

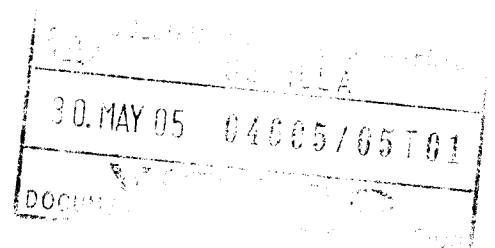
ESTUDIO DE DETALLE
UE-62 NORTE
ALCALÁ DE GUDAÍRA
(SEVILLA)

PROMOTOR: PROMOCIONES INMOBILIARIAS
JOSÉ RECIO, S. L.

ARQUITECTO: GERMÁN ROMÁN FERNÁNDEZ

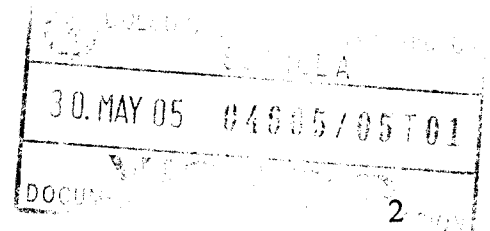
Documento para su aprobación inicial.

Mayo de 2005



MEMORIA- ÍNDICE

- CAPITULO I -
- 1.1. ANTECEDENTES
 - 1.2. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 1.4. EMPLAZAMIENTO
 - 1.5. PROPIETARIOS
- CAPITULO II -
- 2.1. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS
 - 2.2. SUPERFICIES
- CAPITULO III-
- 3.1. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
 - 3.2. ORDENACIÓN DEL SUELO
 - 3.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN
 - 4.4. FICHA URBANÍSTICA.
- CAPITULO IV-
- 4.1. MANZANAS
 - 4.2. VIARIO DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 4.3. ALINEACIONES Y RASANTES



CAPITULO I

1.1. – ANTECEDENTES.

Por encargo del propietario de los terrenos integrados en la UE-62 NORTE, la la Sociedad Mercantil "Promociones Inmobiliarias José Recio, S. L.", se redacta el presente Estudio de Detalle, siendo sus redactor el arquitecto D. Germán Román Fernández, arquitecto colegiado nº 2.356, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

1.2. – PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

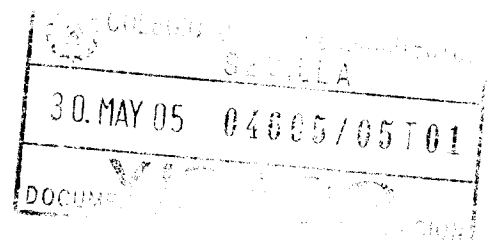
Al amparo del art.15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y PGOU de Alcalá de Guadaíra, se redacta el presente Estudio de Detalle, conteniendo las determinaciones y documentaciones previstas en las citadas Leyes.

1.3. – OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira acordó el 24-9-2001 aprobar definitivamente el cambio de delimitación de la UE-62 (Expediente 13-G/99), dividiendo en dos dicha unidad de ejecución: La UE-62-SUR y la UE-62-NORTE.

El Estudio de Detalle que aquí se desarrolla corresponde a los terrenos de la UE-62 NORTE, en cumplimiento con las determinaciones de actuación definidas en la correspondiente ficha de planeamiento, con el fin de establecer el trazado del viario, las alineaciones y rasantes, la ordenación de los volúmenes, y la localización del suelo dotacional. Dichos terrenos están clasificados en el vigente PGOU como Suelo Urbano y su ámbito es reducido.

Los objetivos del Estudio de Detalle son:



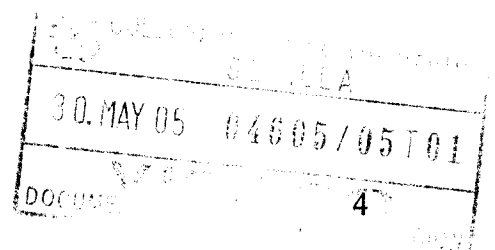
1. Adaptar las determinaciones del PGOU a la superficie real de la Unidad de Ejecución.
2. Establecer una nueva sección para la ronda norte que pasa de 22 a 30 m.
3. Introducir nuevos viales de dominio y uso público para dar acceso a la edificación.
4. Ordenación de volumen repartiendo la edificabilidad máxima asignada por el PGOU entre las manzanas resultantes.

