

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA “DEPORTIVO LA RED” EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)



JUNIO 2025

Promotor.
LANDCOMPANY 2020 S.L.
CIF: B-88.294.731
Representado por:
D. Pedro Salvador Albiñana
DNI: 25.479.232-X
Y
Dña. Laura Vanesa Gutiérrez Paredes
DNI: 48.377.428-X

Técnico Redactor
D. Lamberto Ribera Carreto.
Arquitecto
nº colegiado COAS 2.504



INDICE

0. RESUMEN EJECUTIVO	6
1.- Justificación de la procedencia, oportunidad y objeto del instrumento de planeamiento.....	6
2.- Planeamiento general.....	7
3.- Delimitación del Estudio de Ordenación (ATU-MU)	8
4.- Descripción de la propuesta de ordenación.	9
4.1.- Parámetros básicos de la ordenación detallada:	9
4.2.- Estudio comparativo parámetros actuales y propuestos	9
5.- Documentación gráfica resumen ejecutivo	10
I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO.	13
1.- Objeto y alcance del presente documento.....	13
2.- Propietarios y promotores.....	14
3.- Iniciativa y redacción del documento.	14
4.- Justificación y procedencia de la redacción del presente documento.	16
5.- Procedimiento	16
6.- Contenido del estudio de ordenación	17
7.- Propiedades afectadas.....	17
7.1.- Datos registro de la propiedad.	17
7.2.- Datos catastrales.	18
8.- Analisis de la situación actual	19
8.1.- Características topográficas y geológicas	19
8.2.- Usos e identificación de los inmuebles.....	20
8.3.- Infraestructuras existentes.....	21
9.- Afecciones derivadas de la planificación territorial, y de la legislación sectoriales.....	22
9.1.- Afecciones derivadas de la planificación territorial.....	22
9.1.1.- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)	22
9.1.2.- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS)23	
9.1.3.- Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Sevilla, 1986 y 2007.....	23
9.1.4.- Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial 23	
9.2.- Afecciones derivadas de la legislación sectorial.	23
9.2.1.- Dominio público hidráulico.....	24
9.2.2.- Patrimonio histórico	24
9.2.3.- Afección de carreteras	24
9.2.4.- Contaminación acústica. Evaluación y gestión del ruido ambiental	25
9.2.5.- Afección de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla (AESA).....	27



9.3.- Líneas de actuación y alternativas de actuación.	28
9.4.- Planeamiento vigente.....	28
9.5.- Antecedentes históricos.	29
10.- Diagnostico.	34
II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.	35
1.- Ámbito ATU-MU “Deportivo La Red”.	35
1.1.- Valoración y diagnóstico de la problemática urbana.	35
1.2.- Ámbito de actuación.-	35
1.3.- Área homogénea.-	36
2.- Criterios para la ordenación detallada.	37
3.- Alternativas de ordenación.....	38
3.1.- Líneas de actuación y alternativas.....	38
3.2.- Descripción de las alternativas de ordenación.	38
3.2.1.- Alternativa 0.....	39
3.2.2.- Alternativa 1.....	40
3.2.3.- Alternativa 2.....	41
3.2.4.- Alternativa 3.....	42
3.2.5.- Alternativa adoptada y justificación.	42
4.- Propuesta de ordenación:	44
4.1.- Objetivos de la actuación de mejora urbana.....	44
4.2.- Uso global y edificabilidad.....	45
4.3.- Ordenación detallada del ámbito de la actuación de mejora urbana.	45
4.3.1.- Parámetros básicos de la ordenación detallada.....	45
4.3.2.- Estudio comparativo parámetros actuales y propuestos.....	46
4.4.- Sistemas generales.....	47
4.5.- Sistemas locales.....	48
4.6.- Justificación de los criterios de sostenibilidad y de las reservas y estándares dotacionales.	49
4.6.1.- Medios económicos del promotor: recursos propios y fuentes de financiación 50	
4.7.- Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.....	50
5.- Líneas de actuación	51
5.1.- Propuesta de obligaciones a asumir por los promotores de la actuación.....	51
5.2.- Criterios de distribución de cargas y beneficios. Comparativos aprovechamientos.	54
5.3.- Plazos de ejecución	55
III. ORDENANZAS REGULADORAS.....	56
capítulo 1.- Ordenanza industrial.	56
Artículo 1.1.- Ámbito y tipología:.....	56
Artículo 1.2.- Uso característico:	56
Artículo 1.3.- Usos compatibles:.....	56
Artículo 1.4.- Clasificación en grados	57



