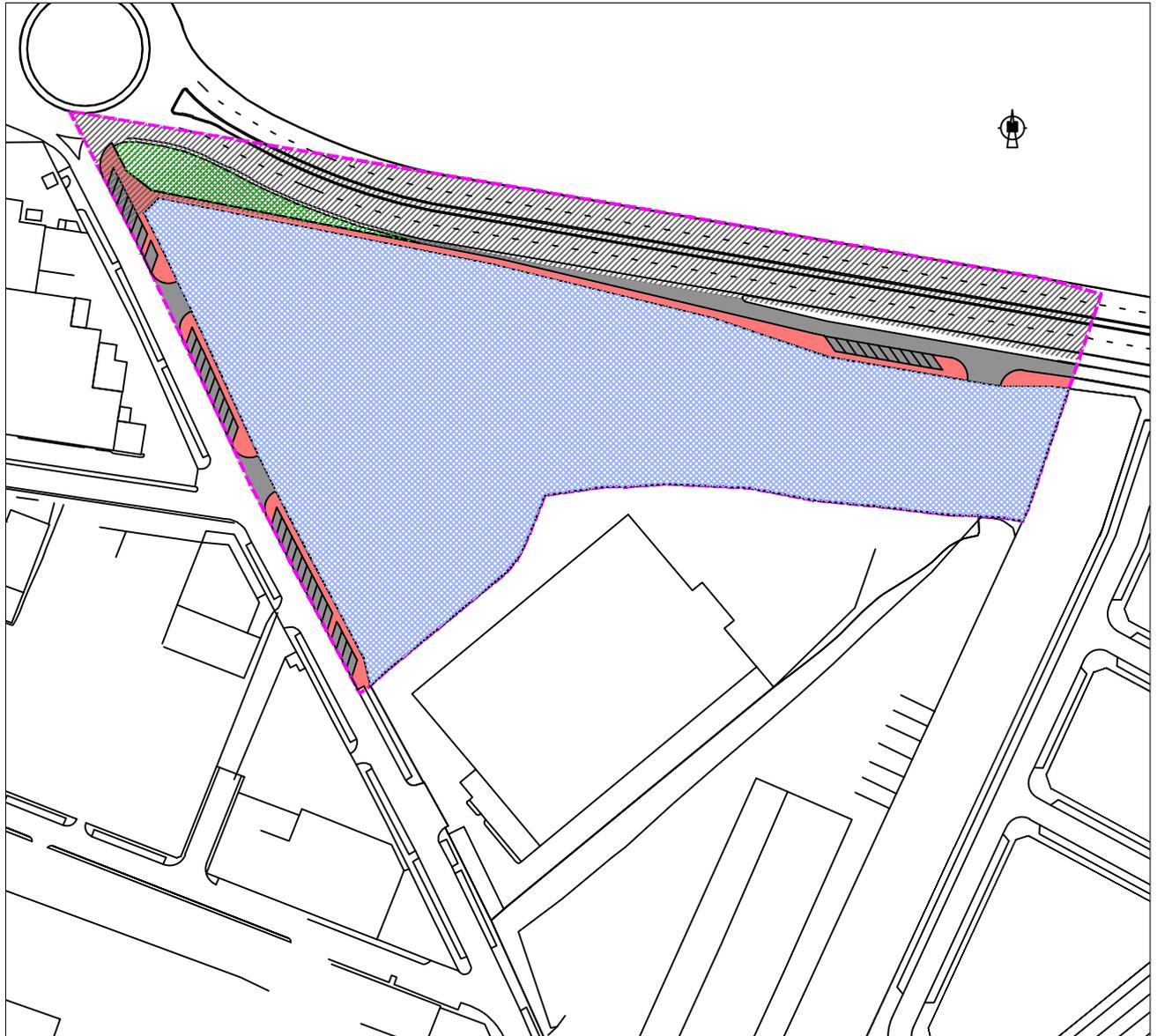


**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA  
UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA"  
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**



Promotor:  
INVERSIONES INMOBILIARIAS  
CANVIVES S.A.U  
C.I.F: A-85.527.604

Representado por:  
D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ  
D.N.I: 24.253.542-L

Tecnico Redactor:  
D. LAMBERTO RIBERA CARRETO  
Arq. col. COAS nº 2.504



**INDICE**

<b>DOCUMENTO 0. RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>5</b>
1.- Justificación de la procedencia, oportunidad y objeto del instrumento de planeamiento.....	5
2.- Planeamiento general .....	6
3.- Delimitación del Plan de Reforma Interior (PRI).....	7
4.- Descripción de la propuesta de ordenación. ....	8
5.- Cuadro resumen de la ordenación. ....	9
6.- CONCLUSIÓN.....	9
<b>DOCUMENTO I. MEMORIA.....</b>	<b>10</b>
<b>1.- GENERALIDADES .....</b>	<b>10</b>
1.1.- Objeto y alcance del documento.....	10
1.2.- Promotores, propietarios y técnico redactor .....	11
1.3.- Justificación de la procedencia de la redacción del presente documento .....	11
1.4.- Contenido del Plan de Reforma Interior.....	13
1.5.- Antecedentes.....	13
<b>2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNOSTICO: .....</b>	<b>15</b>
2.1.- Zona de actuación.....	15
2.2.- Estructura de la propiedad del suelo. Datos registrales y catastrales.....	15
2.3.- Planeamiento vigente.....	16
2.4.- Características Naturales del territorio .....	17
2.4.1.- Características topográficas y geológicas .....	18
2.4.2.- Sismicidad y condiciones constructivas .....	18
2.4.3.- Usos existentes.....	19
2.4.4.- Edificaciones existentes.....	19
2.4.5.- Infraestructuras existentes.....	19
2.5.- Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales .....	21
2.5.1.- Dominio público hidráulico.....	21
2.5.2.- Patrimonio arqueológico.....	21
2.6.- Valoración y diagnóstico de la problemática urbana .....	22
<b>3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN. ....</b>	<b>23</b>
3.1.- Criterios de la propuesta de ordenación. ....	23
3.2.- Descripción de la ordenación propuesta.....	23
3.3.- Líneas de actuación y alternativas de actuación. ....	25
3.4.- Descripción de las alternativas de ordenación.....	25
3.4.1.- Alternativa 0.....	26
3.4.2.- Alternativa 1.....	27
3.4.3.- Alternativa 2.....	27
3.4.4.- Alternativa 3.....	28
3.4.5.- Alternativa adoptada. Justificación.....	28



3.5.-	Limitación de superficies edificables .....	29
3.6.-	Usos globales, pormenorizados, característico y compatibles.....	30
3.7.-	Dotaciones .....	30
3.8.-	Sistema de actuación.....	30
3.9.-	Aprovechamiento, parcela mínima y dotaciones previstas.....	30
3.9.1.-	<i>Superficies, edificabilidad y aprovechamientos de la ordenación propuesta .....</i>	<i>30</i>
3.9.2.-	<i>Datos del aprovechamiento del sector previstos en el P.R.I. ....</i>	<i>31</i>
3.9.3.-	<i>Condiciones de parcela mínima.....</i>	<i>31</i>
3.9.4.-	<i>Dotaciones previstas .....</i>	<i>32</i>
3.10.-	Justificación del cumplimiento del PGOU .....	32
3.11.-	Redes de comunicación viaria y peatonal .....	33
3.11.1.-	<i>Conexiones viarias y peatonales.....</i>	<i>33</i>
3.11.1.-	<i>Previsión de aparcamientos en vía pública .....</i>	<i>34</i>
3.11.1.1.-	<i>Previsión de aparcamientos en interior de parcela privada .....</i>	<i>35</i>
3.11.2.-	<i>Mobiliario Urbano .....</i>	<i>36</i>
3.11.3.-	<i>Rotulación de parcelas resultantes y viarios .....</i>	<i>36</i>
3.11.4.-	<i>Condiciones de accesibilidad .....</i>	<i>36</i>
3.12.-	Infraestructuras.....	36
3.12.1.-	<i>Redes y galerías de servicio .....</i>	<i>36</i>
3.12.2.-	<i>Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.....</i>	<i>37</i>
3.12.3.-	<i>Red de saneamiento.....</i>	<i>37</i>
3.12.4.-	<i>Red de distribución eléctrica. ....</i>	<i>38</i>
3.12.5.-	<i>Red de alumbrado público.....</i>	<i>39</i>
3.12.6.-	<i>Red de telefonía. ....</i>	<i>40</i>
3.13.-	Cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de Julio Accesibilidad.....	40
3.14.-	Zonas de protección del Dominio público Hidráulico y sus zonas de Servidumbre y Policía. 41	41
3.15.-	Justificación de la adecuación al Plan General Municipal de Ordenación y a la Legislación Vigente de las determinaciones de la Ordenación Propuesta. ....	41
3.15.1.-	<i>De la calificación del suelo.....</i>	<i>41</i>
3.15.2.-	<i>Unidad de Ejecución. Sistema de actuación. ....</i>	<i>41</i>
3.15.3.-	<i>Propietarios y descripción de bienes y derechos.....</i>	<i>42</i>
3.15.4.-	<i>Asunción de los gastos de urbanización. ....</i>	<i>42</i>
<b>4.-</b>	<b>GESTIÓN URBANISTICA .....</b>	<b>43</b>
4.1.-	Gestión y desarrollo.....	43
4.2.-	Deberes vinculados a la actuación de reforma interior.....	43
<b>5.-</b>	<b>PROGRAMACIÓN .....</b>	<b>43</b>
5.1.-	Plan de etapas. ....	43
5.2.-	Plazos de programación y gestión. ....	43
5.3.-	Orden de la ejecución de las obras.....	44
5.4.-	Programa de las actuaciones.....	44



<b>6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ....</b>	<b>45</b>
6.1.- Estudio económico financiero. ....	45
6.1.1.- Gastos de urbanización. ....	45
6.1.2.- Total, costes. ....	46
6.2.- Viabilidad económica de la actuación. ....	46
6.2.1.- Escenarios edificatorios. ....	46
6.2.2.- Costes de construcción. ....	46
6.2.3.- Precio estimado de suelo neto y edificaciones. ....	46
6.2.4.- Balance. ....	46
6.2.5.- Capacidad económica del promotor. ....	47
6.3.- Informe de sostenibilidad económica. ....	47
6.3.1.- Impacto de la actuación en las haciendas públicas. ....	47
6.3.2.- Valoración de mantenimiento, puesta en marcha, prestación de servicios y mantenimiento. ....	47
6.3.3.- Determinación de los ingresos que devienen de la actuación. ....	49
6.3.4.- Conclusión balance económico. ....	51
<b>7.- COMPROMISOS Y GARANTIAS. ....</b>	<b>52</b>
<b>8.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA. ....</b>	<b>52</b>
<b>9.- ORDENANZAS REGULADORAS. ....</b>	<b>55</b>
Artículo 1.- Ámbito y tipología: ....	55
Artículo 2.- Uso Global: ....	55
Artículo 3.- Uso característico: ....	55
Artículo 4.- Usos compatibles: ....	55
Artículo 5.- Condiciones de la parcela: ....	55
Artículo 6.- Posición de la edificación: ....	56
Artículo 7.- Ocupación de la parcela: ....	56
Artículo 8.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento: ....	56
Artículo 9.- Altura de la edificación: ....	56
Artículo 10.- Condiciones de los minipoligonos industriales: ....	56
Artículo 11.- Dotación de aparcamiento: ....	57
Artículo 12.- Cerramientos de parcelas: ....	58
Artículo 13. Desarrollo de la Unidad de Ejecución: ....	58
Artículo 14. Obligación de pertenencia a Entidad Urbanística de Conservación. ....	59
Artículo 15. Medidas en relación con efectos sobre el medio ambiente. ....	59
<b>10.- RELACIÓN DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. ....</b>	<b>60</b>
<b>11.- CONCLUSIÓN. ....</b>	<b>60</b>
<b>ANEXOS. ....</b>	<b>61</b>
<b>ANEXO 1. Ficha justificativa de las normas técnicas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte. (D. 293/2009). ....</b>	<b>61</b>
<b>ANEXO 2. Informe ambiental estratégico. ....</b>	<b>72</b>
<b>ANEXO 3. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO. CAPÍTULOS 7, 8 y 9. ....</b>	<b>143</b>



<b>ANEXO 4. Fotos historicas.....</b>	<b>173</b>
<b>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (PLANOS) .....</b>	<b>179</b>



## DOCUMENTO 0. RESUMEN EJECUTIVO

### 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, OPORTUNIDAD Y OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

El objeto del presente documento de Plan de Reforma Interior (PRI) de la Unidad de Ejecución UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda" es la de delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones del suelo urbano sujeto a actuación de reforma interior acorde con las determinaciones del PGOU vigente de Alcalá de Guadaíra.

El PRI describe y justifica el ámbito de actuación, recogiendo las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas, delimitando y estableciendo la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito, recogiendo las determinaciones precisas para su objeto respetando las normas y directrices establecidas por el PGOU de Alcalá de Guadaíra y a lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (RG\_LISTA), de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Los suelos urbanos afectados por el presente PRI corresponde al suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística (ATU), que constituyen la Unidad de Ejecución nº 60 NORTE sujeto a desarrollo por el sistema de compensación, mediante Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, siendo la calificación que se propone la de Industrial en grado 2, y ocupa la Unidad de Ejecución una superficie total de 26.590 m<sup>2</sup> según se recoge en la ficha de la Unidad de Ejecución N°60 NORTE, siendo la superficie real de 26.590 m<sup>2</sup>.

Los criterios que se adoptan para el Plan de Reforma Interior quedan recogidos en los siguientes puntos:

- No alterar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana para el sector.
- La ordenación del ámbito de actuación deberá quedar integrada en la malla del polígono industrial cuchipanda completando la ordenación existente No afectando a los suelos desarrollados ni a los sectores colindantes pendientes de culminar su desarrollo (UE-60-Sur "Camino de Cuchipanda", y UE-61 "Cementos Atlántico").
- Mantener los viarios perimetrales y limitar las actuaciones a las mejoras de los mismos.
- Creación de nuevo viario para facilitar la conexión de la Ronda Norte con la UE-61 "Cementos Atlántico".
- Delimitar y establecer las condiciones urbanísticas en las zonas destinadas a usos productivos, con establecimiento de tipología de industrial extensiva y propiciando el uso logístico y compatibles con el objeto de adaptar los usos a las necesidades empresariales actualmente demandadas.



## 2.- PLANEAMIENTO GENERAL

El ámbito de actuación se corresponde con el sector denominado UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda", del PGOU de Alcalá de Guadaíra, siendo la clasificación de suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística (ATU).

El ámbito de suelo UE-60-Norte queda recogido en el Plan Especial de Reforma Interior vigente, aprobado definitivamente mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento celebrado con carácter ordinario el día 15 de mayo de 2008 y acorde con el apartado a).1ª, de la "Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor" de la LISTA, la clasificación del suelo es urbano y tiene el régimen que establece la LISTA para la promoción de actuaciones de transformación urbanísticas delimitadas.

Las condiciones particulares recogidas en el PERI vigente quedan recogidas en la siguiente ficha:

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA"		PLANO Nº 7.12	
ORDENACIÓN	OBJETIVOS: Obtención del viario de borde		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA (m2): 26.590 m2.
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (m2t)(OE): 15.394,82 m2t.
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Industrial grado 1º del PERI	APROVECHAMIENTO (ua): 15.394,82 ua.
CESIONES: 6.592 m2 de viario de borde.			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS:	INICIATIVA: Privada	
Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización			ÁREA DE REPARTO: AR-12 SUNC. Coef Am (OE): 0,57758

Las vigentes condiciones urbanísticas proceden del desarrollo del PERI aprobado en 2008, en el que se planteaba la ordenación en dos UEs de la UE-60 "CAMINO DE CUCHIPANDA" con una ordenación adecuada a un uso industrial intensivo con parcelación y viarios acorde con dicha tipología, y que se considera la necesidad de su adecuación a parcelas de mayor dimensión previstas para usos industriales y de almacenamiento con tipología industrial extensiva.

La ordenación resultante propuesta recoge:

La superficie edificable inicial prevista en PGOU estaba destinada a suelo Industrial Grado 2. En el PERI aprobado en 2008 se distribuye la edificabilidad en tipología industrial grado 1, procediendo en el presente PRI a retomar la tipología industrial grado 2.

En el siguiente cuadro se recoge la edificabilidad que se mantiene la establecida en el PGOU, estableciendo el uso global productivo con tipología industrial grado 2, sobre parcela lucrativa.



Usos y tipologías	Ref.	Suelo neto	Edificabilidad
		m2	m2t
Ind. Grado 2	I.g2.	17.437,70	15.394,82

Se establecen como uso global el productivo.

Usos pormenorizados: Industrial, logístico, almacenamientos.

Pormenorizados dentro del genérico Industrial, los usos industrial grado 2.

Los usos característicos y compatibles son los recogidos en la NNUU, y se corresponden con los recogidos en la NNUU del PGOU, en la ordenanza nº 5 Industrial grado 2.

Las dotaciones de espacios públicos previstos en la UE-60-Norte son los correspondientes a viarios y SGV (Ronda Norte).

### 3.- DELIMITACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI)

Los terrenos correspondientes al ámbito de la Unidad de Ejecución 60-Norte "Camino de Cuchipanda" del PGOU de Alcalá de Guadaira (Sevilla), tienen una superficie, según medición realizada, de 26.590,00 m2.

El sector está situada en los suelos que conforman el polígono industrial Cuchipanda, a pie de la Ronda Norte de los polígonos industriales y presenta una configuración irregular con los siguientes linderos o límites:

- Al Norte con Ronda Norte.
- Al Sur con Unidad de Ejecución 60-Sur "Camino de Cuchipanda".
- Al Este con suelos urbanos ATU, de la unidad de Ejecución 61 "Cementos del Atlántico"
- Y al Oeste con la calle Cuchipanda Dos.



Imagen aérea del ámbito UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda"



#### 4.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Sobre la base del cumplimiento de los objetivos y criterios establecidos en apartados anteriores y siguiendo las determinaciones dispuestas en el Planeamiento General se plantea la propuesta de ordenación del ámbito, considerando que la ordenación se sitúa en una zona industrial altamente consolidada.

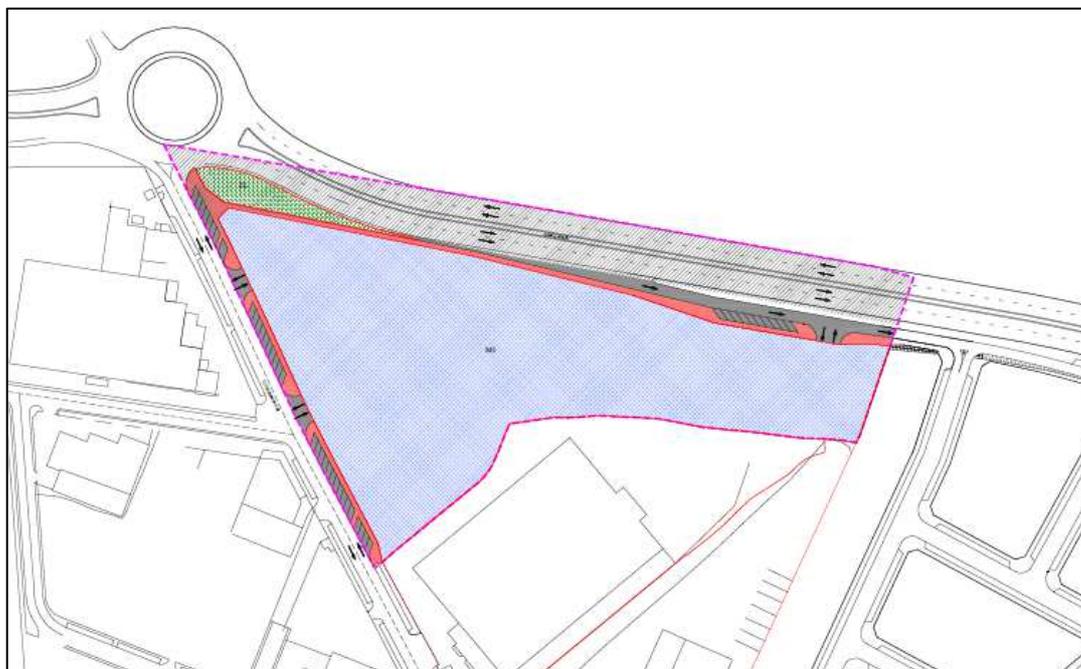
La ordenación propuesta tiene como finalidad la creación de un gran espacio para la implantación de una o más empresas con necesidad de suelo para el desarrollo de actividades empresariales en amplias parcelas tanto para procesos productivos, logísticos, servicios, etc.

La actuación ante la búsqueda de conseguir la mayor parcela posible con los accesos adecuados a través de la calle Cuchipanda Dos y de conexión con la Ronda Norte por vía de servicio que permita además acceso y continuidad con la UE 61.

En cuanto a dotaciones previstas en el actual PGOU éstas se limitan a la obtención del sistema general viario de la Ronda Norte ya ejecutado, pero pendiente de la sesión de los suelos.

En la ordenación propuesta se propone el tratamiento del espacio libre residual de la Ronda Norte motivado por el desplazamiento del trazado inicialmente previsto, así como incremento de plazas de aparcamiento en la calle Cuchipanda Dos que junto con las que se prevén en la vía de servicio a conectar con la Ronda Norte favorecen la disponibilidad de plazas de aparcamiento en el polígono industrial de cuchipanda. Esta actuación se ve complementada con las exigencias de cubrir plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas.

Con la trama urbana que se propone, se está en las exigencias dotacionales recogidas en el PGOU vigente.



Ordenación PRI



## 5.- CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

En la siguiente tabla se recoge comparativo datos PERI 2008, y del presente PRI.

Comparativo UE-60 Norte "Camino de Cuchipanda" fichas PERI 2008 y PRI 2024.		
	PERI (2008)	PRI (2024)
Superficie	26.590,00 m2	26.590,00 m2
Sup. neta lucrativa.	13.224,27 m2	17.331,80 m2
Viarío, espacios públicos. (incluido Ronda Norte)	13.365,73 m2	9.258,20 m2
Sup. edificable lucrativa.	15.394,82 m2	15.394,82 m2
Cesiones		
Viarío	6.592,00 m2	6.592,00 m2
Aprovechamiento	15.394,82 u.a.	15.394,82 u.a.
Ordenanza aplicación	Ind. G.1.	Ind. G.2

Las superficies, edificabilidades y aprovechamientos de la ordenación propuesta quedan recogidas en la siguiente tabla:

TABLA EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN EL ÁMBITO UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda"					
Usos y tipologías	Suelo neto	Coef edificabilidad	Edificabilidad	Coef. Homog. Adoptado	Unidades de aprovechamiento.
	m2s	m2t/m2s	m2t	ua/m2t	u.a.
Ind. Grado 2	17.331,80	0,88824	15.394,82	1,00	15.394,82
<b>Sub-Total parc. lucrativa</b>	<b>17.331,80</b>		<b>15.394,82</b>		<b>15.394,82</b>
Viarío c/ Cuchipanda Dos	1.145,69				
Viarío Conexión Ronda Norte	1.520,51				
<b>Sub-Total viarios</b>	<b>2.666,20</b>				
SGV.					
Viarío Ronda Norte	5.293,36				
Zona Libre	615,00				
Conexión c/ Cuchipanda Dos	227,80				
Conexión Ronda Norte	455,84				
<b>Sub-total SGV Ronda Norte</b>	<b>6.592,00</b>				
<b>Total Sector UE-60-Norte</b>	<b>26.590,00</b>		<b>15.394,82</b>		<b>15.394,82</b>

La ordenación se ajusta al normas y directrices establecidas en el PGOU de Alcalá de Guadaíra vigente.

## 6.- CONCLUSIÓN.

El plan de reforma interior (PRI) de la UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda" reúne el necesario contenido en el que se describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables, delimitando y estableciendo la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito, recogiendo las determinaciones precisas para su objeto respetando las normas y directrices establecidas por el PGOU de Alcalá de Guadaíra y las determinaciones de la ordenación acorde con la LISTA y su Reglamento General, completando y mejorando el tejido industrial de la zona.



## DOCUMENTO I. MEMORIA

### 1.- GENERALIDADES

#### 1.1.- Objeto y alcance del documento

El objeto del presente documento de Plan de Reforma Interior (PRI) de la Unidad de Ejecución (UE) 60-Norte "Camino de Cuchipanda" es la de delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones del suelo urbano sujeto a actuación de reforma interior.

El PRI describe y justifica el ámbito de actuación, recogiendo las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas, delimitando y estableciendo la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito, recogiendo las determinaciones precisas para su objeto respetando las normas y directrices establecidas por el PGOU de Alcalá de Guadaíra y a lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El Plan de Reforma Interior de la UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda" queda sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental, por lo que se procedió a la tramitación documento de Evaluación Ambiental Estratégica, acompañado del documento de borrador del Plan (Documento de Avance del PRI) admitido a trámite por resolución de la Delegación territorial de Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, de fecha 2 de marzo de 2023, y con nº expediente EAE/SE/0101/2023, emitiéndose Informe Ambiental Estratégico favorable con fecha 17 de enero de 2024.

En sesión celebrada el 14 de julio de 2023 por acuerdo de la Junta de Gobierno Local se acordó aprobar inicialmente el Plan de Reforma Interior (PRI) de la UE-60 Norte "Camino de Cuchipanda" (Exp. 18670/2022) que fue sometido a información pública mediante anuncio publicado en el portal de transparencia, en el tablón de anuncios municipales, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 3 de octubre de 2023, por plazo de veinte días, para que los interesados puedan examinarlo y formular durante el indicado periodo cuantas alegaciones estimen oportunas, sin que se hayan producido alegaciones al trámite.

Tras la aprobación inicial se procedió a la solicitud de los distintos informes necesarios para su tramitación, y que se mencionan en el apartado de "Memoria de participación" del presente documento, siendo el contenido de los mismos favorable.

Y se ha procedido a la subsanación de las deficiencias de las circunstancias reflejadas en los informes técnicos y jurídicos emitidos por los servicios municipales, tal como se reflejaba en la propuesta a la JGL de aprobación inicial, y se ha procedido a la inclusión en el documento de los condicionados y/o observaciones de los informes recibidos, por lo que el presente documento tiene la consideración de propuesta final.



Con fecha 4 de diciembre de 2024, se recibe informe de deficiencias advertidas en el documento a fin de ajustarlo a los requerimientos de la LISTA y sus reglamentos, recogiendo en el presente documento respuesta lo requerido.

Los terrenos que van a ser objeto de desarrollo urbanístico mediante Plan de Reforma Interior constituyen el sector de la Unidad de Ejecución nº 60-Norte "Camino de Cuchipanda" que están clasificados en el vigente P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra de 1994 como suelo Urbano no consolidado, perteneciente al Área de Reparto AR-12 SUNC según se establece en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado definitivamente el 16 de Julio de 2009, y tendrá el régimen que se establece en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano conforme al apartado a)1ª de la "Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor." de la LISTA, quedando sujetos a actuación de reforma interior conforme a los artículos 29 y 30 de la LISTA.

### **1.2.- Promotores, propietarios y técnico redactor**

Actúa como promotor del presente Plan de Reforma Interior de la UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda" (PRI UE-60 NORTE) la sociedad mercantil, titular de 100% de los terrenos de la unidad de ejecución, INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES s.a. con CIF A-85.527.604 y con domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Castellana 280, pl. 2ª, 28046- Madrid (Madrid), actuando en su nombre y representación, Do. Adolfo Blázquez Márquez con DNI 24.253.542-L en su calidad de apoderado de la Propiedad en virtud de escritura de fecha 31 de julio de 2018, otorgada ante la Notaria de Madrid, Doña María del Rosario de Miguel Roses, bajo el número 2.240 de orden de su protocolo

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES s.a. es propietario del 100% de los suelos privados del ámbito de actuación.

Actúa como redactor del presente documento de Plan de Reforma Interior el Arquitecto D. Lamberto Ribera Carreto, con DNI 28.900.311-Y perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con nº de colegiado 2.504, y con domicilio profesional en C/ Américo Vespucio nº 5 edif. 1, planta 1ª, mod.4 en Parque Tecnológico "Cartuja 93" de Sevilla.

Técnico redactor:

### **1.3.- Justificación de la procedencia de la redacción del presente documento**

El Plan de Reforma Interior (PRI), tiene por finalidad establecer nueva ordenación en la Unidad de Ejecución nº 60.Norte "Camino de Cuchipanda", recogida en el Plan de Reforma Interior (PERI) aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado con carácter ordinario el día 15 de mayo de 2008, con el objeto de establecer nuevas condiciones que permitan el desarrollo del sector en base a establecer las condiciones de uso más acordes con las necesidades actuales de implantación para usos productivos y todo ello dentro de las directrices establecidas en el PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), en



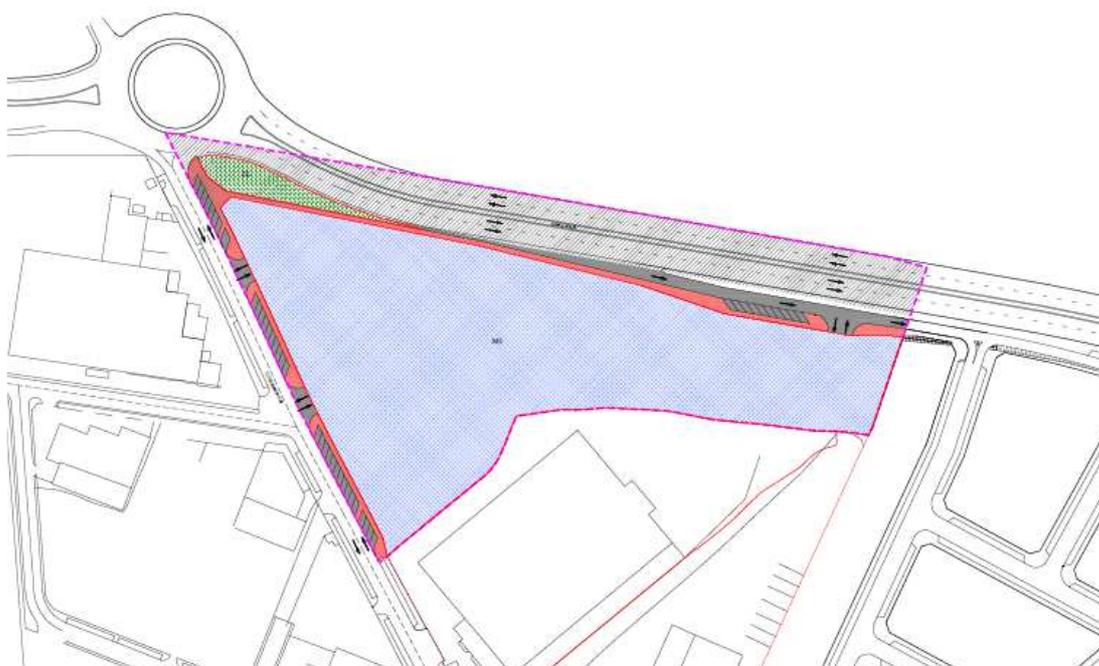
conformidad con las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal de Alcalá de Guadaíra, aunando los intereses tanto particulares y colectivos tutelados por la administración actuante.

Sus determinaciones se ajustan a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) 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 Guadaíra 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.

Y el desarrollo del sector que se propone queda también sujeto a la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

Los suelos urbanos afectados por el presente PRI corresponde al suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística (ATU), que constituyen la Unidad de Ejecución nº 60 NORTE sujeto a desarrollo por el sistema de compensación, mediante Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, siendo la calificación que se propone la de Industrial en grado 2, y ocupa la Unidad de Ejecución una superficie total de 26.590 m<sup>2</sup> según se recoge en la ficha de la Unidad de Ejecución Nº60 NORTE, siendo la superficie real de 26.590 m<sup>2</sup>.

La ordenación del sector, dentro de las alternativas consideradas, se ajusta a la alternativa que se considera más adecuada para dar respuesta a los objetivos de ordenación y consolidación del ámbito que nos ocupa, dentro de los intereses generales y proponiendo una ordenación del territorio que cubre los objetivos municipales y de los promotores de la zona de actuación.



Ordenación PRI



#### **1.4.- Contenido del Plan de Reforma Interior**

El presente documento se desarrolla en los siguientes bloques:

- DOC.0 RESUMEN EJECUTIVO.
- DOC.1 MEMORIA
  - Generalidades.
  - Memoria de información y de Diagnostico.
  - Memoria de Ordenación.
  - Gestión urbanística
  - Programación
  - Estudio económico financiero y sostenibilidad económica
  - Compromisos y garantías
  - Memoria de participación e información pública
  - Ordenanzas Regulatoras
  - Relación documentación gráfica
  - Conclusión.
- ANEXOS
- PLANOS

#### **1.5.- Antecedentes**

La zona de Cuchipanda en la que se recoge en el PGOU el ámbito de la UE-60 "Camino de Cuchipanda", ha sido objeto en el tiempo de distintos procesos de desarrollo urbanístico, destacando el proceso iniciado con la adquisición de la entidad Mavara s.a. de parte del suelo que llegando a redactarse Proyecto de Bases y Estatutos de Actuación de la U.E.-60, presentado ante el Ayuntamiento en 2004 y llegándose a constituir Junta de Compensación en 2005 que quedo pendiente de aprobación por parte municipal.

En el proceso se produjo una interposición de Recurso nº 575/2005, ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía Sala de lo Contencioso-Administrativa Sección Segunda de Sevilla contra el acuerdo de Junta de Gobierno Local de 29 de abril de 2005, de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la U.E 60 "Camino de Cuchipanda" y el acuerdo de Junta de Gobierno Local de 1 de julio de 2005, de desestimación del Recurso de Reposición interpuesto.

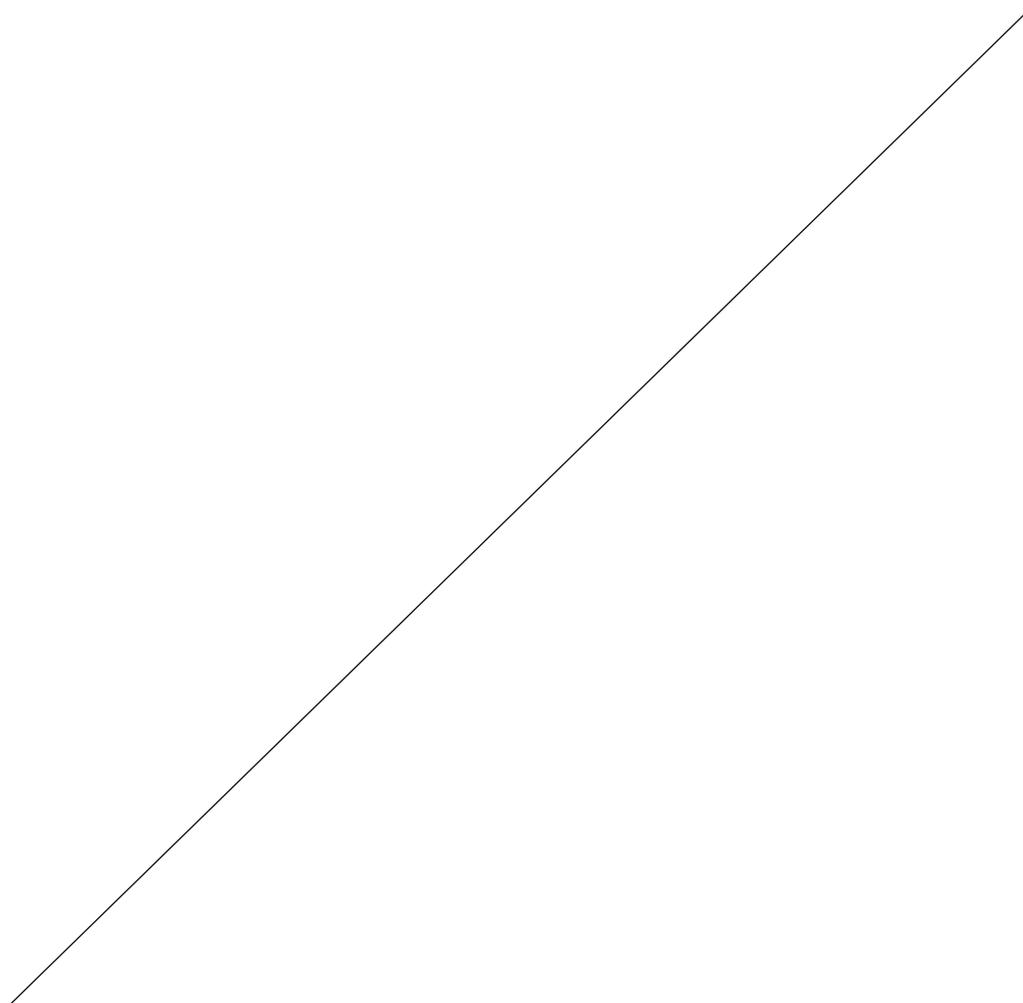
Dicha circunstancia provoco la paralización del desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución, por lo cual se ha opto por iniciar otro camino para acelerar el proceso, por parte de la entidad anteriormente propietaria de los terrenos al norte "Mavara, S.A.", tramitando el PERI aprobado en 2008 proponiendo una división en dos unidades de ejecución de la citada U.E.-60, estableciéndose que el propietario de la U.E.-60-NORTE asumiría la totalidad de la cesión de suelo correspondiente al sistema general viario de ronda de los polígonos (Ronda Norte). El PERI fue redactado por el arquitecto D. Juan B. Ruiz Heras, aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado con carácter ordinario el día 15 de mayo de 2008,



En estos últimos años, y ante la crisis acaecida los terrenos que se sitúan en el ámbito de la UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda" han ido cambiando de propietarios, considerando los actuales propietarios la conveniencia de culminar el desarrollo urbanístico de sus suelos adaptándolos en su ordenación a las actuales necesidades de mercado, y para ello actúan como promotores del presente PRI.

Ante el interés de los propietarios y el propio ayuntamiento de impulsar el desarrollo del ámbito que nos ocupa, fue aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 25 de junio de 2021 texto de la Adenda al Convenio urbanístico de gestión suscrito el día 6 de junio de 2006 para impulsar el desarrollo urbanístico en la UE-60 "Camino de Cuchipanda" (expte. 8122/2021-URCU).

El ámbito sobre el que se actúa se había planteado en el PERI aprobado, con una ordenación preparada para la implantación de naves nido, tipo Industrial intensivo grado 1, modelo de implantación que actualmente no se considera adecuado por lo que se ha propuesto la conveniencia de estudiar nueva ordenación que permita la implantación de instalaciones productivas y logística dentro de una gran parcela susceptible en caso de necesidad de su división, ajustándola al viario del polígono industrial "Cuchipanda" c/ Cuchipanda Dos, y a la Ronda Norte estableciendo acceso desde la misma que además permita la conexión con la unidad de ejecución colindante UE-61 "Cementos Atlántico".



## 2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNOSTICO:

### 2.1.- Zona de actuación

Los terrenos correspondientes al ámbito de la Unidad de Ejecución 60-Norte "Camino de Cuchipanda" del PGOU de Alcalá de Guadaira (Sevilla), tienen una superficie, según medición realizada, de 26.590,00 m<sup>2</sup>.

El sector está situada en los suelos que conforman el polígono industrial Cuchipanda, a pie de la Ronda Norte de los polígonos industriales y presenta una configuración irregular con los siguientes linderos o límites:

- Al Norte con Ronda Norte.
- Al Sur con Unidad de Ejecución 60-Sur "Camino de Cuchipanda".
- Al Este con suelos urbanos ATU, de la unidad de Ejecución 61 "Cementos del Atlántico"
- Y al Oeste con la calle Cuchipanda Dos.



Imagen aérea del ámbito UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda"

### 2.2.- Estructura de la propiedad del suelo. Datos registrales y catastrales

Los suelos que constituyen el área a desarrollar por el presente P.R.I. van a ser objeto del proceso de planeamiento y de dotación de las infraestructuras necesarias para el fin propuesto. Están constituidos por suelos propiedad de un único propietario la entidad INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES s.a.:

#### Datos registrales:

Finca de Alcalá de Guadaíra nº 3234.  
Tomo:2009. Libro: 1349. Folio: 147. Alta: 33  
Cod registral único: 41001000005290

Urbana: Parcela de terreno, llamada de LARA, en los PAGOS DE LA CUESTA DE SAN ANTONIO y CABEZA HERMOSA-



Suelo urbano que forma parte de la Unidad de Ejecución sesenta del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra

Extensión superficial veinticuatro mil ochocientos setenta y dos metros cuadrados-

Lindes:

Norte: con vía de servicio de la fábrica de cementos, que la separa de la finca segregada.

Sur: olivar de D. Juan Fuentes y finca propiedad de D. José Rodríguez Gandul.

Este: con olivares de la Hacienda de La Soledad o Pie Solo, que fueron de D. Pedro López y D. Jerónimo Caballero.

Oeste: Camino de San Antonio.

No consta referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con catastro.

100% de pleno dominio por título de adjudicación hipotecaria.

#### Datos Catastrales:

Ref. Catastral: 8181904TG4388S

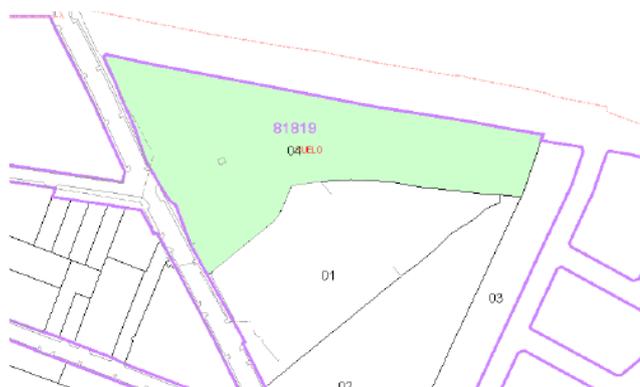
Localización: CL CUCHIPANDA DOS 8, 41500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edificar.

Derecho:100% propiedad.

Superficie: 16.533 m2



Parcela catastral 8181904TG4388S en UE-60-NORTE "Camino de Cuchipanda".

### 2.3.- Planeamiento vigente

El ámbito de actuación se corresponde con el sector denominado UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda", del PGOU de Alcalá de Guadaíra, siendo la clasificación de suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística (ATU).

El ámbito de suelo UE-60-Norte queda recogido en el Plan Especial de Reforma Interior vigente, aprobado definitivamente mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento celebrado con carácter ordinario el día 15 de mayo de 2008 y acorde con el apartado a).1ª, de la "Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor" de la LISTA, la clasificación del suelo es urbano y tiene el régimen que establece la LISTA para la promoción de actuaciones de transformación urbanísticas delimitadas.



Las condiciones particulares recogidas en el PERI vigente quedan recogidas en la siguiente ficha:

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA"		PLANO Nº 7.12	
ORDENACIÓN	OBJETIVOS: Obtención del viario de borde		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA (m2): 26.590 m2.
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (m2t)(OE): 15.394,82 m2t.
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Industrial grado 1º del PERI	APROVECHAMIENTO (ua): 15.394,82 ua.
CESIONES: 6.592 m2 de viario de borde.			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C		ÁREA DE REPARTO: AR-12 SUNC. Coef Am (OE): 0,57758
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización			

Las vigentes condiciones urbanísticas proceden del desarrollo del PERI aprobado en 2008, en el que se planteaba la ordenación en dos UEs de la UE-60 "CAMINO DE CUCHIPANDA", y cuya ficha de partida era:

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 60 "CAMINO DE CUCHIPANDA"		PLANO Nº 7.12	
ORDENACIÓN	OBJETIVOS: Obtención de viario de borde.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA (m2): 48.105 m2.
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (m2t)(OE): 29.059,10 m2t.
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Industrial grado 2	APROVECHAMIENTO (ua): 29.059,10 ua.
CESIONES: 6.592 m2 viario			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C		ÁREA DE REPARTO: AR-12 SUNC. Coef Am (OE): 0,57758
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización			

#### 2.4.- Características Naturales del territorio

Los terrenos sobre los que actúa el presente documento se encuentran, salvo la zona sobre la que se sitúa la Ronda Norte y parte del viario de la calle Cuchipanda Dos (Zona aparcamiento y acerado) sin uso y en estado natural, presentando tan solo actuaciones puntuales de movimiento de tierras para ajustes de topografía en la zona norte para previsión de viario paralelo a la Ronda Norte para conexión con la UE-61 por vía de servicio, y en la zona de la calle Cuchipanda Dos que fue adaptado para usos de aparcamientos y almacenaje de



materiales en los años 2001-2006 en que se ejecutaron obras de rehabilitación del polígono Cuchipanda.

El terreno sobre el que se actúa se sitúa limitado por el norte con la Ronda Norte (parte del suelo forma parte del sector), al este con la Unidad de Ejecución 61 "Cementos Atlántico", al sur con UE-60-Sur "Camino de Cuchipanda", y al oeste con calle Cuchipanda Dos, por la que tiene actualmente su acceso.

#### **2.4.1.- Características topográficas y geológicas**

El terreno natural presenta un relieve con pendientes de noroeste a sureste con cotas que van desde la +72,20 en el extremo noroeste a la +88,81 en el extremo sureste.

Presenta pendientes medias de oeste a este de 5,70%. Transversalmente el terreno no presenta pendientes significativas.

El terreno natural queda limitado por la Ronda Norte e indicar que dicho viario se sitúa en la cota +72,50 en zona rotonda y +86,15 en el extremo este; y la calle Cuchipanda Dos va desde la cota +78 en el extremo sur, hasta la cota +72 en su conexión con la ronda al norte.

Desde el punto de vista geológico el suelo del sector a las actuaciones en determinados momentos de desde los años 90 de previsión de actuaciones urbanísticas en su superficie para futuras actuaciones o adecuación de zonas para aparcamientos y almacenamiento presenta una superficie de carácter vegetal, sin uso definido y alto grado de antropización.

El subsuelo es el característico de la zona, formado básicamente por albero (areniscas calcáreas), material con propiedades intrínsecas de gran dureza, fácil compactación y permeabilidad, encontrándose éste a profundidad variable

Desde el punto de vista hidrológico los terrenos del sector tienen las mismas características hidrológicas que el núcleo urbano de Alcalá de Guadaíra, 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 sureste - noroeste, acorde con las pendientes resultantes de la Ronda Norte y calle Cuchipanda Dos. La evacuación se realiza por la calle Cuchipanda Dos a través de las redes existentes y en la zona de la Ronda Norte por la red de cunetas y drenaje de la misma y el resto de modo natural por absorción del terreno.

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 noroeste, siendo el posible punto crítico la zona de la rotonda de la Ronda Norte situada con la confluencia de la calle Cuchipanda Dos, que no obstante con las infraestructuras de recogida de aguas de la Ronda no se han detectado problemas de encharcamientos o retención de aguas de lluvia.

#### **2.4.2.- 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 Guadaíra se aplicarán los siguientes coeficientes.



Aceleración básica	$a_b = 0.06$
Coefficiente de contribución	$K = 1.1$
Coefficiente de riesgo	
– Construcciones de importancia normal	$\rho = 1,0$
– Construcciones de importancia Especial	$\rho = 1,3$
Coefficiente 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, con las consideraciones mencionados en el apartado de características topográficas y geológicas por lo que el límite de la capacidad de carga, y de asientos habrá que determinarlo con los correspondientes sondeos. 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.

### 2.4.3.- Usos existentes

Actualmente no existe ningún uso sobre el ámbito de actuación, estando el terreno limitado por los viarios existentes en su estado natural con solo alteración del suelo natural en actuaciones años 90 de movimientos de tierras en la zona noreste para preparaciones de futuras actuaciones, en la zona paralela a la Ronda Norte donde se actuó con movimiento de tierras para configurar posible viario, y zona oeste junto c/ Cuchipanda Dos que fue utilizada como zona de aparcamiento y acopio materiales durante la ejecución de las obras de rehabilitación del Polígono.

### 2.4.4.- Edificaciones existentes

No existen edificaciones en el ámbito actuación.

### 2.4.5.- Infraestructuras existentes

Las infraestructuras existentes en el ámbito de actuación se sitúan en la calle Cuchipanda Dos. Existen infraestructuras en ejecución, actualmente paralizadas, en el viario paralelo a la Ronda Norte de la UE-61, previstas conectar con las infraestructuras de la UE-60 Norte.

### Situación de la Red Viaria y comunicaciones.

Constituyen las principales vías de comunicación para acceder al polígono Industrial Cuchipanda la vía de servicio de la A-92, y la Ronda Norte.

El acceso a la UE-60-Norte se realiza a través de la calle Cuchipanda Dos por el oeste, y linda pero no tiene acceso con la Ronda Norte por el norte, y linda con vial del sector UE-61 "Cementos Atlántico" preparado para su continuación con vía de conexión con la Ronda Norte

La U.E.-60-NORTE tiene incluida en su ámbito el SGV Ronda Norte de los polígonos, de 22 metros de anchura. Las características de dicho viario, ya ejecutado, se determinaron mediante convenio adoptado por todos los sectores de terrenos afectados por su trazada



(SUNP-18, UE-60, UE-61, etc ...) y el Ayuntamiento de la localidad. Los suelos del SGV que se sitúan sobre el ámbito de la UE-60-Norte están pendientes de cesión, formando parte del sector.

#### **Abastecimiento.**

Existe red perteneciente a EMASESA que discurre a lo largo de la calle Cuchipanda Dos, con tres líneas de abastecimiento, dos de servicio a parcelas, una por la acera colindante al sector de FD dim 100mm, en la acera situada al oeste FD dim 150mm. y red general de fibrocemento FC de 250 por el viario que conecta por el sur en la entrada al polígono con tubería de fundición dúctil FD de 150 mm.

#### **Saneamiento.**

Existe colector de saneamiento de HA de dim 800 que pasa a dim 1.000 en la calle Cuchipanda Dos en la zona límite con la UE-60-Norte.

En el estudio de cuencas del Colector Norte se encontraba previsto evacuar la UE-60 a través del colector mencionado del camino de Cuchipanda en el que, en el estudio de la cuenca de los polígonos, se encuentra resuelto el vertido con la conexión con colector de diámetro 1200 mm, que continua hacia el colector Norte que discurre por el camino de San Antonio, a partir de esta intersección el Colector norte que discurría con un diámetro de 1500, aumenta a 1800, manteniendo este diámetro hasta el aliviadero.

En la información facilitada por EMASESA consta una red de pluviales la zona del eje de la Ronda Norte y red de pluviales en la UE\_61, pero esta ultima la función de pluviales tiene carácter provisional ya que en el desarrollo de la UE-61 puede pasar a formar parte de sistema unitario.

#### **Redes eléctricas.**

Existen tendidos aéreos de líneas de M.T. en la calle Cuchipanda Dos que discurre junto el ámbito de actuación.

En la zona se localiza en el lateral oeste de la calle Cuchipanda Dos C.T. existiendo líneas aéreas de conexión a industrias instaladas en el polígono.

#### **Alumbrado público.**

Existe red de alumbrado en la calle Cuchipanda Dos en la acera oeste, dando servicio al viario.

#### **Telecomunicaciones.**

Existe red de telefonía en la zona siendo esta en general aérea.

#### **Resumen.**

En general en la zona de la calle Cuchipanda Dos lindante con la zona de actuación UE-60-Norte dispone de las necesarias infraestructuras de viario, abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico y telefonía, que fueron ejecutadas en los proyectos de rehabilitación de los polígonos industriales.

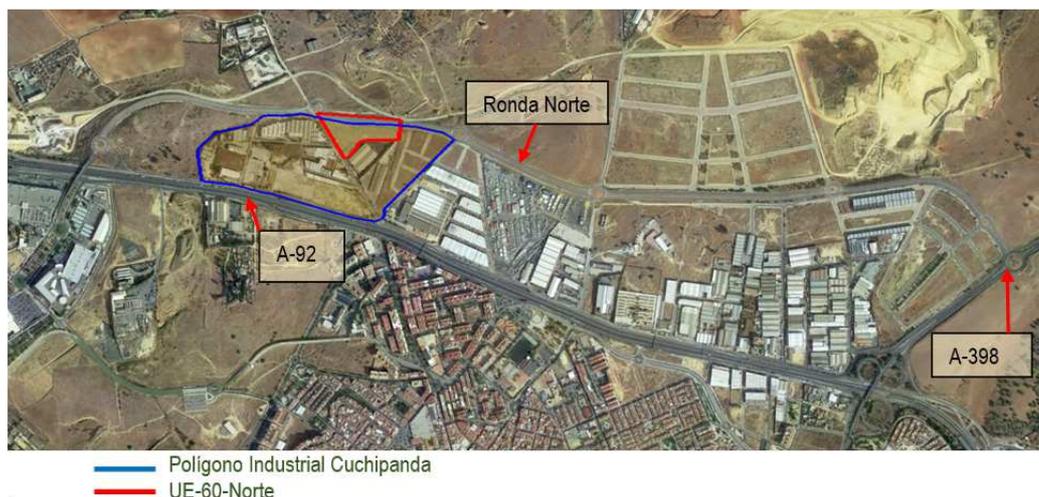
La zona de viario estructurante (Ronda Norte) incluido en el ámbito esta ejecutado y en funcionamiento.



## 2.5.- Principales afectaciones territoriales, ambientales y sectoriales

El sector UE-60 NORTE "Camino de Cuchipanda se localiza en la zona conocida como polígono industrial de Cuchipanda con numerosas industrias instaladas y con vacíos urbanos pendiente de culminar su desarrollo como es la zona que nos ocupa.

Es por tanto una zona altamente desarrollada, y por su situación con buena conexión con la A-92 y con la Ronda Norte que la conecta con ctra. de Alcalá de G. con Mairena A-398, y con la A-92, a la altura del parque empresarial de Cabeza Hermosa.



### 2.5.1.- Dominio público hidráulico

#### Normativa de aplicación:

Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de aguas, Ley 9/2010, de aguas de Andalucía, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

#### Incidencia en el ámbito:

En el ámbito de actuación, no se localizan la existencia de cauce público cercano por lo que no se considera afección al dominio público hidráulico ni a sus zonas asociadas.