1.4.- EMPLAZAMIENTO

La parcela objeto de la actuación se encuadra en la zona norte del casco urbano consolidado, a la altura del P.K.10+000 de la Autovía A-92 sentido Sevilla, al norte de la UE-62 SUR.

1.5.- PROPIETARIOS

La totalidad de los terrenos pertenecen a la Sociedad Mercantil "Promociones Inmobiliarias José Recio, S. L.", CIF B-4I286709, con domicilio social en C/ Mar Cantábrico nº 2, Planta 1ª.



CAPITULO II

2.1.- DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

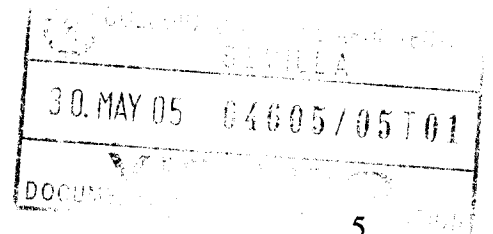
Los terrenos de la unidad de ejecución, se encuentran situados al norte o espalda de la UE-62 SUR, lindante esta última con la vía de servicio de la Autovía A-92 (Sevilla-Málaga), que recorre el término municipal de Alcalá de Guadaira, en dirección Sureste-Noroeste.

La UE-62 NORTE tiene forma irregular, asimilable a un trapecio con un apéndice, lindante por su base mayor, la cara sur, con la UE-62 SUR; El apéndice correspondería al eje del vial de borde Oeste proyectado, límite con la UE-61. El resto de sus lados quedan definidos de la siguiente forma: al Norte linda con terrenos rústicos; al Este, por el eje del vial de borde proyectado límite con el SUP-I-6.

La topografía del terreno presenta una pendiente descendiente de un 2,5 % de este a oeste.

2.2.- SUPERFICIE DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La superficie total de la UE-62-NORTE, objeto de este Estudio de Detalle es de 27.859 m², según reciente medición topográfica, que no corresponde con la superficie reflejada en la ficha urbanística. (véase plano 2 "Delimitación del Estudio de Detalle")



CAPITULO III

3.1. - JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El régimen urbanístico de las Unidades de Ejecución se regula en el Capítulo 10 del Título X del PGOU, estableciéndose en los artículos 437, 438, 439 y 440 que las ordenaciones que se detallan en las Unidades de Ejecución podrán ser modificadas, mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir en ningún caso las superficies de cesión establecidas en la ficha correspondiente. Se determina asimismo en el art.440 que el ajuste de las cifras de Edificabilidad y Aprovechamiento en base a mediciones mas exactas no supone modificación de las determinaciones del Plan General.

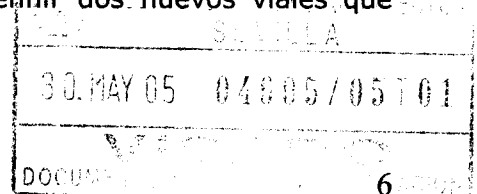
El desarrollo de la Actuación, se hará según los instrumentos del planeamiento, gestión y ejecución, que aparecen especificados en la ficha correspondiente del PGOU.

3.2.- ORDENACIÓN DEL SUELO

Este Estudio de Detalle tiene como objeto establecer el trazado del viario así como las alineaciones y rasantes, y determinar las parcelas resultantes. La Ordenación se puede apreciar en el plano 6 "Ordenación resultante".

El planeamiento establece para la Unidad de Ejecución la tipología de Industrial Grado 2, con una superficie bruta de 26.818 m² y una edificabilidad de 13.942 m², resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad a la manzana (0,7 m²t/m²s) tras establecer las reservas de viario definidas en el PGOU; y aplicar los retranqueos respectivos, para obtener la ocupación máxima.

