



COAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Sello Alcalá de Guadaira (1 de 1)

Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira

Fecha Firma: 21/12/2018

HASH: aea1ed0a416549ee236d11853cc9eb3a

DOCUMENTO NÚMERO: 16/003873-003
TIPO DOCUMENTO: PLAN PARCIAL
OBRA: MP DEL PP INDUSTRIAL SUS-1 Y DIVISION EN DOS UES
EMPLAZAMIENTO: AR SUS-1, "SUP-I6 PIE SOLO"
POBLACIÓN: ALCALA DE GUADAIRA
ARQUITECTO(S): RIBERA CARRETO, LAMBERTO

PROMOTOR(ES): CALEM, S.A.

El Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en relación con el documento referenciado, a los fines de acreditación de lo establecido en la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, en la Ley 10/2003 reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y en su Reglamento de 12 de diciembre de 2006 (Decreto 216/2006), en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo de 2010), en el Reglamento de Visado del Colegio y demás normas reguladoras de sus competencias y funciones.

INFORMA

QUE respecto al trabajo profesional referenciado y al autor/es del mismo se han realizado las comprobaciones necesarias para acreditar los aspectos indicados en el artículo 13.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales y en el artículo 14.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:

- a) La identidad y habilitación profesional actual del técnico autor del trabajo.
- b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo referenciado de acuerdo con la normativa que le es de aplicación.

QUE se ha comprobado que el/los autor/es del trabajo cumplen con el deber de aseguramiento dispuesto en el artículo 27.c) de la Ley 10/2003 de 27 de noviembre, reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y, en su caso, con el artículo 11 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales.

QUE se **CUMPLEN** y quedan acreditadas todas las circunstancias recogidas en los mencionados preceptos legales.

RESUELVE

En consecuencia **OTORGAR EL VISADO DEL DOCUMENTO** referenciado al cumplirse las condiciones exigidas normativa de aplicación.

Se informa que el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla asume la responsabilidad establecida en el artículo 13.3 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales. Contra la presente resolución del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, los interesados podrán interponer, recurso de alzada, en el plazo de un mes, ante el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

Sevilla a 30 de Noviembre de 2.018

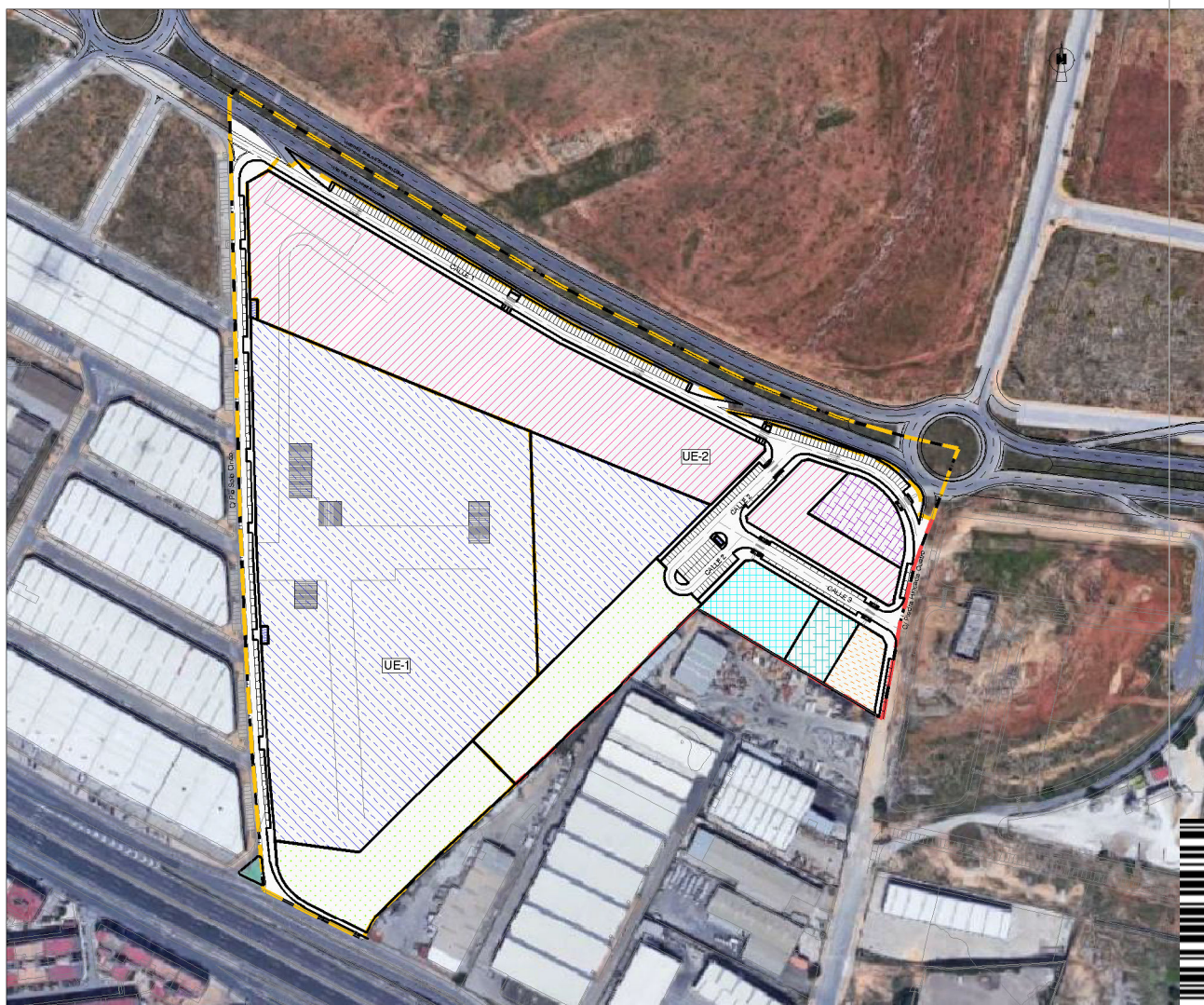
DEPARTAMENTO DE VISADO

Tel 955 051200 Fax 955 051201 www.coasevilla.org

Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla - C.I.F. Q4175003E - Plaza Cristo de Burgos, 35 - 41003 SEVILLA



PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL ÁREA SUS-1 (SUP-I6 PIE SOLO) Y DIVISIÓN EN DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)



PROMOTOR
CALEM S.A.

C.I.F:A-41.162.124

REPRESENTADO POR:

Doña Eva María Álvarez Álvarez

N.I.F: 28.585.098-P

Doña Carolina Álvarez Álvarez

N.I.F: 28.593.228-L

TÉCNICO REDACTOR

D. LAMBERTO RIBERA CABRETO

Arq. col. COAS nº 2.504

PAG 0001/02

DOCUMENTO SOMETIDO A PROYECCIÓN
16/00387E - 1001
VISADO



NOVIEMBRE-18

P-1604

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

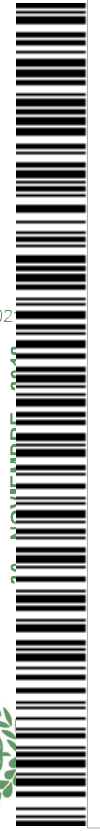
16/003873 - T001

PAG 0002/02



VISADO

23 NOVEMBER 2020



DOCUMENTO I. MEMORIA.....	7
1.- GENERALIDADES.....	7
1.1.- OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.	7
1.2.- PROMOTORES, PROPIETARIOS Y TÉCNICO REDACTOR.	7
1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.	7
1.4.- ZONA DE ACTUACIÓN.....	9
2.- MEMORIA INFORMATIVA.....	11
2.1.- ANTECEDENTES.....	11
2.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE	11
2.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	13
2.3.1.- Características Naturales del territorio.....	13
2.3.2.- Características topográficas y geológicas.....	13
2.3.3.- Sismicidad y condiciones constructivas.	14
2.3.4.- Usos existentes.	15
2.3.5.- Edificaciones existentes.....	15
2.3.6.- Infraestructuras existentes.....	15
2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	17
2.5.- AFECCIONES SECTORIALES.....	17
2.6.- PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	18
3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	19
3.1.- CRITERIOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	19
3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	19
3.3.- PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN.....	19
3.4.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LA PROPUESTAS DEL PLAN PARCIAL. 20	
3.4.1.- Usos pormenorizados.....	21
3.4.2.- Calificación del suelo y superficie de manzanas.....	22
3.4.3.- Distribución de edificabilidades.....	22
3.4.4.- Asignación de aprovechamientos.....	23
3.4.5.- Ordenación de espacios dotacionales.	24
3.4.6.- Otras determinaciones. Usos compatibles y otros.....	25
3.5.- DIVISIÓN EN DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	26
3.5.1.- Reparto superficies, usos, edificabilidad y aprovechamiento en las UEs	26
3.5.2.- Aparcamientos, y repercusión viarios.	27
3.5.3.- Previsión de aparcamientos en vía pública:.....	27
3.5.4.- Red de itinerarios peatonales.	28



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0004/02

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556</

TITULO I. RÉGIMEN GENERAL	45
CAPITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES	45
Artículo 1. Definición y delimitación.....	45
Artículo 2. Requisitos para poder edificar.....	45
CAPITULO 2. GESTIÓN DE SUELO.....	47
Artículo 3. Desarrollo de la Unidad de Ejecución:	47
Artículo 4. Alcance de las determinaciones particulares.	47
Artículo 5. Obligaciones y cargas de los propietarios.....	48
Artículo 6. Unidades de Ejecución. Reparto de cargas y beneficios.	48
Artículo 7. Ejecución de obras de urbanización.	50
CAPITULO 3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	50
TITULO II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN	50
TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	51
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	51
SECCIÓN 1ª : DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.....	51
SECCIÓN 2ª : DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	51
Artículo 8. Retranqueo	51
Artículo 9. Tipologías edificatorias.	51
SECCIÓN 3ª : DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA	51
Artículo 10. Superficie ocupable.....	52
Artículo 11. Ocupación o superficie ocupada.	52
SECCIÓN 4ª: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS	52
CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS	52
CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS .	52
CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA	53
TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	53
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	53
CAPITULO 2. USO PRODUCTIVO	53
CAPITULO 3. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.....	53
CAPITULO 4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	53
CAPITULO 5. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	53
TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS	53
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	53
Artículo 12. División del Área de Ordenación.....	53
CAPITULO 2. ORDENANZA N° 1. INDUSTRIA	54
Artículo 13. Ámbito y tipología.....	54



SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO	54
Artículo 14. Clasificación	54
Artículo 15. Uso característico	54
Artículo 16. Usos compatibles	54
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	55
Artículo 17. Condiciones de la parcela	55
Artículo 18. Posición del edificio respecto a la alineación exterior	55
Artículo 19. Separación a linderos	56
Artículo 20. Ocupación de la parcela	56
Artículo 21. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	57
Artículo 22. Altura de la edificación	57
Artículo 23. Salientes en la alineación oficial exterior	58
Artículo 24. Patios y cubiertas	58
Artículo 25. Condiciones de los minipolígonos industriales	58
Artículo 26. Actuaciones conjuntas Industrial -Terciario en manzana nº2.	59
Artículo 27. Dotación de aparcamiento	59
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESTÉTICAS	59
Artículo 28. Cerramiento de parcelas	59
CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2. TERCARIO	59
Artículo 29. Ámbito y características	59
Artículo 30. Clasificación	59
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO	60
Artículo 31. Usos característicos	60
3.12.2.- Artículo 32. Usos compatibles	60
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	60
Artículo 33. Clasificación en grados	60
Artículo 34. Condiciones de las parcelas	60
Artículo 35. Posición de la edificación	61
Artículo 36. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	61
Artículo 37. Altura de la edificación	61
Artículo 38. Dotación de aparcamiento	62
CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	62
Artículo 39. Ámbito y características	62
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO	62
Artículo 40. Uso característico	62
Artículo 41. Usos compatibles	62



SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	63
Artículo 42. Posición de la edificación	63
Artículo 43. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	63
Artículo 44. Altura de la edificación	63
DOCUMENTO III: ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO.....	65
1.- PLAN DE ETAPAS. Unidades de Ejecución, y sistema de actuación	65
2.- CONSIDERACIONES GENERALES.	68
3.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	68
4.- Mantenimiento de las obras de urbanización.	72
5.- VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN	73
DOCUMENTO IV. ANEXOS.....	75
ANEXO I.- ANEXO DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.....	75
1.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización en relación con las previsiones del P.G.O.U.	75
2.- Relación de propietarios afectados.	75
3.- Modo de ejecución de las obras de urbanización.	75
4.- Compromisos.	76
5.- Expresión de la garantía.	77
6.- Medios económicos.	77
7.- Reserva dotaciones públicas.	78
ANEXO II.- FICHA URBANÍSTICA: CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	79
1.- FICHA SECTOR SUS-1 "SUP-i6 PIE SOLO"	79
2.- FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 "Pie Solo Sur"	80
3.- FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 "Pie Solo Norte"	80
ANEXO III.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-	81
1.- DATOS PROPIETARIOS PROMOTORES DEL PLAN	81
2.- DATOS PROPIETARIOS FINCAS REGISTRALES	81
ANEXO IV.- Referencias registrales y catastrales	83
1.- DATOS PROPIETARIOS PROMOTORES DEL PLAN	83
2.- DATOS PROPIETARIOS FINCAS REGISTRALES	83
3.- DATOS PROPIETARIOS DE FINCAS AFECTADAS SEGÚN CATASTRO.....	83
ANEXO V. Informes	88
ANEXO VI.- Justificación del cumplimiento de las normas técnicas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.....	41
ANEXO VII. MEMORIA RESUMEN SOBRE EL IMPACTO EN LA SALUD DEL PLAN PARCIAL	151

ANEXO VIII. Informe Ambiental Estratégico 181

DOCUMENTO V. LISTADO PLANOS 191

DOCUMENTO VI. RESUMEN EJECUTIVO 193

1.- Introducción..... 193

2.- Objeto del presente documento. 193

3.- Ámbito afectado. 193

4.- Régimen Urbanístico..... 194

5.- Resumen..... 195

6.- Contenido documental. 196



DOCUMENTO I. MEMORIA

1.- GENERALIDADES.

1.1.- OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.

El objeto del presente documento es recoger la ordenación y condiciones de desarrollo del Plan Parcial del ámbito SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo" del PGOU de Alcalá de Guadaira (Sevilla), en conformidad con las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal de Alcalá de Guadaira, aunando los intereses tanto particulares y colectivos tutelados por la administración actuante.

Sus determinaciones se ajustan a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y a la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y al Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y al actual PGOU vigente de Alcalá de Guadaira aprobado definitivamente mediante Resoluciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fechas 21 de marzo y 6 de julio de 1994 y adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía mediante acuerdo plenario de fecha 16 de julio de 2009.

Serán de aplicación con carácter supletorio en base a la disposición transitoria novena de la LOUA los artículos vigentes del Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.

1.2.- PROMOTORES, PROPIETARIOS Y TÉCNICO REDACTOR.

Se realiza el presente documento por encargo de Doña Eva María y Doña Carolina Álvarez Álvarez con DNI 28.585.098-P y 28.593.228-L respectivamente actuando en calidad de Administradoras solidarias e indistintamente de la entidad mercantil CALEM S.A., con CIF es A-41.162.124, con domicilio social en Avda. Francisco Javier nº9 (Edificio Sevilla 2) planta 8ª mod. 13, en (41.018) Sevilla.

La formulación del Plan Parcial, es propiciada por CALEM S.A. como propietario que representa el 100% del suelo del sector, por título de propiedad.

Actúa como técnico redactor, el Arquitecto D. Lamberto Ribera Carreto, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con nº de colegiado 2.504, y con domicilio profesional a efecto de notificaciones en "Parque Tecnológico Cartuja 92" en C/ Américo Vespucio nº5, pta.1, planta 1ª, mod.4, en Sevilla (41092).

1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN PRESENTE DOCUMENTO.

El desarrollo del ámbito que nos ocupa, ya fue objeto de tramitación de Plan Parcial, que tras aprobación provisional, no llegó a culminar, planteándose retomar la necesidad de su redacción acorde con las actuales circunstancias para lo que se procede a la redacción del presente, previo archivo del anteriormente tramitado.



La situación del ámbito del SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo", en cuanto a su desarrollo urbanístico, presenta en la zona limítrofe con la Unidad de ejecución 62.S "APA-32 UE62 Sur" desarrollada, un alto grado de urbanización, disponiendo de calzada, encintado y redes de saneamiento ejecutado, a falta de acerado, alumbrado, y acabar de establecer las redes de telefonía, abastecimiento de agua y suministro eléctrico, habiendo participado económicamente en dicho desarrollo en la parte que le correspondía.

Otro aspecto relevante del ámbito que nos ocupa fue la participación, hasta su culminación, de la urbanización de la Ronda Norte de los Polígonos Industriales (exp municipal 19/2005-URCU), que discurre por parte de los suelos del ámbito del Plan Parcial destinado a viario estructurante.

Los suelos han sido utilizados en los últimos años como zona de depósito de elementos modulares prefabricados motivado por la necesidad de desalojo de su anterior emplazamiento por motivo de la ejecución de la SE-40.

