiento subjetivo sobre la superficie real del Plan incluido el S.G. es de 169.731,97 u.a., con un exceso de aprovechamiento de 22.346,03 u.a.

En el anexo se indican los datos extraídos de la ficha urbanística y su adecuación a la superficie real, con indicación de las superficies para dotaciones locales públicas.

A continuación se indica las características de aprovechamiento de cada Unidad de Ejecución y el cumplimiento de equilibrio entre unidades s/ Ley del suelo

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1

	suelo neto m2	Coef edifi	edificabilidad m2t	Coef pond	Unid. Aprov. u.a.
Industrial intensiva 1	21.480,00	1,029	22.102,92	1,00	22.102,92
Industrial Extensiva 1	14.070,00	0,700	9.849,00	0,90	8.864,10
Industrial Extensiva 2	40.130,00	1,000	40.130,00	0,90	36.117,00
Terciario 1	3.188,00	1,500	4.782,00	1,20	5.738,40
Terciario 2	0,00	1,200	0,00	1,20	0,00
Espacios libres	17.460,00				
Parque deportivo	6.404,00				
SIPS	0,00				
Comercial	3.200,00				
Otros (C.T.)	40,00				
viarios , aparcamientos etc.	37.472,00				
Sub-total	143.444,00		76.863,92		72.822,42
Sistema general adscrito	0,00				
TOTAL UE-1	143.444,00		76.863,92		72.822,42
Aprovechamiento subjetivo	90%	0.517820			66.850,35
Aprovechamiento medio		0,517820			74.278,17
Aprovechamiento objetivo					72.822,42
Aprovechamiento Objetivo - Aprovechamiento medio			(valor absoluto)		1.455,75
15% Aprv medio					11.141,73
Aprv Objetivo - Aprv medio	1.455,75	<	11.141,73	15% Aprv medio	
Aprov Objetivo - Aprov Subjetivo (para la administración actuante)					5.972,07

UNIDAD DE EJECUCION Nº 2

	suelo neto m2	Coef edifi	edificabilidad m2t	Coef pond	Unid. Aprov. u.a.
Industrial intensiva	14.098,00	1,029	14.506,84	1,00	14.506,84
Industrial Extensiva 1	3.250,00	0,700	2.275,00	0,90	2.047,50
Industrial Extensiva 2	0,00	1,000	0,00	0,90	0,00
Terciario 1	1.316,00	1,500	1.974,00	1,20	2.368,80
Terciario 2	0,00	1,200	0,00	1,20	0,00
Espacios libres	3.685,00				
Parque deportivo	0,00				
SIPS	0,00				
Comercial	0,00				
Otros (C.T.)	40,00				
viarios , aparcamientos etc.	8.394,00				
Sub-total	30.783,00		18.755,84		18.923,14
Sistema general adscrito	9.240,00				
TOTAL UE-2	40.023,00		18.755,84		18.923,14
Aprovechamiento subjetivo	90%	0,517820			18.652,24
Aprovechamiento medio		0,517820			20.724,71
Aprovechamiento objetivo					18.923,14
Aprovechamiento Objetivo - Aprovechamiento medio			(valor absoluto)		1.801,57
15% Aprv medio					3.108,71
Aprv Objetivo - Aprv medio	1.801,57	<	3.108,71	15% Aprv medio	
Aprov Objetivo - Aprov Subjetivo (para la administración actuante)					270,90

UNIDAD DE EJECUCION Nº 3

	suelo neto m2	Coef edifi	edificabilidad m2t	Coef pond	Unid. Aprov. u.a.
Industrial intensiva 1	21.715,29	1,03	22.345,03	1,00	22.345,03
Industrial Extensiva 1	5.274,71	0,70	3.692,30	0,90	3.323,07
Industrial Extensiva 2	0,00	1,00	0,00	0,90	0,00
Terciario 1	0,00	1,50	0,00	1,20	0,00
Terciario 2	0,00	1,20	0,00	1,20	0,00
Espacios libres	0,00				
Parque deportivo	0,00				
SIPS	0,00				
Comercial	0,00				
Otros (C.T.)	40,00				
viarios , aparcamientos etc.	16.140,00				
Sub-total	43.170,00		26.037,33		25.668,10
Sistema general adscrito	0,00				
TOTAL UE-3	43.170,00		26.037,33		25.668,10
Aprovechamiento subjetivo	90%	0,517820			20.118,86
Aprovechamiento medio		0,517820			22.354,29
Aprovechamiento objetivo					25.668,10
Aprovechamiento Objetivo - Aprovechamiento medio			(valor absoluto)		3.313,81
15% Aprv medio					3.353,14
Aprv Objetivo - Aprv medio	3.313,81	<	3.353,14	15% Aprv medio	
Aprov Objetivo - Aprov Subjetivo (para la adm actuante)					5.549,24

UNIDAD DE EJECUCION Nº 4

	suelo neto m2	Coef edifi	edificabilidad m2t	Coef pond	Unid. Aprov. u.a.
Industrial intensiva	6.581,00	1,029	6.771,85	1,00	6.771,85
Industrial Extensiva 1	9.495,00	0,700	6.646,50	0,90	5.981,85
Industrial Extensiva 2	0,00	1,000	0,00	0,90	0,00
Terciario 1	0,00	1,500	0,00	1,20	0,00
Terciario 2	14.224,00	1,200	17.068,80	1,20	20.482,56
Espacios libres	0,00				
Parque deportivo	0,00				
SIPS	0,00				
Comercial	0,00				
Otros (C.T.)	40,00				
viarios , aparcamientos etc.	16.196,00				
Sub-total	46.536,00		30.487,15		33.236,26
Sistema general adscrito	16.800,00				
TOTAL UE-4	63.336,00		30.487,15		33.236,26
Aprovechamiento subjetivo	90%	0,517820			29.516,98
Aprovechamiento medio		0,517820			32.796,65
Aprovechamiento objetivo					33.236,26
Aprovechamiento Objetivo - Aprovechamiento medio			(valor absoluto)		439,61
15% Aprv medio					4.919,50
Aprv Objetivo - Aprv medio	439,61	<	4.919,50	15% Aprv medio	
Aprov Objetivo - Aprov Subjetivo (para la administración actuante)					3.719,28

UNIDAD DE EJECUCION N°5

	suelo neto m2	Coef edifi	edificabilidad m2t	Coef pond	Unid. Aprov. u.a.
Industrial intensiva	0,00	1,029	0,00	1,00	0,00
Industrial Extensiva 1	0,00	0,700	0,00	0,90	0,00
Industrial Extensiva 2	0,00	1,000	0,00	0,90	0,00
Terciario 1	19.926,00	1,500	29.889,00	1,20	35.866,80
Terciario 2	3.862,00	1,200	4.634,40	1,20	5.561,28
Espacios libres	10.868,00				
Parque deportivo	0,00				
SIPS	3.202,00				
Comercial	0,00				
Otros (C.T.)	80,00				
viarios , aparcamientos etc.	18.129,00				
Sub-total	56.067,00		34.523,40		41.428,08
Sistema general adscrito	18.162,00				
TOTAL UE-5	74.229,00		34.523,40		41.428,08
Aprovechamiento subietivo	90%	0.517820			34.593,53
Aprovechamiento medio		0,517820			38.437,26
Aprovechamiento objetivo					41.428,08
Aprovechamiento Objetivo - Aprovechamiento medio			(valor absoluto)		2.990,82
15% Aprv medio					5.765,59
Aprv Objetivo - Aprv medio	2.990,82	<	5.765,59	15% Aprv medio	
Aprov Objetivo - Aprov Subietivo (para la administración actuante)					6.834,55

RESUMEN TOTAL UNIDADES DE EJECUCION

	suelo neto m2	Coef edifi	edificabilidad m2t	Coef pond	Unid. Aprov. u.a.
Industrial intensiva	63.874,29	1,029	65.726,64	1,00	65.726,64
Industrial Extensiva 1	32.089,71	0,700	22.462,80	0,90	20.216,52
Industrial Extensiva 2	40.130,00	1,000	40.130,00	0,90	36.117,00
Terciario 1	24.430,00	1,500	36.645,00	1,20	43.974,00
Terciario 2	18.086,00	1,200	21.703,20	1,20	26.043,84
Espacios libres	32.013,00				
Parque deportivo	6.404,00				
SIPS	3.202,00				
Comercial	3.200,00				
Otros (C.T.)	240,00				
viarios , aparcamientos etc.	96.331,00				
Sub-total	320.000,00		186.667,64		192.078,00
Sistema general adscrito	44.202,00				
TOTAL	364.202.00		186.667.64		192.078.00
Aprovechamiento subjetivo	90%	0,517820			169.731,97
Aprovechamiento objetivo					192.078,00
Aprov Objetivo - Aprov Subjetivo (para la administración actuante)					22.346,03

Las unidades de ejecución también están compensadas económicamente tal y como se recoge en el cuadro resumen económico que se recoge en el anexo correspondiente, siendo las variaciones en el coste de inversión en euros/u.a. respecto al coste medio inferior al 15 % en todas las Unidades de Ejecución.

3.8. Relación de propietarios.-

Los propietarios promotores representan dentro de la U.E. 1 el 67,43 % y en la U.E. 3 el 100,00 %, lo que facilita su ejecución de forma inmediata.

En el cuadro adjunto se relacionan los propietarios, afectados por el presente Plan.

El suelo destinado a Sistemas Generales esta situado en la propiedad de La Piñera.

Datos referidos al total del sector

PROPIEDADES	Superficie sector sin S.G.	% sobre total sector sin S.G.	Superficie Sistemas Generales adscritos	Superficie sector inc. S.G.	% sobre total sector incluido S.G.
	m2	%	m2	m2	%
Familia Silva	23.286,55	7,277%	0,00	23.286,55	6,394%
D. Manuel Nieto	5.361,00	1,675%	0,00	5.361,00	1,472%
D. Roberto Alés	16.062,00	5,019%	0,00	16.062,00	4,410%
BSN Glass Pack	98.521,45	30,788%	0,00	98.521,45	27,051%
D. Manuel León	18.024,05	5,633%	0,00	18.024,05	4,949%
Caravanas Hidalgo	7.559,79	2,362%	0,00	7.559,79	2,076%
D. Manuel Bolaño	44.218,00	13,818%	0,00	44.218,00	12,141%
D. Joaquin Muñoz casillas	21.447,18	6,702%	0,00	21.447,18	5,889%
Alcalá Water Works, s.l.	12.508,00	3,909%	0,00	12.508,00	3,434%
Hacienda D. Benito	9.762,20	3,051%	0,00	9.762,20	2,680%
D. Enrique blanco y Dña Mercedes Fdez	3.348,16	1,046%	0,00	3.348,16	0,919%
D. Miguel Angel Pacheco	1.770,62	0,553%	0,00	1.770,62	0,486%
D. Lorenzo Perez Montero	2.064,00	0,645%	0,00	2.064,00	0,567%
Renfe	17.012,00	5,316%	0,00	17.012,00	4,671%
La Piñera	39.055,00	12,205%	44.202,00	83.257,00	22,860%
Superficie sector sin S.G.	320.000,00	100,000%	44.202,00	364.202,00	100,000%

3.9. Síntesis de la memoria.

La ordenación propuesta en el Plan Parcial da respuesta convenientemente a las condiciones de desarrollo contenidas en los objetivos del P.G.O.U. y de PAU que desarrolla el sector.

