

071

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DE LA UE-57 Y PARCELA COLINDANTE
EN EL AMBITO DEL AR-3
EN EL POLIGONO LA RED NORTE.
SECTOR 7 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE
ALCALA DE GUADAIRA.

ALCALA DE GUADAIRA. SEVILLA.

DOCUMENTO V:
ORDENANZAS REGULADORAS



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DE LA UE-57 Y PARCELA COLINDANTE
EN EL ÁMBITO DEL AR-3
EN EL POLIGONO LA RED NORTE SECTOR 7
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DE ALCALA DE GUADAIRA

ALCALA DE GUADAIRA. SEVILLA.

DOCUMENTO V:

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

SECCION I.- DISPOSICIONES GENERALES.-

ART. 1.- AMBITO DE APLICACION.

ART. 2.- VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACIONES.

ART. 3.- DOCUMENTACION E INTERPRETACION.

SECCION II.- ORDENANZAS REGULADORAS.-

ART. 4.- CATEGORIAS.

ORDENANZA A.

ART. 5.- CONDICIONES DE LA PARCELA

ART. 6.- CONDICIONES DE USO

ART. 7.- CONDICIONES DE EDIFICACION.

ART. 8.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO REAL.

ART. 9.- CONDICIONES ESTETICAS.



SECCIÓN II: ZONA DE VIARIO. COMUNICACIONES Y
APARCAMIENTOS

ART.10. DESCRIPCIÓN

ART.11. CONDICIONES DE USO.

SECCIÓN III: CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA A
TENOR DEL INFORME EMITIDO POR RENFE DE FECHA 6 DE
MAYO DE 2004

ART.12. NORMATIVA DE APLICACIÓN

ART.13. VALLADO COLINDANTE CON EL FERROCARRIL

ART.14. REALIZACION DE OBRAS EN LA ZONA DE
PROTECCION DEL FERROCARRIL

ART.15. DEFINICIÓN DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE;
ALINEACIÓN DE EDIFICACIONES.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DE LA UE-57 Y PARCELA COLINDANTE
EN EL ÁMBITO DEL AR-3
EN EL POLIGONO LA RED NORTE SECTOR 7
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DE ALCALA DE GUADAIRA

ALCALA DE GUADAIRA. SEVILLA.

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1.- AMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el **Sector de suelo Urbano Plan Especial de Reforma interior de la UE-57 y Parcela colindante en el ámbito del AR-3 en el Polígono la Red Norte sector 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira**, con la delimitación que se detallan en la documentación gráfica que acompaña esta memoria, salvo los reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física, propios de utilización de una cartografía detallada.

ART. 2.- VIGENCIA. REVISIÓN Y MODIFICACIONES.

1. El presente Plan Especial de Reforma Interior, tiene **vigencia indefinida**, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2. Se entenderá por **modificación**, el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro parámetro del Plan Especial.

3. Para su revisión o modificación, se tendrá en cuenta además de lo establecido en la **L O U A**, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. del Municipio de Alcalá de Guadaira

ART. 3.- DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN.

1. El Plan Especial de Reforma Interior está integrado por los siguientes documentos: **Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.**

2. Los documentos del Plan Especial de Reforma Interior integran una **Unidad Coherente**, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordia o imprecisión del contenido de la documentación, tendrán en cuenta los siguientes criterios:

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION: señala los **objetivos generales** de la Ordenación y expresa y Justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el **instrumento de interpretación del Plan** en su conjunto y opera supletoriamente para resolver conflictos entre los mismos.



075

DOCUMENTO II: **ANEXO JUSTIFICATIVO DEL ART. 64 AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**: este documento pretende dar respuesta a lo establecido en dicho artículo a modo de Anexo a la Memoria del Plan.

DOCUMENTO III: **PLANOS DE INFORMACION**: tienen **carácter informativo**, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

DOCUMENTO IV: **PLANOS DE ORDENACION Y PLANEAMIENTO**: tienen **carácter normativo**, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la Ordenación establecida.

DOCUMENTO V: **ORDENANZAS REGULADORAS**: Constituyen el **cuerpo Normativo** específico del ámbito de Plan Especial de Reforma Interior. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas de mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Planeamiento General.

DOCUMENTO VI: **PLAN DE ETAPAS**: tiene **carácter normativo**, determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

DOCUMENTO VII: **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**: contiene la **evaluación económica** de las Inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

Si, no obstante los criterios Interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo, subsistiese **ALGUNA IMPRECISIÓN**, prevalecerán las determinaciones de la Documentación Gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre **Documentación Gráfica y Escrita, prevalecerá esta última**.