Es objetivo de la propiedad, es proceder a instalarse en los terrenos que nos ocupa, propiciando el traslado de su actividad actualmente en distintos emplazamientos.

Dada la situación de los terrenos, y su uso de almacenaje eventual por las circunstancias acaecidas en su momento, se ha ido actuando en el desarrollo del planeamiento que le afecta según el PGOU de Alcalá de Guadaira, sin acabar de culminar el proceso urbanístico, salvo las obligaciones que se asumieron con relación a los terrenos colindantes del Unidad de Ejecución 62.S "APA-32 UE62 Sur", y la Ronda de Norte, a la espera de disponer nuevos suelos para el traslado de los módulos almacenados, y desarrollar el suelo industrial para su puesta en mercado.

Se opta por la propiedad, ante las actuales circunstancias de mercado, y la necesidad de aunar las distintas líneas de negocios, todas ellas relacionadas con la elaboración, venta y alquiler de maquinaria y módulos prefabricados, en concentrar su actividad empresarial en los terrenos que nos ocupa.

Dado que las necesidades para llevar a cabo su actividad no es necesaria la totalidad del terreno, se propone el desarrollo del mismo en dos Unidades de Ejecución, que permitan la viabilidad de desarrollar el suelo urbano necesario en un breve espacio de tiempo para trasladar e instalar la actividad empresarial, y dejar para una segunda etapa el resto del suelo, de forma que las inversiones en el tiempo permitan el desarrollo de la unidad de Ejecución 1 de forma inmediata sin poner en riesgo la viabilidad de la actividad empresarial de implantación en los terrenos que nos ocupa.

Todo ello hace necesario establecer una ordenación pormenorizada del ámbito, buscando optimizar el espacio disponible para obtener el máximo suelo para implantación de la actividad, aprovechar al máximo los viarios e infraestructuras realizadas con el objeto de mantener los costes de desarrollo dentro de unos parámetros adecuados que permitan la culminación del proceso urbanístico por un lado y la implantación empresarial prevista por otro.

Por ello se propone actuar en la ordenación pormenorizada y propiciar la división en dos Unidades de Ejecución que permitan la gestión del ámbito buscando dar respuesta a las distintas circunstancias e intereses tanto de los agentes privados como de la propia administración.

Se proponen como directrices de la ordenación:

- Favorecer la integración de los suelos a desarrollar con el resto de la trama urbana ya consolidada.
- Mantener viario paralelo a la ronda norte, que facilite el acceso a las parcela de uso industrial y que dan frente a la misma.



- Establecer los espacios de equipamiento dentro de una misma zona.
- Establecer los espacios libres como elemento de conexión entre la A-92 y la zona de los equipamientos.
- Propiciar el mantenimiento de las infraestructuras existentes compatibles con la ordenación y directrices del PGOU.

1.4.- ZONA DE ACTUACIÓN

Los terrenos correspondientes al ámbito del Plan Parcial SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo" del PGOU de Alcalá de Guadaira (Sevilla), tienen una superficie, según medición realizada, de 104.591,66 m2.

El sector está situada en los suelos conocidos como Pie Solo, y presenta una configuración irregular con los siguientes linderos o límites:

- Al Norte con Ronda Norte.
- Al Sur con A-92.
- Al Este con suelos urbanos consolidados, y sector SUO-5 "SUP-I7" (Zona El Chucal").
- Y al Oeste con suelo urbano consolidado de la Unidad de Ejecución 62.S "APA-32 UE62 Sur" y UE-62-Norte.



Foto aérea del ámbito "SUS-1 (SUP-i6 Pie Solo)"





2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- ANTECEDENTES.

Respecto a los antecedentes en el desarrollo y gestión urbanística del ámbito se procedió a redacción y tramitación de Plan Parcial, el cual fue sometido a trámite con aprobación inicial y provisional, no acabando la culminación de dicho expediente con referencia municipal nº 8/2007-URPP, por diversas circunstancias derivadas de la situación socio económica sobrevenida.

Los objetivos iniciales, eran los de un desarrollo del suelo para su puesta en mercado, circunstancia que en base las nuevas necesidades de la propiedad, se considera necesario el cambio de dichos objetivos, propiciando las necesarias condiciones para poder trasladar y concentrar su actividad empresarial en esta suelos, aprovechando la situación de almacenamiento de materiales que se ha propiciado en dicho suelo consecuencia del traslado que se realizo de su antiguo emplazamiento, en suelos actualmente ocupados por el nudo de la SE-30 con la A-92.

Para ello se propone establecer actuación mediante dos unidades de ejecución, que denominaremos UE-1 "Pie Solo Sur" y UE-2 "Pie Solo Norte",, siendo el objetivo del desarrollo de la primera facilitar la implantación en el menor tiempo posible de la actividad empresarial, actualmente desarrollada en distintos puntos de la provincia, y dejar establecidas las condiciones de la segunda Unidad para su desarrollo posterior, con la posibilidad de servir para futuras ampliaciones de la actividad, o en su caso incorporación al mercado inmobiliario.

En otro orden, indicar que debido al desarrollo de los suelos urbanos no consolidados colindantes (UE-62), se realizaron, con objeto de asegurar servicio a los mismos, redes de saneamiento recepcionadas por EMASESA, y ejecución de la zona de calzada de la actual calle Palillos Cinco, participando en los costes de los mismos.

Así mismo se participo, en la ejecución de la Ronda Norte, tanto poniendo a disponibilidad del ayuntamiento los terrenos afectados por el sector SUS-1 de forma anticipada, como económicamente, en la parte correspondiente convenida con el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, y que forma parte del viario estructurante del sector.

Por todo ello el sector en su conjunto ha desarrollado ya parte de sus obligaciones urbanísticas a efecto de infraestructuras, en especial señalar su participación en la culminación de la Ronda Norte y en la puesta en servicio del viario de la Calle Palillos Cinco y redes de saneamiento para dar respuesta a las necesidades de la UE-62.

2.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El ámbito de actuación se corresponde con el sector denominado SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo" del PGOU de Alcalá de Guadaira, siendo la clasificación del suelo urbanizable sectorizado.

Se procede a recoger en el presente Plan Parcial las condiciones particulares de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del ámbito, que quedan recogidas en la ficha (art 178 bis. de las NNUU del PGOU).



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

SUS-1

Clasificación (OE):	Urbanizable Sectorizado	Denominación	"SUP-I6" (Zona: Pie Solo)
Planeamiento General:	PGOU	Aprobación Definitiva:	21/03/94 Plano Nº: OE.02.2

Superficie:	Total: 10,30 has	Sin SG: 10,30 has	SG interiores: ---
Iniciativa de planeamiento:	Privada	Programación:	Primer Cuatrienio
Sistema de Actuación	Compensación		

OBJETIVOS:

- Completar longitudinalmente la zona industrial más próxima al casco urbano entre la A-92 y los terrenos explotados para la elaboración de cementos
- Conseguir una vía estructurante de esta zona industrial como alternativa a la A-92 para los tráficos locales

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m² construidos) (OE):

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	---	---	---	---	50.000	50.000	20.000	56.650
V. de Cálculo	0	0	0	0	40.000	10.000	6.650	56.650
Mínima	---	---	---	---	20.000	0	2.000	22.000
Aprovechamiento Objetivo:	56.980 ua				Nº máximo de viviendas		---	
Area de Reparto	AR-2				Aprovechamiento medio		0,48433 ua/m ²	

RESERVA MINIMA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (cumplimiento art. 17 LOUA)

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
m ² suelo totales	10.300	---	2.060	1.030	13.390

OBSERVACIONES:

- Se incluye en el sector la vía que constituye su borde norte, con 22 m de anchura

* Sólo social: la reserva para comercial no es pública

Los coeficientes de ponderación de Uso y Tipología para los distintos usos para la obtención del aprovechamiento lucrativo, se parte de los establecidas en el área de reparto del que forma parte y recogidos en las NNUU en el art. 180 "Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado y ordenado", y que podrán ser ajustados en función de las circunstancias de la ordenación que se recogen en el presente documento.

Uso y Tipología	Cod.	Coef.
Industrial Intensivo	li	1,00
Industrial Extensivo	le	0,90
Terciario	T	1,20

Márgenes de actuación en la ordenación del ámbito SUS-1

Con objeto de determinar los márgenes de actuación en la ordenación pormenorizada para los distintos usos, procedemos a partir de las fichas de "Condiciones de Desarrollo del Área SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo" del PGOU recogidas en el artículo 178bis de las NNUU, y ajustadas a la



situación real establecer los márgenes de edificabilidad de los distintos usos, Industrial Intensivo, Industrial Extensivo y Terciario.

Los datos recogidos en la ficha del art. 178bis de las NNUU son:

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m ² construidos) (OE):								
	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	---	---	---	---	50.000	50.000	20.000	56.650
V. de Cálculo	0	0	0	0	40.000	10.000	6.650	56.650
Minima	---	---	---	---	20.000	0	2.000	22.000

Y tras el ajuste a la situación real, y que quedan recogidos en el Plan Parcial aprobado los márgenes de edificabilidad por usos lucrativos son:

Edificabilidad por usos lucrativos (m2 construidos) según Plan Parcial aprobado				
	Ind int m2t	Ind Ext m2t	Terciario m2t	TOTAL m2t
Max	50.000,00	50.000,00	20.000,00	57.525,41
Calculo m2t	40.618,12	10.154,53	6.752,76	57.525,41
Min	20.000,00	0,00	2.000,00	22.000,00

2.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

2.3.1.- Características Naturales del territorio.

Los terrenos sobre los que actúa el presente documento se encuentran ocupados por módulos prefabricados procedentes inicialmente de la necesidad de desalojo de antigua zona actualmente ocupada por la SE-30, que fue necesario desalojar para la construcción de la misma, y cuya utilización de los terrenos que nos ocupa para acopio se ha seguido manteniendo en el tiempo.

Por otro lado el desarrollo de la Ronda Norte, y la Unidad de Ejecución 62.S "APA-32 UE62 Sur", junto con el uso de almacenamiento, presentan un suelo totalmente antropizado, y cuya topografía se ha ido modificando consecuencia de las actuaciones enumeradas.

2.3.2.- Características topográficas y geológicas.

El terreno presenta un relieve con pendientes de Norte a Sur y de Oeste a Este con cotas que van desde la 94,30 al Sur junto a la vía de servicio o la 97,40 en el límite Noroeste, hasta la 84,10 en el límite Noreste del Plan.

Presenta pendientes máximas cercanas al 4% en su globalidad y actualmente el ámbito presenta distintas terrazas que van ajustándose a los viarios perimetrales que rodean el ámbito de actuación.

El suelo del sector en general es de roca de albera, y los aterrazados actuales están formados mediante albera compactado. En la zona Oeste, que linda con industrias existentes, está relleno



con tierras de aporte de distintas características, por lo que será necesario determinar su espesor y características geofísicas antes de su urbanización y/o edificación.

El subsuelo es el característico de la zona, básicamente formado por albero (areniscas calcáreas), material con propiedades intrínsecas de gran dureza, alta compactación y permeabilidad, encontrándose este a profundidad variable. En la zona norte se encuentran zonas de roca de escasa entidad.

Desde el punto de vista hidrológico los terrenos del Sector, tienen las mismas características hidrológicas que el núcleo urbano de Alcalá de Guadaira, similares al entorno o área metropolitana de Sevilla, con una media anual de 500 a 600 milímetros de precipitaciones, incluyendo períodos de sequía y de intensas lluvias.

La evacuación de las aguas pluviales se produce actualmente por escorrentía natural en dirección sur- norte, produciéndose un ligero encharcamiento en las plataformas situadas al Noreste, motivado por la realización de la Ronda Norte cuyo trazado interrumpe la escorrentía natural.

Además en la zona existe un colector de recogida de aguas de la cuneta de la A-92, que llega a las cotas inferiores del terreno, sin continuidad, según se ha observado con la limpieza de los terrenos de escombros y matorrales.

En principio, estas condiciones facilitan que estos terrenos sean aptos para la urbanización y edificación, y no se prevén problemas para cimentaciones convencionales, si bien es obligatoria la elaboración del estudio geotécnico a la hora de proyectar cualquier nueva edificación, verificando así los parámetros establecidos en el presente documento.

La topografía favorece una escorrentía natural del terreno hacia el Noreste, no existiendo zonas naturales de acumulación de aguas, salvo las indicadas en los apartados anteriores por las actuaciones de infraestructuras externas.

2.3.3.- Sismicidad y condiciones constructivas.

En aplicación de la norma NCSE-02, decreto 997/2002 de 27 de septiembre.

Para el término municipal de Alcalá de Guadaira se aplicaran los siguientes coeficientes.

Aceleración básica	$a_b = 0.06$
Coeficiente de contribución	$K = 1.1$
Coeficiente de riesgo	
– Construcciones de importancia normal	$\rho = 1.0$
– Construcciones de importancia Especial	$\rho = 1.3$
Coeficiente de suelo (terreno tipo III)	$C = 1.6$

Si bien los últimos dos datos deberán tenerse en cuenta a título orientativo, verificándose con los correspondientes estudios geotécnicos.

Las condiciones constructivas son en general favorables, aunque con los problemas ya mencionados en el apartado de características topográficas y geológicas por lo que el límite de la capacidad de carga, de asientos y de existencia de rellenos en algunas zonas que habrá que determinar con los correspondientes sondeos, dichos asientos pueden adquirir valores un poco

alejados del óptimo, en unos casos o tomar carácter diferencial en otros. Se recomienda la elaboración del Estudio Geotécnico para el preceptivo Proyecto de Urbanización en los espacios destinados a viarios, así como para los espacios sobre los que se proceda a efectuar proyectos de edificación para que establezca el plano óptimo de apoyo de cimentación y características de los distintos extractos.

2.3.4.- Usos existentes.

Los usos actuales del ámbito de actuación, es el de campa de almacenaje de módulos prefabricados cuyo origen se corresponde con el traslado de módulos para liberar suelos en la zona de actuación de la SE-40.

2.3.5.- Edificaciones existentes.

En cuanto a las edificaciones existentes en el ámbito no existen edificaciones de carácter fijo, pero sí de carácter provisional para guarda, mantenimiento y custodia de módulos acopiados.

2.3.6.- Infraestructuras existentes.

Abastecimiento.

Existe en el límite sur una conducción de abastecimiento de agua de Ø 150 mm situada en la vía de servicio de la A-92. El suministro de esta conducción fue reforzado con una conducción de Ø 500 que atraviesa la Autovía desde el depósito de Malasmañanas. El límite Oeste de Plan ha sido urbanizado dentro de las actuaciones realizadas en la unidad de Ejecución colindante, y de la que se comparte el viario que las separa, por lo que cuenta con infraestructuras de abastecimiento en la acera de dicha UE.

Según la información facilitada por la empresa EMASESA, las redes existentes sobre las que se resolverá el suministro de agua en el sector son:

- Red DN 200 mm en la c/ Piedra Hincada Diez, canalizada en el proyecto de urbanización de la UE-64.
- Red DN 200 mm en la c/ Piedra Hincada Diez canalizada en el proyecto de urbanización del SUNP-i9.
- Red DN 200 mm a pie de la autovía A-92.
- Red DN 150 mm en la UE-62 Norte.

Saneamiento.

Dentro del área de la actuación, concretamente en el límite Noreste (junto a la rotonda de la ronda Norte) se localiza un tramo del Colector Norte que da servicio a todo el área industrial de la margen izquierda de la Autovía, en cuya cuenca de vertiente se encuentra incluida el área del sector que nos ocupa. Se trata de un circular de diámetro 1.500 y una pendiente en este tramo de 0,56 % lo que garantiza una capacidad más que suficiente para la evacuación de las aguas del presente Plan, incluido la conexión del colector existente de desagüe de las aguas pluviales del paso subterráneo de la A-92 que atraviesa la parcela de sur a norte, y cuyo trazado se recoge en la documentación gráfica.



Todos los desarrollos colindantes con el Sector se han ejecutado con el sistema de saneamiento unitario, encontrándose los terrenos que nos ocupan rodeados de colectores unitarios que se encuentran dimensionados para recoger sus vertidos. Así por la Ronda de Circunvalación de esta zona industrial, que delimita el Sector por el Norte, discurre un colector DN 800 mm/ DN 1200 mm que conecta a su vez en el Colector Norte DN 1500 mm, por la Sur tenemos un colector DN 800 mm, por el Este (c/ Piedra Hincada Diez) discurre un colector DN 800 mm y por el Oeste se encuentran las Urbanizaciones UE-62 Norte y Sur todas con redes unitarias.

El desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-62 colindante, ha sido ejecutado, de acuerdo con las directrices de EMASESA y la colaboración de los propietarios del sector que nos ocupa, un nuevo colector que varía de dim 800 a 1.200, y que queda recogido en el plano O.8 Red de Saneamiento, que transcurre a lo largo de la Calle 1, y colector de dim 800 que conecta al anteriormente mencionado que transcurre a través de la zona verde y la Calle 2 hasta la conexión con el colector Norte mencionado en los apartados anteriores. Por último y también ejecutado dentro de las obras de la UE-62 se encuentra el tramo de saneamiento en la futura vía de servicio de la ronda Norte, por lo que, prácticamente la totalidad de los grandes colectores de saneamiento necesarios para desarrollar el presente Plan Parcial se encuentran ejecutados, estando pendiente los ramales de la Calle 2, Calle 3 y calle Piedra Hincada Cuatro hasta conexión con colector del camino de Matamoros.

