



Manuel Bermudo Valero  
Juan Cantero Castillo  
**ARQUITECTOS**

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-41 AR 23.  
ALCALÁ DE GUADAIRA**

Marzo de 2012



## **A.- MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.- ENCARGO**

Se redacta el presente Plan Especial por encargo de **AREAS DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCION LEVEL S.L.**, con CIF B-78613403, con domicilio fiscal en Madrid en la Avda. Doctor Federico Rubio y Galí nº9, 28039 Madrid y con dirección a efectos de notificaciones en Sevilla en Calle Diego Angulo Iñiguez nº 18, Edificio Alcázar 1ªA, 41018.

### **2.- AMBITO DEL PERI**

El ámbito de este PERI es la Unidad de Ejecución nº 41, denominada “Zona Almacén El Rancho”, ubicada dentro del Área de Reparto nº 23 de Alcalá de Guadaíra, si bien el PERI actúa tan sólo sobre las manzanas denominadas E1, E2, D1 y D2 en el Estudio de Detalle, no sufriendo alteración alguna el resto de las parcelas de la Unidad de Ejecución y mucho menos la modificación que contiene este PERI supone modificación de los parámetros básicos de la ficha del sector en cuanto a edificabilidad, número de viviendas, aprovechamiento, etc.

Las parcelas sobre las que se actúa se localizan en el sur de la unidad y hacen fachada a los siguientes linderos:

- Al norte con viario interior de la urbanización, que lo separa del espacio libre central (denominado vial A en el Proyecto de urbanización)
- Al sur con Avenida Santa Lucía
- Al este con la calle Alcalá de Henares
- Al Oeste con la calle Cuenca

### **3.- OBJETO DEL PERI**

El objeto de este Plan Especial es la elevación de la altura de la edificación en una planta más de la prevista en el plan, hasta PB+3 en las edificaciones con fachada a las calles Cuenca, Alcalá de Henares y vial A, y de PB+2+ático retranqueado en las fachadas a la Avenida de Santa Lucía.

Asímismo se plantea una modificación de la morfología de la edificación prevista en el Estudio de Detalle, dentro de la especificada en el plan vigente, estableciendo unas alineaciones exteriores e interiores, que permitan aprovechar los espacios interiores generados para una mejora de la calidad del equipamiento comunitario de las viviendas del conjunto.

Por último se ajustan los linderos de las parcelas, alterando la medianera de separación entre las mismas, para garantizar la accesibilidad por los servicios de extinción de incendios al interior de las manzanas.

En ningún caso se modifican, ni la condición de Residencial para Viviendas Protegidas, ni la superficie edificable del conjunto ni el aprovechamiento del mismo (Uas), por lo que no se modifica la ordenación estructural del Plan General.

#### **4.- JUSTIFICACION NORMATIVA**

La figura de planeamiento escogida para las modificaciones propuestas, es la de Plan Especial, lo que queda validado por lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la cual en su apartado 3 del artículo 14, establece que *“Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa”*.

Por otro lado, este mismo artículo, en su apartado 1, determina que los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales. Dado que las parcelas se sitúan íntegramente dentro del término de Alcalá de Guadaira, se trata de un Plan Especial de carácter municipal, con las connotaciones que ello conlleva de cara a su tramitación y aprobación.

En cuanto a la competencia para su formulación, este Plan Especial se formula directamente por la propiedad de los terrenos, de acuerdo a lo que se establece en el artículo 32, apartado 1, 1º b) que el trámite puede ser iniciado *“a instancia de persona interesada, acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento...”*

El mismo artículo establece en sus subapartados 2º y 3º en cuanto a las competencias en su tramitación, que deberá ser el municipio quien deberá realizar la Aprobación Inicial del

planeamiento, para someterlo a continuación al trámite de Exposición al Público durante un plazo no inferior al mes.

Asímismo se determina en el artículo 31, apartado 1 B) c) que para estos Planes Especiales de ámbito municipal, en los que no se afecta la ordenación estructural del Plan General, será el propio municipio quien tiene competencia para resolver acerca de la Aprobación Definitiva, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En la Sección Quinta, artículo 19, apartado 1, se establece la documentación mínima que han de incorporarse en los documentos de planeamiento, y que con independencia de los que sean exigidos por la legislación sectorial aplicable, básicamente se reducen a:

- a) Memoria. Que incluirá la justificación de las soluciones, no siendo en este caso necesaria la determinación de la programación ni el estudio económico financiero
- b) Normas Urbanísticas. Que deberán contener las determinaciones de ordenación. En este caso se efectuará la regulación por la remisión a las correspondientes ordenanzas urbanísticas del planeamiento general.
- c) Planos. Que serán de información en cuanto a la situación actual y de ordenación en cuanto a la propuesta de modificación.

Por último, en la Sección Cuarta se establecen las determinaciones complementarias sobre ordenación de los planes. Concretamente el apartado 1, 1ª hace referencia a las limitaciones de edificabilidad y de densidad en viviendas/hectárea. Asímismo el mismo apartado en el subapartado 2ª del mismo artículo, señala las reservas para dotaciones que han de cumplirse para cada tipo de usos.

Dado que este Plan Especial no contiene ninguna medida que suponga modificación estructural, ni incremento del aprovechamiento ni de la superficie edificable del conjunto, no es necesario justificar los conceptos anteriores.

## **5.- ANTECEDENTES URBANISTICOS.**

Los terrenos sobre los que se plantea este Plan Especial, están recogidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira vigente, aprobado definitivamente el 21 de abril de 1994 como una Unidad de Ejecución en suelo urbano, denominada como UE nº 41, incluida en el Área de Reparto nº 23.



En él las CUATRO parcelas estaban clasificadas como Edificación Abierta, nivel b, con la edificabilidad y el aprovechamiento señalados que se señalan en el cuadro que se anexa en la presente página.

Posteriormente fue redactado un Estudio de Detalle, en el que no se modificaron ni la superficie edificable ni los aprovechamientos de las parcelas y cuyo objeto fue la formalización de la unión entre la zona verde central y el vial principal de acceso al conjunto: la avenida Santa Lucía. Para ello, las dos manzanas paralelas a la avenida de Santa Lucía se dividían en cuatro parcelas a su vez (D1, D2, E1 y E2), dejando en el centro de la fachada a la avenida un espacio libre de penetración al conjunto y a la zona verde central por el centro de la unidad.

Por este motivo, dado que se incrementaban los espacios libres de edificación y por tanto se perdía superficie de ocupación para las edificaciones, el Estudio de Detalle, con objeto de no perder edificabilidad, preveía un incremento de la altura hasta PB+3 de las manzanas situadas más al interior del conjunto, es decir la D1 y D2, manteniendo en las otras dos restantes E1 y E2 la altura de PB+2.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA U.E. Nº 41 (A.R Nº 23)									
ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE (ocupación en planta)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD	COEF PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO	
1-2ª	A	689,63	689,63	2	3	1.379,26	1,35	1.862,00	
1-2º	B	1.022,64	1.022,64	2	3	2.045,28	1,35	2.761,13	
2B	C	833,42	833,42	3	3	2.500,26	0,95	2.375,25	
2B	D1	2.496,60	1.641,05	4	4	6.564,20	0,95	6.235,99	
2B	D2	2.476,82	1.641,05	4	4	6.564,20	0,95	6.235,99	
2B	E1	2.164,56	1.641,05	3	3	4.923,15	0,95	4.676,99	
2B	E2	2.172,80	1.641,05	3	3	4.923,15	0,95	4.676,99	
2B	F	1.191,30	1.009,75	3	3	3.029,25	0,95	2.877,79	
2B	G	2.930,80	2.478,95	3	3	7.436,85	0,95	7.065,01	
2B	H	2.404,19	2.034,00	3	3	6.102,00	0,95	5.796,90	
		18.382,76	14.632,59			45.467,60		44.564,04	
Superficie de parcelas			14.632,60						
Superficie zona libre priv			3.848,60						
			18.481,20						
Cesiones									
Zona verde			13.150,00						
Sup viales			5.662,80						
			18.812,80						
Superficie Bruta			37.294,00						

Este Estudio de Detalle fue redactado en octubre de 1997 y fue aprobado definitivamente en el año 1998.

Posteriormente se desarrolló el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución, el cual fue aprobado definitivamente el día 16 de abril de 1999.

Posteriormente, con fecha 3 de diciembre de 2009, se ha producido la Aprobación inicial de un nuevo Plan General de Ordenación, en el que las parcelas referidas se recogen dentro del denominado ARI TR 8, con tipología Z.O.2.1 correspondiente a Edificación Plurifamiliar en bloque lineal, manteniendo las características y aprovechamientos asignados por el anterior plan y con una altura total de 3 plantas (PB+2), si bien el Estudio de Detalle anterior consideraba PB + 3 en las parcelas situadas al interior del conjunto (D1 y D2).

En la actualidad, con respecto a la tramitación de este nuevo plan, ya ha transcurrido el período de exposición al público y de formulación de alegaciones.

El ámbito del PERI se encuentra urbanizado y todas las parcelas, salvo las denominadas D1, D2, E1 y E2, todas ellas objeto del presente PERI, han sido ya completamente edificadas.

#### **6.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS. SUPERFICIES. APROVECHAMIENTOS.**

Como ya se ha comentado, el ámbito del Plan Especial es la totalidad de la UE-41, si bien tan sólo resulta afectada por las modificaciones la manzana comprendida entre la avenida de Santa Lucía, las calles Cuenca y Alcalá de Henares y el vial A de la urbanización.

Dentro de este ámbito existen cuatro parcelas cuyas identificaciones catastrales son las siguientes:

Parcela D1	9156401TG4395N0001KX
Parcela D2	9256201TG4395N0001WX
Parcela E1	9156402TG4395N0001RX
Parcela E2	9256202TG4395N0001AX

Las superficies que se asignan catastralmente a cada una de las parcelas no coinciden con las superficies reales de las mismas, según reciente medición. Tampoco son coincidentes con las superficies registrales.

Se ha realizado un levantamiento topográfico de la manzana objeto de este PERI, dado que la obra de urbanización de la Unidad de Ejecución UE -41 se realizó con posterioridad a la aprobación e inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad. Se ha comprobado que las superficies reales de las parcelas son ligeramente inferiores a las que constan en el Registro. La superficie de la parcela J4 no se ha visto mermada en la actual propuesta, pues si bien el ancho de manzana ha disminuido unos centímetros, se ha incrementado ligeramente el ancho de este pasillo con el fin de mantener la superficie

inscrita, esto es 747,78 m<sup>2</sup>s. El ancho de la zona verde queda fijado en 11,40 m. Seguidamente se realiza un cuadro comparativo entre registro y la realidad de los terrenos:

	REGISTRO	REAL
Parcela D1	2.528,43	2.496,60
Parcela D2	2.528,43	2.476,82
Parcela E1	2.176,10	2.164,56
Parcela E2	2.176,18	2.172,80
	<b>9.409,14</b>	<b>9.310,78</b>
J4	747,78	747,78

Como puede comprobarse, la diferencia de superficie entre Registro y Catastro en el conjunto de las 4 parcelas lucrativas es de **98,36 m<sup>2</sup>s**. Dicha diferencia será regularizada mediante un proyecto de reparcelación, una vez se apruebe el PERI. Sin embargo, se ha mantenido la superficie de la parcela de zona verde J4.