Una vez hechas las adaptaciones de las determinaciones del PGOU a la superficie real de la Unidad (ver plano 3) y respetando los parámetros de edificabilidad y ocupación máxima, procedemos a definir dos nuevos viales que



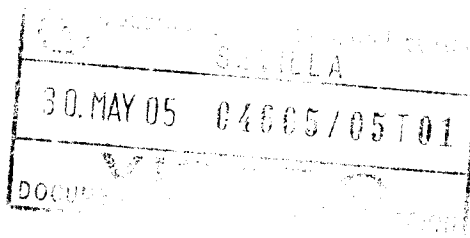
posibiliten la parcelación en unidades de menor superficie, asignando la edificabilidad y ocupación máxima obtenida a las manzanas resultantes.

Las nuevas manzanas tendrán una superficie mínima de 3.000 m², una longitud mínima del lindero frontal de 40 metros y la forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a esta longitud.

Por requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, el vial de borde norte, en lugar de los 22 metros definidos en el PGOU, pasará a tener 30 metros, previendo mas amplitud para la ronda norte, aunque se mantiene la edificabilidad resultante de aplicar los 22 metros originales. La sección definitiva de este vial será definida por el Ayuntamiento, según el proyecto conjunto de la Ronda Norte.

3.3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

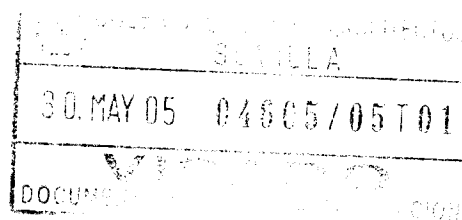
La gestión se realizará mediante el sistema de actuación por COMPENSACIÓN, de iniciativa privada, siendo a cargo de PROMOCIONES INMOBILIARIAS JOSÉ RECIO, S. L. la totalidad de los costes de la ejecución de la urbanización.



3.4.- FICHA URBANÍSTICA

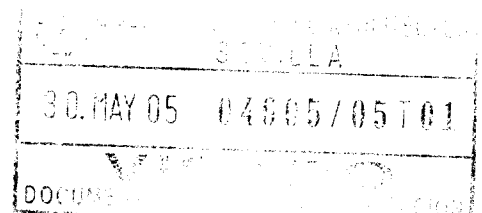
En la ficha resultante del cambio de delimitación de unidades de ejecución a que se ha hecho referencia en el apartado 1.3 anterior, se establecen las determinaciones específicas para el área objeto del Estudio de Detalle:

PLANO Nº 7.12		ZONA: FLEX NORTE		UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 62 NORTE	
OBJETIVOS: - Obtención de viario de borde					
G E S T I Ó N	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		INICIATIVA: Privada		PROGRAMA: 1º C.
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 12	
	El vial de borde norte será ejecutado por el Ayuntamiento mediante la aplicación de contribuciones especiales.				
O R D E N A C I Ó N	SUPERFICIE BRUTA 26.818 m2		EDIFICABILIDAD 13.942 m2		
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria Grado 2º		APROVECHAMIENTO 13.942 u.a.		
CESIONES: 6.901 m2 de viario.					



La ficha adaptada a la superficie real de la Unidad (Ver plano 3), quedaría de la siguiente manera:

PLANO Nº 7.12	ZONA: FLEX NORTE	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 62 NORTE	
OBJETIVOS: - Obtención de viario de borde			
G E S T I Ó N	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1º C.
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 12
	El vial de borde norte será ejecutado por el Ayuntamiento mediante la aplicación de contribuciones especiales.		
O R D E N A C I Ó N	SUPERFICIE BRUTA 27.859 m2 ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria Grado 2º	EDIFICABILIDAD 14.554 m2 APROVECHAMIENTO 14.554 u.a.	
	CESIONES: 7.067 m2 de viario.		