El presente Plan Especial **desarrolla** las determinaciones precisas exigidas con carácter general en el P.G.O.U.

Las determinaciones del Plan Especial se Interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con su contexto y antecedentes, tengan en cuenta principalmente el **espíritu y finalidad** del P.G.O.U., las cuales desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.



016

CAPITULO II: ORDENANZAS REGULADORAS

I ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

SECCIÓN I: ZONA INDUSTRIAL

ART. 4. CATEGORIAS.

Se establece dos ordenanzas : **ordenanza A** y **ordenanza 5 - 2 ° (plano 02)** según definidas en PGOU.

- **ORDENANZA A**: Uso característico Industrial en categoría I y II.
- **ORDENANZA 5-2°**: Uso característico Industrial en categoría I y II.

Ambos comprenden los siguientes grupos:

- 1.- El correspondiente a la definición de este artículo.
- 2.- Cumplirán además las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establecen en la Ordenanza nº5 del P.G.O.U.

Elo no quita que pueda desarrollar un Estudio de Detalle, tal como se establece en este **art. 418** del PGOU, para la creación de un mini polígono acogándose a dicha Normativa.

Así mismo, se estará a lo dispuesto en los **art. 307 hasta 331**, ambos inclusive.

ORDENANZA A

ART. 5. CONDICIONES DE LA PARCELA.

A efectos de **Segregación y Agrupación** se establece como **parcela mínima edificable la de 200 m²**, con frente mínimo de 10 m. y cuya forma permita la inscripción de un círculo de 10 m. en su interior.

Los patios de los espacios libres se podrán subdividir según los criterios establecidos en el P.G.O.U.

ART. 6. CONDICIONES DE USO.

1.- El **Uso Característico** de la zona es el **Industrial en categoría I y II**, siendo obligatorio la obtención de una plaza de aparcamiento de turismos en el interior de cada parcela.



017

2.- Son **Usos Compatibles**:

A) **Productivo**

- Comercial en categorías I y II y del tipo no alimentario.
- Oficinas siempre que sean propias de la industrial y su superficie edificada no supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.

B) **Equipamiento y Servicios Públicos**: Se admiten los usos socio-cultural, deportivos, público-administrativos, servicios urbanos e Infraestructuras.

ART. 7.- **CONDICIONES DE EDIFICACION.**

1.- No se establece un retranqueo mínimo con respecto a sus linderos laterales, aunque si se produce este será como mínimo de 3 mts.

Con respecto a la separación mínima obligatoria esta se define en el plano de alineaciones incluido en la documentación gráfica que acompaña esta memoria, los paramentos traseros serán tratados como cerramientos vistos

2.- La nueva edificación deberá situar su línea de fachada en la alineación exterior salvo en aquellas parcelas con un frente superior a 20 mts en las que puede separarse de la mismas siempre que el ancho mínimo de dicho espacio sea de 6 mts. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de la medianera de la edificación colindante.

3.- La altura máxima se establece en 2 plantas (B+1).

4.- La altura de cumbrera no será superior a 10 m.

5.- Los semisótanos cuya altura sobre rasante de la calzada sea superior a 1.20 mts se considerará plantas sobre rasante.

6.- Con respecto a las traseras de las edificaciones de las M2a, M2b y M3 que lindan con espacios libres, estas alineaciones tendrán carácter de fondo máximo edificable y obligatorio.

ART. 8.- **CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO REAL.**

Cuadro de distribución de edificabilidades :

Manzanas	Superficie m ² s	Superficie neta edificable m ² t
M1	14.081,26	14.081,26
M2a	6.130,19	9.950,23
M2b	282,91	810,55
M3	863,79	2.200,00
Total	21.358,15	



La ocupación máxima será el resultado del Plano de Alineaciones.

ART. 9.- CONDICIONES ESTETICAS.