Los aprovechamientos asignados por el Estudio de Detalle para las parcelas afectadas por la modificación planteada en este PERI son los que a continuación se señalan:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
Parcela D1	2.528,43 m <sup>2</sup>	6.564.20 m <sup>2</sup>	6.235.99 m <sup>2</sup>
Parcela D2	2.528,43 m <sup>2</sup>	6.564.20 m <sup>2</sup>	6.235.99 m <sup>2</sup>
Parcela E1	2.176,18 m <sup>2</sup>	4.923.15 m <sup>2</sup>	4.676.99 m <sup>2</sup>
Parcela E2	2.176,18 m <sup>2</sup>	4.923.15 m <sup>2</sup>	4.676.99 m <sup>2</sup>
<b>TOTALES</b>	<b>9.409.22 m<sup>2</sup></b>	<b>22.974.70 m<sup>2</sup></b>	<b>21.825.96 m<sup>2</sup></b>

Entre las parcelas D1-E1 y D2-E2 existe un espacio libre, con aprovechamiento nulo, que ya ha sido cedido al Ayuntamiento, y que no es objeto de modificación alguna en este Plan Especial.

## **7.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

Sobre el conjunto de la Unidad de Ejecución existe un proyecto de urbanización, totalmente ejecutado y recepcionado por el Ayuntamiento, que contempla, no sólo la infraestructura viaria y las redes de suministros, sino la realización del equipamiento de espacios libres y ajardinamiento. Por tanto se puede considerar que las parcelas objeto de este Plan cuentan con todos los servicios de suministros e infraestructuras exigidos por la normativa para consideración como solares. Tan sólo resta por urbanizar una pequeña franja de zona verde (denominada parcela J4) de 747,78 m<sup>2</sup>s que se localiza en la parte media de la manzana objeto de este PERI.



## **8.- PROPIEDAD DEL SUELO**

La total propiedad del suelo objeto de este plan es de un único propietario, que es quien insta a su costa y cargo, e inicia la realización de este Plan Especial, y cuyos datos son los siguientes:

AREAS DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCION LEVEL S.L.

CIF B-78613403

DOMICILIO FISCAL

Avda. Doctor Federico Rubio y Galí nº9,  
28039 Madrid

DOMICILIO NOTIFICACIONES

Calle Diego Angulo Iñiguez nº 18, Edificio Alcázar 1ªA,  
41018 Sevilla.

## **B.- MEMORIA DE ORDENACION**

### **1.- JUSTIFICACION DE LA REALIZACION DEL PLAN ESPECIAL**

Como ya se ha comentado en la Memoria Informativa, sobre el conjunto de la Unidad de Ejecución se redactó un Estudio de Detalle, el cual no modificó ni la superficie edificable ni los aprovechamientos de las parcelas y cuyo objeto fue la formalización de la unión entre la zona verde central y el vial principal de acceso al conjunto: la avenida Santa Lucía. Para ello, las dos manzanas paralelas a la avenida de Santa Lucía se dividieron en cuatro manzanas (D1, D2, E1 y E2), de tipología de edificación abierta, dejando en el centro de la fachada a la avenida un espacio libre de penetración al conjunto y a la zona verde central por el centro de la unidad.

Por este motivo, dado que se incrementaron los espacios libres de edificación, disminuyéndose así la superficie de ocupación para las edificaciones, el Estudio de Detalle, con objeto de conseguir agotar la edificabilidad prevista, previó un incremento de la altura hasta PB+3 de las manzanas situadas más al interior del conjunto, es decir la D1 y D2, manteniendo en las otras dos restantes E1 y E2 la altura de PB+2.

Por otro lado, las difíciles condiciones de mercado actuales, hacen muy difícil la viabilidad económica de cualquier promoción inmobiliaria, por lo que éstas deben contar, con objeto de incentivar las ventas, con alicientes adicionales dentro del propio conjunto edificatorio, creándose en el interior de las manzanas un gran espacio libre privativo en los que ubicar equipamientos comunitarios, mejorando de esta manera la calidad de las viviendas del conjunto.

Es por ello por lo que se plantea la modificación de la morfología de la edificación prevista en el Estudio de Detalle, dentro de la especificada en el plan vigente, estableciendo unas alineaciones exteriores a vial e interiores máximas, que permitan aprovechar los espacios interiores generados para una mejora de la calidad de las viviendas del conjunto.

Esta tipología de edificación, asimilable a la de edificación en manzana, que permite menores anchos de crujía, unido a la necesidad de incrementar los espacios centrales de la misma para espacios libres privados, exige a su vez el incremento de la altura de edificación, con objeto de mantener el aprovechamiento y la edificabilidad asignados a las parcelas.

Por ello, se plantea el mantenimiento de la altura de PB + 3, ya existente en las parcelas D1 y D2, y la posibilidad de realizar un ático retranqueado cuatro (4) metros en las parcelas E1 y E2, en las fachadas que dan a viario público,

Por último, con objeto de garantizar el acceso de los vehículos del servicio de extinción de incendios al interior de la parcela, se ha modificado la línea de separación entre las parcelas D1-E1 y D2-E2, permitiendo así que dicho acceso, ubicado en el centro de la parcela, quede íntegramente dentro de las parcelas D1 y D2.

## **2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS**

El objeto de este Plan Especial es la modificación no estructural de la ordenación pormenorizada del Plan General de Alcalá de Guadaira, referente a las parcelas emplazadas en el nuevo Plan en el denominado ARI-TR-8, y situadas entre el vial A de la urbanización, las calles Ciudad Real y Cuenca y la Avenida de Santa Lucía en las siguientes cuestiones:

- Modificación de la altura de la edificación en una planta más de la prevista en el plan, hasta PB+3 en las parcelas D1 y D2 y de PB+2+ático retranqueado cuatro (4) metros en las parcelas E1 y E2.

En la documentación gráfica se acompaña plano con la propuesta de nuevas alturas de la edificación y acotado del retranqueo de la planta cuarta a la Avenida de Santa Lucía y a las calles Cuenca y Alcalá de Henares.

- Modificación de la morfología de la edificación prevista en el Estudio de Detalle, dentro de la especificada en el plan vigente, creando una nueva tipología denominada Residencial de “Edificación Abierta Especial” a la que se le asigna una nueva ordenanza, y estableciendo unas alineaciones exteriores a vial e interiores máximas, que permitan aprovechar los espacios interiores generados para una mejora de la calidad de las viviendas del conjunto.

Con objeto de acotar la definición morfológica de las parcelas, en la documentación gráfica se acompaña plano acotado con las nuevas alineaciones de la edificación.

- Modificación de las parcelas iniciales, alterándose la línea medianera de separación entre las parcelas D1-E1 y D2-E2, asignándose pues una nueva edificabilidad y aprovechamiento a cada una de ellas, sin alterar la edificabilidad ni el aprovechamiento total del conjunto, quedando estos tal como se establece en el apartado siguiente.

En ningún caso se modifican ni la condición de Uso Residencial para Vivienda Protegida (subíndice b), ni la superficie edificable del conjunto, ni el aprovechamiento del mismo (Uas), por lo que no se altera la ordenación estructural del Plan General.

### **3.- CUADROS DE SUPERFICIES EDIFICABLES Y APROVECHAMIENTOS**

Como se ha comentado con anterioridad este Plan Especial no modifica ni los aprovechamientos ni las superficies edificables totales, pero si los parciales correspondientes a cada parcela, que quedan de la siguiente forma:

<b>PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>APROVECHAMIENTO</b>
Parcela D1	2.481,02 m <sup>2</sup>	5.906,40 m <sup>2</sup>	5.611,08 m <sup>2</sup>
Parcela D2	2.461,47m <sup>2</sup>	5.906,40 m <sup>2</sup>	5.611,08 m <sup>2</sup>
Parcela E1	2.180,14 m <sup>2</sup>	5.580,95 m <sup>2</sup>	5.301,90 m <sup>2</sup>
Parcela E2	2.188,15 m <sup>2</sup>	5.580,95 m <sup>2</sup>	5.301,90 m <sup>2</sup>
<b>TOTALES</b>	<b>9.310,78 m<sup>2</sup></b>	<b>22.974.70 m<sup>2</sup></b>	<b>21.825.96 m<sup>2</sup></b>

El cuadro general quedaría de la siguiente manera:

ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD	COEF PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
1-2ª	A	689,63		2	3 1.379,26	1,35	1.862,00
1-2ª	B	1.022,64		2	3 2.045,28	1,35	2.761,13
2B	C	833,42		3	3 2.500,26	0,95	2.375,25
2M	D1	2.481,02	según cuadro		4 5.906,40	0,95	5.611,08
2M	D2	2.461,47	según cuadro		4 5.906,40	0,95	5.611,08
2M	E1	2.180,14	según cuadro		4 5.580,95	0,95	5.301,90
2M	E2	2.188,15	según cuadro		4 5.580,95	0,95	5.301,90
2B	F	1.191,30		3	3 3.029,25	0,95	2.877,79
2B	G	2.930,80		3	3 7.436,85	0,95	7.065,01
2B	H	2.404,19		3	3 6.102,00	0,95	5.796,90
		18.382,76			45.467,60		44.564,04
<b>Cesiones</b>							
	Zona verde		13.150,00				
	Sup viales		5.662,80				
			18.812,80				
	Superficie Bruta		37.195,56				

Como se puede apreciar en el cuadro, no se sobrepasan los parámetros del planeamiento original.

#### **4.- PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE DEBERES**

Dadas las características y singularidad de este Plan Especial de Reforma Interior y teniendo en cuenta que la Unidad de Ejecución está totalmente terminada de urbanizar y recepcionada por el ayuntamiento, no se contemplan plazos para el desarrollo de este Plan Especial de Reforma Interior.

No obstante lo anterior, existe una zona verde situada entre las parcelas E1-D1 y E2-D2, cuya urbanización se hace necesaria, por lo que se señalan los siguientes plazos:

- Ejecución de la Zona Verde situada entre las parcelas D1-E1 y D2-E2: Este deberá estar ejecutado antes de la obtención de la Licencia de 1ª Ocupación de la primera de las manzanas.
- Plazo para la solicitud de la Licencia de Obras: La Licencia de obras de la primera de las manzanas deberá estar solicitada antes de los 2 años a partir de la aprobación definitiva de este PERI.
- Plazo para la ejecución total de las obras. Las obras de construcción de la primera de las manzanas deberán estar finalizadas antes de los 5 años a contar desde la aprobación definitiva de este PERI.

#### **5.- COMPROMISOS Y GARANTIAS A ASUMIR POR EL PROMOTOR**

Conforme establece el artículo 55 de la LOUA, el promotor asume expresa y formalmente el compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación, hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como el compromiso de consignación de esta condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación o instalación.

En este sentido y tal como se ha recogido en el apartado 4 anterior, en cuanto al plazo para la ejecución de la zona verde señalada en el punto anterior, y toda vez que el resto de la urbanización del conjunto, con inclusión del gran espacio verde central, está terminado e incluso recepcionado por el ayuntamiento, el promotor ejecutará, bien previamente, bien simultáneamente, conforme a lo establecido en el artículo 55 de la LOUA, las obras de acondicionamiento y urbanización del vial interior, debiendo

acreditarse la fianza correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 4 de la ordenanza reguladora de los proyectos de urbanización y recepción de las obras de urbanización, en garantía de los anteriores compromisos.

## **6.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO**

Teniendo en cuenta que esta Unidad de Ejecución está totalmente desarrollada, y con la urbanización terminada y recepcionada por el ayuntamiento.