### 2.5.2.- Patrimonio arqueológico

#### Normativa de aplicación:

Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y R.D. 111/1986, de 10 de Enero, en desarrollo parcial de la ley anterior, Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (D.19/1995, de 7 de Febrero).

#### Incidencia en el ámbito:

No se produce afección a bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz ni al inventario de Bienes Reconocidos, ni a bienes sujetos a protección del Patrimonio Histórico recogido en las NNUU del PGOU de Alcalá de Guadaíra.



## 2.6.- Valoración y diagnóstico de la problemática urbana

Para establecer la propuesta de ordenación partimos de la información y análisis realizado considerando aquellos factores que pueden ser determinante en la toma de decisiones para el desarrollo del sector que nos ocupa, siendo las consideraciones que se considera para tener en cuenta en el desarrollo del sector las siguientes:

- Los suelos de la UE-60-Norte se sitúan dentro del polígono industrial Cuchipanda consolidado y con fácil acceso desde la Ronda Norte y la autovía A-92, formando parte del conjunto industrial de Alcalá de Guadaíra.
- El ámbito de actuación queda inmerso en la malla industrial de Alcalá de Guadaíra, y con la previsión de uso industrial sujeto al ajuste de su ordenación, que además se ve favorecida por pertenecer el suelo privado a una sola entidad.
- Los suelos y proyectos que se están desarrollando en su entorno, favorecen las sinergias de todos los suelos industriales entre los que se encuentra la UE-60-Norte.
- No existen limitaciones físicas de relevancia para la implantación industrial que se pretende.
- La accesibilidad a la UE-60-Norte queda garantizada con la Ronda Norte y calle Cuchipanda Dos que se localizan en sus lindes norte y oeste respectivamente, presentando capacidad adecuada para la implantación de usos industriales y entre ellos el logístico.
- El desarrollo del sector UE-60-Norte, permitirá además la conexión del sector colindante UE-61, con el que limita al este con la Ronda Norte.
- El diseño de las instalaciones atenderá a las redes existentes en las inmediaciones del ámbito y que dan servicio a un área completamente consolidadas y que se consideran en general adecuadas para los usos previstos en las parcelas resultantes de la UE-60-Norte, sujetas en su caso a su reforma y/o completar en función de las directrices municipales y de las Cias. suministradoras.

En conclusión, los suelos del PRI UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda" presentan las necesarias condiciones para el uso previsto acorde con su entorno completando el desarrollo y consolidación del polígono industrial de Cuchipanda en el que se localiza la actuación.



Vista aérea situación actual.



### 3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

#### 3.1.- Criterios de la propuesta de ordenación.

Los criterios que se adoptan para el Plan de Reforma Interior quedan recogidos en los siguientes puntos:

- No alterar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana para el sector.
- La ordenación del ámbito de actuación deberá quedar integrada en la malla del polígono industrial cuchipanda completando la ordenación existente No afectando a los suelos desarrollados ni a los sectores colindantes pendientes de culminar su desarrollo (UE-60-Sur "Camino de Cuchipanda", y UE-61 "Cementos Atlántico").
- Mantener los viarios perimetrales y limitar las actuaciones a las mejoras de los mismos.
- Creación de nuevo viario para facilitar la conexión de la Ronda Norte con la UE-61 "Cementos Atlántico".
- Delimitar y establecer las condiciones urbanísticas en las zonas destinadas a usos productivos, con establecimiento de tipología de industrial extensiva y propiciando el uso logístico y compatibles con el objeto de adaptar los usos a las necesidades empresariales actualmente demandadas.

#### 3.2.- Descripción de la ordenación propuesta.

La ordenación propuesta tiene como finalidad la creación de un gran espacio para la implantación de una o más empresas con necesidad de suelo para el desarrollo de actividades empresariales en amplias parcelas tanto para procesos productivos, logísticos, servicios, etc.

La actuación ante la búsqueda de conseguir la mayor parcela posible con los accesos adecuados a través de la calle Cuchipanda Dos y de conexión con la Ronda Norte por vía de servicio que permita además acceso y continuidad con la UE 61.

En cuanto a dotaciones previstas en el actual PGOU éstas se limitan a la obtención del sistema general viario de la Ronda Norte ya ejecutado, pero pendiente de la sesión de los suelos.

En la ordenación propuesta se propone el tratamiento del espacio libre residual de la Ronda Norte motivado por el desplazamiento del trazado inicialmente previsto, así como incremento de plazas de aparcamiento en la calle Cuchipanda Dos que junto con las que se prevén en la vía de servicio a conectar con la Ronda Norte favorecen la disponibilidad de plazas de aparcamiento en el polígono industrial de cuchipanda. Esta actuación se ve complementada con las exigencias de cubrir plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas.

Con la trama urbana que se propone, se está en las exigencias dotacionales recogidas en el PGOU vigente.

#### La ordenación propuesta contempla:

- Cesión gratuita al municipio de terrenos destinados a viales, incluidos el SGV Ronda Norte ya ejecutado según convenio, y pendiente de la cesión del suelo.



- El aprovechamiento lucrativo preciso para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto. La determinación de la superficie ya urbanizada donde se materialice dicho aprovechamiento se materializará en el correspondiente proyecto de Reparcelación y en su caso esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- El aprovechamiento excedente para el destino previsto según Ley, y que podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico. La superficie correspondiente a dicho aprovechamiento en su caso quedara recogida en el correspondiente proyecto de Reparcelación.
- Construcción de la red viaria sobre la que se actúa y nuevos viarios de la zona de actuación implementado con las necesarias redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios necesarios para su clasificación como suelo urbano con las condiciones de solar.
- Presentar los proyectos de urbanización, reparcelación y edificación, así como su ejecución en el período de tiempo precisado en las condiciones establecidas para la Unidad de Ejecución en el Plan de Etapas del presente documento.

Los objetivos y realización de la ordenación propuesta son asumidos por los propietarios promotores del presente P.R.I.



**Imagen en planta posible implantación en la ordenación propuesta de edificaciones en parcela resultante**





Imagen en perspectiva posible implantación en la ordenación propuesta de edificaciones en parcela resultante

### **3.3.- Líneas de actuación y alternativas de actuación.**

Las líneas de actuación quedan condicionadas por la trama urbana existente procedente de la consolidación de los suelos industriales desde los años 90.

La actuación tiene como principal objetivo la obtención de los suelos destinados a Sistema General Viario (SGV Ronda Norte), ya ejecutado y acabar de ordenar el espacio de suelo natural con destino a uso industrial estableciendo las condiciones de acceso a las parcelas resultantes y sus conexiones con la malla urbana existente y futura como es la conexión de la Ronda Norte con la vía de que conectará con la UE-61.

A partir de este contexto, se ha abordado la actuación en el ámbito, planteando diversas alternativas con el objetivo de evaluar cuál es la respuesta más adecuada a todos los condicionantes preliminares y que den respuesta adecuada al desarrollo urbano de la zona acorde con los objetivos del PGOU.

### **3.4.- Descripción de las alternativas de ordenación.**

En el presente apartado se llevará a cabo un estudio de distintas alternativas a considerar para el desarrollo del ámbito procediendo al análisis de los potenciales impactos que pudieran producir cada una de ellas.

La principal dificultad a la hora de enfrentarse al análisis de alternativas se ha encontrado en el amplio abanico de posibilidades existentes para la definición de opciones. Se ha considerado, no obstante, ante la amplia variedad de posibilidades limitar estas a las que se consideran más acordes con la realidad actual del espacio sobre el que se actúa, que condicionan las actuaciones en base a las implicaciones económicas que puede suponer plantear actuaciones que no las integren adecuadamente en la ordenación que se proponga, y se ha optado por ceñirse por ello a un número limitado de alternativas que permite un mejor análisis.

De esta forma, se ha optado por cuatro alternativas, que parten de la situación actual de los suelos y que denominamos alternativa 0, y tres alternativas con distintas ordenaciones.



Las alternativas a partir de las cuáles se justificará la selección final de la elección de la ordenación y propuesta del PRI a desarrollar serán las siguientes:

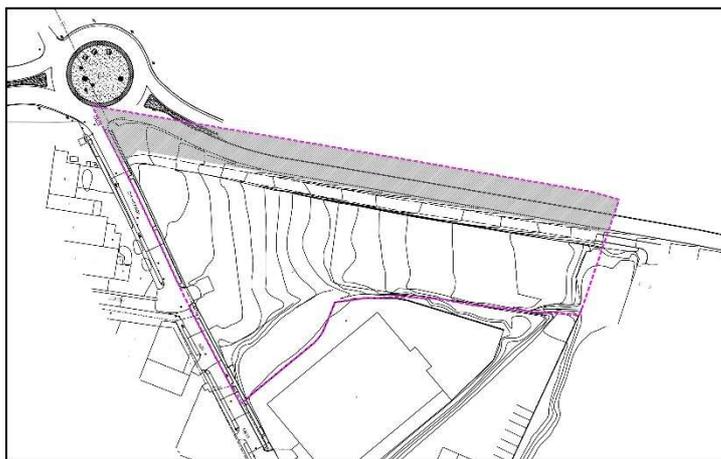
- Alternativa 0: o de no actuación (mantener la situación actual del suelo).
- Alternativa 1: propuesta ajustándose a la ordenación del PERI de 2008.
- Alternativa 2: propuesta planeando viarios interiores.
- Alternativa 3: propuesta planteando una gran parcela susceptible de parcelación con acceso solo por la calle Cuchipanda Dos y viario de conexión de la ronda Norte con la UE-61.

Las características de la zona con alto nivel de urbanización en su entorno y la parcela sobre la que se actúa están con un alto grado de antropización no existiendo afecciones ambientales potenciales significativas, siendo la incidencia ambiental la que venga derivada de las actuaciones de urbanización e implantación de los usos industriales que se localicen en la ellas.

Las distintas alternativas quedan también recogidas en el Documento Ambiental Estratégico para la tramitación de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

### 3.4.1.- Alternativa 0

La alternativa 0, obedece a no actuar, dejando el ámbito en su actual situación.



Alternativa 0.

La no actuación implica en relación con el entorno dejar desconectado el ámbito del desarrollo de la UE-61 "Cementos Atlántico"

El terreno actual queda rodeado por red viaria y parcelas ocupadas por actividades industriales, presentando un difícil aprovechamiento como uso rural (suelo procedente de antiguos Olivares) nos reuniendo las condiciones para una actividad agraria sostenible.

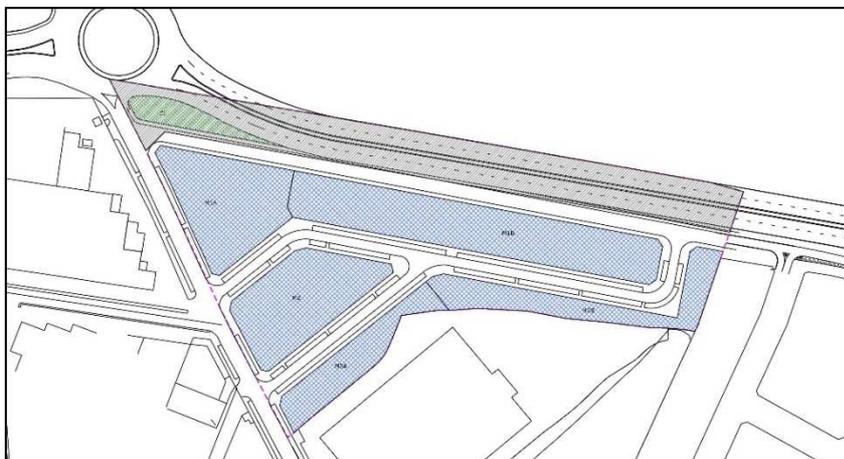
Los terrenos no disponen de ningún valor ambiental a destacar, por lo que esta alternativa que se analiza **no** redundaría en la protección de elementos naturales. Sin embargo, el actual estado del suelo analizado tiene una alta probabilidad de ocurrencia de incendios, dada la vegetación ruderal existente y que se seca en verano. Cabe añadir que se ha identificado acopio de vidrios y otros residuos, lo cual podría agravar la situación en cuanto a la probabilidad de ocurrencia de incendios.



Por otro lado, no se cumplirían los objetivos planteados en el PGOU de Alcalá de Guadaíra.

### 3.4.2.- Alternativa 1

La alternativa 1 consiste en recoger ordenación similar a la que fue objeto del plan especial de reforma interior aprobado en 2008.

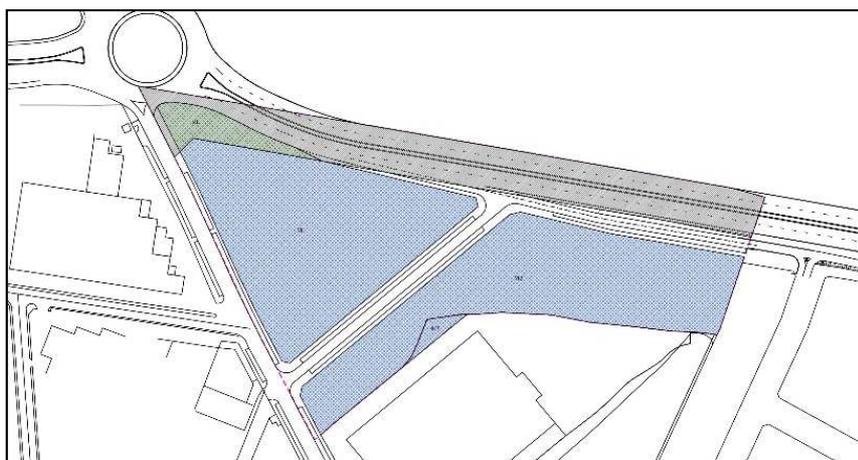


**Alternativa 1. Ordenación similar a la del P.E.R.I. (2008)**

Esta solución permite un encaje en la malla urbana existente facilitando las conexiones con la UE -61, presenta una tipología industrial intensiva de nave nido en parcelas de pequeñas dimensiones cuya demanda actual es escasa lo que supone un desarrollo de alto coste no dando respuesta a las necesidades actuales de suelos productivos.

### 3.4.3.- Alternativa 2

La alternativa 2 plantea la conexión con la ronda norte conectándola con la UE-61, y planteando un viario interior que permite la obtención de 2 grandes parcelas susceptibles de ser parceladas.



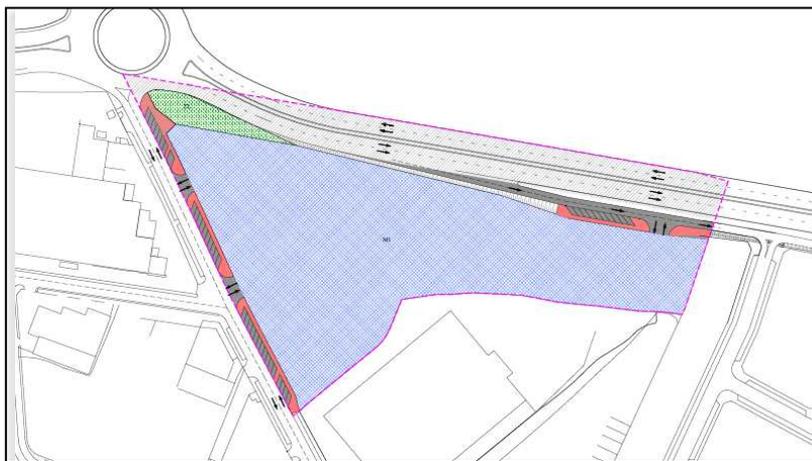
**Alternativa 2. P.R.I. propuesto con un solo viario interior**



El criterio de esta ordenación es el de la obtención de suelos para implantación de usos industriales y logísticos, en parcelas de grandes dimensiones con necesidad de espacios de maniobra, acordes con las necesidades de suelos de estas características actualmente.

### 3.4.4.- Alternativa 3

La alternativa 3 parte de la obtención de una gran parcela susceptible de parcelación, pero con las dimensiones más acordes con la actual demanda de mercado.



**Alternativa 3. P.R.I. propuesta con una gran parcela.**

La alternativa 3, permite la obtención de una gran parcela con acceso tanto por c/ cuchipanda Dos, como por el viario de conexión con la Ronda Norte, permitiendo la posibilidad de implantación de industrial con necesidad de disponibilidad de suelo, y favoreciendo también la implantación de usos logísticos.

Esta alternativa también resuelve la conexión de la Ronda Norte con la UE-61 "Cementos Atlántico", permite la posibilidad de parcelaciones actuaciones encaminadas a apertura de nuevos viarios en caso de ser de interés para el desarrollo del ámbito.

Se procede a ajustar las superficies de la alternativa 3 recogida en el Documento Ambiental Estratégico para la tramitación de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, a las superficies finalmente recogidas en el presente documento.

### 3.4.5.- Alternativa adoptada. Justificación

La alternativa adoptada es la nº 3, habida cuenta de que reúne las condiciones más adecuadas para el desarrollo del sector tanto desde el punto de vista funcional, socioeconómico, así como ambiental presentando la menor incidencia en los procesos urbanizadores, salvo en el caso de no actuación, por ello es la alternativa que se establece como la más viable.

En la siguiente tabla se recogen las superficies (m<sup>2</sup>) sujetas a actuaciones de viarios y zonas libres, y parcelas lucrativas resultantes.



Alternativas	Viario Ronda Norte (SGV) (m2)					Zona industrial ATU (m2)				TOTAL (m2)
	Zona libre	Conexión c/ Cuchipanda Dos	Conexión con ronda	Viario Ronda Norte	Total	Parcelas	Viario c/ Cuchipanda Dos	Viario Conexión Ronda Norte	TOTAL	
Alternativa 0	580,81	94,43		5.916,76	6.592,00	19.421,28	576,72		19.998,00	26.590,00
Alternativa 1	580,81	94,43	622,59	5.294,17	6.592,00	12.179,00	576,72	7.242,28	19.998,00	26.590,00
Alternativa 2	854,34	105,00	288,92	5.343,74	6.592,00	16.146,16	576,76	3.275,08	19.998,00	26.590,00
Alternativa 3	615,00	227,80	455,84	5.293,36	6.592,00	17.331,80	1.145,69	1.520,51	19.998,00	26.590,00

En la siguiente tabla se recoge costes de desarrollo (P.C.) de las distintas alternativas.

Alternativas	Viario Ronda Norte (SGV) (€)					Zona industrial ATU (€)				TOTAL (€)
	Zona libre	Conexión c/ Cuchipanda Dos	Conexión con ronda	Viario Ronda Norte	Total	Parcelas	Viario c/ Cuchipanda Dos	Viario Conexión Ronda Norte	TOTAL	
Alternativa 0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alternativa 1	26.136,45	11.331,60	87.162,60	0,00	124.630,65	0,00	57.672,00	1.013.919,20	1.071.591,20	1.196.221,85
Alternativa 2	38.445,30	12.600,00	40.448,80	0,00	91.494,10	0,00	57.676,00	458.511,20	516.187,20	607.681,30
Alternativa 3	27.675,00	27.336,00	63.817,60	0,00	118.828,60	0,00	114.569,00	212.871,40	327.440,40	446.269,00

Se procede en los siguientes apartados a recoger las consideraciones de las distintas alternativas que justifica la elección de la Alternativa nº 3.

- La Alternativa 0, no se considera viable en cuanto deja la zona sin integrarse en la malla urbana no facilita la conexión de los desarrollos colindantes, y no presenta una alternativa viable para el uso del suelo al no desarrollado al no adquirir este la condición de solar.
- La Alternativa 1, que recoge la ordenación que se aprobó en 2008, presenta una tipología no acorde con las condiciones actuales de mercado a la vez que presenta una actuación de alto coste en desarrollo que no se compensaría con el producto final. Por otro lado, no se cumplirían los objetivos planteados en el PGOU de Alcalá de Guadaíra.
- La Alternativa 2, parte de establecer dos amplias parcelas comunicando la calle Cuchipanda Dos y la vía de conexión con la Ronda Norte, con lo que se facilita un nuevo viario de conexión.
- La Alternativa 3, que es la que se considera la más adecuada por permitir la obtención de un gran solar susceptible de parcelación, permite la conexión de la Ronda Norte con la UE-61 y con un coste más ajustado, y cuyo diseño permitiría en su caso en futuras ordenaciones con aperturas de viarios como la recogida en la Alternativa 2.

### 3.5.- Limitación de superficies edificables

La superficie edificable inicial prevista en PGOU estaba destinada a suelo Industrial Grado 2. En el PERI aprobado en 2008 se distribuye la edificabilidad en tipología industrial grado 1, procediendo en el presente PRI a retomar la tipología industrial grado 2.

En el siguiente cuadro se recoge la edificabilidad que se mantiene la establecida en el PGOU, estableciendo el uso global productivo con tipología industrial grado 2, sobre parcela lucrativa.



Usos y tipologías	Ref.	Suelo neto	Edificabilidad
		m2	m2t
Ind. Grado 2	I.g2.	17.331,80	15.394,82

### 3.6.- Usos globales, pormenorizados, característico y compatibles.

Se establecen como uso global el productivo.

Usos pormenorizados: Industrial, logístico, almacenamientos.

Pormenorizados dentro del genérico Industrial, los usos industrial grado 2.

Los usos característicos y compatibles son los recogidos en la NNUU, y se corresponden con los recogidos en la NNUU del PGOU, en la ordenanza nº 5 Industrial grado 2.

### 3.7.- Dotaciones

Las dotaciones de espacios públicos previstos en la UE-60-Norte son los correspondientes a viarios y SGV (Ronda Norte).

### 3.8.- Sistema de actuación

El sistema de actuación previsto en el Plan Especial se adapta a las condiciones previstas en el documento de adaptación a la LOUA del PGOU de 1994 para la UE-60 estableciendo el sistema de actuación por compensación de gestión privada en la UE-60-Norte "Cuchipanda Norte".

En el sistema de compensación, las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable.

La elección del sistema se justifica en el interés de la propiedad actual en su desarrollo, dentro de los criterios de ordenación acordes con los objetivos del PGOU, la disponibilidad de los recursos económicos suficientes y necesarios para la viabilidad para la transformación urbanística a ejecutar y para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

### 3.9.- Aprovechamiento, parcela mínima y dotaciones previstas.

#### 3.9.1.- Superficies, edificabilidad y aprovechamientos de la ordenación propuesta

Las superficies, edificabilidades y aprovechamientos de la ordenación propuesta quedan recogidas en la siguiente tabla:



TABLA EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN EL ÁMBITO UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda"					
Usos y tipologías	Suelo neto	Coef edificabilidad	Edificabilidad	Coef. Homog. Adoptado	Unidades de aprovechamiento.
	m2s	m2t/m2s	m2t	ua/m2t	u.a.
Ind. Grado 2	17.331,80	0,88824	15.394,82	1,00	15.394,82
<b>Sub-Total parc. lucrativa</b>	<b>17.331,80</b>		<b>15.394,82</b>		<b>15.394,82</b>
Viario c/ Cuchipanda Dos	1.145,69				
Viario Conexión Ronda Norte	1.520,51				
<b>Sub-Total viarios</b>	<b>2.666,20</b>				
SGV.					
Viario Ronda Norte	5.293,36				
Zona Libre	615,00				
Conexión c/ Cuchipanda Dos	227,80				
Conexión Ronda Norte	455,84				
<b>Sub-total SGV Ronda Norte</b>	<b>6.592,00</b>				

<b>Total Sector UE-60-Norte</b>	<b>26.590,00</b>		<b>15.394,82</b>		<b>15.394,82</b>
---------------------------------	------------------	--	------------------	--	------------------

### 3.9.2.- Datos del aprovechamiento del sector previstos en el P.R.I.

Los aprovechamientos previstos se ajustan a los recogidos en la UE-60-Norte del P.E.R.I. de 2008 resultante de la distribución de aprovechamientos en las dos UEs que se delimitaron.

Área de Reparto	AR-12 SUNC
Amed Área de Reparto	0,577620ua/m2
Superficie bruta	26.590,00 m2
Aprovechamiento Objetivo	15.394,82 u.a.
Aprovechamiento Subjetivo	13.823,02 u.a.
Cesión 10% aprov.	1.535,89 u.a.
Exceso (+)/defecto(-) aprov.	35,90 u.a.
Total Cesión y Exc/Def	1.571,80 u.a.

La Unidad de Ejecución se encuentra incluida en el Área de Reparto nº12, del PGOU de 1994 (AR12-SUNC s/Adaptación Parcial LOUA), y en la ordenación de la misma el uso definido es el de industrial con aplicación de la ordenanza Industrial grado 2, que en el P.R.I. denominamos Industrial extensivo o industrial grado 2,

### 3.9.3.- Condiciones de parcela mínima

Las condiciones de parcela mínima y longitud de fachada mínima a viario son:

Industrial Grado 2

Parcela mínima	3.000 m <sup>2</sup>
Longitud mínima de fachada	40 m



### 3.9.4.- Dotaciones previstas

En las previsiones del desarrollo de la UE-60-Norte no se prevé dotaciones, ni cesiones salvo las derivadas del SGV Ronda Norte y viarios interiores (ampliación c/ Cuchipanda Dos y conexión con Ronda Norte).

### 3.10.- Justificación del cumplimiento del PGOU

El ámbito de actuación se corresponde con el sector denominado UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda", del PGOU de Alcalá de Guadaíra, siendo la clasificación de suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística (ATU).

El ámbito de suelo UE-60-Norte queda recogido en el Plan Especial de Reforma Interior vigente, aprobado definitivamente mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento celebrado con carácter ordinario el día 15 de mayo de 2008 y acorde con el apartado a).1ª, de la "Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor" de la LISTA, la clasificación del suelo es urbano y tiene el régimen que establece la LISTA para la promoción de actuaciones de transformación urbanísticas delimitadas.

Las condiciones particulares recogidas en el PERI vigente quedan recogidas en la siguiente ficha:

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA"		PLANO Nº 7.12	
ORDENACIÓN	OBJETIVOS: Obtención del viario de borde		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA (m2): 26.590 m2.
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (m2t)(OE): 15.394,82 m2t.
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Industrial grado 1º del PERI	APROVECHAMIENTO (ua): 15.394,82 ua.
CESIONES: 6.592 m2 de viario de borde.			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	INICIATIVA: Privada	ÁREA DE REPARTO: AR-12 SUNC. Coef Am (OE): 0,57758

En la siguiente tabla se recoge comparativo datos PERI-2008, y del presente PRI.

Comparativo UE-60 Norte "Camino de Cuchipanda" fichas PERI 2008 y PRI 2024.		
	PERI (2008)	PRI (2024)
Superficie	26.590,00 m2	26.590,00 m2
Sup. neta lucrativa.	13.224,27 m2	17.331,80 m2
Viario, espacios públicos. (incluido Ronda Norte)	13.365,73 m2	9.258,20 m2
Sup. edificable lucrativa.	15.394,82 m2	15.394,82 m2
Cesiones		
Viario	6.592,00 m2	6.592,00 m2
Aprovechamiento	15.394,82 u.a.	15.394,82 u.a.
Ordenanza aplicación	Ind. G.1.	Ind. G.2



La ordenación se ajusta al normas y directrices establecidas en el PGOU de Alcalá de Guadaíra vigente.

### 3.11.- Redes de comunicación viaria y peatonal

#### 3.11.1.- Conexiones viarias y peatonales

La Unidad de ejecución linda al norte con el viario SGV Ronda Norte, y se propone la conexión viaria con la ronda para acceso a parcela resultante y conexión con el viario previsto paralelo a la Ronda en la UE-60 "Cementos Atlántico".

Se prevé en la zona de acceso a la parcela con viario de una única dirección de 450 cm. de ancho libre, aparcamientos en batería de 450 cm., y acerado peatonal en linde de parcela de 2 m de ancho.

Las pendientes de conexión con la Ronda Norte y viario UE-61 son inferiores al 8%.

Por el oeste se accede a través de la calle Cuchipanda Dos, proponiéndose la ampliación de la acera que se sitúa en la Unidad, con el objeto de doblar la capacidad de los aparcamientos existentes, dotándolas de aparcamiento en espina de 400 cm. y acerado de 2 metros. Se mantiene la calzada existente, prolongando el acerado y aparcamiento hasta la zona libre residual del SGV.

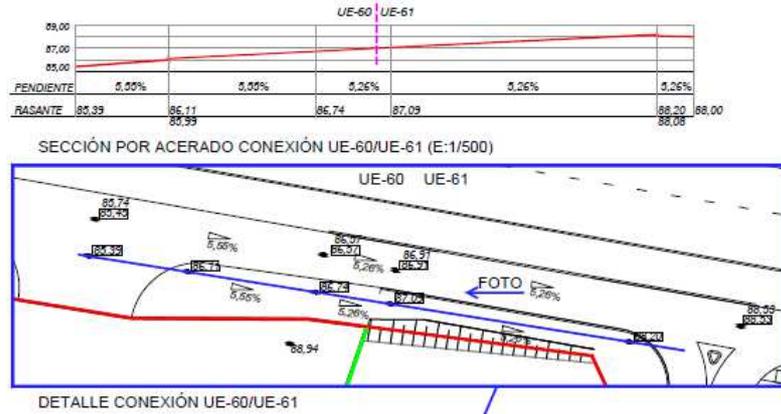
La comunicación viaria solo se prevé en la calle Cuchipanda Dos, y en el tramo de conexión de la UE-60 con la UE-61. En la zona de la Ronda Norte solo se prevé circulación peatonal por motivos de seguridad vial colindante con la parcela resultante.

La UE-61 Cementos Atlántico en la zona de viario interior paralelo a la ronda norte, esta con un alto grado de urbanización y la continuidad del viario y acerado se establece acorde con las obras ya realizadas estableciéndose el encaje según la imagen y ordenación propuesta de continuidad del viario paralelo a la ronda norte y recogida en la documentación gráfica.



Situación obras urbanización (mayo 2023) UE-61 Cementos Atlántico. Punto de conexión UE-60 & UE-61





Continuidad viario y acerado UE-60-Norte & UE-61. Situación mayo 2023.

Todas las vías tanto existentes como previstas estarán preparadas para tráfico de vehículos industriales, y las características del viario se ajusta al art. 352 "Características del viario" de la NNUU del PGOU.

### 3.11.1.- Previsión de aparcamientos en vía pública

En relación a los aparcamientos, tanto en la ficha del PGOU referente a la Unidad UE-60 de la que resultaron las actuales Unidades de Ejecución Ue-60-Norte y UE-60 Sur no se preveía nuevas dotaciones de aparcamientos, no obstante, en la ordenación propuesta en el P.R.I. se propone en la calle Cuchipanda Dos modificar la zona de aparcamiento que queda dentro del ámbito de actuación de aparcamiento en hilera a espina, con lo que se consigue un incremento de plazas.

En la zona del viario de conexión con la ronda también se propone los aparcamientos en espina.

En el siguiente cuadro queda recogido las plazas actuales en la zona de actuación y las previstas en vía pública.

**Nº de plazas de aparcamiento en vía pública en la zona de la UE-60-Norte**

Viario	Existentes	Previstos P.R.I.
C/ Cuchipanda Dos	23	33
C/ Conexión R. Norte - UE-61	0	10
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>43</b>

Acorde con el artículo 82 "Reservas y estándares dotacionales" del Reglamento General de la LISTA en su apartado 6.b. se establece una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m2 de edificabilidad lucrativa no residencial, estableciendo que dicho porcentaje podrá disminuirse justificadamente por los instrumentos de ordenación urbanística cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar.

La previsión de plazas de aparcamiento a ubicar en el área del Plan con el ratio de plaza por cada 100 m2t lucrativo es de 154 unidades, de las cuales al menos el 50% (77 plazas) habrán de tener carácter público, y acorde con el art. 82 del RG, se establece que dicho porcentaje



podrá disminuirse de forma justificada en el caso de tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar.

<b>Reserva de plazas de aparcamiento para vehículos ligeros.</b>	
Aparcamientos de carácter público	77 Ud
Aparcamientos de carácter privado	77 Ud
<b>Previsión N.º de plazas aparcamiento</b>	<b>154 Ud</b>

Dadas las características de la zona en función del tipo de actividad a implantar las dotaciones de plazas de aparcamiento para automóviles de carácter público en la UE-60-Norte podrán disminuirse un 20% cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar. Dicha disminución deberá ser justificada en la tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

<b>Minoración reserva de plazas de aparcamiento en caso de actividades logísticas</b>	
N.º de plazas de aparcamiento público	77 Ud
Minoración de hasta un 20% en caso de usos logísticos o similares (A deducir)	16 Ud
<b>Total mínimo plazas aparcamiento público en caso de usos logísticos o similar (Sujeto a justificación).</b>	<b>61 Ud</b>

Los suelos privados deberán reservar espacio para zonas de aparcamientos públicos en los casos en que se deba completar las dotaciones de plazas en el espacio público que en la presente ordenación se estima implicaría una reserva entre 18 y 34 plazas.

<b>Reserva de plazas de aparcamiento vehículos ligeros de carácter público.</b>	
N.º de plazas de aparcamiento en viario público previsto PRI.	43 Ud
N.º máximo de plazas de aparcamiento uso público a reservar en espacio privado.	34 Ud
Nº mínimo de plazas de aparcamiento uso público a reservar en espacio privado (Caso uso logístico o similar)	18 Ud

Las dotaciones de plazas de aparcamiento para automóviles de carácter privado podrán reducirse hasta un 30% cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar. Dicha disminución deberá ser justificada en la tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

### 3.11.1.1.- Previsión de aparcamientos en interior de parcela privada

El módulo de reserva privado será como mínimo de 1 plazas por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación:

$$(15.395 \text{ m}^2 / 100) * 0.5 = 77 \text{ plazas}$$

Dadas las características de la zona industrial las dotaciones de plazas de aparcamiento para automóviles de carácter privado podrán reducirse hasta un 30% cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar. Dicha disminución deberá ser justificada en la tramitación del correspondiente proyecto de edificación.



Los suelos privados deberán reservar espacio para zonas de aparcamientos públicos en los casos en que se deba completar las dotaciones de plazas en el espacio público según se especifica en el apartado "Previsión de aparcamientos en vía pública"

La obligación de la reserva de aparcamiento queda recogida en las ordenanzas.

<b>Reserva de plazas de aparcamiento privado para vehículos ligeros.</b>	
N.º de plazas de aparcamiento privado en interior de parcela.	77 Ud
Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado en interior de parcela (Caso uso logístico o similar, reducción 30%)	53 Ud

### 3.11.2.- Mobiliario Urbano

El único espacio libre previsto es el residual de la zona de la Ronda Norte y cuyo tratamiento es el propio de zonas de carreteras, sin accesibilidad peatonal, por ello no se prevé mobiliario urbano, salvo los elementos que establezca el ayuntamiento (Papeleras, etc) y que se recogerán en el correspondiente proyecto de urbanización.

### 3.11.3.- Rotulación de parcelas resultantes y viarios

La rotulación de las diferentes parcelas 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 nº de parcela correspondiente.

La numeración de calles se establecerá por los organismos municipales. Todas ellas se nombrarán C/ "CUCHIPANDA XXXX", siendo el Ayto quien determine la denominación de XXXX; a título de ejemplo la existente: C/ "CUCHIPANDA DOS", quedando pendiente la numeración del vial de conexión Ronda Norte con UE-61, y cuyo nombre a falta de confirmación está previsto como C/ CUCHIPANDA SEIS.

Previa 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

### 3.11.4.- Condiciones de accesibilidad

Para el desarrollo del presente PRI se cumplen las prescripciones de las Normas Técnicas 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, (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) las cuales se recogerán y cumplirán en los correspondientes proyectos de urbanización y edificación.

## 3.12.- Infraestructuras

### 3.12.1.- 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 cuyo trazado preferente será sobre los ejes de



viarios, se dispondrán en general las infraestructuras en los acerados, zona de servidumbre a tal efecto, o excepcionalmente en zonas de aparcamientos.

### 3.12.2.- Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.

La acometida a las parcelas se realizará desde la red perteneciente a EMASESA, que discurre a lo largo de la calle del polígono Cuchipanda FD de  $\varnothing$  100mm en la acera situada dentro del sector y se prevé conexión e FD de  $\varnothing$  150mm a través del borde de la Ronda Norte y viario de conexión con la UE-61 por cierre de anillo. La red queda conectada a la conducción de fibrocemento FC  $\varnothing$  250 existente en el viario calle Cuchipanda Dos

Los consumos previstos son los indicados por el Plan General:

- Para usos industriales la red se dimensionará como mínimo para un consumo de un (1) litro por segundo y hectárea bruta. El consumo máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por dos con cuatro (2,4).
- Dotación por bocas de riego e incendios: 50 m<sup>3</sup>/h, siendo necesario que puedan funcionar durante dos horas.
- Los diámetros de las tuberías se calcularán para una velocidad de un (1) metro por segundo, recomendándose no se superen las cinco (5) atmósferas de carga estática.

Las conducciones estarán preparadas para suministro de los hidrantes que se proyecten.

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:

Se recoge en plano adjunto el trazado de las distintas redes existentes y previstas, si bien podrán ser modificadas en el preceptivo proyecto de urbanización a requerimiento de Cía. suministradora.

### 3.12.3.- Red de saneamiento.

Se resuelve a través del colector situado en la c/ Cuchipanda Dos de HA  $\varnothing$  800mm que se prolonga en colector HA  $\varnothing$  1000mm previo al cruce de la ronda norte.

Se completar la red con colector de HM  $\varnothing$  600mm que conectara la red prevista en la UE-61 a través de la calle de conexión con la ronda Norte, dando también servicio a las parcelas de la UE-60-Norte, conectándose con la red de la calle Cuchipanda Dos con el colector HA  $\varnothing$  1000 mm. que continua hacia el colector Norte que discurre por el camino de San Antonio, a partir de esta intersección el Colector norte que discurría con un diámetro de 1500, aumenta a 1800, manteniendo este diámetro hasta el aliviadero.

En el estudio de cuencas del Colector Norte se encontraba previsto evacuar la UE-60 de esta forma.

Las distancias entre pozos se establecerán en función de las normas de la Compañía suministradora.

La infraestructura prevista podrá ser modificadas en el preceptivo proyecto de urbanización a requerimiento de Cía. suministradora.



### 3.12.4.- Red de distribución eléctrica.

Existen líneas de suministro en media tensión para los centros de transformación existentes en el polígono de Cuchipanda y demanda de la empresa en M.T. instaladas en el polígono de Cuchipanda

Inicialmente en el desarrollo de la UE-60-Norte se prevé una sola parcela por lo que no se prevé necesidad de ejecución de centro de transformación al considerar que por la característica de la parcela resultante el suministro sea posiblemente en media tensión (MT), no obstante, se preverá red de distribución de baja tensión (BT) para posibles solicitudes en caso de parcelaciones y usos que requieran suministro en baja. Esta red se preverá en la calle Cuchipanda Dos situada en el ámbito de actuación y se prolongará al viario de conexión con la Ronda Norte. En caso de necesidad de nuevo C.T. se dispone de espacio en la zona residual de la zona libre de la Ronda Norte.

En relación a la media tensión (MT), existe red aérea en la calle Cuchipanda Dos que discurre por la zona de actuación y que se procederá a su soterramiento desde el límite de la actuación hasta la zona libre residual de la Ronda Norte. Se procederá a la reserva de infraestructura de canalizaciones para suministro en media tanto en la calle Cuchipanda Dos situada en el ámbito de actuación y en el viario de conexión con la Ronda Norte.

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 Guadaíra del estudio y gestión para la realización de una sub-estación, 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 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-61 cuenta con la previsión de líneas de media y baja tensión subterráneas, siendo factible la interconexión entre ambos sectores.

Para un predimensionados de diseño de las redes de distribución en media tensión, que se recogerán en los correspondientes proyectos de urbanización y en función de la parcelación que finalmente se realice, se toma los criterios indicados en la Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Junta de Andalucía, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial. En ella se indica una previsión mínima de 15 kW (parcelas menores de 300 m<sup>2</sup>) y de 50 W/m<sup>2</sup> para parcelas iguales o mayores a 300 m<sup>2</sup>.

Para el caso de la previsión para la estimación de CTs necesarios, así como de la red de distribución en baja tensión, se ha utilizado la misma instrucción con la única salvedad que para las parcelas donde puedan construirse edificios que por su superficie, y con los criterios indicados en la ITC-10, pudiesen demandar potencias superiores a 50 kW, le será de aplicación el R.D. 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica («B.O.E.» 30 diciembre), salvo acuerdo de la empresa distribuidora.

La electrificación se establecerá, salvo otros criterios que se establezcan con la compañía suministradora, de forma que solo se atenderá en B.T. potencias de hasta 95 kW.

Aquellas parcelas que puedan ser objeto de parcelaciones que requieran una potencia mayor a estos valores deberán obtener su suministro en media tensión de la red de distribución de



la urbanización del polígono y que llega a todas las parcelas, salvo acuerdo con la Cía. Suministradora. Los nuevos centros de transformación, en su caso, deberán prever las celdas necesarias para las líneas de alimentación de los transformadores privados.

En la siguiente tabla, y atendiendo a los criterios expuestos anteriormente, incluido coeficiente de simultaneidad indicado en la normativa, se señalan los valores de potencia demandada en MT y BT y previsión de potencia a instalar en su caso en los centros de transformación en caso de solicitarse la toda la potencia en BT.

UEs	USO	EDIFICA-BILIDAD	SUPERF. Neta parcela	PREVISIÓN en MT		PREVISIÓN BT (*)	
		m <sup>2</sup> t	m <sup>2</sup>	DOTACIÓN	KW	DOTACIÓN	KW
UE-60-Norte	Ind. Grado 2	15.394,82	17.331,80	50 w/m <sup>2</sup>	867	50 w/m <sup>2</sup>	867

TOTAL UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda"	suma (Kw)	867	suma (Kw)	867
	coef	0,64	coef	0,8
Nota: (*) Calculo en caso de suministro del 100% de potencia en baja	pot.dem. (Kw) a línea MT	555	Pot. Prevista L.B.T. (kw)	693
Nota: (**) Considerando 100% en baja.	Tota necesidad Potencia (MT+BT) (**)	693	coef	0,8
	Necesidad Sub-estación kva(0,85)	589	Pot.prev. CT (kW)	555

Para cualquier solicitud o potencia superior a la prevista en el presente P.R.I., se estará en lo dispuesto en el Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre.

No obstante, la previsión final que se establezca para el sector quedará sujeta a las características de las parcelas que se recojan en los correspondientes Proyectos de Reparcelación y las condiciones técnicas que proceda a recoger en los Proyectos de Urbanización de desarrollo de la unidad de ejecución prevista, y posterior ejecución acordes con la legislación que le sea de aplicación y las normas de las compañías suministradoras que proceda.

La previsión de potencia para iluminación de calles se establece a razón de 2 w por metro cuadrado, y se propone su conexión dada la potencia prevista a los C.T. existentes.

### 3.12.5.- Red de alumbrado público.

Se considera valida la red de alumbrado de la calle del camino cuchipanda a la que da servicio situada en la acera opuesta a la situada en el ámbito de actuación.

Se completará con la red de alumbrado a realizar en el viario de conexión con la Ronda Norte. Esta red en su caso podrá conectarse a la red prevista en la UE-61 "Cementos Atlántico" pendiente de culminar su desarrollo, en caso contrario se conectaría con la red existente en la calle Cuchipanda Dos.

Las condiciones del alumbrado público quedan sujetas a la normativa municipal y las redes de nueva ejecución además se ejecutarán acordes con el Real Decreto 1890/2008, de 14 de



noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

La propuesta de distribución de las distintas luminarias se refleja en el plano correspondiente, si bien es orientativo, estando supeditada a una mayor definición en el Proyecto de Urbanización.

### **3.12.6.- Red de telefonía.**

La red prevista parte de las redes existentes en el entorno siguiendo el criterio establecido por la administración local, se proyecta prolongar las necesarias canalizaciones y soterrar las líneas aéreas existentes en la zona de actuación de la UE-60-Norte.

En la canalización principal se ejecutarán arquetas de registro de troncales de la que parte la canalización secundaria compuesta por arquetas de acometidas enlazadas mediante conductos de diámetro 63 mm.

Se proyectarán canalizaciones troncales independientes para cada una de las empresas que operan en la zona, compartiendo únicamente la canalización de acometidas (red de dispersión)

### **3.13.- 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 Decreto.
3. La pendiente de circulación máxima en los recorridos accesibles será menor del 6 % y la transversal de viales del 2 %.
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, límites de calzada y zona de parquin específico; las plazas utilizan el acerado como zona de transferencia que quedará libre de obstáculos. Las dimensiones de las plazas acordes con el Decreto 293/2009 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.

La ordenación propuesta hace que sean accesibles todos los recorridos peatonales. La zona de acceso a parcelas a través del viario de conexión con la Ronda Norte el acceso peatonal se realizará por la UE-61, por motivos de seguridad en relación con el tráfico de la ronda Norte.

Se recoge ficha en Anexo 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.



### ***3.14.- Zonas de protección del Dominio público Hidráulico y sus zonas de Servidumbre y Policía.***

No consta afección a cauces públicos ni Zonas de Servidumbre (5m) y de Policía (100m).

El ámbito de actuación dispone ya de recogida de redes de saneamiento por sistema unitario, que vierten en la red existente que recoge también los vertidos unitarios de los sectores colindantes.

En resumen, podemos indicar:

- No existe cauce Público que cruce o linde con la zona UE-60-Norte
- Las aguas pluviales procedentes de la escorrentía natural deberán ser recogidas en las redes de alcantarillado y cunetas y canalizadas hacia los colectores existentes y futuros. Las redes principales a las que se conecta el sector son sistema unitario.

En consecuencia, por lo expuesto, no procede estudio de Inundabilidad al no ser afectado el sector con cauces públicos.

### ***3.15.- Justificación de la adecuación al Plan General Municipal de Ordenación y a la Legislación Vigente de las determinaciones de la Ordenación Propuesta.***

#### **3.15.1.- 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 de Ordenación Municipal.

Los usos y edificabilidades previstas en el Plan General de uso Global Productivo, se recoge en el presente Plan de Reforma Interior establecer el uso Industrial Extensivo que se corresponden con el industrial grado 2 de las NNUU del PGOU de Alcalá de Guadaíra.

#### **3.15.2.- Unidad de Ejecución. Sistema de actuación.**

Los terrenos que van a ser objeto de desarrollo urbanístico mediante Plan de Reforma Interior constituyen el sector de la Unidad de Ejecución nº 60-Norte "Camino de Cuchipanda" que están clasificados en el vigente P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra de 1994 como suelo Urbano no consolidado, perteneciente al Área de Reparto AR-12 SUNC según se establece en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado definitivamente el 16 de Julio de 2009, y tendrá el régimen que se establece en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano conforme al apartado a)1ª de la "Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor." de la LISTA, quedando sujetos a actuación de reforma interior conforme a los artículos 29 y 30 de la LISTA.

La ejecución del P.R.I. se realizará mediante la modalidad sistemática y el sistema de actuación por compensación. La unidad de ejecución opera como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas.



### 3.15.3.- Propietarios y descripción de bienes y derechos.

Los suelos sobre los que se actúa son propiedad de la entidad INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES s.a. ocupando los suelos parte de la zona del viario de Cuchipanda Dos y zona del Sistema General Viario de la Ronda Norte, que han sido ocupadas anticipadamente acorde con las condiciones que se establecieron en los proyectos de rehabilitación y convenios para la ejecución de la Ronda Norte y dichos suelos junto con los viarios que se completaran de nueva ejecución serán objeto de cesión al Excmo Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, al estar incluidos en el ámbito de la actuación de transformación urbanística.

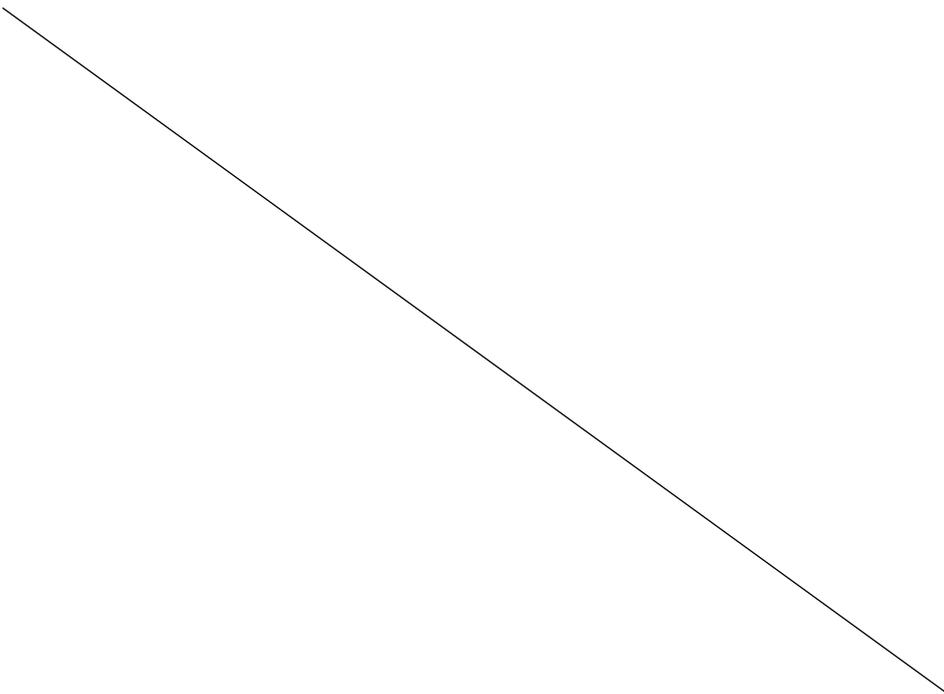
### 3.15.4.- Asunción de los gastos de urbanización.

Los gastos de urbanización en el proceso urbanizador para el desarrollo de la unidad de ejecución UE-60-Norte es asumido por los propietarios del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, entre los que se incluirán los gastos de gestión.

Los gastos de urbanización a considerar en el desarrollo del sector quedan recogidos en el artículo 189 "Gastos de urbanización" del Reglamento General de la LISTA.

Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en 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.



## 4.- GESTIÓN URBANÍSTICA

### 4.1.- *Gestión y desarrollo.*

Los terrenos delimitados en el ámbito del PRI, suelos urbanos sujetos a actuación de reforma interior se corresponden con la Unidad de Ejecución 60-Norte "Camino de Cuchipanda" del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

El ámbito del presente Plan de Reforma Interior se delimita una única Unidad de Ejecución (UE) con una superficie de 26.590 m<sup>2</sup> a desarrollar por el Sistema de Compensación.

La ejecución material de las determinaciones del presente PRI y de sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante Proyectos de Urbanización de los previstos en el artículo 96 la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

### 4.2.- *Deberes vinculados a la actuación de reforma interior.*

La promoción de las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior está sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en los artículos 28 y 30 de la Ley 7/2021.

En relación con el deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales, en plan reforma interior en cuanto a las cesiones recogidas en la ficha correspondiente del PGOU de Alcalá de Guadaíra se establece en 6.592 m<sup>2</sup>, con destino al viario de borde que constituye el sistema general denominado Ronda Norte.

En cuanto a dotaciones locales no se prevén en el PGOU cesiones, siendo las que finalmente se producen las correspondientes a suelos destinados a viarios, en una superficie de 2.666,20 m<sup>2</sup>, parte en la c/ Cuchipanda Dos (1.145,69 m<sup>2</sup>) y el resto en la conexión de la ronda norte con la vía de servicio que conecta con la UE-61 (1.520,51 m<sup>2</sup>).

En relación con el deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística del 10% del aprovechamiento que asciende a 1.535,89 u.a. se materializará en la superficie lucrativa ya urbanizada en el correspondiente proyecto de Reparcelación y en su caso esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

## 5.- PROGRAMACIÓN

### 5.1.- *Plan de etapas.*

Se establece una única fase de urbanización para la ejecución de las obras de urbanización dentro de una única unidad de ejecución coincidente con la totalidad del suelo delimitado en la UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda".

La unidad de ejecución delimitada asegura la idoneidad técnica y viabilidad económica, así como permite el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

### 5.2.- *Plazos de programación y gestión.*

Los plazos de programación y gestión para el desarrollo del presente PRI son los siguientes:

- a) Producida la aprobación definitiva el Plan Especial de Reforma Interior, se establece un plazo de diez (10) meses para la presentación del correspondiente Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.



b) Las obras de urbanización del ámbito se iniciarán en el plazo máximo de doce (12) meses a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, así como de cuantas autorizaciones sectoriales resulten preceptivas. Las obras se desarrollarán de conformidad con el correspondiente proyecto, debiendo finalizar en un plazo máximo de dos (2) años a contar desde la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

### **5.3.- Orden de la ejecución de las obras.**

El proyecto de urbanización será único e incluirá la ejecución de todos los elementos públicos y el orden de la realización de las obras se establece en un una única etapa para todo el ámbito de actuación.

En cualquier caso, en el proyecto de urbanización se tendrán en cuenta los tiempos de urbanización a seguir para evitar costes extras de mantenimiento especialmente en lo que se refiere las zonas de espacios libres, así como el modo de evitar los deterioros derivados de la realización de las obras de edificación.

### **5.4.- Programa de las actuaciones.**

Establecimiento del sistema de actuación por compensación.

- La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a la persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, mediante el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.
- El sistema de compensación quedará establecido:
  - a) Con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única o con la suscripción de un convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias.
  - b) Con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación o, en los casos previstos en el artículo 103.7.b) de la LISTA, con la aprobación de las bases de actuación.
  - c) Con la suscripción de convenio urbanístico con el agente urbanizador tras su selección en pública concurrencia.

**La urbanización contemplará las siguientes actuaciones.**

- Las obras necesarias para el mantenimiento y readecuación del viario calle Cuchipanda Dos incluida en el sector garantizando la correcta conexión con la ronda norte.
- Las obras de infraestructuras necesarias para la integración de las redes nuevas y existentes necesarias para el desarrollo de las futuras edificaciones y actividades.
- Ejecución del viario nuevo de conexión de la ronda norte con la UE-60.
- Adecuación de los espacios libres situados en el sistema general en la ronda norte incluidos en el sector.
- La ejecución de la edificación podrá simultanearse con la ejecución de las obras de urbanización siempre que se cumplan con las determinaciones que a tal efecto imponga la LISTA, Y el Reglamento General de la LISTA.
- Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo no superior a un año desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.



