

79 62/05/02

(50-21-05)

EJEMPLAR COLEGIO

416

480

ESTUDIO DE DETALLE "UE 61"  
EN ZONA CEMENTOS DEL ATLANTICO  
ALCALA DE GUADAIRA .SEVILLA.



FECHA ->  
6 - 9 - 05

ARCHIVO URBANÍSTICO



COLEGIO  
OFICIAL  
ARQUITECTOS  
SEVILLA

A

APROBADO: PA. 16.02.06

JLQ  
*[Handwritten signature]*

PROMOTOR :. **REVISIA**  
PROMOCIÓN Y GESTIÓN

ARQUITECTO: ANTONIO FRANCISCO MORILLA RODRIGUEZ

DOCUMENTO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2005

7. **Garantías:** A) Provisional: 14.028 euros.  
 b) Definitiva: Será del 4% del importe de adjudicación.
8. **Obtención de la documentación:** A) Copistería Guadaira, c/. Cristóbal Colón número 1. Alcalá de Guadaíra. (Teléfono 95.561.65.98).
9. **Exposición pública del pliego de cláusulas administrativas particulares:** Durante los ocho primeros días hábiles siguientes al de la publicación de este anuncio, suspendiéndose la licitación en caso de impugnación.
10. **Presentación de ofertas:**  
 A) Fecha límite presentación: Veintiséis días naturales siguientes a la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia. Si el vencimiento de dicho plazo fuese sábado o inhábil se considerará prorrogado el mismo hasta el siguiente día hábil.  
 B) Documentación a presentar: La indicada en el Pliego de Condiciones.  
 C) Lugar de presentación: Registro General del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.  
 D) Número de fax (en caso de presentación por correos) 95/49/79-153.

11. **Apertura de ofertas:**  
 A) Entidad: Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.  
 B) Fecha: Al tercer día siguiente hábil a la finalización del plazo de presentación de ofertas.  
 C) Hora: 12.00.
12. **Gastos anuncios:** Por cuenta del ofertante.
- Lo que se hace público para general conocimiento al objeto de que por los interesados puedan presentarse ofertas y formularse las reclamaciones, alegaciones, sugerencias u observaciones que se estimen pertinentes.
- Alcalá de Guadaíra a 9 de febrero de 2006.—El Alcalde, Antonio Gutiérrez Limones.

35W-2461-P

## ALCALÁ DE GUADAÍRA

Don Antonio Gutiérrez Limones, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta ciudad.

Hace saber: El Consejo de Administración de la G.M.S.U. en su sesión celebrada el día 13 de febrero de 2006, aprobó la incoación de expediente de contratación para la adjudicación de las obras que a continuación se describen:

1. **Entidad adjudicadora:** Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.
2. **Objeto del contrato:** Ejecución de las obras de ensanche de la calle Rafael Beca. Expte. C-2005/122.
3. **Duración del contrato:** Tres meses.
4. **Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:** Abierto. Concurso.
5. **Presupuesto de licitación:** 170.142,52 euros. I.V.A incluido.
6. **Clasificación contratista:** Grupo C, subgrupo 6, categoría c.
7. **Garantías:** A) Definitiva: Será del 4% del importe de adjudicación.

8. **Obtención de la documentación:**  
 a) Copistería Guadaira, c/. Cristóbal Colón número 1. Alcalá de Guadaíra. (Teléfono 95.561.65.98-649-91-12-65).  
 b) Página Web: www.ciudadalcala.com (sólo pliego).
9. **Exposición pública del pliego de cláusulas administrativas particulares:** Durante los ocho primeros días hábiles siguientes al de la publicación de este anuncio, suspendiéndose la licitación en caso de impugnación.

10. **Presentación de ofertas:**  
 A) Fecha límite presentación: Veintiséis días naturales siguientes a la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia. Si el vencimiento de dicho plazo fuese sábado o inhábil se considerará prorrogado el mismo hasta el siguiente día hábil.

B) Documentación a presentar: La indicada en el Pliego de Condiciones.

- C) Lugar de presentación: Registro General del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.  
 D) Número de fax (en caso de presentación por correos) 95/49/79-153.

11. **Apertura de ofertas:**

- A) Entidad: Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.  
 B) Fecha: Al tercer día siguiente hábil a la finalización del plazo de presentación de ofertas.  
 C) Hora: 12.00.

12. **Gastos anuncios:** Por cuenta del ofertante.

Lo que se hace público para general conocimiento al objeto de que por los interesados puedan presentarse ofertas y formularse las reclamaciones, alegaciones, sugerencias u observaciones que se estimen pertinentes.

Alcalá de Guadaíra a 20 de febrero de 2006.—El Alcalde, Antonio Gutiérrez Limones.

35W-2707

## ALCALÁ DE GUADAÍRA

Don Antonio Gutiérrez Limones, Alcalde -Presidente del Ayuntamiento de esta ciudad.

Hace saber: Que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 13 de enero de 2006, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la calle Orellana, 5 (expte. 000009/2005-URED), instruido a instancia de PROMOCAYMA, así como someter el expediente a un trámite de información pública por espacio de veinte días, a fin de que quienes se encuentren afectados puedan formular cuantas alegaciones estimen oportunas.

Lo que se hace público para general conocimiento, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El plazo se computará a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia. Las alegaciones se presentarán, por escrito, en el Registro General del Ayuntamiento, sito en plaza del Duque, 1, o en cualquiera de las formas previstas legalmente.

Alcalá de Guadaíra a 16 de febrero de 2006.—El Alcalde, Antonio Gutiérrez Limones.

9W-2758-P

## ALCALÁ DE GUADAÍRA 416

Don Antonio Gutiérrez Limones, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

Hace saber: Que la Corporación Municipal en Pleno de este Ayuntamiento, en su sesión celebrada el día 16 de febrero de 2006, adoptó entre otros el acuerdo de aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la U.E. 61 Cementos Atlánticos (Expte. 000003/2005-URED), conforme al Proyecto presentado por Revisa Promoción y Gestión, S.L.

Que dicho acuerdo ha sido objeto de inscripción y depósito en el Registro Municipal de Planeamiento.

Lo que se comunica a los debidos efectos, advirtiendo que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa, y que contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de dos meses, contados a partir de esta publicación.

Alcalá de Guadaíra a 23 de febrero de 2006.—El Alcalde, Antonio Gutiérrez Limones.

253W-3422

**DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE  
DETALLE DE LA U.E-61  
"CEMENTOS DEL ATLÁNTICO" (ALCALA DE GUADAIRA) (SEVILLA)**

Se realiza el Documento para la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 61. zona "Cementos del Atlántico" en Alcalá de Guadaíra (Sevilla), tras haberse realizado diversas modificaciones en algunos aspectos puntuales del mismo, siguiendo el Informe Técnico emitido por la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) acerca del contenido del Estudio de Detalle para su aprobación inicial.