Resta ejecutar la zona verde mencionada en los puntos anteriores. El coste de acondicionamiento de la citada zona verde se estima en:

$$747,78 \text{ m}^2 \times 115 \text{ €/m}^2 = 85.994,70 \text{ €}$$

El diseño de la citada zona se incorporará en el proyecto constructivo de la primera fase de las viviendas que se desarrollen en este ámbito. Por esta razón, no se prevén costes de gestión suplementarios por este concepto.

## **7.- FOMENTO DE LA PARTICIPACION CIUDADANA**

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, en el tablón de anuncios de Ayuntamiento, así como en el de la Gerencia de Urbanismo, abriéndose un trámite de Exposición al Público por el plazo de un mes, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se estimen y se tengan por convenientes, fomentándose así la participación ciudadana.

## **C.- ORDENANZAS**

Aún cuando el ámbito de este Plan Especial de Reforma Interior es la totalidad de la Unidad de Ejecución, la modificación afecta tan sólo a las cuatro parcelas mencionadas con anterioridad y tan sólo realiza sobre ellas una modificación no estructural del Plan vigente. Por ello, se transcriben a continuación las ordenanzas vigentes de las parcelas que no se modifican (Edificación entre medianeras y Edificación Abierta), añadiéndose a continuación unas nuevas ordenanzas para las parcelas modificadas, que denominaremos como “Edificación Abierta Especial”.

Para evitar confusiones, se da nueva numeración a los artículos de estas ordenanzas. A continuación se transcriben las tres ordenanzas mencionadas:

### **ORDENANZA Nº 1.- EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS**

#### **Artículo 1. Ámbito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación Urbanística de este PERI con el código "1".
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior a vial, prohibiéndose, por tanto, las edificaciones con cubiertas de materiales ligeros propios de las naves industriales.

### **SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 2. Uso característico**

El uso característico es el Residencial.

#### **Artículo 3. Usos compatibles**

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

a) Productivo:

- Hospedaje
- Industrial en categoría I y situaciones A y B
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II, así como en la III sin superar los mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie de venta. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

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

## SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

### Artículo 4. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen cuatro (4) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º, 2º, 3º y 4º a continuación del número uno (1) correspondiente a la Ordenanza.

### Artículo 5. Condiciones de la parcela

1. Se consideran a todos los efectos unidades edificatorias aquellos solares que, a la fecha de entrada en vigor de esta Plan General, sean unidades prediales y así figuren inscritos en el Registro local de la propiedad o en los archivos parcelarios existentes en el Ayuntamiento.
2. En ambos grados no cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:
  - a) Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros.
  - b) Superficie mínima de parcela: ciento veinte (120) metros cuadrados.
  - c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

### Artículo 6. Posición de la edificación

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de Red viaria, alineaciones y rasantes. No se permiten patios abiertos a calle o espacio libre de uso público, salvo en los casos en los que se realicen actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, o se actué en aquellas en que el cincuenta por ciento (50%) de dicho frente cuente con espacios libres en fachada. En ambos casos, sus dimensiones cumplirán las condiciones impuestas en el artículo 242 de las ordenanzas del Plan General vigente. Se prohíben los patios abiertos a linderos laterales, con la excepción de los casos en que en el solar colindante existan, pudiendo repetirse la separación del lindero, con un mínimo de tres (3) metros.
2. Las condiciones del punto anterior no contarán para los espacios libres dentro del solar que se oculten tras falsas fachadas. En cualquier caso, existirá un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.
3. Los espacios delimitados como libres de edificación "L" no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre rasante.
4. En el caso de que con la construcción de un edificio se puedan provocar servidumbres de luces y/o de vistas, deberá elevarse una pared contigua a la medianera con una altura



mínima, sobre el plano de acceso inmediato, de doscientos (200) centímetros. Deberán cumplirse, no obstante, las condiciones de altura de la edificación de esta ordenanza y las generales del Título VIII del Plan General vigente.

#### **Artículo 7. Ocupación de la parcela**

1. En cualquier planta, por debajo de la altura máxima establecida en el artículo siguiente, se permite ocupar la totalidad de la parcela, salvo las limitaciones establecidas en el Título VIII de Condiciones Generales de la Edificación, en cuanto se refiere a normas de higiene y habitabilidad, en el caso de que se destinen a vivienda, y las impuestas por la legislación sectorial aplicable al resto de usos.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se consideraran plantas sobre rasante.

#### **Artículo 8. Altura de la edificación**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:
  - Grado 1: dos (baja + 1).
  - Grado 2: dos (baja + 1) excepto en aquellas calles señaladas en la serie de planos de Calificación del suelo y Regulación de la edificación en las que se permite alcanzar las tres (3) plantas, incluyendo asimismo la planta baja.
  - Grados 3 y 4: La que figura con números romanos en la serie de planos de Calificación del suelo y Regulación de la edificación.
2. En el grado 2 será de aplicación lo establecido en el artículo 226 de las ordenanzas del Plan General vigente.
3. En el grado 2, para parcelas de esquina a calles de distinta altura deberá mantenerse la mayor doblando la esquina, aunque sea virtual por existir chaflán, en una longitud mínima de cinco (5) metros y máxima de quince (15) metros.
4. La altura máxima de cornisa se establece para cada grado en:
  - B + 1: siete (7) metros.
  - B + 2: diez (10) metros.
  - B + 3: catorce (14) metros
5. En el grado 1, por encima de la altura máxima, se admite la construcción de un cuerpo único en planta ático, computable en la edificabilidad, y situado por encima de la altura de cornisa, con superficie construida no mayor del veinte por ciento (30%) de la ocupada en la planta inmediata inferior y con la condición de quedar remetido un mínimo de cuatro (4) metros del plano general de fachada del edificio. La altura libre máxima de dicho cuerpo será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.
6. La altura libre mínima en planta baja será de tres con sesenta (3,60) metros cuando se destine a uso no residencial. En el caso de uso de vivienda:
  - Sin cuerpos salientes en planta piso, dos con setenta (2,70) metros.
  - Con cuerpos salientes en planta piso, lo dispuesto en el art.231.3.c). de las ordenanzas del plan general vigente

### **Artículo 9. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

1. El coeficiente de edificabilidad por parcela edificable se establece para cada grado en:
  - Grado 1: uno con seis (1,6) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela neta.
  - Grado 2: dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela neta.
  - Grado 3: las parcelas afectadas por este grado aparecen identificadas en la serie de planos de Calificación del suelo y Regulación de la edificación, correspondiéndoles dos con setenta y cinco (2,75) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela neta.
  - Grado 4: Un máximo de 2 metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela bruta, debiendo cumplir las condiciones de volumen señaladas.
2. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231 de las ordenanzas del Plan General vigente, será la que se multiplicara por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190 para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

### **Artículo 10. Dotación de aparcamiento**

En aquellos solares donde se construyan más de seis (6) viviendas se reservara espacio suficiente para una dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos y como mínimo una por vivienda.

### **Artículo 11.- Condiciones complementarias para la edificación plurifamiliar entre medianeras**

En todos los grados de esta Ordenanza se admite la ejecución de viviendas interiores, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- b) Al menos dos (2) piezas tendrán huecos a patios cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a su altura (H), con un mínimo de ocho (8) metros. A estos efectos se entiende por:
  - Luz recta, la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
  - Altura H del patio, la medida desde la cota del piso del local de cota mas baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea superior del pretil macizo. Cuando existan construcciones en ático, que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas, y que se eleven sobre las paredes de los patios en mas del 50% de su contorno, la altura se medirá hasta la línea de coronación de dichas edificaciones.”
- c) En viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, bastara con un (1) hueco en la pieza principal.

## ORDENANZA Nº 2.- EDIFICACION ABIERTA

### Artículo 12. **Ámbito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación Urbanística de este PERI con el código "2".
2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación aislada.

## SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

### Artículo 13. **Clasificación en niveles**

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

### Artículo 14. **Usos característicos**

Los usos característicos se señalan para cada nivel:

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

### Artículo 15. **Usos compatibles**

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

1. En el nivel a:

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

b) Productivo:

- Hospedaje
- Industrial en categoría I y situación A.
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366 de las ordenanzas del vigente plan general, se admite el uso comercial en categoría I, situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo
- Oficinas en situaciones de planta baja y primera. Los despachos profesionales se admiten en cualquier planta.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) Vivienda en edificación unifamiliar en régimen de Protección Oficial.

b) Productivo:

- Industrial en categoría I y situación A.
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366 de las ordenanzas del vigente plan general, se admite el uso comercial en categoría I y situación de planta baja:
- Oficinas en situación de planta baja.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

## **SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

### **TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU´94.**

#### **Artículo 16. Condiciones de la parcela**

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

- a) Longitud mínima del lindero frontal: quince (15) metros
- b) Superficie mínima de parcela: trescientos (300) metros cuadrados
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros.

#### **Artículo 17. Posición de la edificación**

1. La posición de la edificación esta determinada gráficamente en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, pudiendo ocuparse la totalidad de la superficie edificable, excepto los espacios delimitados como libres de edificación "L" que tan solo pueden ser ocupados por edificaciones bajo rasante y siempre que se destinen a aparcamiento de vehículos.
2. La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en planta baja mediante soportales, cumpliendo las condiciones que se establecen en el artículo 230 de las ordenanzas del vigente plan general.
3. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

#### **Artículo 18. Altura de la edificación**

1. La altura máxima de la edificación en numero de plantas, incluyendo la planta baja, será de cuatro (4) plantas, excepto en aquellas manzanas señaladas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en las que se permite alcanzar tan solo tres (3) o dos (2) plantas según aparece grafiado con números romanos.
2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:
  - Dos (2) plantas: ocho (8) metros.
  - Tres (3) plantas: once (11) metros.
  - Cuatro (4) plantas: catorce (14) metros.
3. Se permiten dos (2) plantas bajo rasante, considerándose como plantas sobre rasante los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros. La altura libre mínima de planta baja, en caso de que se destine a un uso residencial, será de tres con sesenta (3'60) metros. En el caso de que existan cuerpos volados en planta piso, se estará a lo dispuesto en el artículo 231.3.c) de las ordenanzas del vigente plan general.
4. Se permitirá en la cubierta un cuerpo construido como castillete de remate al núcleo de comunicación vertical y de acceso a la misma. Su superficie, computable en el total de la

construido, será como máximo de veinticinco (25) metros cuadrados. La altura de coronación estará como máximo a diecisiete con cincuenta (17'50) metros de la rasante.

#### **Artículo 19. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda, en función del grado y de las determinaciones graficas contenidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, por la superficie edificable de la parcela delimitada por las alineaciones exteriores e interiores, así como por los linderos laterales cuando estos existan.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231 del vigente plan general, será la que se multiplicara por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190, en función del nivel de uso, para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

#### **Artículo 20. Dotación de aparcamiento**

En el interior de la parcela se reservara espacio suficiente para una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

### **ORDENANZA Nº 3.- EDIFICACION ABIERTA ESPECIAL**

#### **Artículo 21. Ámbito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación Urbanística de este PERI con el código "2M".

2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria definida en los planos.