Alcalá de Guadaíra, Diciembre de 2003

EL ARQUITECTO

DOCUMENTO II

ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO I. RÉGIMEN GENERAL	44
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	44
Artículo 1. Definición y delimitación	44
Artículo 2. Requisitos para poder edificar	44
CAPÍTULO 2. GESTIÓN DEL SUELO	46
Artículo 3. Desarrollo de las unidades de ejecución.....	46
Artículo 4. Alcance de las determinaciones particulares.....	46
Artículo 5. Obligaciones y cargas de los propietarios.....	47
Artículo 6. Reparto de cargas y beneficios entre unidades de ejecución.	47
Artículo 7. Ejecución de obras de urbanización.	48
CAPÍTULO 3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	48
TITULO II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN	48
TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	49
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	49
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.....	49
SECCIÓN SEGUNDA. DEFINICIONES SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	49
Artículo 8. Retranqueo.....	49
Artículo 9. Tipologías edificatorias.	50
SECCIÓN TERCERA. DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
Artículo 10. Superficie ocupable	50
Artículo 11. Ocupación o superficie ocupada	50
SECCIÓN CUARTA. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.....	51
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS	51
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS	51
CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA	51
TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE USOS	51
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	51
CAPÍTULO 2. USO PRODUCTIVO	51
CAPÍTULO 3. USO, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	51
CAPÍTULO 4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	51
CAPÍTULO 5. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	52

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS	54
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	54
Artículo 12. división del Área de Ordenación.....	55
CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1. INDUSTRIA	55
Artículo 13. Ámbito y Tipología.....	55
SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE USO	55
Artículo 14. Clasificación.....	55
Artículo 15. Uso característico.....	55
Artículo 16. Usos compatibles	55
SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	56
Artículo 17. Condiciones de la parcela.....	56
Artículo 18. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.....	56
Artículo 19. Separación a linderos.....	57
Artículo 20. Ocupación de la parcela.....	57
Artículo 21. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	58
Artículo 22. Altura de la edificación.....	58
Artículo 23. Salientes en la alineación oficial exterior.....	58
Artículo 24. Condiciones de los minipolígonos	58
Artículo 25. Dotación de aparcamientos.....	59
SECCIÓN 3º. CONDICIONES ESTÉTICAS	59
Artículo 26. Cerramiento de parcelas.....	59
CAPÍTULO 3. ORDENANZA Nº 2. OFICINAS Y SERVICIOS URBANOS	59
Artículo 27. Ámbito y características.....	59
SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE USO	60
Artículo 28. Clasificación.....	60
Artículo 29. Características	60
Artículo 30. Usos compatibles.....	60
SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	60
Artículo 31. Clasificación en grados.....	60
Artículo 32. Condiciones de las parcelas.....	60
Artículo 33. Posición de la edificación.....	60
Artículo 34. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	61
Artículo 35. Altura en la edificación.....	61
CAPÍTULO 4. ORDENANZA 3º. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	61
Artículo 36. Ámbito y características.....	61
SECCIÓN 1º CONDICIONES DE USO	61
Artículo 37. Uso característico.....	61
Artículo 38. Usos compatibles	62
SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	62
Artículo 39. Posición de la edificación.....	62
Artículo 40. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	62
Artículo 41. Altura de la edificación.....	62
TITULO VI FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	62

TITULO I. RÉGIMEN GENERAL

CAPITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

* Serán de aplicación los artículos 182 al 186 del P.G.O.U.

Artículo 1. Definición y delimitación

1. Constituyen el objeto de las presentes ordenanzas regular las condiciones del suelo urbanizable del sector correspondiente al área SUP-I3, denominado “Venta la Liebre”, cuyo desarrollo se realiza acorde al cumplimiento de los requisitos contemplados el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y ordenación urbana aprobado por Real decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (en adelante Ley del Suelo), y de la aplicación del Plan General de Ordenación urbana del Ayuntamiento de ALCALÁ DE GUADAIRA (Sevilla), así como el R.D. 5/1996 del 7 de Junio.

2. La delimitación en detalle del suelo objeto de las presentes ordenanzas se define en los planos que desarrollan el presente Plan Parcial los cuales han sido realizados en base a las directrices marcadas en los planos N° 3.10, 3.11. y 3.14 del P.G.O.U. de ALCALÁ DE GUADAIRA, respetando las especificaciones y condiciones de desarrollo indicadas para el área SUP-I3.

Artículo 2. Requisitos para poder edificar

1. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Compensación, necesario para la distribución de cargas y beneficios del Plan.

b) Que este aprobada definitivamente la delimitación de la Unidad de Ejecución, en su caso, en que se incluyan los terrenos.

c) Que este aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización si fuere necesario para dotar los servicios urbanísticos a la Unidad de Ejecución.

d) Que este totalmente ejecutada la Unidad de Ejecución, salvo que se autorice por la administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultanea de la urbanización y la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente, se podrá autorizar la urbanización por etapas, siempre y cuando se garantice la continuidad de los servicios.

e) Que se hayan cumplimentado previamente los tramites necesarios conforme a estas Normas del Sistema de Actuación correspondiente y en especial, para aquellas parcelas incluidas en Unidades de Ejecución continuas, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación o Compensación y que esté formalizada la totalidad de

las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de la correspondiente Unidad de Ejecución.

f) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad o que, por el estado de la realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización el plazo de terminación de la urbanización que será, como máximo igual que el de la terminación de la edificación.

g) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no este concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica en todo el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución, el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Plan y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes de servicios como a las del propio viario. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.

3. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las concesiones de licencias correspondiente:

a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o Unidad de Ejecución y que figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.

b) Los espacios entre parcelas destinadas al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado de carácter privado.

c) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario.

4. La concesión de cualquier licencia de nueva planta del polígono deberá incluir dentro del Proyecto de Edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y, en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

5. Con la primera licencia de edificación que se conceda en el polígono deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c) del número 3.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

CAPITULO 2. GESTIÓN DE SUELO

* Serán de aplicación los artículos 187 al 188 del P.G.O.U.

Artículo 3. Desarrollo de las Unidades de Ejecución:

1. Se establece el desarrollo de las cinco (5) Unidades de Ejecución por iniciativa privada y mediante el Sistema de Actuación por Compensación la UE 1, y la UE 3, como instrumentos se prevé Proyecto de Reparcelación, y Proyecto de Urbanización; y la Unidad de Ejecución nº 2, nº 4 y la nº 5, se desarrollará por iniciativa pública por el sistema de Cooperación mediante proyecto de Reparcelación y proyecto de Urbanización.
2. Las ordenaciones que se detallan en las Unidades de Ejecución podrán ser modificadas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir en ningún caso, las superficies de cesión.
3. Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en Título II de estas Normas.
4. Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Título IV de estas Normas.

Artículo 4. Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución tienen el alcance que a continuación se señala:
 - a) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de gestión que proceda.
 - b) Iniciativa de Planeamiento: en las unidades de Ejecución en que se señale iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En las que se señale iniciativa privada la administración podrá actuar si no se hubiera cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.
 - c) Programa para las UE 1y UE 3:
 - c1) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
 - c2) Constitución de las Juntas de Compensación y de Urbanización en el plazo de seis meses (6) desde la aprobación de las Bases y Estatutos.
 - c3) Presentación de los Proyectos de Compensación y Urbanización en el plazo de seis meses (6) desde la constitución de la Junta.
 - c4) La urbanización de cada sector deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

d) Edificabilidad y aprovechamiento: La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho.

e) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan.

Artículo 5. Obligaciones y cargas de los propietarios

a) Los propietarios de terrenos situados en el área SUNP-I3 están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:

a1) La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.

a2) La superficie de suelo sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento tras compensar los sistemas generales interiores definidos en el Plan Parcial.

b) Los costes de urbanización totales del área SUNP-I3 serán repartidos entre los propietarios pertenecientes a la misma, propietarios de terrenos destinados Sistemas Generales a compensar dentro del área SUNP-I3 y la Administración, de forma proporcional a los aprovechamientos que les corresponda. La ejecución de la urbanización se realizará en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

c) Los propietarios de las parcelas resultantes y urbanizadas, tendrán la obligación de:

c1) Conservar la urbanización ejecutada hasta el momento en que esta sea recepcionada por el Ayuntamiento.

c2) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Artículo 6. Reparto de cargas y beneficios entre Unidades de Ejecución:

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo a desarrollar por el presente Plan estarán obligados, en los términos contenidos en este documento y en su defecto en lo indicado en el P.G.O.U., a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira tanto los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en las Unidades de Ejecución en que se encuentren los terrenos, así como la cesión de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

2. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará en su caso, en las Unidades de Ejecución que se delimiten, a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la legislación urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.

3. La Administración velará para que el reparto de cargas y beneficios entre las distintas Unidades de Ejecución, queden compensadas, para ello los distintos Proyectos de Reparcelación tendrán que

contemplar los mecanismos necesarios para garantizar las compensaciones a que diera lugar entre Unidades de Ejecución.

Artículo 7. Ejecución de obras de urbanización.

1. El Proyecto o Proyectos de Urbanización desarrollarán íntegramente la zona afectada por la Unidad o Unidades de Ejecución, recogiendo en el mismo, las obras necesarias de infraestructuras correspondientes a las actuaciones encaminadas a la coordinación con las infraestructuras exteriores al sector, y las propias del área de actuación y su relación con las otras que se hayan ejecutado o estén pendientes de ejecución, previniéndose el desarrollo de las obras en las fases necesarias coincidentes como mínimo con las Unidades de Ejecución a desarrollar e indicando en el mismo mediante la documentación técnica necesaria, los costos y obras correspondientes.
2. El Proyecto o Proyectos de Urbanización se redactarán por encargo de todas o cualesquiera de las Juntas de compensación, previa comunicación al Ayuntamiento y con el visto bueno de este.
3. El Ayuntamiento podrá ejecutar las obras de urbanización totales o parciales si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta o Juntas de Compensación (según dicho convenio se realice con alguna o todas) el importe total de las obras.

CAPITULO 3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

* Serán de aplicación los artículos 195 y 196 del P.G.O.U.

TITULO II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

- * Serán de aplicación los artículos 167 al 178 del P.G.O.U.

* Se tendrá en cuenta en la redacción del proyecto o proyectos de urbanización que se realicen las consideraciones establecidas por la gerencia municipal de servicios urbanos del Excmo. ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y que a continuación se detalla:

1.- Se deberá garantizar el funcionamiento correcto de todos los servicios urbanos en cada una de las unidades de ejecución de ellas, incluyéndose en su caso las conexiones necesarias, aunque se tenga que actuar fuera de la unidad de ejecución que se trate.