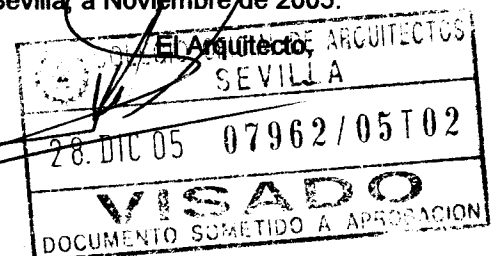
Anteriormente se realizó un Estudio de Detalle con el mismo nombre, visado con fecha 6 Septiembre 2005, y nº 07962/05T01.

Este Estudio De Detalle se aprobó inicialmente el 4 Noviembre 2005, con el número de expdte. 3/2005-URED.

A continuación se definen los puntos del Estudio de Detalle presentado que se han modificado, siguiendo los criterios los servicios técnicos de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, que son:

- (Memoria) Pagina 9: La suma de edificabilidades por manzana es de 22.284,37m<sup>2</sup>. La edificabilidad y el aprovechamiento son iguales y coincidentes con el fijado para el ámbito por el P.G.O.U. que es 23.175,18 u.a , a fin de posibilitar la futura equidistribución.
- Todos los planos se encuentran a escala 1/1000 para facilitar su lectura.
- Plano 04 .SUPERFICIES: Se prevén chaflanes de 3x3 en conformidad con el artículo 232 del P.G.O.U, en las alineaciones exteriores de todas las manzanas edificables proyectadas.
- Plano 06: ORDENACION RESULTANTE: La manzana M1A que comparte lindero con la U.E-60 tiene una separación de 8m por el lado corto que da a la vía de servicio .y. un mínimo de 5m del limite de la manzana 1 con la UE-60, cerrando así la parcela según lo establecido en el art. 3.3.1. Y en consecuencia corrigiéndose la ocupación máxima indicada en el cuadro.
- Los viarios interiore han sido ampliados a 16m de ancho entre alineaciones, según las dimensiones mínimas fijadas en el articulo 352 del PGOU., de los cuales se destinan 2,25m para cada aparcamiento, y 7m para la calzada. Esto se plasma en el Plano nº5 RED VIARIA.

En Sevilla, a Noviembre de 2005.



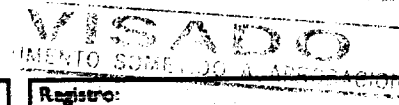
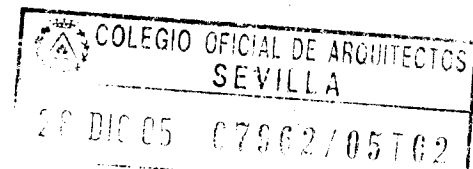
ANTONIO F. MORILLA RODRIGUEZ. ARQUITECTO.



Ayuntamiento de  
Alcalá de Guadaíra

SECRETARIA

## NOTIFICACIÓN



Nombre y apellidos	
D. ANTONIO FCO. MORILLA RODRIGUEZ en representación de GESA ARQUITECTURA S.L. y de REVISAR PROMOCION Y GESTION S.L.	
Nº D.N.I.	
Domicilio a efectos de notificaciones (calle o plaza, número)	
AVENIDA DIEGO MARTINEZ BARRIOS, 4-7º-5º A	
Localidad	Provincia
41013 SEVILLA	

Registro:
AYUNTAMIENTO ALCALÁ DE GUADAÍRA
- 7 NOV. 2005
REGISTRO DE SALIDA Nº 2863
Referencia: Acuerdos Municipales

Notifico a Vd. que por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintiocho de octubre de dos mil cinco se adoptó, entre otros, el acuerdo que copiado literalmente, dice así:

**12º APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE 61 "CEMENTOS DEL ATLÁNTICO" (EXPDTE. 3/2005-URED).**- Examinado el expediente que se tramita para aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la UE 61 "Cementos del Atlántico", y resultando:

1º El PGOU vigente en Alcalá de Guadaíra delimita la Unidad de Ejecución nº 61 "Cementos de Atlántico", con una superficie bruta de 40.886 m2 previendo su desarrollo a través del Sistema de Actuación por Compensación

2º Con fecha 12 de septiembre de 2005, D. Antonio Fco. Morilla Rodríguez en representación de REVISAR PROMOCIÓN Y GESTIÓN S.L presenta dos copias visadas del Estudio de Detalle correspondiente a la Unidad de Ejecución de referencia, instando a su aprobación inicial.

3º Los terrenos incluidos en el ámbito constituyen una única finca, habiéndose presentado nota simple registral (finca 46275) en el que consta como propietario DEMOLEX ANDALUCÍA S.A, copia del contrato privado de compra venta de la citada finca, a favor de GESA ARQUITECTURA S.L, así como copia de contrato de cesión de derechos por el que la entidad REVISAR PROMOCIÓN Y GESTIÓN S.L se subrogará en la posición contractual en la escritura pública de compraventa, estando legitimado para actuar como promotor del instrumento de planeamiento de referencia, estando representadas ambas entidades en la persona de D. Antonio Fco. Morilla Rodríguez.

4º El Estudio de Detalle tiene como finalidad la adaptación de las determinaciones del PGOU a la superficie real de la Unidad de Ejecución, estableciendo una nueva sección para la ronda norte, e introduciendo nuevos viales de dominio y uso público de acceso a cada una de las manzanas propuestas, manteniendo, de conformidad con lo establecido en el art.15.1.b) de la LOUA, las condiciones de edificabilidad máxima permitida.



Ayuntamiento de  
Alcalá de Guadaíra

SECRETARIA

## NOTIFICACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA	
28.DIC.05	07962/05T02
<b>VISADO</b>	
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION	

5º Del informe emitido por los Servicios Técnico y Jurídico del Departamento de Urbanismo con fecha 21 de octubre de 2005 se deduce la necesidad de subsanar determinadas deficiencias en el documento con anterioridad a la aprobación definitiva del mismo.

Visto lo anterior, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad y en votación ordinaria, acuerda:

**Primero.-** Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la UE 61 "CEMENTOS DEL ATLANTICO" redactado por el Arquitecto D. Antonio Francisco Morilla Rodríguez y promovido por REVISA PROMOCIÓN Y GESTIÓN SL, actuando como propietario único de los terrenos, según documento presentado el 12 de septiembre de 2005, visado por el COAS con el nº 07962/05 T01.

**Segundo.-** Insertar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión de ésta, así como en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, sometiendo el expediente a un trámite de información pública por plazo de 20 días, quedando a disposición de cualquiera que quiera examinarlo para presentar alegaciones.