**6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.****6.1.- Estudio económico financiero.**

El objetivo del presente capítulo es la determinación de la viabilidad económica de la actuación a partir de una estimación previa de las inversiones totales necesarias para el desarrollo de la ordenación propuesta, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la LISTA.

**6.1.1.- Gastos de urbanización.**

Se determinan en este apartado los costes de las obras necesarias para la completa urbanización del ámbito de la UE-60-Norte correspondientes a las obras de infraestructuras y servicios exteriores que resultan precisos tanto para la conexión adecuada de las redes del ámbito a las generales del municipio de conformidad con el artículo 189 "Gastos de urbanización" del Reglamento General de la LISTA.

**- Obras de urbanización.**

Las obras de urbanización quedarán recogidas en los correspondientes proyectos de urbanización que definirán y concretarán tanto física como económicamente los del conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del ámbito de conformidad.

En la siguiente tabla se recoge valoración estimada de las obras de urbanización interiores, así como las cargas de infraestructuras de carácter general de ampliación, reforma y nueva urbanización en espacio público y conexiones a las redes existentes.

<b>TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN.</b>		
Urbanización		375.015,97 €
<b>TOTAL P.E.M.</b>		<b>375.015,97 €</b>
Gastos Generales + B. Industrial	19%	71.253,03 €
<b>TOTAL P.Contrata</b>		<b>446.269,00 €</b>
Ratio P.C. por m2 bruto		16,78 €

**- Costes de tramitación, gestión y financiación. Honorarios profesionales.**

En este apartado se incluyen los costes derivados del pago de los Honorarios profesionales, los costes de tramitación y gestión, y los costes financieros, los cuales se desarrollan a continuación:

- Los honorarios profesionales incluyen la redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.
- Los costes de gestión se ajustan 189 "Gastos de urbanización" del Reglamento General de la LISTA.

Y, los costes financieros se consideran aquellos necesarios para llevar a cabo la operación urbanizadora.



### 6.1.2.- Total, costes.

Con los costes parciales anteriores se tiene un coste total de la operación urbanizadora, acorde con el art. 189 "Gastos de urbanización" del Reglamento General de la LISTA:

<b>TOTAL COSTES DESARROLLO URBANISTICO</b>	
Obras de urbanización	446.269,00 €
Honorarios profesionales, notariales, etc.	55.781,21 €
Gastos de gestión	44.626,90 €
<b>TOTAL</b>	<b>546.677,11 €</b>

## 6.2.- Viabilidad económica de la actuación

### 6.2.1.- Escenarios edificatorios.

La propuesta edificatoria que se contempla es la de la creación de complejo industrial considerando como uso principal el logístico.

### 6.2.2.- Costes de construcción.

Para el Cálculo del PEM adoptamos como referencia el módulo estimativo de la ordenanza reguladora del ICIO municipal que establece para la tipología: Nave industrial con uso definido un coste de PEM : 240 €/m2

<b>COSTES CONSTRUCCIÓN</b>			
Coste construcción naves PEM	15.394,82	240	3.694.756,80 €
BI+ GG		19,00%	702.003,79 €
<b>Total coste P.C.</b>			<b>4.396.760,59 €</b>
Honorarios profesionales		,06% s/PEM	258.632,98 €
Licencias, tasas.		5,3% s/PEM	195.822,11 €
<b>Total costes construcción edificaciones</b>			<b>4.851.215,68 €</b>

Se ha considerado los costes resultantes de agotar la edificabilidad.

### 6.2.3.- Precio estimado de suelo neto y edificaciones.

El precio del suelo neto lucrativo adoptado es de 100 €/m2s, valor medio de la zona para suelos de similares características.

Se ha estimado un precio de venta nave industrial según muestras del entorno de 600 euros/m<sup>2</sup>, por lo que los ingresos que se pueden alcanzar con el precio de venta, suelo incluido, pueden llegar a: 9.236.892,00 €.

Y el precio del suelo neto lucrativo se valora en 1.743.700,00 €

### 6.2.4.- Balance.

En función de que se proceda de la venta de suelo, o con edificaciones el balance de las inversiones queda recogidas en los siguientes cuadros:



**Desarrollo suelo.**

Costes de urbanización	- 446.269,00 €	
Coste suelo bruto (estimación)	- 784.696,50 €	
Valor venta suelo neto	1.743.770,00 €	
<b>Beneficio Dif. Venta - Costes</b>	<b>512.804,50 €</b>	
% Benf. s/ valor suelo neto		29,41%

**Desarrollo suelo y construcción máxima edificabilidad**

Costes edificaciones	- 4.851.215,68 €	
Coste urbanización y suelo bruto	- 1.230.965,50 €	
Valor venta edificaciones incluido suelo	9.236.892,00 €	
<b>Beneficio Dif. Venta - Costes</b>	<b>3.154.710,82 €</b>	
% Benf. s/ valor venta		34,15%

Por lo que la inversiones estimadas a realizar por el promotor garantizan la viabilidad económica de la inversión.

**6.2.5.- Capacidad económica del promotor.**

El propietario de los suelos es la sociedad mercantil INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES s.a. y que promueve el presente Plan de Reforma Interior. Dispone de los medios económicos suficientes para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos en el presente documento.

**6.3.- Informe de sostenibilidad económica.**

Los instrumentos de planeamiento, se debe incluir un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se pondere, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes.

**6.3.1.- Impacto de la actuación en las haciendas públicas.**

La estimación del impacto de la actuación en las administraciones públicas afectadas se realiza sin considerar los costes de la urbanización, ni los ingresos provenientes de la venta del suelo ya urbanizado. En este apartado, por tanto, se valoran los gastos derivados del mantenimiento, conservación y puesta en marcha y prestación de servicios al ámbito en relación a los ingresos generados por la actuación derivados del cobro de impuestos y otros conceptos.

**6.3.2.- Valoración de mantenimiento, puesta en marcha, prestación de servicios y mantenimiento.**

El ámbito queda sujeto a constituir Entidad de Conservación o incorporarse a Entidad de conservación colindante ya constituida en la que puede incorporarse, lo que implica que las



infraestructuras sujetas a mantenimiento quedaran recogidas en los acuerdos que a través de la Entidad de Conservación se establezca con el Ayuntamiento.

Las infraestructuras de suministros como son los de abastecimiento de agua, saneamiento, eléctricas y telefonía, inicialmente se prevén a cargo de las entidades o empresas adjudicatarias de la gestión de dichos servicios.

- **Viaros:**

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquéllas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcones, red de drenajes, señalización y equipamiento, instalaciones de alumbrado y otras instalaciones que no sean objeto de gestión y mantenimiento de empresas adjudicatarias de la gestión de dichos servicios.

- **Infraestructuras de abastecimiento de agua potable.**

Los servicios de suministro de agua en el municipio son gestionados por la empresa EMASESA. Desde la recepción de las obras por parte de dicha compañía y la puesta en marcha del servicio, EMASESA se hace cargo de la gestión integral del servicio. Así, mediante la imposición de tarifas al servicio de abastecimiento se sufraga mediante la imposición de tarifas de abastecimiento el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

- **Infraestructuras de saneamiento.**

Los servicios de alcantarillado en el municipio son gestionados por la empresa EMASESA. Desde la recepción de las obras por parte de dicha compañía y la puesta en marcha del servicio, EMASESA se hace cargo de la gestión integral del servicio. El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de suministro de agua, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento

- **Infraestructuras eléctricas:**

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez una vez ejecutada la infraestructura por el Promotor con cargo a las obras de Urbanización, y recepcionada por la compañía suministradora, se entregarán las infraestructuras de suministro que den servicio a varios titulares conforme a las normativas de suministro y serán gestionadas y mantenidas por la empresa suministradora ENDESA. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se les carga directamente a los usuarios en sus cuotas de suministro eléctrico.



• **Infraestructuras de telecomunicaciones:**

Las infraestructuras de la red de telefonía y telecomunicaciones, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por las empresas concesionarias en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

• **Alumbrado público:**

El coste energético de las luminarias de alumbrado público, incluyendo lógico mantenimiento y las necesarias reposiciones, será asumido por la entidad de gestión salvo acuerdos con el Excmo. Ayuntamiento.

• **Sistemas de espacios libre y zonas verdes.**

Los espacios libres ubicados en el ámbito de actuación no hay espacios libres de carácter local y el espacio libre previsto lo constituye sistema general de espacio libre colindante con la ronda norte, y cuyo mantenimiento corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

Por lo tanto, en principio no se prevén costes de conservación y mantenimiento a cargo del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, siendo estos asumidos por las entidades o empresas adjudicatarias de la gestión de dichos servicios, y la entidad de conservación que se deberá constituir o en su caso que el ámbito se incorpore a entidad ya existente lindante con el ámbito que nos ocupa.

**GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO ANUALES**

Viarios (*)	2.666,20 m2	7.998,60 €
Alumbrado público		1.066,48 €
Gestión y varios		1.359,76 €
		10.424,84 €

(\*) Viario local

De lo expuesto se concluye que el impacto de la actuación en las administraciones públicas afectadas se realiza sin coste para las mismas.

**6.3.3.- Determinación de los ingresos que devienen de la actuación.**

En el presente apartado se procede a identificar los ingresos que obtiene la Administración, y que, consecuentemente, compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo del nuevo sector urbanizado, desde la perspectiva de la Administración Local, cabe destacar:

• **Operaciones corrientes**

- Impuestos directos (impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones).



- Impuestos indirectos (recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc.)
- Tasas y otros ingresos: ventas por patrimonio, tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa de un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc.
- Ingresos patrimoniales: Rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc.)

• **Operaciones de capital**

- Enajenaciones de terrenos, parcelas sobrantes de vía pública, etc.

Por todo lo anterior, el desarrollo del sector traerá consigo una serie de beneficios económicos al Ayuntamiento en forma de impuestos, como:

- **Impuestos de un único pago**

Serán aquellos que solamente se abonarán una sola vez. Principalmente se refieren a licencias de obras e impuesto de construcciones, según ordenanzas fiscales. La previsión es que estos ingresos se produzcan de manera escalonada durante los años posteriores a la finalización de las obras de urbanización.

- **Impuestos periódicos**

Son aquellos que se abonan periódicamente y repercuten sobre aquellas infraestructuras que necesitan una mayor conservación y mantenimiento:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles
- Impuesto de Circulación de Vehículos
- Tasa de recogida de basuras

A efectos de establecer los ingresos de la actuación para la hacienda pública a través de impuesto se procede a considerar:

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden, en nuestro caso, a dos actos diferentes:

1. En primer lugar el desarrollo del suelo urbano sujeto a transformación urbanística producirá la inclusión de los nuevos solares en las normas de valoración de los bienes de naturaleza urbana, hasta ahora incluidos en el de bienes de naturaleza urbana pendiente de desarrollo y como consecuencia de ello se producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.

2. Y en segundo lugar, las nuevas edificaciones supondrán también un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana. Considerando el mismo tipo medio anterior y aplicando a la edificabilidad prevista en el Plan de Reforma Interior de uso industrial) un valor unitario de 0,45 €/m<sup>2</sup>t, obtenemos una recaudación anual de:



Los ingresos estimados por IBI partiendo de que las superficies edificables se agoten implicaría una recaudación anual estimada en 30.000 €/año.

Los ingresos debidos a impuestos de construcción, instalaciones y obras (ICIO) considerados son:

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación industrial prevista en el Plan de Reforma Interior podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de construcción según la ordenanza fiscal vigente.

El impuesto de construcción está fijado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira en el 5,30 % (Tasas, más ICIO) que se aplicarán a los módulos de construcción aprobados en las ordenanzas fiscales publicadas el BOP de fecha 31 de diciembre de 2019.

	Modulo	Edificabilidad	P.E.M.
Nave industrial con uso definido	240,00 €/m2t	15.394,82 m2t	3.694.756,80 €

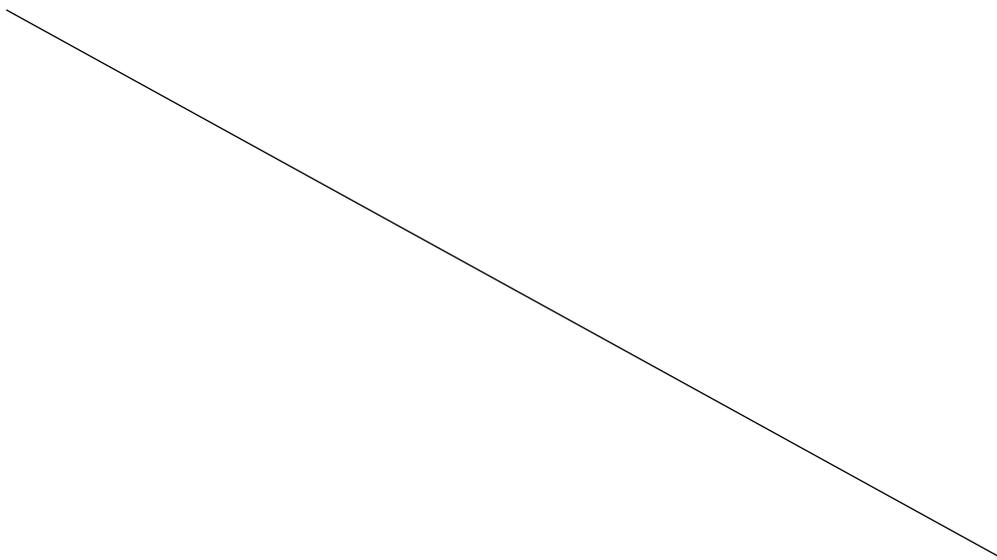
En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en el Plan de Sectorización, tasas e ICO ascendería a la cantidad de:

$$\text{Ingresos} = 3.694.756,80 \text{ €} * 5,30 \% = 195.822,11 \text{ €}$$

#### 6.3.4.- Conclusión balance económico.

La Hacienda Pública obtiene como consecuencia del desarrollo del sector en base a las cifras resultantes un resultado, positivo o negativo, que permite sacar las conclusiones sobre el impacto que la actuación de urbanización tiene sobre la Hacienda de la Administración afectada, y por tanto determinar la sostenibilidad o no de la actuación.

Atendiendo a los parámetros indicados, se puede concluir que el impacto en la Hacienda Pública Local de la actuación es claramente positivo, dado que los ingresos anuales que genera son superiores a los gastos que a ésta le pueden suponer a los costes de mantenimiento y prestación de sus servicios.



## 7.- COMPROMISOS Y GARANTIAS.

- 1.- Se efectuarán las cesiones de suelo destinado a viario, para la ejecución de la ronda norte, en los términos fijados en el convenio suscrito el 9 de febrero de 2006 entre los representantes de los ámbitos de planeamiento afectados por dicho viario "Convenio Urbanístico para la ejecución de la Ronda Norte de los Polígonos Industriales".
- 2.- Se dará cumplimiento al Convenio urbanístico de gestión suscrito el día 6 de junio de 2006 para impulsar el desarrollo urbanístico en la UE-60 "Camino de Cuchipanda", y a la adenda al mismo aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 25 de junio de 2021 suscrito por Inversiones Inmobiliarias Canvives S.A.U. y Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (expte. 8122/2021-URCU).
3. La conservación de la urbanización correrá a cargo de los titulares del suelo urbanizado y/o de los futuros propietarios hasta recepción de las mismas por la Entidad de Conservación que se constituya, o en su defecto se incorporaren a entidad Urbanística Colaboradora existente en los sectores industriales colindantes.
4. En toda escritura de transmisión y explotación de fincas en el sector o área de actuación, las obligaciones referentes a dicha conservación que deberá asumir obligatoriamente cada uno de los propietarios que deba integrarse en dicha entidad, en garantía de su seguridad jurídica, dando cuenta de la transmisión efectuada al Ayuntamiento.
5. Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 (RG) por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.
6. En el caso de que se propongan nuevas viarios mediante la aprobación de modificaciones del PRI o mediante estudios de detalle, deberá completar la dotación de aparcamiento a la cuantía resultante (sin disminución alguna) de los estándares de la LISTA.

## 8.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

Se recoge en el presente apartado las actuaciones llevadas a cabo en cuanto información del procedimiento para el conocimiento público, así como las actuaciones llevadas a cabo ante las distintas administraciones y entidades públicas y privadas para recabar los distintos informes preceptivos.

### 1. En relación al inicio del proceso e información pública

En sesión celebrada el 14 de julio de 2023 por acuerdo de la Junta de Gobierno Local se acordó aprobar inicialmente el Plan de Reforma Interior (PRI) de la UE-60 Norte "Camino de Cuchipanda", promovido por la entidad Inversiones Inmobiliarias Canvives S.A.U. conforme al documento que consta en el expediente diligenciado con código seguro de verificación (CSV) 6KMPAMAQFNKJX62WS9TGT6GJ para su validación en <http://ciudadalcala.sedelectronica.es>. que fue sometido a información pública mediante anuncio publicado en el portal de transparencia, en el tablón de anuncios municipales, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 3 de octubre de 2023, por plazo de veinte días,



para que los interesados puedan examinarlo y formular durante el indicado periodo cuantas alegaciones estimen oportunas, sin que se hayan producido alegaciones al trámite

## 2. Respecto a los informe solicitados en la tramitación una vez aprobado inicialmente.

Se concedió trámite de audiencia a la Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio, en cumplimiento del artículo 104.4.b del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) . En este sentido se ha solicitado informe a la:

a) Consejería De Economía, Hacienda Y Fondos Europeos solicitado con fecha 15 de septiembre de 2023 sin que se haya pronunciado al respecto.

b) Consejería de Industria, Energía y Minas, constando emitido informe de fecha 19 de octubre de 2023 en el que se reflejan las condiciones a tener en cuenta en los aspectos de su competencia. Puede descargar el informe en <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/> con el código de verificación: Pk2jmV9F7SX9SU4XNQ6M3MAFLBC2Q

Asimismo, se solicitaron los siguientes informes sectoriales, adjuntando a la Administración u organismo requerido un ejemplar del PRI:

c) Informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, conforme al artículo 50.3 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, emitido en sentido favorable con fecha 6 de octubre de 2023. Puede consultarse con el código: 13789136-508426392DS60MRXWG4L Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>

d) Informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 107 del Reglamento de la LISTA, favorable de fecha 15 de diciembre de 2023. Puede descargar el informe en <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/> con el código de verificación: Pk2jmU5AEWZF7VL92NN3FDQ4RHAVGQ

Se formuló consulta a las compañías suministradoras Emasesa y Endesa respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística" (artículo 105.2 del Reglamento), sin que consten hasta la fecha informes o instrucciones al respecto.

## 3. En materia de medio ambiente.

En el trámite de la evaluación ambiental estratégica simplificada, fue emitido informe ambiental estratégico con fecha 17 de enero de 2024. Puede descargar el informe IAE en <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/> con el código de verificación: Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMMN

Con fecha 02 de marzo de 2023 se emite Resolución de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del Plan de Reforma Interior en el Ámbito de Transformación Urbanística en Suelo Urbano UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda", en el término municipal de Alcalá de Guadaíra, (Sevilla).

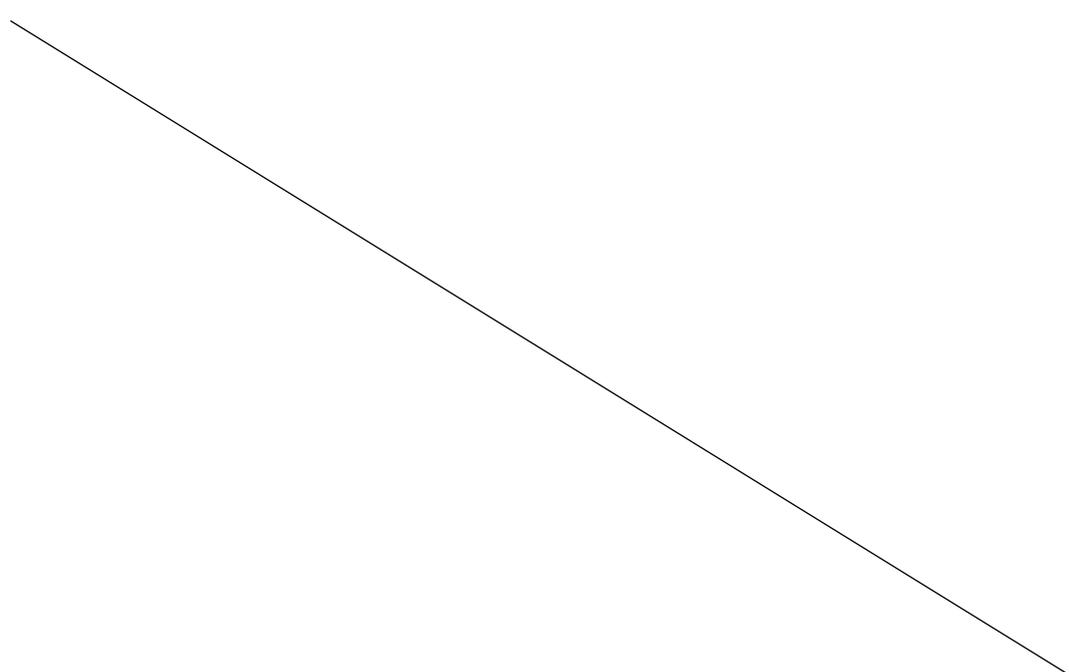
Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el curso de este procedimiento fueron consultados aquellos organismos y personas que previsiblemente podían resultar



afectados por el desarrollo de la actuación, al objeto de que enviaran a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y economía Azul en el plazo de 45 días cualquier indicación que se estimara al respecto del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que se considerara conveniente con relación a sus competencias.

En la siguiente tabla se recoge la relación de consultas realizadas a otros organismos públicos y personas interesadas, así como las fechas en las que han emitido informe, y los cuales quedan recogidos en el Informe Ambiental Estratégico que se anexa al presente documento.

ORGANISMO CONSULTADO	FECHA DE CONSULTA	FECHA DE RESPUESTA
Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.	07/03/2023	09/03/2023
Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Salud y Consumo 07/03/2023 16/03/2023 Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	07/03/2023	24/03/2023
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	07/03/2023	12/09/2023
Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	07/03/2023	10/10/2023
Departamento de vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	07/03/2023	21/12/2023
Oficina de Ordenación del Territorio. Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda	07/03/2023	-----
Ecologistas en acción	07/03/2023	-----



## 9.- ORDENANZAS REGULADORAS.

Las presentes Ordenanzas de la UE-60-Norte CAMINO DE CUCHIPANDA", reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, con sometimiento al 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, y a las presentes Ordenanzas, del Plan de Reforma Interior (P.R.I.).

Las presentes ordenanzas quedan sujetas a las determinaciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

La tipología y características urbanísticas son las de industrial Grado 2, recogidas en la ordenanza reguladora de las NNUU 5-2ª, recogiéndose en las presentes ordenanzas las características particulares consecuencia de la ordenación propuesta en el presente P.R.I. estableciéndose como Industria extensiva.

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

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada de la UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda" en el PGOU y en el presente Plan de Reforma Interior que lo desarrolla.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria industrial exenta.

### **Artículo 2.- Uso Global:**

Productivo (industrial, logístico, almacenamiento, etc.)

### **CONDICIONES DE USO:**

#### **Artículo 3.- Uso característico:**

El uso característico es el industrial en categorías I y II.

#### **Artículo 4.- Usos compatibles:**

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Productivo:
  - Hospedaje.
  - Comercio en categorías I, II y III del tipo no alimentario.
  - Oficinas.
- c) Equipamiento y servicios públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo.

### **CONDICIONES DE LA EDIFICACION:**

#### **Artículo 5.- Condiciones de la parcela:**

- a) No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:
- b) Longitud mínima de lindero frontal: cuarenta (40) metros
- c) Superficie mínima de parcela: tres mil (3.000) metros cuadrados.



- d) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal. En el caso de segregación de parcelas están deberán disponer de acceso rodado a través de viario público, no pudiendo tener acceso rodado que de frente único a la zona verde o al viario estructural (Ronda Norte), a fin de evitar que el acceso rodado a dichas parcelas no atraviese áreas ajardinadas y zona peatonal asociada, o se produzca directamente desde la ronda de los polígonos.

#### **Artículo 6.- Posición de la edificación:**

La nueva edificación deberá situar su línea de fachada separada como mínimo ocho (8) metros de la alineación exterior. La separación obligatoria de la edificación a los linderos laterales será como mínimo de cinco (5) metros.

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

Será la resultante de aplicar los retranqueos fijados en la relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.

#### **Artículo 8.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:**

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable es el resultado de repercutir la edificabilidad asignada a cada parcela lucrativa, según plano de ordenación del presente PRI, y la superficie de suelo de dicha parcela. Resultando un coeficiente de 0,88824 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto anterior será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en uno (1) para calcular el aprovechamiento posible de la parcela.

#### **Artículo 9.- Altura de la edificación:**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece tres (3) plantas (baja + 2).
2. La altura máxima total en metros se establece en diez (10) metros.  
Estas limitaciones de altura podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo, o almacenamiento.
3. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se consideran plantas sobre la rasante.
4. La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

#### **Artículo 10.- Condiciones de los minipoligonos industriales:**

1. Se admite la ejecución de minipoligonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:
  - a) No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados.
  - b) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan en la presente ordenanza, considerándose el conjunto como una unidad a efectos de separación a linderos.



- c) 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.
  - d) El espacio libre común se escriturará en proindiviso.
  - e) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el conjunto de la parcela.
  - f) 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.
  - g) 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 y cuando se prevean viarios interiores, 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 11.- Dotación de aparcamiento:**

La dotación de plaza de aparcamiento para automóviles en el ámbito de la UE-60-Norte se establece una plaza por cada cien metros cuadrados de edificabilidad.

Habrán de tener carácter público al menos el cincuenta por ciento. Estas plazas se prevén en espacio público 43 ud, y el resto se situarán en interior de parcela privativa con acceso público.

Las dotaciones de plazas de aparcamiento para automóviles de carácter público en la UE-60-Norte podrán disminuirse un 20% cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar. Dicha disminución deberá ser justificada en la tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

<b>Reserva de plazas de aparcamiento para vehículos ligeros de carácter público.</b>	
N.º de plazas de aparcamiento en viario público previsto PRI.	43 Ud
N.º máximo de plazas de aparcamiento uso público a reservar en espacio privado.	34 Ud
N.º mínimo de plazas de aparcamiento uso público a reservar en espacio privado (Caso uso logístico o similar)	18 Ud

Las dotaciones de plazas de aparcamiento para automóviles de carácter privado podrán reducirse hasta un 30% cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar. Dicha disminución deberá ser justificada en la tramitación del correspondiente proyecto de edificación.



**Reserva de plazas de aparcamiento de carácter público en parcela privativa para vehículos ligeros.**

N.º máximo de plazas de aparcamiento uso público a reservar en espacio privado.	34 Ud
Nº mínimo de plazas de aparcamiento uso público a reservar en espacio privado (Caso uso logístico o similar)	18 Ud

En el caso de que se propongan nuevas viarios mediante la aprobación de modificaciones del PRI o mediante estudios de detalle, deberá completar la dotación de aparcamiento a la cuantía resultante (sin disminución alguna) de los estándares de la LISTA.

**Artículo 12.- Cerramientos de parcelas:**

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

- a) La altura total de la cerca será de tres (3) metros como máximo y dispondrá de puerta practicable.
- b) Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación.
- c) Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
  - 1) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de ciento cincuenta (150) centímetros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.
  - 2) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.
- d) Excepcionalmente, las limitaciones establecidas en los apartados anteriores podrán ser superadas por exigencias de la configuración de la parcela o de la actividad a implantar. En este caso, el proyecto objeto de licencia de obras contendrá la justificación de la necesidad de una mayor altura o diferente formalización del cerramiento.

**Artículo 13. Desarrollo de la Unidad de Ejecución:**

1. El desarrollo de las Unidad de Ejecución será por iniciativa privada y mediante el Sistema de Actuación por Compensación y como instrumentos de desarrollo Proyecto de Reparcelación, y Proyecto de Urbanización.
2. La ordenación que se detalla de la Unidad de Ejecución podrá 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 las NNUU del PGOU.
4. Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Título IV de las NNUU del PGOU.
5. Ficha de las Unidad de Ejecución:

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA"		PLANO Nº 7.12	
<b>ORDENACIÓN</b>	<b>OBJETIVOS:</b> Obtención de viario de borde.		
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b>	PGOU	<b>SUPERFICIE BRUTA (m2):</b> 26.590 m2.
	<b>USO GLOBAL (OE):</b>	Productivo	<b>EDIFICABILIDAD (m2t)(OE):</b> 15.394,82 m2t.
	<b>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</b>	Industrial grado 2	<b>APROVECHAMIENTO (ua):</b> 15.394,82 ua.
<b>GESTIÓN</b>	<b>CESIONES:</b> 6.592 m2 viario		
	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación	<b>INICIATIVA:</b> Privada	<b>PROGRAMA:</b> 1er C
	<b>INSTRUMENTOS:</b> Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización		<b>ÁREA DE REPARTO:</b> AR-12 SUNC. Coef Am (OE): 0,57758

**Artículo 14. Obligación de pertenencia a Entidad Urbanística de Conservación.**

Los propietarios de las parcelas resultantes y urbanizadas tendrán la obligación de formar parte de la Entidad Urbanística de Conservación (EUC) que obligatoriamente deberán constituir salvo que se incorporen a EUC 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.

**Artículo 15. Medidas en relación con efectos sobre el medio ambiente.**

El desarrollo del Plan de Reforma Interior en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-60 Norte "camino de Cuchipanda", en el término municipal de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, según se recoge en el Informe Ambiental Estratégico emitido con fecha 17 de enero de 2024, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en dicho Informe Ambiental Estratégico, así como las incluidas en el borrador del plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores, y cuyas determinaciones ambientales serán de aplicación en la ejecución material de la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación .

Se acompaña al presente documento:

- Anexo 2, el informe Ambiental Estratégico.
- Anexo 3, los capítulos 7, 8 y 9 del Documento Ambiental Estratégico.
- Cap.7 Medidas de Protección y Corrección del Planeamiento, con el objeto de proponer una serie de medidas protectoras y correctoras para aquellas actuaciones que puedan tener algún tipo de impacto en el medio.



- Cap. 8 Plan de Control y Seguimiento del Planeamiento cuyo objeto es señalar las líneas básicas de un programa de seguimiento y control ambiental durante la fase de obras.
- Cap. 9 Comprobación del cumplimiento de la normativa vigente, cuyo contenido es una relación de la normativa vigente tenida en cuenta en la redacción del Documento Ambiental Estratégico.

## 10.- RELACIÓN DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

El presente Plan de Reforma Interior contine la siguiente documentación gráfica que queda recogida al final de la documentación escrita y anexos.

### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I. 1.- SITUACIÓN
- I. 2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO (PLANO 3.12 PGOU)
- I. 2.2.- RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (PLANO 4.12 PGOU).
- I. 2.3.- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO (PLANO 7.12 PGOU).
- I. 3.- ORDENACIÓN PERI VIGENTE U.E. 60 "CUCHIPANDA NORTE"
- I. 3.- ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO Y COORDENADAS UTM
- I. 5.1.-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO Y TELECOMUNICACIONES
- I. 5.2.-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, MEDIA TENSIÓN Y ALUMBRADO
- I. 6.- FINCAS CATASTRALES
- I. 7.- SUPERPOSICIÓN, ESTADO ACTUAL Y FINCAS CATASTRALES

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1.1.A- CALIFICACIÓN
- O.1.1.B- ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS
- O.1.2.- ALINEACIONES Y RASANTES
- O.1.3.- VIARIOS Y ACOTADO
- O.1.4.- PERFIL LONGITUDINAL
- O.2.- SUPERPOSICIÓN, ESTADO ACTUAL Y ZONIFICACIÓN
- O.3.1.- RED DE SANEAMIENTO
- O.3.2.- RED DE ABASTECIMIENTO
- O.3.3.- RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN
- O.3.4.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- O.3.5.- RED DE TELECOMUNICACIONES

## 11.- CONCLUSIÓN.

El presente documento de plan de reforma interior (PRI) de la UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda" reúne el necesario contenido en el que se describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas, delimitando y estableciendo la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito, recogiendo las determinaciones precisas para su objeto respetando las normas y directrices establecidas por el PGOU de Alcalá de Guadaíra y las determinaciones de la ordenación acorde con la LISTA y su Reglamento General, completando y mejorando el tejido industrial de la zona.



## ANEXOS

### ANEXO 1. FICHA JUSTIFICATIVA DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE. (D. 293/2009).

Se adjunta el documento relativo al cumplimiento de los Datos Generales, Fichas y Tablas Justificativas correspondientes al 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.

ANEXO I

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL  
Dirección General de Personas con Discapacidad

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.  
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009  
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES  
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***



\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA número 12, de 19 de enero).



Apartados:

ANEXO I

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
INSTRUMENTO DE PANEAMIENTO. Plan de Reforma Interior	
ACTUACIÓN	
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-60 NORTE "Camino de Cuchipanda (PGOU Alcalá de Guadaíra (Sevilla))	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (n.º mero de personas)	
N.º mero de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
N.º cestos de aseos	
Aseos aislados	
N.º cestos de duchas	
Duchas aisladas	
N.º cestos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
ALCALÁ DE GUADAÍRA	
TITULARIDAD	
PRIVADA	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A. con CIF A-85.527.604 y con domicilio en Paseo de la Castellana 280, pl. 2ª, 28046- Madrid (Madrid)	
PROYECTISTA/S	
Arquitecto D. Lamberto Ribera Carreto perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con n.º de colegiado 2.504	



Apartados:

ANEXO I

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN	
<input checked="" type="checkbox"/>	FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input type="checkbox"/>	FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/>	FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/>	FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/>	TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input type="checkbox"/>	TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/>	TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/>	TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input type="checkbox"/>	TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/>	TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
<input type="checkbox"/>	TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/>	TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input type="checkbox"/>	TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/>	TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
<input type="checkbox"/>	TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/>	TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/>	TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En SEVILLA a 10 de ABRIL de 2023

Fdo.:



Apartados:

ANEXO I

### FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<u>Descripción de los materiales utilizados</u>
<u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Color: Resbaladidad:
<u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladidad:
<u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladidad:
<u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color:
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.
<input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Ficha I-1-



Apartados:

ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO				
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES				
NORMATIVA	O. VVV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>CONDICIONES GENERALES.</b> (Rgto. art. 15, Orden VVV/561/2010 arts. 5 y 46)				
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	>= 2 m	2
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	-	-	<= 4,20 %
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	>= 1	1,5 %
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		> 2,20
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	-	≤ 0,12 m	0,11 m	0,11 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	-	
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	-	
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	-		> 20 LUXES
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.				
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (Rgto art.16, Orden VVV/561/2010 arts. 20,45 y 46)				
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	<= 8,00 %
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	<= 6,00 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	<= 2,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado	Longitud vado
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	0
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto art.16, Orden VVV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)				
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= itinerario peatonal	≤ 8,00 %	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		-	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal		= itinerario peatonal	≤ 2,00 %	<= 2 %
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto art. 17, Orden VVV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)				
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	> vado peatones
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	-	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	-
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	-
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	-
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	-
<b>ISLETAS</b> (Rgto art. 17, Orden VVV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)				
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	
Espacio libre		-	-	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	-
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	-
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	-
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	-

Ficha I-2-



Apartados:

ANEXO I

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	—	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	—	= Itin. peatonal	
	Longitud	—	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	
	(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m			
Pasamanos. Am. los lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	
	Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	=	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	—	= Itin. peatonal	
	Longitud	—	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Dirección	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	—	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	—	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	—	
Anchura banda señalización a 3 cm. del borde		= 0,05 m	—	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		—	≥ 1,50 m	
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las parridas		—	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	
	(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m			

Ficha I-3-



Apartados:

ANEXO I

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS</b> (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta		1,10 x 1,40 m	--	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	--	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	--	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
<b>RAMPAS</b> (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			--	R ≥ 50 m	
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	2,40 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	9,00
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	>= 6,00 m.
(1) En la columna 0. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	1,50 %
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta	Ancho meseta
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidan con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
			≥ 1,10 m	≥ 1,10 m	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

Ficha I-4-



Apartados:

ANEXO I

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO</b>
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>OBRAS E INSTALACIONES</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b>					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		0,50 m
	Altura	--	≥ 0,90 m		0,90 m
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles interiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		--
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		--
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		--
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	=		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1 cada 40 o fracción
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		5 + 2,5 + 1,50
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas					

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26 )</b>					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.			90% Proctor modif.
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m			2,20
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m			de 0,90 a 1,20

Ficha I-5



Apartados:

ANEXO I

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	
Espacio libre		Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	Enrasadas
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	dim. ≥= 0,01 m
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--	dim. ≥= 0,025
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	≥= 0,50 m
<b>SECTORES DE JUEGOS</b>					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--	2,20 m
	Altura		≤ 0,85 m	--	0,15 m
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	
		Ancho	≥ 0,80 m	--	
		Fondo	≥ 0,50 m	--	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	--		

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
NORMATIVA		O. VVV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>MOBILIARIO URBANO</b>					
NORMATIVA		O. VVV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	
		Dímetro pulsador	≥ 0,04 m	--	

Ficha I-6-



Apartados:

ANEXO I

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80$ m		
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	0,70 m	
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50$ m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	--	
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	
	Longitud		$\geq 0,70$ m	--		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	--		
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	--		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		--	$\leq 105^\circ$		
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15$ cm.		
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80$ x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	--		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20$ m		
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	--		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m		
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20$ m		
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	--	
		Altura parte inferior boca		$\leq 1,40$ m	--	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		$\leq 0,90$ m	--	

Ficha I-7-



Apartados:

ANEXO I

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.</p> <p><input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.</p> <p><input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.</p> <p><input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.</p>

Ficha I -8-



## ANEXO 2. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El Plan de Reforma Interior queda sujeto a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Se procedió a presentar Documento Ambiental Estratégico del Plan de Reforma Interior (PRI) del ámbito de transformación urbanística en suelo urbano en la unidad de ejecución UE-60-NORTE para dar cumplimiento a lo requerido en la legislación aplicable y obtener el Informe Ambiental Estratégico emitido por la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, por encontrarse dentro de los supuestos que recoge en el art. 40.4.b. de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Con fecha 2 de febrero de 2023, se admite a trámite la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica.

Y con fecha con fecha 17 de enero de 2024 se emite informe ambiental estratégico, cuyo informe se acompaña:





Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y  
Economía Azul  
Delegación Territorial en Sevilla

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN SEVILLA, RELATIVO AL PLAN DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁMBITO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO UE-60-NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA" ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA).**

Expte: EAE/SE/0101/2023

**1. OBJETO.**

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía, es de aplicación la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma.

En los artículos 39 y 40 de la citada *Ley 7/2007* se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental*. Así mismo, en el artículo 40 de la citada *Ley 7/2007* se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el Plan de Reforma Interior en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-60 Norte "camino de Cuchipanda", en el término municipal de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), se encuentra sometida a **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**.

El Informe Ambiental Estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Así, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*.

Éste se realiza a los efectos de determinar que, o bien, el instrumento de planeamiento urbanístico no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan; o bien que, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Avda. de Grecia, 17  
41012 - Sevilla

T: 955 121 144  
delegacion.dtse.cagpds@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 1/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





## 2. TRAMITACIÓN.

Con fecha **01 de febrero de 2023** tuvo entrada en esta Delegación Territorial solicitud de inicio y documentación de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan de Reforma Interior en el Ámbito de Transformación Urbanística en Suelo Urbano UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda", en el término municipal de Alcalá de Guadaíra, (Sevilla). Dicha solicitud se acompañaba del Borrador del Plan (Documento de Avance de la Innovación) y del Documento Ambiental Estratégico del mismo, conforme a lo establecido en el artículo 39 de la *Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

Con fecha **02 de marzo de 2023** se emite Resolución de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del Plan de Reforma Interior en el Ámbito de Transformación Urbanística en Suelo Urbano UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda", en el término municipal de Alcalá de Guadaíra, (Sevilla).

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 39 y 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, en el curso de este procedimiento fueron consultados aquellos organismos y personas que previsiblemente podían resultar afectados por el desarrollo de la actuación, al objeto de que enviaran a esta Delegación Territorial en el plazo de 45 días cualquier indicación que se estimara al respecto del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que se considerara conveniente con relación a sus competencias.

En la siguiente tabla se recoge la relación de consultas realizadas a otros organismos públicos y personas interesadas, así como las fechas en las que han emitido informe, los cuales se adjuntan íntegramente en el Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico.

ORGANISMO CONSULTADO	FECHA DE CONSULTA	FECHA DE RESPUESTA
Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.	07/03/2023	09/03/2023
Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Salud y Consumo	07/03/2023	16/03/2023
Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	07/03/2023	24/03/2023
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	07/03/2023	12/09/2023
Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	07/03/2023	10/10/2023
Departamento de vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	07/03/2023	21/12/2023

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 2/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Oficina de Ordenación del Territorio. Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda	07/03/2023	-----
Ecologistas en acción	07/03/2023	-----

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El ámbito del Plan de Reforma Interior se corresponde con la UE-60-NORTE "Camino de Cuchipanda", del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

El sector está situado en los suelos que conforman el polígono industrial Cuchipanda, a pie de la Ronda Norte y presenta los siguientes linderos o límites:

Límites UE-60-NORTE "Camino de Cuchipanda"	
Al Norte	Ronda Norte
Al Sur	UE-60-SUR "Camino de Cuchipanda"
Al Este	Suelos Urbanos ATU, de La UE-61 "Cementos del Atlántico"
Al Oeste	Calle Cuchipanda Dos

Límites UE-60-NORTE "Camino de Cuchipanda" (Fuente: PRI U-60-NORTE, elaboración propia)

DATOS REGISTRALES UE-60-NORTE	
Finca de Alcalá de Guadaíra	Nº 3234
TOMO	2009
LIBRO	1349
FOLIO	147
ALTA	33
Código registral único	41001000005290
URBANA	- Parcela de terreno, llamada de LARA, en los PAGOS DE LA CUESTA DE SAN ANTONIO y CABEZA HERMOSA. - Suelo urbano que forma parte de la UE-60 del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra
Extensión superficial	24.872 m <sup>2</sup>
Linderos	- Norte: con vía de servicio de la fábrica de cementos, que la separa de la finca segregada. - Sur: olivar de D. Juan Fuentes y finca propiedad de D. José Rodríguez Gandul. - Este: con olivares de la Hacienda de La Soledad o Pie Solo, que fueron de D. Pedro López y D. Jerónimo Caballero. - Oeste: Camino de San Antonio.
Referencia Catastral	No consta referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con catastro.
Domínio	100% de pleno dominio por título de adjudicación hipotecaria.

Datos registrales UE-60-NORTE (Fuente: PRI U-60-NORTE, elaboración propia)

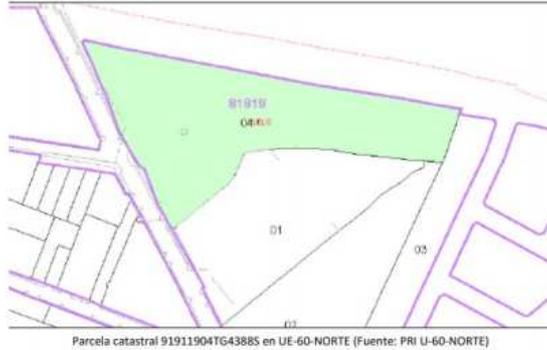
DATOS CATASTRALES UE-60-NORTE	
Ref. Catastral	8181904TG43885
Localización	CL CUCHIPANDA DOS 8, 41500 ALCALA DE GUADAÍRA (SEVILLA)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edificar
Derecho	100% propiedad.
Superficie	16.533 m <sup>2</sup>

Datos catastrales UE-60-NORTE (Fuente: PRI U-60-NORTE, elaboración propia)

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 3/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Parcela catastral 91911904TG43885 en UE-60-NORTE (Fuente: PRI U-60-NORTE)

El ámbito de actuación se corresponde con el sector denominado UE-60-NORTE "Camino de Cuchipanda", del PGOU de Alcalá de Guadaíra, siendo la clasificación de suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística (ATU).

El ámbito de suelo UE-60-NORTE queda recogido en el Plan Especial de Reforma Interior vigente, aprobado definitivamente mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, celebrado con carácter ordinario el día 15 de mayo de 2008 y acorde con el apartado a) 1º, de la "Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor" de la LISTA, la clasificación del suelo es urbano y tiene el régimen que establece la LISTA para la promoción de actuaciones de transformación urbanísticas delimitadas.

#### OBJETIVOS

El Plan de Reforma Interior (PRI), tiene por finalidad establecer nueva ordenación en la UE-60-NORTE "Camino de Cuchipanda", recogida en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado con carácter ordinario el día 15 de mayo de 2008, con el objeto de establecer nuevas condiciones que permitan el desarrollo del sector en base a establecer las condiciones de uso más acordes con las necesidades actuales de implantación para usos productivos y todo ello dentro de las directrices establecidas en el PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), en conformidad con las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal de Alcalá de Guadaíra, aunando los intereses tanto particulares y colectivos tutelados por la administración actuante.

Sus determinaciones se ajustan a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) 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 Guadaíra 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.

Y el desarrollo del sector que se propone queda también sujeto a la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

Los suelos urbanos afectados por el presente PRI corresponde al suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística, que constituyen la UE-60-NORTE, sujeto a desarrollo por el sistema de

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 4/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





compensación, mediante Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, siendo la calificación que se propone la de Industrial en grado 2, y ocupa la Unidad de Ejecución una superficie total de 26.590 m2 según se recoge en la ficha de la Unidad de Ejecución N°60 NORTE, siendo la superficie real de 26.590 m2.

La ordenación del sector, dentro de las alternativas consideradas, se ajusta a la alternativa que se considera más adecuada para dar respuesta a los objetivos de ordenación y consolidación del ámbito que nos ocupa, dentro de los intereses generales y proponiendo una ordenación del territorio que cubre los objetivos municipales y de los promotores de la zona de actuación.

**Objetivos urbanísticos y criterios de la ordenación**

- a) No alterar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana para el sector.
- b) La ordenación del ámbito de actuación deberá quedar integrada en la malla del polígono industrial cuchipanda completando la ordenación existente No afectando a los suelos desarrollados ni a los sectores colindantes pendientes de culminar su desarrollo (UE-60- Sur “Camino de Cuchipanda”, y UE-61 “Cementos Atlántico”.
- c) Mantener los viarios perimetrales y limitar las actuaciones a las mejoras de los mismos.
- d) Creación de nuevo viario para facilitar la conexión de la Ronda Norte con la UE-61 “Cementos Atlántico”.
- e) Delimitar y establecer las condiciones urbanísticas en las zonas destinadas a usos productivos, con establecimiento de tipología de industrial extensiva y propiciando el uso logístico y compatibles con el objeto de adaptar los usos a las necesidades empresariales actualmente demandadas.

**Objetivos medioambientales y de sostenibilidad**

A partir del análisis de los condicionantes ambientales es posible establecer objetivos medio ambientales y de sostenibilidad que, junto con los objetivos económicos y sociales, permitan definir los criterios de intervención, a partir de los cuales plantear la ordenación. Entre los objetivos ambientales y de sostenibilidad, destacan muchos de los contemplados por la Estrategia de Sostenibilidad Urbana de Andalucía:

- Promover el modelo de ciudad compacta, diversa, eficiente y cohesionada socialmente.
- Fomentar el desarrollo del sector de modo que se produzca un desarrollo urbano que mejore, como fin último, la calidad de vida de la ciudadanía andaluza, proporcionando un entorno saludable y cohesionado.
- Prevenir los procesos de degradaciones ambiental que actualmente se producen en la unidad de ejecución, recuperando zonas verdes y espacios libres para el disfrute de la ciudadanía.
- Tener en cuenta la iluminación nocturna en el ámbito de aplicación, para evitar alteraciones en los ciclos vitales y en los comportamientos de especies animales y vegetales con hábitos de vida nocturnos y otros impactos negativos sobre la calidad ambiental de las zonas habitadas, como puede ser la intrusión lumínica en el ámbito privado de las personas que provoca molestias tales como fatiga visual, ansiedad y alteraciones del sueño.
- Tener presente en todo momento que el agua es un recurso natural finito, aunque regenerable, cuyo uso debe basarse en principios de racionalidad, medida, equidad y solidaridad.
- Mantener una demanda energética en los edificios más acorde con el clima mediterráneo mediante la integración de soluciones arquitectónicas adaptadas a la climatología local y los recursos autóctonos renovables disponibles.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 5/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJCSACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DNM3YGO75MR6TF9PF25F6  
 Verificación: <https://ciudadalecala.se/electronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 201





- Propiciar un modelo territorial compacto que minimice las necesidades de movilidad de los ciudadanos, creando proximidad y acercando e integrando los distintos usos.
- Favorecer un uso eficiente del suelo, no crecer ilimitadamente.
- Incluir criterios de sostenibilidad en el diseño de la urbanización en determinados aspectos clave, como insolación, orientación, relieve, regímenes de viento, permeabilidad hidráulica, etc.
- Incorporar criterios de sostenibilidad en el consumo de recursos naturales y la producción de residuos. En este sentido, se contemplan los siguientes objetivos concretos: o Integrar el concepto de eficiencia energética en todos los procesos y edificaciones. o Fomentar el ahorro y la eficiencia en el uso del agua a través de mecanismos como la reutilización de agua depurada y el aprovechamiento del agua de lluvia. o Integrar mecanismos de recogida selectiva y favorecer la reducción en la producción de residuos, tanto en peso como en volumen.
- Desarrollar el sistema de espacios libres y zonas verdes, de tal forma que:
  - o Exista conexión entre ellas.
  - o Sean accesibles a la población.
  - o Integren los cursos de agua existentes.

La protección del medio ambiente, los criterios de sostenibilidad urbana, la mejora ambiental y el establecimiento de una situación de desarrollo sostenible dentro del medio urbano han resultado ser factores básicos a tener en cuenta en la definición de las actuaciones a realizar en el ámbito de estudio.

Para ello se han tomado una serie de medidas desarrolladas a lo largo de todo el documento con el objetivo de preservar el medio ambiente de posibles agresiones urbanísticas, al mismo tiempo que los trabajos se han encaminado a mejorar aspectos del entorno actual.

#### 4. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El objeto del Documento Ambiental Estratégico no será otro que permitir un proceso evaluador que consienta complementar la planificación urbanística a la que asiste y conforme a la legislación vigente, incorporando criterios ambientales que posibiliten, de un lado, evaluar la sostenibilidad de las propuestas y de otro, reducir los efectos ambientales negativos o desajustes que puedan estimarse en función de los objetivos y propuestas.

El documento ambiental presentado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra se ajusta en su contenido al artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en todos sus apartados.

##### 4.1. Análisis de alternativas

En lo que respecta a las alternativas razonables, técnicas y medioambientales, tras un estudio tanto desde el punto de vista urbanístico como medioambiental, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra plantea cuatro alternativas incluyendo la alternativa cero, que corresponde a la no ejecución del planeamiento:

Alternativa 0: Estado Actual, es decir, dejar la unidad de ejecución UE-60-NORTE sin desarrollar ni urbanizar.

Alternativa 1: propuesta ajustándose a la ordenación del PERI de 2008.

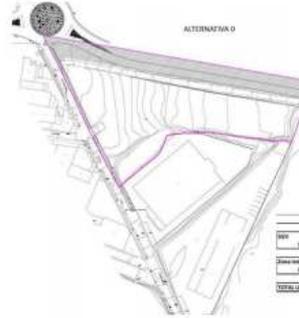
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 6/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





ción en cuanto a la probabilidad de ocurrencia de incendios. Por otro lado, no se cumplirían los objetivos planteados en el PGOU de Alcalá de Guadaíra.



**ALTERNATIVA 1**

La alternativa 1 consiste en recoger ordenación similar a la que fue objeto del plan especial de reforma interior aprobado en 2008.

Esta solución permite un encaje en la malla urbana existente facilitando las conexiones con la UE-61. Presenta una tipología industrial intensiva de nave nido en parcelas de pequeñas dimensiones, cuya demanda actual es escasa, lo que supone un desarrollo de alto coste no dando respuesta a las necesidades actuales de suelos productivos.



**ALTERNATIVA 2**

La alternativa 2 plantea la conexión con la Ronda Norte, conectándola con la UE-61, y planteando un viario interior que permite la obtención de 2 grandes parcelas susceptibles de ser parceladas.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 8/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DNM3YGO75MR6TF9PF25F6  
Verificación: <https://ciudadcalasedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 201





Alternativa 2: propuesta planeando viarios interiores.

Alternativa 3: propuesta planteando una gran parcela susceptible de parcelación con acceso tanto por la C/ Cuchipanda Dos, como por el viario de conexión de la Ronda Norte con la UE-61.

Las características de la zona, con alto nivel de urbanización en su entorno, y la parcela sobre la que se actúa, están con un alto grado de antropización, no existiendo afecciones ambientales potenciales significativas, siendo la incidencia ambiental la que venga derivada de las actuaciones de urbanización e implantación de los usos industriales que se localicen en ella.

**ALTERNATIVA 0**

La alternativa 0, obedece a no actuar, dejando el ámbito en su actual situación. La no actuación implica, en relación con el entorno, dejar desconectado el ámbito del desarrollo de la UE-61 "Cementos Atlántico".

El terreno actual queda rodeado por red viaria y parcelas ocupadas por actividades industriales, presentando un difícil aprovechamiento como uso rural (suelo procedente de antiguos olivares), no reuniendo las condiciones para una actividad agraria sostenible. Además, en la actualidad está sin vallar y se pueden observar acopios de residuos de distinta naturaleza en varios puntos de la parcela, además de presentar gran cantidad de maleza seca que, junto con la presencia de vidrios y otros residuos, aumenta el riesgo de incendio.

La vegetación presente es por lo general de tipo pasto, con la presencia de especies como la retama junto a algunos ejemplares de olivos de poca entidad, dispersos por la parcela. Se han identificado algunos ejemplares de mayor envergadura alineados junto al límite este de la parcela (un membrillo, dos azufayos y 6 olivos).