Cualquiera que sea la tipología de edificación, será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela. Los cerramientos habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- a) La altura total de la cerca será de dos (2) metros y dispondrá de puerta practicable.
- b) Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación

El **resumen** de estas Ordenanzas es el que sigue:

- 1.- Industria en categoría I y II.
- 2.- Posibilidad de retranqueo, a parcela con frente > 20 mts.
- 3.- Parcela mínima: 200 m².
Fachada mínima: 10 m.
- 4.- Retranqueo mínimo a linderos de Parcelas: no se exige, o en caso de existir retranqueo, 3 mt.
- 5.- Altura máxima: 2 Plantas (B+ 1).
- 6.- Ocupación máxima en parcela, será la resultante del cuadro anterior.
- 7.- Edificabilidad máxima del sector: 0.7 m²/m²*
- 8.- Usos permitidos:

1.- El **Uso Característico** de la zona es el **Industrial en categoría I y II.**

2.- Son **Usos Compatibles:**

A) **Productivo**

- Comercial en categorías I y II y del tipo no alimentario.
- Oficinas siempre que sean propias de la industrial y su superficie edificada no supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.

B) **Equipamiento y Servicios Públicos:** Se admiten los usos socio-cultural, deportivos, público-administrativos, servicios urbanos e infraestructuras.



SECCIÓN II. ZONA DE VIARIO, COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO

ART. 10. DESCRIPCIÓN.

Zona destinada al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionamientos.

ART. 11. CONDICIONES DE USO.

1.- Se **prohíbe** cualquier tipo de **edificación permanente**, aunque se **permitirían**, bajo autorización Municipal, **instalaciones provisionales** tipo quiosco de venta aislado, que no supere los 5 m² ocupado siempre que no se invada la calzada rodada, y se deje un paso peatonal libre mínimo de 1,20 m.

2.- En cualquier caso se estará a lo dispuesto al **Decreto 72/1992** de 5 de Mayo "Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

3.- Se reservará en el Interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, destinado a aparcamiento de turismos. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad industrial.

SECCIÓN III: CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA A TENOR DEL INFORME EMITIDO POR RENFE DE FECHA 6 DE MAYO DE 2004 Y ANEXO

1.- 6 DE MAYO DE 2004.-

ART. 12. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en el ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la ley 16/1987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-7-87, y su reglamento aprobado por Real decreto 1211/1990 de 28 de septiembre (B.O.E. de 8-10-90), por tanto esta normativa será de aplicación en este P.E.R.I. y se deberá tener en consideración.

ART. 13. VALLADO COLINDANTE CON EL FERROCARRIL.

El promotor de esta actuación asumirá el coste del vallado y su mantenimiento de la zona colindante con el ferrocarril, habiéndose incorporado en este P.E.R.I. en su documento VII " Estudio económico financiero " dichos costes en el cap.14.



080

ART. 14.- REALIZACIÓN DE OBRAS EN LA ZONA DE PROTECCIÓN DEL FERROCARRIL.

Será necesaria la previa autorización de RENFE para realizar cualquier tipo de obras y actividad en la zona de protección del ferrocarril, quién podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate, en el PERI que nos ocupa no se contemplan.

Para ello deberán dirigirse a la Jefatura Territorial de Mantenimiento de Infraestructura, c/ Pueblo Saharaui, 10 -41008 - SEVILLA

ART. 15.- DEFINICIÓN DE LA ZONA DE AFECCIÓN : ALINEACIÓN DE EDIFICACIONES.

Si bien en el art. 1.2.3 de la memoria y en el plano I-15 se definen tanto las Líneas Edificación como la que delimita la Zona de Afección, deberá tomarse en consideración la arista exterior de la explanación de la Infraestructura ferroviaria.

Por tanto, en futuras fases de ejecución de la actuación prevista en este documento, como la fase de ejecución material de la ordenación propuesta (Proyecto de Urbanización), a sí como proyectos de obras autorizados en la misma deberán seguir como criterio general, a la hora de fijar sus alineaciones, que dicha arista será la resultante de la Intersección de la Infraestructura ferroviaria con el terreno colindante.

Ésta será fijada mediante la línea envolvente que resulte del estudio pormenorizado mediante secciones transversales que hayan contemplado la Infraestructura ferroviaria y la ordenación urbanística propuesta.

Por tanto, una vez fijada la misma, cualquier tipo de obra, que se pretenda realizar en esta Zona de Afección deberá contar con licencia de la empresa titular de la línea.

2.- ANEXO AL INFORME SECTORIAL

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

Serán de estricto cumplimiento.

En Alcalá de Guadaira, Sevilla, Abril de 2m5.

Promotor

Arquitecto

CARMELO JUSTO LUQUE y
CORNELIO AGUILAR TORRALBO en Rep. De
CARMELO Y CORNELIO PROMOCIONES
INMOBILIARIAS, S.L

ANTONIO M. SANCHEZ CORTES