**Tercero.-** Notificar los anteriores acuerdos al promotor del expediente, requiriéndole la aportación con carácter previo a la Aprobación Definitiva, de nuevo Estudio de Detalle (documento completo) en el que se subsanen las deficiencias señaladas en el presente informe y en su caso, las que se indiquen en el informe de los técnicos de la Gerencia de Servicios Urbanos, pendiente de recibir, así como el abono de las tasas correspondientes a la tramitación del instrumento de planeamiento adjuntando a la notificación la correspondiente hoja de autoliquidación.

*Lo que le comunico a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos, advirtiéndole que contra el presente acuerdo, de trámite y que no pone fin a la vía administrativa, no cabe recurso alguno, sin perjuicio de que pueda interponer el que estime procedente.*



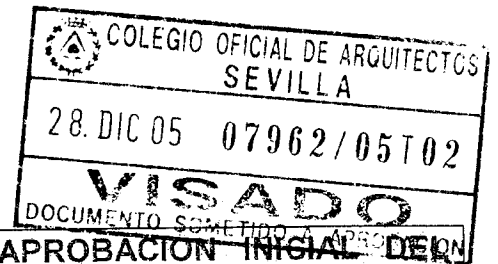
Alcalá de Guadaíra, a 4 de noviembre de 2005

El secretario general,

Fernando Manuel Gómez Rincón.



Ayuntamiento de  
Alcalá de Guadaíra



**INFORME JURÍDICO - TECNICO PARA LA APROBACION INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 61- "CEMENTOS DEL ATLÁNTICO". EXPTE. 03/2005-URED.**

## 1.- ANTECEDENTES

El PGOU vigente en Alcalá de Guadaíra delimita la Unidad de Ejecución nº 61 "Cementos de Atlántico", con una superficie bruta de 40.886 m<sup>2</sup> previendo su desarrollo a través del Sistema de Actuación por Compensación, estableciendo para la misma las siguientes determinaciones:

- Objetivo: Obtención de viario de borde.
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciativa: Privada
- Programa: 1er Cuatrienio
- Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización
- Area de Reparto nº 12
- Superficie Bruta: 40.886 m<sup>2</sup>
- Ordenanza: Industria grado 2
- Edificabilidad: 23.146,20 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento: 23.156,20 ua
- Cesiones: 7.820 m<sup>2</sup> de viario

Con fecha 12 de septiembre de 2005, D. Antonio Fco. Morilla Rodríguez en representación de REVISA PROMOCIÓN Y GESTIÓN S.L presenta dos copias visadas del Estudio de Detalle correspondiente a la Unidad de Ejecución de referencia, instando a su aprobación inicial.

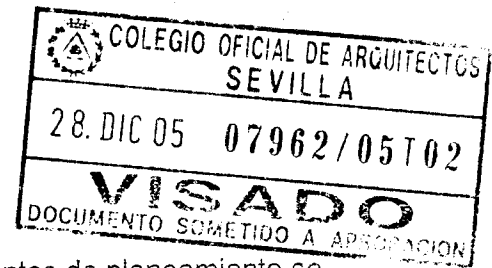
Los terrenos incluidos en el ámbito constituyen una única finca, habiéndose presentado nota simple registral (finca 46275) en el que consta como propietario DEMOLEX ANDALUCÍA S.A, copia del contrato privado de compra venta de la citada finca, a favor de GESA ARQUITECTURA S.L, así como copia de contrato de cesión de derechos por el que la entidad REVISA PROMOCIÓN Y GESTIÓN S.L se subrogará en la posición contractual en la escritura pública de compraventa, estando legitimado para actuar como promotor del instrumento de planeamiento de referencia, estando representadas ambas entidades en la persona de D. Antonio Fco. Morilla Rodríguez.

## 2. ASPECTOS JURIDICOS DE LA FIGURA DEL E.D.

A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios la aprobación inicial y definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal. Los correspondientes acuerdos han de ser adoptados, respectivamente, por el Alcalde (Comisión de Gobierno en el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, por delegación de aquél), y el Pleno (por mayoría absoluta de sus miembros) en aplicación de lo dispuesto en los arts. 21, 22 y 47 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.



Ayuntamiento de  
Alcalá de Guadaíra



El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a los siguientes trámites:

- 1º Aprobación inicial
- 2º Trámite de información pública por plazo no inferior a 20 días, previa inserción de los respectivos anuncios en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión de la misma, y previa notificación personal a los propietarios incluidos en su ámbito.
- 3º Aprobación definitiva
- 4º Anotación en el Registro Municipal de Planeamiento
- 5º Publicación de anuncio de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia

El acuerdo de aprobación inicial, según dispone el artículo 27 de la L.O.U.A., determinará la suspensión, por el plazo máximo de dos años –al no haberse acordado la suspensión previamente-, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Los efectos de la suspensión se extinguirán en todo caso con la publicación de la aprobación definitiva del referido instrumento de planeamiento.

No obstante lo anterior, y de acuerdo con lo previsto por el artículo 120.1 del Reglamento de Planeamiento aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las exigencias del nuevo planeamiento, y en todo caso lo expuesto en los artículos 186 y 187 del PGOU vigente.

### 3.- ANALISIS DEL DOCUMENTO PRESENTADO.

En relación al expediente de referencia, se informa lo siguiente:

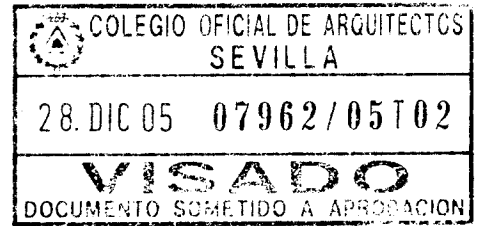
1º.- El Estudio de Detalle presentado ha sido redactado por el arquitecto D. Antonio Fco. Morilla Rodríguez y está visado por el COAS con el número 7962/05 T01.

2º.- Los Estudios de Detalle de conformidad con lo expuesto en el artículo 15 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducido. En este sentido, se entenderá por Suelos Urbanos, tanto aquellos adscritos a esta clase de suelo por el PGOU, como aquellos terrenos, que con distinta clasificación, se encuentren en alguna de las circunstancias expuestas en el artículo 45 de la citada Ley.

3º. - Los terrenos en cuestión, están clasificados por el vigente PGOU como Suelo Urbano No Consolidado, incluidos en la Unidad de Ejecución nº 61, y calificados como Industrial Grado 2º (Ordenanza 5-2º).



Consejo de Urbanismo de  
Ciudad de Guadaíra



El PGOU establece para la presente Unidad de Ejecución una superficie bruta de 40.886 m<sup>2</sup>, cifra de referencia según el art.440 del mismo. El Estudio de Detalle presentado, ajusta la citada dimensión en base a la medición real de los terrenos, resultando 40.937,20 m<sup>2</sup>.