Acumulación de basura en la parcela (Fuente: elaboración propia)

Los terrenos no disponen de ningún valor ambiental a destacar, por lo que esta alternativa que se analiza no redundaría en la protección de elementos naturales. Sin embargo, el actual estado del suelo analizado tiene una alta probabilidad de ocurrencia de incendios, dada la vegetación ruderal existente y que se seca en verano. Cabe añadir que se ha identificado acopio de vidrios y otros residuos, lo cual podría agravar la situa-

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 7/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DNM3YGO75MR6TF9PF25F6  
Verificación: <https://ciudadalea.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 201





**VALORACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.**

Para la evaluación ambiental y técnica de la alternativa es necesario realizar un análisis comparativo de las mismas. Para simplificarla, se presenta, a continuación, una tabla donde aparecen los criterios y factores ambientales que nos permitirá seleccionar la mejor alternativa, según la siguiente clave de colores:

Clave de colores		Puntuación
++	Efectos altamente beneficiosos	+10
+	Efectos beneficiosos	+5
0	Neutral/No efecto	0
-	Efecto perjudicial	-5
	Efecto altamente perjudicial	-10
+/-	Efecto incierto	0

La evaluación que sigue a continuación se hace en base a la fase de funcionamiento y teniendo en cuenta la afección durante la construcción

Las afecciones a los factores ambientales están evaluadas sin tener en cuenta la aplicación de medidas correctoras, protectoras y/o compensatorias.

Factores y criterios ambientales	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Objetivos urbanísticos	-10	+5	+5	+5
Calidad atmosférica y ruidos	0	-3	-2	-1
Paisaje	-5	+5	+5	+5
Agua y suelos	0	0	0	0
Hidrología	0	0	0	0
Hidrogeología	0	0	0	0
Fauna	0	0	0	0
Vegetación	0	-1	-1	-1
Riesgo de incendios	-10	0	0	0
Espacios Naturales Protegidos	0	0	0	0
Cambio climático	0	-3	-3	-3
Yacimientos Arqueológicos	0	0	0	0
Vías Pecuarias	0	0	0	0
Calidad de vida	0	+2	+2	+5
Empleo y actividades económicas	0	+5	+5	+5
Creación de espacios libres	0	+1	+3	+2
Superficie de parcela disponible	0	+1	+2	+3
Aparcamientos	0	0	+2	+5
Viario a construir	0	-5	-3	-2
Coste asociado	0	-5	-2	-1
<b>Suma</b>	<b>-25</b>	<b>+2</b>	<b>+13</b>	<b>+22</b>

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 10/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DNM3YGO75MR6TF9PF25F6  
Verificación: <https://ciudadaleja.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 201





El criterio de esta ordenación es el de la obtención de suelos para implantación de usos industriales y logísticos, en dos parcelas de grandes dimensiones con necesidad de espacios de maniobra, acordes con las necesidades de suelos de estas características actualmente.



**ALTERNATIVA 3**

La alternativa 3 parte de la obtención de una gran parcela susceptible de parcelación, pero con las dimensiones más acordes con la actual demanda de mercado. La alternativa 3, permite la obtención de una gran parcela con acceso tanto por C/ Cuchipanda Dos, como por el viario de conexión con la Ronda Norte, permitiendo la posibilidad de implantación de industria con necesidad de disponibilidad de suelo, la implantación de actividades empresariales tanto productivas como logísticas y de servicios.

Esta alternativa también resuelve la conexión de la Ronda Norte con la UE-61 "Cementos Atlántico", a la vez que permite la posibilidad de parcelaciones y actuaciones encaminadas a apertura de nuevos viarios, en caso de ser de interés para el desarrollo del ámbito.



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 9/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Se realiza, a continuación, un análisis derivado de los datos arrojados de la cuantificación de los efectos sobre el medio ambiente de las distintas alternativas.

Respecto a la **alternativa 0**, como hemos visto en la descripción de la misma, podemos afirmar que los terrenos carecen de valores ambientales de relevancia, si bien al no desarrollar procesos urbanizadores, podrían mantenerse algunos factores, como lo son la hidrogeología, la fauna y la flora, en magnitudes mínimas, dada la escasa superficie de la parcela. En cuanto al resto de factores, destaca el incumplimiento de los objetivos urbanísticos al no integrarse en la malla urbana, ni facilitar los desarrollos colindantes. Finalmente, no se consigue ninguna mejora respecto a la creación de espacios libres, calidad de vida, aumento de empleo y actividades económicas o mejora en la disponibilidad de aparcamientos. Además de la mayor probabilidad de ocurrencia de incendios, dada la vegetación ruderal existente, que se seca en verano junto a los acopios de residuos presentes en la parcela. Situación que se agrava al encontrarse cercana al núcleo urbano de Alcalá de Guadaíra.

En cuanto a la **alternativa 1**, esta recoge la ordenación que se aprobó en 2008, la cual no se considera acorde con las condiciones actuales de mercado. A la vez supone una actuación de alto coste en desarrollo, que no se compensaría con el producto final, ya que se considera que no responde a la demanda actual.

La **alternativa 2**, parte de establecer dos amplias parcelas, comunicando la C/ Cuchipanda Dos y la vía de conexión con la Ronda Norte, con lo que se facilita un nuevo viario de conexión.

La **alternativa 3**, permite la obtención de la mayor superficie aprovechable de suelo, susceptible de parcelación, contempla un mayor número de plazas de aparcamiento y permite la conexión de la Ronda Norte con la UE-61, requiriendo una menor construcción de viario de conexión. Todo ello, además, con un coste más ajustado, y cuyo diseño permitiría, en futuras ordenaciones, aperturas de viarios como la recogida en la Alternativa 2 y parcelaciones, si así fuese demandado. Todo ello convierte a esta alternativa en la más versátil y viable económicamente, de las alternativas contempladas. Además de ofrecer un mayor número de plazas de aparcamiento disponibles.

Habida cuenta de los beneficios ambientales y socioeconómicos de la alternativa 3, se considera la elección de dicha opción como la más viable.

En conclusión, la alternativa 3 ofrece las siguientes ventajas globales:

- Completa la trama urbana de la ciudad.
- Se frena la degradación de los terrenos y los riesgos de incendios.
- Se potencian las actividades económicas y la calidad de vida.
- La actuación produciría una reforma positiva de la imagen urbana del ámbito y su entorno.
- Se mejoraría el espacio libre proyectado.
- Se produciría una demanda de mano de obra.
- Se aumentaría considerablemente el número de plazas de aparcamiento disponibles

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 11/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





**4.2. Efectos ambientales. Medidas de prevención, corrección y control**

**A. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS AMBIENTALES.**

El epígrafe 4 del Documento Ambiental Estratégico, presentado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra informa, entre otras cuestiones, lo siguiente:

**MARCO REGIONAL Y ENFOQUE**

El ámbito del Plan de Reforma Interior se corresponde con la UE-60-NORTE "Camino de Cuchipanda", del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

El sector está situado en los suelos que conforman el polígono industrial Cuchipanda, a pie de la Ronda Norte y presenta los siguientes linderos o límites:

Límites UE-60-NORTE "Camino de Cuchipanda"	
<b>Norte</b>	Ronda Norte
<b>Sur</b>	UE-60-SUR "Camino de Cuchipanda"
<b>Este</b>	Suelos Urbanos ATU, de La UE-61 "Cementos del Atlántico"
<b>Oeste</b>	Calle Cuchipanda Dos

Límites UE-60-NORTE "Camino de Cuchipanda" (Fuente: PRI U-60-NORTE, elaboración propia)



Localización de la unidad de ejecución UE-60-NORTE sobre ortofotografía (Fuente: REDIAM, elaboración propia)

La calidad ambiental del entorno de la actuación se caracteriza por tener un valor bajo. Este valor viene derivado, por un lado, por tratarse de un terreno perteneciente al polígono industrial Cuchipanda, sin uso actual ni edificaciones existentes en el ámbito de actuación, estando el terreno limitado por los viarios existentes (C/ Cuchipanda Dos y Ronda Norte), y disponiendo de las infraestructuras existentes en la zona.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 12/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





En general, en la zona de la C/ Cuchipanda Dos lindante con la zona de actuación UE-60-Norte se dispone de las infraestructuras necesarias de viario, abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico y telefonía, que fueron ejecutadas en los proyectos de rehabilitación de los polígonos industriales. La zona de viario estructurado (Ronda Norte) incluido en el ámbito, está ejecutado y en funcionamiento.

Puede observarse la degradación, fragmentación y antropización gradual procedente de las actividades desarrolladas en su entorno. El suelo procede de antiguos olivares y en la actualidad apenas existe vegetación. La fauna es muy escasa y, dada la calidad de los terrenos, solamente encontramos ejemplares muy acostumbrados al hombre.

No existen elementos del patrimonio cultural, histórico o antropológico que deban ser conservados. Tampoco se han identificado cursos naturales de agua ni vías pecuarias que puedan interferir con la actuación prevista.

## MEDIO FÍSICO

### Climatología

Las características climáticas de la zona de estudio están ligadas a la cuenca del Guadalquivir en la que se encuentra ubicada.

Los datos primarios estudiados para la elaboración de este apartado han sido obtenidos a partir de los registros termo pluviométricos de la Estación Utrera.

Se ha optado por este observatorio por tratarse del más cercano y por disponer de un relativamente amplio número de años de observación. El área de estudio y la zona donde se localiza el observatorio meteorológico presentan características similares.

Las coordenadas geográficas en las que se localiza la estación meteorológica Utrera son:

COORDENADAS GEOGRÁFICAS ESTACIÓN METEOROLÓGICA UTRERA	
Latitud	37° 11' 00" Norte
Longitud	05° 47' 00" Oeste
Altitud	44 m.s.n.m

Tabla 1. Coordenadas geográficas de la estación meteorológica Utrera. (Fuente: elaboración Propia, Datos Primarios del Centro de Investigaciones Fitosociológicas)

TEMPERATURAS MEDIAS (°C)					
Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
9,4	10,4	13,0	16,3	18,6	22,7
Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
26,2	26,4	23,7	18,5	13,8	11,0
Temperatura Media Anual: 17,5°C					

Tabla 2. Temperaturas medias registradas en la estación meteorológica Utrera. (Fuente: elaboración Propia, Datos Primarios del Centro de Investigaciones Fitosociológicas)

El tipo climático corresponde al "Mediterráneo subtropical" o "Seco subhúmedo Mesotérmico".

Nos encontramos, por tanto, ante un tipo de clima mediterráneo continental, con inviernos suaves y veranos templados. Oscilando la temperatura media anual en torno a los 17,5 °C. Los meses más cálidos en esta

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 13/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





zona, hecho repetido en la mayor parte de los países del hemisferio septentrional, son julio y agosto, mientras que los meses más fríos son enero y febrero.

La amplitud térmica media anual registrada en esta estación se sitúa alrededor de los 14-15 °C. El número de horas de insolación media anual se encuentra por encima de las 3.000 horas y pueden llegar a existir hasta 10 días de helada al año.

La distribución de las precipitaciones en esta estación meteorológica tiene lugar preferentemente a lo largo del invierno, otoño y hasta mediados de la primavera. Siendo la precipitación media anual en torno a 543 mm.

PRECIPITACIONES MEDIAS (mm)					
Enero	76,0	Febrero	67,0	Marzo	54,0
Abril	41,0	Mayo	32,0	Junio	17,0
Julio	0	Agosto	8,0	Septiembre	21,0
Octubre	73,0	Noviembre	78,0	Diciembre	76,0
Precipitación Media Anual: 543,0					

*Precipitaciones medias registradas en la estación meteorológica Utrera. (Fuente: elaboración Propia, Datos Primarios del Centro de Investigaciones Fitosociológicas)*

En verano se observa un descenso notable de las precipitaciones; en estos meses hay un marcado estiaje, con una pluviosidad muy escasa en julio y agosto.

PRECIPITACIONES POR ÉPOCA DEL AÑO	
Época	Precipitación (mm)
Invierno	197
Primavera	90
Verano	29
Otoño	227

*Precipitaciones por época del año. (Fuente: elaboración Propia, Datos Primarios del Centro de Investigaciones Fitosociológicas)*

**Topografía**

El terreno natural presenta un relieve con pendientes de noroeste a sureste con cotas que van desde la +72,20 en el extremo noroeste a la +88,81 en el extremo sureste.

Presenta pendientes medias de oeste a este de 5,70%. Transversalmente el terreno no presenta pendientes significativas.

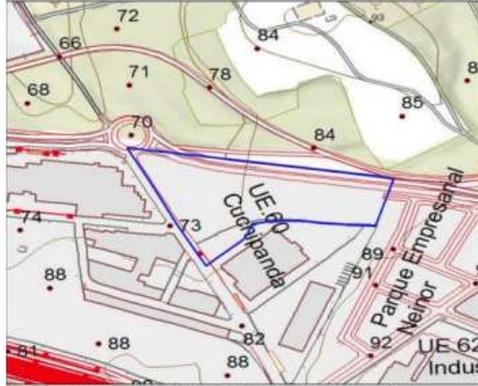
El terreno natural queda limitado por la Ronda Norte, que se sitúa en la cota +72,50 en la zona de la rotonda y +86,15 en el extremo este; y la calle Cuchipanda Dos va desde la cota +78 en el extremo sur, hasta la cota +72 en su conexión con la Ronda al norte.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 14/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DNM3YGO75MR6TF9PF25F6  
Verificación: <https://ciudadalea.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 201

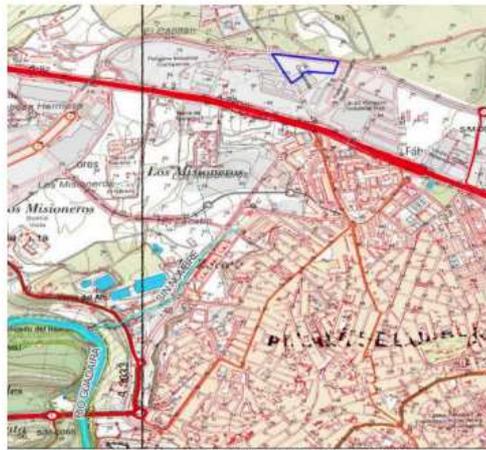




Topografía de la zona de estudio (Fuente: elaboración propia, REDIAM).

**Hidrología**

La parcela se encuentra en la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir y no colinda con ningún cauce natural que pueda verse afectado por el proyecto. El cauce natural más próximo es el río Guadaíra, que se encuentra a 1,7 km al suroeste de la parcela.



Hidrología de la zona de estudio (Fuente: elaboración propia, REDIAM).

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 15/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DNM3YGO75MR6TF9PF25F6  
Verificación: <https://ciudadalea.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 201





Desde el punto de vista hidrológico los terrenos del sector, tienen las mismas características hidrológicas que el núcleo urbano de Alcalá de Guadaíra, 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 su-este-noroeste, acorde con las pendientes resultantes de la Ronda Norte y calle Cuchipanda Dos.

La evacuación se realiza por la calle Cuchipanda Dos a través de las redes existentes y en la zona de la Ronda Norte por la red de cunetas y drenaje de la misma y el resto de modo natural por absorción del terreno.

**Hidrogeología**

El subsuelo es el característico de la zona, formado básicamente por albero (areniscas calcáreas), material con propiedades intrínsecas de gran dureza, fácil compactación y permeabilidad, encontrándose éste a profundidad variable.

Los terrenos se encuentran en la cuenca del Guadalquivir, sobre el acuífero Sevilla-Carmona, del Mioceno. El terreno presenta permeabilidad alta y está formado de materiales postorogénicos (calizas calcarenitas, arenas, areniscas y calcarenitas)

**MEDIO BIÓTICO**

**Vegetación potencial**

La descripción de la vegetación potencial del área de estudio, se ha determinado a partir de los mapas de Series de Vegetación de S. Rivas Martínez a escala 1:400.000.

El proyecto se localiza sobre la serie de vegetación 27b.

Esta serie de vegetación se engloba dentro de la Región Mediterránea, el Piso Termomediterráneo, y las series de los carrascales (*Quercus rotundifolia*) basófilos y silicícolas ibéricos, y más concretamente se define como "Serie termomediterránea bético-algarviense y tingitana seca-subhúmedo-húmeda basófila de la carrasca"

Esta serie constituye en la etapa madura o cabeza de serie bosques densos de talla elevada en los que es dominante como árbol la encina (*Quercus rotundifolia*), pero con la que pueden competir, sobre todo en los suelos más livianos, otros árboles termófilos como el algarrobo (*Ceratonia siliqua*), el acebuche (*Olea europaea subsp. sylvestris*) o incluso la coscoja arborescente (*Quercus coccifera*).

Está ampliamente extendida en Andalucía, tanto en el piso termomediterráneo de la depresión del Guadalquivir (Campiña de Huelva, Aljarafe, Alcores, Vega del Guadalquivir y Campiña baja) -es decir, por una buena parte del sector Hispalense- como por las vertientes meridionales cálidas de las sierras externas béticas, sobre todo cara al Mediterráneo. Los bosques que representan la cabeza de serie o clímax de esta biogeocenosis tienen como árbol dominante la carrasca (*Quercus rotundifolia*), pero albergan un buen número de acebuches (*Olea europaea subsp. sylvestris*), así como en biotopos rupestres algarrobos (*Ceratonia siliqua*) o en ciertas depresiones y umbrías frescas quejigos africanos híbridos (*Quercus x marianica*).

**Vegetación actual**

La vegetación existente en la zona de estudio es escasa y de poco valor ambiental, estando ocupado el suelo mayoritariamente por pasto, algunas retamas, varios ejemplares de olivo dispersos y ocho ejemplares arbóreos en el límite este de la parcela (un membrillo, 2 azufaifos y 6 olivos).

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 16/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DNM3YGO75MR6TF9PF25F6  
Verificación: <https://ciudadalecala.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 201





#### Flora de interés y flora amenazada

Analizado el Inventario Español de Especies Terrestres (ISET) en la cuadrícula 30STG43, en la que se ubica la parcela objeto de estudio, no se ha identificado ninguna especie de flora.

Tras la visita al sector, se descarta la posible presencia de las especies de interés, debido a las actividades agrícolas y antrópicas llevadas a cabo en la parcela.

Consultado el Visualizador de Especies Protegidas 5x5 Km, de la CAGPyDS, que proporciona datos sobre la distribución de las especies de la flora y la fauna silvestre de Andalucía que son objeto de seguimiento periódico, que muestra las citas de especies de flora y fauna pertenecientes a los diferentes trabajos de seguimiento de la biodiversidad en Andalucía, se ha identificado, en la cuadrícula en la que se encuentra la zona de estudio, la siguiente especie de flora amenazada y de interés en Andalucía (FAME): *Orobanche ramosa*.

Se trata de una planta parásita herbácea y vivaz, carente de clorofila, cuyas raíces se fijan a la planta anfitriona para extraer los nutrientes. Es bastante frecuente en los márgenes de los chaparrales y hasta en los campos de cultivo abandonados, por lo que no se descarta la posible presencia de esta especie en el sector.

#### Árboles y arboledas singulares

La Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible mantiene un Inventario de Árboles y Arboledas singulares presentes en el territorio de la Comunidad Autónoma, entendiéndose por árbol y arboleda singular los ejemplares, de porte arbóreo y agrupaciones de varios árboles que destaquen por su tamaño, forma, edad, interés histórico o cultural y/o rareza.

En el ámbito de estudio **no** se localiza ningún árbol o arboleda singular incluida en este inventario.

#### Bosques isla y setos

Los bosques isla son, en su mayoría, restos de ecosistemas anteriores a la transformación agrícola que han quedado aislados y que resultan de vital importancia para la preservación de la biodiversidad de la flora y fauna local. Su valor se incrementa al servir de nexos de unión o corredores, junto con los bosques de ribera, que permiten los desplazamientos y las relaciones de las especies entre los distintos hábitats naturales.

El Inventario, Cartografía y Caracterización de la cubierta vegetal aislada e intersticial (Bosques isla y setos) de Andalucía, propuesto para su gestión y protección (EGMASA, Consejería de Medio Ambiente, Junta de Andalucía, febrero 2005) no registra en la zona de estudio ningún elemento.

#### Recursos etnobotánicos

La cartografía de recursos etnobotánicos, realizada por la Consejería en el año 2016, incluye la distribución de las distintas especies con interés etnobotánico, indicándose para cada polígono el número de especies que incluye, el estado de conservación de cada una y los usos asignados. La cartografía consultada **no** registra en la zona de estudio ningún elemento.

#### Planes de recuperación y conservación de flora amenazada

A través del Acuerdo de 13 de Marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos, se da respuesta a la determinación contenida en la Ley 8/2003 de Flora y Fauna Silvestres relativa a la obligatoriedad de elaborar un Plan de Reintroducción, Recuperación o Conservación para las especies catalogadas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas como "extintas", "en peligro de extinción" y "vulnerables".

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 17/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Los planes de recuperación de especies de flora amenazada en Andalucía son los siguientes:

- Plan de Recuperación y Conservación de Helechos.
- Plan de Recuperación y Conservación de Especies de Altas Cumbres.
- Plan de Recuperación y Conservación de Especies de Dunas, Arenales y Acanuilados Costeros.
- Plan de Recuperación del Pinsapo.

La zona de estudio **no** está incluida en ninguno de los planes de recuperación mencionados.

#### Hábitats de Interés de Comunitario en Andalucía

Para determinar los hábitats de interés que pudieran encontrarse en la zona del proyecto, se analizó la información cartográfica más actual de los Hábitats de Interés Comunitario Terrestres en Andalucía, correspondiente al año 2020. La zona de estudio no se encuentra sobre ningún HIC, situándose los dos más cercanos a 2 km al este (6310: Dehesa perennifolias de Quercus spp) y 1,7 km al suroeste (92A0: Bosques galería de Salix alba y Populus alba), respectivamente. Se trata, en ambos casos, de HICs no prioritarios.

#### Fauna

La zona de estudio se sitúa en el polígono industrial Cuchipanda, donde la presencia de grandes vías de comunicación y actividades la someten a una fuerte presión antrópica, constituyendo un medio muy transformado por el hombre. Como consecuencia, la comunidad animal presente en la zona de estudio es bastante reducida, estando íntimamente ligada al medio antrópico.

Entre los mamíferos solo cabe encontrar algunos roedores, como la rata parda (*Rattus norvegicus*) o el ratón común (*Mus musculus*).

Entre los reptiles más comunes que podemos encontrar, están la salamandrina (Tarentola mauritánica) y lagartija colirroja (*Acanthodactylus erythrurus*),

Las especies de aves ligadas a medios humanizados que podemos encontrar en los alrededores son tórtola turca (*Streptopelia decaocto*), vencejo pálido (*Apus pallidus*), golondrina común (*Hirunda rustica*), avión común (*Delichon urbica*), estornino negro (*Sturnus unicolor*), gorrión común (*Passer domesticus*), paloma brava (*Columba livia*), entre otros.

#### Áreas de interés faunístico.

El ámbito de estudio no solapa con ningún espacio de interés para la fauna, como podrían ser la Red Natura 2000, la RENPA o los Planes de Conservación de fauna amenazada.

Tampoco coincide con ningún área que haya sido identificada como de importancia para las aves (IBA) o como zona importante para los mamíferos en España (ZIM). La figura de protección más próxima a la parcela se localiza a 2,5 km al sur y se trata del Monumento Natural Ribera de Guadaíra, perteneciente a la RENPA.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 18/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Figura de protección más próxima al ámbito de estudio: Monumento Natural Ribera de Guadaira (RENPA).  
(Fuente: elaboración propia, REDIAM).

**Paisaje**

Para la caracterización de las unidades del paisaje se ha consultado el Mapa de Paisajes de Andalucía, en el que se representan ámbitos, áreas y categorías paisajísticas.

En dicho mapa se definen 5 categorías paisajísticas, que se basan en la interpretación de un mosaico de imágenes de satélite, y responden a grandes conjuntos de morfología y usos del suelo que conectan con los tipos de paisaje contemplados para Europa en el Informe Dobris de la Agencia Europea de Medio Ambiente (año 1995).

A su vez, las categorías se dividen en 19 áreas paisajísticas, que marcan transiciones entre categorías o situaciones geográficas que dan improntas morfológicas, de cubiertas vegetales o de utilización del territorio a estas áreas. En cuanto a los ámbitos paisajísticos, se han definido 81 en base a la interpretación criterios de observación (como homogeneidad de colores, texturas y estructuras) y otros que se vinculan a aspectos socioculturales y de ordenación del territorio, a fin de que sus límites correspondieran a realidades físico-culturales.

Atendiendo a dicho Mapa de Paisajes de Andalucía de la REDIAM y concretando en la parcela objeto de estudio, se concluye lo siguiente:

Unidades del paisaje (Parcela UE-60 NORTE "CUCHIPANDA")	
Código Área	C4
Categoría	Campiñas
Área Paisajística	Campiñas alomadas, acolinadas y sobre cerros
Ámbito paisajístico	Los Alcores
Unidades fisionómicas	Geoformas: Mesas y cuevas Construcciones y espacios muy alterados: urbano y periurbano

Unidades del paisaje en la zona de estudio (Fuente: elaboración propia, REDIAM)

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 19/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DNM3YGO75MR6TF9PF25F6  
Verificación: <https://ciudadalea.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 201

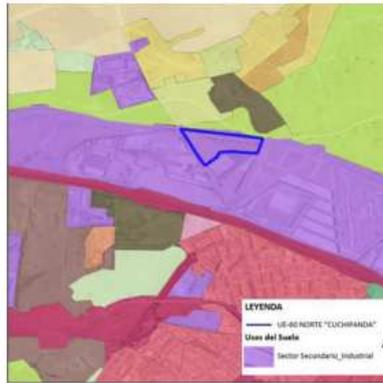




La parcela objeto de estudio se ubica en el área paisajística "Campiñas alomadas, acolinadas y sobre cerros", dentro del ámbito paisajístico "Los Alcores", que a su vez pertenece a la categoría "Campiñas". La unidad fisionómica del terreno en el que se ubica la parcela, queda definida como mesas y cuestras en mayor proporción y urbano y periurbano en la parte sur, más próxima al núcleo urbano de Alcalá de Guadaíra.

**Usos del suelo**

Una vez consultados los proyectos SIOSE 2014 y CORINE Land Cover 2018, la parcela y los alrededores más inmediatos, se califican como terrenos de uso industrial. La zona en la que se localiza la parcela se caracteriza por la mezcla de usos y tipologías constructivas. Mientras que la parcela se ubica en una zona industrial, se entremezclan en la trama usos fundamentalmente residenciales al sur, mientras que al norte de la zona de estudio encontramos zonas improductivas de pastizal y de uso agrícola.



Usos del suelo en la zona de estudio (Fuente: elaboración propia, REGIAM)

**VÍAS PECUARIAS**

La actuación prevista en la parcela **no** afecta a ninguna vía pecuaria. La vía pecuaria más próxima a la zona de estudio es el Cordel del Gandul, a 200 m al sur del límite de la parcela, cuyo trazado se encuentra ocupado por la A-92.

**B. VALORACIÓN DE IMPACTOS**

El epígrafe 5 del Documento Ambiental Estratégico, presentado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, informa, entre otros aspectos, lo siguiente:

**IDENTIFICACIÓN DE ACCIONES Y ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTOS**

Acciones del proyecto potencialmente impactantes durante la **fase de construcción**:

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 20/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DNM3YGO75MR6TF9PF25F6  
 Verificación: <https://ciudadalecala.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 201





- o Desbroce
- o Tráfico de vehículos
- o Movimiento de tierras
- o Producción de residuos
- o Producción de aguas residuales y vertidos
- o Consumo de recursos naturales (energía, agua, etc.)
- o Creación de viales, acerado, aparcamientos y servicios
- o Adecuación de la parcela y construcción de edificaciones proyectadas
- o Creación de zona verde/libre

Acciones del proyecto potencialmente impactantes durante la **fase de explotación**:

- o Tráfico de vehículos
- o Producción de residuos
- o Producción de aguas residuales
- o Consumo de recursos naturales
- o Funcionamiento de las actividades productivas (industrial, logística, servicios)
- o Existencia de viales, acerado, aparcamientos y servicios
- o Existencia de zona verde/libre
- o Iluminación nocturna

A continuación, se presenta la relación de los componentes ambientales con sus características, cualidades y procesos asociados, que se consideran receptores de los impactos derivados del desarrollo del sector, deducida a partir de la información recopilada en el inventario, las listas de revisión aportadas por la bibliografía consultada y las acciones del proyecto. Se pretende identificar el conjunto de elementos ambientales que, a priori, pueden ser substancialmente **alterados por las acciones del proyecto**.

#### ATMÓSFERA

- o Calidad atmosférica
- o Ruido y vibraciones
- o Contaminación lumínica

#### SUELO Y GEOLOGÍA

- o Ocupación y compactación
- o Contaminación del suelo
- o Alteración geomorfológica y relieve del terreno

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 21/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





AGUA

- o Calidad de las aguas
- o Cauces naturales o Escorrentía
- o Acuíferos

VEGETACIÓN

- o Eliminación de la cubierta vegetal
- o Afección a Hábitats de Interés Comunitario

FAUNA

- o Afección a los hábitats faunísticos
- o Molestias o Mortalidad

RIESGOS

- o Erosión
- o Incendios
- o Inundaciones

PAISAJE

- o Incidencia visual

ESPACIOS NATURALES

- o Espacios naturales protegidos

CAMBIO CLIMÁTICO

PATRIMONIO

- o Patrimonio cultural
- o Vías Pecuarias

MEDIO SOCIOECONÓMICO

- o Empleo
- o Salud ambiental
- o Economía

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 22/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DNM3YGO75MR6TF9PF25F6  
Verificación: <https://ciudadalea.se/electronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 201





#### FASE DE CONSTRUCCIÓN

Se procede al análisis por componentes y/o factores del medio físico y medio socioeconómico afectados, identificando y valorando las alteraciones que son susceptibles de generar las acciones de la ejecución del proyecto.

##### Contaminantes atmosféricos

La entrada en servicio de vehículos y maquinaria de transporte de materiales generarán alteraciones de la calidad ambiental por emisión de contaminantes de la combustión de los motores y producción de polvo (tanto por la circulación de la maquinaria como por el movimiento de tierras en zanjas, etc.). Este aumento en los niveles de inmisión, estaría muy localizado temporalmente y no se considera muy significativo.

En los momentos puntuales que puedan producirse estas emisiones el área afectada guardará relación con la dirección y velocidad del viento, siendo imperceptible a 100 metros de la obra.

Las actividades con capacidad de generar contaminantes gaseosos en la fase de construcción son las siguientes:

- Funcionamiento de la maquinaria operativa: emisión de gases de combustión (CO, CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, SO<sub>x</sub> e Hidrocarburos volátiles)
- Generación de partículas en suspensión por movimiento de maquinaria y actividades de obra.

En cualquier caso, se considera que el impacto sobre la calidad de la atmósfera es localizado, temporal, está próximo a la fuente, es reversible y recuperable, y se propondrán medidas correctoras para este efecto.

Se consideran los impactos descritos como **COMPATIBLES**.

##### Ruido y vibraciones

Durante la fase de ejecución de las obras, se producirán tanto incrementos de nivel sonoro continuos como puntuales, siendo los incrementos continuos los más significativos como consecuencia de la utilización de maquinaria pesada, el incremento de tráfico rodado de camiones para transporte de materiales, etc. Además, las actividades de obra, bien por movimientos de tierra, construcción, estructuras, generarán igualmente emisiones acústicas a la atmósfera. Los más afectados serán los propios trabajadores durante la ejecución de la obra. Los límites de contaminación admisibles serán los definidos como tolerables por las disposiciones vigentes.

La ejecución del proyecto implica el uso de maquinaria de obras, como por ejemplo tractores de cadenas de 120 CV con ripper y cuchilla, palas cargadoras, retroexcavadoras y bulldozers. Según datos consultados, los niveles de presión acústica emitidos por dicha maquinaria son los siguientes: 85,0 dB(A) (7,5m) el tractor de cadenas de 120 CV; 75 dB(A) la pala cargadora; 93- 96 dB(A) la retroexcavadora; 93-96 dB(A) el bulldozer.

No se esperan sobrepasar los niveles de emisión acústica en base a la legislación en materia de contaminación acústica de Andalucía.

Se consideran los impactos descritos como **COMPATIBLES**.

##### Contaminación lumínica del cielo nocturno

Durante la fase de construcción no se prevé ninguna actividad que pueda implicar contaminación lumínica del cielo nocturno, por lo que lo consideramos un impacto **NO SIGNIFICATIVO**.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 23/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Ocupación y compactación del suelo

La consecuencia más directa de la ejecución del proyecto sobre el suelo y generalmente la más importante, es la ocupación del suelo y la pérdida para usos agrarios u otros naturales, si bien la mayor parte del suelo ha sido ya compactado, presentando una alteración de sus perfiles edáficos, a consecuencia de las actividades desarrolladas sobre los mismos.

Se consideran los impactos descritos como **COMPATIBLES**.

Contaminación del suelo

Durante el desarrollo de las obras se pueden producir afecciones sobre el suelo debido al funcionamiento de la maquinaria, acopios e instalaciones auxiliares, que pueden ocasionar derrames accidentales de los diferentes líquidos que utilizan. No obstante, debido al limitado número de vehículos y maquinaria dicha afección resultará muy poco significativa, siendo un impacto **COMPATIBLE**, excepto la eventual contaminación del mismo por vertido accidental de sustancias peligrosas, que se consideraría como **MODERADO**, dada la baja actividad de la maquinaria, si bien, tras la aplicación de las correspondientes medidas preventivas y correctoras el impacto se valoraría como compatible.

Modificación de la morfología del terreno

Dada la topografía del terreno, es posible que sea necesaria una modificación morfológica, si bien se considera la afección como **COMPATIBLE**.

Generación de residuos

Los residuos producidos durante la fase de construcción pueden dividirse según su naturaleza: generar residuos de la siguiente naturaleza:

- Residuos de construcción y demolición: que incluyen tierras sobrantes, cartones, envases de plásticos, hormigón, metales, madera, etc.
  - Residuos vegetales del despeje y desbroce.
  - Residuos peligrosos: envases contaminados, tierra contaminada, etc. Siendo la cantidad de este tipo de residuo prácticamente despreciable.
- La generación, producción y gestión de los residuos durante la fase de construcción puede tener serias afecciones sobre el medio ambiente, dejando de lado las implicaciones legales que derivarían de la incorrecta gestión de los mismos:
- Contaminación del agua.
  - Contaminación del suelo.
  - Generación de olores.
  - Aumento de plagas (residuos orgánicos).
  - Riesgo de incendios

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 24/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





#### Contaminación de las aguas superficiales

Como se ha indicado anteriormente, el desarrollo de las obras puede producir afecciones sobre el suelo derivadas de los posibles derrames accidentales que puedan producir vehículos o maquinaria. Estos derrames podrían implicar una contaminación de las aguas presentes en el suelo dispersándose por escorrentía y/o infiltración.

La única posibilidad de afectar con vertidos de sustancias contaminantes a estos elementos del medio físico es la ocurrencia de un accidente. Los tipos de accidentes que pueden generar vertidos de sustancias contaminantes desde la maquinaria que interviene en obra con potencial afección a cauces y aguas subterráneas son: la rotura de manguitos de fluido hidráulico, rotura de depósito de combustible, pérdidas de lubricantes y fluido hidráulico o derrames en operaciones de mantenimiento. La probabilidad de que suceda este tipo de accidentes es muy baja, y en su caso implicarían un volumen de vertido muy limitado dado el tipo de maquinaria que se empleará en las obras, además de tomarse las medidas correctoras oportunas.

En general, se consideran **COMPATIBLES** los impactos sobre el agua, excepto la eventual contaminación del mismo por vertido accidental de sustancias peligrosas, que se consideraría como **MODERADO**, dada la baja actividad de la maquinaria.

#### Afección a cauces naturales

No existen cauces naturales susceptibles de verse afectados por las acciones del proyecto potencialmente impactantes, por lo que se considera **NO SIGNIFICATIVO**.

#### Afección a la escorrentía natural

Durante las obras de construcción, el paso reiterado de esta maquinaria pesada origina la compactación del suelo con la consiguiente pérdida de permeabilidad y aumento de escorrentía superficial. Consideramos los impactos sobre la escorrentía natural **COMPATIBLES**.

#### Contaminación de acuíferos

Los terrenos se encuentran sobre la masa de agua subterránea Sevilla-Carmona y la vulnerabilidad del acuífero frente a la contaminación es de muy baja a media. Sumado a la poca probabilidad de que se produjese un vertido de la entidad suficiente para que pudiese afectar al acuífero y de que, en caso de accidente, se tomarán las medidas correctoras indicadas para ello, se considera que el impacto sería **COMPATIBLE**.

#### Aguas residuales

Durante la fase de construcción tan sólo se prevé la generación de las aguas residuales de los WC portátiles y casetas de obra para el uso del personal que participe en la construcción. Se retirarán y gestionarán de forma adecuada nada más terminar la fase de construcción, considerándose como **COMPATIBLES** dichas afecciones.

#### Eliminación de la cubierta vegetal

Los efectos potenciales de la construcción del proyecto sobre la vegetación serán consecuencia de las actuaciones necesarias para las obras, que supondrá la eliminación total de la vegetación.

No obstante, la vegetación de los terrenos es prácticamente nula, presenta poca variedad y ningún interés botánico.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 25/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Teniendo en cuenta los factores descritos, se considera la afección como **COMPATIBLE**.

Afección a HICs.

Habida cuenta de la inexistencia de Hábitats de Interés Comunitario, se considera la afección como **NO SIGNIFICATIVA** esta afección.

Afección a los hábitats faunísticos.

Durante la fase de construcción de todas las actuaciones del proyecto, las actividades de obra y operaciones de la maquinaria, así como la presencia y trasiego del personal de obra, movimiento de maquinaria y vehículos, con la generación de ruido y levantamiento de polvo, pueden limitar la actividad faunística y suponer un cambio en la conducta habitual de la fauna y provocar el desplazamiento de individuos de las diferentes especies presentes de forma temporal o permanente de la zona.

Los efectos negativos durante esta fase están muy ligados (además del resto de acciones del proyecto) a la eliminación de la cubierta vegetal, que proporciona refugio, zona de reproducción y alimentación a la fauna existente. Esta eliminación podría dar lugar a la destrucción de refugios de reptiles y pequeños mamíferos.

Particularmente, el proyecto se localiza en un entorno caracterizado por un alto grado de intervención antrópica, esencialmente por naves industriales, viales y carreteras. Además, cuenta con exiguos espacios verdes y la vegetación es muy escasa y presenta poca diversidad. Así, el tipo de hábitat presente en los terrenos del sector presenta poca variedad y escasa complejidad por lo que la fauna existente se caracteriza por una escasa diversidad, ausencia de singularidad y reducido número de individuos de cada especie.

De esta manera, cabe destacar que el impacto sobre la afección a los hábitats faunísticos se considera **COMPATIBLE**.

Molestias a la fauna.

La fauna presente en el área de estudio puede variar sus pautas de comportamiento como consecuencia de los ruidos, mayor presencia humana, movimiento de maquinaria, y otras molestias que las obras pueden ocasionar, pudiendo provocar el abandono de los lugares de cría de determinadas especies (fundamentalmente aves y mamíferos) que son sensibles a las mismas.

Las especies generalistas, que suponen casi exclusivamente las existentes en el sector, están mejor adaptadas a los ambientes antropizados y serán las que menos se vean afectadas, por lo que se considera la afección como **COMPATIBLE**.

Mortalidad de la fauna.

Las afecciones señaladas en el apartado anterior en raras ocasiones podrán conllevar la muerte de individuos. Las posibles pérdidas vendrían presumiblemente ocasionadas por atropellos con vehículos de obra o afección directa por eliminación de nidos, madrigueras, etc.

La escasa probabilidad de incidencia puntual de este impacto hace que podamos considerarlo **COMPATIBLE** con la actividad proyectada.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 26/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Incremento de la erosión

Durante la fase de construcción se da la conjunción de una serie de procesos que encadenan como consecuencia el incremento de la erosión: el desmantelamiento de la cobertera vegetal sumado al paso constante de maquinaria y la compactación del suelo, pueden provocar un incremento de la escorrentía superficial y con ello de la erosión del terreno.

No obstante, no podemos considerar que esa erosión pueda incrementarse hasta un nivel preocupante, pues la pendiente es reducida y las precipitaciones también lo son, con lo que el agente erosivo hidrológico tendrá poca incidencia.

Por estas razones, podemos considerar el incremento de erosión como un impacto **COMPATIBLE** sin riesgo potencial de conllevar desertificación a medio plazo.

Ocurrencia de incendios

Pese a no encontrarnos ante una actividad potencialmente peligrosa que pueda agravar el riesgo de incidencia de incendios, durante la fase de construcción es necesario tomar medidas para reducir este riesgo (a pesar de la baja vulnerabilidad del proyecto por su tipología y enmarcarse sobre zona industrial, si bien en contacto con una serie de solares).

Se trata de un impacto **COMPATIBLE**.

Riesgos de inundación

Se considera el impacto como **NO SIGNIFICATIVO**, habida cuenta de la inexistencia de cauces de entidad suficiente como para producir inundaciones.

Afecciones sobre los Espacios Naturales

Teniendo en cuenta que no existen espacios naturales en la zona de implantación del proyecto, la afección sobre dicho aspecto es **NO SIGNIFICATIVA**.

Afecciones sobre el Paisaje

Durante la fase de construcción son varias las acciones del proyecto generadoras de efectos potenciales sobre el paisaje derivados de alteraciones en la morfología, texturas y atributos formales de otros componentes ambientales cuya composición, en definitiva, generan la matriz paisajística.

Las alteraciones paisajísticas derivadas de la obra civil se valoran principalmente de forma cualitativa, ya que integran un conjunto de variables no necesariamente parametrizables (que tienen que ver con la sensibilidad del observador y el significado atribuido a los cambios percibidos), aunque podría apoyarse en la cuantificación de las actuaciones previamente cubiertas como aproximación a la intensidad de la alteración (volúmenes de tierra extraídos, superficie de cubierta vegetal eliminada, etc..) y su relación con su exposición visual.

Dada la baja calidad paisajística de los terrenos, la ausencia de gran número de observadores, unida a la alta capacidad de acogida de las actuaciones previstas y su integración dentro de la zona industrial existente, se valora la afección como **COMPATIBLE**.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 27/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Afección al patrimonio cultural

Dada la inexistencia de yacimientos arqueológicos, se evalúa este impacto como **NO SIGNIFICATIVO**.

Afección a las vías pecuarias

Dada la inexistencia de vías pecuarias en la zona de actuación del proyecto, consideramos la incidencia de este impacto como **NO SIGNIFICATIVA**.

Molestias a la población

En cuanto a las posibles molestias a la población que puedan producir las actividades de instalación y transporte, se consideran mínimas y compatibles, debido a la corta duración de las obras. Además, al tratarse de un polígono industrial, no existen viviendas en las proximidades, únicamente naves industriales. Dada la temporalidad y las actividades a realizar, podemos considerar la incidencia de la fase de construcción como **COMPATIBLE**.

Impacto sobre las actividades económicas

La fase de instalación del proyecto que nos ocupa propiciará, además de un incremento de los empleos, un aumento de actividades económicas en la zona, sobre todo de aquellas que impliquen una participación directa (construcción) o indirecta en el proceso. Esta actividad económica revertirá de manera positiva en las empresas locales durante toda la fase de construcción y también en la diversificación general del sistema productivo. Consideramos el impacto, por tanto, **POSITIVO** para la economía de la comarca.

Calidad de vida

Durante la fase de obras, la eventual colocación de vallado de obra, señalización, ocupación de la vía por parte de los operarios y acceso puntual de vehículos, tendrán una incidencia temporal sobre la fluidez y la seguridad en el tráfico en los accesos a las obras. No obstante, se considera una incidencia de baja intensidad, de aparición inmediata y de extensión puntual, limitado sólo al periodo de obras y de carácter reversible, por lo que se considera la afección como **COMPATIBLE**.

**FASE DE FUNCIONAMIENTO**

Se procede al análisis por componentes y/o factores del medio físico y medio socioeconómico afectados, identificando y valorando las alteraciones que son susceptibles de generar las acciones durante el funcionamiento de la actividad.

Se hace notar, que muchas de las afecciones durante esta fase son impredecibles, sobre todo las relacionadas con emisiones atmosféricas, contaminación por residuos, aguas y ruido, entre otros, habida cuenta de la indefinición de las actividades industriales en la parcela de uso industrial.

Contaminantes atmosféricos

Las actividades que pueden generar contaminación atmosférica durante la fase de funcionamiento son las siguientes:

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 28/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





-Tráfico de vehículos en el polígono industrial en el que se localiza el proyecto.

-Funcionamiento de los elementos relacionados con las diferentes actividades que puedan llevarse en la parcela (sistemas de climatización, calentadores de gas, grupos electrógenos etc., por lo general, ello sin tener en cuenta que los establecimientos puedan estar equipada con maquinaria de diversa índole en función de los procesos productivos).

Por otro lado, la existencia de zonas verdes se considera un factor positivo para la contaminación atmosférica. No obstante, se considera **COMPATIBLE** la afección.

**Ruido y vibraciones.**

Respecto al ruido que puedan provocar las actividades productivas y el tráfico asociado, una vez estén ocupados, se consideran mínimos, compatibles y dentro de lo habitual, por lo que no se consideran significativas dichas afecciones. No obstante, deberá ser evaluado durante el trámite ambiental al que sea sometida la actividad productiva.

Además, la existencia de zonas verdes se considera un factor **positivo** para el ruido.

Respecto a la maquinaria más común en los usos productivos, esta dependerá de la actividad que finalmente se lleve a cabo en la parcela. Algunos ejemplos de posibles focos de ruido podrían ser: el sistema de megafonía, sistema de climatización, grupos electrógenos, entrada y salida de viandantes, chimeneas (ventilación, extracción) así como carga y descarga de mercancías.

Por lo general la mayoría de los elementos que producen ruido se encuentran situados en el interior de las edificaciones, bajo condiciones controladas y normalmente aisladas (grupo electrógeno, transformador).

**Estudio acústico**

Se ha redactado un Estudio Acústico que se aporta como anexo del Documento Ambiental Estratégico.

El registro de niveles sonoros en cada período horario incluye 3 series de mediciones del nivel de presión sonora ambiental ponderado A LAeq,T, con tres mediciones en cada serie de una duración de 5 minutos, esperando intervalos temporales mínimos de 5 minutos entre cada una de las series, para un tiempo total de registro T de al menos 55 minutos. Este punto de medida se ubica en una posición dentro del ámbito de estudio, sin apantallamientos ni obstáculos.

Para ello, se evalúan los niveles sonoros calculados respecto a los objetivos de calidad acústica establecidos para la ordenación proyectada, teniendo en cuenta un incremento del aforo en los ejes viarios. El análisis se realiza a nivel de parcela, si bien el volumen máximo edificable en cada subparcela estaría definido por ordenanza local.

Tras análisis de la incidencia de los principales emisores acústicos sobre el sector – especialmente tráfico de infraestructuras viarias –, se determina que los niveles sonoros calculados serían **COMPATIBLES** con los objetivos de calidad acústica aplicables, conforme al Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre y al Decreto 6/2012, de 17 de enero.

En conclusión, el ámbito de suelo evaluado sería adecuado para la ejecución del desarrollo urbanístico según la ordenación propuesta por los proyectistas, sin que sea necesaria la adopción de medidas correctoras contra el ruido.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 29/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Contaminación lumínica del cielo nocturno.

Se considera válida la red de alumbrado de la C/ Cuchipanda Dos a la que da servicio situada en la acera opuesta a la situada en el ámbito de actuación.

Se completará con la red de alumbrado a realizar en el viario de conexión con la Ronda Norte. Esta red en su caso podrá conectarse a la red prevista en la UE-61 "Cementos Atlántico" pendiente de culminar su desarrollo, en caso contrario se conectaría con la red existente en la calle Cuchipanda Dos.

Las condiciones del alumbrado público quedan sujetas a la normativa municipal y las redes de nueva ejecución además se ejecutarán acordes con el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Para el diseño del alumbrado se tendrá en cuenta la eficiencia energética del mismo y la protección del cielo nocturno, por lo que consideramos la afección como **COMPATIBLE**.

Ocupación y compactación del suelo.

En la fase de funcionamiento no se realizarán tareas de compactación y la ocupación dará continuidad al proceso iniciado en la fase de construcción. Por lo tanto, se considera la afección como **NO SIGNIFICATIVA**.

Contaminación del suelo.

Durante el funcionamiento, el impacto sobre el suelo vendrá determinado por situaciones de emergencia, debido a posibles fugas o derrames de residuos o aguas residuales directamente al suelo.

Se considera la afección por contaminación del suelo como **COMPATIBLE** ya que existirá un plan de medidas preventivas y correctoras, en caso de generarse un accidente.

Modificación de la morfología del terreno.

El terreno no sufrirá variación alguna respecto a las ya indicadas para la fase de construcción, es por ello que consideramos el impacto **NO SIGNIFICATIVO**.

Generación de residuos.

En esta fase de funcionamiento se generará una variada cantidad de residuos de diferente naturaleza.-Residuos urbanos y no peligrosos, entre los que destacan los residuos orgánicos y los embalajes, además de los residuos voluminosos y distintos RAEE 's.

-Restos de poda y broza cuando se realicen las labores de mantenimiento de la vegetación.

-Residuos peligrosos y no peligrosos de origen industrial.

Se considera que la generación de residuos genera un impacto **COMPATIBLE**.

Contaminación de las aguas superficiales.

La contaminación del suelo, en los términos descritos en los apartados anteriores, pueden conllevar a una contaminación del agua presente en el suelo y dispersarse por escorrentía superficial o subterránea. En general, se consideran **COMPATIBLES** los impactos sobre el agua.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 30/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Afección a la escorrentía natural

El desarrollo del sector incrementará la escorrentía superficial, que a su vez será redirigida al sistema de recogida de pluviales. Se trata de un efecto **COMPATIBLE**.

Contaminación de acuíferos

Es muy poco probable que se pueda generar un vertido susceptible de contaminar el acuífero por infiltración. Además, se llevarán a cabo las medidas preventivas y correctoras pertinentes en caso de accidentes. Se trata, por tanto, de un efecto **COMPATIBLE**.

Generación de aguas residuales

Durante esta fase, serán principalmente las actividades relacionadas con los aseos y las de limpieza, aquellas que producirán aguas residuales. No obstante, las aguas residuales son conducidas a saneamiento general, por lo que el impacto se considera **COMPATIBLE**.

Además, se producirá un aumento del consumo de agua, si bien será asumido por la empresa municipal de aguas.

Afecciones sobre la vegetación

Durante el funcionamiento no se producen efectos negativos sobre la vegetación, más allá de los generados en la fase de construcción. En todo caso, la provisión de zonas verdes se considera un impacto **POSITIVO**.

Afección a los hábitats faunísticos

Durante el funcionamiento no se producen efectos negativos sobre los hábitats faunísticos. En todo caso, determinadas especies pueden volver a colonizar los espacios urbanos y las zonas verdes pueden suponer un nuevo hábitat para las especies más adaptadas. Por lo que, en todo caso, el impacto se considera **POSITIVO**.

Incremento de la erosión

No se esperan efectos sobre la erosión. El impacto se considera **NO SIGNIFICATIVO**.

Ocurrencia de incendios

No se esperan efectos sobre la ocurrencia de incendios naturales. El impacto se considera **NO SIGNIFICATIVO**.

Riesgos de inundación

No existen cauces naturales en las inmediaciones por lo que no se esperan efectos sobre la ocurrencia de inundaciones. El impacto se considera **NO SIGNIFICATIVO**.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 31/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Afecciones sobre el Paisaje

Desde el punto de vista cualitativo, la actuación proyectada viene a integrar paisajísticamente el área de actuación con el entorno industrial inmediato. De ser un tramo degradado y de poco uso, pasará a ser con continuo industrial. No obstante, los usos previstos en el sector pueden suponer un menoscabo de la calidad paisajística si no se toman medidas en cuanto al diseño de edificaciones. En este sentido, consideramos el impacto paisajístico de la actuación como **COMPATIBLE**.

Afección al patrimonio cultural

Durante la fase de funcionamiento no habrá afección alguna sobre el patrimonio, tratándose de un impacto **NO SIGNIFICATIVO**.

Afección a las vías pecuarias

Durante la fase de funcionamiento no se producirá afección sobre ninguna vía pecuaria, por lo que se considera el impacto como **NO SIGNIFICATIVO**.

Creación de empleo

El objetivo final del proyecto posee una incidencia positiva sobre el medio socioeconómico. En primer lugar, la actuación mejorará la oferta comercial del entorno. En segundo lugar, se incrementará la oferta de empleo de estas zonas, creándose nuevos empleos directos e indirectos, relacionados con el sector secundario. Este impacto será considerado **POSITIVO**.

Calidad de vida

El aumento de tráfico que genera la nueva actividad será perfectamente asumible por los accesos al polígono y por los accesos a la parcela, no generando molestias a la población.

Además, los nuevos viales, acerados, aparcamientos y servicios generados por el proyecto, no sólo no generarán molestias a la población, si no que mejorará la calidad de vida de la población que haga uso del polígono industrial ya que se mejorarán las prestaciones del mismo. Este impacto se considera por tan **POSITIVO**.

Respecto a actividades económicas.

Ya en la fase de construcción hablábamos de un impacto económico muy **POSITIVO** y que no hará sino consolidarse durante la fase de funcionamiento. De esta forma, la previsión de nuevas zonas industriales, así como viarios de conexión, acerados, aparcamientos y servicios, propiciará un aumento de actividades económicas, tanto directas (por incremento de la oferta de suelo disponible) como indirectas.

Por otra parte, cabe mencionar que no se perderá ninguna actividad económica, ya que los terrenos del sector no están en producción actualmente.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 32/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





### C. SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El epígrafe 8 del Documento Ambiental Estratégico, presentado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, informa entre otros aspectos, lo siguiente:

Se señalan las líneas básicas de un programa de seguimiento y control ambiental durante la fase de obras.