### **SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 22. Usos característicos**

El uso característico será el de residencial vivienda colectiva en régimen protegido

#### **Artículo 23. Usos compatibles**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Productivo:

- Hospedaje
- Industrial en categoría I y situación A.
- Uso comercial en categoría I, II y III en situación de planta baja
- Oficinas en situaciones de planta baja y primera. Los despachos profesionales se admiten en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja o primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

## SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

### TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU'94.

#### Artículo 24. Condiciones de la parcela

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

- a) Longitud mínima del lindero frontal: quince (15) metros
- b) Superficie mínima de parcela: mil doscientos (1200) metros cuadrados
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros.
- d) Se deberá realizar con carácter previo un Estudio de Detalle a nivel de manzana que defina las concretas condiciones de retranqueos, fondos máximos edificables y zona de solape de edificaciones entre parcelas resultantes.

#### Artículo 25. Posición de la edificación

1.- La posición de la edificación queda determinada gráficamente en los planos correspondientes, pudiendo ocuparse la totalidad del espacio comprendido entre las alineaciones exteriores e interiores de cada parcela, respetándose asimismo el espacio para la entrada de vehículos del servicio de extinción de incendios.

Con objeto de evitar que la edificación de dos parcelas colindantes en diferentes momentos, puedan generar escalonamientos importantes en los frentes al patio interior, la parcela que se edifique en último lugar vendrá obligada a mantener el ancho de edificación de la primera parcela construida a lo largo de al menos seis (6) metros a partir de la línea medianera.

2.- Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela siempre que se destine a aparcamiento de vehículos y a los usos no computables recogidos en el Artículo 216.6 del Plan General.

3. La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en planta baja mediante soportales, cumpliendo las condiciones específicas que se establecen en el artículo 230 del plan vigente.

4. Los vuelos contarán con una latitud máxima de 100 cm. A efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 231.3a) de las Normas Urbanísticas, se permitirá que el cómputo de la longitud de los cuerpos salientes de la edificación, medida como proyección en planta de los mismos, se realice sobre la suma total de las alineaciones exteriores de la edificación o de la manzana.

#### Artículo 26. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, será de cuatro (4) plantas para las parcelas D1 y D2, y de tres (3) plantas en las manzanas E1 y E2, pudiendo construirse en éstas un ático, que deberá retranquearse un mínimo de 4 metros en cualquiera de los tres frentes a los que hacen fachada.

2. Se permiten dos (2) plantas bajo rasante. La altura libre mínima de planta baja, en caso de que se destine a un uso no residencial, será de tres con sesenta (3'60) metros. En el caso de que existan cuerpos volados en planta piso, se estará a lo dispuesto en el artículo 231.3.c del plan vigente.
3. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:
  - tres (3) plantas: once metros con cincuenta (11,50) metros.
  - cuatro (4) plantas: catorce con cincuenta (14,50) metros.
4. Se permitirá en la cubierta un cuerpo construido como castillete de remate al núcleo de comunicación vertical y de acceso a la misma. Su superficie, computable en el total de lo construido, será como máximo de veinticinco (25) metros cuadrados. La altura de coronación estará como máximo a dieciocho (18'00) metros de la rasante. El castillete no podrá ser coplanario a la fachada que se ejecute, debiendo retranquearse 4 m.

#### **Artículo 27. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

La superficie edificable de cada parcela será la asignada en los planos correspondientes a cada una de las parcelas, y viene asimismo definida en la memoria de ordenación de este documento. En caso de subdivisión de las parcelas previstas en el presente PERI según lo dispuesto en el art. 24 de las presentes ordenanzas, la edificabilidad de las nuevas subparcelas será en la proporción que establezca el correspondiente Estudio de Detalle.

#### **Artículo 28. Regulación de las condiciones del espacio libre interior de la edificación.**

Los espacios libres comunes interiores a las parcelas podrán estar mancomunados, o bien realizarse de manera independiente en cada parcela. Si la edificación dentro de cada parcela se quisiera realizar en diversas fases de obra, la primera licencia de obra solicitada debe contener las obras correspondientes a la urbanización y acondicionamiento del espacio libre de dicha parcela, así como su cerramiento perimetral. Estos espacios libres podrán destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiendo resolverse a su costa en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Por el contrario, sí podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje subterráneo, cuya cubierta permitirá el ajardinamiento.

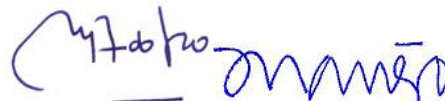
El espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública, de ancho superior a cinco (5) metros, que permita el paso de los vehículos de extinción de incendios. Las instalaciones del espacio libre se organizarán de forma que permitan la maniobra en su interior de estos vehículos, a cuyos efectos se dispondrá de un área de maniobra de ancho superior a los tres (3) metros, que permita la aproximación a las fachadas del vehículo de extinción. Dicha área no podrá ser ocupada por ningún tipo de obstáculos.

**Artículo 29. Dotación de aparcamiento**

En el interior de la parcela se reservara espacio suficiente para una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un mínimo de una plaza por vivienda.

Dicha dotación se deberá ubicar en planta o plantas bajo rasante, prohibiéndose expresamente el aparcamiento en superficie.

Sevilla, Marzo de 2012

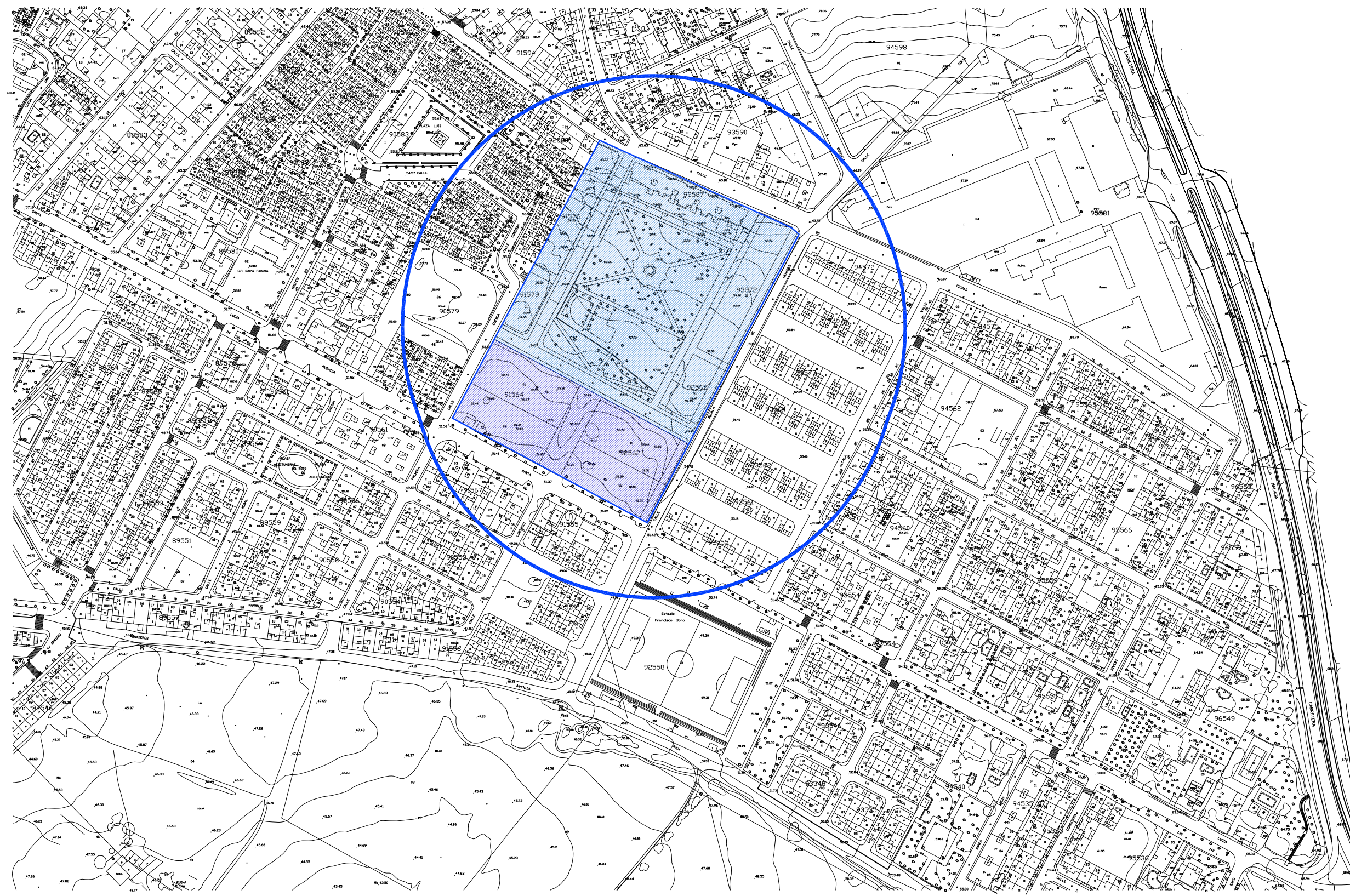


Manuel Bermudo Valero / Juan Cantero Castillo  
**ARQUITECTOS**



## INDICE DE PLANOS

- 01- SITUACIÓN
- 02- ÁMBITO DE LA UNIDAD de EJECUCIÓN U.E. 41
- 03- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
- 04- ALTURAS PLANEAMIENTO VIGENTE
- 05- EDIFICABILIDAD y APROVECHAMIENTO PLANEAMIENTO VIGENTE
- 06- IDENTIFICACIONES CATASTRALES
- 07- DEFINICIÓN GEOMÉTRICA ACTUAL de las PARCELAS MODIFICADAS
- 08- PROPUESTA MODIFICACIÓN de las PARCELAS
- 09- PROPUESTA MODIFICACIÓN de CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
- 10- PROPUESTA MODIFICACIÓN de ALTURAS PARCELAS MODIFICADAS
- 11- EDIFICABILIDAD y APROVECHAMIENTO PROPUESTA de ASIGNACIÓN PARCELAS MODIFICADAS
- 12- PROPUESTA de ALINEACIONES PARCELAS MODIFICADAS