Como consecuencia de la ampliación de la superficie total de la Unidad de Ejecución, las restantes determinaciones de la ficha correspondiente, quedan de la siguiente forma:

- Edificabilidad: 23.175,18 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento: 23.175,18 ua

4º.- El Estudio de Detalle tiene como finalidad la adaptación de las determinaciones del PGOU a la superficie real de la Unidad de Ejecución, estableciendo una nueva sección para la ronda norte, e introduciendo nuevos viales de dominio y uso público de acceso a cada una de las manzanas propuestas, manteniendo, de conformidad con lo establecido en el art.15.1.b) de la LOUA, las condiciones de edificabilidad máxima permitida.

La edificabilidad se reparte en las manzanas resultantes, calificadas como industria extensiva (5-2º), quedando de la siguiente forma:

	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>techo)</b>
MANZANA 1.A	3.205,36	3.388,36
MANZANA 1.B	4.977,18	3.950,90
MANZANA 2	3.231,22	3.231,22
MANZANA 3	3.271,63	3.271,63
MANZANA 4	3.866,28	3.866,28
MANZANA 5	4.519,30	4.519,30
<b>TOTAL</b>	<b>23.070,97 m<sup>2</sup></b>	<b>22.227,69 m<sup>2</sup>techo</b>

En efecto, la edificabilidad total contemplada en el Estudio de Detalle (23.070,97 m<sup>2</sup>t) no supera la establecida para el ámbito una vez trasladada a la superficie real del ámbito, según medición topográfica, los parámetros establecidos por el PGOU para dicha zona. No obstante, la edificabilidad, al ser coincidente con el aprovechamiento (23.070,97) UA, debe reajustarse de forma que sea coincidente con el fijado para el ámbito 23.175,18 ua, a fin de posibilitar la futura equidistribución.

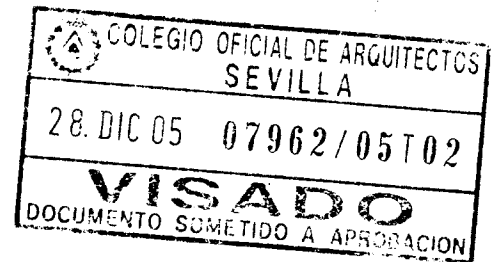
Cesiones: Las superficies de cesión obligatoria se desglosan como sigue:

<b>DOTACION</b>	<b>S/ ED</b>	<b>S/ PGOU</b>
Ronda Norte	7.829,79 m <sup>2</sup>	
Varios interiores	10.036,44 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>17.866,23</b>	<b>7.820 m<sup>2</sup></b>





Consejo de Urbanismo de  
Ayuntamiento de  
Ciudad de Guadaira



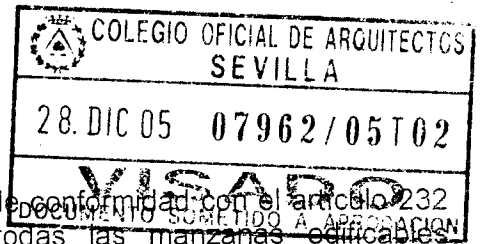
#### 4.- DEFICIENCIAS.

Con carácter previo a la aprobación definitiva deberán aportarse reformado de Estudio de Detalle, que solvete las siguientes cuestiones:

- Página 9. La suma de la edificabilidades por manzana es de 22.227,69 m<sup>2</sup>, corregido dice 23.070,97 m<sup>2</sup>. En todo caso, ajustar la edificabilidad y aprovechamiento de forma que sea coincidente con el fijado para el ámbito por el PGOU que es 23.175,18 ua, a fin de posibilitar la futura equidistribución.
  - Página 12. Artículo 1.1.7. Puntos 4 y 6. Dice que en el ámbito se distinguen dos grados, debe corregirse, dado que la totalidad de las manzanas se engloban dentro de la ordenanza 5 - grado 2.
  - Página 13 y siguientes: Capítulo II y III. Las condiciones relativas al aprovechamiento, serán las establecidas por el propio PGOU. En este sentido corregir el aprovechamiento tipo correspondiente al AR-12 (0.57758 ua/m<sup>2</sup>s).
  - Pagina 16 y siguientes. No corresponde a un Estudio de Detalle, el establecimiento o modificación de las condiciones generales de la edificación, que en todo caso serán la reflejadas en el PGOU.
  - Pagina 20 y siguientes. El Estudio de Detalle no tiene competencias para distinguir grados distintos en la ordenanza, el objetivo en este caso, es la creación de una serie de viarios que delimitan unas manzanas lucrativas, sobre las cuales se reparte la totalidad de la edificabilidad, modificando consecuentemente las condiciones de alineación y la volumetría de la edificación resultante. En este sentido debe eliminarse cualquier referencia a posibles modificaciones en la ordenanza mas allá de dichos límites, reflejando las condiciones de ocupación máxima y edificabilidad en un cuadro similar al recogido en la página 9.
  - Página 20. En relación a las condiciones de parcela y la vista las manzana propuestas y de las condiciones de parcelación de aplicación sobre las mismas (artículo 411 del PGOU) que establecen una parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup>, ninguna de ellas podrá ser objeto de futura segregación y en consecuencia la edificación en las mismas se realizará mediante proyectos unitarios sobre cada manzana. Fijar un módulo mínimo para el local resultante, en caso de modularse la edificación, que podría ser de 150m<sup>2</sup> similar a lo establecida en los minipolígonos.
  - A la vista de la ordenación propuesta no procede el establecimiento de condiciones para minipolígonos (art 3.2.7 del ED).
- Planos*
- Presentar los planos de ordenación a escala 1/1000 y / o 1/500.



Ayuntamiento de  
Guadaira



- Plano 04: Prever chaflanes de tres (3) por tres (3) de conformidad con el artículo 232 del PGOU, en las alineaciones exteriores de todas las manzanas edificables proyectadas.
- Dado que las manzanas M1B y M1A comparten lindero con la manzana resultante de la ordenación prevista por el PGOU para la UE-60 y tienen fachada común, deben fijarse condiciones de alineación que garanticen la no aparición de medianeras. En este sentido debe preverse en la alineación a vial de la manzana 1.A una separación mínima de 8 metros, al menos en el lado corto que da a la vía de servicio, y de igual forma en el lado corto de la fachada de la M1B que da al vial de borde norte.
- Plano 06: Debe tenerse en cuenta que la edificación se separará del lindero trasero (límite de la manzana 1 con la UE-60) un mínimo de 5 metros, cerrando la parcela según lo establecido en el art. 3.3.1, y en consecuencia debe corregirse la ocupación máxima indicada en el cuadro.
- Ampliar los viarios hasta un mínimo de 16m entre alineaciones, según las dimensiones mínimas fijadas en artículo 352 del PGOU, permitiendo un mínimo de 2.25 m. para la zona de aparcamiento, y 7m. para la calzada.
- Falta abono de las tasas correspondientes a la tramitación del instrumento de planeamiento que asciende a setecientos treinta y seis euros con ochenta y siete céntimos (736,87 euros).