2.- En los proyectos de urbanización que se redacten en su día para cada fase se deberá tener en cuenta que las soluciones que se adopten para la urbanización serán las mismas en todas las fases, debiendo contener como mínimo las características que se citan a continuación:

- Estudio geotécnico del terreno a partir del que se justifique la solución a adoptar en firmes y pavimentos.
- Los bordillos a colocar serán de granito, de 15x27 cm de sección mínima (salvo en alcorques y parterres de plantaciones, que podrán ser de hormigón bicapa de 10x20 cm de sección)

- Se incluirá la construcción de correaguas a base de piezas prefabricadas de hormigón bicapa de 20x40x6 cm, o con doble hilada de adoquines de granito.
- En Acerados se utilizarán piezas prefabricadas de hormigón bicapa de 7 cm. de espesor, recibidas con mortero de cernt01:6 sobre solera de hormigón en masa de la resistencia y espesor que aconseje el estudio del terreno antes citado. Se realizarán juntas de dilatación cada 5 m. a base de tiras de poliestireno extrusionado de 2 a 3 cm de espesor, con longitud igual al ancho de acera y altura igual al espesor de la solera.
- Los aparcamientos sobre la subbase y afirmado que determine el estudio geotécnico, serán de hormigón (con espesor y resistencia adecuados) armado con mallazo de acero estructural y con tratamiento superficial mediante adición de arena de cuarzo, resinas y polvo de cemento, con fratasado.
- Las calzadas se pavimentarán con aglomerado asfáltico en caliente, en dos capas, la 1ª con D-20 y 7 a 9 cm de espesor y la 2ª con D-12 y 4 a 6 cm de espesor, extendiéndose esta última una vez terminados los Acerados y aparcamientos y tapadas todas las zanjas de redes. La subbase de albero y el afirmado de zahorra artificial tendrán el espesor que aconseje el estudio geotécnico y en función del tipo de viario que se trate.
- Para las Plantaciones y ajardinados se deberá tener en cuenta la normativa municipal, así como la de EMASESA sobre riego eficiente.

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

* Serán de aplicación los artículos 197 y 198 del P.G.O.U.

SECCIÓN 1ª . : DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

* Serán de aplicación los artículos 199 al 206 del P.G.O.U.

SECCIÓN 2ª . : DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

* Serán de aplicación los artículos 207 y 208 del P.G.O.U.

Artículo 8. Retranqueo

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo 9. Tipologías edificatorias.

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
- c) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y de edificación aislada en los restantes.

SECCIÓN 3ª . : DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Serán de aplicación los artículos 213 al 215 del P.G.O.U.

Artículo 10. Superficie ocupable.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación basándose en las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las Ordenanzas de Edificación.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
 - a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
 - b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de la zona.

Artículo 11. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se realicen patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada en cada una de las plantas.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas.

SECCIÓN 4ª. : DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

* Serán de aplicación los artículos 216 al 220 del P.G.O.U.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

* Serán de aplicación los artículos 221 al 232 del P.G.O.U.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS

* Serán de aplicación los artículos 233 al 271 del P.G.O.U.

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

* Serán de aplicación los artículos 272 al 287 del P.G.O.U.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

* Serán de aplicación los artículos 288 al 294 del P.G.O.U.

CAPITULO 2. USO PRODUCTIVO

* Serán de aplicación los artículos 305 al 337 del P.G.O.U.

CAPITULO 3. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

* Serán de aplicación los artículos 338 al 342 del P.G.O.U.

CAPITULO 4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

* Serán de aplicación los artículos 343 al 349 del P.G.O.U.

CAPITULO 5. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

* Serán de aplicación los artículos 350 al 357 del P.G.O.U.

* Será de aplicación la sección 4ª . Red ferroviaria, en sus artículos 358 y 359, debiéndose tener en cuenta las consideraciones contenidas en el R.D. 1211/90 de 28 de septiembre que se recoge en el Art. 358 del PGOU y en particular las que a continuación se indican:

1.- LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIH, Policía de Ferrocarriles del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes:

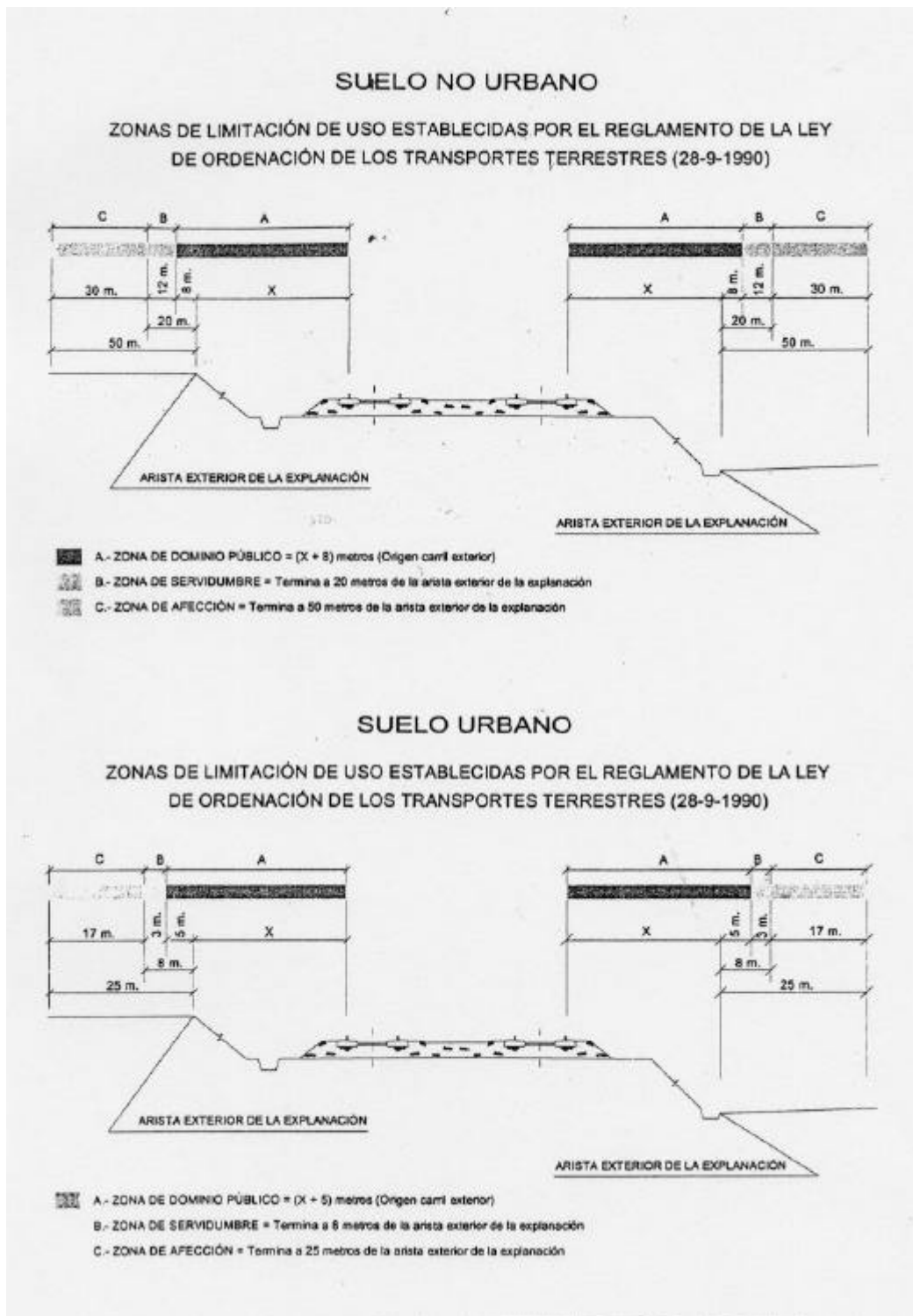
- **La zona de dominio público:** En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrán autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

- **La zona de servidumbre:** En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por las Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

- **La zona de afección:** Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de línea, que podrá establecer las condiciones en que deben realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a distinto nivel.

Se adjunta esquema y cuadro sinóptico:



SUELO	ZONA DOMINIO PÚBLICO	ZONA SERVIDUMBRE	ZONA AFECCIÓN
No urbano	8 mts.	Entre 8 y 20 mts	Entre 20 y 50 mts
Urbano	5 mts.	Entre 5 y 8 mts.	Entre 8 y 25 mts.

2.- CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.

2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.

3. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo ó en parte, de la zona de Policía de Ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

4. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputara su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.). Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

En el suelo no urbanizable, mientras permanezca en esta situación, en los casos en que existan cruces carretera-ferrocarril, no será edificable el área delimitada por la intersección de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.

5. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de RENFE, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

* Serán de aplicación los artículos 360 al 364 del P.G.O.U.

Artículo 12. División del Área de Ordenación

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el Área de Ordenación se ha dividido en tres (3) zonas de la forma siguiente:

- * Ordenanza nº 1. - Industrial
- * Ordenanza nº 2. - Terciario
- * Ordenanza nº 3. - Equipamiento y Servicios Públicos.

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1. INDUSTRIA

Artículo 13. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano nº 5 “Zonificación y usos pormenorizados”, del Presente Documento como industria intensiva y extensiva.
2. Los edificios responderán a la tipología de edificación industrial exenta, pareada o entre medianeras.

SECCIÓN 1ª . CONDICIONES DE USO

Artículo 14. Clasificación

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos (2) tipos, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en el plano nº 5 como industria intensiva e industria extensiva, y a su vez la industria extensiva se subdivide en Extensiva 1 y Extensiva 2

Artículo 15. Uso característico

El uso característico es el industrial en categorías I, II y III

Artículo 16. Usos compatibles

1. Son usos compatibles lo que se señalan a continuación, para cada tipo, con las condiciones siguientes:
2. Industria intensiva:
 - a) Productivo
 - Hospedaje
 - Comercio en categorías I y II y del tipo no alimentario.
 - Oficinas.
 - b) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, y se ubiquen parcela de 2.000 m², como mínimo. La superficie máxima construida a ocupar por la vivienda, será el 10% de la edificabilidad total de la parcela, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de la vivienda.
 - c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos socio-cultural, deportivo, público-administrativo, servicios urbanos e infraestructurales.

3. Industria extensiva

a) Productivo

- Industrial en categoría III y situación D siempre que se garanticen adecuadamente las medidas previstas para impedir el peligro de incendio y explosión, así como la emisión de radiaciones, gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos en cantidades superiores a los establecidos en las presentes Normas, en el P.G.O.U., y a las que puedan fijar otros organismos de ámbito autonómico o estatal

- Oficinas.

.-Hospedaje

. Comercio en categorías I, II y III del tipo no alimentario.

. Oficinas.

b) Residencial: Se admite el uso de viviendas siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas en el P.G.O.U. para el uso de la vivienda.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo.

SECCIÓN 2ª . CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 17. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, según el tipo de industria, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

. Industria intensiva: diez (10) metros

. Industria extensiva: cuarenta (40) metros

b) Superficie mínima de parcela:

. Industria intensiva: doscientos (200) metros

. Industria intensiva con vivienda vinculada: dos mil (2.000) cuadrados.

. Industria extensiva: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 18. Posición del edificio respecto a la alineación exterior

1. En el tipo industria intensiva la nueva edificación deberá situar su línea de fachada como mínimo en la alineación reflejada en el Plano 3.2. del presente documento. En el supuesto que el retranqueo sea superior al indicado en el Plano 3.2. del presente documento corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.

Se establece como retranque en general cinco metros mínimo, salvo en la manzana nº 4 cuyo retranqueo mínimo es el establecido en el plano de Alineaciones, motivado por la existencia de edificación, aunque si esta edificación existente se sustituye, en la nueva edificación su retranqueo será como mínimo de cinco (5) metros.

2. En el tipo industria extensiva se establece un retranqueo mínimo de ocho (8) metros.

3. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

Artículo 19. Separación a linderos

1. En industria intensiva no se establece retranqueo, aunque si este se produce será como mínimo de tres (3) metros.

2. En industria extensiva se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

3. Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las limitaciones que se establecen en la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título IX y en la Sección 5ª del Capítulo 3 del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas, prevaleciendo el mayor valor de las resultantes.

Artículo 20. Ocupación de la parcela

Sobre rasante:

Industria intensiva:

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por el menor de los siguientes parámetros:

1. La resultante de aplicar los retranqueos fijados en relación con la alineación exterior y linderos laterales y testero.