#### PLANTEAMIENTO

Se designará un responsable del Programa por parte de la futura propiedad o bien podrá ser la propia Dirección Facultativa quién asuma el seguimiento y control ambiental. Para facilitar las tareas de seguimiento y control, el Técnico Ambiental redactará un programa de control en fichas, estructurándolas según las actuaciones que se efectúen en el tiempo, en las cuales se especificarán los siguientes datos:

1. Etapa del Proyecto.
2. Actuación a llevar a cabo.
3. Descripción: resumen de la actividad o acción del proyecto.
4. Momento: inicio de la actuación
5. Temporalización: si fuera necesario, la periodicidad de la actuación y el calendario a seguir.
6. Seguimiento: Recogerá los puntos básicos que deben estudiarse para el correcto análisis y seguimiento del Programa.
7. Responsable: Promotor del proyecto, Administración u organismos competentes.
8. Evaluación: Valoración tras el análisis del Programa de Vigilancia concreto.
9. Conclusión: Recoge la opinión del encargado del seguimiento sobre la adecuación, cumplimiento y eficacia del desarrollo de la actuación y las medidas correctoras propuestas en el presente documento.

#### ACCIONES PREVIAS

Durante el mes anterior al inicio de la obra se procederá a diversas tareas de carácter administrativo que se resumen de la siguiente forma:

##### Con la Dirección de Obra.

- Establecimiento del protocolo de intercambio de información.
- Aprobación del Programa de Seguimiento y Control Ambiental.

##### Con la Administración Provincial y Central.

- En la Delegación Provincial de Medio Ambiente: En principio ninguna.

##### Con el Ayuntamiento

- Licencias municipales de obras en lo que proceda.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 33/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





- Acuerdo sobre el procedimiento de información a los vecinos, normas de señalización, etc

#### REPLANTEO

El responsable del Programa toma parte en las operaciones de replanteo que constituyen un paso decisivo para garantizar el ágil desarrollo de las obras, llevando a cabo las siguientes acciones de acuerdo con la Dirección de Obra:

- Identificación y acotamiento del perímetro definitivo de ocupación.
  - Identificación de los accesos a la obra en las acciones iniciales
  - Inspección inicial de avifauna
  - Marcaje de ejemplares arbóreos a conservar.
  - Jalonamiento de la vegetación.
- El Técnico redactará un informe que conste de:
- Descripción de las acciones desarrolladas.
  - Decisiones tomadas.
  - Incidencia ambiental de eventuales cambios en el proyecto.
  - Reportaje fotográfico.

#### ADECUACIÓN DEL TERRENO (MOVIMIENTO DE TIERRAS)

Se ejercerán acciones de control y seguimiento sobre:

#### Desde la entrada en servicio de la maquinaria, se vigilará:

- la correcta puesta a punto,
- entoldado de transportes,
- riegos,

#### Se comprobará:

- la idoneidad de la señalización,
- retirada de residuos existentes a priori,
- el grado de permeabilidad transversal,
- existencia de ejemplares de fauna de interés ambiental,
- el posible hallazgo de restos arqueológicos.

Se redactarán informes sectoriales del desarrollo, incidencias, resultados alcanzados, basados en fichas de seguimiento por recurso afectado y apoyados en reportajes fotográficos fechados.

#### EDIFICACIÓN Y ACABADOS

El control se ejercerá esencialmente sobre:

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 34/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





- Gestión de residuos
  - Correcta puesta a punto de la maquinaria.
  - Medidas sobre la contaminación atmosférica y acústica
  - Evitar el vertido de sustancias contaminantes
  - Ahorro de agua y energía.
  - Limpieza de fin de obra de toda clase de residuos urbanos (restos orgánicos, plásticos, madera, vidrio, metales, etc.).
- Se redactarán informes similares a los anteriormente descritos.

#### INFORMES

Se establecerá con la Dirección de Obra un protocolo de remisión de informes de vigilancia y seguimiento ambiental.

- En principio, como se indicó anteriormente, se establecerán fichas de seguimiento por unidades de obra, acciones desarrolladas y recurso natural afectado, acompañadas de reportajes fotográficos fechados.
- Se redactarán informes sectoriales parciales con la periodicidad adecuada a cada tipo de operación.
- Se producirán informes ocasionales en caso de incidencias imprevistas que obligan a modificar o matizar el programa acordado.
- Se redactará un informe final donde se recogerá una síntesis del desarrollo de la campaña de vigilancia ambiental, resultados alcanzados, desviaciones observadas, medidas correctoras adoptadas y elaboración del programa de seguimiento.

### 5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

#### 5.1. Consideraciones en materia de vías pecuarias

Con fecha **21 de diciembre de 2023** se recibe informe emitido por el Departamento de Vías Pecuarias de la Secretaría General Provincial de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. Se adjunta dicho informe como parte del Anexo del presente documento.

En dicho documento, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se informa que:

"Consultada la documentación presentada por el promotor de la actividad, el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Alcalá de Guadaíra(Sevilla) y Croquis de la Clasificación, se informa que dicha Actuación **no** presenta afección al dominio público pecuario".

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 35/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





## 5.2. Consideraciones en materia de aguas

Con fecha **09 de marzo de 2023** se recibe informe emitido por el Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo rural en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho informe, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se establece que:

"dado que el ámbito del Plan de Reforma Interior en el Ámbito de Transformación Urbanística en Suelo Urbano UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda" del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la Administración General del Estado a través de su Organismo de Cuenca, deberá dirigirse a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se pronuncie en cuanto a sus competencias en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica".

Por su parte, en respuesta a la consulta realizada a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir se recibe informe el **12 de septiembre de 2023**, el cual se adjunta íntegramente como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, y en el que se establece, entre otras consideraciones, lo siguiente:

### " 3.- LIMITACIONES EN CAUCES PÚBLICOS, LAGOS, LAGUNAS Y EMBALSES. CALIDAD DE AGUAS

Las obras que se realicen en los cauces respetarán la continuidad longitudinal y transversal de los mismos, en consonancia con el artículo 126 bis del RDPH. En las nuevas autorizaciones o concesiones de obras transversales al cauce que, por su naturaleza y dimensiones, puedan afectar significativamente al transporte de sedimentos, será exigible una evaluación del impacto de dichas obras sobre el régimen de transporte de sedimentos del cauce, y en la explotación de dichas obras se adoptarán medidas para minimizar dicho impacto.

En aplicación del artículo 126 ter del RDPH, Como criterio general no serán autorizables la realización de cubrimientos de los cauces, la alteración de su trazado, la disminución de su capacidad de desagüe o de transporte de sedimentos y la obstaculización de la circulación de la fauna piscícola. En los casos excepcionales debidamente justificados en los que se plantee la autorización de cubrimientos, la sección será, en lo posible, visible y dispondrá de los elementos necesarios para su correcto mantenimiento y en cualquier caso, deberá permitir el desagüe del caudal de avenida de quinientos años de período estadístico de retorno...

... Por otra parte, las actividades agrarias que se pretendan desarrollar deberán estar a lo dispuesto en el Real Decreto 47/2022, de 18 de enero, sobre protección de las aguas contra la contaminación difusa producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias. En las zonas que, conforme al artículo 4 de este Real Decreto, hayan sido declaradas por la Comunidad Autónoma como "vulnerables", se deberán respetar las prescripciones establecidas por los programas de actuación y códigos de buenas prácticas agrarias aprobados por la Comunidad Autónoma conforme a los artículos 6 y 5, respectivamente, del citado Real Decreto 47/2022. Estos códigos y programas establecen determinaciones referentes a la aplicación de fertilizantes y estiércoles a las tierras, a los tanques de almacenamiento de estiércol y a la gestión del uso de la tierra.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 36/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Finalmente, es necesario que consulte si el ámbito del plan o programa afecta a alguna zona protegida de las incluidas en el Anejo nº 5 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, aprobado por el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, a fin de que tenga en cuenta las prescripciones, limitaciones y/o prohibiciones aplicables en cada caso. Puede consultar y descargar el plan hidrológico completo en <http://www.chguadalquivir.es/demarcacion-hidrografica-guadalquivir>.

4.- LIMITACIONES EN LAS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICÍA. ZONA DE FLUJO PREFERENTE

En **zona de servidumbre** es aplicable el artículo 7 del RDPH, según el cual esta zona tiene los fines siguientes:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización de este Organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en zona de servidumbre, salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados. Las construcciones e instalaciones en estas zonas precisan previa autorización de esta confederación.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquella.

Conforme al artículo 9.4 del RDPH, "la ejecución de cualquier obra o trabajo en la **zona de policía** de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca". No obstante, en aplicación del artículo 78.1 del RDPH, si se trata de una construcción prevista en un Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o en un plan de obras de la Administración que hubiera sido informado favorablemente por esta confederación recogiendo las oportunas previsiones formuladas al efecto, no sería precisa la antedicha autorización, si bien todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados con suficiente anticipación al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.

Según el artículo 9.2 del RDPH, "la **zona de flujo preferente** es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse **graves daños** sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- a) Que el calado sea superior a 1 m.
- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 37/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos".

El mismo artículo 9.2 establece que "la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previstos en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter".

En caso de que el área afectada por el plan o programa, por su proximidad a algún cauce, pudiera quedar incluida en zona de flujo preferente (en lo sucesivo, ZFP), deberá presentar ante esta confederación un estudio de inundabilidad que la determine, salvo que dicha área haya sido ya estudiada por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (en adelante, SNCZI) y en éste se haya determinado la ZFP, en cuyo caso podrá optar por asumir la zonificación establecida en el SNCZI o presentar un estudio local detallado. En la página web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico dispone de un visor del SNCZI (enlace directo: <https://sig.mapama.gob.es/snczi/>).

Las limitaciones en zona de flujo preferente se recogen en los artículos 9 bis a 9 quáter del RDPH:

- Artículo 9 bis: limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural.
- Artículo 9 ter: obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado.
- Artículo 9 quáter: régimen especial en municipios con más de 1/3 de su superficie incluida en la zona de flujo preferente.

A efectos del RDPH y de acuerdo con sus artículos 9 bis y 9 ter, los conceptos de "suelo rural" y "suelo urbanizado" son los definidos por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015.

#### 5.- ZONAS INUNDABLES

Según el artículo 14 del RDPH, se consideran zonas inundables "los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, (...)".

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, el artículo 14 bis establece en las zonas inundables las siguientes limitaciones en los usos del suelo:

1. Las **nuevas edificaciones y usos** en **suelos rurales** se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables. Cuando no sea posible, se estará a lo que al respecto establezca, en su caso, la normativa de la Comunidad Autónoma, teniendo en cuenta lo siguiente:

"a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 38/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones”.

2. En suelos urbanizados, podrá permitirse la construcción de **nuevas edificaciones**, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) arriba expuestas.

3. En el caso de **edificaciones ya existentes**, tanto en suelos rurales como urbanizados, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el punto anterior, previamente al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquellas que están incluidas dentro de la zona de policía, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En caso de que el área afectada por el plan o programa, por su proximidad a algún cauce, pudiera quedar incluida en zona inundable, deberá presentar ante esta confederación un estudio de inundabilidad que la determine (incluyendo planos de calado y velocidad de flujo), salvo que dicha área haya sido ya estudiada por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y en éste se haya determinado la zona inundable, en cuyo caso podrá optar por asumir la zonificación establecida en el SNCZI o presentar un estudio local detallado. En la página web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico dispone de un visor del SNCZI (enlace directo: <https://sig.mapama.gob.es/snczi/>).

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 39/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





9.- ASPECTOS ESPECÍFICOS SOBRE EL PLAN O PROGRAMA PRESENTADO

Se observa que en el ámbito territorial afectado por el Plan de Reforma Interior, objeto de este informe se localizan los siguientes:

**a) Cauces públicos y embalses:**

Consultando la capa de Red Hidrográfica de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Confederación del Guadalquivir (IDE-Guadalquivir - <https://idechg.chguadalquivir.es/>), no se observa que por el entorno inmediato o dentro del ámbito territorial objeto de este informe discurren cauces públicos.

Los cauces más cercanos al ámbito del presente informe son:

- Río Guadaíra: discurre a más de 1700 metros al sur del ámbito del PRI.
- Arroyo innominado Id tramo 72145: discurre a unos 2000 metros al norte del ámbito del PRI.
- Arroyo innominado Id tramo 72020: tributario del río Guadaíra por su margen derecha, discurre a unos 850 metros al sur del ámbito.

Por tanto, no existiendo afecciones al dominio público hidráulico ni a sus zonas asociadas.



Red hidrográfica del entorno.

**b) Masas de agua subterránea:**

La zona se encuentra sobre la masa de agua subterránea "Sevilla-Carmona" (código ES050MSBT000054700). Se encuentra en mal estado cuantitativo y en mal estado químico, siendo su estado global Malo.

Puede consultar la localización y datos adicionales sobre estos elementos y sobre las zonas protegidas (zonas de captación de agua para abastecimiento, zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario, zonas sensibles, zonas húmedas, zonas de protección de hábitats o especies, zonas de producción de especies económicamente significativas, masas de agua de uso recreativo, perímetros de protección de aguas minerales y termales, y reservas naturales fluviales, etc.) en el visualizador de la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (<https://idechg.chguadalquivir.es/nodo/Visualiza/map.html>).

Otras Administraciones también pueden ofrecer información, cartografía y visores de gran utilidad, como el Instituto Geográfico Nacional (<http://www.ign.es/web/ign/portal/cbg-area-cartografia>) y la Consejería de

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 40/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, por medio de la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM).

Consultando la cartografía de zonas inundables realizadas dentro de los trabajos del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) realizados por el MITERD, para el cumplimiento de la directiva de zonas inundables y su desarrollo en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, se comprueba que el tramo de río Guadaíra que discurre por el entorno del núcleo urbano de Alcalá de Guadaíra ha sido estudiado dentro de esos trabajos. Se aprecia en la imagen inferior que el ámbito del Plan de Reforma Interior no se ve afectado por la lámina de inundación asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno.



Zona inundable del río Guadaíra (7500 años) en el entorno del núcleo urbano de Alcalá de Guadaíra

Respecto de los otros cauces innominados indicados anteriormente, u otros que pudieran existir y no se han indicado en este informe, no está estudiada su inundabilidad, por lo que se deberá de justificar que Plan de Reforma Interior no se ve afectado por la lámina de inundación asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno de los mismos.

En relación al Abastecimiento se recuerda que se tendrán que cumplir con las previsiones contempladas en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir (PHDG) y en su momento se solicitará informe a la Oficina de Planificación Hidrológica sobre la suficiencia de recursos hídricos y sobre la adecuación a las citadas previsiones del PHDG.

Cabe recordar que en el artículo 245 del RDPH referente a "Autorización de vertido" se indica: "Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización. Dicha autorización corresponde a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente".

Por su lado, el artículo 259 ter, del mismo Reglamento, relativo a "Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia" define en su apartado 1 condiciones para zonas urbanas y en su

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 41/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





apartado 2 condiciones para zonas industriales, que deberán de tenerse en cuenta en el diseño de la red de Saneamiento.

Cabe recordar que el Artículo 126 ter del RDPH referente a "Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso" indica en su apartado 7: "Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue".

#### 10.- DETERMINACIÓN ADICIONAL PARA LA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En el documento del estudio ambiental estratégico (EAE), el cumplimiento de la normativa sectorial de aguas debe quedar reflejado explícitamente en un Anexo Sectorial de Aguas o, si la extensión del plan o programa es reducida, en un simple apartado del EAE. Ello sin perjuicio de su adecuada integración funcional en el conjunto del plan o programa."

### 5.3. Consideraciones en materia de Espacios Naturales Protegidos

Con fecha **24 de marzo de 2023** se recibe informe emitido por el Servicio de Espacios Naturales Protegidos de esta Delegación Territorial, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho documento, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se informa que:

"No existen afecciones apreciables a espacios de la Red Natura 2000 que precisen de una evaluación específica, conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad".

### 5.4. Consideraciones en materia de Gestión del Medio Natural

Con fecha 10 de octubre de 2023 se recibe informe emitido por el Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. En dicho informe se dispone que:

"En relación con el Borrador y con el Documento Inicial Estratégico del "PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-60 NORTE CAMINO DE CUCHIPANDA", cuyo promotor es INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U., en el término municipal de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), le comunico que no se aprecian afecciones significativas en lo referente a las competencias de este Servicio".

### 5.5. Consideraciones en materia de calidad del aire

Durante la **fase de ejecución de la obra**, la emisión de polvo y partículas producidas durante el movimiento

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 42/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





de tierras puede suponer una afección importante desde el punto de vista de la calidad del aire. Por ello, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire, previendo medidas de control o suspensión de las obras de construcción, tráfico de vehículos a motor, riegos, etc.

#### 5.6. Consideraciones en materia de contaminación acústica

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Decreto 6/2012, de 17 enero por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, en todo lo referente a la apertura de la puerta de garaje.

Durante la fase de ejecución de la obra es previsible un aumento de los niveles de ruido debido al tránsito de maquinaria y a las propias labores de construcción.

Todos los equipos emisores de ruido estarán diseñados para limitar las emisiones/inmisiones sonoras, y estarán previstos de los medios de insonorización necesarios para garantizar que la emisión sonora en el exterior del ámbito cumpla con los límites establecidos.

#### 5.7. Consideraciones en materia de Contaminación Lumínica

El Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética ha quedado sin efecto al derogarse por Sentencia de fecha 21 de abril de 2016 del Tribunal Supremo.

Actualmente y durante el periodo de transición hasta la aprobación del futuro reglamento, la regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul y los Ayuntamientos, como órganos competentes en la materia, velarán porque se cumplan las prescripciones de ambas normas.

#### 5.8. Consideraciones en materia de Residuos

Se deberán tener en cuenta las referencias a la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y al Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Con base en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

Asimismo, cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (comunicación previa, condiciones particulares de almacenamiento, entrega a Gestor Autorizado, etc.).

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 43/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Por último, se recogerá como medida preventiva que todos los cambios de aceite y mantenimiento de la maquinaria durante la **fase de construcción** que puedan implicar derrame de aceites o gasóleo, se realicen en talleres autorizados o parques de maquinaria habilitados al efecto y entregándose por tanto a gestor autorizado de Residuos Peligrosos. Asimismo, se prohibirá el vertido de hormigón sobrante sobre el terreno, y de otros productos químicos auxiliares. Por último, se establecerán las medidas correctoras en caso de producirse algún vertido accidental.

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial en el ámbito de sus competencias,

#### INFORMA

Que el Plan de Reforma Interior en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-60 Norte "camino de Cuchipanda", en el término municipal de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), **no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico así como las incluidas en el borrador del plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.**

El Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOJA, no se hubiera procedido a la aprobación del reformado en el plazo máximo de cuatro años. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el presente Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que proceda, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

LA DELEGADA TERRITORIAL  
Fdo: Concepción Gallardo Pinto

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 44/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





**ANEXO . RELACIÓN DE INFORMES RECIBIDOS DE OTROS ORGANISMO E INSTITUCIONES**

- INFORME DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, AGUA Y DESARROLLO RURAL EN SEVILLA
- INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR
- INFORME DEL DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN SEVILLA
- INFORME DEL SERVICIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN SEVILLA
- INFORME DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL.
- INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 45/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DNM3YGO75MR6TF9PF25F6  
Verificación: <https://ciudadcalasedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 118 de 201





Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y  
Desarrollo Rural  
Delegación Territorial en Sevilla

Fecha : la de la firma electrónica

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD,  
MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN SEVILLA

N/Ref.: Sº INFR (DPH)

Servicio de Protección Ambiental

Expte.: PD.41004/E/23.023

Edificio Administrativo Los Bermejales

S/Ref.: EAE/SE/0101/2023

Avda. de Grecia, 17

Asunto : Evaluación Ambiental Estratégica del Plan  
de Reforma Interior UE-60-Norte del PGOU de Alcalá  
de Guadaíra (Sevilla)

41071 - Sevilla

En relación a su escrito de fecha 07/03/2023 sobre la Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan de Reforma Interior en el Ámbito de Transformación Urbanística en Suelo Urbano UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda" del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) se le comunica que el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, modificado por la disposición final 3.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, recoge en su apartado 1 que, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno; de acuerdo con el artículo 25,4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Además, el apartado 3 de ese mismo artículo 42 indica que, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas intercomunitarias, el mencionado informe será solicitado a las correspondientes Confederaciones Hidrográficas, de acuerdo con la legislación básica estatal.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, dicho Reglamento es de aplicación a los vertidos que se realicen directa o indirectamente al dominio público marítimo-terrestre cuya competencia corresponda a la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica en materia de aguas y costas. Según ese mismo criterio competencial, la intervención de la Administración hidráulica en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica corresponde a las Confederaciones Hidrográficas en las cuencas estatales, y a los Servicios de esta Consejería en las cuencas internas de Andalucía. También corresponderá en esta fase a los Servicios de esta Consejería informar en materia de vertidos en aquellos casos en los que este se realice al Dominio Público Marítimo Terrestre.

Por tanto, y dado que el ámbito del Plan de Reforma Interior en el Ámbito de Transformación Urbanística en Suelo Urbano UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda" del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la Administración General del Estado a través de su Organismo de Cuenca, deberá dirigirse a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se pronuncie en cuanto a sus competencias en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica.

EL JEFE DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS

Avda. de Grecia, 17  
41012 - Sevilla  
T: 955 266 147  
delegacion.dtse.cagpds@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

JUAN GONZALEZ CAMPOS		09/03/2023	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJAPEJWQFTN5R8SDX3VG3X5BE238	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 46/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMM	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





**MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO**

**Confederación  
Hidrográfica del Guadalquivir**

Documento firmado electrónicamente		
Firmado por	Fecha de firma	Sello de tiempo
JOSE ANGEL CALVO RUIZ	14/08/2023 11:24:41	SIN SELLO
JUAN LLUCH PEÑALVER	14/08/2023 12:20:48	
ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ	14/08/2023 12:49:13	
URL de validación	<a href="https://sede.miteco.gob.es">https://sede.miteco.gob.es</a> <a href="https://pfirma.chguadalquivir.es/gestorcsv">https://pfirma.chguadalquivir.es/gestorcsv</a>	
<b>Código CSV</b>		
MA0010DPQK0SP505DF1GWPX6TL247K1TC0		

Este documento es una copia en soporte papel de un documento electrónico según lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Norma Técnica de Interoperabilidad de Procedimientos de copiado auténtico y conversión entre documentos electrónicos.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 47/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DNM3YGO75MR6TF9PF25F6  
Verificación: <https://ciudadcalasedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 120 de 201





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA DEL  
GUADALQUIVIR, D.A.

ZONA DE SEVILLA  
COMISARIA DE AGUAS  
Servicio técnico de DPH

S/REF. EAE/SE/0101/2023  
N/REF. URB-030/23/SE  
FECHA Ver firma electrónica  
ASUNTO Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan de Reforma Interior UE-60 Norte "Camino de Cuchipanda", T.M. Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA  
DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD,  
MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL DE LA  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Avda. de Grecia, 17  
41012 Sevilla

Recibida en esta Confederación, el 8 de marzo de 2023, petición de informe referente al trámite de consultas del Documento Ambiental Estratégico y del Documento de Avance del **Plan de Reforma Interior en el Ámbito de Transformación Urbanística en Suelo Urbano UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda"**, T.M. de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), previsto en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), del expediente arriba referenciado, se emite el siguiente:

**INFORME:**

Según se expone en la documentación aportada, los terrenos objeto de desarrollo urbanístico mediante el Plan de Reforma Interior "constituyen el sector de la Unidad de Ejecución nº 60-Norte "Camino de Cuchipanda" que están clasificados en el vigente P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra de 1994 como suelo Urbano no consolidado, perteneciente al Área de Reparto AR-12 SUNC según se establece en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado definitivamente el 16 de Julio de 2009, y tendrá el régimen que se establece en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano conforme al apartado a)1ª de la "Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor." de la LISTA, quedando sujetos a actuación de reforma interior conforme a los artículos 29 y 30 de la LISTA.

[...] El Plan de Reforma Interior (PRI), tiene por finalidad establecer nueva ordenación en la Unidad de Ejecución nº 60.Norte "Camino de Cuchipanda", recogida en el Plan de Reforma Interior (PERI) aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado con carácter ordinario el día 15 de mayo de 2008, con el objeto de establecer nuevas condiciones que permitan el desarrollo del sector en base a establecer las condiciones de uso más acordes con las necesidades actuales de implantación para usos productivos y todo ello dentro de las directrices establecidas en el PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), en conformidad con las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal de Alcalá de Guadaíra, aunando los intereses tanto particulares y colectivos tutelados por la administración actuante.

[...] Los terrenos correspondientes al ámbito de la Unidad de Ejecución 60-Norte "Camino de Cuchipanda" del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), tienen una superficie, según medición realizada, de 26.590,00 m2.

<http://www.chguadalquivir.es>

Pág. 1 de 13

Plaza España, Sector II  
41071-Sevilla  
TEL: 95 563 75 02  
FAX: 95 563 79 79

Firmado electrónicamente.  
CSV: MA0010DPQK05P505DF1GWPX6TL247K1TC0



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 48/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA DEL  
GUADALQUIVIR, O.A.

Servicio técnico de DPH

El sector está situado en los suelos que conforman el polígono industrial Cuchipanda, a pie de la Ronda Norte de los polígonos industriales y presenta una configuración irregular con los siguientes linderos o límites:

- Al Norte con Ronda Norte.
- Al Sur con Unidad de Ejecución 60-Sur "Camino de Cuchipanda".
- Al Este con suelos urbanos ATU, de la unidad de Ejecución 61 "Cementos del Atlántico"
- Y al Oeste con la calle Cuchipanda Dos.

[...] La ordenación propuesta tiene como finalidad la creación de un gran espacio para la implantación de una o más empresas con necesidad de suelo para el desarrollo de actividades empresariales en amplias parcelas tanto para procesos productivos, logísticos, servicios, etc.

La actuación ante la búsqueda de conseguir la mayor parcela posible con los accesos adecuados a través de la calle Cuchipanda Dos y de conexión con la Ronda Norte por vía de servicio que permita además acceso y continuidad con la UE 61.

En cuanto a dotaciones previstas en el actual PGOU éstas se limitan a la obtención del sistema general viario de la Ronda Norte ya ejecutado, pero pendiente de la sesión de los suelos.

En la ordenación propuesta se propone el tratamiento del espacio libre residual de la Ronda Norte motivado por el desplazamiento del trazado inicialmente previsto, así como incremento de plazas de aparcamiento en la calle Cuchipanda Dos que junto con las que se prevén en la vía de servicio a conectar con la Ronda Norte favorecen la disponibilidad de plazas de aparcamiento en el polígono industrial de cuchipanda. Esta actuación se ve complementada con las exigencias de cubrir plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas."



Ubicación del ámbito del Plan de Reforma Interior

<http://www.chguadalquivir.es>

Pág. 2 de 13

Plaza España, Sector II  
41071-Sevilla  
TEL: 95 563 75 02  
FAX: 95 563 79 79

Firmado electrónicamente.  
CSV: MA0010DPQK0SP505DF1GWPX6TL247K1TC0



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 49/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

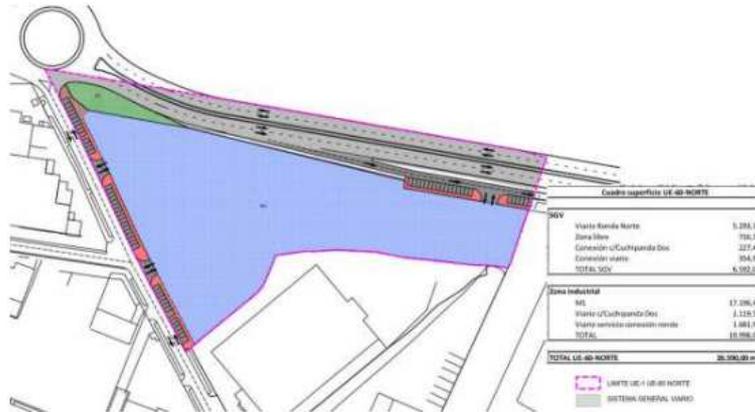




En cuanto al abastecimiento del PRI, se indica en el Documento de Avance que "la acometida a las parcelas se realizará desde la red perteneciente a EMASESA, que discurre a lo largo de la calle del polígono Cuchipanda FD de Ø 100mm en la acera situada dentro del sector y se prevé conexión e FD de Ø 150mm a través del borde de la Ronda Norte y viario de conexión con la UE-61 por cierre de anillo. La red queda conectada a la conducción de fibrocemento FC Ø 250 existente en el viario calle Cuchipanda Dos".

Por otra parte, en relación con el saneamiento, se expone que "se resuelve a través del colector situado en la c/ Cuchipanda Dos de HA Ø 800mm que se prolonga en colector HA Ø 1000mm previo al cruce de la ronda norte.

Se completa la red con colector de HM Ø 600mm que conectara la red prevista en la UE-61 a través de la calle de conexión con la ronda Norte, dando también servicio a las parcelas de la UE-60-Norte, conectándose con la red de la calle Cuchipanda Dos con el colector HA Ø 1000 mm. que continua hacia el colector Norte que discurre por el camino de San Antonio, a partir de esta intersección el Colector norte que discurre con un diámetro de 1500, aumenta a 1800, manteniendo este diámetro hasta el aliviadero".



Extracto del plano de zonificación y usos pormenorizados

**1.- DEFINICIÓN DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICÍA**

De acuerdo con el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (en adelante, TRLA), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, constituyen el **dominio público hidráulico del Estado** (en lo sucesivo, DPH), con las salvedades expresamente establecidas en la Ley:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

<http://www.chguadalquivir.es>

Pág. 3 de 13

Plaza España, Sector II  
41071-Sevilla  
TEL: 95 563 75 02  
FAX: 95 563 79 79

Firmado electrónicamente.  
CSV: MA0010DPQK0SP505DF1GWPX6TL247K1TC0



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 50/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Dispone, por su parte, el artículo 5 del TRLA que son cauces de dominio privado aquéllos por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular. No obstante, el dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Conforme al artículo 6 del TRLA, se entiende por **riberas** las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por **márgenes** los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una **zona de servidumbre** de cinco metros de anchura, para uso público.
- b) A una **zona de policía** de cien metros de anchura en la que están condicionados el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Según precisa el artículo 6.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (en adelante, RDPH), aprobado por el Real Decreto 849/1986, la regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

## 2.- UTILIZACIÓN DEL AGUA Y OTROS BIENES INTEGRANTES DEL DPH. SERVIDUMBRES LEGALES

Conforme al artículo 52 del TRLA, el derecho al **uso privativo**, sea o no consuntivo, del dominio público hidráulico se adquiere por disposición legal o por concesión administrativa, sin que pueda adquirirse por prescripción. Respecto a los usos privativos **por disposición legal**, el artículo 54 del TRLA dispone: *"El propietario de una finca puede aprovechar las aguas pluviales que discurran por ella y las estancadas, dentro de sus linderos, sin más limitaciones que las establecidas en la presente Ley y las que se deriven del respeto a los derechos de tercero y de la prohibición del abuso del derecho"*. Por su parte, el artículo 59 del TRLA establece que todo uso privativo de las aguas no incluido en el artículo 54 requiere **concesión** administrativa, la cual se emite por el Organismo de cuenca según las previsiones de los planes hidrológicos.

Los artículos 50 y 51 relacionan, respectivamente, los **usos comunes** (no precisan autorización) y los **usos comunes especiales** (precisan previa declaración responsable, salvo que puedan dificultar la utilización del recurso por terceros, en cuyo caso precisan autorización, conforme al artículo 72 del RDPH).

Una importante **servidumbre legal** de carácter general es la que establece el artículo 47 del TRLA: *"1. Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente y sin obra del hombre desciendan de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastren en su curso. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta servidumbre ni el del superior obras que la agraven. 2. Si las aguas fueran producto de alumbramiento, sobrantes de otros aprovechamientos o se hubiese alterado de modo artificial su calidad espontánea, el dueño del predio inferior podrá oponerse a su recepción, con derecho a exigir resarcimiento de daños y perjuicios, de no existir la correspondiente servidumbre"*.

## 3.- LIMITACIONES EN CAUCES PÚBLICOS, LAGOS, LAGUNAS Y EMBALSES. CALIDAD DE AGUAS

La utilización o aprovechamiento por los particulares de los cauces o de los bienes situados en ellos requerirá la previa autorización administrativa, conforme al artículo 72.1 del RDPH.

<http://www.chguadalquivir.es>

Pág. 4 de 13

Plaza España, Sector II  
41071-Sevilla  
TEL: 95 563 75 02  
FAX: 95 563 79 79

Firmado electrónicamente.  
CSV: MA0010DPQK0SP505DF1GWPX6TL247K1TC0



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 51/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA DEL  
GUADALQUIVIR, O.A.

Servicio técnico de DPH

Las obras que se realicen en los cauces respetarán la continuidad longitudinal y transversal de los mismos, en consonancia con el artículo 126 bis del RDPH. En las nuevas autorizaciones o concesiones de obras transversales al cauce que, por su naturaleza y dimensiones, puedan afectar significativamente al transporte de sedimentos, será exigible una evaluación del impacto de dichas obras sobre el régimen de transporte de sedimentos del cauce, y en la explotación de dichas obras se adoptarán medidas para minimizar dicho impacto.

En aplicación del artículo 126 ter del RDPH, Como criterio general no serán autorizables la realización de cubrimientos de los cauces, la alteración de su trazado, la disminución de su capacidad de desagüe o de transporte de sedimentos y la obstaculización de la circulación de la fauna piscícola. En los casos excepcionales debidamente justificados en los que se plantee la autorización de cubrimientos, la sección será, en lo posible, visitable y dispondrá de los elementos necesarios para su correcto mantenimiento y en cualquier caso, deberá permitir el desagüe del caudal de avenida de quinientos años de período estadístico de retorno.

En cuanto a las modificaciones de escorrentías de pluviales, no podrán hacerse en perjuicio de terceros o provocando la degradación del DPH, por lo que, en obras que requieran grandes movimientos de tierras, se procurará respetar la ubicación de las líneas divisorias de aguas y, en lo posible, las vaguadas.

En caso de actuarse en las proximidades de lagos, lagunas y embalses, además de la correspondientes zonas de servidumbre y policía, podría existir en torno a ellos un perímetro de protección definido en virtud del artículo 243 del RDPH, donde el uso del suelo y las actividades que se desarrollen estarían condicionados con la finalidad de proteger la calidad del agua.

Conforme el artículo 111 del TRLA, "1. Las zonas pantanosas o encharcadizas, incluso las creadas artificialmente, tendrán la consideración de zonas húmedas. (...) 3. Toda actividad que afecte a tales zonas requerirá autorización o concesión administrativa".

Por su parte, el artículo 100.1 del TRLA dispone que se considerarán vertidos los que se realicen directa o indirectamente en las aguas continentales (superficiales o subterráneas), así como en el resto del dominio público hidráulico, cualquiera que sea el procedimiento o técnica utilizada. Está prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa, otorgada por esta confederación en el ámbito de la cuenca hidrográfica del Guadalquivir. En caso de vertido a cauces con régimen intermitente de caudal, el vertido podrá ser considerado con esta confederación como vertido directo a las aguas superficiales o vertido indirecto a las aguas subterráneas mediante filtración a través del suelo.

En caso de vertido a aguas de dominio público marítimo-terrestre, las autorizaciones son otorgadas por la Administración de la Comunidad Autónoma.

La regulación aplicable a los vertidos a las aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas, está contenida en el Capítulo II del Título III del RDPH. El régimen específico aplicable a las aguas residuales urbanas se establece en el Real Decreto-Ley 11/1995, por el que se establecen las Normas Aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas, y en el Real Decreto 509/1996, de desarrollo del anterior.

Por otra parte, las actividades agrarias que se pretendan desarrollar deberán estar a lo dispuesto en el Real Decreto 47/2022, de 18 de enero, sobre protección de las aguas contra la contaminación difusa producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias. En las zonas que, conforme al artículo 4 de este Real Decreto, hayan sido declaradas por la Comunidad Autónoma como "vulnerables", se deberán respetar las prescripciones establecidas por los programas de actuación y códigos de buenas prácticas agrarias aprobados por la

<http://www.chguadalquivir.es>

Pág. 5 de 13

Plaza España, Sector II  
41071-Sevilla  
TEL: 95 563 75 02  
FAX: 95 563 79 79

Firmado electrónicamente.  
CSV: MA0010DPQK0SP505DF1GWPX6TL247K1TC0



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 52/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DNM3YGO75MR6TF9PF25F6  
Verificación: <https://ciudadcalasedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 201





Comunidad Autónoma conforme a los artículos 6 y 5, respectivamente, del citado Real Decreto 47/2022. Estos códigos y programas establecen determinaciones referentes a la aplicación de fertilizantes y estiércoles a las tierras, a los tanques de almacenamiento de estiércol y a la gestión del uso de la tierra.

Finalmente, es necesario que consulte si el ámbito del plan o programa afecta a alguna zona protegida de las incluidas en el Anejo nº 5 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, aprobado por el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, a fin de que tenga en cuenta las prescripciones, limitaciones y/o prohibiciones aplicables en cada caso. Puede consultar y descargar el plan hidrológico completo en <http://www.chguadalquivir.es/demarcacion-hidrografica-guadalquivir>.

#### 4.- LIMITACIONES EN LAS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICÍA. ZONA DE FLUJO PREFERENTE

En zona de **servidumbre** es aplicable el artículo 7 del RDPH, según el cual esta zona tiene los fines siguientes:

- Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de **servidumbre** podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización de este Organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en zona de **servidumbre**, salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de **servidumbre** en casos muy justificados. Las construcciones e instalaciones en estas zonas precisan previa autorización de esta confederación.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia **servidumbre** y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la **servidumbre**, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

Conforme al artículo 9.4 del RDPH, "la ejecución de cualquier obra o trabajo en la **zona de policía de cauces** precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca". No obstante, en aplicación del artículo 78.1 del RDPH, si se trata de una construcción prevista en un Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o en un plan de obras de la Administración que hubiera sido informado favorablemente por esta confederación recogiendo las oportunas previsiones formuladas al efecto, no sería precisa la antedicha autorización, si bien todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados con suficiente anticipación al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.

Según el artículo 9.2 del RDPH, "la **zona de flujo preferente** es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o **via de intenso desagüe**, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir **graves daños** sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

<http://www.chguadalquivir.es>

Pág. 6 de 13

Plaza España, Sector II  
41071-Sevilla  
TEL: 95 563 75 02  
FAX: 95 563 79 79

Firmado electrónicamente.  
CSV: MA0010DPQK0SP505DF1GWPX6TL247K1TC0



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 53/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- Que el calado sea superior a 1 m.
- Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
- Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s.

Se entiende por vía de intenso desagué la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos".

El mismo artículo 9.2 establece que "la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagué de dichas zonas, en los términos previstos en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter".

En caso de que el área afectada por el plan o programa, por su proximidad a algún cauce, pudiera quedar incluida en zona de flujo preferente (en lo sucesivo, ZFP), deberá presentar ante esta confederación un estudio de inundabilidad que la determine, salvo que dicha área haya sido ya estudiada por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (en adelante, SNCZI) y en éste se haya determinado la ZFP, en cuyo caso podrá optar por asumir la zonificación establecida en el SNCZI o presentar un estudio local detallado. En la página web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico dispone de un visor del SNCZI (enlace directo: <https://sig.mapama.gob.es/snczi/>).

Las limitaciones en zona de flujo preferente se recogen en los artículos 9 bis a 9 quáter del RDPH:

- Artículo 9 bis: limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural.
- Artículo 9 ter: obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado.
- Artículo 9 quáter: régimen especial en municipios con más de 1/3 de su superficie incluida en la zona de flujo preferente.

A efectos del RDPH y de acuerdo con sus artículos 9 bis y 9 ter, los conceptos de "suelo rural" y "suelo urbanizado" son los definidos por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015.

## 5.- ZONAS INUNDABLES

Según el artículo 14 del RDPH, se consideran zonas inundables "los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años, (...)".

<http://www.chguadalquivir.es>

Pág. 7 de 13

Plaza España, Sector II  
41071-Sevilla  
TEL: 95 563 75 02  
FAX: 95 563 79 79

Firmado electrónicamente.  
CSV: MA0010DPQK0SP505DF1GWPX6TL247K1TC0



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 54/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, el artículo 14 bis establece en las zonas inundables las siguientes limitaciones en los usos del suelo:

1. Las **nuevas edificaciones y usos en suelos rurales** se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables. Cuando no sea posible, se estará a lo que al respecto establezca, en su caso, la normativa de la Comunidad Autónoma, teniendo en cuenta lo siguiente:

*"a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*

*b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones".*

2. En **suelos urbanizados**, podrá permitirse la construcción de **nuevas edificaciones**, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) arriba expuestas.
3. En el caso de **edificaciones ya existentes**, **tanto en suelos rurales como urbanizados**, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.
4. Además de lo establecido en el punto anterior, previamente al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.
5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la adminis-

<http://www.chguadalquivir.es>

Pág. 8 de 13

Plaza España, Sector II  
41071-Sevilla  
TEL: 95 563 75 02  
FAX: 95 563 79 79

Firmado electrónicamente.  
CSV: MA0010DPQK05P505DF1GWPX6TL247K1TC0



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 55/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA DEL  
GUADALQUIVIR, O.A.

Servicio técnico de DPH

tración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En caso de que el área afectada por el plan o programa, por su proximidad a algún cauce, pudiera quedar incluida en zona inundable, deberá presentar ante esta confederación un estudio de inundabilidad que la determine (incluyendo planos de calado y velocidad de flujo), salvo que dicha área haya sido ya estudiada por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y en éste se haya determinado la zona inundable, en cuyo caso podrá optar por asumir la zonificación establecida en el SNCZI o presentar un estudio local detallado. En la página web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico dispone de un visor del SNCZI (enlace directo: <https://sig.mapama.gob.es/snczi/>).

#### **6.- AGUAS SUBTERRÁNEAS Y ACUIFEROS**

Las actuaciones sobre formaciones acuíferas que puedan afectar a la calidad o al régimen hidrogeológico de las aguas subterráneas o impliquen su extracción o la recarga artificial, precisarán autorización o concesión previa de esta confederación.

La tramitación de las autorizaciones de vertido a las aguas subterráneas requiere la aportación de un estudio hidrogeológico previo, suscrito por técnico competente, que demuestre la inocuidad del vertido, conforme a los artículos 257 y 258 del RDPH. El vertido directo o indirecto a las aguas subterráneas de las sustancias peligrosas incluidas en la relación I del Anexo III del RDPH está prohibido, sin perjuicio de la excepción regulada en el apartado 3 del artículo 257.

#### **7.- ECOSISTEMAS ACUÁTICOS Y TERRESTRES DEPENDIENTES DE MASAS DE AGUA**

En aplicación de los artículos 97 y 93 del TRLA, está prohibida toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico o la del entorno afecto a dicho dominio.

Elo implica el respeto a la vegetación típica de las riberas y márgenes de las masas de agua, incluyendo ríos, arroyos, lagos, lagunas y, en caso de existir vegetación, embalses. En caso de que, por razones debidamente justificadas, sea preciso llevar a cabo acciones susceptibles de afectarla negativamente, deberán establecerse las medidas preventivas, correctoras y compensatorias necesarias, incluyendo las revegetaciones necesarias. En éstas deberán emplearse especies típicas de ribera autóctonas del sector biogeográfico donde se ubique la actuación. Además, el promotor de la actuación habrá de responsabilizarse del mantenimiento y cuidado de las especies implantadas durante al menos año, debiendo reponerlas en caso de marra; en el caso de especies arbóreas, si durante dicho año los ejemplares no hubieran alcanzado una talla de tres metros de altura, el plazo de mantenimiento y cuidado se extenderá hasta que la alcancen.

#### **8.- ASPECTOS GENERALES SOBRE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

En aplicación de los artículos 236 al 239 del RDPH, las concesiones o autorizaciones sobre obras, actividades, planes y programas en DPH que puedan contaminar o degradar el medio ambiente requerirán la presentación por el peticionario de un estudio para la evaluación de tales efectos, redactado por titulado superior competente. Dicho estudio de evaluación de efectos ambientales identificará, preverá y valorará las conse-

<http://www.chguadalquivir.es>

Pág. 9 de 13

Plaza España, Sector II  
41071-Sevilla  
TEL: 95 563 75 02  
FAX: 95 563 79 79

Firmado electrónicamente.  
CSV: MA0010DPQK0SP505DF1GWPX6TL247K1TC0



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 56/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DNM3YGO75MR6TF9PF25F6  
Verificación: <https://ciudadcalasedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 201





cuencias o efectos que la actuación pueda causar a la salubridad y al bienestar humano y al medio ambiente, e incluirán las cuatro fases siguientes:

- Descripción y establecimiento de las relaciones causa-efecto.
- Predicción y cálculo, en su caso, de los efectos y cuantificación de sus indicadores.
- Interpretación de los efectos.
- Previsiones a medio y largo plazo y medidas preventivas de efectos indeseables.
- En caso de que la supuesta contaminación o degradación del medio implicase afección de aguas subterráneas, el estudio incluirá la evaluación de las condiciones hidrogeológicas de la zona afectada, del eventual poder depurador del suelo y del subsuelo, y de los riesgos de contaminación y de alteración de la calidad de las aguas subterráneas por el vertido, determinando si la solución que se propone es adecuada, especialmente si se tratase de vertidos directos o indirectos.

Si la entidad de las obras o acciones a realizar es reducida, se admitirá una redacción simplificada del estudio.

### 9.- ASPECTOS ESPECÍFICOS SOBRE EL PLAN O PROGRAMA PRESENTADO

Se observa que en el ámbito territorial afectado por el Plan de Reforma Interior, objeto de este informe se localizan los siguientes:

#### a) Cauces públicos y embalses:

Consultando la capa de capa de Red Hidrográfica de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Confederación del Guadalquivir (IDE-Guadalquivir - <https://idechg.chguadalquivir.es/>), no se observa que por el entorno inmediato o dentro del ámbito territorial objeto de este informe discurren cauces públicos.

Los cauces más cercanos al ámbito del presente informe son:

- Río Guadaíra: discurre a más de 1700 metros al sur del ámbito del PRI.
- Arroyo innominado Id tramo 72145: discurre a unos 2000 metros al norte del ámbito del PRI.
- Arroyo innominado Id tramo 72020: tributario del río Guadaíra por su margen derecha, discurre a unos 850 metros al sur del ámbito.

Por tanto, no existiendo afecciones al dominio público hidráulico ni a sus zonas asociadas.

<http://www.chguadalquivir.es>

Pág. 10 de 13

Plaza España, Sector II  
41071-Sevilla  
TEL: 95 563 75 02  
FAX: 95 563 79 79

Firmado electrónicamente.  
CSV: MA0010DPQK0SP505DF1GWPX6TL247K1TC0



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 57/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Red hidrográfica del entorno.

**b) Masas de agua subterránea:**

La zona se encuentra sobre la masa de agua subterránea "Sevilla-Carmona" (código ES050MSBT000054700). Se encuentra en mal estado cuantitativo y en mal estado químico, siendo su estado global Malo.

Puede consultar la localización y datos adicionales sobre estos elementos y sobre las zonas protegidas (zonas de captación de agua para abastecimiento, zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario, zonas sensibles, zonas húmedas, zonas de protección de hábitats o especies, zonas de producción de especies económicamente significativas, masas de agua de uso recreativo, perímetros de protección de aguas minerales y termales, y reservas naturales fluviales, etc.) en el visualizador de la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (<https://idechg.chguadalquivir.es/nodo/Visualiza/map.html>).

Otras Administraciones también pueden ofrecer información, cartografía y visores de gran utilidad, como el Instituto Geográfico Nacional (<http://www.ign.es/web/ign/portal/cbg-area-cartografia>) y la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, por medio de la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM).

Consultando la cartografía de zonas inundables realizadas dentro de los trabajos del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) realizados por el MITERD, para el cumplimiento de la directiva de zonas inundables y su desarrollo en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, se comprueba que el tramo de río Guadaíra que discurre por el entorno del núcleo urbano de Alcalá de Guadaíra ha sido estudiado dentro de esos trabajos. Se aprecia en la imagen inferior que

<http://www.chguadalquivir.es>

Pág. 11 de 13

Plaza España, Sector II  
41071-Sevilla  
TEL: 95 563 75 02  
FAX: 95 563 79 79

Firmado electrónicamente.  
CSV: MA0010DPQK0SP505DF1GWPX6TL247K1TC0



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 58/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA DEL  
GUADALQUIVIR, O.A.

Servicio técnico de DPH

el ámbito del Plan de Reforma Interior no se ve afectado por la lámina de inundación asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno.



Zona inundable del río Guadalquivir (T500 años) en el entorno del núcleo urbano de Alcalá de Guadaíra

Respecto de los otros cauces innominados indicados anteriormente, u otros que pudieran existir y no se han indicado en este informe, no está estudiada su inundabilidad, por lo que se deberá de justificar que Plan de Reforma Interior no se ve afectado por la lámina de inundación asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno de los mismos.

En relación al Abastecimiento se recuerda que se tendrán que cumplir con las previsiones contempladas en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir (PHDG) y en su momento se solicitará informe a la Oficina de Planificación Hidrológica sobre la suficiencia de recursos hídricos y sobre la adecuación a las citadas previsiones del PHDG.

Cabe recordar que en el artículo 245 del RDPH referente a "Autorización de vertido" se indica: "Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización. Dicha autorización corresponde a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente".

<http://www.chguadalquivir.es>

Pág. 12 de 13

Plaza España, Sector II  
41071-Sevilla  
TEL: 95 563 75 02  
FAX: 95 563 79 79

Firmado electrónicamente.  
CSV: MA0010DPQK0SP505DF1GWPX6TL247K1TC0



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 59/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DMM3YGO75MR6TF9PF25F6  
Verificación: <https://ciudadcalca.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 132 de 201





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA DEL  
GUADALQUIVIR, O.A.

Servicio técnico de DPH

Por su lado, el artículo 259 ter, del mismo Reglamento, relativo a "Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia" define en su apartado 1 condiciones para zonas urbanas y en su apartado 2 condiciones para zonas industriales, que deberán de tenerse en cuenta en el diseño de la red de Saneamiento.

Cabe recordar que el Artículo 126 ter del RDPH referente a "Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso" indica en su apartado 7: "Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue".

**10.- DETERMINACIÓN ADICIONAL PARA LA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

En el documento del estudio ambiental estratégico (EAE), el cumplimiento de la normativa sectorial de aguas debe quedar reflejado explícitamente en un Anexo Sectorial de Aguas o, si la extensión del plan o programa es reducida, en un simple apartado del EAE. Ello sin perjuicio de su adecuada integración funcional en el conjunto del plan o programa.

Este informe se emite exclusivamente a los efectos de lo recogido en la Ley GICA referente a consultas previas relativas a la Evaluación Ambiental Estratégica por lo que no eximen del cumplimiento de lo establecido en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, o del 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, según el caso, así como de las obligaciones establecidas en la correspondiente normativa sectorial.

EL TÉCNICO DEL SERVICIO  
José A. Calvo Ruiz

Conforme  
EL COMISARIO ADJUNTO  
Juan Luch Peñalver

VºBº  
EL COMISARIO DE AGUAS  
Alejandro Rodríguez González

<http://www.chguadalquivir.es>

Pág. 13 de 13

Plaza España, Sector II  
41071-Sevilla  
TEL: 95 563 75 02  
FAX: 95 563 79 79

Firmado electrónicamente.  
CSV: MA0010DPQK0SP505DF1GWPX6TL247K1TC0



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 60/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y  
Economía Azul  
Delegación Territorial en Sevilla

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: N/R- VP/JG/ BHP N.º Registro. VP 1119/2023 Fecha:<la de la firma electrónica>

Asunto: Remisión de informe EXPEDIENTE EAE/SE/0101/2023

Remitente: SECRETARIA GENERAL (DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS)

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL- DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

**Plan/Programa:** PLAN DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁMBITO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO UE-60-NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA"

**Municipio:** Alcalá de Guadaíra(Sevilla)

**Asunto:** Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica

En respuesta a la solicitud de informe del Servicio de Protección Ambiental-Departamento de Prevención Ambiental, respecto a la Consulta en trámite de Estudio Ambiental Estratégico del EXPEDIENTE EAE/SE/0101/2022, " PLAN DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁMBITO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO UE-60-NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA", sobre la posible afección del dominio público pecuario por la ejecución de dicho proyecto, se emite lo siguiente:

Consultada la documentación presentada por el promotor de la actividad, el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Alcalá de Guadaíra(Sevilla) y Croquis de la Clasificación, se informa que dicha Actuación **no presenta afección al dominio público pecuario.**

El Secretario General Provincial

Julio García Moreno



Es copia auténtica de documento electrónico

JULIO GARCIA MORENO - SECRETARIO/A GENERAL PROVINCIAL		21/12/2023	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJAGKBY2C7HZGNHD7VQGECTYTDKU	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 61/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DMM3YGO75MR6TF9PF25F6  
Verificación: <https://ciudadcalasedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 134 de 201





Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y  
Economía Azul  
Delegación Territorial en Sevilla

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

Asunto: \_\_\_\_\_

Remitente: SERVICIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Ref.: SENP/ARS.

Expediente: EAE/SE/0101/2023.

Asunto: Plan de Reforma Interior en el Ámbito de Transformación Urbanística en Suelo Urbano UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda".

Promotor: Ayuntamiento Alcalá de Guadaíra.

T.M.: Alcalá de Guadaíra.

No existen afecciones apreciables a espacios de la Red Natura 2000 que precisen de una evaluación específica, conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

La documentación aportada incluye la necesaria para realizar la evaluación específica conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

EL TITULADO SUPERIOR  
Fdo. Antonio Rodríguez Sierra.

EL JEFE DEL SERVICIO DE ESPACIOS  
NATURALES PROTEGIDOS.  
Fdo.: Francisco Javier Herrera Gil.