*2,25 7 2,25 2,25*

### 5.- CONCLUSIONES

Visto lo anterior, los técnicos que suscriben proponen a la Junta de Gobierno Local, la adopción de los siguientes acuerdos:

**PRIMERO:** Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la UE 61 "CEMENTOS DEL ATLANTICO" redactado por el Arquitecto D. Antonio Francisco Morilla Rodríguez y promovido por REVISA PROMOCIÓN Y GESTIÓN SL, actuando como propietario único de los terrenos, según documento presentado el 12 de septiembre de 2005, visado por el COAS con el nº 07962/05 T01.

**SEGUNDO:** Insertar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión de ésta, así como en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, sometiendo el expediente a un trámite de información pública por plazo de 20 días, quedando a disposición de cualquiera que quiera examinarlo para presentar alegaciones.

**TERCERO:** Notificar los anteriores acuerdos al promotor del expediente, requiriéndole la aportación con carácter previo a la Aprobación Definitiva, de nuevo Estudio

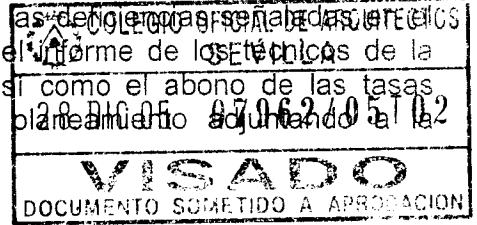
AYUNTAMIENTO DE GUADAIRA - DEPARTAMENTO DE URBANISMO - REGISTRO DE PLANEAMIENTO - PLAN DE ORDENACIÓN URBANA - PLAN DE ORDENACIÓN URBANA - PLAN DE ORDENACIÓN URBANA





Ayuntamiento de  
Alcalá de Guadaíra

de Detalle (documento completo) en el que se subsanen las deficiencias señaladas en el presente informe y en su caso, las que se indiquen en el informe de los técnicos de la Gerencia de Servicios Urbanos, pendiente de recibir, así como el abono de las tasas correspondientes a la tramitación del instrumento de planeamiento adjuntando a la notificación la correspondiente hoja de autoliquidación



Alcalá de Guadaíra, a 21 de octubre de 2005.

La Arquitecta de la O.T.M.

VºBº. La Arquitecta Municipal  
Jefa de Servicio

Fdo: Olalla Rodríguez Carrascosa

Fdo: Nuria Becerril Rangel.

El Jefe de Servicio Jurídico.

Fdo. Hilario M. Hernández Jiménez

NOTIFICACIÓN. D. Antonio Fco. Morilla Rodríguez en representación de GESA ARQUITECTURA S.L y de REvisa PROMOCIÓN Y GESTIÓN S.L, con domicilio a efectos de notificación en Avda. Diego Martínez Barrios, 4-7º-5ª de Sevilla (41013)

### 12. Concesión de la subvención y convenio.

Efectuada la propuesta de la Comisión de valoración por la Junta de Gobierno Local, se procederá a la concesión de las subvenciones y a la aprobación de los correspondientes convenios-programa, si así se estima oportuno.

### 13. Pago de la subvención.

El pago de la subvención se realizará en un plazo máximo de siete días desde la justificación de la realización del evento subvencionado.

### 14. Legislación aplicable.

En todo lo no previsto en las presentes Bases se estará a lo dispuesto en la Ley de Subvenciones, la Ordenanza de Concesión de Subvenciones del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Alcalá de Guadaíra a 3 de octubre de 2005.—El Teniente de Alcalde Delegado de Educación, Deportes y Participación Ciudadana, José Manuel Campos Díaz.

#### Anexo I

Don ... DNI número ..., como representante legal de ..., declara bajo su responsabilidad que esta entidad se haya al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Estado, con el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y con la Seguridad Social.

..., a ... de ... de 2005.

#### Anexo II

##### MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE INEXISTENCIA DE OBLIGACIONES ANTE LA SEGURIDAD SOCIAL

Don ... DNI número ..., como representante legal de ..., declara bajo su responsabilidad que esta entidad, por razón de su actividad y modo de funcionamiento no tiene obligaciones para con la Seguridad Social.

..., a ... de ... de 2005.

#### Anexo III

##### MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIÓN DE CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN O PARA OBTENER SUBVENCIÓN DE LA MISMA

Don ... DNI número ..., como representante legal de ..., declara bajo su responsabilidad que esta entidad posee plena capacidad de obrar y no se encuentra incurso, ni en su caso los representantes de la misma, en las prohibiciones e incompatibilidades que establece el artículo 20 del R.D. Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Asimismo declara bajo su responsabilidad que no concurre ningún supuesto de los previstos en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones que le impida obtener subvenciones de las Administraciones Públicas.

..., a ... de ... de 2005.

11W-13733

### ALCALÁ DE GUADAÍRA

Don Antonio Gutiérrez Limones, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

Hace saber: Que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de octubre de 2005, adoptó entre otros el acuerdo de aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la U.E. 61 Cementos Atlánticos, (Expte. 000003/2005-URED), instruido a instancia de Revisa Promoción y Gestión, S.L., así como someter el expediente a un trámite de información pública por espacio de veinte días, a fin de que quienes se encuentren afectados puedan formular cuantas alegaciones estimen oportunas.

Lo que se hace público para general conocimiento en aplicación de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El plazo se computará a partir del día siguiente al de esta publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia. Las alegaciones se presentarán por escrito en el Registro General del Ayuntamiento, sito en Plaza del Duque núm. 1, o en cualquiera de las formas previstas legalmente.

Alcalá de Guadaíra a 10 de noviembre de 2005.—El Alcalde, Antonio Gutiérrez Limones.

### ALCALÁ DE GUADAÍRA

Don Antonio Gutiérrez Limones, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

Hace saber: Que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de octubre de 2005, adoptó entre otros el acuerdo de aprobar inicialmente el Estudio de Detalle del SUNP-I 2, La Zahorra, Manzana 7, (Expte. 000005/2005-URED), instruido a instancia de Vigu, S.A., (C.B. 2), así como someter el expediente a un trámite de información pública por espacio de veinte días, a fin de que quienes se encuentren afectados puedan formular cuantas alegaciones estimen oportunas.

Lo que se hace público para general conocimiento en aplicación de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El plazo se computará a partir del día siguiente al de esta publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia. Las alegaciones se presentarán por escrito en el Registro General del Ayuntamiento, sito en Plaza del Duque núm. 1, o en cualquiera de las formas previstas legalmente.