2. La correspondiente a la máxima edificabilidad según art.21 del presente documento.

Industria extensiva:

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por el menor de los siguientes parámetros:

1. 70 % de la superficie de parcela neta.

2. La resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.

3. La correspondiente a la máxima edificabilidad según art. 21 del presente documento.

Bajo rasante:

No podrá ocuparse bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.

Artículo 21. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1.El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada tipo, es el siguiente:

- **Ind. intensiva:** Uno con veintinueve centésimas (1,029) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

- **Ind. extensiva:**

Ind. Extensiva 1: Cero con setenta (0,70) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

Ind. Extensiva 2: Un (1,00) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. La Edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de forma que se regula en artículos 216 y 231 del P.G.O.U. será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el Art. 190 del P.G.O.U. (1 en ind. Intensiva y 0,9 en ind. extensiva), para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Artículo 22. Altura de la edificación

1.La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada tipo:

- Ind. intensiva: dos (baja+1)

- Ind. extensiva: tres (baja+2)

2. La altura máxima de cornisa total en metros se establece para ambos grados en doce (12) metros. Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

3. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

4. La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

Artículo 23.Salientes en la alineación oficial exterior

Será de aplicación el Art. 417 de P.G.O.U.

Artículo 24. Condiciones de los minipolígonos industriales

1. En el tipo de industria intensiva y extensiva de esta ordenanza se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:

- a) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el tipo que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.
- b) El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.
- c) El espacio libre común se escritura en proindiviso
- d) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el tipo que le es de aplicación.
- e) Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros. En todo caso, la sección del viario no será inferior a 14,50 m, en vías de doble sentido, y a 12 m, en vías de sentido único.
- f) La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.

2. En todo caso para la ejecución de un minipolígono será necesaria la realización de un Proyecto Unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, será necesario, asimismo, la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.

Artículo 25. Dotación de aparcamiento

Dado que aneja a la red viaria, el Plan prevé 876 plazas de aparcamiento se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos, o fracción destinado a aparcamiento de turismos. Completando así el total de plazas necesarias establecidas en el P.G.O.U. y al Reglamento de Planeamiento. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad industrial.

SECCIÓN 3ª . CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 26. Cerramiento de parcelas

* Será de aplicación el Art. 420 de P.G.O.U.

CAPITULO 3. ORDENANZA N° 2. TERCIARIO

Artículo 27. Ámbito y características

- 1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano nº 5 “ Zonificación y Unidades de Ejecución” del presente documento, como uso terciario.
- 2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los usos de hospedaje, comercio y oficinas.

SECCIÓN 1ª . CONDICIONES DE USO

Artículo 28. Clasificación

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación el uso terciario se subdivide en Terciario 1 y Terciario 2, siendo su diferencia el coeficiente de edificabilidad.

Artículo 29. Usos característicos

* Será de aplicación el Art. 422 de P.G.O.U.

Artículo 30. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Residencial: se admiten la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida del 10% de la edificabilidad, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: se admiten los usos pormenorizados de socio-cultural, deportivo y público-administrativo.
- c) Dada las características del área, se establece como uso compatible el industrial de categoría I y II.

SECCIÓN 2ª : CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 31. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se establecen las áreas en el plano 5 “Zonificación y Unidades de Ejecución”, del presente documento señaladas como terciario.

Artículo 32. Condiciones de las parcelas

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

- longitud mínima del lindero frontal..... 20 m.
- superficie mínima de parcela..... 500 m².
- la forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 33. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que su línea de fachada este como mínimo situada en la alineación reflejada en el Plano 3.2. del presente documento. En el supuesto que el retranqueo sea superior al indicado en el Plano 3.2. del presente documento corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.

Artículo 34. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, es el siguiente:

- En Terciario 1 : Uno con cincuenta (1,50) metros cuadrados construido por metro cuadrado de parcela.
- En Terciario 2 : Uno con veinte (1,20) metros cuadrados construido por metro cuadrado de parcela.

2. La edificabilidad (en unidades de aprovechamiento) calculada de forma que se regula en los artículos 216 y 231 del P.G.O.U., será la resultante de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente del punto 1 anterior y por el coeficiente en función del uso establecido en el Art. 190 del P.G.O.U. (1,2 para uso terciario).

Artículo 35. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es de 3 plantas.

2. La altura máxima de pisos es la siguiente:

- En planta baja: cinco (5) metros.
- En planta piso: cuatro (4) metros.

Se podrán modificar las alturas de plantas siempre que quede justificado por el uso a que se destine el edificio y cumpla las Normativas sectoriales que le sean de aplicación no pudiendo rebasar la altura máxima de la cornisa los doce metros (12 m.)

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3. EQUIPAMIENTO y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 36. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de “Zonificación y Unidades de Ejecución”, como uso equipamiento.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

SECCIÓN 1ª : CONDICIONES DE USO

Artículo 37. Uso característico

Uso característico que corresponde a cada parcela:

- Parcelas en Manzana 1- Deportivo, y Comercial Dotacional.
- Parcela en Manzana 20 – Social en todas sus categorías.

Artículo 38. Usos compatibles

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfieran el desarrollo de las actividades propias del uso característico, se considera compatible el uso educativo con el uso característico deportivo.

2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso educativo o formativo.

3. Las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos podrán destinarse a Servicios infraestructurales, vinculados al suministro de agua, energía eléctrica, saneamiento, telecomunicaciones y alumbrado.

SECCIÓN 2ª : CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 39. Posición de la edificación

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

La edificación deberá situar su línea de fachada como mínimo en la alineación reflejada en el Plano 3.2. del presente documento. En el supuesto que el retranqueo sea superior al indicado en el Plano 3.2. del presente documento corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.

Para el uso comercial dotacional se aplicaran las condiciones especificadas para el uso terciario

Artículo 40. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Será de aplicación el Art. 432 de P.G.O.U.

Para el uso dotacional comercial será de aplicación a efecto de edificabilidad las condiciones especificadas para el uso Terciario1.

Artículo 41. Altura de la edificación

Será de aplicación el Art. 434 de P.G.O.U.

Para el uso dotacional comercial será de aplicación las condiciones especificadas para el uso Terciario1.

TITULO VI. FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

El objetivo de las cinco unidades de Ejecución es la de facilitar la gestión para el desarrollo del Plan Parcial SUP-I 3

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 1

GESTION:

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
INICIATIVA : Privada
INSTRUMENTOS : Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA (en m²): 143.444,00 m²
Superficie sin Sistemas Generales adscritos : 143.444,00 m²
Superficie Sistemas Generales adscritos : 0,00 m²

PARCELA NETA PATRIMONIALIZABLE (en m²) : 78.868,00 m²

EDIFICABILIDAD (en m²): 76.863,92 m²

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (en u.a.) : 72.822,42 u.a.

CESIONES

Espacios libres de uso publico	17.460,00 m ²
Equipamiento deportivo	6.404,00 m ²
Equipamiento otros usos	0,00 m ²
Equipamiento comercial	3.200,00 m ²
Otros: infraestructuras C.T. etc	40,00 m ²
<u>Viario, aparcamientos, etc.</u>	<u>37.472,00 m²</u>
Total cesiones	64.576,00 m ²

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (en u.a.) 66.850,35 u.a.

DIFERENCIA ENTRE APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO para adjudicar a la administración actuante 5.972,07 u.a.

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 2

GESTION:

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación
INICIATIVA : Publica
INSTRUMENTOS : Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA (en m²): 40.023,00 m²
Superficie sin Sistemas Generales adscritos : 30.783,00 m²
Superficie Sistemas Generales adscritos : 9.240,00 m²

PARCELA NETA PATRIMONIALIZABLE (en m²) : 18.664,00 m²

EDIFICABILIDAD (en m²): 18.755,84 m²

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (en u.a.) : 18.923,14 u.a.

CESIONES

Espacios libres de uso publico	3.685,00 m ²
Equipamiento deportivo	0,00 m ²
Equipamiento otros usos	0,00 m ²
Equipamiento comercial	0,00 m ²
Otros: infraestructuras C.T. etc	40,00 m ²
Viario, aparcamientos, etc.	8.394,00 m ²
<u>Total cesiones</u>	<u>12.119,00 m²</u>

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (en u.a.) 18.652,24 u.a.

DIFERENCIA ENTRE APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO para adjudicar a la administración actuante 270,90 u.a.

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 3

GESTION:

SISTEMA DE ACTUACIÓN : Compensación
INICIATIVA : Privada
INSTRUMENTOS : Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA (en m²) : 43.170,00 m²
Superficie sin Sistemas Generales adscritos : 43.170,00 m²
Superficie Sistemas Generales adscritos : 0,00 m²

PARCELA NETA PATRIMONIALIZABLE (en m²) : 26.990,00 m²

EDIFICABILIDAD (en m²): 26.037,33 m²

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (en u.a.) : 25.668,10 u.a.

CESIONES

Espacios libres de uso publico	0,00 m ²
Equipamiento deportivo	0,00 m ²
Equipamiento otros usos	0,00 m ²
Equipamiento comercial	0,00 m ²
Otros: infraestructuras C.T. etc	40,00 m ²
<u>Viario, aparcamientos, etc.</u>	<u>16.140,00 m²</u>
Total cesiones	16.180,00 m ²

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (en u.a.) 20.118,86 u.a.

DIFERENCIA ENTRE APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO para adjudicar a la administración actuante 5.549,24 u.a.

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 4

GESTION:

SISTEMA DE ACTUACIÓN : Compensación
INICIATIVA : Privada
INSTRUMENTOS : Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA (en m²) : 63.336,00 m²
Superficie sin Sistemas Generales adscritos : 46.536,00 m²
Superficie Sistemas Generales adscritos : 16.800,00 m²

PARCELA NETA PATRIMONIALIZABLE (en m²) : 30.300,00 m²

EDIFICABILIDAD (en m²): 30.487,15 m²

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (en u.a.) : 33.236,26 u.a.

CESIONES

Espacios libres de uso publico	0,00 m ²
Equipamiento deportivo	0,00 m ²
Equipamiento otros usos	0,00 m ²
Equipamiento comercial	0,00 m ²
Otros: infraestructuras C.T. etc	40,00 m ²
<u>Viario, aparcamientos, etc.</u>	<u>16.196,00 m²</u>
Total cesiones	16.236,00 m ²

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (en u.a.) 29.516,98 u.a.

DIFERENCIA ENTRE APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO para adjudicar a la administración actuante 3.719,28 u.a.

UNIDAD DE EJECUCION Nº 5

GESTION:

SISTEMA DE ACTUACIÓN : Cooperación
INICIATIVA : Publica
INSTRUMENTOS : Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA (en m²) : 74.229,00 m²
Superficie sin Sistemas Generales adscritos : 56.067,00 m²
Superficie Sistemas Generales adscritos : 18.162,00 m²
PARCELA NETA PATRIMONIALIZABLE (en m²) : 23.788,00 m²
EDIFICABILIDAD (en m²): 34.523,40 m²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (en u.a.) : 41.428,08 u.a.

CESIONES

Espacios libres de uso publico	10.868,00 m ²
Equipamiento deportivo	0,00 m ²
Equipamiento otros usos	3.202,00 m ²
Equipamiento comercial	0,00 m ²
Otros: infraestructuras C.T. etc	80,00 m ²
<u>Viario, aparcamientos, etc.</u>	<u>18.129,00 m²</u>
Total cesiones	32.279,00 m ²

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (en u.a.) 34.593,53 u.a.

DIFERENCIA ENTRE APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO para adjudicar a la administración actuante 6.834,55 u.a.