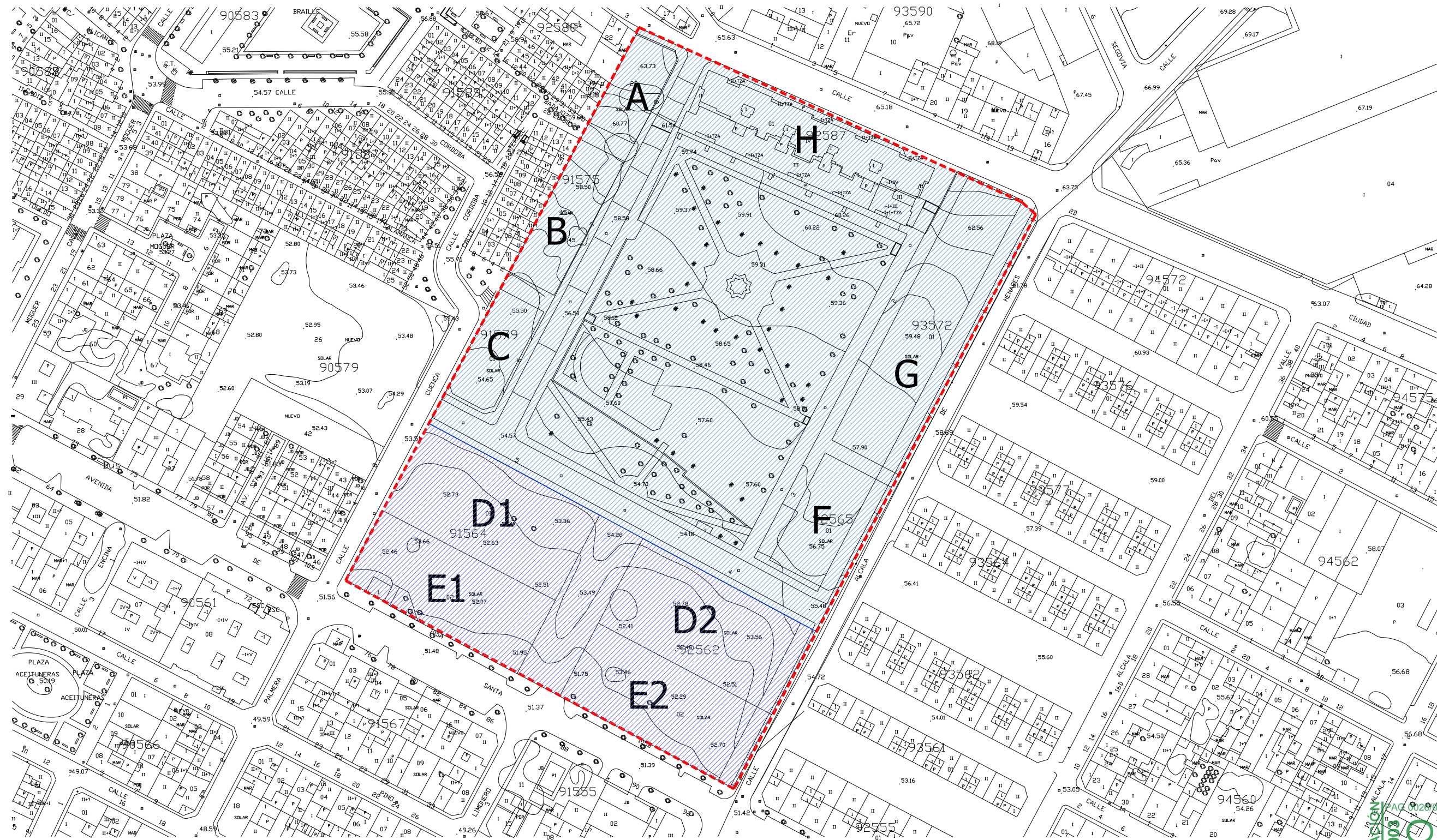
PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de la UNIDAD de EJECUCIÓN Nº 41  
del ÁREA de REPARTO Nº 23 de ALCALÁ de GUADAIRA, SEVILLA

	PLANO:	SITUACIÓN	
	PROPIEDAD:	ARQUITECTOS:	
	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN LEVEL S.L. CIF B-78613403	 MANUEL BERMUDO VALERO JUAN CANTERO CASTILLO	
		ESCALA:	1/3.000

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 12/002064 - T008  
 VISADO  
 06 JULIO 2012  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento electrónico

PAG 0025/0036





PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de la UNIDAD de EJECUCIÓN Nº 41  
del ÁREA de REPARTO Nº 23 de ALCALÁ de GUADAIRA, SEVILLA



PLANO: ÁMBITO DE LA UNIDAD de EJECUCIÓN U.E. 41

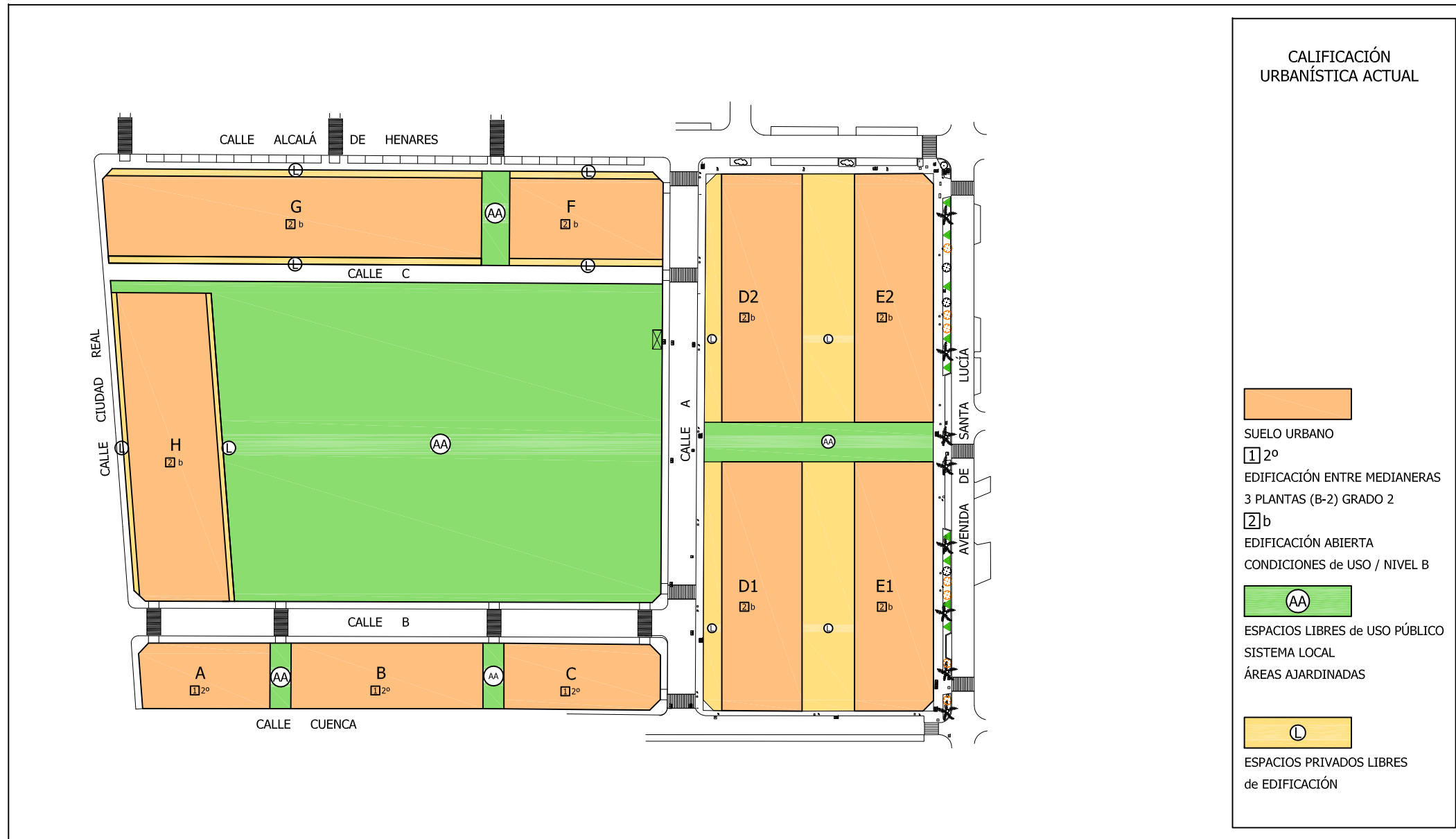
PROPIEDAD: ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN LEVEL S.L.  
CIF B-78613403

ARQUITECTOS: *Manuel Bermudo Valero*  
MANUEL BERMUDO VALERO  
JUAN CANTERO CASTILLO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN PAC 0026/0036  
 12/002064 - T003  
**VISADO**  
 2012  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 DOCUMENTO visado electrónicamente

FECHA: MARZO 2012

ESCALA: 1/1.500



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL**

SUELO URBANO  
 1<sup>2º</sup>  
 EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS  
 3 PLANTAS (B-2) GRADO 2  
 2<sup>b</sup>  
 EDIFICACIÓN ABIERTA  
 CONDICIONES de USO / NIVEL B

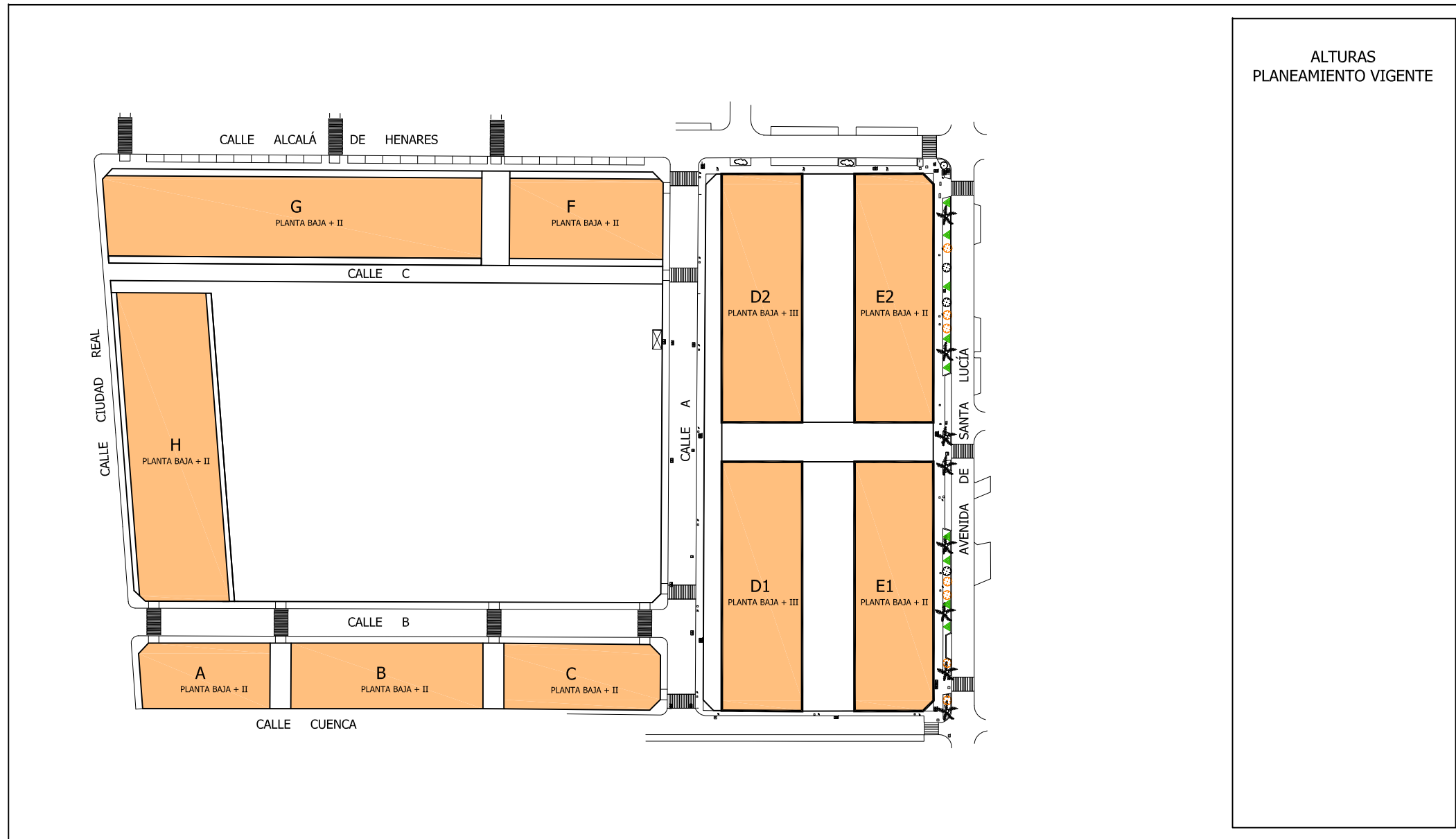
AA  
 ESPACIOS LIBRES de USO PÚBLICO  
 SISTEMA LOCAL  
 ÁREAS AJARDINADAS