Alcalá de Guadaíra a 10 de noviembre de 2005.—El Alcalde, Antonio Gutiérrez Limones.

253W-14843-P

### ALCALÁ DE GUADAÍRA

Don Antonio Gutiérrez Limones, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

Hace saber: Que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en su sesión celebrada el día 28 de octubre de 2005, adoptó entre otros el acuerdo de admitir a trámite el Proyecto de Actuación para Instalación Permanente de Restauración en Finca N.º S.º del Carmen (Crta. 418) en Ctra. Dos Hermanas, km 1,5, promovido por don Antonio Recio Macho, suelo clasificado como no urbanizable, así como someter el expediente a un trámite de información pública durante un período de veinte días (expte. 000006/2005-URPA).

Lo que se hace público para general conocimiento en aplicación de lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

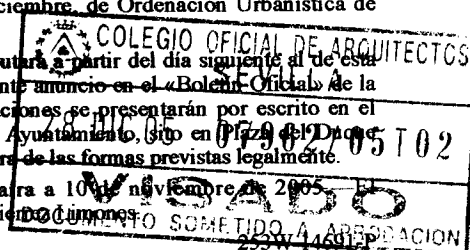
El plazo se computará a partir del día siguiente al de esta publicación. Las alegaciones se presentarán por escrito en el Registro General de este Ayuntamiento, sito en Plaza del Duque núm. 1, o en cualquiera de las formas previstas legalmente.

Alcalá de Guadaíra, a 10 de noviembre de 2005.—El Alcalde, Antonio Gutiérrez Limones.

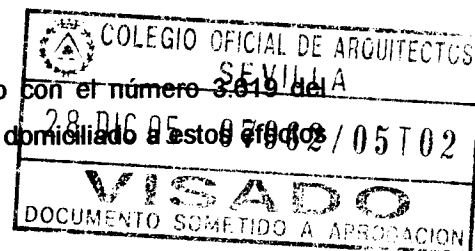
253W-14820-P

### BORMUJOS

Don Baldomero Gaviño Campos, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Bormujos.



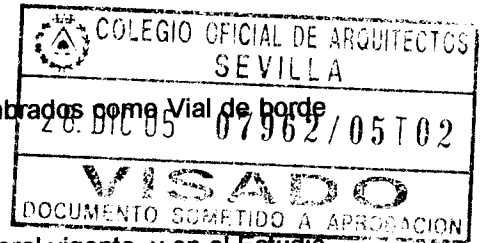
Antonio Francisco Morilla Rodríguez, Arquitecto, colegiado con el número 3.619 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con D.N.I. 34.071.676M y domiciliado a estos efectos en calle Duquesa de Arcos nº 26 en Los Palacios y Villafranca.



**INFORMA:**

1. Que soy el Arquitecto Redactor del *Estudio de Detalle de la U.E. Nº 61 en zona Cementos del Atlántico. Alcalá de Guadaira (Sevilla)*.
  
2. En el Estudio de Detalle redactado se definen dos tipos de viario:
  - **VIARIO PRINCIPAL**, definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira. Es un viario de titularidad pública, y que se cederá al Ayuntamiento en el Proyecto de Parcelación correspondiente.
  
  - **VIARIO SECUNDARIO**, de acceso a las naves, de carácter privativo.
  
3. El **VIARIO SECUNDARIO** es un viario interior, creado para dar acceso a las naves. Son un total de cuatro calles, nombradas en el Estudio de Detalle como Calle 1, Calle 2, Calle 3 y Calle 4. La superficie total de este viario secundario es de 10.823,04 m<sup>2</sup>.
  
4. El **VIARIO PRINCIPAL** es un viario exterior. Queda definido en la ficha UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 61 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira, en la cual se indica dentro de los parámetros de la Ordenación del sector la superficie correspondiente de cesiones de viario, y en el plano con el que se corresponde dicha ficha, Plano nº 7.12: Régimen y Gestión del suelo, se señalan gráficamente los viarios de cesión correspondientes a la U.E.61, y se definen como "Dotación local, obtenida como cesión en Unidad de Ejecución continua o áreas con planeamiento aprobado".  
La superficie total del viario principal es de 7.829,79 m<sup>2</sup>.

Estos viales aparecen en el Estudio de Detalle nombrados como Vial de borde Norte y Vial de borde Oeste.

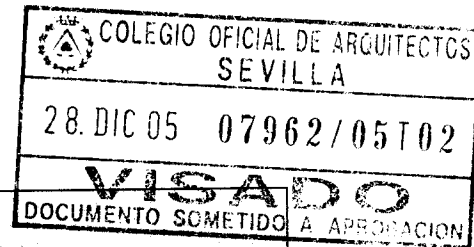


Este viario principal está ya definido en el Plan General vigente, y en el Estudio de Detalle se respetan y contemplan estas determinaciones, es decir, que en este documento no se proyectan dichas cesiones, y por este motivo el Estudio de Detalle es el documento idóneo en función del contenido del mismo.

En Sevilla, Noviembre de 2.005

El arquitecto,

ANTONIO F. MORILLA RODRÍGUEZ




**ESTUDIO DE DETALLE DE "UE-61",  
EN ZONA CEMENTOS DEL ATLÁNTICO  
ALCALÁ DE GUADAÍRA  
(SEVILLA)**

**PROMOTOR:** **REVISA**  
PROMOCIÓN Y GESTIÓN

**ARQUITECTO: ANTONIO FRANCISCO MORILLA RODRIGUEZ**

**Documento para su aprobación definitiva**

**Noviembre de 2005**

<b>ESTUDIO DE DETALLE DE "UE-61", EN ZONA CEMENTOS DEL ATLÁNTICO</b>  <b>ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)</b>	 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
	28.DIC 05 07962/05T02
	<b>VISADO</b> DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

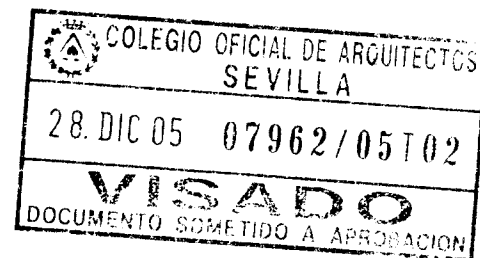
**INDICE DE MEMORIA**

**1.- MEMORIA GENERAL.**

- 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
  - 1.6. COMPROMISOS A ASUMIR POR EL PROMOTOR
- 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
  - 3.4. FICHA URBANÍSTICA.
- CAPITULO IV-
- 4.1. MANZANAS
  - 4.2. VIARIO DEL ESTUDIO DE DETALLE
  - 4.3. ALINEACIONES Y RASANTES
  - 4.4.-OTRAS CONDICIONES