Es copia auténtica de documento electrónico

FRANCISCO JAVIER HERRERA GIL		24/03/2023	PÁGINA 1/1
ANTONIO RODRIGUEZ SIERRA			
VERIFICACIÓN	BndJAR8A2Q4TU5EGM4K3G8TRHS9QWw	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 62/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: 3995DNM3YGO75MR6TF9PF25F6  
Verificación: <https://ciudadalecala.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 135 de 201





Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul  
Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: /2023

Fecha: la de la firma

Asunto: INFORME EXPEDIENTE EAE/SE/0101/2023

Remitente: SERVICIO GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Destinatario: SERVICIO PROTECCIÓN AMBIENTAL

En relación con el Borrador y con el Documento Inicial Estratégico del "PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-60 NORTE CAMINO DE CUCHIPANDA", cuyo promotor es INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U., en el término municipal de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), le comunico que no se aprecian afecciones significativas en lo referente a las competencias de este Servicio.

EL TITULADO SUPERIOR

Fdo: Guillermo José Berdún Agudo

Vº Bº EL JEFE DE SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Fdo: Antonio Garzás Martín Almagro



Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ANTONIO GARZAS MARTIN DE ALMAGRO GUILLERMO JOSE BERDUN AGUDO	10/10/2023	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmMD4FU8X8P9PX6EUTVGJ3P278B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 63/70
VERIFICACIÓN	Pk2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO  
Delegación Territorial en Sevilla

**Fecha:** <la de la firma electrónica>  
**Ntra. Ref.:** EIS 31-23/23-SE-SEA-009  
**Su Ref.:** EAE/SE/0101/2023  
**Asunto:** Plan de Reforma Interior en el Ámbito de Transformación Urbanística en Suelo Urbano UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda". Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

**DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA**  
**Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul**  
Servicio de Protección Ambiental  
Avda. De Grecia, s/n (Los Bermejales)  
41012- Sevilla

En contestación a su escrito, de fecha 07/03/2023 en la que solicitan, en virtud de los *art. 38 a 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, cualquier indicación que se estime beneficiosa para una mayor protección y defensa del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que se considere conveniente con relación a nuestras competencias y, una vez que se ha procedido a examinar el documento ambiental estratégico y el borrador del plan aportados, se realizan las apreciaciones que se indican a continuación:

**1. Justificación del proyecto.**

Descripción de la actuación:

De acuerdo con la documentación aportada por la entidad promotora, la ordenación propuesta tiene como finalidad la creación de un gran espacio para la implantación de una o más empresas con necesidad de suelo para el desarrollo de actividades empresariales en amplias parcelas tanto para procesos productivos, logísticos, servicios, etc. Con ello se trata de conseguir la mayor parcela posible con los accesos adecuados a través de la calle Cuchipanda Dos y de conexión con la Ronda Norte por vía de servicio que permita además acceso y continuidad con la UE 61.

En cuanto a dotaciones previstas en el actual PGOU, éstas se limitan a la obtención del sistema general viario de la Ronda Norte ya ejecutado, pero pendiente de la cesión de los suelos. En la ordenación propuesta se propone el tratamiento del espacio libre residual de la Ronda Norte motivado por el desplazamiento del trazado inicialmente previsto, así como el incremento de plazas de aparcamiento en la calle Cuchipanda Dos que, junto con las que se prevén en la vía de servicio a conectar con la Ronda Norte, favorecen la disponibilidad de plazas de aparcamiento en el polígono industrial de cuchipanda. Esta actuación se ve complementada con las exigencias de cubrir plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas. Con la trama urbana que se propone, se está en las exigencias dotacionales recogidas en el PGOU vigente.

**2. Ubicación del proyecto.**

Ubicación geográfica y entorno

La zona de estudio se localiza en el término municipal de Alcalá de Guadaíra, en la comarca de la Campiña sevillana, en pleno Valle del Guadalquivir.

Avenida Luis Montoto 87 - 89. 41071 Sevilla  
Telf: 955 10 68 00  
dt.se.salud@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VHS0PPW5BXJG03T4QHRG4XFVLR3ZA. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	REGINA MARIA SERRANO FERRERO	FECHA	16/03/2023
ID. FIRMA	VHS0PPW5BXJG03T4QHRG4XFVLR3ZA	PÁGINA	1/7

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 64/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JGXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO  
Delegación Territorial en Sevilla

El ámbito del Plan de Reforma Interior se corresponde con la UE-60-NORTE "Camino de Cuchipanda", del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla). El sector está situado en los suelos que conforman el polígono industrial Cuchipanda, a pie de la Ronda Norte, como se puede observar en la siguiente figura:



Figura 1. Ámbito del Plan de Reforma Interior  
Fuente: Documento Ambiental Estratégico P.R.I. en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano de la U-60-NORTE "Camino de Cuchipanda". Alcalá de Guadaíra

Los terrenos sobre los que actúa se encuentran prácticamente urbanizados y están ocupados por un solar delimitado completamente por viales, inserto en un polígono industrial y donde se llevan a cabo depósitos de residuos y otras actividades antrópicas. Por lo tanto, presentan un suelo totalmente antropizado cuya topografía se ha ido modificando consecuencia de las actuaciones mencionadas.

Estudio de alternativas y alternativa seleccionada:

Las alternativas a partir de las cuáles se justifica la selección final de la elección de la ordenación y propuesta del PRI a desarrollar son las siguientes:

- Alternativa 0: no actuación (mantener la situación actual del suelo).
- Alternativa 1: propuesta ajustándose a la ordenación del PERI de 2008.
- Alternativa 2: propuesta planeando viarios interiores.

Avenida Luis Montoto 87 - 89. 41071 Sevilla  
Telf: 955 00 68 00  
dt.se.salud@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VHS0PPW5BXJG03T4QHRG4XFVLR3ZA. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	REGINA MARIA SERRANO FERRERO	FECHA	16/03/2023
ID. FIRMA	VHS0PPW5BXJG03T4QHRG4XFVLR3ZA	PÁGINA	2/7

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 65/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO  
Delegación Territorial en Sevilla

- Alternativa 3: propuesta planteando una gran parcela susceptible de parcelación con acceso solo por la calle Cuchipanda Dos y viario de conexión de la ronda Norte con la UE-61.

Las características de la zona con alto nivel de urbanización en su entorno y la parcela sobre la que se actúa están con un alto grado de antropización no existiendo afecciones ambientales potenciales significativas, siendo la incidencia ambiental la que venga derivada de las actuaciones de urbanización e implantación de los usos industriales que se localicen en ellas.

La alternativa 0, obedece a no actuar, dejando el ámbito en su actual situación. La no actuación implica en relación con el entorno dejar desconectado el ámbito del desarrollo de la UE-61 "Cementos Atlántico" El terreno actual queda rodeado por red viaria y parcelas ocupadas por actividades industriales, presentando un difícil aprovechamiento como uso rural (suelo procedente de antiguos olivares) no reuniendo las condiciones para una actividad agraria sostenible.

La alternativa 1 consiste en recoger una ordenación similar a la que fue objeto del plan especial de reforma interior aprobado en 2008. Esta solución permite un encaje en la malla urbana existente facilitando las conexiones con la UE -61, presenta una tipología industrial intensiva de nave nido en parcelas de pequeñas dimensiones cuya demanda actual es escasa lo que supone un desarrollo de alto coste no dando respuesta a las necesidades actuales de suelos productivos.

La alternativa 2 plantea la conexión con la ronda norte conectándola con la UE-61, y planteando un viario interior que permite la obtención de 2 grandes parcelas susceptibles de ser parceladas. El criterio de esta ordenación es el de la obtención de suelos para implantación de usos industriales y logísticos, en parcelas de grandes dimensiones con necesidad de espacios de maniobra, acordes con las necesidades de suelos de estas características actualmente.

La alternativa 3 parte de la obtención de una gran parcela susceptible de parcelación, pero con las dimensiones más acordes con la actual demanda de mercado. Esta alternativa permite la obtención de una gran parcela con acceso tanto por C/Cuchipanda Dos, como por el viario de conexión con la Ronda Norte, permitiendo la posibilidad de implantación de industrial con necesidad de disponibilidad de suelo, y favoreciendo también la implantación de usos logísticos. También resuelve la conexión de la Ronda Norte con la UE-61 "Cementos Atlántico" y permite la posibilidad de parcelaciones actuaciones encaminadas a apertura de nuevos viarios en caso de ser de interés para el desarrollo del ámbito

La alternativa adoptada en el documento de avances es la n° 3, habida cuenta de que reúne las condiciones más adecuadas para el desarrollo del sector tanto desde el punto de vista funcional, socioeconómico, así como ambiental presentando la menor incidencia en los procesos urbanizadores, salvo en el caso de no actuación. Por ello, es la alternativa que se establece como la más viable.

**3. Medio socioeconómico.**

La entidad promotora incluye en el documento presentado "VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD: PLAN DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁMBITO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO DE LA UE-60-NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA" ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA), fechado en octubre de 2022, un epígrafe denominado "3. Caracterización de la población" en el que se realiza un estudio de la población del término municipal de Alcalá de Guadaira (población, crecimiento natural, migraciones,

Avenida Luis Montoto 87 - 89. 41071 Sevilla  
Telf: 955 00 68 00  
dt.se.salud@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VHS0PPW5BXJG03T4QHRG4XFVLR3ZA. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	REGINA MARIA SIERRANO FERRERO	FECHA	16/03/2023
ID. FIRMA	VHS0PPW5BXJG03T4QHRG4XFVLR3ZA	PÁGINA	3/7

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 66/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO  
Delegación Territorial en Sevilla

datos de mortalidad...) así como aporta datos sobre la actividad económica mediante la aportación de algunos indicadores tales como paro, tasa de desempleo, contratos registrados, entre otros.

Esta administración considera a priori población potencialmente afectada a aquella que reside dentro de un radio de 1.000 m de la actuación. Como puede observarse en lo figura siguiente, dentro de este radio existe población del núcleo de Alcalá de Guadaíra que puede verse afectada.

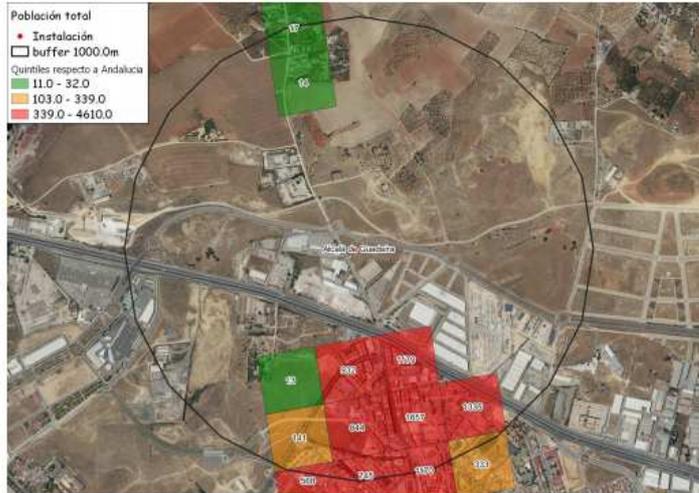


Figura 2. Población existente en un radio de 1.000 m de la actuación

Debería hacerse una caracterización más completa de la población del entorno, incluyendo a la población vulnerable (residencia de ancianos, centros de salud, colegios, centros de educación infantil, etc) al menos dentro del área mencionada. Esta caracterización debe incluir un estudio de la población que puede verse afectada por la actuación, obteniendo una colección de datos de partida que pueda usarse como base de comparación para evaluar los resultados obtenidos en la implementación de un proyecto. Estos datos incluyen las características sociales, económicas, ambientales, demográficas y de salud de la población, ya que determinan la vulnerabilidad de una población a los efectos del planeamiento. Se recomienda consultar/incluir los datos publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

Se debe adjuntar:

- ✓ perfil demográfico: población por sexo y grupos de edad. Núcleos urbanos y diseminados.

Avenida Luis Montoto 87 - 89. 41071 Sevilla  
Telf: 955 00 68 00  
dt.se.salud@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VHS0PPW5BXJGD3T4QHRG4XFVLR3ZA. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	REGINA MARIA SERRANO FERRERO	FECHA	16/03/2023
ID. FIRMA	VHS0PPW5BXJGD3T4QHRG4XFVLR3ZA	PÁGINA	4/7

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 67/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO  
Delegación Territorial en Sevilla

- ✓ perfil socioeconómico: identificar grupos en riesgo de exclusión a partir de datos académicos, de renta y empleo.
- ✓ población vulnerable.

**4. Identificación de los determinantes.**

La persona promotora incluye en el documento ambiental estratégico, tal y como se ha mencionado anteriormente, un documento de Valoración de Impacto en la Salud. Dentro del mismo, en su Apartado 4. IDENTIFICACIÓN DE LOS POTENCIALES EFECTOS DE LA ACTUACIÓN EN LOS DETERMINANTES DE LA SALUD, trata de identificar los principales efectos potenciales del proyecto utilizando una "Lista de chequeo" mediante la cual se valora de forma sencilla el impacto de la salud en la población. Los determinantes en salud analizados son los siguientes:

- Zonas verdes/Espacios vacíos/Espacios de uso público: Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro) Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.
- Movilidad sostenible/Accesibilidad a servicios: Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor. Accesibilidad a transporte público. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios. Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.
- Diseño urbano y ocupación del territorio: Existencia y localización de viviendas de promoción pública. Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo. Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).
- Metabolismo urbano: Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.
- Convivencia social: El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo. La habitabilidad del entorno urbano. El empleo local y el desarrollo económico. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...). Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social
- Otras áreas de intervención: Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población. Calidad y productividad

Avenida Luis Montoto 87 - 89. 41071 Sevilla  
Telf: 955 00 68 00  
dt.se.salud@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VHS0PPW5BXJG03T4QHRG4XFVLR3ZA. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	REGINA MARIA SIERRANO FERRERO	FECHA	16/03/2023
ID. FIRMA	VHS0PPW5BXJG03T4QHRG4XFVLR3ZA	PÁGINA	5/7

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 68/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO  
Delegación Territorial en Sevilla

de los suelos y de las aguas subterráneas. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.

**5. Valoración de los impactos (efectos en salud humana y poblaciones).**

Trás el análisis de los impactos sobre los determinantes en salud, la persona promotora realiza, en el epígrafe 5 del mismo documento VIS, un análisis preliminar de los potenciales impactos significativos para la salud.

La actuación supone reordenar los usos industriales previstos, generando una parcela en la que tendrán cabida una o dos actividades industriales. Además, se contempla la generación de viales, acerados, aparcamientos y una pequeña zona verde. Teniendo en cuenta la localización de dichas actividades, no es previsible, de acuerdo con el promotor, la afección a la salud de la población cercana, situada por otro lado bastante alejada del sector, al otro lado del polígono industrial y de la autovía A-92. En todo caso, en función de las actividades que definitivamente se implanten, puede generarse afecciones por contaminación atmosférica y acústica, si bien serán evaluadas en los procedimientos posteriores de AAI, AAU o Calificación Ambiental.

La entidad promotora concluye que teniendo en cuenta la escasa entidad de la actuación, los usos previstos (industria) y la localización solamente se han detectado dos impactos determinantes para la salud que se consideren como significativos, una vez analizada la lista de chequeo anteriormente citada:

- Contaminación acústica
- Contaminación atmosférica

Finalizada la etapa anterior, la persona promotora concluye que no existen impactos significativos que impliquen la realización de una valoración de la relevancia de los impactos detectados, ya que con simples medidas correctoras durante el funcionamiento de las distintas actividades se anulan los impactos detectados, es decir, que la actividad no influirá negativamente en la salud de la población del área de influencia.

**6. Conclusiones.**

El documento presentado por el promotor resulta bastante correcto, si bien se indica a continuación la **información que debe ampliarse** y algunos aspectos que no han quedado suficientemente aclarados, así como el enfoque con que debe analizarse esta información.

- A priori se considera, población potencialmente afectada, a aquella que residen dentro de un radio de 1.000 m de la actuación. Debería hacerse una caracterización de la población vulnerable (residencia de ancianos, centros de salud, colegios, centros de educación infantil, etc) al menos dentro del área mencionada.
- Deben incluirse los resultados de los procesos de consulta y participación ciudadana.

Avenida Luis Montoto 87 - 89. 41071 Sevilla  
Telf: 955 00 68 00  
dt.se.csalud@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VHS0PPW5BXJG03T4QHRG4XFVLR3ZA. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	REGINA MARIA SERRANO FERRERO	FECHA	16/03/2023
ID. FIRMA	VHS0PPW5BXJG03T4QHRG4XFVLR3ZA	PÁGINA	6/7

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 69/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO  
Delegación Territorial en Sevilla

- Finalmente, refiriéndonos a la **orientación** o alcance global que se debería dar al documento, se quiere significar que el objetivo último de un procedimiento de evaluación del impacto en salud debería ser ayudar a incorporar el factor salud en la toma de decisiones de una actuación. Por ejemplo, en el presente plan especial, este objetivo se traduciría en ayudar a visualizar en qué medida repercutiría sobre la población el desarrollo de las determinaciones del mismo y cómo la alternativa finalmente elegida contribuye a optimizar el bienestar de la misma comparando los resultados en salud con los que se obtendrían con cualquiera de las opciones consideradas y qué actuaciones adicionales pueden adoptarse para optimizar dichos resultados, reduciendo los impactos negativos y maximizando los positivos.

Analizado el documento de impacto ambiental/ documento ambiental estratégico que presenta el promotor valoramos, dentro de nuestras competencias, que no se esperan impactos significativos negativos en la salud en el desarrollo de este proyecto, habiéndose optimizado los existentes. Como consecuencia, se otorga nuestra conformidad a la autorización solicitada, siempre y cuando no exista oposición al proyecto u objeciones por parte de la ciudadanía que no hayan sido valoradas.

No obstante, se informa que según establece el artículo 56.1 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, ese instrumento de planeamiento está sometido a informe de evaluación del impacto en la salud, salvo que, conforme a lo previsto en su artículo 56.3, letra b), no presente impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por esta Consejería en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud, establecido en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tras su modificación por el Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía. Este cribado requiere la entrega de una documentación específica cuyo contenido puede consultarse en dicho decreto, además de información de apoyo existente en la página web de la Consejería de Salud y Consumo.

Lo cual se informa para que, conforme a lo previsto en el artículo 19.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integradada de la Calidad Ambiental, se dé traslado de esta información al órgano sustantivo y a la Administración promotora junto con el documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

En este sentido, puede ser de interés conocer los documentos que la Consejería de Salud y Consumo ha puesto a disposición de las personas/administraciones promotoras en su página web:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/saludyconsumo/areas/evaluacion-impacto/guias-metodologicas.html>

LA DELEGADA TERRITORIAL DE SALUD Y CONSUMO

Fdo.: Regina Serrano Ferrero

Avenida Luis Montoto 87 - 89. 41071 Sevilla  
Telf: 955 00 68 00  
dt.se.salud@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VHS0PPW5BXJG03T4QHRG4XFVLR3ZA. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	REGINA MARIA SERRANO FERRERO	FECHA	16/03/2023
ID. FIRMA	VHS0PPW5BXJG03T4QHRG4XFVLR3ZA	PÁGINA	7/7

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	17/01/2024	PÁGINA 70/70
VERIFICACIÓN	Px2jm8BDT7JJCXEZULJC9ACVEGVCMN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## ANEXO 3. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO. CAPÍTULOS 7, 8 Y 9.



Documento Ambiental Estratégico PLAN DE REFORMA INTERIOR  
en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-60-NORTE  
en Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

### 7 MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

Una vez realizado el análisis y valoración de los impactos de la actuación, se procede a proponer una serie de medidas protectoras y correctoras para aquellas actuaciones que puedan tener algún tipo de impacto en el medio.

Las medidas protectoras serán aquellas orientadas a prevenir, evitar o limitar el impacto que pueda generar determinado proceso o actuación. Partiendo de la premisa de que la mejor alternativa es evitar el impacto, el cumplimiento de estas medidas será esencial para que los impactos se minimicen.

Por su parte, las medidas correctoras serán aquellas que, una vez producido el impacto por ser este inevitable, se orienten a corregir o reducir el mismo en la medida de lo posible.

Las medidas planteadas se detallan a continuación diferenciando la fase de construcción y desmantelamiento y la fase de funcionamiento, estableciéndose, en cada una de ellas, las medidas para los impactos detallados en el capítulo anterior.

#### 7.1 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO, AL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES Y EL MODELO DE MOVILIDAD/ACCESIBILIDAD FUNCIONAL.

##### 7.1.1 FASE DE CONSTRUCCIÓN

###### *Contaminantes atmosféricos*

- Los vehículos que transporten áridos o cualquier material susceptible de levantar polvo, deberán ir provistos de lonas o cerramientos que eviten derrames o voladuras.
- Para cumplimiento de la legislación vigente en materia de emisión de gases y contaminantes a la atmósfera, así como ruidos, se reglarán todos los motores de la maquinaria y vehículos de carga.
- Se exigirá el estricto cumplimiento de lo establecido por la Dirección General de Tráfico en lo referente a la Inspección de Vehículos (I.T.V).



- En el manejo de maquinaria y vehículos se observarán las siguientes pautas: evitar el exceso de velocidad, realizar una conducción sin aceleraciones ni retenciones, planificar los recorridos para optimizar el rendimiento, evitando el funcionamiento simultáneo de maquinaria pesada cuando sea innecesario.
- Control de emisiones por evaporación desde los depósitos de combustible y carburadores, tanto en ruta como en repostado.
- Realización de riegos periódicos. Dichos riegos se efectuarán en todas las superficies de actuación, lugares de acopio (incluso la tierra vegetal), de forma que todas estas zonas tengan el grado de humedad necesario y suficiente para evitar la producción de polvo.
- Los riegos se realizarán a través de un camión cisterna (0,25 l/m<sup>2</sup>). El método para el control del polvo mediante el riego con agua es un método generalizado, bastante económico y efectivo, tanto para las partículas totales como para las inhalables.
- La periodicidad de los riegos se adaptará a las características del suelo y de la climatología, para mantener permanentemente húmedos los caminos utilizados. Se tendrán en cuenta los siguientes factores:
  - Como norma general, se efectuarán determinados riegos diarios, según la temperatura media del mes, con el siguiente criterio: 3 riegos si la temperatura media es mayor de 20 °C, dos riegos si es mayor de 15 °C, un riego si es mayor de 10 °C y ninguno si es menor de 10 °C.
  - Los días más calurosos y los más ventosos se efectuarán un mayor número de riegos.
  - Los días de lluvias no se efectuarán riegos.
- Los materiales tales como cemento, arena, etc., serán dispuestos en cubas durante el tiempo de utilización o cubierto con lonas o similar cuando no se estén utilizando.
- En días de fuertes vientos, evitar trabajar en las zonas más expuestas y tener siempre en cuenta la dirección del mismo para organizar los tajos.
- Se intentará agilizar el transporte hacia los vertederos autorizados de los escombros y las tierras producidos para minimizar así la dispersión de polvo.



- Se recomienda la adquisición de áridos prelavados para evitar la generación de polvo en suspensión durante las distintas fases constructivas. Los áridos serán adquiridos en canteras legalizadas y autorizadas.
- Se limitará la velocidad de circulación de los vehículos por los caminos de firme terrizo (aprox 20 Km/h).
- Antes de la salida de la maquinaria del recinto, se extenderá una capa de zahorra por la que deberá pasar toda la maquinaria al salir de la obra, con el objetivo de evitar derrames de barro en la calzada.

#### **Ruido y vibraciones**

- Horarios de ejecución de las obras: los horarios de ejecución de las obras deberán respetar los horarios de noche, no debiendo empezar antes de las 8:00, ni prolongarse más allá de las 22:00.
- Viales de acceso: Se deberían trazar los viales de acceso de la maquinaria pesada destinada a la obra de forma que se limite la afección a la población, alejándolos de las viviendas identificadas.
  - Se deben minimizar las posibles irregularidades existentes en los viales de circulación previstos para vehículos pesados. Además, debería establecerse un programa de mantenimiento preventivo de dichos viales, de tal forma que se detecten y corrijan eventuales deterioros de la superficie rodante que pudieran incrementar el nivel de ruido asociado a la actividad.
  - Se sugiere que la circulación de vehículos pesados, tanto en el interior de las instalaciones como en su exterior, se produzca a baja velocidad y sin aceleraciones bruscas.
- Uso del material de construcción más silencioso disponible: Entre las opciones de material y sistemas de construcción disponibles se deberán elegir aquellas que limiten en lo posible la emisión de ruido y vibraciones al entorno.
- Se comprobará que toda la maquinaria a utilizar durante las obras, está correctamente marcada con el certificado CE.
- Los elementos contaminantes considerados como fijos, se localizarán en zonas alejadas de las zonas sensibles.



- Durante esta fase se estará a lo dispuesto en Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y demás legislación en la materia.
- Mantenimiento de la maquinaria de obra de conformidad con el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Se prohibirá el uso de sirenas, cláxones u otros medios sonoros de señalización, excepto en aquellas labores en que su uso sea necesario para la prevención de accidentes.
- Evitar el vertido de materiales desde grandes alturas.
- Programar las actividades de obra para evitar efectos acumulativos de las emisiones.
- Adecuar la velocidad de la maquinaria en la zona.
- Informar a los operarios de las medidas para reducir las emisiones acústicas.

#### **Ocupación y compactación**

- Se realizará, juntamente con las operaciones de replanteo, la delimitación física de la zona de ocupación de obra (incluidas zonas de acopios, campamentos de obra y zonas de movimiento de maquinaria) mediante cinta señalizadora, al objeto de que no sea invadido ningún espacio ajeno a la propia obra.
- Se prohibirá expresamente la circulación de maquinaria fuera de las zonas de trabajo.
- Se deberá mostrar especial cuidado con la tierra vegetal extraída de zanjas y cimentaciones para que se pueda reutilizar tras la finalización de las obras.
- El cierre de las zanjas se realizará lo antes posible tras la apertura la misma y la instalación de las conducciones.
- La localización de los elementos auxiliares de la obra se realizará exclusivamente en las zonas previstas para tal fin, que además estarán debidamente acondicionadas y contarán con precauciones y medidas de contención adecuadas al tipo de actividad a desarrollar en las mismas.

#### **Contaminación del suelo**

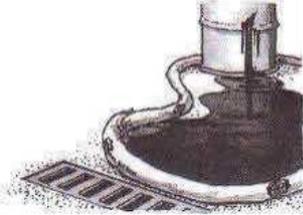
- En caso de instalación de un depósito de gasoil, además de su legalización pertinente, deberá instalarse en una zona llana y pavimentada, dotada de las medidas de seguridad ante posibles vertidos.



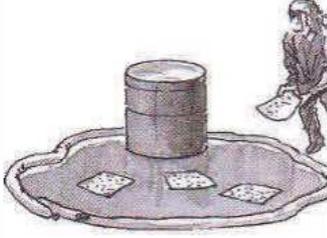
- En la zona de instalaciones auxiliar prevista se habilitará una zona adecuada para el aparcamiento de la maquinaria y caseta de gestión de residuos peligrosos, favoreciendo así la gestión de los posibles escapes y derrames de líquidos.
- El emplazamiento anterior irá provisto de las medidas contempladas para la gestión de los residuos urbanos y peligrosos.
- Impedir el vertido de aceites, grasas y demás líquidos procedentes de la maquinaria operativa. En caso de producirse, éstos se recogerán en el menor tiempo posible y serán gestionados como residuos peligrosos.
- El mantenimiento de la maquinaria deberá realizarse en talleres externos. En caso de no ser posible dicha opción, se realizará en la zona pavimentada, extremando la precaución de recoger cualquier goteo de sustancias contaminantes.
- En caso de hormigonados, se habilitará una zona de lavado de los camiones hormigonera, que favorezca la recogida del agua mezclada con hormigón para su posterior utilización en el mortero o traslado a vertedero de inertes una vez seco el residuo.
- El almacenamiento de materiales ferrosos debe ser realizado en pilas sobre bases de madera (para impedir el contacto directo con el suelo, y minimizando la migración de elementos contaminantes hacia este).
- Se llevará a cabo un acopio de la tierra vegetal existente en la parcela. La gestión de la tierra vegetal es muy recomendable, tanto por la preservación del organismo vivo que constituye el suelo como por el ahorro que en aportes posteriores de tierras vegetales representa. El suelo vegetal deberá ser apilado inmediatamente en lugares preparados previamente en caballones cuya altura máxima no superará los 1,5 metros, de esta forma se mantienen las condiciones aeróbicas y se evita la compactación del suelo. La tierra vegetal será usada para la formación de las zonas verdes del sector. En caso de existir sobrantes de dicha tierra tras aplicarla en las zonas verdes, se hablará con propietarios y Ayuntamientos para buscarle un destino que genere una plusvalía ambiental (uso en otras zonas ajardinadas, agricultura, etc.).
- En caso de producirse un vertido, se seguirá el siguiente Protocolo en caso de fuga o derrame de sustancias peligrosas:



- Las instalaciones auxiliares deberán contar con un Spill Kits, compuesto por material absorbente genérico para suelo terrizo, absorbente genérico para pavimento, calcetines de contención, material para neutralización de líquidos inflamables (carbón activo o similar). Además, deberá contar con extintor, con todos los EPI'S necesarios (guantes, mascarillas, etc) y copia de todas las Fichas de Seguridad utilizadas en la obra:
- El procedimiento de actuación es el siguiente:

PASO	DESCRIPCIÓN	GRÁFICO
1. Evaluar el riesgo	Analizar el derrame e identificar el material derramado con la Ficha de Seguridad.	
2. Seleccionar el EPI	Cuando sea necesario seleccionar la ropa protectora y el equipo adecuado para responder al derrame de forma segura.	
3.1. Contener el derrame (sustanciales)	En caso de derrames sustanciales, colocar los calcetines de contención para detener el flujo del líquido antes de que se esparza y propague	



PASO	DESCRIPCIÓN	GRÁFICO
3.2. Contener el derrame (pequeños)	En caso de derrames pequeños o simples goteos utilizar tapetes para zonas pavimentadas. En zonas terrazas es necesario retirar la capa edáfica superior lo antes posible, utilizando una pala o similar.	
4. Detener el origen del derrame	Elimine el origen del derrame. Esto puede ser algo tan sencillo como cerrar una válvula o enderezar un barril.	
5. Limpiar el vertido	Limpie el derrame con las material absorbente (almohadas o tapetes)	
6. Gestión de residuos	Deseche los materiales contaminados de forma adecuada, normalmente en el contenedor de materiales absorbentes.	



### Generación de residuos

Como medida general, tanto promotor como constructor estarán dados de alta como productores de residuos peligrosos, paso previo para la correcta gestión de los residuos generados.

Para dar cumplimiento al RD 105/2008, por el que se regula la gestión de Residuos de Construcción y Demolición, el promotor deberá presentar un **Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición**, conforme a lo dispuesto en el Artículo 4, de obligaciones del productor de RCD's que incluye entre otra, la siguiente información:

- Identificación y estimación de las cantidades de residuos
- Medidas para la prevención de los residuos en la obra y de segregación "in situ"
- Previsión de reutilización/destino en la misma obra y otros emplazamientos
- Instalaciones para el almacenamiento, manejo u otras operaciones de gestión
- Valoración del coste previsto para la correcta gestión de los RCD's, que formará parte del presupuesto del proyecto.

Por su parte, la empresa Contratista encargada de la ejecución del proyecto, presentará su propio Plan de Gestión de Residuos en Obra, en el que se detallarán los procedimientos y operaciones de gestión de RCD's que aplicarán en la obra.

Adicionalmente, durante la ejecución de los trabajos, la empresa Contratista, documentará la entrega de los residuos a un Gestor Autorizado, en el denominado Libro de Registro, donde hará constar:

- Identificación del productor y poseedor
- Obra de procedencia
- Número de licencia de obra
- Cantidad y tipo de residuos
- Identificador del gestor de las operaciones de destino.

Los documentos acreditativos de cada gestión, albaranes del gestor, ticket de pesada, autorizaciones de rellenos, etc obrarán en poder del contratista, enviándose copia al titular para su archivo durante al menos 5 años.



La gestión de los residuos generados se realizará de acuerdo a la naturaleza de los mismos tal como se detalla a continuación.

- Si existiesen, se procederá a la retirada de los residuos existentes a priori, para evitar su traslado junto a los materiales a excavar o durante el desbroce.
- Se prohíbe que los residuos vegetales sean quemados en la parcela. En todo caso, serán retirados a planta de reciclaje.
- Residuos No Peligrosos (embalajes, metales, orgánicos, maderas, etc): se realizará una segregación en origen de este tipo de residuos. Una vez separados se almacenarán en contenedores específicos para cada una de las categorías especificadas, separados, identificados y a disposición del servicio del gestor autorizado. Como mínimo, deberá existir un contenedor para cada uno de estos tipos de residuos:
  - Residuos orgánicos.
  - Papel y cartón
  - Plásticos
  - Maderas
  - Metales
  - Cables
  - Mezclas (solo en caso de producirse mezclas no segregables de residuos).
- El número de contenedores y la disposición en la obra variará en función de la intensidad de los trabajos y la localización de los mismos.
- Residuos Peligrosos: Se realizará la segregación de este tipo de residuos. Para evitar el impacto de estos residuos en su lugar de producción se seguirán las siguientes indicaciones:
  - Se habilitará un emplazamiento en la obra para el almacenamiento bajo condiciones de seguridad de estos residuos.
  - Se instalará una caseta o similar, donde se almacenarán los residuos peligrosos. Esta instalación deberá estar perfectamente señalizada y se dará instrucciones a todo el personal de la obra sobre las operaciones que se deben realizar en este tipo de emplazamiento. Se establecerán responsabilidades de incumplimiento. Asimismo, el





- o Los contenedores para el almacenamiento de estos residuos deberán estar correctamente identificados, ser de material apto para contenerlos, no presentar fugas o roturas. Una vez llenos se cerrarán herméticamente a la espera que un gestor autorizado pase a recogerlos.
  - o Los residuos peligrosos se almacenarán un máximo de 6 meses.
  - o Se mantendrá un libro diario sobre las operaciones que se realizan en las que intervienen este tipo de residuos.
  - o La instalación de almacenamiento de residuos peligrosos deberá estar convenientemente señalizada, protegida de la intemperie, contar con las medidas de seguridad suficiente y tener la solera debidamente impermeabilizada.
  - o En ningún momento se mezclarán residuos peligrosos con residuos que no tengan la consideración de peligrosos.
  - o Se garantizará la inexistencia de vertidos al sistema hidrológico de cualquier tipo de residuos peligroso.
  - o Aquellos residuos peligrosos líquidos o susceptibles de generar lixiviados se almacenarán en envases adecuados y se dispondrán de medidas antiderrames adecuadas (cubetos de retención).
  - o Cada contenedor estará dotado de una etiqueta, en lugar visible, que contendrá como mínimo la información que recoge el artículo 14 de Real Decreto 833/1988. En cada envase se añadirá el pictograma representativo de la naturaleza de los riesgos que representa el residuo.
  - o Se evitará la generación de calor, ignición o explosión u otros efectos que dificulten la gestión de los residuos peligrosos.
- Todos los contenedores de residuos deberán contar con cartelería que los identifique. Los contenedores de residuos no peligrosos, deberán exponer claramente el residuo que contienen y se darán instrucciones a los empleados.
  - En principio, no se prevé la generación de RAEE's. No obstante, en caso de generarse residuos de aparatos eléctricos y electrónicos generados, tales como tubos fluorescentes, cartuchos de impresoras y fotocopiadoras (tóners), así como ciertos equipos eléctricos y electrónicos, así como sus materiales, componentes, consumibles y



subconjuntos que los componen, se tendrá en cuenta lo previsto en el Real Decreto 208/2005, de 25 de febrero, sobre aparatos eléctricos y electrónicos y la gestión de sus residuos. se almacenarán de forma segregada en contenedores específicos y se gestionarán externamente a través de gestores autorizados o mediante la participación en un acuerdo voluntario o convenio de colaboración autorizado. El tiempo máximo de almacenamiento de estos residuos será de dos (2) años. A tal efecto, cada residuo deberá estar identificado indicando la categoría a la que pertenece el aparato de acuerdo con el Anexo I del Real Decreto 208/2005, de 1 de febrero y fecha de inicio del almacenamiento.

- Se controlará que la empresa constructora disponga de un archivo cronológico con todos los residuos producidos.

Una vez terminadas las obras de instalación de los diferentes elementos, se procederá a la limpieza general de las áreas afectadas, retirando todas las instalaciones temporales, así como todo tipo de residuos, restos de maquinarias, escombros, depositándolos en vertederos controlados y/o gestionados por gestor correspondiente.

#### **Contaminación de las aguas superficiales**

- Se prohíbe de manera expresa el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales.
- Se controlará el almacenamiento de sustancias y residuos peligrosos, de forma a evitar cualquier tipo de vertido accidental

Dado que la contaminación de las aguas será una consecuencia directa de la contaminación del suelo por infiltración y escorrentía, remitimos a las mismas medidas protectoras y correctoras detalladas en el apartado "Contaminación de los suelos".

#### **Afección sobre la escorrentía**

El paso reiterado de maquinaria pesada origina la compactación del suelo con la consiguiente pérdida de permeabilidad y aumento de escorrentía superficial.

En épocas de lluvias, con el suelo mojado y reblandecido, el paso de maquinaria origina surcos que varían la morfología del terreno y originan una canalización de las aguas fuera de su cauce natural.



El mantenimiento y limpieza de la maquinaria puede originar vertidos de materiales contaminantes al suelo, combustibles, aceites, etc. que pueden pasar a los acuíferos y cauces provocando su contaminación.

- Se paralizarán actuaciones con maquinaria pesada en caso de condiciones meteorológicas adversas de fuertes precipitaciones que faciliten un fuerte deterioro del terreno.
- No se realizarán operaciones de mantenimiento, limpieza de maquinaria o bidones fuera de zonas especialmente acondicionadas para ello.
- No se almacenarán combustibles, aceites ni bidones de residuos peligrosos en las proximidades de los cauces.

### **Vegetación**

Si bien no se ha localizado vegetación de interés a conservar, antes de la obra, se llevará a cabo una inspección inicial para identificar ejemplares que puedan ser trasplantados.

### **Zonas verdes**

La vegetación urbana, debidamente utilizada, puede producir efectos decisivos sobre la calidad ambiental de la zona, de los que son especialmente cuantificables los siguientes parámetros:

- Efecto sobre la radiación solar, produciendo sombra.
- Efecto sobre la humedad ambiental, regulándola.
- Efecto sobre la velocidad del aire, modificándolo.
- Efecto de protección contra el ruido, disminuyéndolo.
- Efectos sobre la contaminación atmosférica, depurando en parte los gases emitidos.

Los espacios libres y las zonas verdes pueden ser eficaces cuando alcanzan un tamaño adecuado. Su localización es fundamental con respecto al sol y al viento. La orientación va a condicionar la exposición al sol, así como con respecto a los vientos dominantes.

El uso de vegetación en la estructura urbana tiene efectos beneficiosos, tanto para las condiciones térmicas interiores del edificio como para las exteriores de la trama urbana. Para el aprovechamiento de la energía solar, en general la vegetación debe ser de hoja caduca, pues permite el paso de la radiación solar en invierno, mientras que sombrea durante el verano.



El uso de la vegetación en la trama urbana tiene unas configuraciones básicas que producen diferentes efectos sobre las condiciones térmicas:

- Protección de los cerramientos de edificios. El efecto principal es debido al sombreado del muro que disminuye su temperatura.
- Protección de las aperturas vidriadas del edificio, con lo que evita la ganancia solar en verano.
- Protección de las áreas de paso de peatones (aceras, plazas, etc.) con árboles de abundante copa.

Respecto al diseño de las zonas verdes, éstas deberían tratarse como un tapiz vegetal autóctono con claros criterios y objetivos ambientales. Por ello deberían plantarse especies eminentemente autóctonas, que están identificadas y aclimatadas con el suelo, variables climáticas y ciclos de estas latitudes, aportando además un papel estratégico en relación a efectivos faunísticos.

Se ha de evitar, por tanto, la introducción de especies que ocasionen un cambio brusco en el entorno y que puedan interferir directamente sobre la ordenación paisajística.

Asimismo, se evitará la plantación de las especies invasoras identificadas por la Consejería de Medio Ambiente como lo son la chumbera brava, la hierba de la pampa, la trandescantia o la uña de león.

#### **PROGRAMA DE FORESTACIÓN**

El Programa de Forestación tiene como objetivo principal el **incremento de la capacidad de sumidero** del Plan de Reforma Interior. Asimismo, tiene como objetivos secundarios los siguientes:

- a. Mejorar los índices de evapotranspiración
- b. Regulación del clima local.
- c. Mejora el hábitat de la fauna, tanto de los vertebrados como de los invertebrados.
- d. Favorecer la integración paisajística del Sector.
- e. La presencia de vegetación en general reduce la evaporación de agua
- f. Reducción de los procesos erosivos.



- g. Establecer corredores ecológicos, mediante la conexión con otras zonas libres existentes en el entorno, particularmente la localizada al sur.

Antes de la ejecución de los trabajos de urbanización, el promotor deberá redactar y entregar a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul un Programa de Reforestación.

Los líneas básicas y condicionantes técnicos del mencionado Programa de Forestación, son los siguientes:

1. **Zonas a restaurar.** Zonas libres y zonas verdes planificadas.
2. **Elección de especies:**
  - i. Árboles: acebuche (*Olea europaea var sylvestris*), pino piñonero (*Pinus pinea*), fresno común (*Fraxinus excelsior*), algarrobo (*Ceratonia siliqua*) y almez (*Celtis australis*).
  - ii. Arbustos: coscoja (*Quercus coccifera*), lentisco (*Pistacia lentiscus*), Rhamnus alaternus/lycioides, palmito (*Chamaerops humilis*), majuelo (*Crataegus monogyna*), tomillo común (*Thymus vulgaris*) y lavanda (*Lavandula stoechas*).
3. **Densidades** 450 ud/Ha. Reticula de 4,7x4,7 m.
4. **Cronograma**

Para dar inicio a parte de las labores definidas en el presenta apartado no es estrictamente necesario esperar a la finalización completa de las obras, pero si es conveniente que el Programa de Reforestación esté elaborado, y que contemple un cronograma con mayor nivel de detalle:

Conservación de la tierra vegetal y preparación del terreno:

- El rescate y acopio de tierras a reutilizar posteriormente se llevará a cabo en paralelo a las acciones de construcción que conlleven movimientos de tierra, por lo que estas acciones deberán ajustarse al cronograma de urbanización y edificación, pudiéndose realizar en cualquier mes, si bien es estrictamente necesario realizarlo en días con un tempero adecuado del suelo, para evitar compactaciones.



- Para los trabajos previos de preparación de los terrenos mediante la descompactación de los mismos, el extendido y deposición de tierras rescatadas, sí será necesario que hayan terminado las obras, para evitar el pisoteo de los mismos, así como para replantar estas con el proyecto una vez finalizado. Estas acciones deberían realizarse preferentemente a lo largo de los meses previos a las lluvias otoñales, para que el terreno estuviera listo para empezar a recibir semillas y plantas con las primeras precipitaciones.

Época de plantación: Respecto a la época óptima de las plantaciones de arbustos y árboles, se recomienda entre finales del otoño y principio de primavera. A modo de apunte, se recomienda que el ahoyado para los pequeños matorrales se realice preferentemente 1-2 meses antes de la plantación, para que así el material pueda empezar a disgregarse y evitar la aparición de bolsas de aire que dificulten el futuro desarrollo de las plantas.

## 5. Riego

El riego de las zonas verdes del Sector, se ha proyectado mediante agua reciclada procedente del propio ámbito.

Adicionalmente, se proyectará un sistema de recogida de agua pluvial que apoyará la demanda de agua de riego.

La red de distribución constará de una red primaria de PEAD, que discurrirá enterrada por los viales de la urbanización hasta los diferentes sectores de riego, y de una red secundaria que parte de los centros de mando, donde se ubican las electroválvulas que determinan cada sector de riego.

Por la superficie de la zona a regar y el tipo de plantación utilizada, se ha previsto un sistema de riego mediante goteo, con instalación de tuberías de polietileno, con el gotero integrado termo soldado, espaciados cada 50 cm y separación entre líneas de 50 cm también, para disponer de marcos de riego de 50 x 50 cm.

Debido a la necesidad de controlar el sistema de riego, y para que éste sea lo más eficiente posible, será necesaria la automatización del sistema, mediante la instalación de automatismos de telegestión.



## 6. Mantenimiento

Se deberá ejecutar un mantenimiento especializado de las plantaciones, en particular:

- Riegos en época estival.
- Podas
- Siega de las plantas oportunistas, al menos los primeros años.

### *Medidas sobre la fauna*

- Previo comienzo de las obras, será necesaria una inspección ocular por parte del Técnico Ambiental de las obras con el objetivo de descartar la existencia de nidos o lugares de cría de especies de interés. En caso de encontrarse ejemplares de especial interés, se notificará a las autoridades competentes para que actúen según sus protocolos.

### *Incremento de la erosión*

Las medidas protectoras para paliar el incremento de la erosión serán las detalladas para el suelo y la escorrentía superficial.

### *Ocurrencia de incendios*

Se tomarán las medidas necesarias no sólo para no entorpecer las actuaciones de prevención, detección y extinción de incendios actualmente en vigencia en la zona, sino también para prevenir su declaración durante los trabajos de construcción.

Con carácter general las empresas constructoras cuidarán que en el desarrollo de sus actuaciones no se produzcan situaciones que incrementen el riesgo de incendio, manteniendo la zona en condiciones que no faciliten la producción y propagación de incendios, a cuyos efectos se retirarán o eliminarán los residuos generados por el desbroce-laboreo, observándose las siguientes precauciones:

- No fumar.
- Se dispondrá de extintores de agua y reservas de ésta en cantidad no inferior a 50 litros por persona.
- Se prohibirá la quema de residuos de cualquier tipo.
- Los vehículos de obra deberán contar con los preceptivos medios básicos de extinción de incendios como extintores.



### **Medidas sobre el paisaje**

La principal afección que el proyecto ocasionará al paisaje será el impacto visual producido por las obras proyectadas, así como por la presencia de maquinaria y vehículos de transporte necesarios para las distintas actividades, ya que éstos supondrán elementos nuevos que ocasionarán un impacto paisajístico durante la fase de construcción. Para minimizar la afección del proyecto al paisaje se redactan las siguientes medidas ambientales:

- Se llevará a cabo el previo jalonamiento del terreno que limite el movimiento de maquinaria y acciones del proyecto.
- Durante la fase de construcción y al objeto de reducir la afección visual a los ciudadanos, se ocultarán las zonas de obra mediante pantallas que aúnen integración ambiental y funcionalidad, evitando colores muy contrastados y diseños disarmónicos.
- Se mantendrá el entorno de la obra limpio de escombros y residuos de cualquier tipo.
- Se procurará la retirada de la maquinaria y vehículos de obras inactivos a las áreas establecidas para ello.
- Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación.

### **Socioeconomía**

Las actividades de edificación incrementarán la oferta de empleos relacionados con la construcción.

En lo que respecta a las posibles molestias ocasionadas por las obras de construcción de las nuevas actividades sobre el entorno, se tendrá en cuenta el cumplimiento de las medidas correctoras enunciadas en otros apartados.

### **Permeabilidad transversal**

Se proponen las siguientes **medidas**:

- Información por los medios de difusión habituales del inicio de las obras y de cualquier acción que pueda incidir en la fluidez y seguridad del tráfico en los viales afectados por la obra.
- Señalización de obra, salidas de camiones y transportes pesados.



- Limpieza de derrames de tierra y barro en calzadas.
- En la ocasión del corte del tráfico total o de media calzada, se indicará con la suficiente antelación los itinerarios alternativos.

#### **Patrimonio**

Durante las obras se llevará a cabo un seguimiento arqueológico del movimiento de tierras.

En caso de hallazgo arqueológico en la zona de actuación se pararán las actividades y se avisarán a las autoridades competentes, según lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### **7.1.2 FASE DE FUNCIONAMIENTO**

##### **Calidad de la atmósfera**

Las medidas para evitar o minimizar la emisión de contaminantes gaseosos vienen descritas en el Capítulo 5 del presente documento, relativo al cambio climático.

En caso de localizarse en la unidad de ejecución actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, se seguirán las obligaciones del LEY 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Se proponen las siguientes medidas destinadas a evitar o corregir la contaminación atmosférica y sonora:

- Los extractores de aire y climatizadores no emitirán por encima de los niveles establecidos por la normativa ambiental y sectorial, tanto a nivel de partículas materiales, gaseosas u olorosas, éstas últimas descartadas debido a los bajos volúmenes evacuados.
- Se llevarán a cabo estrictamente las revisiones obligatorias y limpieza de la maquinaria y sistemas, así como sus filtros, que emitan gases contaminantes a la atmósfera.
- En las chimeneas utilizadas para la evacuación de gases se cumplirán todas las exigencias de la normativa vigente, así como las obligaciones de las Ordenanzas Municipales. Se facilitará de este modo, la correcta dispersión y dilución de dichos contaminantes en la atmósfera, disminuyendo así su potencial contaminador.



- Los equipos e instalaciones suspendidas, tuberías y conductos estarán equipados con un sistema de amortiguación, con el objeto de eliminar cualquier vibración residual que pudiera transmitirse a la estructura del edificio propio o colindante.

#### **Ruido y vibraciones**

Se estima que el impacto producido por el ruido que generan los vehículos es mínimo y compatible, debido a las limitaciones en cuanto a la velocidad de los vehículos en los viales de acceso.

Respecto a las zonas verdes contempladas en el sector, cabe mencionar que ayudarán a mitigarán los niveles de ruido.

#### **Contaminación lumínica del cielo nocturno**

Se llevará a cabo un correcto mantenimiento del sistema de iluminación urbana colocado en la fase de construcción, comprobando que cumple con las especificaciones para no provocar una contaminación lumínica del cielo.

#### **Afección al suelo**

La afección al suelo vendrá dada por la mala gestión de residuos y/o aguas residuales. La entidad o entidades que tengan encomendadas las tareas de gestión de agua y residuos tendrán que velar por el cumplimiento de las medidas necesarias para evitar que una mala gestión provoque contaminación al suelo.

Por su parte, la existencia de zonas verdes en el sector ofrecerá una oportunidad para la conservación de los suelos originales. Por lo tanto, en el diseño de las mismas se tomarán las medidas para que la intervención sobre dichos suelos sea mínima, o bien se reutilice la tierra vegetal previamente extraída.

#### **Gestión de residuos**

La entidad gestora deberá tener en cuenta todas las medidas posibles para gestionar correctamente los residuos producidos por las diferentes actividades de la unidad de ejecución:

- Separación en origen de los distintos tipos de residuos.
- Los residuos orgánicos serán recogidos igualmente en contenedores.



- Los contenedores de residuos orgánicos serán estancos y se mantendrán cerrados para evitar olores y que penetren en ellos pequeños animales en busca de alimento
- Se proveerá de suficientes contenedores para la recogida selectiva.

Los residuos peligrosos deben llevarse al Punto Limpio que el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra tenga habilitado.

#### ***Escorrentía natural***

Durante el funcionamiento se comprobará el estado de las redes de pluviales.

El establecimiento de zonas verdes minimizará la escorrentía natural y favorecerá la infiltración, disminuyendo el riesgo de erosión.

#### ***Gestión de aguas residuales***

El simple hecho de la conexión con el saneamiento se evita la afección de las aguas residuales producidas al medio.

Los vertidos de aguas residuales que se efectúen deben encontrarse dentro de los límites fijados en las Ordenanzas Municipales de vertido y en la legislación vigente, además de las que se plasman en el Permiso de Vertido preceptivo, no pudiendo verter a la misma en el caso que se sobrepasen los mismos. Para ello, se realizará un programa de control de vertidos al alcantarillado caracterizando los mismos y comprobando que cumple con la normativa vigente en relación a los distintos parámetros de vertidos al alcantarillado.

#### ***Agua potable***

La capacidad de abastecimiento de agua de Alcalá de Guadaíra puede absorber las nuevas demandas hídricas producidas tras el desarrollo urbanístico del sector.

Teniendo en cuenta la escasa pluviometría de la zona se deben llevar a cabo medidas adicionales para aprovechar el agua de lluvia.

Además, se recomienda el establecimiento de determinadas medidas orientadas al ahorro de agua, ya sea en las edificaciones, como en el riego de zonas verdes:

- Las zonas verdes se diseñarán teniendo en cuenta aquellas especies con menores necesidades hídricas, muchas de ellas se encuentran en la serie potencial de vegetación.



- Se recomienda el riego por goteo, para aquellas zonas verdes donde sea posible. Además, se instalará un sistema que permita el ajuste de los programas de riego en función de las condiciones meteorológicas.
- Los elementos relacionados con el recurso del agua presentes en todas las edificaciones (grifos, cisternas, duchas etc.), deberían elegirse entre aquellos con menor gasto de agua.
- En caso de localizarse en el sector actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, se seguirán las obligaciones del LEY 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

#### ***Vegetación y fauna***

No se esperan afecciones a la vegetación, la fauna ni a ningún tipo de hábitat de interés durante el funcionamiento. En todo caso, la superficie de zonas libres y ajardinadas tendrá gran beneficio para la fauna, al proporcionar refugio y alimento a gran cantidad de especies.

#### ***Respecto a las zonas verdes***

La creación de zonas verdes en general tiene un impacto de carácter POSITIVO y constituye un elemento fundamental en relación con la consecución del bienestar social de los ciudadanos, ya que les devuelve parcialmente el contacto con la naturaleza y les genera un entorno más sosegado, más saludable y más abierto, teniendo un aspecto didáctico nada desdeñable para aquellas generaciones que no se han desarrollado en un medio más rural.

#### ***Respecto a la zona industrial***

La adaptación del terreno para su posterior parcelación e implantación de actividades productivas de distinta naturaleza (industrial, logística, servicios) incrementará la oferta comercial y de servicios, además de los puestos de trabajo para el desarrollo de las mismas.

Las medidas correctoras y protectoras se dictaminarán en el correspondiente trámite de AAU, AAI o Calificación Ambiental, según corresponda.