Redes eléctricas.

Existen tendidos aéreos junto a la vía de servicio de la A-92. Estas líneas provienen de la subestación de Mairena del Alcor y alimentan varios centros de transformación ubicados en la zona, entre otras de Flex, la del Polígono Industrial Cuchipanda, etc.

En el camino de Matamoros existe también tendido eléctrico aéreo. La zona dispone por lo tanto en su entorno inmediato de punto de conexión eléctrica para desarrollar la distribución interior.

Ante las necesidades futuras de suministro tanto de este ámbito como de otros se procedió a estudio y planificación por parte de Endesa, en colaboración con el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira del estudio y gestión para la realización de una sub-estación denominada "El Gandul", para dotar de la necesaria energía a los distintos suelos en desarrollo del entorno, entre ellos el que nos ocupa. Por distintas circunstancias las previsiones de ejecución de la sub-estación "El Gandul", están actualmente paralizadas, lo que implica que las necesidades de suministro deberán ajustarse a las circunstancias y condiciones de capacidad de las actuales instalaciones del entorno y capacidad de suministro de la empresa suministradora en las condiciones en que se establezca.

La zona de la UE-62 cuenta con líneas de media y baja tensión subterráneas, siendo factible la interconexión entre ambos sectores.

Telecomunicaciones.

En la vía de servicio de la A-92 se localiza un prisma de 12 conductos de Ø 110 de la Compañía Telefónica que unen cámaras de registro. Una de estas cámaras, la CR-94 se localiza a pie de parcela por lo que desde ella podrá iniciarse la red interior de distribución.

Del mismo modo existe en la zona de la vía de servicio infraestructuras de telecomunicaciones de un segundo operador, cuya red de extensión ha sido instalada en la UE-62.



Situación de la Red Viaria y comunicaciones.

Actualmente se puede acceder a los terrenos del Plan, bien desde la vía de servicio de la A-92, que constituye el límite Sur del Plan o bien a través del nuevo viario ejecutado en la urbanización colindante que parte de la vía de servicio de la A-92 próximo al cementerio que se dirige hacia el Norte formando parte del linde Este del Plan. También se puede acceder al sector por su parte posterior (zona Norte) a través de la denominada Ronda Norte, desde la cual se puede a través de las rondas existentes. El sector SUS-1 participo en la realización de dicha Ronda a través de convenio entre el Ayuntamiento y otros sectores afectados.

Resumen.

En cuanto a infraestructuras el viario compartido con el sector de la Unidad de Ejecución 62.S "APA-32 UE62 Sur" desarrollado, calle Palillos Cinco, dispone de redes de saneamiento, asfaltado y encintado de aceras, pendiente de acabado de red de alumbrado y cierre de anillos de abastecimiento, electricidad y telefonía bajo el acerado previsto.

Respecto a las redes de saneamiento existe red paralela a la Ronda Norte, así como red que transcurre paralela al colector de desagüe del paso de la A-92, hasta enlazar con la indicada anteriormente, y que se realizaron simultáneamente a la ejecución de la Unidad de Ejecución 62.S "APA-32 UE62 Sur", con objeto de dar servicio a dicha unidad y dejar prevista la infraestructuras en el ámbito que nos ocupa.

La zona de viario estructurante (Ronda Norte) incluido en el ámbito esta realizado, y fue financiado en la parte que correspondía al sector.

2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los propietarios del ámbito del Plan Parcial vigente SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo" la ostenta por titulo de compra o acuerdos con terceros la entidad CALEM s.a., y cuyos datos quedan recogidos en el ANEXO III del presente documento.

Los titulares recogidos en el registro de la propiedad y catastro quedan recogidos en el ANEXO IV.

2.5.- AFECCIONES SECTORIALES.

La afección sectorial que afecta al ámbito es la participación en la ejecución de la Ronda Norte (Viario estructurante), ya ejecutado y financiado por el sector en la parte que le correspondía. La titularidad de dicha Ronda es municipal.

En el sector linda con la A-92, quedando afectado por la dicha autovía, manteniendo las condiciones establecidas en el informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras públicas y Transportes en que se establecían como prescripciones:

- La zona de no edificación mantendrá la alineación de los sectores colindantes.
- El acceso al Sector SUP-I6 se realizará a través del acceso autorizado al sector U-62 SUR, colindante por el oeste con el sector.
- Las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas dentro de la zona de afección de la carretera están sometidas a la concesión de autorización por la



administración titular de la vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad suscrito por técnico competente, visado y aprobado por el Ayuntamiento.

Afecta al sector el desagüe del paso inferior de la A-92, cuyo trazado queda en la zona libre prevista, si bien en su último tramo y salida al aire libre, queda en interior de parcela lucrativa. Al respecto en el informe emitido por EMASESA de fecha 10 de enero de 2008, se recoge "- En el proyecto de Urbanización se debe dar solución al desagüe del paso inferior de la A-92 que cruza los terrenos del SUP-I6, debiendo ser desviada dicha red para que su trazado coincida con el de los futuros viales", de información posterior aportada por los servicios de mantenimiento de la A-92, dicho desagüe se corresponde a recogida de parte de la cuneta de la A-92, y no del paso inferior.

2.6.- PARTICIPACIÓN PÚBLICA

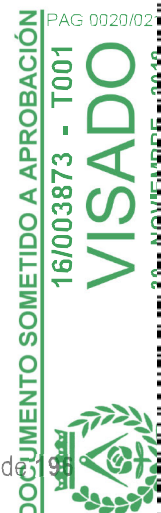
Conforme al art. 32.1.2ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el Plan Parcial una vez formulada la aprobación inicial, se someterá a INFORMACIÓN PÚBLICA durante un plazo no inferior a un mes mediante su anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y anuncio en prensa local, así como requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito objeto del Plan Parcial. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

En el periodo de exposición de participación pública, no se han presentado alegaciones.

Quedan recogidas en el presente documento las consideraciones u observaciones emitidas en el Informe Técnico de los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento, así como, de los informes sectoriales de las entidades afectadas. Se adjunta anexos con los informes sectoriales recibidos.

Se acompaña al presente documento de Plan Parcial "Resumen Ejecutivo", según lo previsto en los artículos 39.4 y 19.3 de la LOUA.



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- CRITERIOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Los criterios que se adoptan para el Plan Parcial, quedan recogidos en los siguientes puntos:

1. No alterar las determinaciones del plan General de Ordenación Urbana vigente para el sector.
2. No afectar a los sectores colindantes, tanto desarrollados (Unidad de Ejecución 62.S "APA-32 UE62, como a los pendientes de culminar su desarrollo (SUO-5 "SUP-I7" (Zona El Chucal").
3. Mantener los viarios perimetrales y actuar solo en los interiores, con anulación de parte de los mismos y ajuste del resto.
4. Establecer las zonas destinadas a usos productivos, Industrial Extensiva, Industrial Intensiva y Terciario con el objeto de adaptar los usos a las necesidades empresariales previstas.
5. Concentración de los usos dotacionales.
6. Proceder a la subdivisión de la actual Unidad de Ejecución única en dos Unidades de Ejecución, con el objeto de facilitar la gestión y el desarrollo del planeamiento.

3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación planteada, obedece fundamentalmente a la necesidad de facilitar el desarrollo del sector, para la implantación de actividades económicas y desarrollarlas de forma directa por los propietarios para su actividad.

Por ello la propuesta del Plan Parcial del ámbito del SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo", se plantea con el objetivo de optimizar la ordenación y distribución de los usos que favorezcan la implantación de las actividades de los promotores en el menor plazo posible, y permitir que el desarrollo se efectúe al menos en dos fases, para lo que se propone la división en dos Unidades de Ejecución de forma y manera que los costes de desarrollo queden distribuidos en el tiempo, y con ello la implantación de la actividad empresarial de forma inmediata que se procura, no se vea afectada en demasía por las necesidades de inversión en costes de urbanización. Tras el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 1 que denominaremos "Pie Solo Sur", y la implantación de la actividad empresarial prevista, se procederá a culminar el proceso urbanístico con el desarrollo del ámbito previsto como Unidad de Ejecución nº 2 que denominaremos "Pie Solo Norte".

3.3.- PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN.

Y en base a lo expuesto se propone en el Plan Parcial, las siguientes propuestas coincidentes con los criterios y objetivos planteados:

- a) Creación de una gran manzana que denominaremos manzana M1, estableciendo uso Industrial Extensivo como predominante, y situando uso Industrial Intensivo en la fachada al viario paralelo a la Ronda Norte. El objeto es establecer la máxima zona de desarrollo inmediato de uso Industrial Extensivo para implantación de las actividades de los promotores del suelo en una primera Unidad de Ejecución.



- b) Constituir manzana M2, en la que establecer uso Terciario e Industrial Intensivo, situando el uso Terciario con fachada al nudo de conexión con la Ronda Norte
- c) Agrupar las dotaciones de equipamientos en manzana que denominaremos M3, adosada al suelo urbano consolidado existente.
- d) Ajuste del espacio libre, respetando las infraestructuras que lo atraviesan y dan servicio a otros sectores, ajustándolo en la zona de frente a la A-92, como espacio de transición entre la A-92 y las parcelas lucrativas.
- e) La subdivisión en dos Unidades de Ejecución, UE-1 y UE-2, con el objeto de facilitar el desarrollo del ámbito.

En el siguiente cuadro se recogen las determinaciones que se proponen en el Plan Parcial y que se justifican en el presente documento:

DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL		
Superficie del sector (m2)		104.591,66
Edificabilidad máxima del sector (m2t)		57.525,41
Aprovechamiento lucrativo (objetivo. u.a.)		57.860,51
EL	Espacios Libres (m2)	10.459,28
EQ Dep	Equipamiento Dotacional Deportivo (m2)	2.092,00
EQ SIPS	Equipamiento Dotacional SIPS (m2)	1.046,00
EQ Com	Equipamiento Dotacional Comercial (m2)	1.046,00
CT	Infraestructura Eléctrica (m2)	98,50
SLV	Sistema local viario (m2)	15.099,87
SLV	Viario Estructurante (m2)	7.895,18
TOTAL SISTEMAS LOCALES (m2)		37.736,83
le	Industrial Extensivo (m2t)	34.157,91
li	Industrial Intensivo (m2t)	21.012,94
T	Terciario (m2t)	2.354,57
Total APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (u.a.)		57.525,41
	Superficies parcelas netas lucrativas (m2)	66.854,83

3.4.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LA PROPUESTAS DEL PLAN PARCIAL.

La ordenación propuesta recogida en el Plan Parcial establece la calificación del suelo, distribución de la edificabilidad, aprovechamiento, y ordenación de los espacios dotacionales entre las distintas manzanas, que recoge la siguiente imagen y cuyas características urbanísticas quedan recogidas en los siguientes apartados.





La distribución de los distintos usos previstos en el Plan Parcial responde directamente a las directrices marcadas en el P.G.O.U., y la idoneidad de ubicar las industrias extensivas en el viario principal de acceso desde la A-92 facilitando la circulación de vehículos pesados. La industria intensiva se sitúa en el interior junto al viario paralelo a la Ronda Norte y a pie del viario secundario y la zona verde sirve de penetración peatonal desde la A-92 hasta el interior de la urbanización.

Industria intensiva: manzana M1 y M2
Industria extensiva: manzana M1
Terciario: manzana M2

Zonas verdes:	colindante con M1 hasta conexión con M3
Equipamiento deportivo:	manzana M3
Equipamiento SIPS	manzana M3
Equipamiento Comercial	manzana M3

Además el Plan Parcial recoge el espacio destinado a la ejecución del 50% del viario estructurante Norte y de comunicación de zonas industriales colindante con el ámbito del Plan Parcial ya ejecutado, y para lo cual la propiedad promotora en base a convenio suscrito con el Ayto. financio además la ejecución del otro 50%, poniendo a disposición los terrenos necesarios fuera del sector para dicha actuación los cuales deberán ser compensados sus derechos urbanísticos, previo a su transmisión a la administración, en el futuro desarrollo de dichos terrenos en el documento de adaptación a la LOUA clasificados como No Urbanizables y que en la revisión del PGOU con aprobación inicial se recogen como suelos Urbanizables Sectorizados (SUS AE3 "Camino de Matamoros").

3.4.2.- Calificación del suelo y superficie de manzanas.

1. Se propone unificar la mayor parte del uso Industrial en la que constituye la manzana M1, estableciendo en la parte sur, la mayor superficie posible como uso Industrial Extensivo, y en la zona norte lindante con el futuro viario paralelo a la Ronda Norte el uso Industrial Intensivo.
2. La manzana prevista M2, se destina a uso Terciario situándolo en la zona de esquina al acceso a la rotonda de la Ronda Norte y el resto se califica de industrial Intensivo.
3. En lo que constituye la manzana M3, se ubican los equipamientos, deportivos, comerciales y SIPS.

La distribución de los usos y superficies lucrativas propuestas se recoge en el siguiente cuadro:

DISTRIBUCIÓN SUELOS LUCRATIVOS (m2s)				
Manzana	Sub-manzana	Ind Ext. m2s	Ind Int. m2s	Terciario m2s
M1	M1.1	37.200,00	--	--
	M1.2.	7.072,18	--	--
	M.1.3	--	18.274,57	--
M2	M.2.1.	--	--	1.569,71
	M.2.2.	--	2.738,37	--
M3		--	--	--
Sub-Total		44.272,18	21.012,94	1.569,71
TOTAL		66.854,83		

Con la ordenación propuesta, se procede a establecer las condiciones de posición de la edificación y condiciones de parcela para los usos terciarios, previendo una tipología de edificación entre medianeras, sin perjuicio de poder establecer edificación retranqueada respecto alineaciones oficiales y linderos en la manzana M2, en la que se sitúan dichos usos y en la que también se establecen usos industriales intensivos. Así mismos se establece en dicha manzana M2, la posibilidad del uso compartido Industrial y Terciario; para lo cual se propone que mediante estudio de detalle se pueda establecer la distribución de usos constituyendo una o varias parcelas de dimensión mínima 1.000 m2, cada una, en la que se den ambos usos, siempre que constituyan un proyecto unitario y los usos sean compatibles y complementarios, y que constituyan la misma unidad de negocio.

3.4.3.- Distribución de edificabilidades.

La distribución de superficies edificables lucrativas en función de los usos, actuales y propuestas, se recoge en el siguiente cuadro:

EDIFICABILIDAD (m2t)				
Manzana	Sub-manzana	Ind Ext. m2t	Ind Int. m2t	Terciario m2t
M1	M1.1	28.701,41	--	--
	M1.2.	5.456,49	--	--
	M.1.3	--	18.274,57	--
M2	M.2.1.	--	--	2.354,57
	M.2.2.	--	2.738,37	--
M3		--	--	--
Sub-Total		34.157,90	21.012,94	2.354,57
TOTAL		57.525,41		



3.4.4.- Asignación de aprovechamientos

A partir de la distribución de los usos en las distintas parcelas el aprovechamiento lucrativo, se modifican los coeficientes ajustándolos a los coeficientes los recogidos en las NNUU del PGOU de uso y tipología afectados de coeficiente de situación (Se acompaña justificación de los coeficientes adoptados), se recoge en el siguiente cuadro:

APROVECHAMIENTO (ua)				
Manzana	Sub-manzana	Ind Ext. ua	Ind Int. ua	Terciario ua
M1	M1.1	28.587,29	--	--
	M1.2.	5.434,80	--	--
	M.1.3	--	18.274,57	--
M2	M.2.1.	--	--	2.825,48
	M.2.2.	--	2.738,37	--
M3		--	--	--
Sub-Total		34.022,09	21.012,94	2.825,48
TOTAL		57.860,51		

En las siguientes tablas se establece y justifica los valores adoptados:

Datos de partida:

Uso	M2 s	M2 t	Ei coef edif	VV (mercado) €/m2t	K	Vc €/m2t	VRS (€/m2t) (Vv/K)-Vc
le Ind. Extensivo	44.272,18	34.157,91	0,772	500,00	1,20	288,87	127,80
li Ind. Intensivo	21.012,94	21.012,94	1,000	460,00	1,20	255,55	127,79
Te Terc. Ofc.	784,86	1.177,28	1,500	1.700,00	1,40	1.061,42	152,87
Te Terc. Locales	784,86	1.177,28	1,500	1.060,00	1,40	604,61	152,54
Media terciario	1.569,71	2.354,57	1,500	1.380,00	1,40	833,01	152,70
	66.854,83	57.525,41					

Valor de la construcción (Vc)

Uso	PE	GG 8,00%	BI 8,00%	Tasas s/PE 1,25%	Licencia s/PC+Hon 4,10%	Honorarios s/PE 7,50%	Otros s/total) 3,50%	Vc €/m2t
le Ind. Extensivo	215,00	17,20	17,20	2,69	10,89	16,13	9,77	288,87
li Ind. Intensivo	190,20	15,22	15,22	2,38	9,63	14,27	8,64	255,55
Te Terc. Ofc.	790,00	63,20	63,20	9,88	40,00	59,25	35,89	1.061,42
Te Terc. Locales	450,00	36,00	36,00	5,63	22,79	33,75	20,45	604,61
Media terciario	620,00	49,60	49,60	7,75	31,39	46,50	28,17	833,01

Calculo del valor de la Unidad de Aprovechamiento (u.a.)