L  
 ESPACIOS PRIVADOS LIBRES de EDIFICACIÓN

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de la UNIDAD de EJECUCIÓN Nº 41 del ÁREA de REPARTO Nº 23 de ALCALÁ de GUADAIRA, SEVILLA

	PLANO: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL	ESCALA: 1/1.500
	PROPIEDAD: ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN LEVEL S.L. CIF B-78613403	ARQUITECTOS:  MANUEL BERMUDO VALERO JUAN CANTERO CASTILLO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN 12/002064 - T003  
 PAG 0027/0036  
 VISADO  
 FECHA: 06 JULIO 2012  
 MARZO 2012  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 documento visado electrónicamente



ALTURAS  
PLANEAMIENTO VIGENTE

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de la UNIDAD de EJECUCIÓN Nº 41  
del ÁREA de REPARTO Nº 23 de ALCALÁ de GUADAIRA, SEVILLA



PLANO:	ALTURAS PLANEAMIENTO VIGENTE	
PROPIEDAD:	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN LEVEL S.L. CIF B-78613403	ARQUITECTOS: <i>Manuel Bermudo Valero</i> MANUEL BERMUDO VALERO JUAN CANTERO CASTILLO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

12/002064 - T003

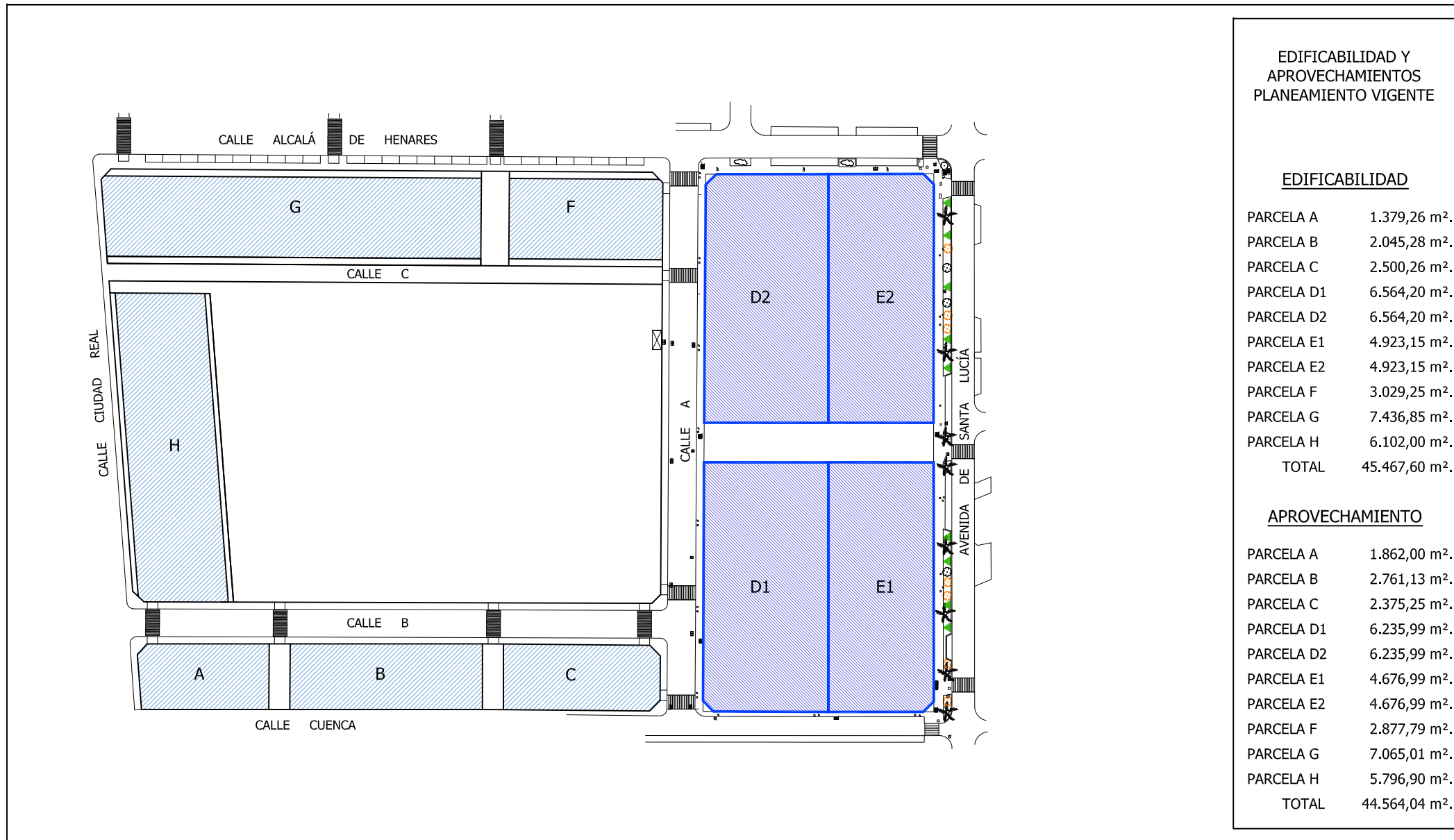
PAG 0028/0036

FECHA: MARZO 2012

VISADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



**EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS PLANEAMIENTO VIGENTE**

**EDIFICABILIDAD**

PARCELA A	1.379,26 m <sup>2</sup> .
PARCELA B	2.045,28 m <sup>2</sup> .
PARCELA C	2.500,26 m <sup>2</sup> .
PARCELA D1	6.564,20 m <sup>2</sup> .
PARCELA D2	6.564,20 m <sup>2</sup> .
PARCELA E1	4.923,15 m <sup>2</sup> .
PARCELA E2	4.923,15 m <sup>2</sup> .
PARCELA F	3.029,25 m <sup>2</sup> .
PARCELA G	7.436,85 m <sup>2</sup> .
PARCELA H	6.102,00 m <sup>2</sup> .
<b>TOTAL</b>	<b>45.467,60 m<sup>2</sup>.</b>

**APROVECHAMIENTO**

PARCELA A	1.862,00 m <sup>2</sup> .
PARCELA B	2.761,13 m <sup>2</sup> .
PARCELA C	2.375,25 m <sup>2</sup> .
PARCELA D1	6.235,99 m <sup>2</sup> .
PARCELA D2	6.235,99 m <sup>2</sup> .
PARCELA E1	4.676,99 m <sup>2</sup> .
PARCELA E2	4.676,99 m <sup>2</sup> .
PARCELA F	2.877,79 m <sup>2</sup> .
PARCELA G	7.065,01 m <sup>2</sup> .
PARCELA H	5.796,90 m <sup>2</sup> .
<b>TOTAL</b>	<b>44.564,04 m<sup>2</sup>.</b>

**PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de la UNIDAD de EJECUCIÓN Nº 41 del ÁREA de REPARTO Nº 23 de ALCALÁ de GUADAIRA, SEVILLA**



PLANO:	EDIFICABILIDAD y APROVECHAMIENTO PLANEAMIENTO VIGENTE	ESCALA:	1/1.000
PROPIEDAD:	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN LEVEL S.L. CIF B-78613403	ARQUITECTOS:	MANUEL BERMUDO VALERO JUAN CANTERO CASTILLO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

12/002064 - T003

PAG 0029/0036

FECHA: 06 JULIO 2012

MARZO 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



**GOBIERNO DE ESPAÑA** **MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS** **SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA** **DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO** **Sede Electrónica del Catastro**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de ALCALA DE GUADAIRA Provincia de SEVILLA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9156401TG4395N0001KX

**DATOS DEL INMUEBLE**  
LOCALIZACIÓN: PZ DEL REY 5 Suelo  
41500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)  
USO LOCAL PRINCIPAL: Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería  
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**  
SITUACIÓN: PZ DEL REY 5 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)  
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE SUELOS (m²): 2.494 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

Miércoles, 24 de Noviembre de 2010

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

249,200 Contorno del UTM, en metros  
Límite de Manzana  
Límite de Parcela  
Límite de Construcciones  
Muestreo y aceras  
Límite zona verde  
Hidrografía

**D1**

Superficie real 2.495,51 m².

**GOBIERNO DE ESPAÑA** **MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS** **SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA** **DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO** **Sede Electrónica del Catastro**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de ALCALA DE GUADAIRA Provincia de SEVILLA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9256201TG4395N0001WX

**DATOS DEL INMUEBLE**  
LOCALIZACIÓN: PZ DEL REY 4 Suelo  
41500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)  
USO LOCAL PRINCIPAL: Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería  
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**  
SITUACIÓN: PZ DEL REY 4 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)  
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE SUELOS (m²): 2.453 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

Miércoles, 24 de Noviembre de 2010

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

249,200 Contorno del UTM, en metros  
Límite de Manzana  
Límite de Parcela  
Límite de Construcciones  
Muestreo y aceras  
Límite zona verde  
Hidrografía

**D2**

Superficie real 2.481,15 m².

**GOBIERNO DE ESPAÑA** **MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS** **SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA** **DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO** **Sede Electrónica del Catastro**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de ALCALA DE GUADAIRA Provincia de SEVILLA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9156402TG4395N0001RX

**DATOS DEL INMUEBLE**  
LOCALIZACIÓN: AV SANTA LUCIA DE 97[A] Suelo  
41500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)  
USO LOCAL PRINCIPAL: Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería  
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**  
SITUACIÓN: AV SANTA LUCIA DE 97[A] ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)  
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE SUELOS (m²): 2.100 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

Miércoles, 24 de Noviembre de 2010

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

249,150 Contorno del UTM, en metros  
Límite de Manzana  
Límite de Parcela  
Límite de Construcciones  
Muestreo y aceras  
Límite zona verde  
Hidrografía

**E1**

Superficie real 2.163,06 m².

**GOBIERNO DE ESPAÑA** **MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS** **SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA** **DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO** **Sede Electrónica del Catastro**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de ALCALA DE GUADAIRA Provincia de SEVILLA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9256202TG4395N0001AX

**DATOS DEL INMUEBLE**  
LOCALIZACIÓN: AV SANTA LUCIA DE 97[B] Suelo  
41500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)  
USO LOCAL PRINCIPAL: Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería  
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**  
SITUACIÓN: AV SANTA LUCIA DE 97[B] ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)  
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE SUELOS (m²): 2.147 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

Miércoles, 24 de Noviembre de 2010

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

249,200 Contorno del UTM, en metros  
Límite de Manzana  
Límite de Parcela  
Límite de Construcciones  
Muestreo y aceras  
Límite zona verde  
Hidrografía

**E2**

Superficie real 2.177,42 m².