Alcalá de Guadaíra, Diciembre 2003

El Arquitecto

D. Lamberto Ribera Carreto.

DOCUMENTO III

PLAN DE ETAPAS, ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO, ANEXOS.

INDICE

Plan de etapas.

Estudio Económico y Financiero.

Anexo de Urbanizaciones de Iniciativa Privada.

1.- Anexo I, Dotaciones Públicas

2.- Anexo II, Fichas complementarias

3.- Anexo III, Valoraciones

PLAN DE ETAPAS

1- PLAN DE ETAPAS

Se redacta el presente documento en cumplimiento de los requisitos instrumentales exigidos en el Art. 54 del Reglamento de Planeamiento.

Dadas las características de la zona a urbanizar, en base a la viabilidad del estudio económico financiero, a las expectativas de demanda y utilización del suelo, a la división de las propiedades y a las previsiones del P.G.O.U., se establecen cinco etapas para la ejecución del Plan Parcial coincidentes con las Unidades de Ejecución.

Las obras de urbanización se realizarán por lo tanto en fases coincidentes con la división de la gestión del Plan en cinco Unidades de Ejecución.

Dado que las Unidades de Ejecución previstas permiten su desarrollo de forma autónoma entre ellas, los plazos de ejecución de las mismas podrán realizarse dentro de los plazos previstos en el cuadro adjunto:

A partir de la finalización y presentación de este documento, los plazos de tramitación del planeamiento, gestión y obras estimadas son:

TRAMITACIÓN	PLAZO	CONDICIONANTE
A) Aprobación provisional Plan Parcial.	1 mes	A partir de la aceptación del presente documento.
B) Aprobación definitiva por Pleno Municipal previo informe de la Consejería de Obras Públicas	3 meses	A partir de aprobación inicial

Plazos de Gestión

C) Para las unidades N° 1, 3 y 4 presentación de Estatutos y bases, o convenio en su caso.	9 meses	A partir de aprobación del Plan Parcial.
Para el sistema de Cooperación en su caso.	24 meses	A partir de la aprobación del Plan Parcial.
D) Presentación de Proyectos de Reparcelación		
En el sistema de compensación.	6 mes	A partir de la constitución de la Junta correspondiente, o convenio.
En el sistema de cooperación.	6 mes	A partir de la iniciación del expediente.

Para la realización de las obras, los plazos estimados son:

E) Presentación de Proyecto de Urbanización	3 meses	A partir de la constitución de la Junta correspondiente, o convenio, o a partir de la iniciación del expediente en el caso de cooperación.
F) Contratación de obras	3 meses	A partir de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
G) Ejecución de obras de urbanización	48 meses	Desde la contratación de obras
H) Ejecución de obras de edificación	48 meses	Desde la recepción de las obras de urbanización

Para las determinaciones vinculantes de la programación, nos remitiremos a los documentos de Planeamiento vigentes y a la LOUA.

Como se ha indicado anteriormente la urbanización se llevará a cabo en cinco fases, que se ejecutarán mediante el Sistema de Compensación en las Unidades 1, 3 y 4, y por el Sistema de Cooperación en las Unidades de Ejecución nº 2, 5.

Las obras deberán realizarse en el plazo indicado en el plan de etapas, por lo que en caso de que alguna de las fases no llegara a urbanizarse, podría cambiar el Sistema de Actuación previsto inicialmente (Compensación) por el de Cooperación en el caso de la UE-1, UE-3 y UE-4, con el único objeto de desarrollar totalmente las previsiones contenidas en el P.G.O.U. y en el presente Plan Parcial.

En caso de incumplimiento de los plazos establecidos en el plan de etapas para el desarrollo de la UE-4 se tramitará el cambio de sistema de actuación y devolución del aval del 6 % correspondiente a los promotores del Plan Parcial. En caso de que los plazos establecidos para el desarrollo de la citada UE se ajusten al plan de etapas, con la presentación de bases y estatutos de presentara aval del 6 % procediéndose a la devolución del aval presentado por los promotores a cuenta de la UE-4.

Con carácter previo a la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Urbanización los promotores y/o correspondientes Juntas de Compensación constituidas al efecto deberán presentar aval por el 10 % integro del coste real de la obra urbanizadora.

De las dos Unidades de Ejecución UE-1 y UE-3 es voluntad de los promotores del Plan Parcial la inmediata ejecución de las obras correspondientes a la Unidad de Ejecución 1, representando los promotores del plan suficiente mayoría para formar la correspondiente Junta de Compensación.

Las obras de urbanización contemplaran además la reposición de infraestructuras existentes que son necesaria su adaptación a la nueva ordenación.

Las obras que se imputan a cada unidad de Ejecución quedan recogidas en el ANEXO DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA

Alcalá de Guadaíra, Diciembre 2003

El Arquitecto

D. Lamberto Ribera Carreto.

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

1.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación considerando los costes totales y unitarios, comprobando que durante el desarrollo del Plan se mantienen análogos a otras actuaciones similares y que, en consecuencia, resultan competitivos con actuaciones en áreas industriales próximas atendiendo de este modo a las demandas y expectativas del sector económico de la zona.

A continuación se determinarán los costes de transformación del suelo urbanizable programado, en suelo urbano. Estos costes de transformación han de incrementarse al valor que posee el suelo (valor inicial), para obtener el valor definitivo del suelo urbanizado, es decir, gastos de planeamiento, incluyendo en estos los costos de redacción y aprobación del Plan Parcial correspondiente, y los costes de transformación de este suelo urbanizable en urbano, es decir, redacción del Proyecto de Urbanización y Ejecución de las obras de infraestructuras previstas, red viaria, jardinería, servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado, las compensaciones por edificaciones existentes y reposición y/o traslado de servicios e infraestructuras, a los que habrá que incrementar los costos financieros y empresariales correspondientes.

1.2. EVALUACIÓN DE COSTES.

A continuación se evalúan los distintos costes

Valoración de suelo.

Valoración de suelo incluidos los Sistemas Generales:

$$21,00 \text{ €/m}^2 \times 364.202 \text{ m}^2 = 7.648.242,00 \text{ €}$$

Gastos Técnico-Administrativos.

Levantamientos topográficos	9.000,00 €
Plan Parcial	72.000,00 €
Proyectos de Compensación y Parcelación	55.000,00 €
Proyectos de Urbanización	157.500,00 €
Dirección de obras	135.000,00 €
Control y calidad	38.477,97 €
Proy. y D.O. Seguridad y Salud	27.500,00 €.

Subtotal	494.477,97 €
----------	--------------

Costes de urbanización
(Presupuesto de contrata)

Movimiento de tierra	346.789,91 €.
Pavimentación	2.947.719,23 €.
Saneamiento	577.983,52 €.
Abastecimiento de agua, riego e hidrantes	462.387,21 €.
Electricidad	635.782,17 €.
Alumbrado	317.891,08 €.
Telefonía	404.610,39 €.
Señalización	28.898,83 €
Varios	57.797,66 €
Adecuación Zonas verdes	640.260,00 €

Subtotal	6.420.120,00 €.
----------	-----------------

Coste desvío de redes de servicios existentes

Red de abastecimiento	462.874,29 €
Red Saneamiento	416.600,00 €
Línea Alta	300.000,00 €
Desvío Gas	96.000,00 €

Subtotal	1.275.474,29 €
----------	----------------

Coste compensaciones

Edificaciones y obras reposición 476.000,00 €

TOTAL COSTOS 8.666.072,26 €

Total incluido Valor Suelo	16.314.314,26 €
-----------------------------------	------------------------

Costes Unitarios. (Incluye valor del suelo.

Coste por m2 de suelo bruto(inc S.G.)	44,79 €/m ²
Coste por m2 de suelo neto	91,34 €/m ²
Coste por unidad de aprovechamiento subjetivo	96,12 €/u.a.
Coste por unidad de aprovechamiento objetivo	84,94 €/u.a.
Coste por m2 de techo	87,40 €/m ²

Estos valores indican unos costes perfectamente compatibles con actuaciones similares en suelos industriales y la rentabilidad, en términos estrictamente económicos de la actuación propuesta, garantizando su viabilidad.

El valor sobre suelo neto de parcela, con un incremento por gastos financieros y/o de gestión de un 12 % sobre el total de inversión implicaría un coste 102,30 €/m² perfectamente compatible con los costes de la zona de suelos semejantes cuyos costes varían entre 96,00 €/m² y 132,00 €/m²

Alcalá de Guadaíra, Diciembre 2003

El Arquitecto

ANEXO DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.

Se establece el siguiente Anexo de conformidad con el Art. 64, en relación con el 46, ambos del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de los Planes Parciales relativos a urbanizaciones de iniciativa particular.

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN EN RELACIÓN CON LAS PREVISIONES DEL P.G.O.U.

De lo propuesto en el presente plan, y recogido en la memoria justificativa se desprende que el mismo puede cubrir perfectamente las directrices del P.G.O.U. cumpliéndose los objetivos del mismo.

MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Como se ha indicado anteriormente la urbanización se llevará a cabo en cinco fases, que se ejecutarán mediante el Sistema de Compensación en las Unidades 1, 3 y 4, y por el sistema de cooperación en las Unidades de Ejecución nº 2, y 5.

Las obras deberán realizarse en el plazo indicado en el plan de etapas, por lo que en caso de que alguna de las fases no llegara a urbanizarse, podría cambiar el Sistema de Actuación previsto inicialmente (Compensación) por el de Cooperación en el caso de la UE 1, UE 3 y UE 4, con el único objeto de desarrollar totalmente las previsiones contenidas en el P.G.O.U. y en el presente Plan Parcial.

De las dos Unidades de Ejecución UE 1 y UE 3 es voluntad de los promotores del Plan Parcial la inmediata ejecución de las obras correspondientes a la Unidad de Ejecución 1, representando los promotores del plan suficiente mayoría para formar la correspondiente Junta de Compensación.

Las obras de urbanización contemplaran además la reposición de infraestructuras existentes que son necesaria su adaptación a la nueva ordenación.

Las obras que se imputan a cada unidad de Ejecución son:

Unidad de ejecución n° 1 :

- ❑ Desvío de la línea de alta mas próxima a la factoría de BSN .
- ❑ Desvío de la tubería de abastecimiento de dim. 350 que atraviesa el sector.
- ❑ Desvío de parte del colector de la trasera de La Venta La Liebre
- ❑ Reposición de cerramientos de la factoría de BSN
- ❑ Desvío de las redes de gas que atraviesa el sector.
- ❑ Completar la rotonda y zona de afección en el entronque con la SE-410
- ❑ Desvío de la red distribución de gas existente

Unidad de ejecución n° 2 :

- ❑ Desvío de la línea paralela a la anteriormente definida.
- ❑ Desvío de la tubería de abastecimiento de dim 350 que atraviesa el sector.
- ❑ Reposición de cerramientos de las parcelas afectadas.
- ❑ Compensación de las edificaciones no compatibles con el planeamiento en su sector
- ❑ Desvío de la tubería de abastecimiento de dim 533 y 800 que atraviesa el sector en la zona afectado por el sistema general obtenido en la UE2. Los materiales se propone sean aportados por la compañía suministradora.

Unidad de ejecución n° 3 :

- ❑ Compensación de las edificaciones no compatibles con el planeamiento en su sector
- ❑ Reposición de cerramientos de las parcelas afectadas.

Unidad de ejecución n° 4 :

- ❑ Desvío de la tubería de abastecimiento de dim. 533 y 800 que atraviesa el sector en la zona afectad por el sistema general obtenido en la UE 4 y UE2. Los materiales se propone sean aportados por la compañía suministradora.
- ❑ Desvío del colector procedente de la zona de Roca.