Uso		Aprovechamiento				
		Coef. Homg. Uso (1)	Coef. Situación (2)	Coef. Homg. (1*2)	ua	valor u.a.
le	Ind. Extensivo	0,900	1,107	0,9960	34.022,09	128,31 €
li	Ind. Intensivo	1,000	1,000	1,0000	21.012,94	127,79 €
Te	Terc. Ofc.	1,200	1,000	1,2000	1.412,74	127,39 €
Te	Terc. Locales	1,200	1,000	1,2000	1.412,74	127,11 €
					57.860,51	128,07 €

(1) Coeficientes NNUU art.180, AR-2

(2) coef situación para los usos a pie de A-92

El valor estimado de la Unidad de aprovechamiento a partir de los valores adoptados asciende a 128,07 €/ua.



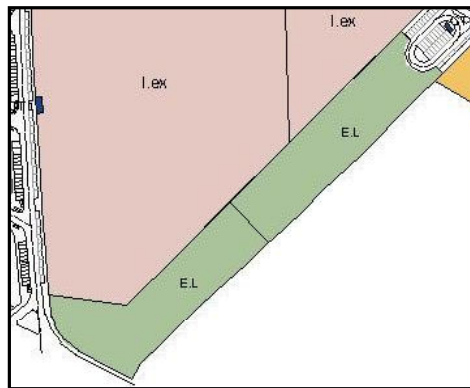
3.4.5.- Ordenación de espacios dotacionales.

Los espacios dotacionales vigentes previstos son:

Espacios libres:

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

Espacio Libre que se establece en el presente Plan ocupa una superficie de 10.459,28 m², sito en la zona Este partiendo de la vía servicio de la A-92, dirección Norte lindando con el suelo urbano consolidado hasta la zona prevista para equipamientos dotacionales, ajustando la zona del frente a la A-92 y el trazado de Sur a Norte con la zona Industrial. Las dimensiones de dicho espacio cumplen las condiciones establecidas en el apartado anterior.



Zonas libres Plan Parcial

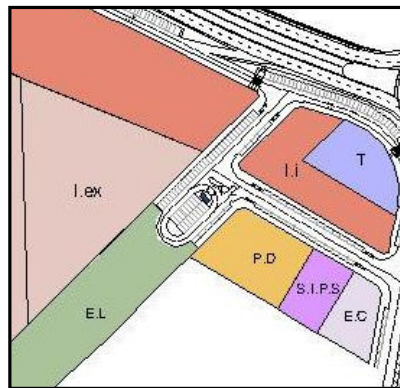
Equipamiento Dotacional:

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

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

Se proponen en el Plan los espacios destinados a equipamientos agrupados en la manzana M3 que se configura junto al suelo urbano consolidado existente, siendo las superficies destinadas a tal fin:

- Eq.Dep., Equipamiento Deportivo con una superficie de 2.092,00 m².
- Eq.SIPS, Equipamiento SIPS con una superficie de 1.046,00 m².
- Eq.Com, Equipamiento Comercial con una superficie de 1.046,00 m².



Zonas Dotacionales en el Plan Parcial

Cuadro resumen:

Comparativo mínimos establecidos en PGOU y Plan Parcial:

Dotaciones	S/PGOU m2	S/ Plan Parcial m2
Espacios libres	10.459,17	10.459,28
Deportivo	2.091,83	2.092,00
SIPS	1.045,92	1.046,00
Comercial (*)	1.045,92	1.046,00
Total	14.642,83	14.643,28

3.4.6.- Otras determinaciones. Usos compatibles y otros.

Respecto a los usos compatibles se establecen los recogidos en la NNUU del Plan Parcial, incluyendo como uso compatible la producción de energías renovables por el titular del suelo y/o de la actividad económica (industrial y/o terciaria) o arrendamiento a tercero, para uso propio o venta a terceros, asociadas o no a la actividad principal, en las condiciones que al efecto establezca la legislación que le es de aplicación, con el objeto de fomentar la implantación de energías renovables.

Respecto a los usos terciarios, la ordenación establece la zona prevista para uso característico terciario para dicha actividad en la manzana M2, por lo que se ajusta el número de plantas con carácter general a un máximo de 3 plantas. Se mantiene las condiciones para instalaciones sobre cubierta, ajustando alguno de sus parámetros, en especial el de retranqueo de las mismas para evitar impacto visual en la medida de lo posible.

3.5.- DIVISIÓN EN DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

La división en dos Unidades de Ejecución, obedece, como se ha indicado en la memoria informativa y justificativa, a establecer las condiciones de desarrollo que permita la transformación del ámbito actualmente de suelo urbanizable sectorizado en suelo urbano consolidado, en un proceso lo más ágil posible y acorde con los distintos intereses tanto privados como públicos, buscando poner en carga en una primera etapa la zona necesaria para la implantación de la empresa promotora para destinar los suelos a su actividad, implantando su sede empresarial y de producción, buscando preservar al máximo las actuaciones realizadas en lo referente a las obras de urbanización como de las edificaciones existentes, que si bien son de carácter desmontable, es objetivo de los promotores su mantenimiento, y dejar preparado para las futuras necesidades de espacio el desarrollo del resto del ámbito en una segunda etapa.



La división propuesta garantiza la equidistribución de los beneficios y cargas, y dadas las circunstancias, facilita la gestión y puesta en carga de los suelos a desarrollar, dentro de un programa de inversión asumible.



División del Plan Parcial en dos Unidades de Ejecución

3.5.1.- Reparto superficies, usos, edificabilidad y aprovechamiento en las UEs

En las siguientes tablas se recoge los dos ámbitos de Unidades de Ejecución que como se ha indicado que se denominarán UE-1 "Pie Solo Sur" y UE-2 "Pie Solo Norte", respectivamente, estableciéndose la superficie, usos, edificabilidad y aprovechamiento en cada una de ellas.

En base a las superficies de los ámbitos propuestos, del suelo neto previsto, de los coeficientes de edificabilidad y aprovechamiento se obtienen los siguientes parámetros urbanísticos para cada una de las Unidades propuestas:

UE-1 "Pie Solo Sur"						
Usos	Cod.	Sup suelo m2	coef edif	edif m2t	coef homg	aprov u.a.
Industrial Extensivo	le	37.200,00	0,77154	28.701,41	0,99602	28.587,29
Industrial Intensivo	li	0,00	1,00	0,00	1,00000	0,00
Terciario	Te	0,00	1,50	0,00	1,20000	0,00
SUB-TOTAL (uso lucrativo)		37.200,00		28.701,41		28.587,29

Espacios Libres (m2)	EL	5.211,22				
Equipamiento Dotacional Deportivo (m2)	EQ Dep					
Equipamiento Dotacional SIPS (m2)	EQ SIPS					
Equipamiento Dotacional Comercial (m2)	EQ Com					
Infraestructura Eléctrica (m2)	CT	83,50				
Sistema local viario (m2)	SLV	4.560,61				
Viario Estructurante (m2)	SLV	7.895,18				
SUB-TOTAL (dotaciones)		17.750,51				

TOTAL UE-1	54.950,51	28.701,41	28.587,29
-------------------	------------------	------------------	------------------

Aprovechamiento Objetivo	28.587,29	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	23.952,76	u.a.
Aprovechamiento 10% cesión obligatoria	2.858,73	u.a.
Exc (+)/Def (-) aprovechamiento	1.775,80	u.a.

UE-2 "Pie Solo Norte"		Sup suelo	coef edif	edif	coef homg	aprov
Usos	Cod.	m2		m2t		u.a.
Industrial Extensivo	le	7.072,18	0,77154	5.456,49	0,99602	5.434,80
Industrial Intensivo	li	21.012,94	1,00	21.012,94	1,00000	21.012,94
Terciario	Te	1.569,71	1,50	2.354,57	1,20000	2.825,48
SUB-TOTAL (uso lucrativo)		29.654,83		28.824,00		29.273,22
Espacios Libres (m2)	EL	5.248,06				
Equipamiento Dotacional Deportivo (m2)	EQ Dep	2.092,00				
Equipamiento Dotacional SIPS (m2)	EQ SIPS	1.046,00				
Equipamiento Dotacional Comercial (m2)	EQ Com	1.046,00				
Infraestructura Eléctrica (m2)	CT	15,00				
Sistema local viario (m2)	SLV	10.539,26				
Viario Estructurante (m2)	SLV	0,00				
SUB-TOTAL (dotaciones)		19.986,32				
TOTAL UE-2		49.641,15		28.824,00		29.273,22

Aprovechamiento Objetivo	29.273,22	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	21.638,43	u.a.
Aprovechamiento 10% cesión obligatoria	2.927,32	u.a.
Exc (+)/Def (-) aprovechamiento	4.707,47	u.a.

3.5.2.- Aparcamientos, y repercusión viarios.

A lo largo de las distintas calles se disponen zonas de aparcamiento de vehículos en hilera y/o batería, y en la zona norte de la zona verde se prevé zona de estacionamiento. El ancho mínimo de la plaza previsto es de 2,25 m para aparcamientos en línea y de 4,50m. para aparcamientos en batería, acorde con el art. 355 de las NNUU.

La previsión de plazas de aparcamiento mínima a ubicar en el área del Plan Parcial es de 576 unidades, de las cuales se prevé anexo a las vías públicas un total de 293 unidades lo que supone un 0,51 unidades cada 100 m2 edificables, y el resto dentro de las parcelas de uso privado recogiendo las condiciones y características en las ordenanzas de aplicación del plan.

3.5.3.- Previsión de aparcamientos en vía pública:

El módulo mínimo de reserva será como mínimo de 0,5 plazas por cada 100 m2 de edificación (Art. 17 apdo. 2b LOUA), o sea: $(57.525,41 / 100) * 0,5 = 288$ plazas

De estas plazas se han previsto en la vía pública, las indicadas en el siguiente cuadro, donde se ha computado las pérdidas de aparcamiento por previsión de acceso a parcelas:

Calle	Margen	m1	Cordón 4,5m. & Batería 2,25m	Ud	previsión pérdida de plazas por accesos a parcelas	nº prev aparcamientos en vía pública
Calle Palillos Cinco	MD	45	4,5	10	0	10
	MD	55	4,5	12	0	12
	MD	55	4,5	12	2	10
	MD	35	4,5	7	0	7
	MD	55	4,5	12	2	10
	MD	50	4,5	11	2	9
	MD	25	4,5	5	2	3
TOTAL Calle Palillos Cinco		320		69	8	61



Calle 1	MI	118	2,25	51	0	51
	MI	108	2,25	47	0	47
	MI	84,6	2,25	37	0	37
TOTAL Calle 1		310,6		137	0	135
Calle 2	MD	76,5	2,25	35	10	25
	MI	24	4,5	5	2	3
TOTAL Calle 2		76,5		34	10	28
Calle 3	MI	64	4,5	14	6	8
	MD	64	4,5	14	0	14
TOTAL Calle 3		128		28	6	22
Calle 4	MD	20	4,5	4	0	4
	MD	30	4,5	6	0	6
TOTAL Calle 4		50	9	10	0	10
Bolsa aparcamiento						37
TOTAL APARCAMIENTOS PREVISTOS EN VÍA PÚBLICA (>= 288 ud)						293
Relación nº aparq en vía pública/ 100						
m2 techo		57.525,41	m2/t	0,51	>= 0,500	

Del total de plazas de aparcamiento la Ley establece que un 1 de cada 40 sean plazas para minusválidos, o sea 8 plazas, y se han previsto 8. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,75 x 5,00 m.

Las plazas de aparcamiento que se materialicen dentro de las parcelas de uso privado tendrán la superficie mínima establecida en las ordenanzas que le son de aplicación y la superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m2.

Respecto a las dotaciones de aparcamiento en interior de parcelas, se procede a establecer que en los suelos Industriales se adopten las normas generales recogidas en las NNUU del PGOU (art.419), de una (1) plaza por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos.

La repercusión de viarios sobre por cada 100 m2 de edificabilidad queda recogido en la siguiente tabla:

	m2t	m2 viario	m2 viario/100 m2t
UE-1	28.701,41	12.455,79	43,40
UE-2	28.824,00	10.539,26	36,56
TOTAL P.P.	57.525,41	22.995,05	39,97

3.5.4.- Red de itinerarios peatonales.

Sobre la base de la normativa del P.G.O.U. de Alcalá Art. 352 se establece para los aceras una anchura mínima de 2 m, si bien su anchura llega a los 3 m en la vía de servicio paralela al viario estructurante. Además se proyectan en todos los cruces pasos de peatones creando así una trama peatonal continua, lo que unido a la disposición de las zonas ajardinadas permite un fácil y cómodo acceso peatonal a todas las parcelas.

Se establecerá en el proyecto de urbanización los recorridos accesibles, verificando el cumplimiento de Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como de la normativa estatal.



3.5.5.- Red de comunicaciones.

La situación de las distintas calles responde a la necesidad de crear una trama que resuelva conjuntamente la conexión de los viales generales y los desplazamientos interiores, a este fin responde tanto los viales de servicio perimetrales como las calles interiores proyectadas.

Las dimensiones y características de las calzadas están recogidas en el artículo 352 de P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira, y son de obligado cumplimiento para el suelo urbanizable, por lo tanto dado que se trata de una zona industrial, consideramos que el tipo de tráfico pesado para el dimensionado de la red.

El P.G.O.U. establece para el tipo de tráfico pesado:

Distancia mínima entre alineaciones (m)	15,50
Ancho mínimo de calzada sin aparcamientos en doble dirección (m)	7,00
Ancho mínimo de calzada sin aparcamientos en única dirección (m)	4,50
Ancho mínimo de aceras (m)	2,00
Radio mínimo en intersecciones (m)	10,00
Pendiente máxima (%)	8,00
Distancia mínima entre intersecciones (m)	40,0
Velocidad de circulación (Km / h)	40,00

En el Plan Parcial se proyecta en el viario tipo:

Distancia mínima entre alineaciones (m)	17,00
Ancho mínimo de calzada sin aparcamientos en doble dirección (m)	7,00
Ancho mínimo de calzada sin aparcamientos en única dirección (m)	5,00
Ancho mínimo de aceras (m)	2,00
Radio mínimo en intersecciones (m)	10,00
Pendiente máxima (%)	6,00
Distancia mínima entre intersecciones (m)	60,00
Velocidad de circulación (Km / h)	40,00

Se proyectan distintos tipos de viales diferentes. La diferencia entre los distintos tipos estriba en la disposición o no de aparcamientos, así como en sus dimensiones.

Se recoge en el plano O.5 Red Viaria y Rasantes las secciones de los distintos viales proyectados.

3.5.6.- Mobiliario Urbano.

El mobiliario urbano dispuesto en las áreas libres se compone básicamente de bancos y papeleras.

Los primeros serán modelo Pozo o similar, compuestos en su totalidad de hormigón visto con cemento blanco, específico para estar a la intemperie.

Las papeleras se montarán de chapa calada Fejemar o similar, atornilladas con elementos visibles mediante espárragos, desmontable sin roturas.

No obstante en el proyecto de urbanización se recogerán las especificaciones del mismo, y en su caso según los modelos establecidos en ese momento por los servicios técnicos municipales, y llevarán impresos el sello del Ayuntamiento y el año de montaje, si así lo establece la normativa.



3.5.7.- Rotulación de viarios.

La rotulación de los diferentes viarios que compondrán el sector se hará siguiendo las directrices expuestas por la gerencia de servicios urbanos como sigue: nombre del parque industrial, número de la calle en letras, al que seguirá el n0 de parcela correspondiente.

En nuestro caso, la numeración de calles se establecerá por los organismos municipales. Todas ellas se nombrarán C/ "PIE SOLO XXX", siendo el Ayto quien determine la denominación de XXX; a título de ejemplo: C/ "PIE SOLO UNO".

Prevía a la rotulación física de las calles, se solicitará informe a los servicios municipales para determinar el nombre final de cada uno de los viarios así como el modelo del cartel indicativo.

3.5.8.- Infraestructuras

El ámbito del Plan Parcial, ha estado sujeto tanto en su entorno como en su interior a actuaciones de implantación de infraestructuras como se ha indicado en la memoria informativa, y entre ellas destacar la actuación del viario de la Ronda Norte; la urbanización del sector la Unidad de ejecución 62.S "APA-32 UE62 Sur", que llevo implícito la urbanización de la zona de calzada del viario que separa dicha unidad con el ámbito del Plan, así como la realización de redes de saneamiento que se proyectaron y ejecutaron para dar servicio a la unidad 62.S, previendo las necesidades del la zona del Plan Parcial que nos ocupa.