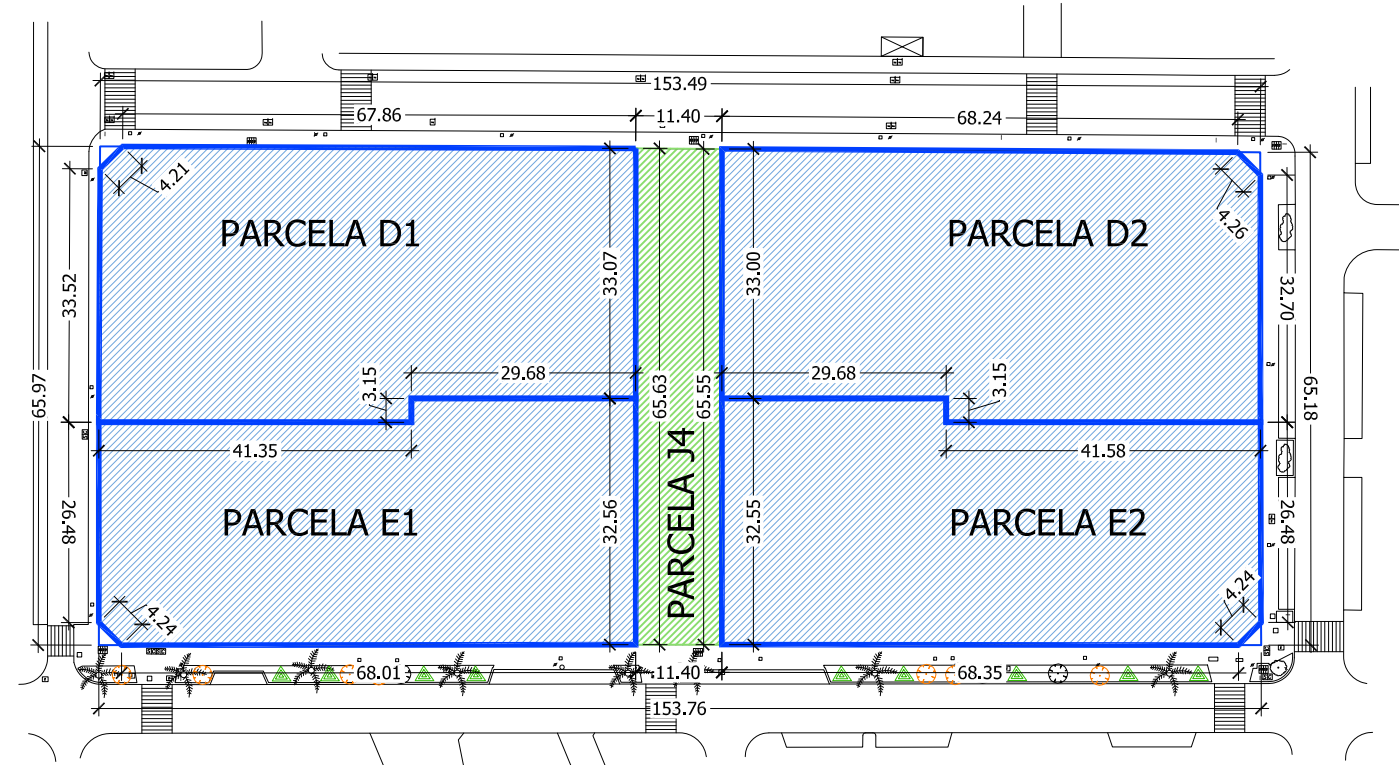
PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de la UNIDAD de EJECUCIÓN Nº 41 del ÁREA de REPARTO Nº 23 de ALCALÁ de GUADAIRA, SEVILLA

<b>ARQUITECTOS</b> <b>S48</b>	PLANO:	IDENTIFICACIONES CATASTRALES	FECHA:	12/002064 - 1003
	PROPIEDAD:	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN LEVEL S.L. CIF B-78613403	ARQUITECTOS:	MANUEL BERMUDO VALERO JUAN CANTERO CASTILLO
	ESCALA:	S/E	DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN	12/002064 - 1003

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
12/002064 - 1003  
VISADO  
JULIO 2012  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documenti viziati elettronicamente







DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
PROPUESTA MODIFICACIÓN

**SUPERFICIE de PARCELAS**

PARCELA D1	2.481,02 m <sup>2</sup> .
PARCELA D2	2.461,47 m <sup>2</sup> .
PARCELA E1	2.180,14 m <sup>2</sup> .
PARCELA E2	2.188,15 m <sup>2</sup> .
TOTAL	9.310,78 m <sup>2</sup> .
PARCELA J4	747,74 m <sup>2</sup> .

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de la UNIDAD de EJECUCIÓN Nº 41  
del ÁREA de REPARTO Nº 23 de ALCALÁ de GUADAIRA, SEVILLA



PLANO: PROPUESTA MODIFICACIÓN de las PARCELAS	ARQUITECTOS: <i>Manuel Bermudo Valero</i> MANUEL BERMUDO VALERO JUAN CANTERO CASTILLO
PROPIEDAD: ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN LEVEL S.L. CIF B-78613403	ESCALA: 1/1.000

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

12/002064 - T003

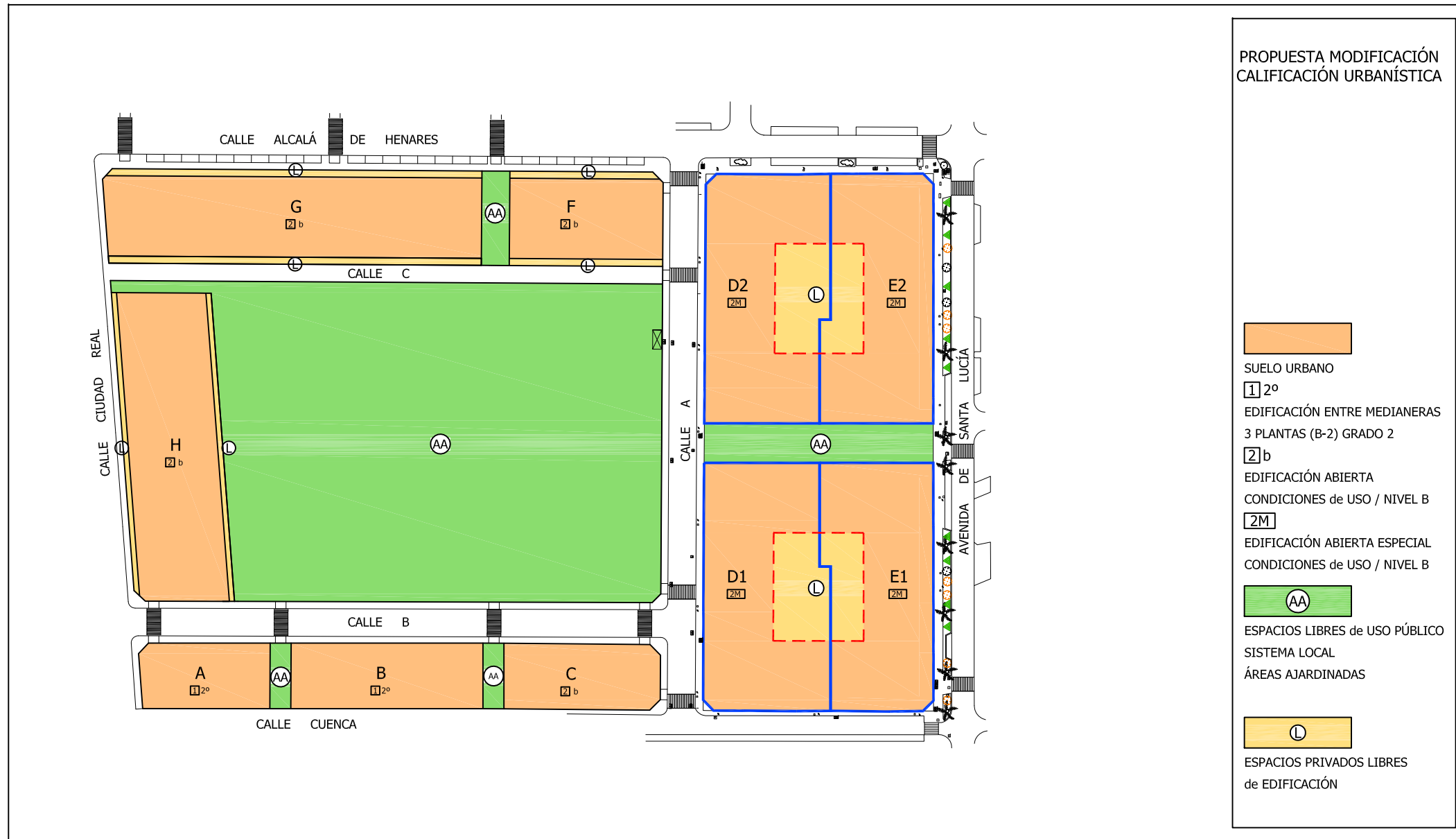
PAG 0032/0036

FECHA: 06 JULIO 2012

MARZO 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



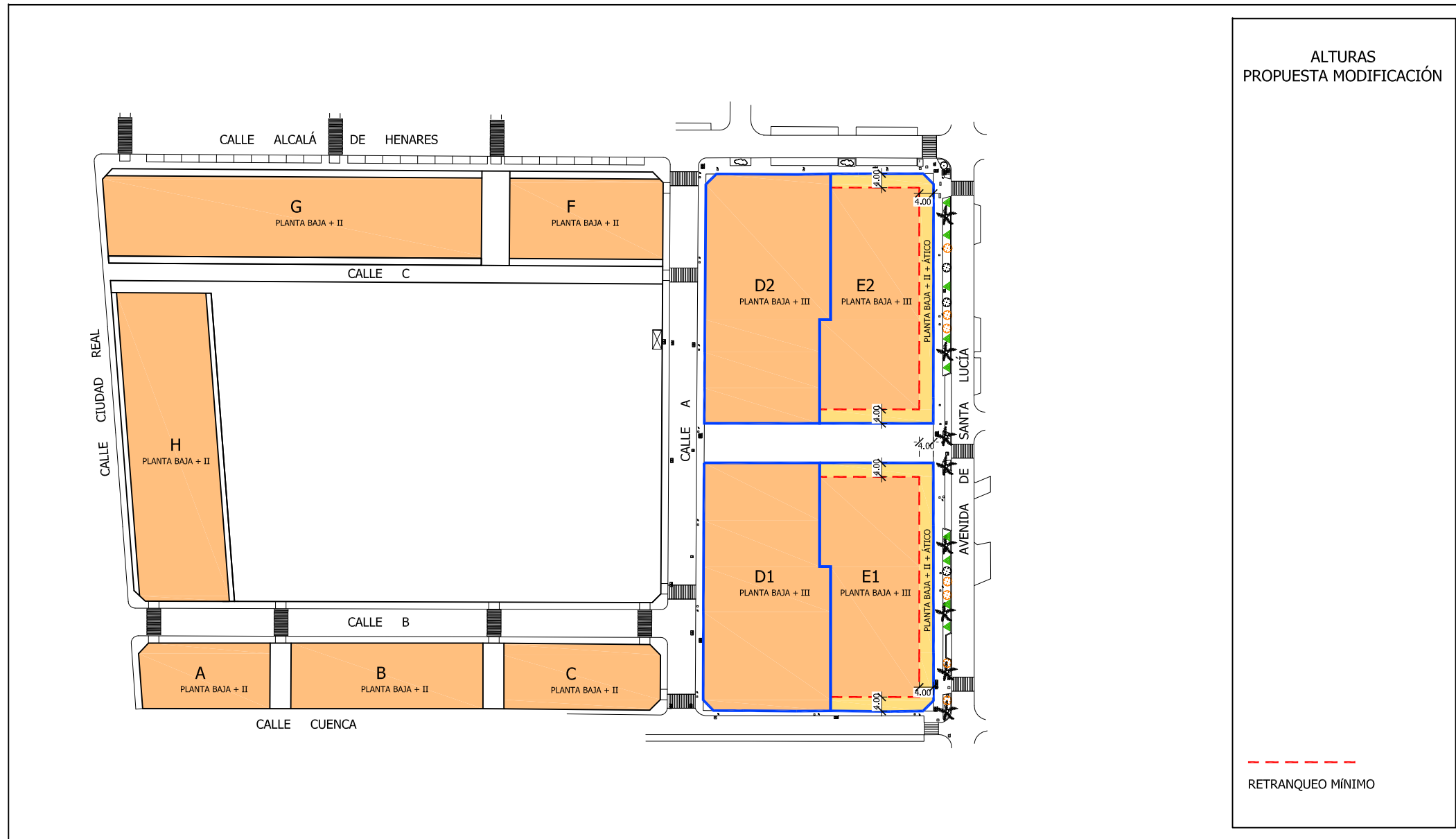
**PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de la UNIDAD de EJECUCIÓN Nº 41 del ÁREA de REPARTO Nº 23 de ALCALÁ de GUADAIRA, SEVILLA**