CAPITULO IV**4.1.- MANZANAS**

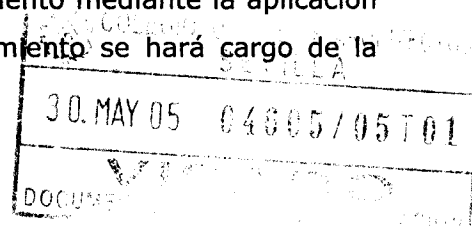
De la Ordenación (Ver plano 3 "Superficies") resultan tres manzanas de uso lucrativo, y la red viaria, con las siguientes características:

Uso		Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Plantas
LUCRATIVO	Manzana 1	7.764	6.470	B+1
	Manzana 2	4.013	4.013	B+1
	Manzana 3	4.395	4.071	B+1
	SUMA	16.172	14.554	
CESION	Viaro	11.687	-	-
	TOTAL	27.859		

4.2.- VIARIO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se definen cinco viales que constituyen la red viaria de la Unidad. (Ver plano 5). Tres de ellos son los definidos en el Plano de Alineaciones y Rasantes del PGOU para la Unidad de Ejecución, redefinida posteriormente su delimitación al dividirse la UE-62 en las Unidades de Ejecución Norte y Sur.

El vial de borde Norte, como hemos dicho, pasará de 22 a 30 metros, ampliando la sección original que definía el PGOU. Como indica la ficha de desarrollo de la Unidad, será ejecutado por el Ayuntamiento mediante la aplicación de contribuciones especiales; sin embargo, el Ayuntamiento se hará cargo de la



ejecución de los 22 metros originales, mientras que la ejecución de los 8 nuevos, corresponderán a la entidad urbanizadora.

El vial de borde Oeste tiene un ancho de 10 metros al eje de la calzada que comparte con la UE-61. Parte de la calle Cuchipanda 2, en el nudo de entronque de esta con la vía de servicio de la A-92, y se prolonga hasta el encuentro con el vial de borde norte.

El vial de borde Este tiene 9 metros de ancho al eje de la calzada que comparte con el SUP-I-6. Parte de la UE-62 SUR y se prolonga hasta el encuentro con el vial de borde Norte.

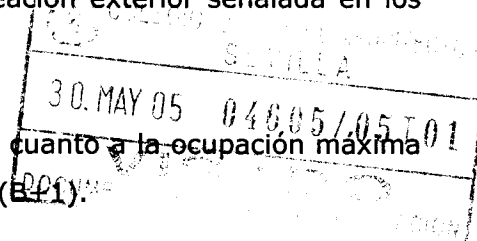
Los viales restantes, Calles 1 y 2, son los viales secundarios que conforman las manzanas edificables; la Calle 1, paralela al vial de borde norte y la calle 2 perpendicular a esta, ambas con 16 metros de anchura total.

En el interior de las parcelas se reservará espacio suficiente para 1 plaza por cada 100 m² construidos destinados a aparcamiento de turismos, independientemente de las plazas de aparcamientos públicos anejos a la red viaria, y de las necesarias para vehículos pesados, relacionados con la actividad industrial. Al tener estas reservas carácter obligatorio, la superficie destinada a tal fin no computará o consumirá edificabilidad.

4.3. ALINEACIONES Y RASANTES.

La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos del Estudio de Detalle.

La ordenación volumétrica queda definida en cuanto a la ocupación máxima de la parcela, y la altura máxima permitida de 10 m (E-1).

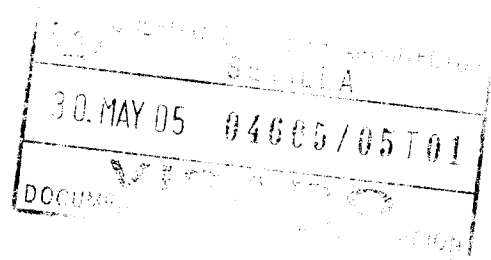


Las rasantes son las definidas en el plano de viales, así como las correspondientes a los viales existentes en el entorno, que determinaran los futuros perfiles longitudinales a concretar en posteriores documentos.

Estas se adaptan lo máximo posible a las cotas naturales del terreno y se adecuan a las rasantes de los viales existentes con las que conectan.

Alcalá de Guadaíra, mayo de 2005

Fdo: Germán Román Fernández
ARQUITECTO



INDICE DE PLANOS:

PLANO 1.- SITUACIÓN

PLANO 2.- DELIMITACION

ESC. 1/500

PLANO 3.- ADAPTACIÓN PGOU

ESC. 1/500

PLANO 4.- SUPERFICIES

ESC. 1/500

PLANO 5 .- RED VIARIA

ESC. 1/500

PLANO 6.- ORDENACIÓN RESULTANTE

ESC. 1/500