Estas actuaciones suponen que parte de las obras para el desarrollo del sector ya están realizadas, por lo que en los siguientes apartados se procede a definir la situación de las mismas y en especial las infraestructuras pendientes para el total desarrollo del sector.

Se recoge en los siguientes apartados las condiciones que desde el Plan Parcial se consideran adecuadas para el desarrollo del sector, que no obstante quedaran sujeto a la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización que se ajustarán a la normativa que al respecto se establece en la NNUU municipales, ordenanzas específicas de aplicación por los distintos servicios técnicos municipales, legislación que le es de aplicación, y normativa e instrucciones de las compañías suministradoras y/o responsable del mantenimiento de los servicios.

3.5.9.- Redes y galerías de servicio

No se prevén en el desarrollo del Plan zonas específicas para redes de servicio, las distintas instalaciones salvo la red de saneamiento se dispondrán en los Acerados o excepcionalmente en zonas de aparcamientos.

Todos los suministros se localizan en la vía de servicio de la A-92 y el Colector Norte en el límite Noreste de la actuación que a su vez coincide con el punto más bajo de la zona.

3.5.10.- Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.

La red de suministro de abastecimiento se realiza a través de la empresa suministradora EMASESA, y en lo relativo a la disponibilidad de recursos de abastecimiento de aguas, la misma indica que "dispone de los recursos e infraestructuras hidráulicas suficientes para atender el incremento de consumo que pueda demandar el suministro de agua al Sector SUS-1 "SUP-I6 Pie Solo".

La red proyectada parte de la conducción existente a lo largo de la A-92 (tubería de 200 mm.)



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

- a) Distribuidor principal. Parte de la conducción existente junto a la vía de servicio de la A-92 y recorre el límite Oeste y Norte del Plan a través del viario proyectado por el vial estructurante Norte. Se prevé proyectar con fundición dúctil (o de Polietileno) de Ø 150 mm.
- b) Distribuidores secundarios. Parten del distribuidor principal y crean nuevos anillos alrededor de las manzanas, para abastecer las futuras parcelas. El diámetro mínimo estimado será de 100 mm.

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

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

El esquema propuesto cubre también las parcelas de la c/ Piedra Hincada Diez (antiguo Camino de Matamoros), debiéndose cubrir este frente y conectar con la red existente.

La red de abastecimiento del Sector se alimentará de la de la E.B. Adufe que garantiza una presión de 20 m.c.a.

3.5.11.-Red de riego

El esquema vegetal de la red de riego cumplirá el objetivo de abastecer a las especies vegetales, tanto las dispuestas en las zonas verdes, como los árboles ubicados en las distintas zonas, tanto viarios como espacios libres.

El sistema de riego, conjuntamente con la jardinería, deberá propiciar la máxima reducción en el consumo de agua con respecto a los sistemas de riego en superficie.

Se propiciara elementos decorativos tapizantes como corteza de pino, grava... con el objeto de contribuir a minorar el consumo de agua tanto por la disminución directa de la zona a regar como por la menor evapo-transpiración que se produce sobre el terreno.

Dado que no existen en la zona pozos ni posibilidad de captación de agua para el riego, el caudal de agua necesaria para los goteos instalados será dimensionado siguiendo los criterios de riego eficiente, minorando al máximo las necesidades de aporte de agua del suministro público.

3.5.12.-Drenaje de las zonas verdes.

Deberá garantizarse en el proyecto de urbanización la evacuación de pluviales mediante las oportunas pendientes, imbornales, caces o colectores de forma que los bordillos, los elementos de equipamiento urbano e incluso el pavimento no dificulte, perjudiquen o impidan el correcto desagüe de todas las aguas (de lluvia o riego), en especial en aquellos terrenos con excesivo



contenido en elementos arcillo-limosos o impermeables. En caso de necesidad se optará en primer lugar por la disposición de una red de drenaje mediante colectores y pozos que evacue a un pozo general, y solo cuando sea imposible esta solución se optará por drenes individuales u otras soluciones.

3.5.13.-Islas verdes.

A instancias de la Gerencia de Servicios Urbanos del Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, y puestos en contacto con los servicios técnicos de la Mancomunidad de los Alcores, responsable de la recogida de residuos sólidos urbanos del municipio, se trasladó la contraindicación de la implantación de sistemas de recogida selectiva de residuos en polígono industriales como el que nos ocupa.

Dicho organismo plantea como esquema de funcionamiento, la implantación de un punto limpio a ubicar con posterioridad, donde la propia entidad de conservación del polígono se encargue de la correcta clasificación y tratamiento de los residuos industriales que se generen en el sector.

3.5.14.-Red de saneamiento.

El ámbito del Plan Parcial se encuentra inmerso en zona netamente de carácter industrial, con alto grado de desarrollo, en el que las redes de saneamiento existentes son del tipo unitario, y si bien se considera de interés el establecimiento de redes separativas, dadas las características y circunstancias de desarrollo del sector, y su dimensión, se considera que el sistema a adoptar en base la racionalidad y coherencia con el entorno, el sistema de la red de saneamiento debe mantenerse el unitario, apoyado este criterio en que además la red existente salvo tramos secundarios pendientes de ejecución ya fue dimensionada y ejecutada con los criterios de red unitaria. Este criterio se ve avalado por la información facilitada por EMASESA en la que en el informe emitido al documento aprobado inicialmente recoge: *"..... según el criterio que los Servicios de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía nos transmitieron en las reuniones mantenidas, el sistema de saneamiento más conveniente y viable para el Sector es el de redes unitarias."*

Como ya se ha indicado la práctica totalidad de la red de saneamiento necesaria se encuentra ya ejecutada para cubrir las necesidades tanto de la UE-62 como de sector que nos ocupa, y que en el informe de EMASESA de fecha 10 de enero de 2008, se recoge las características de dicha red recepcionada, e indicando que los colectores de la misma "se conto con el futuro vertido del SUP-I6".

Sólo queda pendiente los ramales de los viarios próximos a la ronda Norte, junto a la Rotonda situada en el límite Noreste del Plan, concretamente en el viario entre la manzanas M2 y M3, y que corresponden al viario calle 3, y completar, en su caso, la calle 4. (camino de Matamoros).

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

Se conectara a la red de saneamiento la tubería de recogida de aguas pluviales de la autovía en las condiciones que se establezca con Junta de Andalucía y EMASESA y cuyas condiciones técnicas se recogerán en el correspondiente proyecto de urbanización.

Para resolver el drenaje de las parcelas con superficies superiores a 0,5 Ha., de los espacios libres y de grandes zonas de aparcamientos se deberán emplear Técnicas de Drenaje Urbano Sostenible de acuerdo a las Instrucciones Técnicas de Saneamiento. Igualmente, con



estas técnicas de sostenibilidad, se solucionará el desagüe del paso inferior de la autovía A-92 que cruza los terrenos del Sector, y cuya red deberá ser desviada para que su trazado coincida por viales públicos.

Todas las canalizaciones a contemplar en el futuro proyecto de urbanización deberán ejecutarse con los materiales, características, modelos y sistemas constructivos según normativa y criterio de de la Compañía suministradora (EMASESA).

La red de Saneamiento queda conectada a la EDAR Ranilla, y según la información facilitada por EMASESA, dicha EDAR Ranilla tiene capacidad para asumir el tratamiento de las .aguas residuales generadas por el Sector

3.5.15.-Red de distribución eléctrica.

Para la previsión de cargas eléctricas se determinara en base a la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas publicada en el BOJA nº 216 de 5 de noviembre, con las conside5raciones y especificaciones que se recoge en los siguientes apartados.

- La red de distribución en media tensión, que enlazará los centros de transformación situados en las fases, parte de la línea de Alta Tensión localizada junto a la A-92, y a través de las zonas ajardinadas de la manzana M1 y el viario principal de acceso llegará hasta los distintos Centros de Transformación, el resto de la línea de media tensión se distribuirá por los Acerados hasta el resto de los C.T., formando un anillo cerrado.
- La red de centros de transformación prevista, permite crear anillos "provisionales", hasta completar totalmente la urbanización.
- La demanda de potencia prevista para cada una de las distintas manzanas se establece por el uso y la edificabilidad de cada una de ella, tomado como dato de partida 50 W por metro cuadrado construido para el uso industrial y de 100 kW para los usos terciarios. La máxima potencia de suministro en baja a una parcela se establece en 95 kW según normas de la compañía suministradora y el límite de la capacidad del cable para que permita dos acometidas.
- La previsión de potencia para iluminación de calles y jardines se establece a razón de 2 W por metro cuadrado.
- La potencia real demandada respecto a los Centros de Transformación será la resultante de aplicar los coeficientes de simultaneidad correspondientes (0.8 en baja y 0.8 respecto a CT) de la potencia total de cálculo (simultaneidad en los consumos).



UEs	MANZANA	USO	EDIFICA- BILIDAD	SUPERF. Neta parcela	PREVISION en MT		PREVISION BT	
			m²t/m²s	m2	DOTACION	KW	DOTACION	KW
UE-1	1	Ind. Ext.	0,7715	37.200	50 w/m²t	1.435	95	
	TOTAL UE-1			37.200	1.435		95	
UE-2	2	Ind. Ext.	0,7715	7.072	50 w/m²t	273	273	
		Ind. Int	1,00	21.013	50 w/m²t	811	811	
		terciario	1,50	1.570	100 w/m²t	235	235	
	3	comercial	0	1.046	-	0	52	
		SIPS	0	1.046	-	0	52	
		Deportivo	0	2.092	-	0	8	
	TOTAL UE-2			33.839	1.319		1.432	

TOTAL		suma (Kw)	2.754	suma (Kw)	1.527
		coef	0,64	coef	0,80
		pot.dem. (Kw) a linea MT	1.763	suma (kw)	1.221
				coef	0,80
		Kva(0,85)	3.240	pot.dem. (kW) a linea MT	977

- Los C.T. previstos teóricamente, se compondrán de transformadores de 630 Kva su distribución en los distintos centros se refleja en el plano correspondiente, no obstante y dado que el Proyecto de Urbanización detallará el cálculo de las distintas líneas, cabe la posibilidad de modificar la distribución y ubicación de los mismos en función de la caída de tensión o de otras consideraciones que pudieran surgir por parte de la compañía suministradora.
- Desde cada uno de los C.T. partirán las distintas líneas de distribución en baja tensión para el suministro a las parcelas. Para ello, se ejecutarán las canalizaciones necesarias formadas por tubos de PVC de 160 mm de diámetro y arquetas.
- En el Plan Parcial se reserva espacio para tres puntos de ubicación para centros de transformación, que en función de la distribución final de los suministros, tendrán carácter privado y/o público asegurando en todo caso las necesarias dotaciones de suministro en caso de aumento de la potencia necesaria. Las reservas de espacios para dichas instalaciones previstas en el Plan Parcial podrán ser objeto de ajuste en los proyectos de urbanización y reparcelación sin que ello suponga modificación del Plan Parcial.

Se establecerán con la Cia suministradora y Ayuntamiento, en su caso, las condiciones técnicas y económico necesarias para asegurar el suministro de suministro previo a la recepción de las obras de urbanización.

En el estudio recogido en el informe solicitado a ENDESA se recoge:

- Las nuevas infraestructuras a desarrollar para la conexión con las existentes
- Las infraestructuras existentes en servicio a reformar como consecuencia de la transformación del Sector

El estudio ha sido realizado en base al escenario de carga actual de las redes, y de la demanda de potencia que se define en la solicitud entregada, ascendiendo según la misma a 3.714 kW en MT.

Recogiéndose en el mismo la siguiente relación de infraestructuras necesarias:

Nuevas instalaciones a desarrollar:

- Nueva LMT E/S en el tramo S89612/S89614 de L/ POLISOL 15 kV SET POLO
- Redes MT desde nueva SET hasta Sector
- Redes MT interior del Sector, centros de transformación MT/BT
- Redes BT interiores del Sector

El diseño de todas las instalaciones de extensión de distribución deberá realizarse conforme a la reglamentación vigente, así como a las Normas Técnicas de la empresa distribuidora para este tipo de instalaciones.

Se recoge en el informe en referencia a los proyectos de urbanización que los mismos

"Una vez aprobado definitivamente el planeamiento, en el momento en que se redacten los proyectos de urbanización, se podrá establecer una valoración detallada de las instalaciones, de cara a incluirlas en los mismos en concepto de costes de urbanización.

Los proyectos deberán comprender la totalidad de la red de distribución necesaria, incluyendo las infraestructuras exteriores al sector de conexión con las redes existentes.

....."

Completándose con indicaciones referentes a aspectos legales relativos a las redes de distribución, así como relativas a la continuación del expediente y condiciones técnico económicas.

3.6.- NECESIDADES MÍNIMAS DE SUMINISTRO PARA PUESTA EN CARGA DE LA UE-1

Dado que la potencia estimada según la instrucción de 14 de octubre de 2004, puede no estar disponible en la zona de actuación por estar supeditada a la realización de determinadas actuaciones de infraestructuras externas, se especifica en el presente punto que la estimación de necesidades de suministro para la Unidad de Ejecución nº 1, para la puesta en marcha de la actividad prevista por los promotores y propietarios del presente Plan Parcial, es de 95 kw. lo que permitiría, sujeta a los acuerdos que proceda, a la disponibilidad de suministro para la actividad a desarrollar.



3.6.1.- Red de alumbrado público.

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

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

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

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

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

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

Teniendo en cuenta estos factores se proyecta la instalación de alumbrado público mediante báculos de diez (10) metros de altura, brazo saliente de un metro sobre la calzada, separación entre báculos de un mismo lado treinta (30) metros y lámpara de vapor de sodio de alta presión de 250 w color corregido. Su disposición es unilateral o a tres-bolillos dependiendo de la categoría del viario.

La distribución de las distintas luminarias se refleja en el plano correspondiente, si bien en su distribución es orientativo, estando supeditada a una mayor definición en el Proyecto de Urbanización. El viario que forma el límite Oeste cuenta con alumbrado público que cubre las necesidades de todo el ancho de la calle, por lo que en esta zona el alumbrado está completo.

Las condiciones finales de las instalaciones, modelos de luminarias, etc., quedaran sujetas a la normativa y condiciones establecidas por el Excmo. Ayuntamiento, en el momento de la redacción y tramitación del correspondientes proyecto de urbanización para su aprobación.

3.6.2.- Red de telefonía.

La red prevista parte de las cámaras existentes junto al acceso de la A-92, concretamente de la CR-94. La red existente la forma un prisma de doce conductos de diámetro 110 mm, por lo que siguiendo el criterio de la Compañía suministradora y dado que esta línea supera el ámbito del Plan Parcial, se prolonga la canalización a lo largo de los viales interiores mediante canalización de 4 Ø 110 y arquetas tipo D.

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

El resto de la canalización se compone de pedestales de distribución y arquetas tipo M de acometidas a parcelas.

Con objeto de permitir el acceso en un segundo operador se duplica la canalización troncal con sus arquetas correspondientes, solo la red de dispersión (acometidas domiciliarias) podrá ser compartida.

Las condiciones finales de las instalaciones, modelos de luminarias, etc., quedaran sujetas a la normativa y condiciones establecidas por el Excmo. Ayuntamiento, así como a la legislación en



materia de telecomunicaciones vigente en el momento de la redacción y tramitación del correspondientes proyecto de urbanización para su aprobación.

3.6.3.- Cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de Julio Accesibilidad

Así mismo, se han tenido en cuenta las prescripciones de las Normas técnicas para la accesibilidad Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía de la Consejería para la Igualdad y el Bienestar Social de la Junta de Andalucía BOJA nº 140 de 7 de julio 2009.

A modo de resumen podemos indicar:

1. La zona libre de obstáculos en acerados es siempre mayor de 1.5 m.
2. Se han ubicado pasos de peatones adaptados en todas las intersecciones, próximos a cruces de calles o vías de circulación. Sus dimensiones y características constructivas, deberán ser acordes con el nuevo Decreto.
3. La pendiente de circulación máxima en los recorridos accesibles será menor del 6 % y la transversal de viales del 2 %. Dada la agreste topografía de la zona se adjunta plano de accesibilidad posibilitando el acceso peatonal a la mayor parte del sector.
4. Se utilizarán materiales y pavimentos diferenciados en texturas y colores
5. La altura de bordillos será de 12 cm.
6. Se han ubicado las plazas de aparcamiento junto a los pasos peatonales y la zona verde, las plazas utilizan el acerado como zona de transferencia que quedará libre de obstáculos. Las dimensiones de las plazas en batería o semi-batería es de 5x3.60, y las plazas en línea de 6.5x3 m (zona de transferencia en acerado). La ratio de plazas reservadas / plazas totales es de 1/40.

El diseño de la zona verde hace que sean accesibles todos los recorridos peatonales. Se reservarán áreas de descanso y parada en los caminos peatonales previstos. También se instalan bancos adaptados según el Art. 56 del Decreto de accesibilidad cuya proporción será como mínimo de uno por cada diez o fracción de los bancos ubicados en los espacios de concurrencia pública.

Se recoge ficha en Anexo VI acorde con el Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras.

3.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN Y A LA LEGISLACIÓN VIGENTE DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.7.1.- De la calificación del suelo.