PLANO: PROPUESTA MODIFICACIÓN de CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	ESCALA: 1/1.500
PROPIEDAD: ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN LEVEL S.L. CIF B-78613403	ARQUITECTOS:  MANUEL BERMUDO VALERO JUAN CANTERO CASTILLO

DOCUMENTO COMETIDO A APROBACIÓN  
 12/002064 - T003  
 VISADO  
 06 JULIO 2012  
 MARZO 2012  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 documento visado electrónicamente

PAG 0033/0036



PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de la UNIDAD de EJECUCIÓN Nº 41  
del ÁREA de REPARTO Nº 23 de ALCALÁ de GUADAIRA, SEVILLA



PLANO:	PROPUESTA MODIFICACIÓN de ALTURAS PARCELAS MODIFICADAS	ESCALA:	1/1.500
PROPIEDAD:	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN LEVEL S.L. CIF B-78613403	ARQUITECTOS:	MANUEL BERMUDO VALERO JUAN CANTERO CASTILLO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

12/002064 - T003

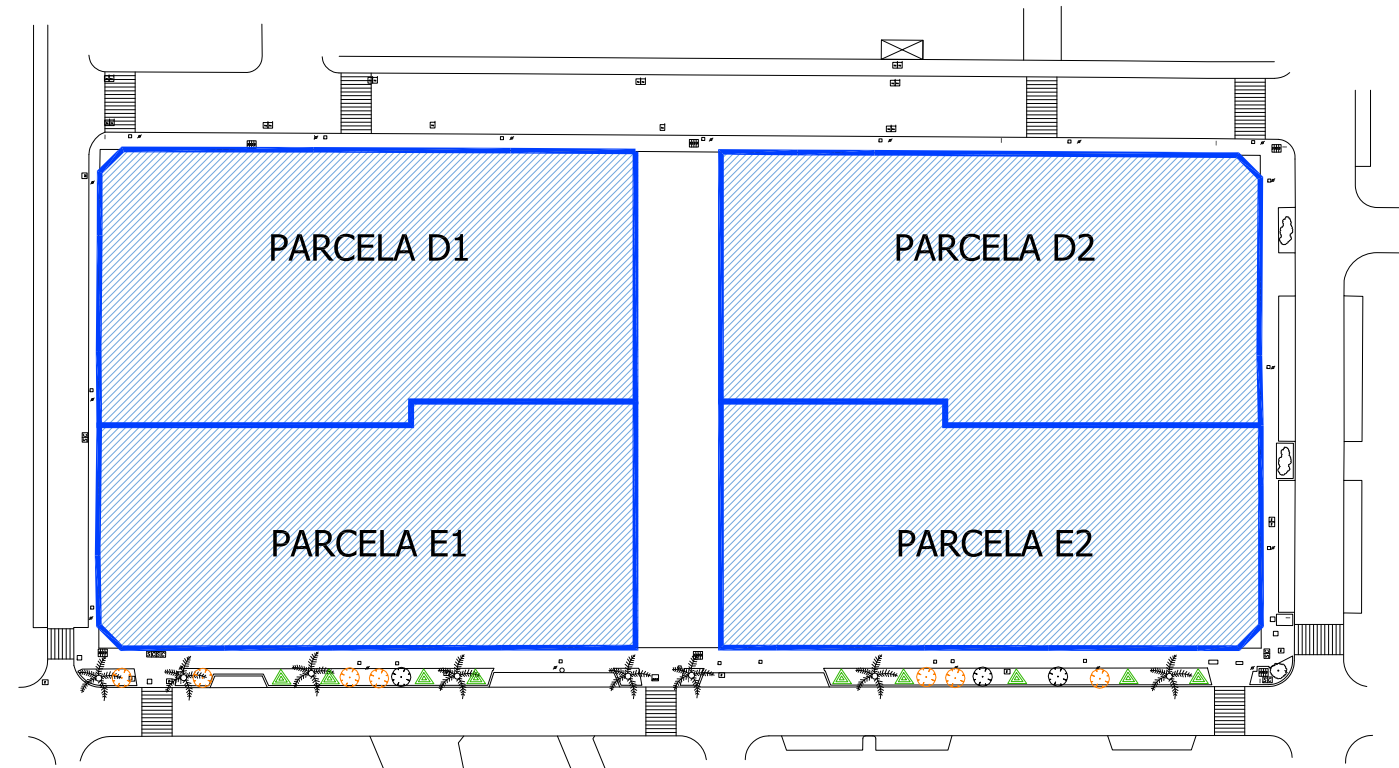
VISADO

06 JULIO 2012

MARZO 2012

COMPLACIA DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS PROPUESTA ASIGNACIÓN

EDIFICABILIDAD

PARCELA D1	5.906,40 m <sup>2</sup> .
PARCELA D2	5.906,40 m <sup>2</sup> .
PARCELA E1	5.580,95 m <sup>2</sup> .
PARCELA E2	5.580,95 m <sup>2</sup> .
TOTAL	22.974,70 m <sup>2</sup> .

APROVECHAMIENTO

PARCELA D1	5.611,08 m <sup>2</sup> .
PARCELA D2	5.611,08 m <sup>2</sup> .
PARCELA E1	5.301,90 m <sup>2</sup> .
PARCELA E2	5.301,90 m <sup>2</sup> .
TOTAL	21.825,96 m <sup>2</sup> .

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de la UNIDAD de EJECUCIÓN Nº 41 del ÁREA de REPARTO Nº 23 de ALCALÁ de GUADAIRA, SEVILLA



PLANO: EDIFICABILIDAD y APROVECHAMIENTO  
PROPUESTA de ASIGNACIÓN PARCELAS MODIFICADAS

PROPIEDAD:  
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN LEVEL S.L.  
CIF B-78613403

ARQUITECTOS:  
*Manuel Bermudo Valero*  
MANUEL BERMUDO VALERO  
JUAN CANTERO CASTILLO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

12/002064 - T003

PAG 0035/0036

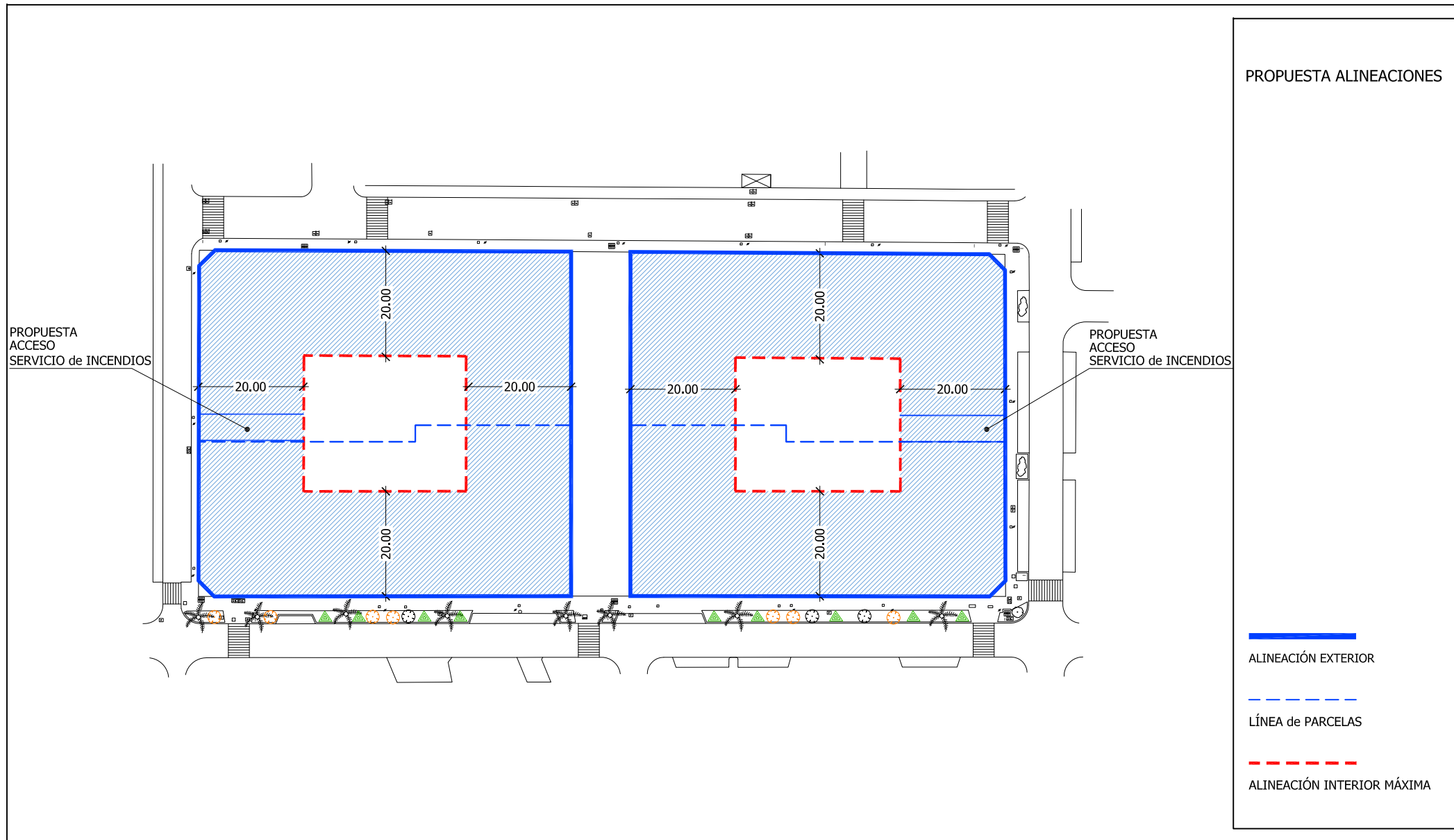
FECHA: 06 JULIO 2012

MARZO 2012

VISADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de la UNIDAD de EJECUCIÓN Nº 41 del ÁREA de REPARTO Nº 23 de ALCALÁ de GUADAIRA, SEVILLA

	PLANO: PROPUESTA de ALINEACIONES PARCELAS MODIFICADAS	ESCALA: 1/1.000
	PROPIEDAD: ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN LEVEL S.L. CIF B-78613403	ARQUITECTOS:  MANUEL BERMUDO VALERO JUAN CANTERO CASTILLO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN 12/002064 - T003 MARZO 2012  
 VISADO  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 documento visado electrónicamente