Unidad de ejecución n° 5 :

- ❑ Desvío de la tubería de abastecimiento de dim .533 y 800 que atraviesa el sector en la zona afectado por el sistema general obtenido en la UE5. Los materiales se propone sean aportados por la compañía suministradora.
- ❑ Desvío del colector Norte que afecta a la zona.

Compromisos.

Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso se ejecutarán dentro de los plazos marcados por las ordenanzas del presente Plan, y en concreto se garantiza la ejecución de la Unidad de Ejecución 1 y 3 , a través de los promotores del presente Plan.

La conservación de la urbanización correrá a cargo de los titulares del suelo urbanizado y/o de los futuros propietarios hasta la constitución de la Entidad de Conservación de la Urbanización.

La previsión de constitución de una Entidad de Conservación de la Urbanización se contemplara tanto en el desarrollo por el sistema de Compensación como en el de Cooperación, para su puesta en marcha en el momento de demandarse los servicios propios de dicha entidad, siendo responsabilidad de la conservación de la urbanización hasta ese momento la propia Junta de Compensación.

El régimen de mantenimiento y conservación de las dotaciones relativas a sistemas de espacios libres de dominio y uso público, aparcamientos y redes viarias, debe corresponder al urbanizador a través de la Junta de Compensación, y posteriormente a la Entidad de Conservación, que deberá constituirse con carácter indefinido, previéndose la transmisión a las compañías suministradoras de los servicios que puedan ser directamente gestionados por éstas.

En toda escritura de transmisión y explotación de fincas en el sector o área de actuación, se reflejarán las obligaciones referentes a dicha conservación que deberá asumir obligatoriamente cada uno de los propietarios que deba integrarse en dicha entidad, en garantía de su seguridad jurídica, dando cuenta de la transmisión efectuada al Ayuntamiento.

La realización del cerramiento de las parcelas dotacionales en las condiciones que establezcan los servicios técnicos municipales.

La ejecución completa de la rotonda situada sobre la SE-410 en la que desemboca el vial que separa las Manzanas M4 y M1, así como la adecuación del ámbito exterior afectado.

Expresión de la garantía.

Que para el cumplimiento de los compromisos anteriores los promotores, aportarán los avales y garantías en base al Art. 46 del RP, por importe del 6% según evaluación económica del Plan Parcial, que deberá prestarse con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Medios económicos.

Los promotores del presente Plan Parcial lo constituyen empresas y particulares cuya actividad empresarial esta fuertemente ligada al desarrollo de Alcalá de Guadaíra, disponiendo de fuerte capacidad económica para el desarrollo del presente proceso urbanizador mediante financiación propia.

No obstante y debido a que las actividades empresariales de los promotores no lo son en el campo del desarrollo de urbanístico e inmobiliario, se propone además dejar la puerta abierta ya a nivel de junta de compensación de la incorporación de empresas urbanizadoras interesadas en la promoción de suelo.

ANEXO I

RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS.

La superficie total a ordenar es de 31,989 Has.

	Según L.S.	Previsto en P.P
Espacios Libres	10% = 32.000 m ²	32.013,00 m ²
Deportivo	2% = 6.400 m ²	6.404,00 m ²
Social	1% = 3.200 m ²	3.202,00 m ²
Dotación comercial	1% = 3.200 m ²	3.200,00 m ²

APARCAMIENTOS.

1/100 m ² de edificación	1.867 plazas	
Anejas a la red viaria mínimo	1.450 plazas	Publico
En interior de parcelas mínimo	880 plazas	Privado
Total plazas previstas en el Plan Parcial	2.330. plazas	

ANEXO II

PLAN PARCIAL SUP I3	Alcalá de Guadaíra	Sevilla
---------------------	--------------------	---------

Superficie sin Sistemas Generales	320.000,00 m2
Superficie Sistemas generales	44.202,00 m2
Total superficie incluido Sistemas Generales	364.202,00 m2

Indice aprovechamiento del sector	0,60024 u.a./m2
Indice aprovechamiento del area de reparto	0,51782 u.a./m2

Porcentaje de aprovechamiento	90%
-------------------------------	-----

Aprovechamiento del sector	192.078,00 u.a.
----------------------------	-----------------

Datos partida	coef homg	Sup edific	u.a.	Sup edific s/P.P.
Industrial intensiva	1,00	103.941,00	103.941,00	65.726,64 m2t
Industrial Extensiva 1	0,90	37.122,00	33.409,80	
Industrial Extensiva 2	0,90		0,00	62.592,80 m2t
Terciario 1	1,20	45.606,00	54.727,20	
Terciario 2	1,20		0,00	58.348,20 m2t
		186.669,00	192.078,00	186.667,64 m2t

Reservas minimas	INDUSTRIAL		S/Plan Parcial
	%	m2 min.	
Espacios libres	10,00%	32.000,00	32.013,00
Parque deportivo	2,00%	6.400,00	6.404,00
Parque comercial	1,00%	3.200,00	3.200,00
SIPS	1,00%	3.200,00	3.202,00
Educacional	0,00%	0,00	0,00
Otros (C.T.)		0,00	240,00
Total reservas minimas cesion		44.800,00	45.059,00

Datos para calculo Unidades de aprovechamiento			u.a./m2 neto
Tipologias	coef homg	Edif. m2t/m2s	
Industrial intensiva	1,00	1,029	1,0290
Industrial Extensiva 1	0,90	0,700	0,6300
Industrial Extensiva 2	0,90	1,000	0,9000
Terciario 1	1,20	1,500	1,8000
Terciario 2	1,20	1,200	1,4400

Datos referidos al total del sector

	m2 bruto	%	u.a.		Sistemas Generales	
					m2	u.a.
Familia Silva	23.286,55	7,277%	10.852,42	5,650%	0,00	0,00
D. Manuel Nieto	5.361,00	1,675%	2.498,43	1,301%	0,00	0,00
D. Roberto Alés	16.062,00	5,019%	7.485,50	3,897%	0,00	0,00
BSN Glass Pack	98.521,45	30,788%	45.914,74	23,904%	0,00	0,00
D. Manuel León	18.024,05	5,633%	8.399,89	4,373%	0,00	0,00
Caravanas Hidalgo	7.559,79	2,362%	3.523,15	1,834%	0,00	0,00
D. Manuel Bolaño	44.218,00	13,818%	20.607,27	10,729%	0,00	0,00
D. Joaquin Muñoz casillas	21.447,18	6,702%	9.995,20	5,204%	0,00	0,00
Alcalá Water Works, s.l.	12.508,00	3,909%	5.829,20	3,035%	0,00	0,00
Hacienda D. Benito	9.762,20	3,051%	4.549,56	2,369%	0,00	0,00
D. Enrique blanco y Dña Mercedes Fdez	3.348,16	1,046%	1.560,37	0,812%	0,00	0,00
D. Miguel Angel Pacheco	1.770,62	0,553%	825,18	0,430%	0,00	0,00
D. Lorenzo Perez Montero	2.064,00	0,645%	961,90	0,501%	0,00	0,00
Renfe	17.012,00	5,316%	7.928,24	4,128%	0,00	0,00
La Piñera	39.055,00	12,205%	18.201,11	9,476%	44.202,00	20.599,81
	320.000,00	100,000%	149.132,16	77,641%	44.202,00	20.599,81

Compensación Sistemas Generales	44.202,00	20.599,81	10,725%
Administración Actuante	0,00	22.346,03	11,634%
Total incluido Sistemas Generales	364.202,00	192.078,00	100,000%

TOTAL SECTOR

Superficie manzanas y usos

Manzana	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
M1	3.180,00	0,00	40.130,00	1.083,00	0,00	10.345,00	6.404,00	3.200,00	0,00	0,00	64.342,00
M2	0,00	14.070,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.070,00
M3	0,00	0,00	0,00	2.105,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.105,00
M4	7.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.600,00
M5	0,00	0,00	0,00	1.316,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.316,00
M6	17.246,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40,00	17.286,00
M7	9.314,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.685,00	0,00	0,00	0,00	40,00	13.039,00
M8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.826,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.826,00
M9	3.596,29	8.524,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.121,00
M10	3.694,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.694,00
M11	10.140,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40,00	10.180,00
M12	4.941,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.941,00
M13	0,00	9.495,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.495,00
M14	0,00	0,00	0,00	0,00	5.188,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.188,00
M15	4.163,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40,00	4.203,00
M16	0,00	0,00	0,00	0,00	12.898,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.898,00
M17	0,00	0,00	0,00	6.920,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40,00	6.960,00
M18	0,00	0,00	0,00	5.684,00	0,00	1.474,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.158,00
M19	0,00	0,00	0,00	3.908,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40,00	3.948,00
M20	0,00	0,00	0,00	3.414,00	0,00	9.683,00	0,00	0,00	3.202,00	0,00	16.299,00
Total	63.874,29	32.089,71	40.130,00	24.430,00	18.086,00	32.013,00	6.404,00	3.200,00	3.202,00	240,00	223.669,00

Unidades de aprovechamiento

Manzana	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
M1	3.272,22	0,00	36.117,00	1.949,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.338,62
M2	0,00	8.864,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.864,10
M3	0,00	0,00	0,00	3.789,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.789,00
M4	7.820,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.820,40
M5	0,00	0,00	0,00	2.368,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.368,80
M6	17.746,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.746,13
M7	9.584,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.584,11
M8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M9	3.700,58	5.370,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.071,15
M10	3.801,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.801,13
M11	10.434,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.434,06
M12	5.084,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.084,29
M13	0,00	5.981,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.981,85
M14	0,00	0,00	0,00	0,00	7.470,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.470,72
M15	4.283,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.283,73
M16	0,00	0,00	0,00	0,00	18.573,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.573,12
M17	0,00	0,00	0,00	12.456,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.456,00
M18	0,00	0,00	0,00	10.231,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.231,20
M19	0,00	0,00	0,00	7.034,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.034,40
M20	0,00	0,00	0,00	6.145,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.145,20
Total	65.726,64	20.216,52	36.117,00	43.974,00	26.043,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	192.078,00

Otros datos

Viarios 96.331,00 m2

Suelo neto patrimonializable m2 178.610,00

SUPERFICIE		Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
Industrial intensiva 1	65.726,64	22.462,80	40.130,00	36.645,00	21.714,00						186.667,64

PLAN PARCIAL SUP-I3 "VENTA LA LIEBRE"
ALCALA DE GUADAIRA

ANEXOS

Datos referidos al total UE1

Propietarios	m2 bruto	% suelo aportado	u.a.	% u.a.	Terrenos en Sistemas Generales adscritos a UE1			
					m2	u.a.	% S.G.	total u.a. %
Familia Silva	23.286,55	16,234%	10.852,42	14,903%	0,00	0,00	0,00%	14,903%
D. Manuel Nieto	5.361,00	3,737%	2.498,43	3,431%	0,00	0,00	0,00%	3,431%
D. Roberto Alés	16.062,00	11,197%	7.485,50	10,279%	0,00	0,00	0,00%	10,279%
BSN Glass Pack	97.664,45	68,085%	45.515,34	62,502%	0,00	0,00	0,00%	62,502%
D. Manuel León	1.070,00	0,746%	498,66	0,685%	0,00	0,00	0,00%	0,685%
	143.444,00	100,000%	66.850,35	91,799%	0,00	0,00	0,00%	91,799%
Sup neta UE-1	143.444,00	100,000%						
Sup. Compensación Sistemas Generales	0,00		0,00	0,000%				
Administración Actuante	0,00		5.972,07	8,201%				8,201%
Total incluido sup. Sistemas Generales	143.444,00		72.822,42	100,000%				100,000%

Aprovechamiento medio de la UE-1	74.278,17 u.a.
15%	11.141,73 u.a.