Las determinaciones de calificación del suelo se ajustan a los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento establecidos en el Plan General Municipal de Ordenación.

Los usos y edificabilidades previstas en el Plan General (Industrial Extensivo, Industrial Intensivo y Terciario) se mantienen entre las dos Unidades de Ejecución dentro de los límites establecidos en la ficha SUS-1 de las NNUU (Artículo 178.bis) dentro de los ajustes a la superficie real del sector.



3.7.2.- De la subdivisión en dos Unidades de Ejecución.

Todos los terrenos incluidos en el sector quedan distribuidos en el ámbito de las dos unidades de ejecución propuestas y las mismas cumplen los requisitos exigidos por el artículo 105 de la LOUA, en cuanto a que la delimitación efectuada asegura la idoneidad técnica y la viabilidad económica y permite el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

El sistema de actuación que fija el Plan Parcial, acorde con el art. 107.2. de la LOUA, se establece para cada unidad de ejecución el sistema de actuación por compensación.

En la tabla siguiente se resumen los datos de las dos Unidades de Ejecución resultantes de la subdivisión propuesta.

	Unidad Ejecución 1		Unidad Ejecución 2		TOTAL
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto
Superficie (m2)	54.950,51	52,54%	49.641,15	47,46%	104.591,66
Edificabilidad (m2t)	28.701,41	49,89%	28.824,00	50,11%	57.525,41
Aprovechamiento (u.a.)	28.587,29	49,41%	29.273,22	50,59%	57.860,51
Aprovechamiento Tipo	0,520237084	--	0,589696571	--	0,55320385
Espacios libres (m2)	5.211,22	49,82%	5.248,06	50,18%	10.459,28
Dotaciones (m2)	0,00	0,00%	4.184,00	100,00%	4.184,00
Infraestructuras (CT)	83,50	84,77%	15,00	15,23%	98,50
Viales (m2)	12.455,79	54,17%	10.539,26	45,83%	22.995,05

Los aprovechamientos tipo de las dos UEs la relación entre sí, es menor del 15% (como se recoge en el apartado 3.5.3.), y en todas ellas el aprovechamiento tipo aplicable del Área de Reparto, es igual o superior al 90% ($0,9 * 0,48433 = 0,43590$) por lo que es posible la materialización de los aprovechamientos subjetivos de los propietarios en sus respectivas Unidades de Ejecución.

La distribución de los aprovechamientos inicial y de las nuevas Unidades de Ejecución queda recogida en el siguiente cuadro:

PGOU		Ues		
	P.P.	UE-1	UE-2	Total
Aprovechamiento (u.a)	u.a.	u.a.	u.a.	u.a.
Objetivo	57.860,51	28.587,29	29.273,22	57.860,51
Subjetivo	45.591,19	23.952,76	21.638,43	45.591,19
10% cesión a adm	5.786,05	2.858,73	2.927,32	5.786,05
exc (+)/def (-)	6.483,27	1.775,80	4.707,47	6.483,27



3.7.3.- Cumplimiento art.36.2 del RGU. Justificación equidistribución de aprovechamientos.

A los efectos de la distribución equitativa entre las distintas Unidades de Ejecución, en las que se divide el sector, las diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector son inferiores al 15% (art 36.2 del R.D. 3288/1978 de 25 de agosto; Reglamento Gestión Urbanística).

Se establece en la siguiente tabla, el aprovechamiento medio del sector, y de las unidades delimitadas. (Coeficiente resultante del "aprovechamiento objetivo/superficie del ámbito")

Las diferencias de aprovechamiento entre las unidades de ejecución son menores al 15% con relación al aprovechamiento del sector origen, que es de 0,48433 u.a./m²s. La diferencia es el resultado de comparar el aprovechamiento objetivo por unidad de superficie de cada unidad entre sí y con relación al aprovechamiento del sector origen.

Y en la siguiente tabla se establece las diferencias de aprovechamiento entre las distintas UEs definidas, comprobándose que las mismas son inferiores al 15%.

Am (AR-2) 0,48433 ua/m2			
		'Am'/Am	Dif
Am' UE-1	0,52024 ua/m2	107,41%	14,34% < 15%
Am' UE-2	0,58970 ua/m2	121,76%	

3.7.4.- Cumplimiento art. 112 de la LOUA

En relación con los bienes de dominio público, se estará a lo dispuesto en la LOUA, en el artículo 112. Bienes de dominio público.

3.7.5.- Cumplimiento art. 113 de la LOUA

De acuerdo al contenido del Artículo 113. Gastos de urbanización, los propietarios de cada una de las dos unidades de ejecución, UE-1, y UE-2, tienen, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos y a cada uno en el ámbito de la Unidad de ejecución a la que perteneciera:

- Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.

- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicos.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.
- f) Gestión del sistema de actuación.
- g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.
- i) De acuerdo al contenido del Plan Parcial del Sector SUS-1 la parte proporcional, en función del aprovechamiento patrimonializable de cada unidad, del importe de las obras de infraestructura y servicios exteriores a las unidades de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.
- j) Las de urbanización de los sistemas generales interiores y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos

Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

3.8.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dispone: "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

El Plan Parcial recoge la asunción por los promotores y propietarios adjudicatarios de los aprovechamientos lucrativos deducidas las cesiones de aprovechamiento correspondiente a la administración según ley, asumir los costes de desarrollo, y la obligación de constituir entidad de conservación para asumir los costes de mantenimiento, salvo las infraestructuras cedidas a los organismos que lleven a cabo su explotación y mantenimiento, y las que se establezcan con el Excmo. Ayuntamiento, por lo que el desarrollo del sector no supone ninguna incidencia negativa para la administración, dado que los costes posibles para la administración quedan sobradamente cubiertos con los ingresos que se deriven de los impuestos de bienes inmuebles y actividades a implantar.



3.9.- IDONEIDAD TÉCNICA Y VIABILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 22.5 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dispone. "La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación,"

En el Documento III "Estudio Económico-Financiero", en los apartados 3, se recoge las determinaciones económicas básicas relativas a los costes y valores de repercusión previsto para el desarrollo tanto del conjunto del Plan Parcial como de las UEs propuestas.

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras, como se indica en el apartado 3.6. "sostenibilidad Económica", y en el punto 4, del Anexo I. relativo a las condiciones de "urbanizaciones de iniciativa privada", serán llevadas a cabo por entidad de conservación en las condiciones que se establezca con la administración actuante, y empresas suministradoras,

3.9.1.- Parámetros urbanísticos, establecimiento de valores del suelo, y determinación del Coeficiente de Ponderación.

Los parámetros urbanísticos han quedado recogidos en el apartado 3.3., del presente documento, no produciéndose variación en el aprovechamiento global, del Plan Parcial, y todo ello dentro de las previsiones del PGOU, y que se recogen en los cuadros de los apartados 2.2. y 2.3.

Los coeficientes de ponderación se han adoptado los recogidos para los suelos urbanizables en el PGOU-94, afectados de coeficiente de situación, y quedan recogidos en el apartado 3.4.4. "Asignación de aprovechamientos" del presente documento:

3.9.2.- Impacto sobre el patrimonio privado. Valoración del suelo lucrativo.

El desarrollo del Plan Parcial, afecta solo al patrimonio del promotor y propietario.

En el estudio económico financiero del presente Plan Parcial, se recoge las inversiones necesarias efectuar, las cuales están dentro de los márgenes razonable de desarrollos de suelos de similares características, y consecuentemente, el impacto sobre el patrimonio privado es positivo, en base al diferencial entre el precio de mercado del suelo urbano y los costes de suelo bruto y de desarrollo.

3.9.3.- Conclusiones en relación a la viabilidad económica.

- a) El desarrollo del Plan Parcial no supone inversión para la administración actuante.
- b) Los costes de desarrollos, serán asumidos por el promotor o quien corresponda en base a la legislación vigente, no afectando a la administración, por lo que el impacto en la Hacienda Pública es favorable, en cuanto favorece la implantación de actividad económica y no supone cargas urbanísticas para la administración.



- c) El valor patrimonial a efectos urbanísticos del Promotor se ve incrementado, dada la diferencia positiva entre los costes de desarrollo incrementados con el valor del suelo y el valor de venta de mercado del aprovechamiento subjetivo.

3.10.- SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

El artículo 22.1 y 2 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dispone:

"1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación."

El ámbito objeto del Plan Parcial, clasificado como suelo urbanizable sectorizado, se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en virtud el art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental que establece los instrumentos de planeamiento urbanísticos que deben someterse a Evaluación Ambiental Estratégica. En su apartado 40.3.c) y d) se indica que:

"c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c. anterior (Referencia a los planes Especiales), así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollen no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica."

El presente documento constituye instrumento de planeamiento de desarrollo que queda afectado por el mencionado apartado c) del art.40.3. de la Ley GICA, en cuanto la zona industrial en el PGOU-94 no fue sometida a Evaluación Ambiental Estratégica (antes Estudio de Impacto Ambiental).

Por ello se ha procedido, de forma paralela a la tramitación del presente documento, a la tramitación establecida en Ley 7/2007, de 9 de Julio, GICA, mediante el procedimiento recogido en dicha Ley, del documento "Ambiental Estratégico", según tramite simplificado y cuyo contenido se adecua al contenido exigido en el Artículo 39 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Tras la tramitación efectuada del documento "Ambiental Estratégico", ha sido remitido informe Ambiental Estratégico por la Junta de Andalucía, D.T. Medio Ambiente de Sevilla, con fecha de salida 4 de mayo de 2005, al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira con nº de registro de entrada 2018-E-RC-20026, de fecha 10 de mayo de 2018, en el que se recoge:

"Que el Plan Parcial del sector del suelo urbanizable SUS 1 "SUP-I6 Pie Solo", en el término municipal de Alcalá de Guadaira no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones incluidas en el borrador del plan y en el documento ambiental estratégico



El Informe Ambiental Estratégico fue remitido al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación, efectuándose en el BOJA nº 98, de fecha 23 de mayo de 2018.

El presente documento cumple con las condiciones establecidas en el informe Ambiental Estratégico, emitido por el órgano ambiental correspondientes, en el que se indica que la presente ordenación "no tiene efectos sobre el medio ambiente", acorde con la ley GICA.

Así mismo indicar que en el ámbito de actuación no se da situación de riesgos naturales.

3.11.- MOVILIDAD.

Respecto a la movilidad, no se modifica la red viaria estructurante del entorno con los sectores colindantes, y los usos propuestos están dentro de los previstos en el PGOU, no presentando por ello incidencia en cuanto a la movilidad en la zona.

3.12.- PLANOS

3.12.1.- Documentación grafica

La documentación grafica que forma parte del presente documento queda recogida en los siguientes Planos:

- I.1.- SITUACIÓN.
- I.2.- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO
- I.3.- ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO
- I.4.- PROPIEDADES CATASTRALES
- I.5.- PROPIEDADES REGISTRALES
- I.6.- ESTADO ACTUAL. INSTALACIONES EXISTENTES
- O.1- ZONIFICACIÓN, USOS PORMENORIZADOS Y DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN
- O.2- ACCESIBILIDAD
- O.3- ESQUEMA ORDENACIÓN. ZONA VERDE
- O.4- ALINEACIONES.
- O.5- RED VIARIA Y RASANTES
- O.6- PERFILES LONGITUDINALES (calles 1, 2, 3 y 4)
- O.7- PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES (calles 5 y zona verde)
- O.8- ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO
- O.9- ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO
- O.10- ESQUEMA RED DE BAJA TENSIÓN
- O.11- ESQUEMA RED DE MEDIA TENSIÓN
- O.12- ESQUEMA RED DE ALUMBRADO
- O.13- ESQUEMA RED DE TELECOMUNICACIONES OPERADOR 1 Y 2

3.13.- SÍNTESIS DE LA MEMORIA.

La ordenación propuesta da lugar a establecer los espacios lucrativos, proponiendo una gran zona de uso Industrial Extensivo a pie de la A-92, y dejar la zona Norte, frente a la Ronda Norte



los usos Industriales Intensivos y Terciarios. Por otro lado se sitúan los suelos dotacionales en una misma manzana junto el suelo urbano existente, y colindantes con los espacios libres.

Se mantienen los parámetros urbanísticos globales, de uso, edificabilidad y aprovechamiento establecidos en el PGOU.

Y se procede para favorecer la gestión la división en dos UEs, dando respuesta convenientemente a las condiciones de desarrollo contenidas en los objetivos del P.G.O.U y a los intereses tanto públicos como privados.

Los principales parámetros urbanísticos del Plan Parcial y su correspondencia en las Unidades propuestas se recogen en el cuadro adjunto:

PGOU		Ues		
	P.P.	UE-1	UE-2	Total
Aprovechamiento (u.a)	u.a.	u.a.	u.a.	u.a.
Objetivo	57.860,51	28.587,29	29.273,22	57.860,51
Subjetivo (sector)	45.591,19	23.952,76	21.638,43	45.591,19
10% cesión a adm.	5.786,05	2.858,73	2.927,32	5.786,05
exc (+)/def (-)	6.483,27	1.775,80	4.707,47	6.483,27

La división en dos Unidades de Ejecución permite tal y como queda recogido en el presente documento:

- Facilitar la Gestión urbanística de los suelos objeto del presente documento, al facilitar el desarrollo de los suelos de forma compatible con los intereses de la administración y de los propietarios afectados.
- La ordenación correspondiente a cada sector permite su desarrollo de forma independiente.

En Alcalá de Guadaira, noviembre de 2018


D. Lamberto Ribera Carreto
ARQUITECTO N° COAS 2.504

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
16/003873 - T001
VISADO
PAG 0046/02
20 NOVIEMBRE 2018

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO I. RÉGIMEN GENERAL

CAPITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

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

Artículo 1. Definición y delimitación

1. Constituyen el objeto de las presentes ordenanzas regular las condiciones del suelo urbanizable del sector correspondiente al área SUS-1, denominado "SUP-i6 Pie Solo", cuyo desarrollo se realiza acorde al cumplimiento de los requisitos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante Ley del Suelo), y de la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P. el 24 de Marzo de 1.995 y a la Adaptación Parcial a la LOUA de dicho PGOU aprobada definitivamente el 16 de julio de 2009.
2. La delimitación en detalle del suelo objeto de las presentes ordenanzas se define en los planos que desarrollan el presente Plan Parcial los cuales han sido realizados en base a las directrices marcadas en el plano OE.02.2 de la adaptación parcial a la LOUA y que se corresponden con los planos N° 3.12 y 3.13 del P.G.O.U. de 1994 de ALCALÁ DE GUADAIRA.

Artículo 2. Requisitos para poder edificar

1. En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación, o bien por actuación de propietario único conforme a ley, sin participación de urbanizador, en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de reparcelación, necesario para la distribución de cargas y beneficios del Plan.
 - b) Que este aprobada definitivamente la delimitación de la Unidad de Ejecución, en su caso, en que se incluyan los terrenos.
 - c) Que este aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización si fuere necesario para dotar los servicios urbanísticos a la Unidad de Ejecución que corresponda.
 - d) Que esté totalmente ejecutada la Unidad de Ejecución, salvo que se autorice por la administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente, se podrá autorizar la urbanización por fases o etapas, siempre y cuando se garantice la continuidad de los servicios.
 - e) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas del Sistema de Actuación correspondiente y en especial, para aquellas parcelas incluidas en Unidades de Ejecución continuas, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación o



- 0048/02
 VISADO
 16/000881
 १६/०००८८१
 १६/०००८८१

y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

CAPITULO 2. GESTIÓN DE SUELO

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

Artículo 3. Desarrollo de la Unidad de Ejecución:

1. El desarrollo de las Unidades de Ejecución será por iniciativa privada y se desarrollara en base a la aplicación del articulado de la sección cuarta "El Sistema de Compensación" de la Ley 7/2002, siendo en especial la aplicación de la situación de propietario único. Como instrumentos se prevén Proyecto de Reparcelación, y Proyecto de Urbanización.
2. Las ordenaciones que se detallan en las Unidades de Ejecución podrán ser modificadas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir en ningún caso, las superficies de cesión.
3. Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en Título II de estas Normas.
4. Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Título IV de estas Normas.

Artículo 4. Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en la ficha del Plan Parcial tienen el alcance que a continuación se señala:
 - a) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de gestión que proceda.
 - b) Programa:

Para la Unidad de Ejecución nº 1

b1.1) Presentación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización en el plazo de seis meses (6) desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b1.2) La urbanización deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Para la Unidad de Ejecución nº 2

b2.1) Presentación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización en el plazo de cuatro años (4) desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b2.2) La urbanización deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.



- c) Edificabilidad y aprovechamiento: La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en el máximo edificable recogido en las fichas del Plan Parcial.
 - d) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito.
2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en las fichas que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan.

Artículo 5. Obligaciones y cargas de los propietarios

- a) Los propietarios de terrenos situados en el área SUS-1 están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:

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

a2) La superficie de suelo sobre la que se sitúe en su caso el 10% de aprovechamiento de cesión gratuita libre de cargas, o en su caso, su monetarización o terrenos de equivalente uso y valor, en zonas próximas al ámbito de actuación.