#### ***Respecto al sector de la construcción***

El desarrollo urbanístico de unos terrenos como los que nos ocupan tendrá un impacto muy POSITIVO sobre el sector de la construcción, ya que permitirá la creación de numerosos puestos



de trabajo tanto durante la urbanización, como durante la construcción de las diferentes edificaciones.

***Respecto a los viarios, acerado, plazas de aparcamiento y servicios***

La adecuación del terreno para su adaptación a las actividades productivas a llevar a cabo en el sector y la construcción de los viarios, acerado, plazas de aparcamiento y servicios asociados al proyecto, tendrá un efecto muy POSITIVO en el polígono industrial.



## 8 PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO

Se señalan las líneas básicas de un programa de seguimiento y control ambiental durante la fase de obras.

### PLANTEAMIENTO

Se designará un responsable del Programa por parte de la futura propiedad o bien podrá ser la propia Dirección Facultativa quién asuma el seguimiento y control ambiental.

Para facilitar las tareas de seguimiento y control, el Técnico Ambiental redactará un programa de control en fichas, estructurándolas según las actuaciones que se efectúen en el tiempo, en las cuales se especificarán los siguientes datos:

1. Etapa del Proyecto.
2. Actuación a llevar a cabo.
3. Descripción: resumen de la actividad o acción del proyecto.
4. Momento: inicio de la actuación
5. Temporalización: si fuera necesario, la periodicidad de la actuación y el calendario a seguir.
6. Seguimiento: Recogerá los puntos básicos que deben estudiarse para el correcto análisis y seguimiento del Programa.
7. Responsable: Promotor del proyecto, Administración u organismos competentes.
8. Evaluación: Valoración tras el análisis del Programa de Vigilancia concreto.
9. Conclusión: Recoge la opinión del encargado del seguimiento sobre la adecuación, cumplimiento y eficacia del desarrollo de la actuación y las medidas correctoras propuestas en el presente documento.

### ACCIONES PREVIAS

Durante el mes anterior al inicio de la obra se procederá a diversas tareas de carácter administrativo que se resumen de la siguiente forma:

#### **Con la Dirección de Obra.**

- Establecimiento del protocolo de intercambio de información.
- Aprobación del Programa de Seguimiento y Control Ambiental.



**Con la Administración Provincial y Central.**

➤ En la Delegación Provincial de Medio Ambiente:

- ▶ En principio ninguna.

**Con el Ayuntamiento**

- Licencias municipales de obras en lo que proceda.
- Acuerdo sobre el procedimiento de información a los vecinos, normas de señalización, etc.

**REPLANTEO**

El responsable del Programa toma parte en las operaciones de replanteo que constituyen un paso decisivo para garantizar el ágil desarrollo de las obras, llevando a cabo las siguientes acciones de acuerdo con la Dirección de Obra:

- Identificación y acotamiento del perímetro definitivo de ocupación.
- Identificación de los accesos a la obra en las acciones iniciales
- Inspección inicial de avifauna
- Marcaje de ejemplares arbóreos a conservar.
- Jalonamiento de la vegetación.

El Técnico redactará un informe que conste de:

- Descripción de las acciones desarrolladas.
- Decisiones tomadas.
- Incidencia ambiental de eventuales cambios en el proyecto.
- Reportaje fotográfico.

**ADECUACIÓN DEL TERRENO (MOVIMIENTO DE TIERRAS)**

Se ejercerán acciones de control y seguimiento sobre:

**Desde la entrada en servicio de la maquinaria, se vigilará:**

- la correcta puesta a punto,
- entoldado de transportes,



➤ riegos,

**Se comprobará:**

- la idoneidad de la señalización,
- retirada de residuos existentes a priori,
- el grado de permeabilidad transversal,
- existencia de ejemplares de fauna de interés ambiental,
- el posible hallazgo de restos arqueológicos.

Se redactarán informes sectoriales del desarrollo, incidencias, resultados alcanzados, basados en fichas de seguimiento por recurso afectado y apoyados en reportajes fotográficos fechados.

#### EDIFICACIÓN Y ACABADOS

El control se ejercerá esencialmente sobre:

- Gestión de residuos
- Correcta puesta a punto de la maquinaria.
- Medidas sobre la contaminación atmosférica y acústica
- Evitar el vertido de sustancias contaminantes
- Ahorro de agua y energía.
- Limpieza de fin de obra de toda clase de residuos urbanos (restos orgánicos, plásticos, madera, vidrio, metales, etc.).

Se redactarán informes similares a los anteriormente descritos.

#### INFORMES

Se establecerá con la Dirección de Obra un protocolo de remisión de informes de vigilancia y seguimiento ambiental.

- En principio, como se indicó anteriormente, se establecerán fichas de seguimiento por unidades de obra, acciones desarrolladas y recurso natural afectado, acompañadas de reportajes fotográficos fechados.
- Se redactarán informes sectoriales parciales con la periodicidad adecuada a cada tipo de operación.



- Se producirán informes ocasionales en caso de incidencias imprevistas que obligan a modificar o matizar el programa acordado.
- Se redactará un informe final donde se recogerá una síntesis del desarrollo de la campaña de vigilancia ambiental, resultados alcanzados, desviaciones observadas, medidas correctoras adoptadas y elaboración del programa de seguimiento.



## 9 COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

Con la elaboración de la presente documentación y la aplicación de las medidas correctoras y protectoras propuestas, así como aquellas contempladas en el diseño de la actuación, se comprueba que el proyecto cumplirá la normativa vigente, en particular:

- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007
- Decreto 247/2001 de 13 de noviembre de Prevención de incendios forestales que desarrolla la Ley 5/1999.

Respecto a:

- ▶ Eliminación de residuos vegetales.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 439/90, de 30 de marzo, que regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Real Decreto 1997/95 de 7 de diciembre de conservación de los hábitats naturales de la fauna y flora silvestre.
- Decreto 104/1994 de 10 de mayo de Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada.
- Ley 8/2003 de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna silvestres de Andalucía.

Respecto a:

- ▶ Protección de la fauna, la flora y las formaciones vegetales
- Directiva 79/409 C.E.E., del Consejo de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres
- Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de fauna y flora silvestres

Respecto a:

- ▶ Protección de la fauna, la flora y los hábitats
- ▶ Declaración de Lugares de Interés Comunitario



- Decisión de la Comisión de 19 de julio de 2006 por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica mediterránea
- Ley 2/89, de 8 de junio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 2/1995, de 1 de Julio, sobre modificación de la Ley 2/89, de 8 de junio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
  - ▶ Declaración y protección de Espacios Naturales
- Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos (LER)
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
  - Respecto a:
    - ▶ Gestión de residuos peligrosos y urbanos
    - ▶ Posesión y almacenamiento de residuos peligrosos
- Real Decreto 833/88, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos;
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados;
  - ▶ Producción, posesión y gestión de Residuos Urbanos y Peligrosos.
- REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
  - ▶ Obligatoriedad de presentar Plan de Gestión de Residuos
- Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero
- Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.



Respecto a: Gestión de aceites usados.

- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.
  - ▶ Producción de ruidos, vibraciones y emisión de contaminantes a la atmósfera.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
  - ▶ Límites de emisión acústica y normas de protección
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, desarrolla la Ley 37/2007, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- DECRETO 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
  - ▶ Normas a regir en la iluminación exterior.
- Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. Respecto a:
  - ▶ Yacimientos arqueológicos no inventariados.
  - ▶ Hallazgo casual en ocasión de las obras.
- P.E.P.M.F. y Catálogo de la Provincia de Sevilla
  - ▶ Respecto a: Espacios protegidos.
- Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, por el que se aprueba el Reglamento
  - ▶ Normas de uso y protección de las vías pecuarias
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
  - ▶ Autorización de vertidos.
- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.



- ▶ Establece las medidas de prevención, evitación y reparación de daños medioambientales.
- Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.



#### ANEXO 4. FOTOS HISTORICAS

Con el objeto de trasladar el desarrollo histórico del ámbito de actuación se procede a aportar las siguientes imágenes históricas.



**Vuelo Analogico 1977**



**Vuelo Nacional 1981-1986**





Vuelo OLISTAT 1997-1998



Vuelo SIGPAC 1997-2003





Ortofoto PNOA 2004



Ortofoto PNOA 2006





Ortofoto PNOA 2008



Ortofoto PNOA 2010





Ortofoto PNOA 2013



Ortofoto PNOA 2016





Ortofoto PNOA 2019



## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (PLANOS)

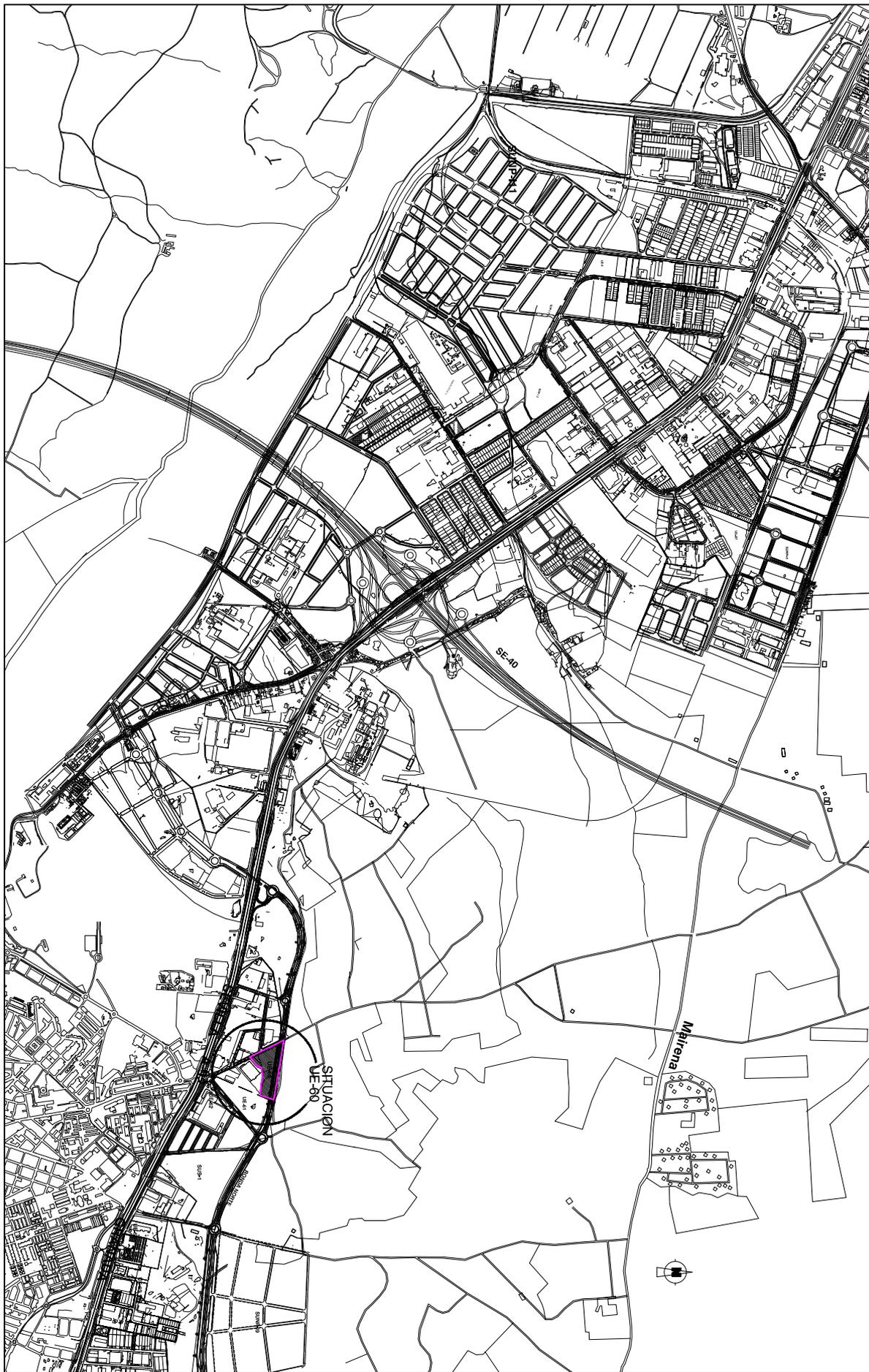
### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I. 1.- SITUACIÓN
- I. 2.1.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO (PLANO 3.12 PGOU)
- I. 2.2.-RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (PLANO 4.12 PGOU).
- I. 2.3.-RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO (PLANO 7.12 PGOU).
- I. 3.- ORDENACIÓN PERI VIGENTE U.E. 60 "CUCHIPANDA NORTE"
- I. 4.- ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO Y COORDENADAS UTM
- I. 5.1.-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO Y TELECOMUNICACIONES
- I. 5.2.-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, MEDIA TENSIÓN Y ALUMBRADO
- I. 6.- FINCAS CATASTRALES
- I. 7.- SUPERPOSICIÓN, ESTADO ACTUAL Y FINCAS CATASTRALES

### PLANOS DE ORDENACIÓN

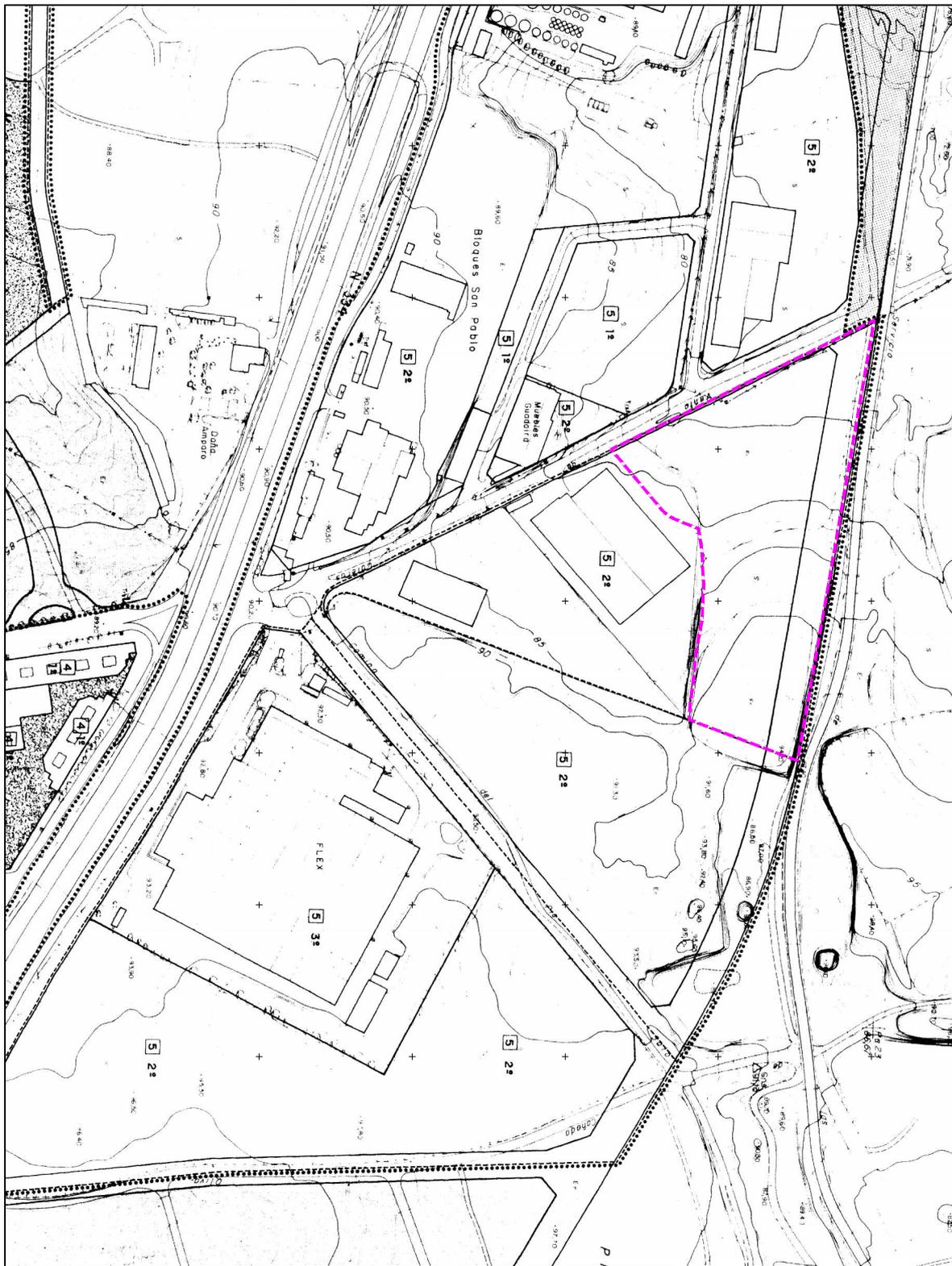
- O.1.1.A- CALIFICACIÓN
- O.1.1.B- ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS
- O.1.2.-ALINEACIONES Y RASANTES
- O.1.3.-VIARIOS Y ACOTADO
- O.1.4.-PERFIL LONGITUDINAL
- O.2.- SUPERPOSICIÓN, ESTADO ACTUAL Y ZONIFICACIÓN
- O.3.1.-RED DE SANEAMIENTO
- O.3.2.-RED DE ABASTECIMIENTO
- O.3.3.-RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN
- O.3.4.-RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- O.3.5.-RED DE TELECOMUNICACIONES





<p>Plano Nº <b>I-1</b> Escala S/E</p> <p>TECNICO REDACTOR  <b>LAMBERTO RIBERA GARRETO</b>  <small>C.O.A. Nº 2.804</small></p>	<p align="center"><b>PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADEIRA (SEVILLA)</b></p> <p align="center">Plano de Información</p> <p align="center"><b>SITUACION</b></p>	<p>PROMOTOR          INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVES S.A.U  <small>C.I.F. A-65.527.864</small></p> <p>REPRESENTANTE          D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ  <small>D.N.I. 24.253.5424.</small></p>	<p>Referencia: P-2210</p> <p>Fecha: DICIEMBRE-24</p> <p>Sustituye a:</p> <p>Observaciones:</p>
---	---	---	--

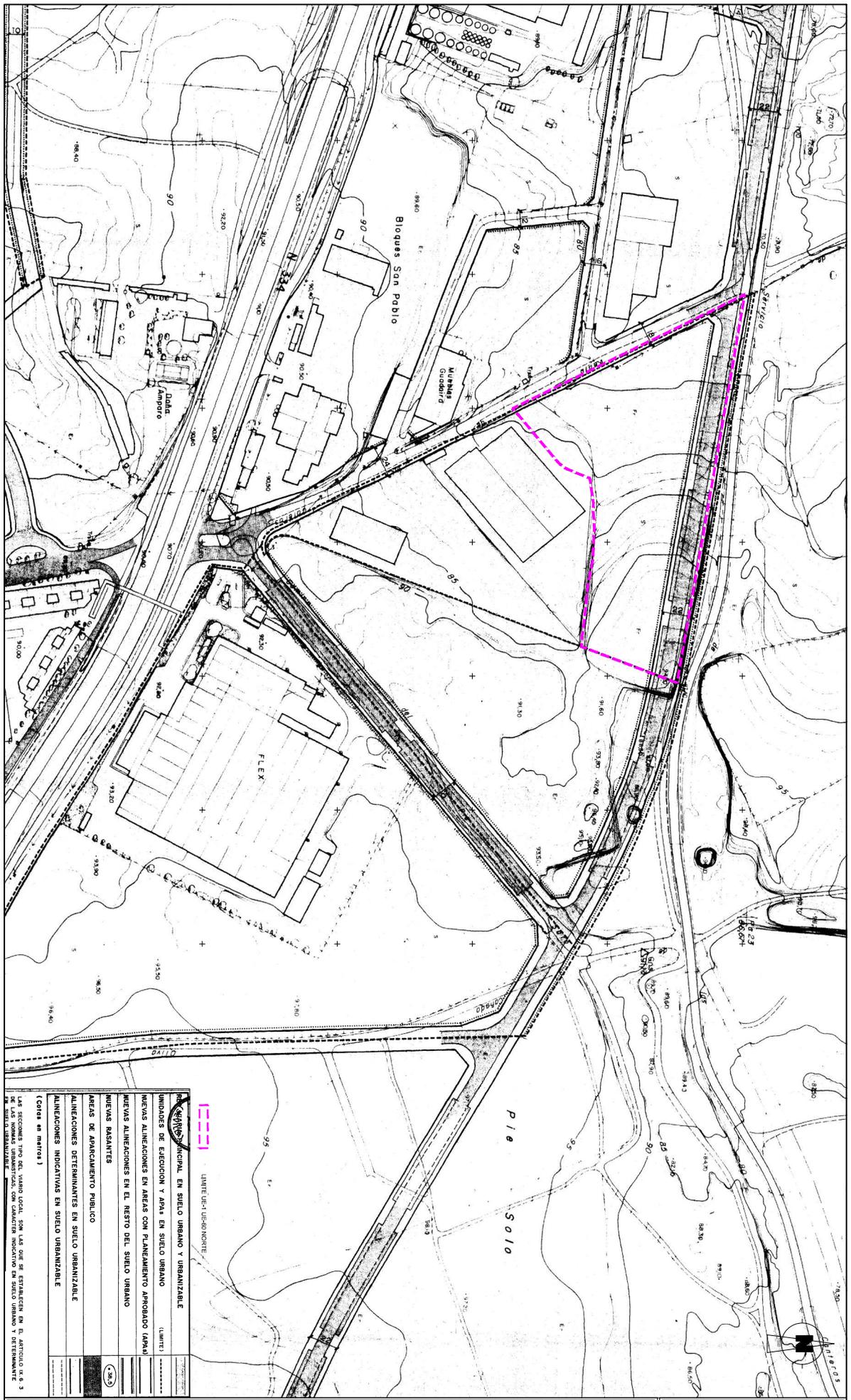




<p><b>SUELO URBANIZABLE</b></p> <p>no programado</p> <p>límite UE-1/UE-60 NORTE</p>		
<p><b>SUELO URBANO</b></p> <p>1. EDIFICACION ENTRE MEDIOSEAS</p> <p>2. EDIFICACION ABIERTA</p> <p>3. EDIFICACION ABIERTA EN GRADO 1 (1+2)</p> <p>4. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION</p> <p>5. INDUSTRIAL</p> <p>6. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 1 (1+2)</p> <p>7. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 2</p> <p>8. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 3</p> <p>9. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 4</p> <p>10. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 5</p> <p>11. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 6</p> <p>12. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 7</p> <p>13. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 8</p> <p>14. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 9</p> <p>15. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 10</p> <p>16. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 11</p> <p>17. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 12</p> <p>18. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 13</p> <p>19. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 14</p> <p>20. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 15</p> <p>21. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 16</p> <p>22. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 17</p> <p>23. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 18</p> <p>24. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 19</p> <p>25. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION EN GRADO 20</p>		
<p><b>ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO</b></p> <p>AREA DE JUEGO</p> <p>AREAS AMBULATORIAS</p> <p>AREAS DE BARRIO</p> <p>AREAS PUBLICAS</p>		<p><b>USO PUBLICO</b></p> <p>AREA DE JUEGO</p> <p>AREAS AMBULATORIAS</p> <p>AREAS DE BARRIO</p> <p>AREAS PUBLICAS</p>

<p>Plano Nº <b>I-2.1</b> Escala 1/2000</p> <p>TECNICO REDACTOR <b>AMBERTO RIBERA GARRETO</b> C.O.A.R. 1202/04</p>	<p><b>PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)</b></p> <p>Plano de Información</p> <p>CLASIFICACIÓN DEL SUELO (PLANO 3.12 DEL P.G.O.U.)</p>	<p>PROMOTOR INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVES S.A.U C.I.F. A-65.527.664</p> <p>REFERENTE D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ D.N.I. 24.253.5424.</p>	<p>Referencia: P-2210</p> <p>Fecha: DICIEMBRE-24</p> <p>Sustituye a:</p> <p>Observaciones:</p>
---	---	---	--





 UNIDAD UE-60 NORTE	
<b>ALCALDÍA MUNICIPAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b>	
UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ÁREA EN SUELO URBANO (LÍMITE)	
NUEVAS ALINEACIONES EN ÁREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO (ÁREA)	
NUEVAS ALINEACIONES EN EL RESTO DEL SUELO URBANO	
NUEVAS PASANTES	
ÁREAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	
ALINEACIONES DETERMINANTES EN SUELO URBANIZABLE	
ALINEACIONES INDICATIVAS EN SUELO URBANIZABLE	
(Cotas en metros)	
LAS SECCIONES TIPO DEL VIARIO LOCAL, SON LAS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL ARTÍCULO 16.6.3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS, CON CARÁCTER INDICATIVO EN SUELO URBANO Y DETERMINANTE EN SUELO URBANIZABLE.	

Plano Nº **I-2.2** Escala 1/2000

TÉCNICO REDACTOR  
**ALBERTO RIVERA GARCÍA**  
 C.O.P. 1252/04

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA  
 UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA"  
 DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADEIRA (SEVILLA)**

Plano de Información

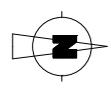
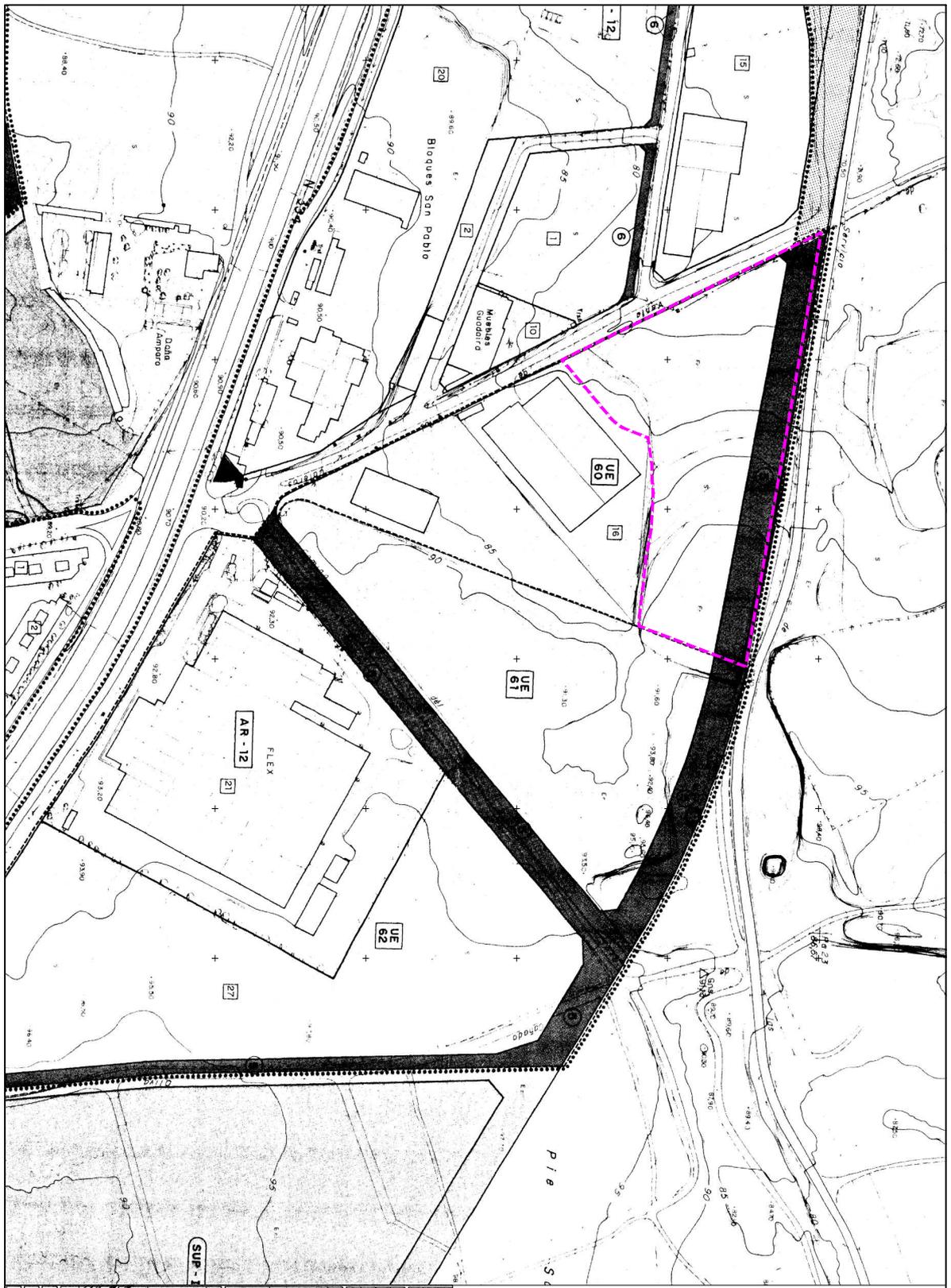
**RED VIARIA, ALINEACIONES Y PASANTES  
 (PLANO 4.12 DEL P.G.O.U.)**

PROMOTOR  
 INVERSIONES INMOBILIARIAS  
 CANIVES S.A.U  
 C.I.F. A-65.527.664

REPRESENTANTE  
 D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ  
 D.N.I. 24.253.5424.

Referencia: P-2210  
 Fecha: DICIEMBRE-24  
 Sustituye a:  
 Observaciones:

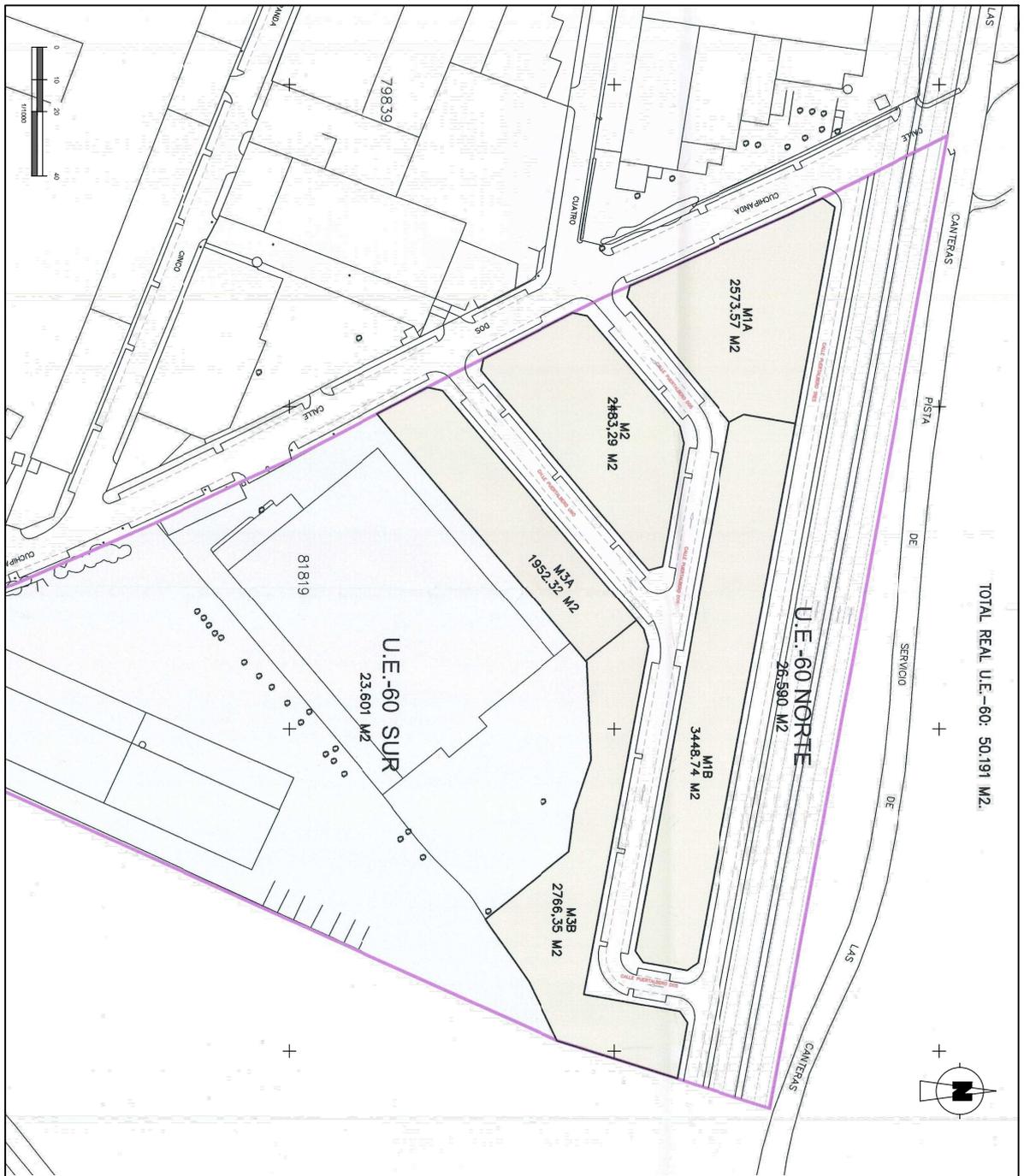




<p><b>SUP-1</b></p> <p>MODOS DE OBTENCION</p> <p>SISTEMA GENERAL: <input type="checkbox"/> SUP-1</p> <p>MODOS DE OBTENCION:</p> <p>1. <input type="checkbox"/> SUP-1</p> <p>2. <input type="checkbox"/> SUP-1</p> <p>3. <input type="checkbox"/> SUP-1</p> <p>4. <input type="checkbox"/> SUP-1</p>		<p><b>SUP-1</b></p> <p>ACCIONES PONTUALES</p> <p>SISTEMA GENERAL: <input type="checkbox"/> SUP-1</p> <p>ACCIONES PONTUALES:</p> <p>1. <input type="checkbox"/> SUP-1</p> <p>2. <input type="checkbox"/> SUP-1</p> <p>3. <input type="checkbox"/> SUP-1</p> <p>4. <input type="checkbox"/> SUP-1</p>	
<p><b>SUP-1</b></p> <p>CONDICION LOCAL</p> <p>CONDICION LOCAL: <input type="checkbox"/> SUP-1</p>		<p><b>SUP-1</b></p> <p>CONDICION LOCAL</p> <p>CONDICION LOCAL: <input type="checkbox"/> SUP-1</p>	

<p>Plano Nº <b>I-2.3</b> Escala 1/2000</p> <p>TECNICO REDACTOR</p> <p><b>LAMBERTO RIVERA GARCERAN</b></p>	<p><b>PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)</b></p>		<p>PROMOTOR</p> <p>INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVES S.A.U</p> <p>C.I.F. A-65.557.664</p> <p>REPRESENTANTE</p> <p>D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ</p> <p>D.N.I. 24.253.5424.</p>
	<p>Plano de Información</p> <p><b>REGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO (PLANO 7.12 DEL P.G.O.U.)</b></p>		



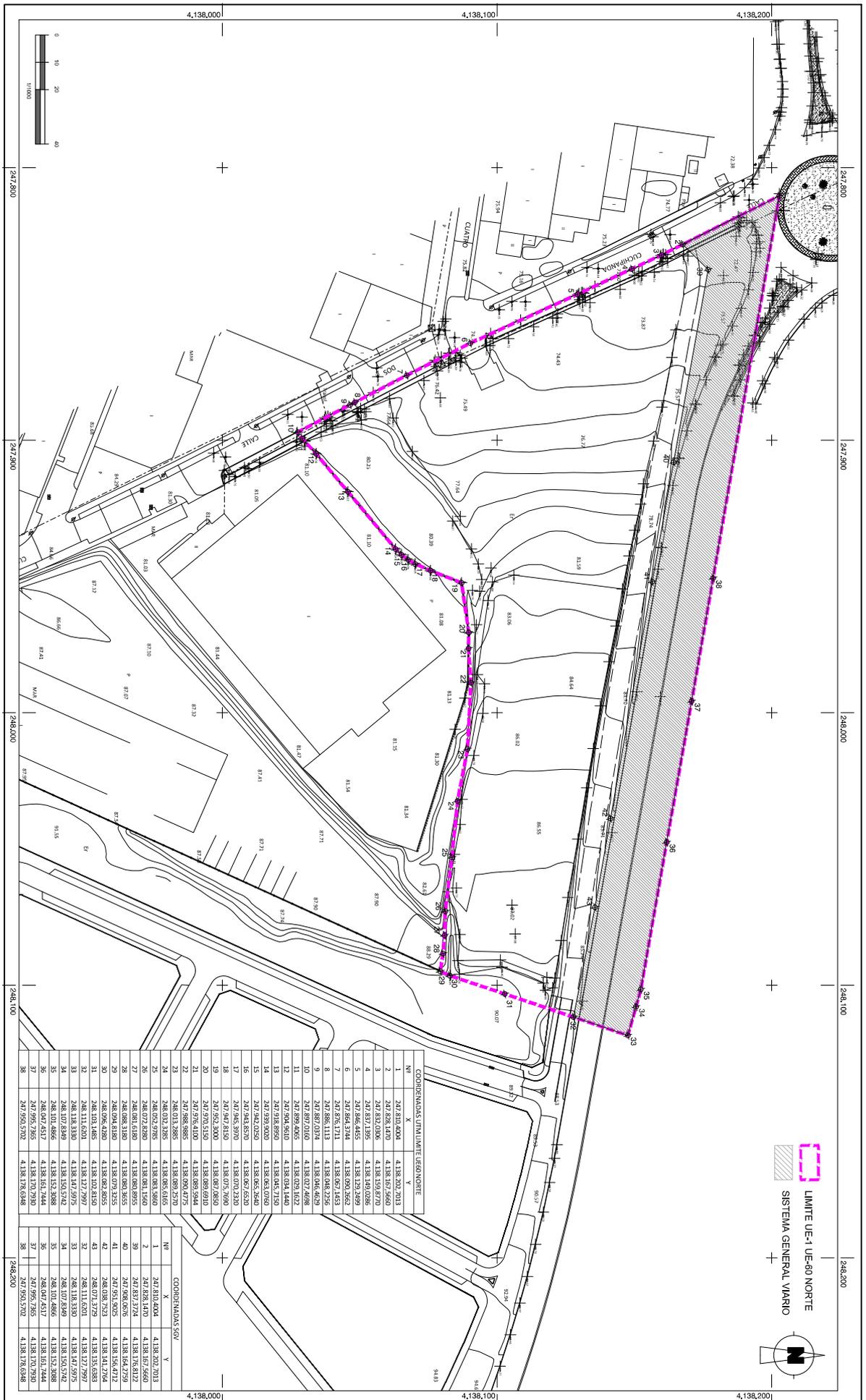


<b>OBJETIVOS:</b> SISTEMA DE ACTUACION: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de reparación y Proyecto de Urbanización. ORDENANZA DE APLICACION: L-1 CESIONES:		<b>INDICATIVA PRIMA</b> PROGRAMA: Ter C INCLUIDA EN AREA DE REPARTO N° 12 APROVECHAMIENTO (en U.A.) 15.394,82	
<b>OBJETIVOS:</b> SISTEMA DE ACTUACION: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de reparación y Proyecto de Urbanización. ORDENANZA DE APLICACION: L-1 CESIONES:		<b>INDICATIVA PRIMA</b> PROGRAMA: Ter C INCLUIDA EN AREA DE REPARTO N° 12 APROVECHAMIENTO (en U.A.) 15.394,82	

MANZANA SUPERFICIE (M2)	REF. EDRIC.	EDIFICABILIDAD/PROVECHAM.	USO
M1A	1.829.808	2.642,56	INDUSTRIAL
M1B	2.486,73	2.337,66	INDUSTRIAL
M2	2.486,73	2.337,66	INDUSTRIAL
M3A	1.952,32	2.004,66	INDUSTRIAL
M3B	2.766,35	2.840,51	INDUSTRIAL
VARIOS	1.328,94		VARIOS
<b>TOTAL</b>	<b>26.590,00</b>	<b>15.394,82</b>	

Plano N° 1-3 TECNICO REDACTOR ALBERTO RIVERA GARRETO COLEGIO 1254	<b>PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA U.E.60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)</b> Plano de Información <b>ORDENACION PERI VIGENTE U.E.60 "CUCHIPANDA NORTE"</b>	PROMOTOR INVERSIÓN INMOBILIARIAS CANIVES S.A.U C.I.F. A-65.527.664 REPRESENTANTE D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ D.N.I. 24.253.5424.	Referencia: P-2210 Fecha: DICIEMBRE-24 Sustituye a: Observaciones:
--	--	--	---

IMPRIMIR A2



COORDENADAS UTM LIMITE UE60 NORTE			
Nº	X	Y	
1	247.924.4204	4.138.023.0113	
2	247.928.4124	4.138.027.2663	
3	247.932.0286	4.138.030.8772	
4	247.937.1395	4.138.040.0285	
5	247.946.4855	4.138.029.2099	
6	247.954.3744	4.138.000.2662	
7	247.976.1711	4.138.007.1453	
8	247.988.1113	4.138.006.7295	
9	247.997.0274	4.138.005.6278	
10	247.999.4095	4.138.004.1022	
11	247.999.4095	4.138.004.1022	
12	247.994.5810	4.138.004.1440	
13	247.918.8980	4.138.005.7150	
14	247.918.8980	4.138.004.0792	
15	247.942.0250	4.138.005.2660	
16	247.943.8570	4.138.007.6230	
17	247.945.9170	4.138.010.2320	
18	247.947.9170	4.138.012.9170	
19	247.952.3070	4.138.027.9830	
20	247.970.5180	4.138.009.8910	
21	247.976.4100	4.138.009.9944	
22	247.986.9885	4.138.009.4775	
23	248.013.2885	4.138.009.2570	
24	248.032.3285	4.138.005.6165	
25	248.052.2785	4.138.003.5800	
26	248.052.2785	4.138.003.5800	
27	248.081.6180	4.138.001.9555	
28	248.088.3180	4.138.002.3655	
29	248.094.8180	4.138.003.3255	
30	248.096.4280	4.138.002.8055	
31	248.103.1485	4.138.102.8150	
32	248.111.6201	4.138.127.7997	
33	248.118.3300	4.138.147.5975	
34	248.127.4885	4.138.152.3088	
35	248.107.4885	4.138.161.7444	
36	248.047.4517	4.138.170.7930	
37	247.995.7855	4.138.178.6348	
38	247.950.5702	4.138.178.6348	

COORDENADAS UTM LIMITE UE60 SUR			
Nº	X	Y	
1	247.924.4204	4.138.023.0113	
2	247.928.4124	4.138.027.2663	
3	247.932.0286	4.138.030.8772	
4	247.937.1395	4.138.040.0285	
40	247.956.0676	4.138.164.2759	
41	247.956.0676	4.138.156.4712	
42	248.038.7523	4.138.141.2764	
43	248.071.3729	4.138.135.6383	
32	248.111.6201	4.138.127.7997	
33	248.118.3300	4.138.147.5975	
34	248.127.4885	4.138.152.3088	
35	248.107.4885	4.138.161.7444	
36	248.047.4517	4.138.170.7930	
37	247.995.7855	4.138.178.6348	
38	247.950.5702	4.138.178.6348	

Plano Nº **I-4** Escala 1/1000

TECNICO REDACTOR  
**LAMBERTO RIBERA GARCIA**  
 COLEGIADO Nº 204

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADEIRA (SEVILLA)**

Plano de Información

ESTADO ACTUAL

TOPOGRÁFICO Y COORD. UTM

PROMOTOR  
 INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVES S.A.U  
 C.I.F. A-65.527.864

REFERENCIA: P-2210

FECHA: DICIEMBRE-24

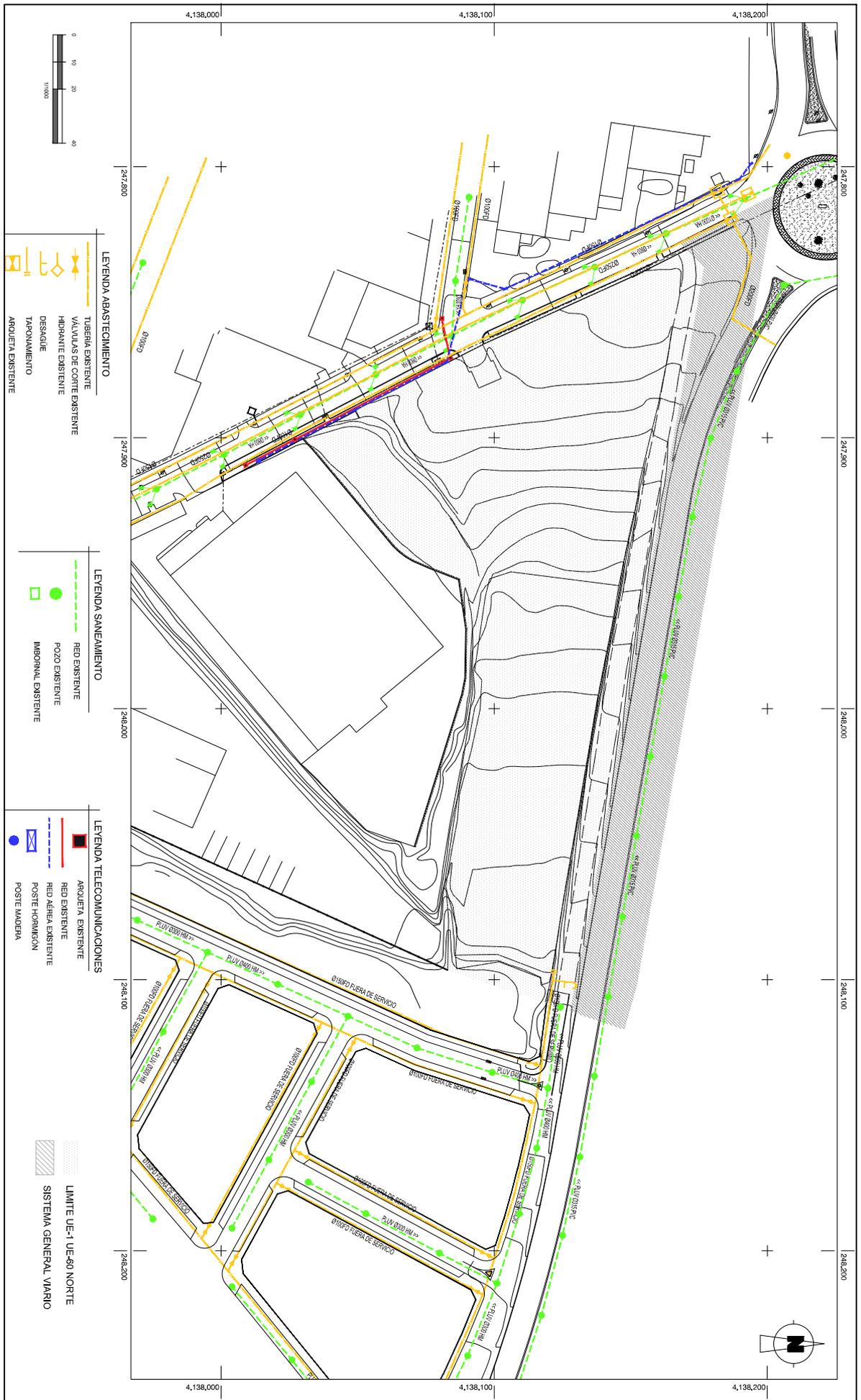
SUSTITUYE A:

OBSERVACIONES:

REPRESENTANTE  
 D. ADOLFO BLAZQUEZ MÁRQUEZ  
 D.N.I. 24.253.5424.

IMPRIMIR A2





Plano Nº **I-5.1** Escala 1/1000

TECNICO REDACTOR  
**ILAMBERTO**  
**RIBERA GARRETO**  
COA.S. 2024

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

Plano de Información

**INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**  
 SANEAMIENTO, ABASTECIMIENTO Y TELECOM.

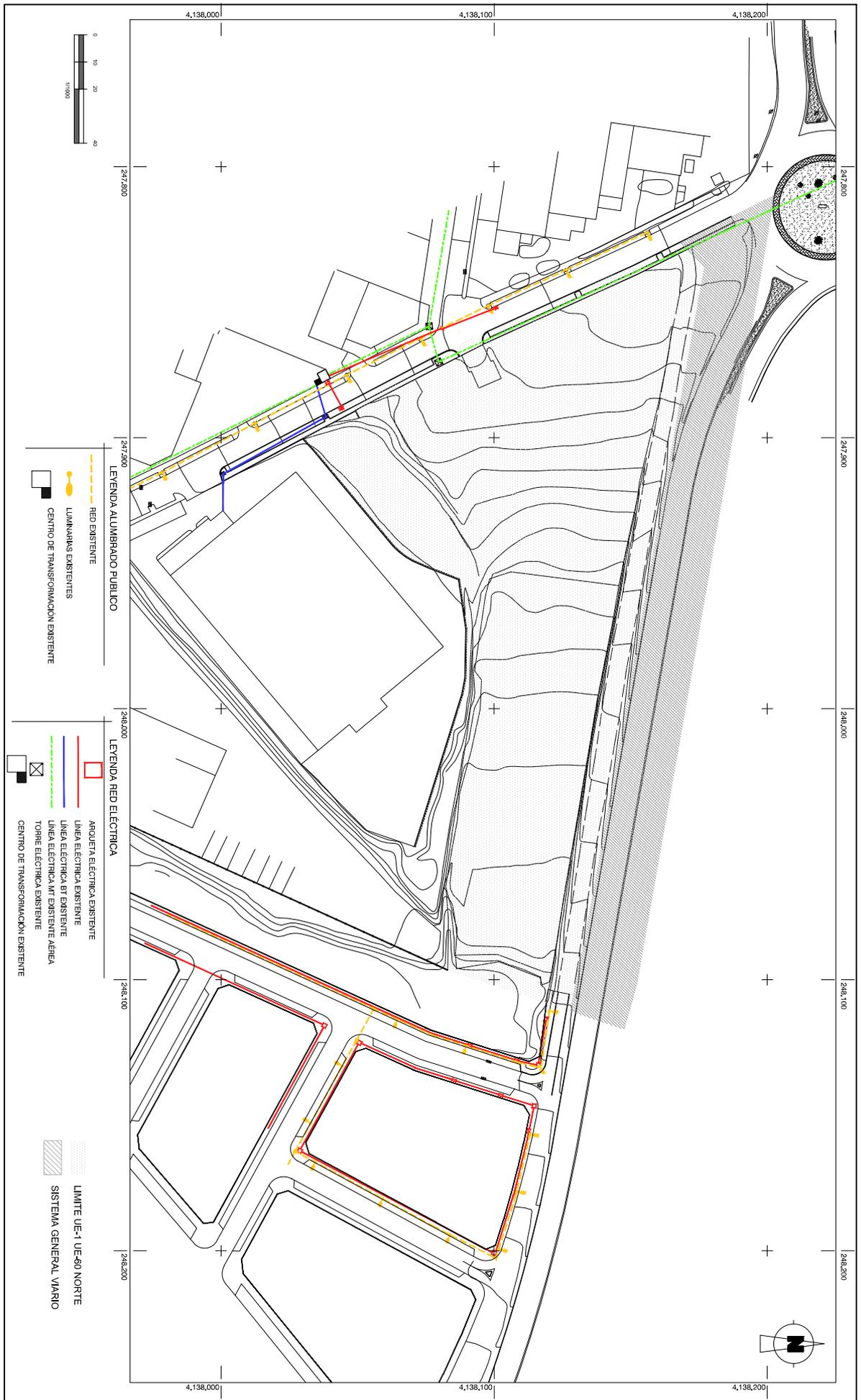
Referencia: P-2210  
 Fecha: DICIEMBRE-24  
 Sustituye a:  
 Observaciones:

PROMOTOR  
 INVERSIONES INMOBILIARIAS  
 CANIVES S.A.U  
 C.I.F. A-65.527.604

REPRESENTANTE  
 D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ  
 D.N.I. 24.253.5424.

IMPRIMIR A2





Plano Nº **I-5.2** Escala 1/1000

TECNICO REDACTOR  
**AMBERTO RIVERA GARRETO**  
COA. 2012/2014

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

Plano de Información

**INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES MEDIA Y BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO**

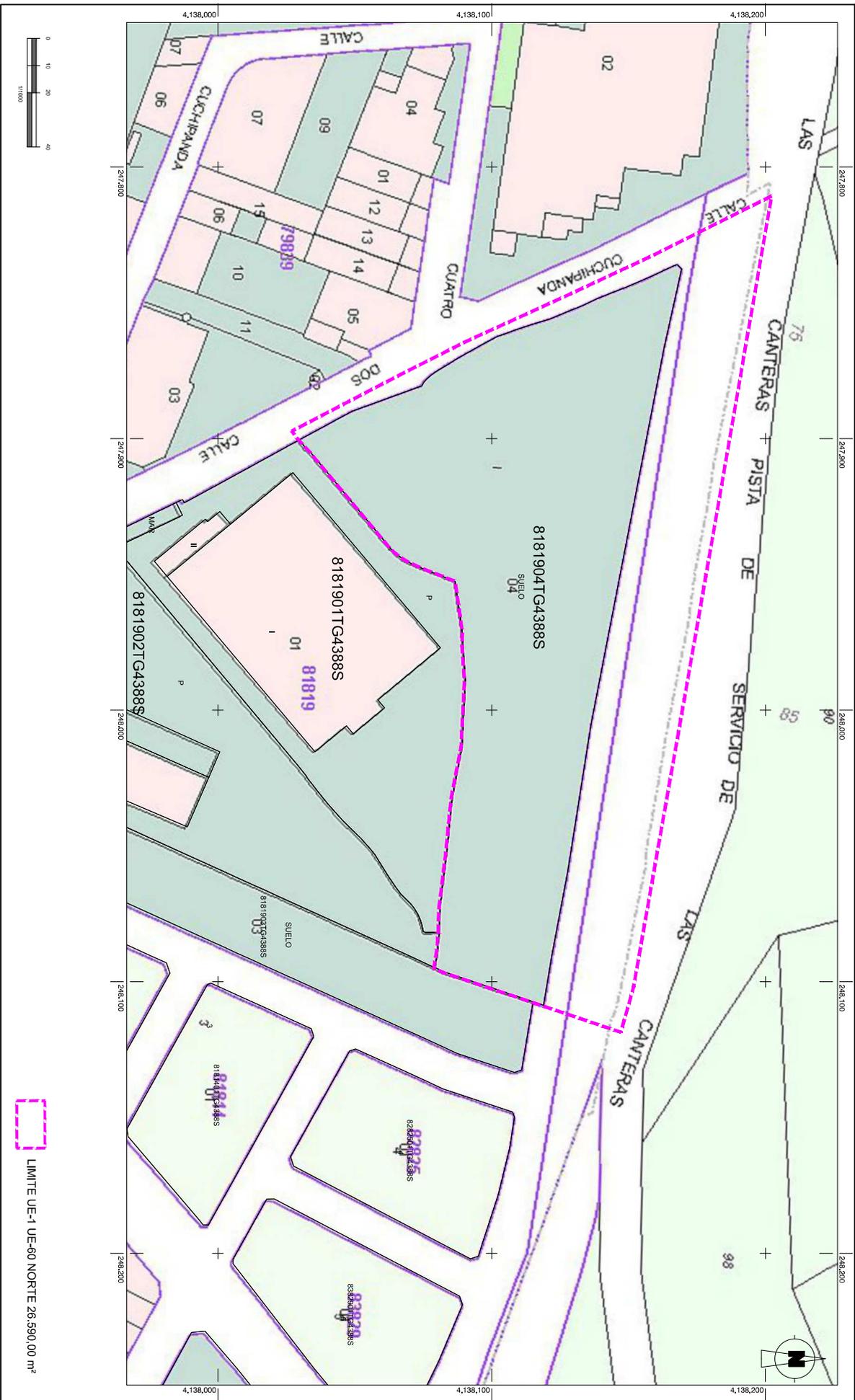
PROMOTOR  
 INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVES S.A.U  
C.I.F. A-65.557.604

REPRESENTANTE  
 D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ  
D.N.I. 24.253.5424.