Aprovechamiento Subjetivo	66.850,35 u.a.
---------------------------	----------------

SISTEMA GESTION	COMPENSACION
------------------------	---------------------

Aprovechamiento Objetivo	72.822,42 u.a.
--------------------------	----------------

Dif Aprv medio - Aprop objetivo (valor absoluto)	1.455,75 u.a.	<=	11.141,73 u.a.	Vale
--	---------------	----	----------------	------

Superficie manzanas y usos

Manzana	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
M1	3.180,00		40.130,00	1.083,00		10.345,00	6.404,00	3.200,00			64.342,00
M2	0,00	14.070,00									14.070,00
M3	0,00			2.105,00							2.105,00
M4	1.054,00										1.054,00
M6	17.246,00									40,00	17.286,00
M8	0,00					6.826,00					6.826,00
M20	0,00					289,00					289,00
Total	21.480,00	14.070,00	40.130,00	3.188,00	0,00	17.460,00	6.404,00	3.200,00	0,00	40,00	105.972,00

Unidades de aprovechamiento

Manzana	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
M1	3.272,22	0,00	36.117,00	1.949,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.338,62
M2	0,00	8.864,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.864,10
M3	0,00	0,00	0,00	3.789,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.789,00
M4	1.084,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.084,57
M6	17.746,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.746,13
M8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	22.102,92	8.864,10	36.117,00	5.738,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.822,42

SUPERFICIE EDIFICABLE PATRIAMONIZABLE (m2t)

	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
	22.102,92	9.849,00	40.130,00	4.782,00	0,00						76.863,92

SUPERFICIE NETA SUELO PATRIAMONIZABLE (m2 suelo)

	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
	21.480,00	14.070,00	40.130,00	3.188,00	0,00						78.868,00

CESIONES Y DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (m2 suelo)

Varios , etc	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
37.472,00						17.460,00	6.404,00	3.200,00	0,00	40,00	64.576,00

Datos referidos al total UE2

Propietarios	m2 bruto	% suelo aportado	u.a.	% u.a.	Terrenos en Sistemas Generales adscritos a UE1			
					m2	u.a.	% S.G.	total u.a. %
BSN Glass Pack	857,00	2,784%	399,39	2,111%	0,00	0,00	0,00%	2,111%
D. Manuel León	16.954,05	55,076%	7.901,23	41,754%	0,00	0,00	0,00%	41,754%
Caravanas Hidalgo	7.559,79	24,558%	3.523,15	18,618%	0,00	0,00	0,00%	18,618%
D. Enrique blanco y Dña Mercedes Fdez	3.348,16	10,877%	1.560,37	8,246%	0,00	0,00	0,00%	8,246%
D. Lorenzo Perez Montero	2.064,00	6,705%	961,90	5,083%	0,00	0,00	0,00%	5,083%
La Piñera	0,00	0,000%	0,00	0,000%	9.240,00	4.306,19	22,76%	22,756%
	30.783,00	100,000%	14.346,05	75,812%	9.240,00	4.306,19	22,76%	98,568%
Sup neta UE-2	30.783,00	100,000%						
Sup. Compensación Sistemas Generales	9.240,00		4.306,19	22,756%				
Administración Actuante	0,00		270,90	1,432%				1,432%
Total incluido sup. Sistemas Generales	40.023,00		18.923,14	100,000%				100,000%

Aprovechamiento medio de la UE-2	20.724,71 u.a.
15%	3.108,71 u.a.

Aprovechamiento Subjetivo	18.652,24 u.a.
---------------------------	----------------

SISTEMA GESTION COOPERACION

Aprovechamiento Objetivo	18.923,14 u.a.
--------------------------	----------------

Dif Aprv medio - Aprv objetivo (valor absoluto)	1.801,57 u.a.	<=	3.108,71 u.a.	Vale
---	---------------	----	---------------	------

Superficie manzanas y usos

Manzana	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
M4	6.546,00										6.546,00
M5	0,00			1.316,00							1.316,00
M7	7.552,00					3.685,00				40,00	11.277,00
M9	0,00	3.250,00									3.250,00
Total	14.098,00	3.250,00	0,00	1.316,00	0,00	3.685,00	0,00	0,00	0,00	40,00	22.389,00

Unidades de aprovechamiento

Manzana	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
M4	6.735,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.735,83
M5	0,00	0,00	0,00	2.368,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.368,80
M7	7.771,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.771,01
M9	0,00	2.047,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.047,50
Total	14.506,84	2.047,50	0,00	2.368,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.923,14

SUPERFICIE EDIFICABLE PATRIAMONIZABLE (m2t)

	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
	14.506,84	2.275,00	0,00	1.974,00	0,00						18.664,00

SUPERFICIE NETA SUELO PATRIAMONIZABLE (m2 suelo)

	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
	14.098,00	3.250,00	0,00	1.316,00	0,00						18.664,00

CESIONES Y DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (m2 suelo)

Varios, etc	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
8.394,00						3.685,00	0,00	0,00	0,00	40,00	12.119,00

PLAN PARCIAL SUP-I3 "VENTA LA LIEBRE"
ALCALA DE GUADAIRA

ANEXOS

Datos referidos al total UE3					Terrenos en Sistemas Generales adscritos a UE1			
Propietarios	m2 bruto	% suelo aportado	u.a.	% u.a.	m2	u.a.	% S.G.	total u.a. %
D. Manuel Bolaño	43.170,00	100,000%	20.118,86	78,381%	0,00	0,00	0,00%	78,381%
	43.170,00	100,000%	20.118,86	78,381%	0,00	0,00	0,00%	78,381%
Sup neta UE-3	43.170,00	100,000%						
Sup. Compensación Sistemas Generales	0,00		0,00	0,000%				
Administración Actuante	0,00		5.549,24	21,619%				21,619%
Total incluido sup. Sistemas Generales	43.170,00		25.668,10	100,000%				100,000%
Aprovechamiento medio de la UE-3								
15%	22.354,29 u.a.		3.353,14 u.a.					
Aprovechamiento Subjetivo								
	20.118,86 u.a.							
Aprovechamiento Objetivo								
	25.668,10 u.a.							
Dif Aprv medio - Aprov objetivo (valor absoluto)								
	3.313,81 u.a.		<=	3.353,14 u.a.				Vale

Superficie manzanas y usos

Manzana	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
M7	1.762,00										1.762,00
M9	3.596,29	5.274,71									8.871,00
M10	3.694,00										3.694,00
M11	10.140,00									40,00	10.180,00
M12	2.523,00										2.523,00
Total	21.715,29	5.274,71								40,00	27.030,00

Unidades de aprovechamiento

Manzana	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
M7	1.813,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.813,10
M9	3.700,58	3.323,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.023,65
M10	3.801,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.801,13
M11	10.434,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.434,06
M12	2.596,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.596,17
Total	22.345,03	3.323,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.668,10

SUPERFICIE EDIFICABLE PATRIAMONIZABLE (m2t)

	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
	22.345,03	3.692,30	0,00	0,00	0,00						26.037,33

SUPERFICIE NETA SUELO PATRIAMONIZABLE (m2 suelo)

	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
	21.715,29	5.274,71	0,00	0,00	0,00						26.990,00

CESIONES Y DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (m2 suelo)

Varios , etc	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
16.140,00						0,00	0,00	0,00	0,00	40,00	16.180,00

Datos referidos al total UE4

Propietarios	m2 bruto	% suelo aportado	u.a.	% u.a.	Terrenos en Sistemas Generales adscritos a UE1			
					m2	u.a.	% S.G.	total u.a. %
D. Manuel Bolaño	1.048,00	2,252%	488,41	1,470%	0,00	0,00	0,000%	1,470%
D. Joaquin Muñoz casillas	21.447,18	46,087%	9.995,20	30,073%	0,00	0,00	0,000%	30,073%
Alcalá Water Works, s.l.	12.508,00	26,878%	5.829,20	17,539%	0,00	0,00	0,000%	17,539%
Hacienda D. Benito	9.762,20	20,978%	4.549,56	13,689%	0,00	0,00	0,000%	13,689%
D. Miguel Angel Pacheco	1.770,62	3,805%	825,18	2,483%	0,00	0,00	0,000%	2,483%
La Piñera	0,00	0,000%	0,00	0,000%	16.800,00	7.829,44	23,557%	23,557%
	46.536,00	100,000%	21.687,54	65,253%	16.800,00	7.829,44	23,557%	88,810%
Sup neta UE-4	46.536,00	100,000%						
Sup. Compensación Sistemas Generales	16.800,00		7.829,44	23,557%				
Administración Actuante	0,00		3.719,28	11,190%				11,190%
Total incluido sup. Sistemas Generales	63.336,00		33.236,26	100,000%				100,000%

Aprovechamiento medio de la UE-4	32.796,65 u.a.
15%	4.919,50 u.a.

Aprovechamiento Subjetivo	29.516,98 u.a.
---------------------------	----------------

SISTEMA GESTION	COMPENSACION
------------------------	---------------------

Aprovechamiento Objetivo	33.236,26 u.a.
--------------------------	----------------

Dif Aprv medio - Aprev objetivo (valor absoluto)	439,61 u.a.	<=	4.919,50 u.a.	Vale
--	-------------	----	---------------	------

Superficie manzanas y usos

Manzana	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciano 1	Terciano 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
M12	2.418,00										2.418,00
M13		9.495,00									9.495,00
M14					5.188,00						5.188,00
M15	4.163,00									40,00	4.203,00
M16					9.036,00						9.036,00
Total	6.581,00	9.495,00			14.224,00					40,00	30.340,00

Unidades de aprovechamiento

Manzana	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciano 1	Terciano 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
M12	2.488,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.488,12
M13	0,00	5.981,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.981,85
M14	0,00	0,00	0,00	0,00	7.470,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.470,72
M15	4.283,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.283,73
M16	0,00	0,00	0,00	0,00	13.011,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.011,84
Total	6.771,85	5.981,85	0,00	0,00	20.482,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.236,26

SUPERFICIE EDIFICABLE PATRIAMONIZABLE (m2t)

	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciano 1	Terciano 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
	6.771,85	6.646,50	0,00	0,00	17.068,80						30.487,15

SUPERFICIE NETA SUELO PATRIAMONIZABLE (m2 suelo)

	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciano 1	Terciano 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
	6.581,00	9.495,00	0,00	0,00	14.224,00						30.300,00

CESIONES Y DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (m2 suelo)

Varios, etc	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciano 1	Terciano 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
16.196,00						0,00	0,00	0,00	0,00	40,00	16.236,00

Datos referidos al total UE5

Propietarios					Terrenos en Sistemas Generales adscritos a UE1			
	m2 bruto	% suelo aportado	u.a.	% u.a.	m2	u.a.	% S.G.	total u.a. %
Renfe	17.012,00	30,342%	7.928,24	19,137%	0,00	0,00	0,000%	19,137%
La Piñera	39.055,00	69,658%	18.201,11	43,934%	18.162,00	8.464,18	20,431%	64,365%
	56.067,00	100,000%	26.129,35	63,072%	18.162,00	8.464,18	20,431%	83,503%
Sup neta UE-5	56.067,00	100,000%						
Sup. Compensación Sistemas Generales	18.162,00		8.464,18	20,431%				
Administración Actuante	0,00		6.834,55	16,497%				16,497%
Total incluido sup. Sistemas Generales	74.229,00		41.428,08	100,000%				100,000%

Aprovechamiento medio de la UE-5	38.437,26 u.a.
15%	5.765,59 u.a.