- b) Los costes de urbanización totales del área SUS-1 serán repartidos entre los propietarios pertenecientes a la misma y aquellos que tengan derecho a los excesos de aprovechamiento una vez deducido el 10% que según Ley corresponde a la administración actuante, de forma proporcional a los aprovechamientos que les corresponda. La ejecución de la urbanización se realizará en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

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

c1) Conservar la urbanización ejecutada hasta el momento en que esta sea recepcionada por el Ayuntamiento, recayendo la conservación de las obras de urbanización en los propietarios comprendidos en el ámbito del Plan Parcial.

c2) Formar parte de la entidad de conservación que obligatoriamente deberán constituir salvo que se incorporen a Entidad de Conservación ya existente, realizando las acciones necesarias para la incorporación a la misma de la conservación de las obras de urbanización realizadas por la Junta de Compensación.

c3) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

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

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo a desarrollar por el presente Plan estarán obligados, en los términos contenidos en este documento y en su defecto en lo indicado en el P.G.M.O.U., a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de ALCALÁ DE



GUADAÍRA los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en las Unidades de Ejecución en que se encuentren los terrenos.

- El desarrollo del sector se podrá llevar a cabo en dos etapas, que constituyen dos Unidades de ejecución que se denominarán Unidad de Ejecución nº1 "SUS-1, SUP-i6 Pie Solo Sur" y Unidad de Ejecución nº2 "SUS-1, SUP-i6 Pie Solo Norte".

En las siguientes fichas se recoge las condiciones de desarrollo de las UEs.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 del SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo Sur"			
ORDENACIÓN	OBJETIVOS:		
	- Completar longitudinalmente la zona industrial más próxima al casco urbano entre A-92 y los terrenos explotados para la elaboración de cementos. - Conseguir una vía estructurante de esta zona industrial como alternativa a la A-92 para los tráficos locales.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA (m2): 54.950,51
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (m2t)(OE): 28.701,41
GESTIÓN	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Plan Parcial SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo"	APROVECHAMIENTO (ua): 28.587,29
	CESIONES:		
	7.895,18 m2 viario estructurante ; 4.560,61 m2 viario local; 5211,22 m2 Zona Libre.		
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización (Urbanización viario estructurante ronda Norte ejecutado; completar viario c/ Pie Solo Cinco y espacios libres, y completar infraestructuras).		AREA DE REPARTO: AR-2 Coef Am (OE): 0,48433

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 del SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo Norte"			
ORDENACIÓN	OBJETIVOS:		
	- Completar longitudinalmente la zona industrial más próxima al casco urbano entre A-92 y los terrenos explotados para la elaboración de cementos. - Articular con la vía estructurante de esta zona industrial como alternativa a la A-92 para los tráficos locales, y camino de Matamoros.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA (m2): 49.641,15
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD m2t (OE): 28.824,00
GESTIÓN	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Plan Parcial SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo"	APROVECHAMIENTO u.a.: 29.273,22
	CESIONES:		
	10.539,26 m2 viario local; 5.248,06 m2 zona libre; 2.092 m2 Dot. Deportivo; 1.046 m2 SIPS; 1.046 m2 Dot. Comercial		
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 2do C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.		AREA DE REPARTO: AR-2 Coef Am (OE): 0,48433

- El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará en las Unidades de Ejecución que se han delimitado, o delimiten, a



través de los procedimientos reparcelatorios establecidos por la legislación urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.

Artículo 7. Ejecución de obras de urbanización.

1. El Proyecto o Proyectos de Urbanización desarrollarán íntegramente la zona afectada por la Unidad o Unidades de Ejecución, recogiendo en el mismo, las obras necesarias de infraestructuras correspondientes a las actuaciones encaminadas a la coordinación con las infraestructuras exteriores al sector, y las propias del área de actuación y su relación con las otras que se hayan ejecutado o estén pendientes de ejecución, previniéndose el desarrollo de las obras en las fases necesarias coincidentes como mínimo con las Unidades de Ejecución a desarrollar e indicando en el mismo mediante la documentación técnica necesaria, los costos y obras correspondientes.
2. El Proyecto de Urbanización se redactarán por encargo de la Junta de compensación o por los propietarios mayoritarios o entidades promotoras de los mismos teniendo la consideración de aportaciones a cuenta de sus obligaciones, y será presentado para su tramitación y control al Ayuntamiento el cual otorgara las oportunas autorizaciones para la ejecución de las obras recogidas en el mismo.
3. El Ayuntamiento podrá ejecutar las obras de urbanización totales o parciales si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta o Juntas de Compensación (según dicho convenio se realice con alguna o todas) el importe total de las obras.

CAPITULO 3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

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

TITULO II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

* Serán de aplicación los artículos 166 al 177 del P.G.O.U.

* Se tendrá en cuenta en la redacción del proyecto o proyectos de urbanización que se realicen las consideraciones establecidas por la gerencia municipal de servicios urbanos del Excmo. ayuntamiento de Alcalá de Guadaira establecidas en la "ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN".

* Para resolver el drenaje de las parcelas con superficies superiores a 0,5 Ha., de los espacios libres y de grandes zonas de aparcamientos se deberán emplear Técnicas de Drenaje Urbano Sostenible de acuerdo a las Instrucciones Técnicas de Saneamiento. Igualmente, con estas técnicas de sostenibilidad, se solucionará el desagüe del paso inferior de la autovía A-92 que cruza los terrenos del Sector, y cuya red deberá ser desviada para que su trazado coincida por viales públicos.



TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

En todo lo que no se recoja en las presentes ordenanzas serán de aplicación los artículos 197 y 198 del P.G.O.U.

SECCIÓN 1ª. : DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

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

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

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

Artículo 8. Retranqueo

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo 9. Tipologías edificatorias.

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

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

SECCIÓN 3ª. : DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

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



Artículo 10. Superficie ocupable.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación basándose en las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las Ordenanzas de Edificación.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
 - a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
 - b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

La superficie ocupable queda recogida en el plano O.4 Alineaciones, en la que se indica como zona de movimiento de la edificación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de la zona.

Artículo 11. Ocupación o superficie ocupada.

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

SECCIÓN 4º: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

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

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

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

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

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



CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

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

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

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

CAPITULO 2. USO PRODUCTIVO

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

CAPITULO 3. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

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

CAPITULO 4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

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

CAPITULO 5. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

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

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

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

Artículo 12. División del Área de Ordenación

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

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



CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1. INDUSTRIA

Artículo 13. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano denominado "zonificación y usos pormenorizados", del Presente Documento como industria intensiva y extensiva.
2. Los edificios responderán a la tipología de edificación exenta para el uso Industrial Extensivo.
3. Los edificios responderán a la tipología de edificación entre medianeras para el uso Industrial Intensivo, salvo actuaciones en parcelas de dimensión asimilable a Industrial Extensiva en cuyo caso pueden presentarse en las tipologías de Edificación Exenta, Adosada y edificación de Tipología Específica.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO

Artículo 14. Clasificación

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos (2) tipos:

Industria intensiva (I.i) e industria extensiva (I.e.).

Artículo 15. Uso característico

El uso característico es el de Actividades Económicas, con usos pormenorizados de Industrial, Servicios de Logística y Almacenamiento y Servicios Avanzados en todas sus categorías, no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano, y con las únicas limitaciones que se deriven de la legislación protectora en materia ambiental y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidos en estas Normas o en cualquiera otra disposición Municipal, Autonómica o Estatal

Artículo 16. Usos compatibles

Son usos compatibles lo que se señalan a continuación:

1. Del uso global Industrial se admiten también del uso pormenorizado de Servicios Terciarios las siguientes categorías:
 - a) Comercial, en las categorías de pequeño y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
 - b) Hotelero. En edificio exclusivo.
 - c) Oficinas.
 - d) Recreativo. En edificio exclusivo.
2. Industrial Intensiva:
 - a) Productivo:



- Oficinas
 - Comercio en categoría I
 - b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos socio-cultural, deportivo, público-administrativo, servicios urbanos e infraestructurales.
3. Industria Extensiva
- a) Productivo
 - Comercio en categorías I, II, y III.
 - Oficinas
 - b) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
 - c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo.
4. Tanto para industrial Intensivo como Industrial Extensivo, son usos compatibles la producción de energías renovables por el titular del suelo y/o de la actividad económica, o arrendamiento a tercero, para uso propio o venta a terceros, asociadas o no a la actividad principal, en las condiciones que al efecto establezca la legislación que le es de aplicación.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 17. Condiciones de la parcela

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

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
 - Industria intensiva: diez (10) metros
 - Industria extensiva: cuarenta (40) metros
- b) Superficie mínima de parcela:
 - Industria intensiva: doscientos (200) metros
 - Industria extensiva: tres mil (3.000) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir:
 - Industrial Intensivo: un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal dentro de la zona edificable de la parcela.
 - Industrial Extensivo: un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Se admitirá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones necesarias para aplicación del artículo 26.

Artículo 18. Posición del edificio respecto a la alineación exterior

- 1. En el tipo industria intensiva la nueva edificación deberá situarse en línea de límite de parcela como queda reflejada en el Plano de alineaciones del presente documento, y en el



caso de retranqueo este será como mínimo de cinco (5) metros y corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras con las edificaciones colindantes.

2. En el tipo industria extensiva se establece un retranqueo mínimo de ocho (8) metros.
3. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de porteria o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga, accesos a sótanos, o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres. Será también autorizable la situación de rampas de acceso, en dicho espacio, para el acceso a sótanos y/o semisótanos.
4. En los casos en que la edificación quede retranqueada respecto a la alineación exterior, será obligatorio ejecutar un cerramiento de parcela en las condiciones expresadas en las normas del PGOU.

Artículo 19. Separación a linderos

1. En industria intensiva no se establece retranqueo, aunque si este se produce será como mínimo de tres (3) metros.
2. En industria extensiva se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
3. Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las limitaciones que se establecen en la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título IX y en la Sección 5ª del Capítulo 3 del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas, prevaleciendo el mayor valor de las resultantes.

Artículo 20. Ocupación de la parcela

Sobre rasante:

Industria intensiva:

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

1. La resultante de aplicar los retranqueos fijados en relación con la alineación exterior, linderos laterales y testero.
2. La correspondiente a la máxima edificabilidad según Art. 21 del presente documento.



Industria extensiva:

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

1. La resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.
2. La correspondiente a la máxima edificabilidad según Art. 21 del presente documento.

Bajo rasante:

No podrá ocuparse bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero. Se admite la ocupación en cualquier parte de la parcela de las rampas necesarias para acceso a las construcciones bajo rasante en su caso.

Artículo 21. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada tipo, es el siguiente:
 - Ind. intensiva: Un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.
 - Ind. extensiva: Cero con setenta y siete mil ciento cincuenta y cuatro cienmilésimas (0,77154) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
2. La Edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de forma que se regula en el Plan Parcial que desarrolla la zona, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido (1,00 en industria Intensiva y 0,9960294 en industria extensiva).

Tabla resumen de coeficientes:

	Coef edif.	Coef homg
	m2t/m2	u.a./m2t
Industrial Intensiva	1,0000	1,0000000
Industrial Extensiva	0,7715	0,99602394

Artículo 22. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece con carácter general en tres (baja+2)
2. La altura máxima en metros se tomará hasta la línea de arranque de la estructura de arranque de cubierta ligera, o de la parte inferior del último forjado y se establece en quince metros (15 m).

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

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



4. La altura libre mínima útil en cualquier planta sobre rasante será de dos metros con sesenta centímetros (2,60), salvo en la situación de techos bajo cubierta inclinada que se permitirá una altura mínima libre de 2,40 m en una superficie máxima del 20% de la planta.
5. La altura mínima de paso por causa de elementos estructurales, o de instalaciones no será inferior a 2,40 m.

Artículo 23. Salientes en la alineación oficial exterior

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

Artículo 24. Patios y cubiertas.

1. Se permiten todos los tipos de patios de los definidos en el al efecto en las condiciones generales de la edificación en el PGOU vigente.
2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas de cuarenta y cinco grados sexagesimales (450) de pendiente. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

Artículo 25. Condiciones de los minipolígonos industriales

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



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

Artículo 26. Actuaciones conjuntas Industrial -Terciario en manzana nº2.

En la manzana M2, se admite el uso compartido Industrial y Terciario; para lo cual se podrá mediante estudio de detalle establecer la distribución de usos constituyendo una o varias parcelas de dimensión mínima 1.000 m², cada una, en la que se den ambos usos, siempre que constituyan un proyecto unitario y los usos sean compatibles y complementarios, y que constituyan la misma unidad de negocio.

Artículo 27. Dotación de aparcamiento

Sera de aplicación el Art. 419 de P.G.O.U.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 28. Cerramiento de parcelas

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

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2. Terciario.

Artículo 29. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano "Zonificación y usos Pormenorizados" del presente documento, como uso terciario.
2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los usos de hospedaje, oficinas y comercio en sus tres categorías.

Artículo 30. Clasificación

A efecto de edificabilidad y aprovechamiento se establece un solo tipo de uso Terciario:



SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO

Artículo 31. Usos característicos

- Hospedaje
- Oficinas.
- Comercio en categorías I, II y III.

3.12.2.-Artículo 32. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Residencial: se admiten el uso residencial para uso de guarda o vigilancia, la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Hospedaje, oficinas.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos: se admiten los usos pormenorizados de socio-cultural, deportivo y público-administrativo.
- d) Dada las características del área, se establece como uso compatible el industrial.
- e) Son usos compatibles la producción de energías renovables por el titular del suelo y/o de la actividad económica, o arrendamiento a tercero, para uso propio o venta a terceros, asociadas o no a la actividad principal, en las condiciones que al efecto establezca la legislación que le es de aplicación.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 33. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se establecen las áreas en el plano "Zonificación y usos pormenorizados", del presente documento señaladas como terciario.

Artículo 34. Condiciones de las parcelas

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

1. Longitud mínima de lindero frontal: quince (15) metros.
2. Superficie mínima de parcela: cuatrocientos (400) metros cuadrados.
3. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecido para el lindero frontal.



Artículo 35. Posición de la edificación

La nueva edificación deberá situar su línea de fachada en la alineación exterior, salvo en aquellas parcelas con un frente superior a veinte (20) metros en las que se puede separarse de las mismas siempre que el ancho mínimo de dicho espacio libre sea de seis (6) metros. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.

En caso de retranqueo con los lindes medianeros este será de al menos tres (3) metros.

Artículo 36. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, es el siguiente:
 - 1,50 metros cuadrados contruidos por metro cuadrado de parcela.
2. La edificabilidad (en unidades de aprovechamiento) calculada de forma que se regula en los artículos 216 y 231 del P.G.O.U., será la resultante de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente del punto 1 anterior y por el coeficiente 1,20 para uso terciario.

Tabla resumen de coeficientes:

	Coef edif.	Coef homg
	m2t/m2	u.a./m2t
Terciario	1,50	1,20

Artículo 37. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación, con carácter general, en número de plantas es de 3 plantas.
2. La altura libre de plantas:
Será como mínimo de 2,80 m. libre de paso, no limitándose su máximo siempre que quede justificado por el uso a que se destine el edificio y cumpla las Normativas sectoriales que le sean de aplicación, no pudiendo rebasar la altura máxima de la cornisa los catorce metros (14 m.), respecto a la rasante.
3. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.
4. Se permiten patio ingles para accesos y/o iluminación de semi-sótanos y sótanos.
5. Se autorizara una cubierta para instalaciones de energías renovables y/o instalaciones vinculadas con el ahorro energético y/o comunicaciones, sobre la última planta reservándose su uso tan solo para la instalación, uso y mantenimiento de dichas instalaciones. La distancia máxima libre entre la cubierta de última planta y las estructuras para instalaciones será de 2,8 m, pudiéndose instalar en dicho espacios los castilletes de acceso e instalaciones generales del edificio, que en caso de necesidad de mayor altura se deberá dejar las necesarias aperturas en la cubierta para instalaciones de energías



renovables, para la ubicación o paso de dichas instalaciones. Las instalaciones deberán quedar retranqueadas con respecto a la línea de cornisa una distancia igual o mayor de la altura máxima de las mismas respecto a la cota de cornisa.

Artículo 38. Dotación de aparcamiento

Se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada ciento cincuenta (120) metros cuadrados construidos, o fracción destinado a aparcamiento de turismos. Completando así el total de plazas necesarias establecidas en el P.G.O.U. y al Reglamento de Planeamiento. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad terciaria. Para el uso industrial intensivo la referida reserva no tendrá carácter obligatorio, no obstante en el supuesto de naves con uso específico, en las que se prevea espacio destinado a tal fin, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 216,3 de las NNUU del PGOU, respecto de las superficies correspondientes a dicha proporción. En los usos terciarios, de parcelas inferiores a 600 m², será de aplicación lo especificado para el uso industrial intensivo.

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 39. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de "Zonificación y usos Pormenorizados", como uso equipamiento.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 40. Uso característico

Uso característico que corresponde a cada parcela:

- Parcelas en Manzana 3- Deportivo, Social en todas sus categorías y Comercial Dotacional.