**2.- PLANOS.**





## **1.- MEMORIA GENERAL.**

### **CAPÍTULO I**

#### **1.1. – ANTECEDENTES.**

Por encargo del propietario de los terrenos integrados en la UE-61, la Sociedad Mercantil "Revisa Promoción y Gestión, S. L.", se redacta el presente Estudio de Detalle, siendo sus redactor el arquitecto D. Antonio F. Morilla Rodríguez, arquitecto colegiado nº 3.619, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

#### **1.2. – PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE**

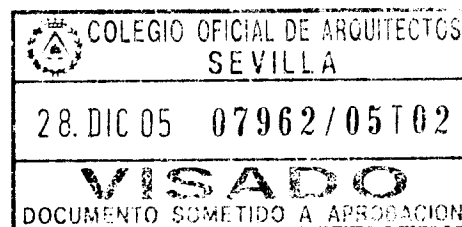
Al amparo del art.15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y PGOU de Alcalá de Guadaíra, se redacta el presente Estudio de Detalle, conteniendo las determinaciones y documentaciones previstas en las citadas Leyes.

#### **1.3. – OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El Estudio de Detalle que aquí se desarrolla corresponde a los terrenos de la UE-61, 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.

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.14+300 de la Autovía A-92 sentido Sevilla, al oeste de la UE-62 NORTE y SUR.

#### 1.5.- PROMOTOR

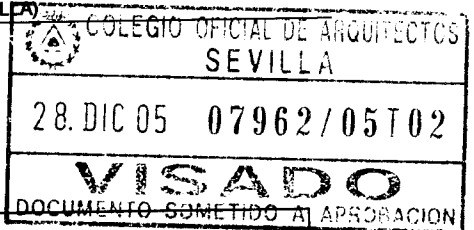
La totalidad de los terrenos están promovidos y comprados por la Sociedad Mercantil "REVISA PROMOCIÓN Y GESTIÓN, S.L.", CIF B-91382622, con domicilio social en Avda. Diego Martínez Barrios ,4, 7, 41013 SEVILLA.

#### 1.6.- COMPROMISOS A ASUMIR POR EL PROMOTOR

Dado que van a existir dentro de la ordenación viarios públicos, el promotor o entidad promotora asumirá, además de los compromisos establecidos por la Ley, la Constitución de Entidad de Conservación:

*"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, por la Entidad de Conservación, que se constituirá 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 sus seguridad jurídica, dado cuenta de la transmisión efectuada al Ayuntamiento."*



## CAPÍTULO II

### 2.1.- DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

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

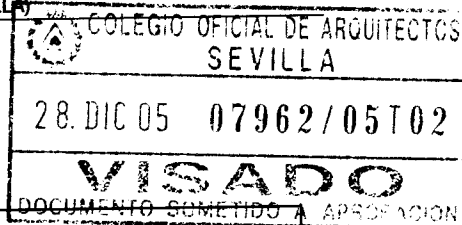
La UE-61 tiene forma irregular, asimilable a un trapecio, que va abriéndose desde su base menor, lindante a la Autovía A-92 hacia la "Pista de Servicio de las Canteras".

Limita al NORTE con el con el camino mencionado "Pista de Servicio de las Canteras" y terrenos rústicos; al SUR con la con la Autovía A-92 (Sevilla-Málaga); el límite ESTE se correspondería con el eje del vial de borde Oeste proyectado, limite con la UE-62 NORTE por el Noreste y con la Nave de Flex en el Sureste; Y al OESTE linda con M.G. Saavedra (Materiales de construcción).

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-61, objeto de este Estudio de Detalle es de 40.937,20 m<sup>2</sup>, según reciente medición topográfica, que no corresponde con la superficie reflejada en la ficha urbanística. (Véase plano nº 3 "ADAPTACIÓN DE P.G.O.U").



### CAPÍTULO 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 más 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.

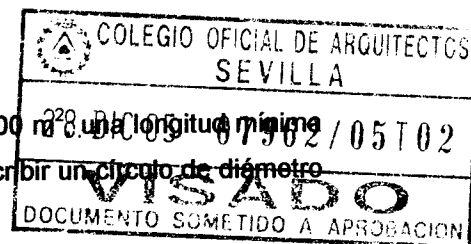
#### 3.2.- ORDENACIÓN DEL SUELO

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 nº 6: "ALINEACIONES Y RASANTES".

El planeamiento establece para la Unidad de Ejecución la tipología de Industrial Grado 2, con una superficie bruta de 40.886,00 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 23.146,20 m<sup>2</sup>, resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad a la manzana (0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) 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 cuatro 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 m<sup>2</sup> y 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 más 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.

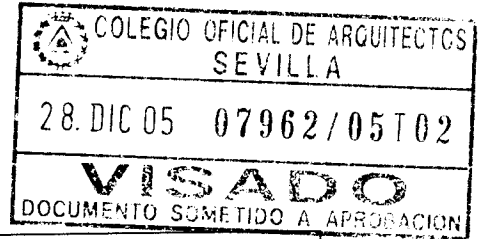
Las cesiones de viario que describe la ficha de esta Unidad de Ejecución son, por un lado la Ronda Norte, y por otro, el "Vial de Borde Oeste", que se ejecutará de forma conjunta con la Unidad de Ejecución "U.E. 62 Norte"

### 3.3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

La gestión se realizará mediante el sistema de actuación por COMPENSACIÓN, de iniciativa privada, siendo a cargo de REVISAPROMOCION Y GESTIÓN, S. L. la totalidad de los costes de la ejecución de la urbanización.

### 3.4.- FICHA URBANÍSTICA

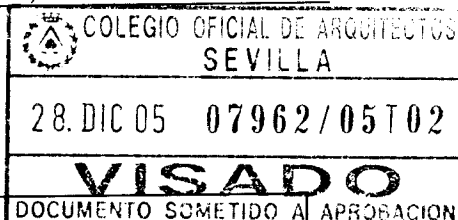
En la ficha del Plan General correspondiente a esta unidad de ejecución, se establecen las determinaciones específicas para el área objeto del Estudio de Detalle:



PLANO Nº 7.12		ZONA: CEMENTOS DEL ATLÁNTICO		UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 61	
<b>OBJETIVOS:</b> - Obtención de viario de borde					
G E S T I O N	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación		<b>INICIATIVA:</b> Privada		<b>PROGRAMA:</b> 1 <sup>er</sup> C.
	<b>INSTRUMENTOS:</b> Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización				<b>INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 12</b>
	El vial de borde norte será ejecutado por el Ayuntamiento mediante la aplicación de contribuciones especiales.				
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA 40.886 m <sup>2</sup> ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria Grado 2º			EDIFICABILIDAD 23.146,20 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO 23.146,20 u.a.	
	<b>CESIONES:</b> 7.820 m <sup>2</sup> 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: CEMENTOS DEL ATLÁNTICO		UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 61	
<b>OBJETIVOS:</b> - Obtención de viario de borde					
G E S T I O N	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación		<b>INICIATIVA:</b> Privada		<b>PROGRAMA:</b> 1 <sup>er</sup> C.
	<b>INSTRUMENTOS:</b> Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización				<b>INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 12</b>
	El vial de borde norte será ejecutado por el Ayuntamiento mediante la aplicación de contribuciones especiales.				
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA 40.937,20 m <sup>2</sup> ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria Grado 2º			EDIFICABILIDAD 23.175,18 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO 23.175,18 u.a.	
	<b>CESIONES:</b> 7.829,79 m <sup>2</sup> de viario.				