Referencia: P-2210  
 Fecha: DICIEMBRE-24  
 Sustituye a:  
 Observaciones:

IMPRIMIR A2





LIMITE UE-1 UE-60 NORTE 26.590,00 m<sup>2</sup>

Plano Nº **I-6** Escala 1/1000  
 TÉCNICO REDACTOR  
**ILAMBERTO RIBERA GARRETO**  
 C.O.A.S. Nº 25.281

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

Plano de Información

**FINCA CATASTRAL**

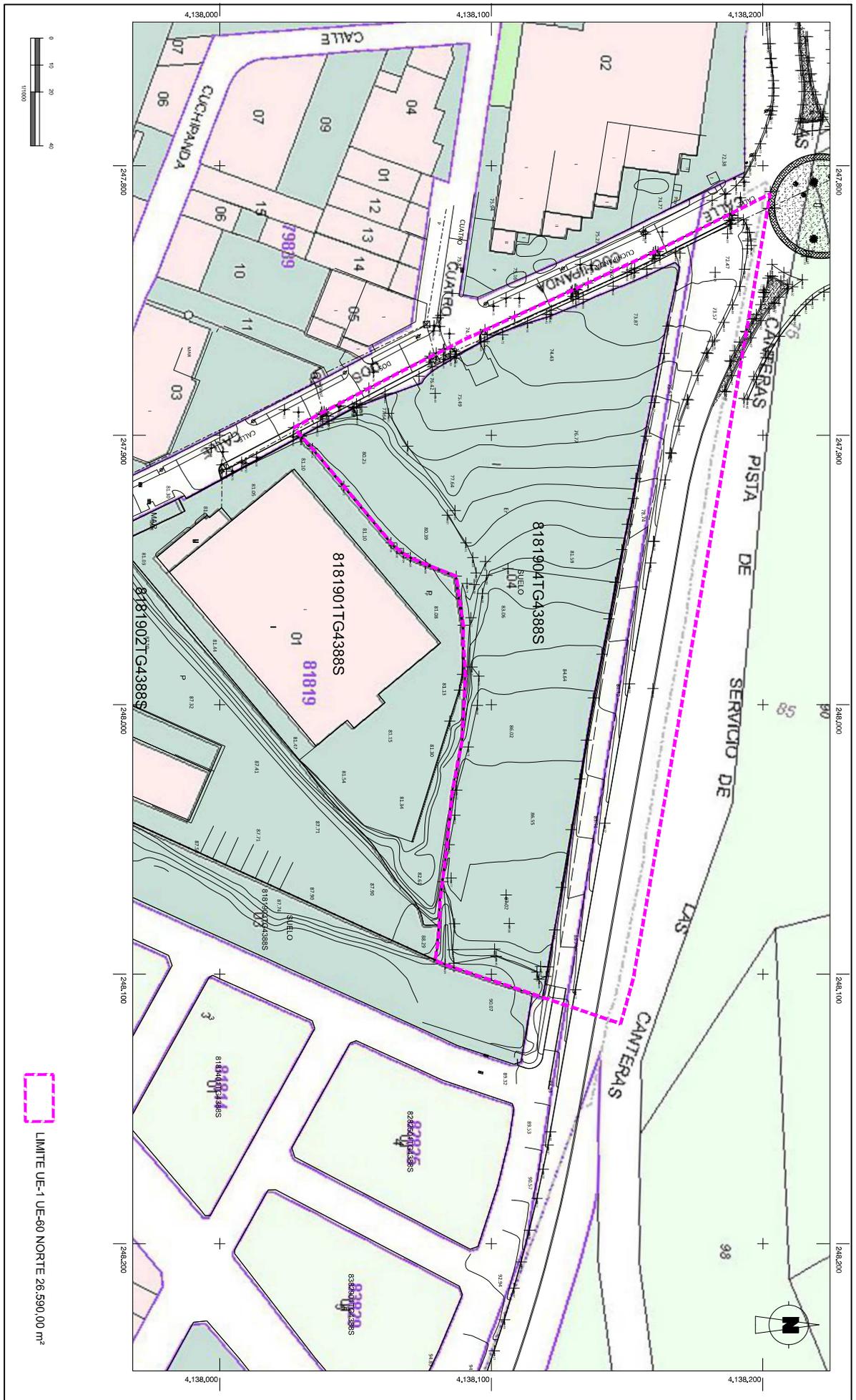
Referencia: P-2210  
 Fecha: DICIEMBRE-24  
 Sustituye a:  
 Observaciones:

PROMOTOR  
 INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVES S.A.U  
 C.I.F. A-65.557.604

REPRESENTANTE  
 D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ  
 D.N.I. 24.253.542.L

IMPRIMIR A2

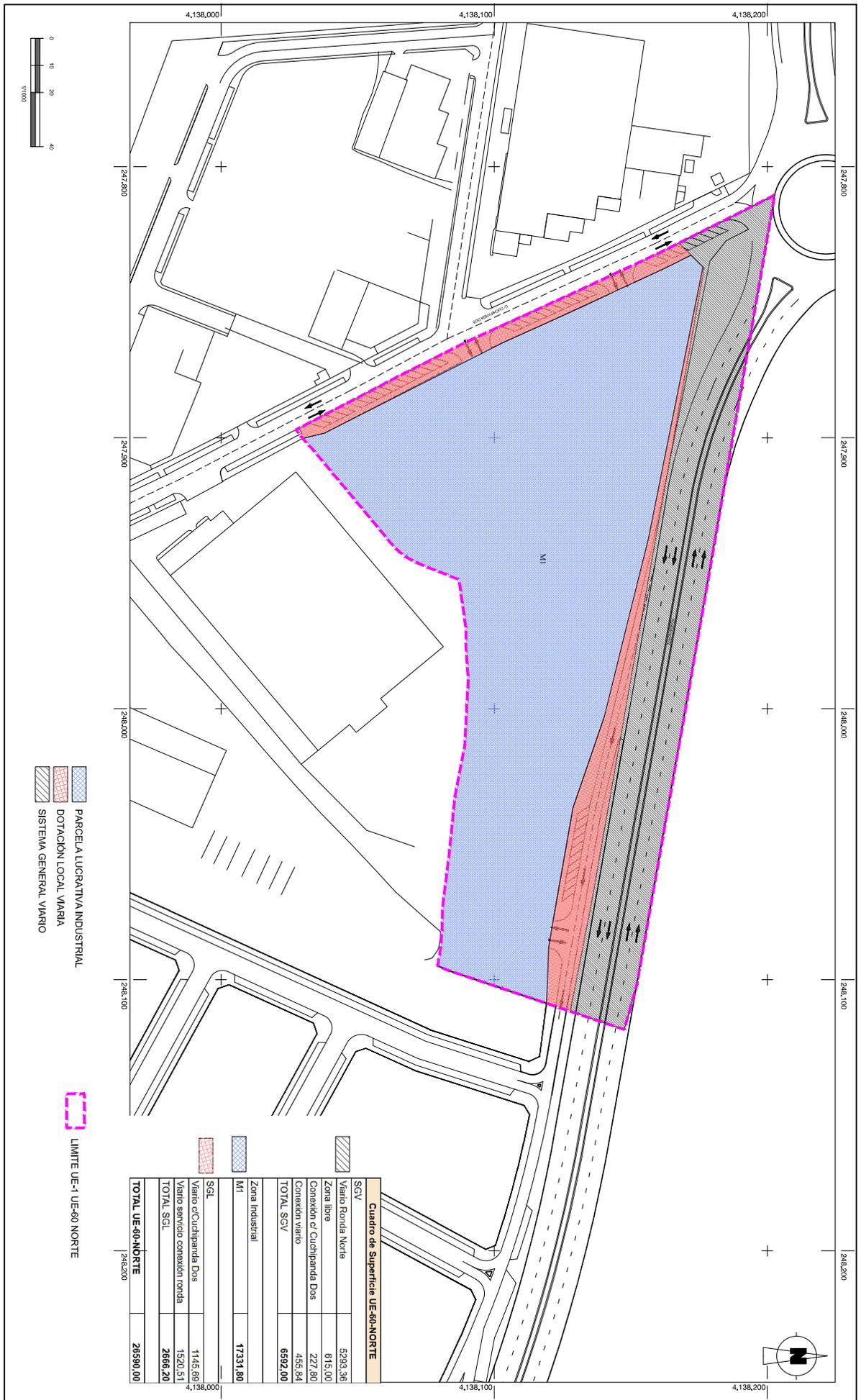




 LIMITE UE-1 UE-60 NORTE 26.590,00 m<sup>2</sup>

Plano Nº <b>I-7</b> Escala 1/1000 TÉCNICO REDACTOR ALBERTO RIBERA GARRETO C.O.A. Nº 25.284	<b>PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA          UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA"          DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)</b>		PROMOTOR INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVES S.A.U C.I.F. A-65.557.664 REPRESENTANTE D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ D.N.I. 24.253.542.L
	Plano de Información <b>SUPERPOSICIÓN</b> ESTADO ACTUAL Y PARCELAS CATASTRALES	Referencia: P-2210 Fecha: DICIEMBRE-24 Sustituye a: Observaciones:	





 PARCELA LUCRATIVA INDUSTRIAL  
 DOTACIÓN LOCAL VIARIA  
 SISTEMA GENERAL VIARIO

 LIMITE UE-1 UE-60 NORTE

Cuadro de Superficie UE-60 NORTE	
SGV	
Viano Ronda Norte	5293,36
Zona libre	615,00
Conexión c/ Cuchipanda Dos	227,80
Conexión viano	455,84
<b>TOTAL SGV</b>	<b>6592,00</b>
Zona Industrial	
M1	17331,80
SGL	
Viano c/Cuchipanda Dos	1145,89
Viano servicio conexión ronda	1520,51
<b>TOTAL SGL</b>	<b>2666,20</b>
<b>TOTAL UE-60 NORTE</b>	<b>26590,00</b>

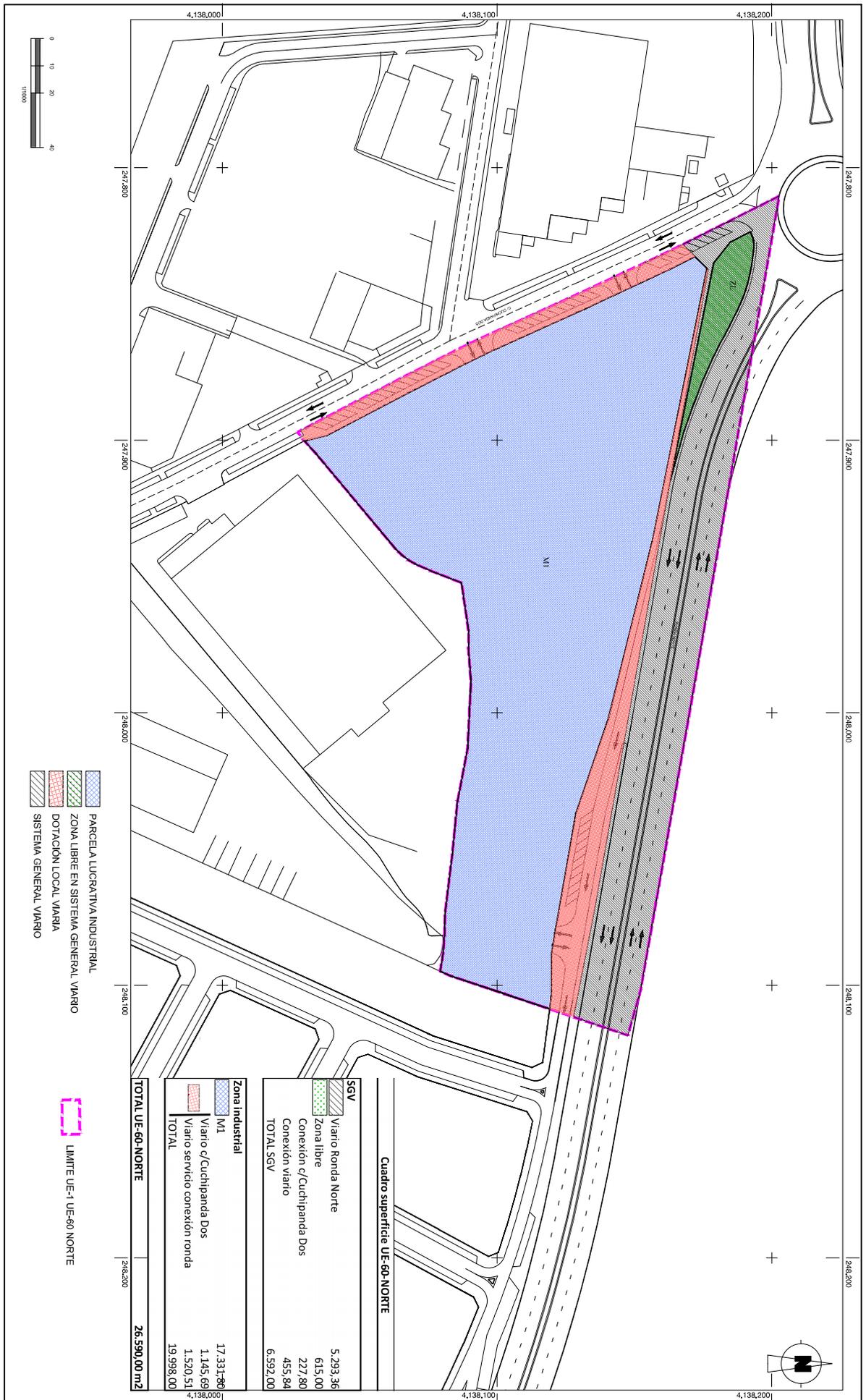
Plano Nº **O-1.1A** Escala 1/1000  
 TÉCNICO REDACTOR  
 AMBERTO RIVERA GARCÍA  
 C.O.A.S. Nº 284

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**  
 Plano de Ordenación  
**CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS**

PROMOTOR  
 INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVES S.A.U  
 C.I.F. A-65.557.604  
 REPRESENTANTE  
 D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ  
 D.N.I. 24.253.542-X

Referencia: P-2210  
 Fecha: DICIEMBRE-24  
 Sustituye a:  
 Observaciones:



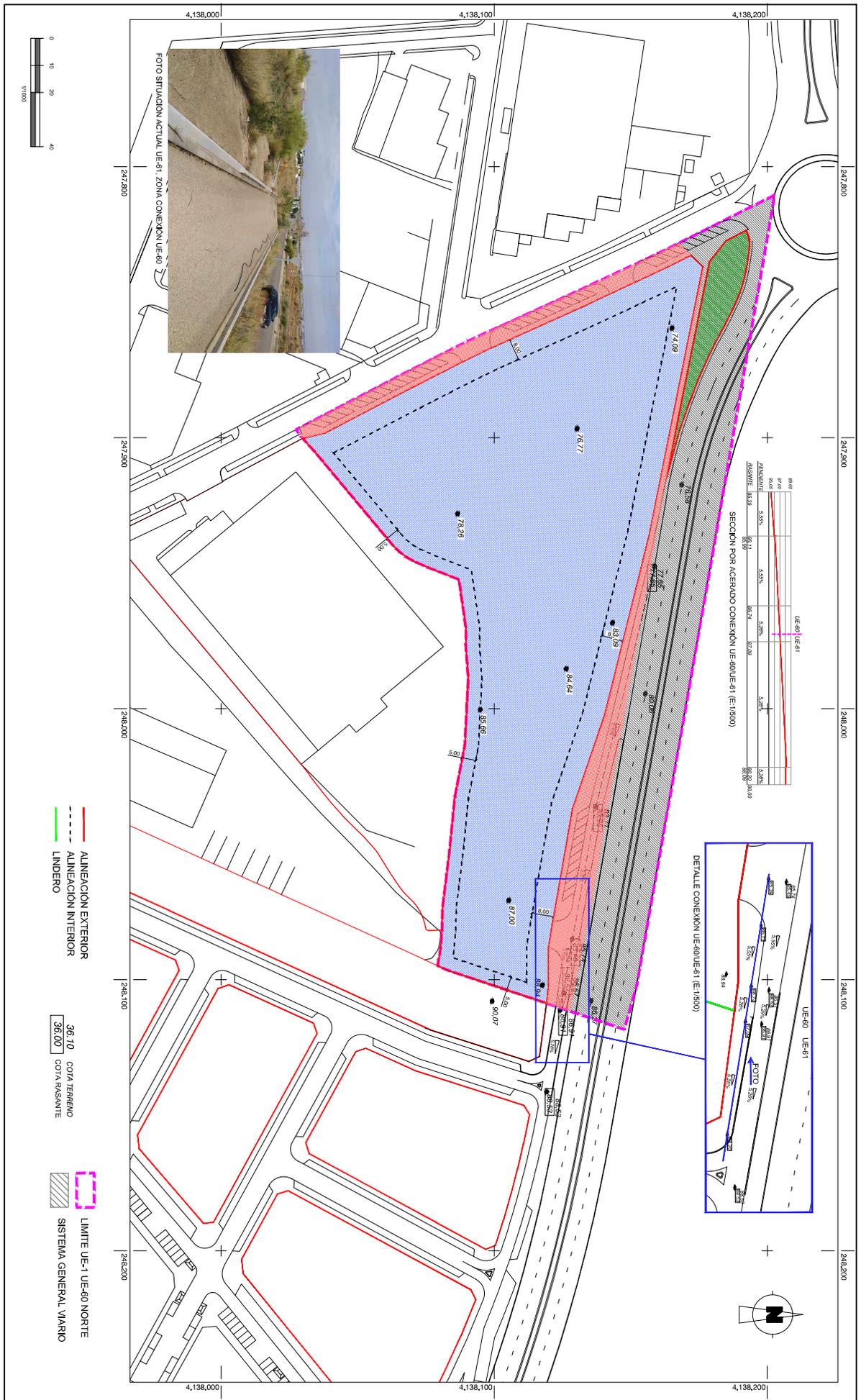


- PARCELA LUCRATIVA INDUSTRIAL
- ZONA LIBRE EN SISTEMA GENERAL VIARIO
- DOTACION LOCAL VIARIA
- SISTEMA GENERAL VIARIO
- LIMITE UE-1 UE-60 NORTE

Cuadro superficie UE-60-NORTE	
<b>SGV</b>	
Viarro Ronda Norte	5.293,36
Zona libre	615,00
Conexion c/ Cuchipanda Dos	227,80
Conexion Viario	455,84
<b>TOTAL SGV</b>	<b>6.592,00</b>
<b>Zona industrial</b>	
MI	17.331,90
Viarro c/ Cuchipanda Dos	1.145,69
Viarro servicio conexion ronda	1.520,51
<b>TOTAL</b>	<b>19.998,00</b>
<b>TOTAL UE-60-NORTE</b>	<b>26.590,00 m<sup>2</sup></b>

Plano Nº <b>O-1.1B</b> Escala 1/1000 TECNICO REDACTOR ALBERTO RIVERA GARRETO C.O.A.S. Nº 2841	<b>PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA          UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA"          DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)</b>	PROMOTOR INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVES S.A.U C.I.F. A-65.527.604  REPRESENTANTE D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ D.N.I. 24.253.542.L	IMPRIMIR A2
Plano de Ordenación  <b>ZONIFICACIÓN          Y USOS PORMENORIZADOS</b>	Referencia: P-2210 Fecha: DICIEMBRE-24 Sustituye a: Observaciones:		





Plano Nº **0-1.2** Escala 1/1000

TECNICO REDACTOR  
**AMBERTO RIVERA GARRETO**  
COA. 575/2014

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA  
 UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA"  
 DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

Plano de Ordenación

**ALINEACIONES Y RASANTES**

Referencia: P-2210  
 Fecha: DICIEMBRE-24  
 Sustituye a:  
 Observaciones:

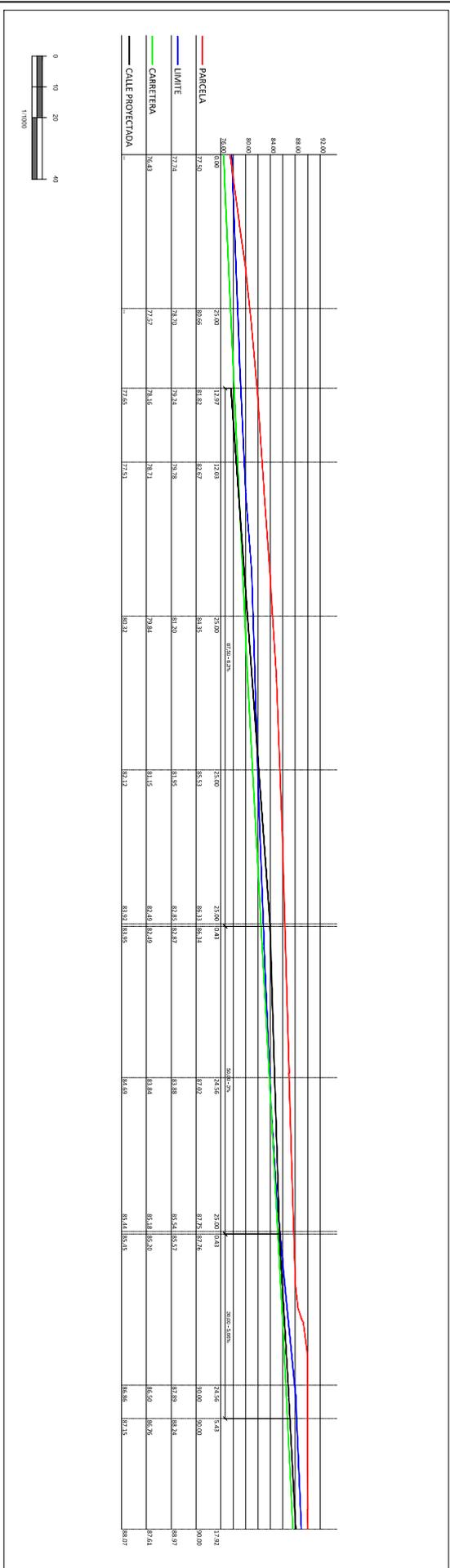
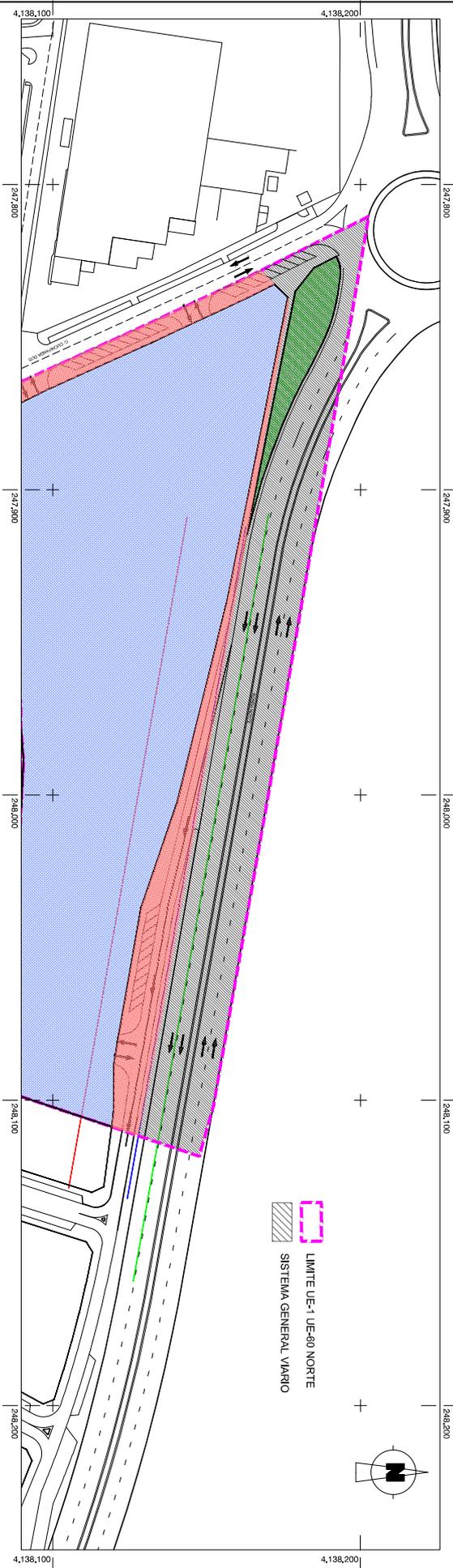
PROMOTOR  
 INVERSIONES INMOBILIARIAS  
 CANIVES S.A.U  
 C.I.F. A-65.527.604

REPRESENTANTE  
 D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ  
 D.N.I. 24.253.542.L

IMPRIMIR A2







Plano Nº **O-1.4** Escala 1/1000 1:500

TECNICO REDACTOR  
**ALBERTO RIBERA GARCÍA**  
 C.O.A. Nº 284

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

Plano de Ordenación

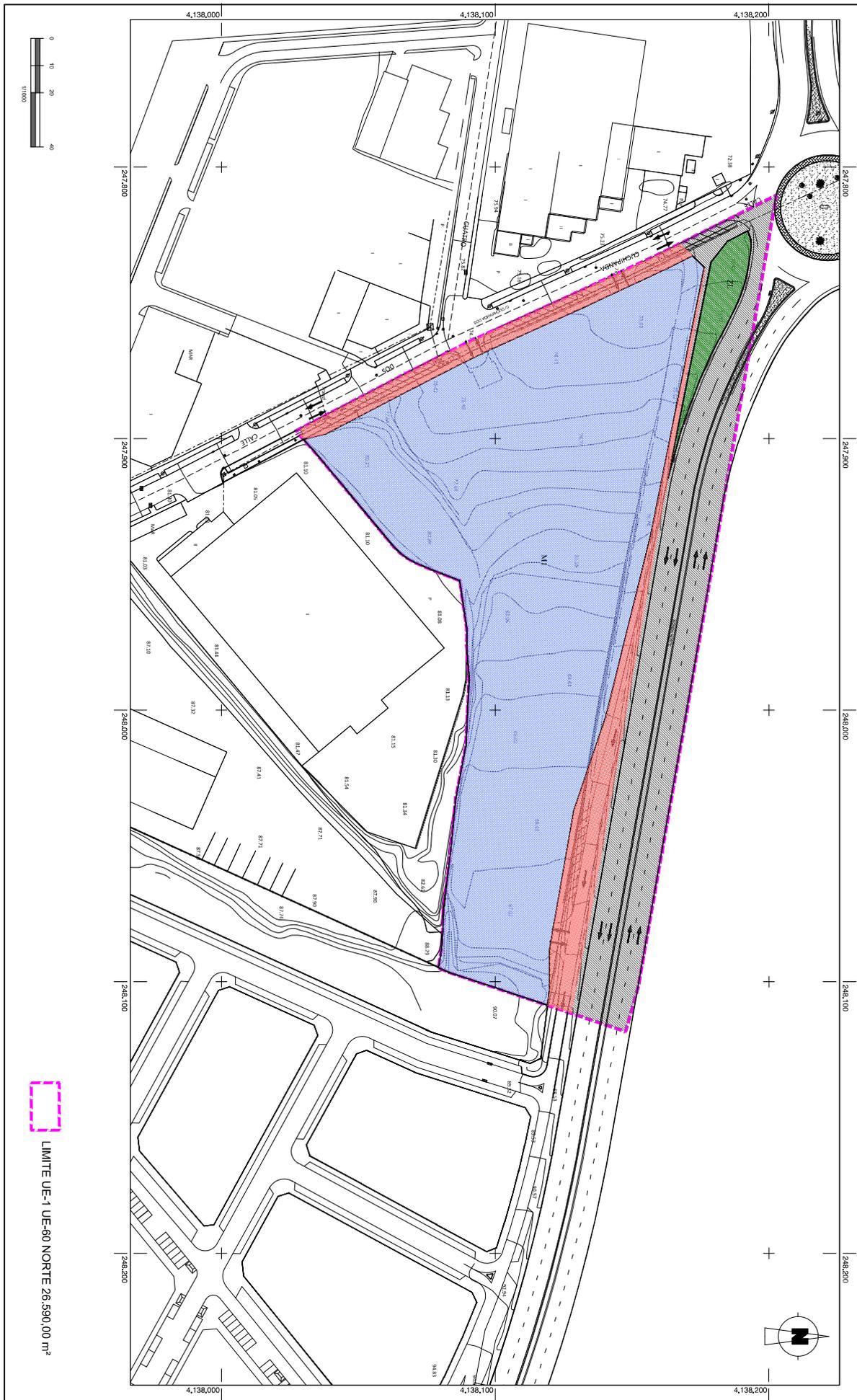
**PERFIL LONGITUDINAL**

PROMOTOR  
 INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVES S.A.U  
 C.I.F. A-65.557.604

REPRESENTANTE  
 D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ  
 D.N.I. 24.253.542.L

Referencia: P-2210  
 Fecha: DICIEMBRE-24  
 Sustituye a:  
 Observaciones:





Plano Nº **O-2** Escala 1/1000

TECNICO REDACTOR  
**AMBERTO**  
**RIBERA GARRETO**  
C.O.A.S. Nº 2841

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA  
 UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA"  
 DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

Plano de Ordenación  
**SUPERPOSICIÓN**  
 ESTADO ACTUAL Y ZONIFICACIÓN

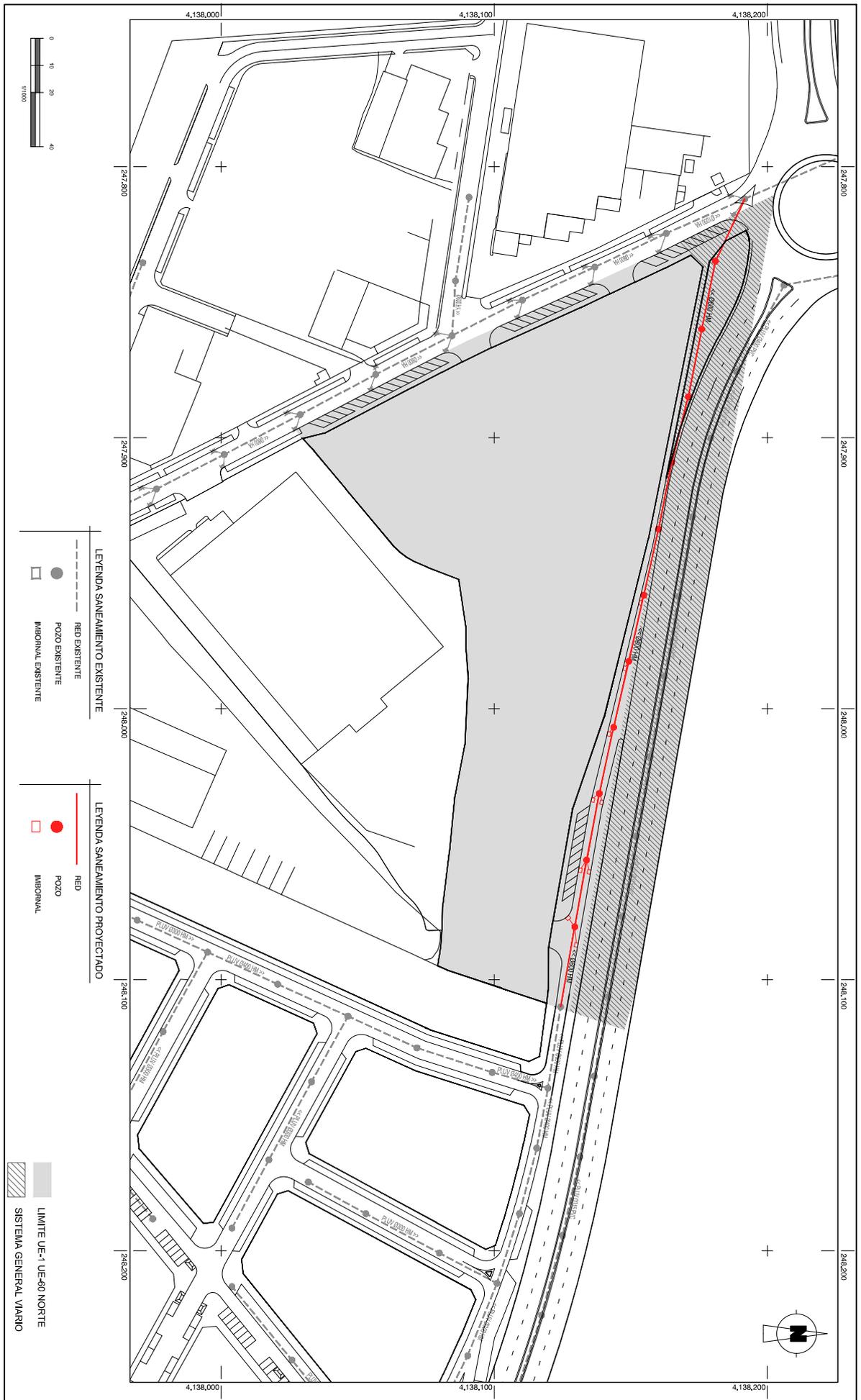
Referencia: P-2210  
 Fecha: DICIEMBRE-24  
 Sustituye a:  
 Observaciones:

PROMOTOR  
 INVERSIONES INMOBILIARIAS  
 CANIVES S.A.U  
 C.I.F. A-85.557.864

REPRESENTANTE  
 D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ  
 D.N.I. 24.253.5424.

IMPRIMIR A2





Plano Nº **O-3.1** Escala 1/1000

TECNICO REDACTOR  
**JAMBERTO RIVERA GARRETO**  
C.O.A.S. Nº 284

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA  
 UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA"  
 DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

Plano de Ordenación

**RED SANEAMIENTO**

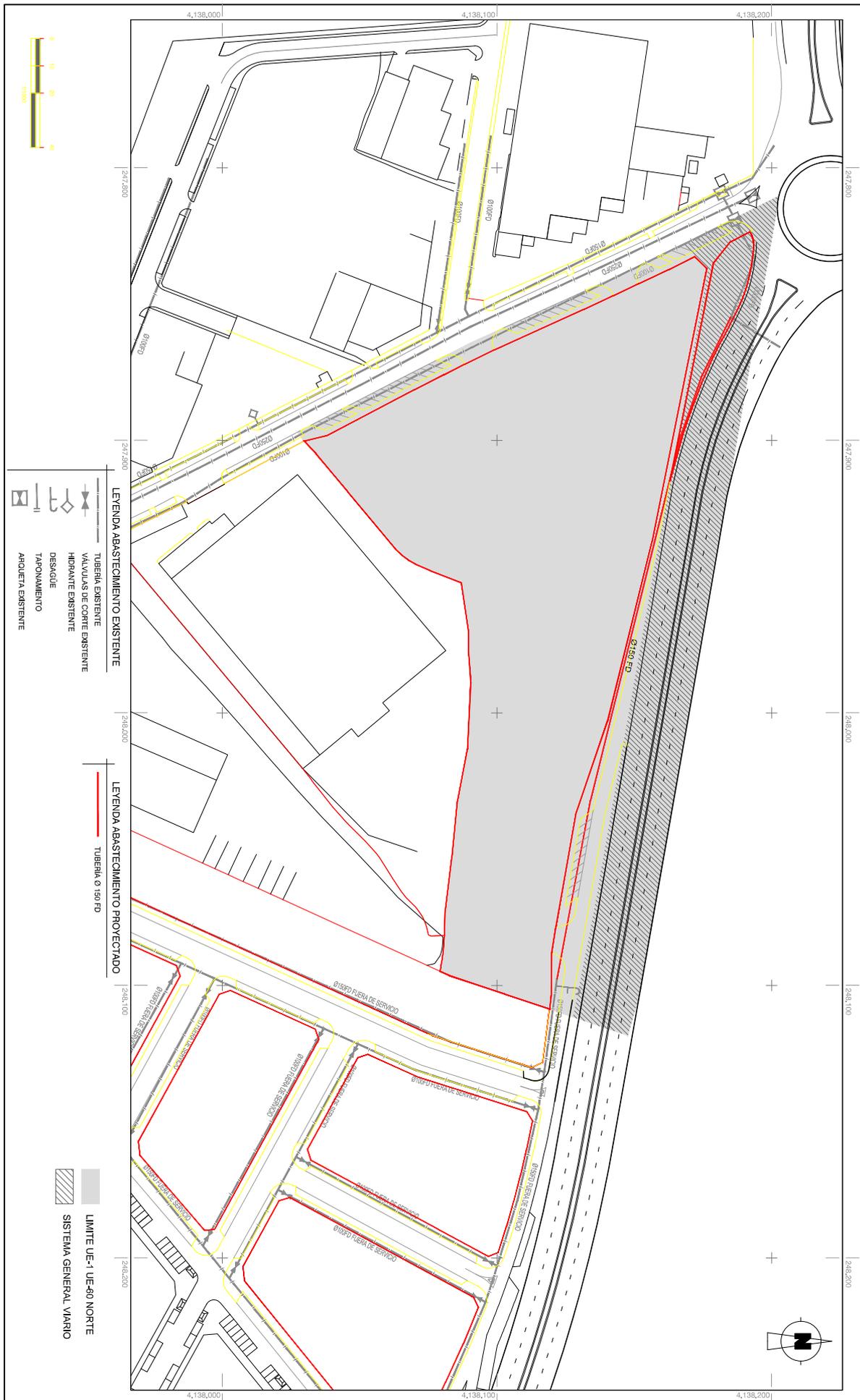
Referencia: P-2210  
 Fecha: DICIEMBRE-24  
 Sustituye a:  
 Observaciones:

PROMOTOR  
 INVERSIONES INMOBILIARIAS  
 CANIVES S.A.U  
C.I.F. A-65.527.604

REPRESENTANTE  
 D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ  
D.N.I. 24.253.5424.

IMPRIMIR A2





Plano Nº **0-3.2** Escala 1/1000

TECNICO REDACTOR  
**JAMBERTO RIBERA GARCIA**  
COA. S. 25.241

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

Plano de Ordenación

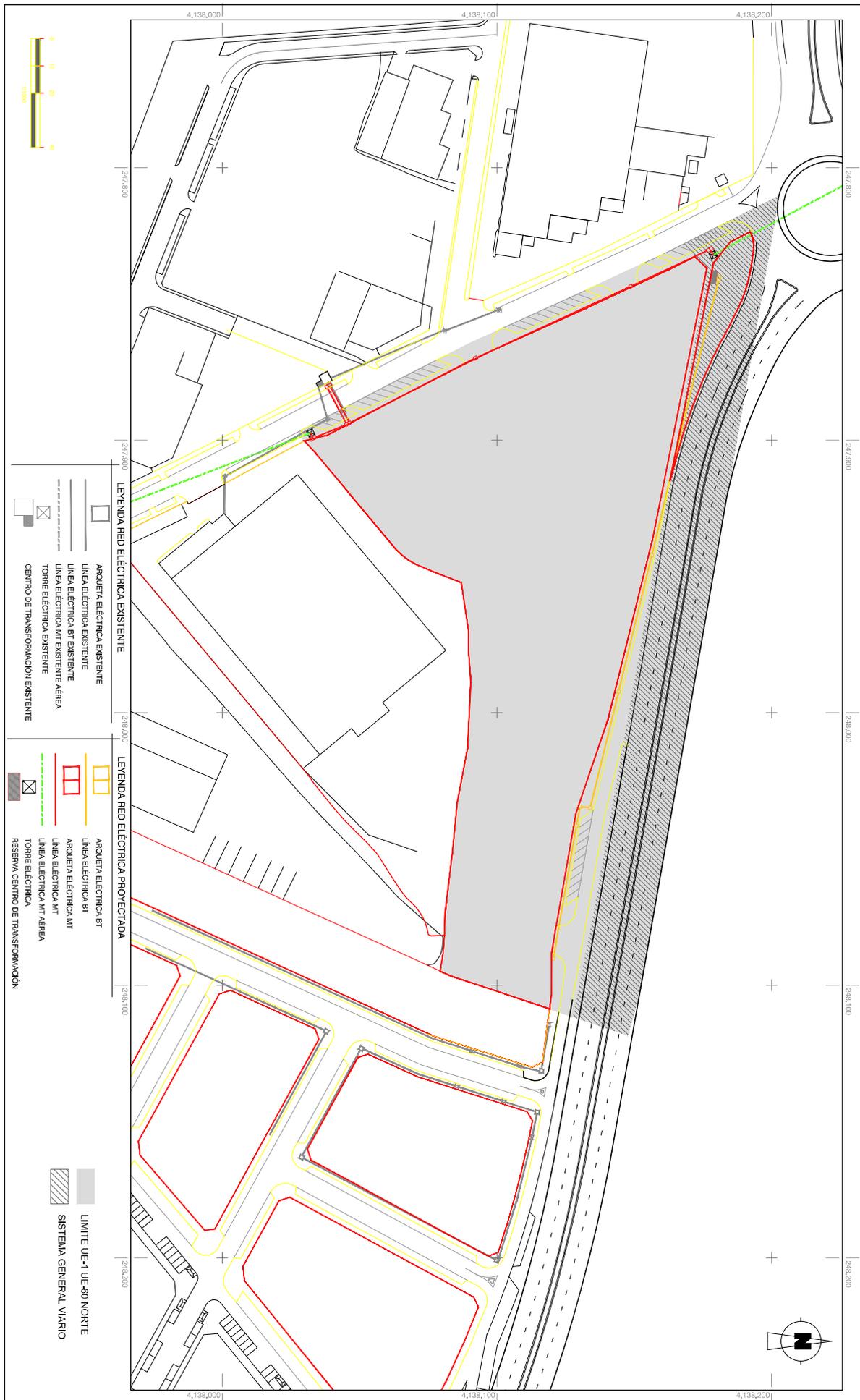
**RED ABASTECIMIENTO**

Referencia: P-2210  
 Fecha: DICIEMBRE-24  
 Sustituye a:  
 Observaciones:

PROMOTOR  
 INVERSIONES INMOBILIARIAS  
 CANIVES S.A.U  
 C.I.F. A-85.527.864

REPRESENTANTE  
 D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ  
 D.N.I. 24.253.5424.





**LEYENDA RED ELECTRICA EXISTENTE**

- ARQUETA ELECTRICA EXISTENTE
- LINEA ELECTRICA EXISTENTE
- LINEA ELECTRICA BT EXISTENTE
- LINEA ELECTRICA MT EXISTENTE
- LINEA ELECTRICA MT AEREA EXISTENTE
- TORRE ELECTRICA EXISTENTE
- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE

**LEYENDA RED ELECTRICA PROYECTADA**

- ARQUETA ELECTRICA BT
- LINEA ELECTRICA BT
- ARQUETA ELECTRICA MT
- LINEA ELECTRICA MT
- LINEA ELECTRICA MT AEREA
- TORRE ELECTRICA
- RESERVA CENTRO DE TRANSFORMACION

LIMITE UE-1 UE-60 NORTE  
 SISTEMA GENERAL VIARIO

Plano Nº **O-3.3** Escala 1/1000

TECNICO REDACTOR  
 ALBERTO  
 RIVERA GARCIA  
 C.O.A.S. Nº 2481

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA  
 UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA"  
 DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

Plano de Ordenación

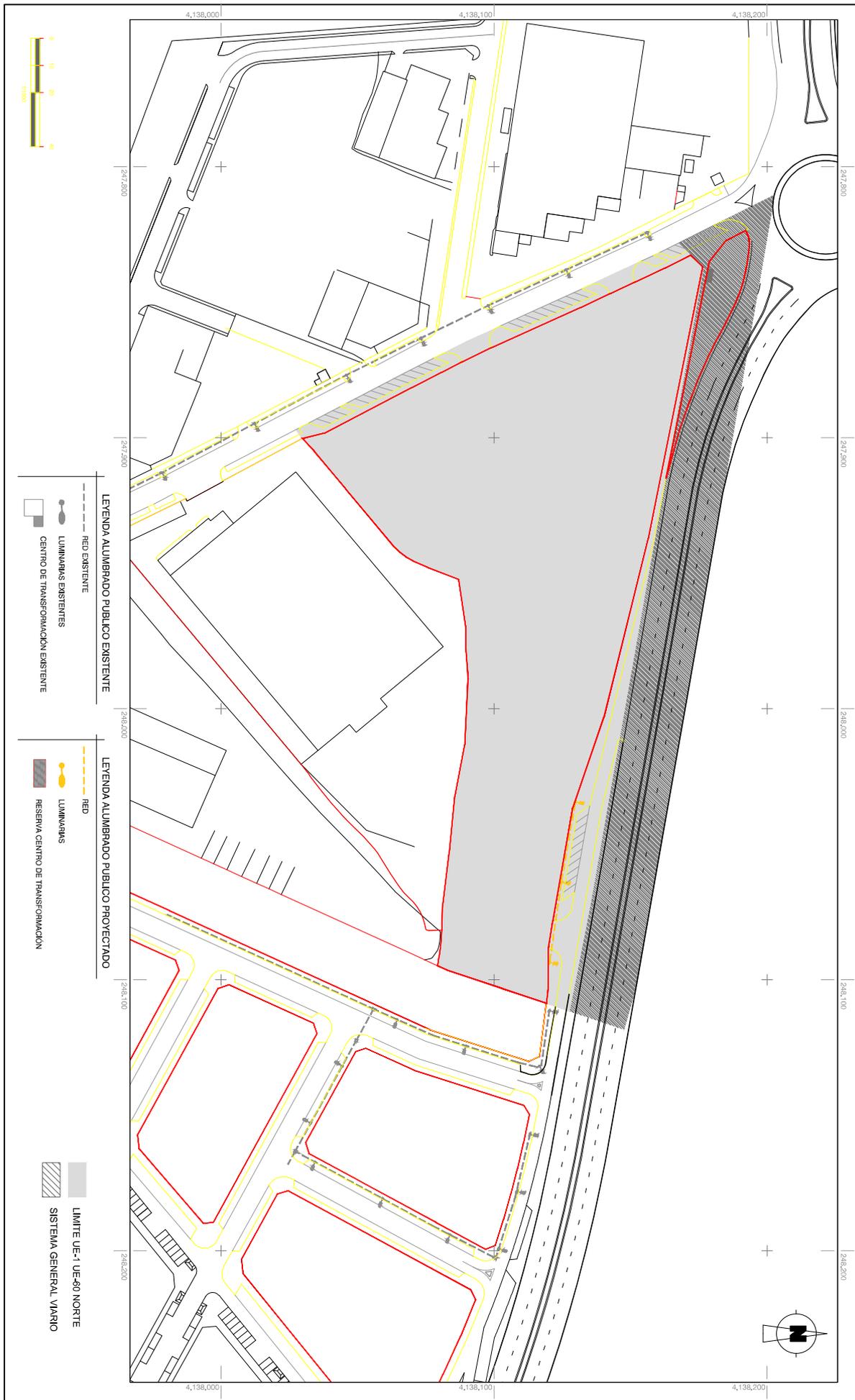
**RED MEDIA Y BAJA TENSIÓN**

PROMOTOR  
 INVERSIONES INMOBILIARIAS  
 CANIVES S.A.U  
 C.I.F. A-65.557.604

REPRESENTANTE  
 D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ  
 D.N.I. 24.253.5424.

Referencia: P-2210  
 Fecha: DICIEMBRE-24  
 Sustituye a:  
 Observaciones:





**LEVANDA ALUMBRADO PUBLICO EXISTENTE**

RED EXISTENTE  
LUMINARIAS EXISTENTES  
CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE

**LEVANDA ALUMBRADO PUBLICO PROYECTADO**

RED  
LUMINARIAS  
RESERVA CENTRO DE TRANSFORMACION

LIMITE UE-1 UE-60 NORTE  
SISTEMA GENERAL VIARIO

Plano Nº **0-3.4** Escala 1/1000

TECNICO REDACTOR  
**ILAMBERTO RIVERA GARRETO**  
C.O.A.S. Nº 284

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

Plano de Ordenación

**RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

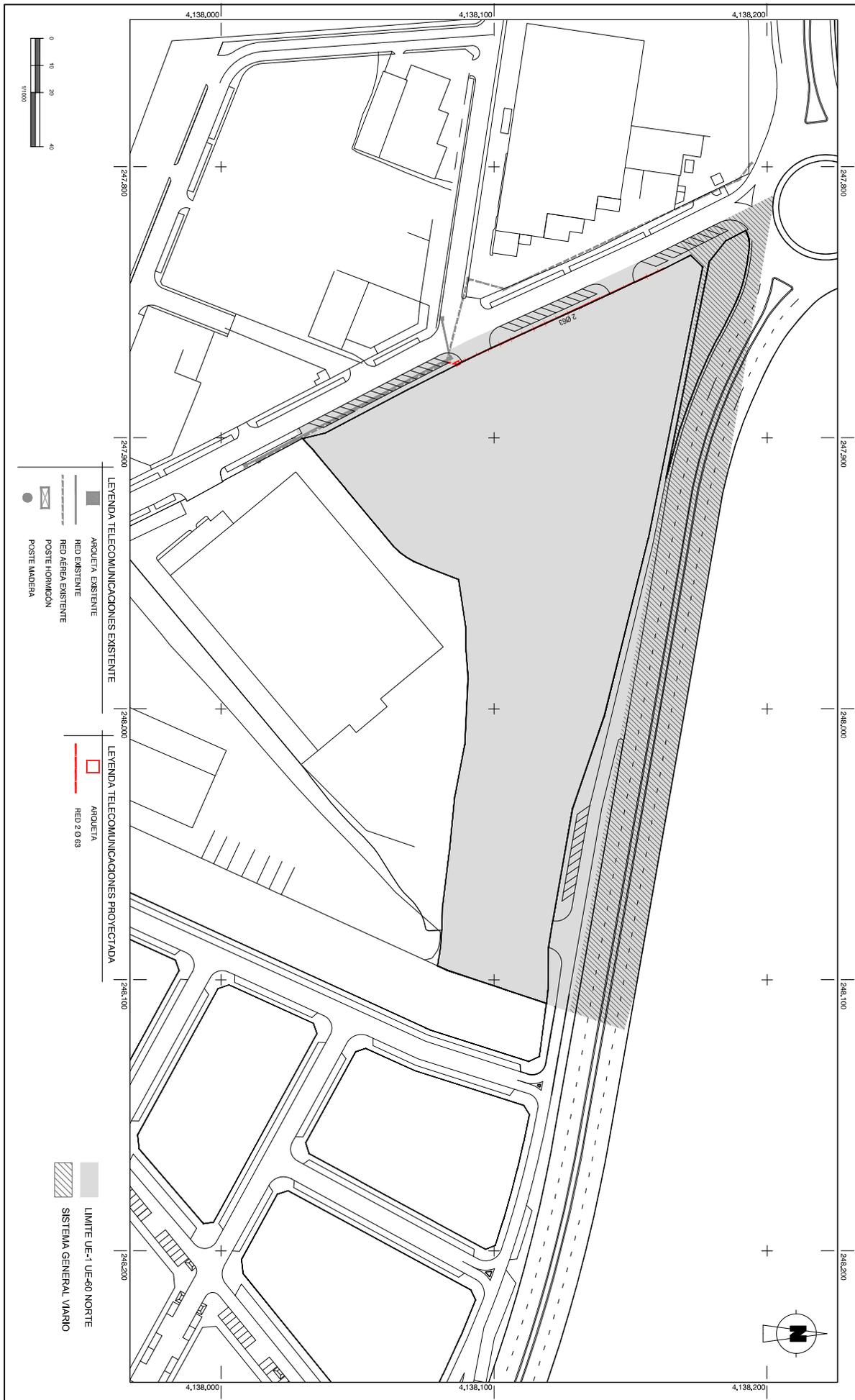
Referencia: P-2210  
Fecha: DICIEMBRE-24  
Sustituye a:  
Observaciones:

PROMOTOR  
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVES S.A.U  
C.I.F. A-65.557.664

REPRESENTANTE  
D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ  
D.N.I. 24.253.542-4

IMPRIMIR A2





Plano Nº **0-3.5** Escala 1/1000

TECNICO REDACTOR  
**JUAN PABLO RIVERA GARCERAN**  
COLEGIO 1252/2011

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA  
 UE-60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA"  
 DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

Plano de Ordenación

**RED TELECOMUNICACIONES**

PROMOTOR  
 INVERSIONES INMOBILIARIAS  
 CANIVES S.A.U  
C.I.F. A-65.527.864

REPRESENTANTE  
 D. ADOLFO BLÁZQUEZ MÁRQUEZ  
D.N.I. 24.253.5424.

Referencia: P-2210  
 Fecha: DICIEMBRE-24  
 Sustituye a:  
 Observaciones:

IMPRIMIR A2