Aprovechamiento Subjetivo	34.593,53 u.a.
---------------------------	----------------

Aprovechamiento Objetivo	41.428,08 u.a.
--------------------------	----------------

Dif Aprv medio - Aprv objetivo (valor absoluto)	2.990,82 u.a.	<=	5.765,59 u.a.	Vale
---	---------------	----	---------------	------

SISTEMA GESTION COOPERACION

Superficie manzanas y usos

Manzana	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
M16					3.862,00						3.862,00
M17				6.920,00						40,00	6.960,00
M18				5.684,00		1.474,00					7.158,00
M19				3.908,00		0,00				40,00	3.948,00
M20				3.414,00	0,00	9.394,00		0,00	3.202,00		16.010,00
Total				19.926,00	3.862,00	10.868,00		0,00	3.202,00	80,00	37.938,00

Unidades de aprovechamiento

Manzana	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
M16	0,00	0,00	0,00	0,00	5.561,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.561,28
M17	0,00	0,00	0,00	12.456,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.456,00
M18	0,00	0,00	0,00	10.231,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.231,20
M19	0,00	0,00	0,00	7.034,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.034,40
M20	0,00	0,00	0,00	6.145,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.145,20
Total	0,00	0,00	0,00	35.866,80	5.561,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.428,08

SUPERFICIE EDIFICABLE PATRIAMONIZABLE (m2t)

	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
	0,00	0,00	0,00	29.889,00	4.634,40						34.523,40

SUPERFICIE NETA SUELO PATRIAMONIZABLE (m2 suelo)

	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
				19.926,00	3.862,00						23.788,00

CESIONES Y DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (m2 suelo)

Varios , etc	Industrial intensiva	Industrial Extensiva 1	Industrial Extensiva 2	Terciario 1	Terciario 2	Espacios libres	Parque deportivo	Parque comercial	SIPS	Otros	Total
18.129,00						10.868,00		0,00	3.202,00	80,00	32.279,00

ANEXO III
VALORACIONES

DATOS GENERALES		UE 1	
u.a. Subjetivas		66.850,35	
u.a. Adm actuante		5.972,07	
u.a. Objetivas		72.822,42	
Superficie Bruta (m2) con s.g.		143.444,00	
Superficie Bruta (m2) sin s.g.		143.444,00	
DATOS TECNICO-ADMINISTRATIVOS			
Levantamiento Topograficos		9.000,00 €	
Plan Parcial		48.000,00 €	
Proyectos de Reparcelación		24.000,00 €	
Proyectos de Urbanización		70.000,00 €	
Direcciones de Obra		60.000,00 €	
Control de Calidad		14.758,60 €	
Proy y seg Seguridad y salud		8.000,00 €	
TOTAL		233.758,60 €	
COSTOS URBANIZACION			
Viarios (m2)	60,00 €	37.472,00	2.248.320,00 €
Zonas Libres (m2)	20,00 €	17.460,00	349.200,00 €
Desvio redes existentes			
Abastecimiento de aguas		43.200,00 €	
Red Saneamiento		35.000,00 €	
Lineas A.T.		180.000,00 €	
Gas		96.000,00 €	
TOTAL		2.951.720,00 €	
COMPENSACIONES			
Edificaciones y obras de reposición		90.000,00 €	
TOTAL		90.000,00 €	
TOTAL		3.275.478,60 €	
Repercusión €/u.a.		49,00 €	
Desviación respecto costo medio		-4,04%	

DATOS GENERALES		UE 2	
u.a. Subjetivas		18.652,24	
u.a. Adm actuante		270,90	
u.a. Objetivas		18.923,14	
Superficie Bruta (m2) con s.g.		40.023,00	
Superficie Bruta (m2) sin s.g.		30.783,00	
DATOS TECNICO-ADMINISTRATIVOS			
Levantamiento Topograficos			- €
Plan Parcial			
Proyectos de Reparcelación		12.000,00 €	
Proyectos de Urbanización		14.000,00 €	
Direcciones de Obra		12.000,00 €	
Control de Calidad		3.726,70 €	
Proy y seg Seguridad y salud		3.500,00 €	
TOTAL			45.226,70 €
COSTOS URBANIZACION			
Varios (m2)	60,00 €	8.394,00	503.640,00 €
Zonas Libres (m2)	20,00 €	3.685,00	73.700,00 €
Desvio redes existentes			
Abastecimiento de aguas			48.000,00 €
Red Saneamiento			
Lineas A.T.			120.000,00 €
Gas			
TOTAL			745.340,00 €
COMPENSACIONES			
Edificaciones y obras de reposición			210.000,00 €
TOTAL			210.000,00 €
TOTAL			1.000.566,70 €
Repercusión €/u.a.			53,64 €
Desviación respecto costo medio			5,06%

DATOS GENERALES		UE 3	
u.a. Subjetivas		20.118,86	
u.a. Adm actuante		5.549,24	
u.a. Objetivas		25.668,10	
Superficie Bruta (m2) con s.g.		43.170,00	
Superficie Bruta (m2) sin s.g.		43.170,00	
DATOS TECNICO-ADMINISTRATIVOS			
Levantamiento Topograficos		-	€
Plan Parcial		24.000,00	€
Proyectos de Reparcelación		3.000,00	€
Proyectos de Urbanización		21.000,00	€
Direcciones de Obra		18.000,00	€
Control de Calidad		4.842,00	€
Proy y seg Seguridad y salud		5.000,00	€
TOTAL		75.842,00	€
COSTOS URBANIZACION			
Varios (m2)	60,00 €	16.140,00	968.400,00 €
Zonas Libres (m2)	20,00 €	0,00	- €
Desvio redes existentes			
Abastecimiento de aguas			
Red Saneamiento			
Lineas A.T.			
Gas			
TOTAL		968.400,00	€
COMPENSACIONES			
Edificaciones y obras de reposición		136.000,00	€
TOTAL		136.000,00	€
TOTAL		1.180.242,00	€
Repercusión €/u.a.		58,66	€
Desviación respecto costo medio		14,90	%

DATOS GENERALES		UE 4	
u.a. Subjetivas		29.516,98	
u.a. Adm actuante		3.719,28	
u.a. Objetivas		33.236,26	
Superficie Bruta (m2) con s.g.		63.336,00	
Superficie Bruta (m2) sin s.g.		46.536,00	
DATOS TECNICO-ADMINISTRATIVOS			
Levantamiento Topograficos		-	€
Plan Parcial			
Proyectos de Reparcelación		10.000,00	€
Proyectos de Urbanización		24.500,00	€
Direcciones de Obra		21.000,00	€
Control de Calidad		6.856,80	€
Proy y seg Seguridad y salud		5.000,00	€
TOTAL		67.356,80	€
COSTOS URBANIZACION			
Varios (m2)	60,00 €	16.196,00	971.760,00 €
Zonas Libres (m2)	20,00 €	0,00	- €
Desvio redes existentes			
Abastecimiento de aguas			180.000,00 €
Red Saneamiento			219.600,00 €
Lineas A.T.			
Gas			
TOTAL		1.371.360,00	€
COMPENSACIONES			
Edificaciones y obras de reposición		40.000,00	€
TOTAL		40.000,00	€
TOTAL		1.478.716,80	€
Repercusión €/u.a.		50,10	€
Desviación respecto costo medio		-1,88%	

DATOS GENERALES		UE 5	
u.a. Subjetivas		34.593,53	
u.a. Adm actuante		6.834,55	
u.a. Objetivas		41.428,08	
Superficie Bruta (m2) con s.g.		74.229,00	
Superficie Bruta (m2) sin s.g.		56.067,00	
DATOS TECNICO-ADMINISTRATIVOS			
Levantamiento Topograficos			- €
Plan Parcial			
Proyectos de Reparcelación		6.000,00 €	
Proyectos de Urbanización		28.000,00 €	
Direcciones de Obra		24.000,00 €	
Control de Calidad		8.293,87 €	
Proy y seg Seguridad y salud		6.000,00 €	
TOTAL			72.293,87 €
COSTOS URBANIZACION			
Varios (m2)	60,00 €	18.129,00	1.087.740,00 €
Zonas Libres (m2)	20,00 €	10.868,00	217.360,00 €
Desvio redes existentes			
Abastecimiento de aguas			191.674,29 €
Red Saneamiento			162.000,00 €
Lineas A.T.			
Gas			
TOTAL			1.658.774,29 €
COMPENSACIONES			
Edificaciones y obras de reposición			- €
TOTAL			- €
TOTAL			1.731.068,16 €
Repercusión €/u.a.		50,04 €	
Desviación respecto costo medio		-1,99%	

Estudio valoración costes de urbanización y compensación SUP-i3

DATOS GENERALES		TOTAL	
u.a. Subjetivas		169.731,97	
u.a. Adm actuante		22.346,03	
u.a. Objetivas		192.078,00	
Superficie Bruta (m2) con s.g.		364.202,00	
Superficie Bruta (m2) sin s.g.		320.000,00	
DATOS TECNICO-ADMINISTRATIVOS			
Levantamiento Topograficos		9.000,00 €	
Plan Parcial		72.000,00 €	
Proyectos de Reparcelación		55.000,00 €	
Proyectos de Urbanización		157.500,00 €	
Direcciones de Obra		135.000,00 €	
Control de Calidad		38.477,97 €	
Proy y seg Seguridad y salud		27.500,00 €	
TOTAL		494.477,97 €	
COSTOS URBANIZACION			
Viaros (m2)	60,00 €	96.331,00	5.779.860,00 €
Zonas Libres (m2)	20,00 €	32.013,00	640.260,00 €
Desvio redes existentes			- €
Abastecimiento de aguas			462.874,29 €
Red Saneamiento			416.600,00 €
Lineas A.T.			300.000,00 €
Gas			96.000,00 €
TOTAL			7.695.594,29 €
COMPENSACIONES			
Edificaciones y obras de reposición			476.000,00 €
TOTAL			476.000,00 €
TOTAL			8.666.072,26 €
Repercusión €/u.a.			51,06 €
Desviación respecto costo medio			0,00%

ÍNDICE DE PLANOS

- R2/1.- SITUACIÓN.
- R2/1.1.- CONDICIONES PREVISTAS EN EL P.G.O.U. PARA ORDENACIÓN DEL ÁREA.
- R2/2.1.- TOPOGRÁFICO.
- R2/2.2.- EDIFICACIONES, USOS Y VEGETACIÓN.
- R2/2.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- R2/2.4.- PLANO CATASTRAL.
- R2/3.1.- ZONIFICACIÓN USOS PORMENORIZADOS.
- R2/3.2.- ALINEACIONES.
- R2/3.3.-RED VIARIA. COTAS.
- R2/3.4.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.
- R2/4.1.- ABASTECIMIENTO. ESQUEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA.
- R2/4.2.- SANEAMIENTO. ESQUEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA.
- R2/4.3.- DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
- R2/4.3.1.- NUEVO TRAZADO LÍNEA DE ALTA TENSIÓN.
- R2/4.4.- ALUMBRADO PÚBLICO.
- R2/4.5.- CANALIZACIONES TELEFÓNICAS.
- R2/5.- UNIDADES DE EJECUCIÓN Y PROPIETARIOS.