## CAPÍTULO IV

## 4.1.- MANZANAS

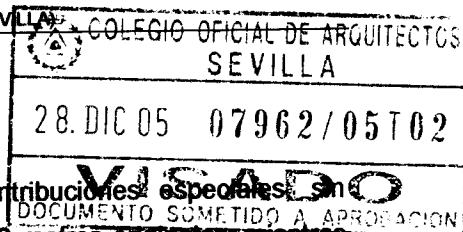
De la Ordenación (Ver plano nº 4 "Superficies") resultan cinco manzanas de uso lucrativo, y la red viaria, con las siguientes características:

Uso		Superficie m <sup>2</sup>			Edificabilidad m <sup>2</sup>			Plantas	
		M 1.A	M 1.B	TOTAL	M 1.A	M 1.B	TOTAL	M 1.A	M 1.B
LUCRATIVO	Manzana 1	3.110,80	4.674,69	7.785,49	3.700	4.675,18	8.375,18	B+1	B+1
	Manzana 2	3.143,50			3.300			B+1	
	Manzana 3	3.152,13			3.250			B+1	
	Manzana 4	3.726,91			3.750			B+1	
	Manzana 5	4.470,94			4.500			B+1	
	SUMA	22.278,97			23.175,18				
CESION	Viario.	Viario ext.	7.829,79						
		Viario int.	10.823,04						
	TOTAL	40.937,20							

## 4.2.- VIARIO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se definen seis viales que constituyen la red viaria de la Unidad. (Ver plano nº 5: Red viaria). Dos de ellos son los definidos en el Plano de Alineaciones y Rasantes del PGOU (Plano nº 6) para la Unidad de Ejecución UE-61.

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-62 NORTE. Parte de la calle Piedra Hincada Uno, vial secundario que discurre paralelo a la A-92, y se prolonga hasta el encuentro con el vial de borde Norte, recorriendo lo que actualmente se conoce como "Camino del Pie solo".

Los viales restantes, Calles 1, 2, 3 y 4, son los viales secundarios que conforman las manzanas edificables; todas tienen 16 metros de anchura total, y la sección de las mismas se puede observar en el correspondiente plano de viario.

La Calle 1 discurre paralela al borde Oeste de la Unidad de Ejecución; las calles 2 y 3 pretenden continuar el viario planteado en la U.E.-62 Norte; la Calle 4 parte de la Calle 3, perpendicular a ella, y desemboca en el Vial de Borde Norte.

#### **4.3. ALINEACIONES Y RASANTES.**

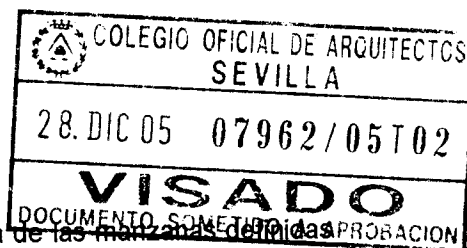
La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos del Estudio de detalle.

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

Las rasantes son las definidas en el plano de viales, así como las correspondientes a los viales existentes en el entorno, que determinarán 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.





#### 4.4 OTRAS CONDICIONES.

A la hora de proyectar los edificios industriales en cada una de las manzanas definidas en el presente Estudio de Detalle, cada una de las unidades individuales de nave a definir en dicho proyecto unitario, ocupará una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup> y una entreplanta máxima asociada de 50m<sup>2</sup>.

La Manzana 1-A, se define con un área de movimiento condicionada por el proyecto del edificio y cumpliendo a su vez el art.3.3.1. Los retranqueos marcados por ambos condicionantes son: 5m al vial de Borde Norte, 5m a la Calle 1, 5m a la linde con la UE-60 y 8m con la rotonda del comienzo.

La Manzana 1-B, en su límite con la U.E-60 , le corresponderá el tratamiento de medianera como fachada.

En el interior de las parcelas se reservará espacio suficiente para aparcamiento de turismos, a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, 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. Según los artículos del PGOU, 419,216 y 267.

A modo indicativo se transcriben literalmente los artículos anteriormente reseñados:

**Art.419.** (PGOU).- Dotación de aparcamientos:

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.

**Art. 216** (PGOU).- Superficie edificada por planta:

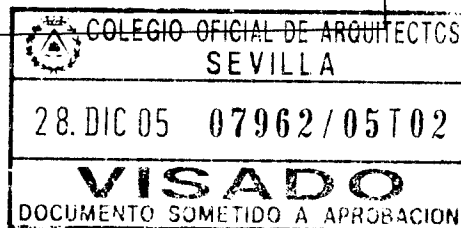
Tampoco se computarán las superficies correspondientes a las plazas de aparcamiento hasta un máximo de uno por vivienda, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra independientemente de que se sitúen en planta baja o sótano. **Del mismo modo, en usos no residenciales no computará la citada superficie cuando se trate de plazas de aparcamiento obligatorio** y cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y en función de la zona de que se trate, sea exigible una dotación mínima de aparcamientos. La transformación del número de plazas en metros cuadrados se hará aplicando los módulos mínimos de superficie por plaza señalados en el Artículo 267, apartado 2, donde se especifica:

**Art.267.**-(PGOU).- Plaza de aparcamiento:

La superficie mínima de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el numero de plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

El arquitecto,

**INDICE DE PLANOS**



PLANO 1.- SITUACIÓN	ESC. 1/1500
PLANO 2.- DELIMITACION Y TOPOGRAFICO	ESC. 1/1000
PLANO 3.- ADAPTACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU A LA SUPERFICIE REAL DE LA UNIDAD	ESC. 1/1000
PLANO 4.- SUPERFICIES	ESC. 1/1000
PLANO 5.- RED VIARIA	ESC. 1/1000
PLANO 6.- ALINEACIONES Y RASANTES	ESC. 1/1000
PLANO 7.- PROPUESTA DE LA MODULACION DE LA ORDENACION (NO VINCULANTE)	ESC. 1/1000