Artículo 41. Usos compatibles

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



2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso educativo o formativo.
3. Las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos podrán destinarse a Servicios infraestructurales, vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telecomunicaciones y alumbrado.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 42. Posición de la edificación

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

Las edificaciones deberán retranquearse respecto a las parcelas de uso industrial colindantes una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

No se establece retranqueo entre edificaciones de carácter dotacional.

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

Artículo 43. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Será de aplicación el Art. 433 de P.G.O.U.

El aprovechamiento es cero (0) dado su carácter público.

Artículo 44. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de tres (3). La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

En Alcalá de Guadaira, noviembre de 2018


D. Lamberto Ribera Carretero
ARQUITECTO N° COAS 2.504





DOCUMENTO III: ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO

1.- PLAN DE ETAPAS. Unidades de Ejecución, y sistema de actuación.

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

Dadas las características de la zona a urbanizar, sobre la base de la viabilidad del estudio económico financiero, a las expectativas de demanda y utilización del suelo, a la propiedad del suelo y a las previsiones del P.G.O.U., se establece el desarrollo del ámbito en dos Unidades de Ejecución para la ejecución del Plan Parcial.

Las obras de urbanización pendientes se realizarán por lo tanto distribuidas en las actuaciones de desarrollo de las dos Unidades de Ejecución previstas.

La duración de las mismas será de cuatro años a partir de la aprobación de los correspondientes proyectos de urbanización.

El proyecto de urbanización de cada Unidad de Ejecución podrá plantear su ejecución por fases siempre y cuando el proyecto sea unitario y las fases estén coordinadas en su ejecución para garantizar todos los servicios en cada fase y su continuidad en las siguientes. La ordenación propuesta de las Unidades de Ejecución no condiciona su desarrollo a ninguna de ellas, con respecto a la otra.

La recepción de las obras de urbanización por parte de la administración actuante, será la correspondiente a cada Unidad de Ejecución y en su caso por las fases que se determinen de acuerdo con la administración actuante, estableciendo los mecanismos necesarios que garanticen la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por parte de la Entidad de Conservación que proceda.

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



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

Para las determinaciones vinculantes de la programación, nos remitiremos a los documentos de Planeamiento vigentes y a la Ley del Suelo y su Reglamento.

Pág. 66 de 66

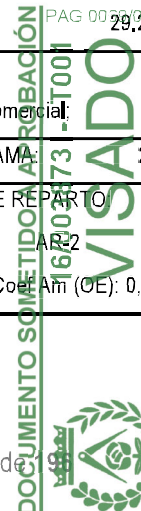


No obstante, dadas las circunstancias de propietario único la unidad de ejecución nº 1, se propone acogerse al artículo 138 de la LOUA.

Se establecen las condiciones de ordenación y gestión en las siguientes fichas para las Unidades de Ejecución nº1 y nº2.

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 1 del SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo Sur"			
ORDENACIÓN	OBJETIVOS: • Completar longitudinalmente la zona industrial más próxima al casco urbano entre A-92 y los terrenos explotados para la elaboración de cementos. • Conseguir una vía estructurante de esta zona industrial como alternativa a la A-92 para los tráficos locales.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA (m2): 54.950,51
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (m2t)(OE): 28.701,41
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Plan Parcial SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo"	APROVECHAMIENTO (ua): 28.587,29
	CESIONES: 7.895,18 m2 viario estructurante ;4.560,61 m2 viario local; 5211,22 m2 Zona Libre.		
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización (Urbanización viario estructurante ronda Norte ejecutado; completar viario c/ Pie Solo Cinco y espacios libres, y completar infraestructuras).		AREA DE REPARTO: AR-2 Coef Am (OE): 0,48433

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 2 del SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo Norte"			
ORDENACIÓN	OBJETIVOS:		
	• Completar longitudinalmente la zona industrial más próxima al casco urbano entre A-92 y los terrenos explotados para la elaboración de cementos. • Articular con la vía estructurante de esta zona industrial como alternativa a la A-92 para los tránsitos locales, y camino de Matamoros.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA (m2): 49.64
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD m2t (OE): 28.82
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Plan Parcial SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo"	APROVECHAMIENTO u.a.: 29.27
GESTIÓN	CESIONES:		
	10.539,26 m2 viario local; 5.248,06 m2 zona libre; 2.092 m2 Dot. Deportivo; 1.046 m2 SIPS; 1.046 m2 Dot. Comercial;		
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 25
	INSTRUMENTOS:		AREA DE REPARTO:
	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.		AREA 2 Cont. Am (OE): 0,4



2.- CONSIDERACIONES GENERALES.

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

A continuación, se determinarán los costes de transformación del suelo urbanizable en suelo urbano a partir de la situación de suelo original, sin tener en cuenta las obras ya realizadas y aprovechables en el desarrollo del ámbito en su conjunto. Estos costes de transformación han de incrementarse al valor que posee el suelo (valor inicial), para obtener el valor definitivo del suelo urbanizado, es decir, gastos de planeamiento, incluyendo en estos los costos de redacción y aprobación del Plan Parcial correspondiente, y los costes de transformación de este suelo urbanizable en urbano, es decir, redacción de Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras de infraestructuras previstas, red viaria, jardinería, servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado, a los que habrá que incrementar los costos financieros y empresariales correspondientes.

3.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Los costes previstos para el desarrollo total del sector de su transformación de suelo bruto inicial hasta suelo urbano son:

Capítulos		
1	Demolición y trabajos previos	102.333,08 € 7,12%
2	explanación y movimiento de tierras	139.414,46 € 9,70%
3	Pavimentación	397.546,78 € 27,66%
4	Alcantarillado	189.718,64 € 13,20%
5	Abastecimiento	106.501,15 € 7,41%
6	Gas	- € 0,00%
7	Media Tensión	57.490,50 € 4,00%
8	Centros Transformación	61.514,83 € 4,28%
9	Baja Tensión	61.514,83 € 4,28%
10	Señalización	20.552,85 € 1,43%
11	Jardinería y red de riego	53.609,89 € 3,73%
12	Alumbrado Público	95.721,68 € 6,66%
13	Red de Comunicaciones	48.723,20 € 3,39%
14	Seguridad y salud	14.372,62 € 1,00%
15	Varios	46.423,58 € 3,23%
16	Conexiones a infraestructuras exteriores	41.824,34 € 2,91%
17	TOTAL P.E.M.	1.437.262,42 € 100,00%
18	BI + GG	18% s/17 258.707,23 €
19	TOTAL CONTRATA	1.695.969,65 €

Costes Técnicos y control

20	Plan Parcial		28.000,00 €
21	Proyecto de Reparcelación		9.400,00 €
22	Proyecto de Urbanización		65.000,00 €
23	Dirección Obras control		29.000,00 €
24	Dirección Obras ejecución		29.000,00 €
25	Proyecto Seguridad y Salud		5.800,00 €
26	Seguimiento seguridad y Salud		9.200,00 €
27	Ensayos y control Calidad	1,25% s/17	17.965,78 €
28	Costes Técnicos y Control		193.365,78 €
29	TOTAL COSTES URBANIZACIÓN		1.889.335,43 €

Gastos Gestión del Sistema

30	Gastos Notariales y Registrales		35.000,00 €
31	Gestión	6% s/29	113.360,13 €
32	Gastos de gestión del Sistema		148.360,13 €
33	TOTAL COSTE DESARROLLO AMBITO SUS-1 "SUP-i6 Pie Solo"		2.037.695,56 €

OTROS COSTES VINCULADOS AL SECTOR

34	Costes invertidos por convenio en Ronda Norte		431.058,69 €
35	Costes infraestructuras ext. Endesa		273.245,70 €
36	TOTAL OTROS COSTES		704.304,39 €

37	TOTAL COSTES PREVISTOS		2.741.999,94 €
----	-------------------------------	--	-----------------------

Valor estimado del suelo (*)	119.465,05	29,15 €	3.482.406,29 €
(*) Incluido suelo bruto equiv a compensar en AR.			

Total costes incluido el suelo			6.224.406,23 €
---------------------------------------	--	--	-----------------------

Repercusión sobre u.a. objetiva	57.860,51	u.a.	107,58 €
Repercusión media sobre suelo neto	66.854,83	m2	93,10 €
Repercusión media sobre m2 edificable.	57.525,41	m2t	108,20 €

El resumen de previsión del Plan Parcial de los costes globales de desarrollo son:

COSTES DESARROLLO PREVISTOS EN EL PLAN PARCIAL	
Obras de urbanización Ronda Norte (viano estructural)	431.058,69 €
Obras de urbanización Interior	1.695.969,65 €
Costes infraestructuras ext. Endesa	273.245,70 €
Técnicos y Tasas	193.365,78 €
Gestión y varios	148.360,13 €
Total	2.741.999,94 €



Los costes de las obras llevadas a cabo en el sector, que han consistido en la ejecución del viario estructurante de la Ronda Norte, viario de la Calle Pie Solo Cinco, a falta de culminar Acerados e infraestructuras, así como las redes de saneamiento que dan servicio al sector colindante, y previstas para atender al sector que nos ocupa, se cuantifican en:

COSTES DESARROLLO REALIZADOS	
Obras de urbanización Ronda Norte (viario estructurante)	431.058,69 €
Obras de urbanización	293.651,65 €
Técnicos y Tasas	28.000,00 €
Gestión y varios	33.871,97 €
Total	786.582,30 €

Notas: El coste del viario estructurante de la Ronda Norte sobre suelos propiedad de CALEM, fue de 810.109,79 €, recogiendo en el cuadro anterior la parte que corresponde a la zona de suelo urbanizable SUS-1, y el resto de la inversión se realizó a cuenta de futuros desarrollos.

Los costes de desarrollo pendientes estimados son:

COSTES PENDIENTES (sin infr. Elec. Exter)	
Obras de urbanización Ronda Norte (viario estructurante)	- €
Obras de urbanización	1.402.318,00 €
Técnicos y Tasas	165.365,78 €
Gestión y varios	114.488,16 €
Total	1.682.171,94 €

Con lo que el coste total de la inversión que se prevé resultante de las inversiones realizadas y pendientes son:

COSTE ESTIMADO DESARROLLO UE-1 y UE-2	
Costes desarrollo realizados	786.582,30 €
Costes desarrollo pendientes (sin infr. Eléctricas ext.)	1.682.171,94 €
Total Costes previstos	2.468.754,24 €
Estimación costes Infraestructuras externas	273.245,70 €
Total costes estimados desarrollo inc. inf. externas	2.741.999,94 €

Los costes de infraestructuras externas, son las relativas a las necesidades de conexión a infraestructuras externas eléctricas. Las infraestructuras de red de desagüe de paso inferior de la A-92 se establecen incluidas en la red interior. Los costes son estimados sujetos a las condiciones que se establezcan con los distintos organismos en el momento de establecer las condiciones particulares a través de los proyectos de urbanización.

Y a efectos de determinar la repercusión de los costes de desarrollo, incluido ronda Norte, a infraestructuras externas (realizados y pendientes) sobre ua. objetiva, subjetiva, m2t y sobre suelo bruto aportado tenemos:



Costes desarrollo total (incluido Infr. Ext.Elect. estimadas)	2.741.999,94 €
Coste desarrollo por u.a objetiva	57.860,51 47,39 €
Coste por m2t	57.525,41 47,67 €
Coste por m2 bruto	104.591,66 26,22 €

Valores dentro de los estándares de desarrollo en la zona.

DESGLOSE COSTES DE DESARROLLO ENTRE UEs PREVISTAS.

Los dos ámbitos definidos permiten el desarrollo de los mismos de forma independiente.

Los costes previstos, tanto los ya realizados como los pendientes, serán los recogidos en el art.113 de la LOUA, previéndose los costes de redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo precisa para la ordenación pormenorizada, y del o los proyectos de urbanización, así como los costes de urbanización de los viarios necesarios comprendiendo las obras relacionadas en los apartados a) al d) del art. 113 de la LOUA.

LOS COSTES ESTIMADOS PENDIENTES SE RECOGEN EN LA SIGUIENTE TABLA:

COSTES DESARROLLO PENDIENTES			TOTAL
	Total UE-1	Total UE-2	UE1 + UE2
Obras Urbanización	362.618,90 €	1.039.699,10 €	1.402.318,00 €
Técnicos, Tasas, control	43.940,38 €	121.425,40 €	165.365,78 €
Gestión y varios	29.691,08 €	84.797,08 €	114.488,16 €
TOTAL COSTES	436.250,35 €	1.245.921,59 €	1.682.171,94 €

Costes estimados Infraestructuras externas	143.558,20 €	129.687,50 €	273.245,70 €
--	--------------	--------------	--------------

Total costes pendientes inc inf externas	579.808,55 €	1.375.609,08 €	1.955.417,64 €
---	---------------------	-----------------------	-----------------------

EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1, PIE SOLO SUR.

El viario compartido con el sector de la Unidad de Ejecución 62.S "APA-32 UE62 Sur" desarrollado, calle Palillos Cinco, dispone de redes de saneamiento, asfaltado y encintado de aceras, pendiente de acabado de red de alumbrado y cierre de anillos de abastecimiento electricidad y telefonía bajo el acerado previsto.

La zona de viario estructurante (Ronda Norte) incluido en el ámbito esta realizado, y fue financiado en la parte que correspondía al sector.

Los costes de desarrollo de la parte pendiente de la UE-1 ascienden a un importe estimado de 436.250,35€, que quedará incrementado con los costes de infraestructuras externas que corresponda y que quedaran definidas en el correspondiente proyecto de urbanización, a efecto de previsión de estos costes se han estimado en 143.558,20€, con lo que la inversión prevista pendiente de realizar en la UE-1 se estima en 579.808,55€.



EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2, PIE SOLO NORTE

Dispone de las redes de saneamiento en el vial previsto paralelo a la Ronda Norte, y en el que transcurre por la zona libre prevista hasta enlazar a través de nuevo viario con la indicada anteriormente paralela a la ronda Norte. Estas redes se realizaron simultáneamente a la ejecución de la Unidad de Ejecución 62.S "APA-32 UE62 Sur" y UE-62 Norte, con objeto de dar servicio a dicha unidad y dejar prevista la infraestructuras en el ámbito que nos ocupa.

Los costes de desarrollo de la parte pendiente de la UE-2 ascienden a un importe estimado en 1.245.921,59€, que quedar incrementado con los costes de infraestructuras externas que corresponda y que quedaran definidas en el correspondiente proyecto de urbanización, a efecto de previsión de estos costes se han estimado en 129.687,50€, con lo que la inversión prevista pendiente de realizar en la UE-2 se estima en 1.375.609,08€.

Total estimación costes de desarrollo pendiente de las UEs 1 y 2 del ámbito SUS-1 ascienden a un importe estimado en 1.682.171,94€, que quedara incrementado con los costes de infraestructuras externas que corresponda y que quedaran definidas en los correspondiente proyectos de urbanización, a efecto de previsión de estos costes se han estimado en 273.245,70€, con lo que la inversión prevista pendiente de realizar total se estima en 1.955.417,64€.

Los costes de urbanización de los viales e infraestructuras de la zona UE-1 y UE-2 ya ejecutados, han sido soportados por los propietarios del suelo, según acuerdos con los sectores colindantes.

A efecto de completar la urbanización, será necesaria la elaboración de los correspondientes proyectos de urbanización y ejecución de las obras en los ámbitos UE-1 y UE-2.

El sistema de gestión será por compensación y estarán sujetas al desarrollo de los correspondientes proyectos de reparcelación.

Dadas las particularidades del desarrollo del ámbito que nos ocupa, no se ha considerado el establecer las repercusiones unitarias de costes en las distintas UEs, y su relación, dado que los costes pendientes de desarrollo, permiten la culminación de las distintas unidades de ejecución, dejando a las distintas entidades, juntas de compensación y/o particulares, las posibles reclamaciones por obras y/o gastos efectuados en el desarrollo llevado a cabo y que puedan ser susceptibles de compensación, dado que se parte de la actual situación de propietario único.

4.- Mantenimiento de las obras de urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en el sector quedaran sujetos a la obligación de constituirse en Entidad Urbanística de Conservación o adherirse a Entidad Urbanística de Conservación existente colindante, para el mantenimiento de la urbanización ejecutada por tiempo indefinido salvo las instalaciones de los servicios públicos implantados, que sean o hayan sido cedidos a entidad gestora.

Las respectivas Juntas de Compensación o en su caso promotores estarán obligados a conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios



públicos implantados, que no sean o hayan sido cedidos a entidad gestora para el desarrollo del Plan Parcial, en tanto no sean recepcionadas las obras por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, en las condiciones que se establezcan.

5.- VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

Una superficie neta de parcelas de 66.854,83 m² para equilibrar 5.565.974,76 € de costes totales supone un valor medio de 83,25 €/m² de suelo de parcela neta, importe acorde con el valor de los suelos de similares características en este momento en la zona.

De los costes resultantes se deduce que la transformación del suelo urbanizable sectorizado en suelo urbano al final del proceso de desarrollo, hace viable la actuación.

En Alcalá de Guadaira, noviembre de 2018


D. Lamberto Ribera Carreto
ARQUITECTO N° COAS 2.504