Artículo 1.5.- Condiciones de la parcela:	57
Artículo 1.6.- Posición de la edificación:	57
Artículo 1.7.- Ocupación de la parcela:	57
Artículo 1.8.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:	57
Artículo 1.9.- Altura de la edificación:	57
Artículo 1.10.- Condiciones de los mini polígonos industriales:	58
Artículo 1.11.- Dotación de aparcamiento:	58
Artículo 1.12.- Cerramientos de parcelas:	59
CAPÍTULO 2.- Ordenanza terciario.	59
Artículo 2.1.- Artículo. - Ámbito y tipología:	59
Artículo 2.2.- Uso característico:	59
Artículo 2.3.- Usos compatibles:	59
Artículo 2.4.- Clasificación en grados.	60
Artículo 2.5.- Condiciones de la parcela:	60
Artículo 2.6.- Posición de la edificación:	60
Artículo 2.7.- Ocupación de la parcela:	60
Artículo 2.8.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:	61
Artículo 2.9.- Altura de la edificación:	61
Artículo 2.10.- Dotación de aparcamiento:	61
Artículo 2.11.- Cerramientos de parcelas:	61
CAPÍTULO 3.- Otras condiciones.	62
Artículo 3.1.- Obras de urbanización.	62
Artículo 3.2.- Obras ordinarias de urbanización.	62
Artículo 3.3.- Modalidad de ejecución urbanística.	63
Artículo 3.4.- Reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos	63
Artículo 3.5.- Desarrollo del ámbito en materia medioambiental	64
Artículo 3.6.- Plazos para la solicitud tramitación proyectos de urbanización y de licencias de edificación y plazos para edificar.....	64
Artículo 3.7.- Condiciones no contempladas en estas ordenanzas.	64
Artículo 3.8.- Servidumbres aeronáuticas	65
CAPÍTULO 4.- APROVECHAMIENTO.	65
Artículo 4.1.- Aprovechamiento de la ordenación.	65
Artículo 4.2.- Aprovechamiento con destino al patrimonio público de suelo	66
IV. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN. MEMORIA ECONÓMICA.	67
1.- Deberes de la actuación urbanística.....	67
2.- Actuaciones de Urbanización. Plan de etapas.	68
2.1.- Actuaciones de urbanización.....	68
2.2.- Programa de actuación y orden de ejecución de las obras.	69
3.- Memoria de viabilidad económica	69
3.1.- Estudio de viabilidad económica	69
3.2.- Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos.	70
3.3.- Determinaciones económicas.	71



3.4.- Análisis de la inversión	71
3.5.- Conclusiones.....	72
4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD.....	73
V. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.....	74
VI. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	75
VII. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.....	82
VIII. INFORME HISTORICO DEL SUELO.....	85
IX. RELACIÓN DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. Planos	86
X. CONCLUSION.....	86
ANEXO 1. FICHA JUSTIFICATIVA DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE. (D. 293/2009).	87
ANEXO 2. FOTOS HISTORICAS.....	98
ANEXO 3. DATOS CATASTRALES. (CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA).....	104
PLANOS.-	109



0. RESUMEN EJECUTIVO

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

El objeto del presente Estudio de Ordenación es tramitar ante el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra el cambio de figura de desarrollo del actual PGOU de la UE-79 “Deportivo La Red” por Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de mejora urbana acorde con el art. 25 y art. 27 apdo.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), para establecer la ordenación y determinaciones de los usos Industriales y terciarios en el ámbito de la UE-79 del PGOU vigente sin necesidad de reforma o renovación de la urbanización, a través de Estudio de Ordenación como instrumento de ordenación urbanística detallada.

Dados los antecedentes urbanísticos del ámbito, que ha sido objeto de convenio, con la propuesta de desarrollo a través de Estudio de Ordenación, se establecerán las condiciones de gestión y desarrollo que den respuesta los intereses de la administración y promotores dentro del marco del convenio de 2006.

El contenido del presente documento procede a describir y justificar el ámbito de actuación, recogiendo la ordenación detallada para el desarrollo del ámbito.

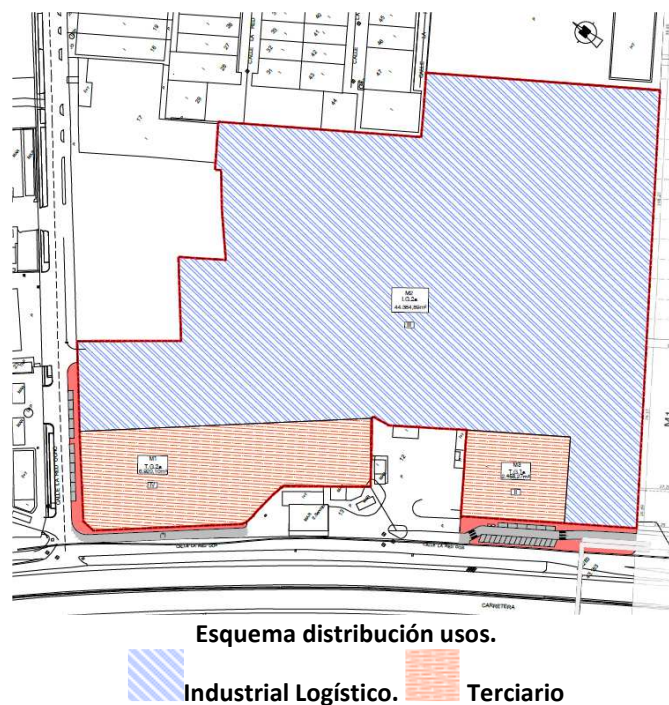
Los criterios a recoger en el Estudio de Ordenación como figura de desarrollo del ámbito que se propone son:

- 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., completándose con espacios para usos terciarios a pie de A-92.
- Mantener o reajustar en base a la redistribución de los usos las alineaciones que se recogían en el PGOU previo a la tramitación de la Modificación Puntual.
- Situar lo usos terciarios que se consideren en zona de fachada a la A-92. Dado que dicho uso se considera de interés en la fachada de la A-92, se propone establecer en el correspondiente Estudio de Ordenación alturas hasta 4 planta, de forma justificada para el uso terciario.

La ordenación propuesta queda recogida en el siguiente esquema de distribución de usos:

—





2.- PLANEAMIENTO GENERAL

El ámbito de actuación se corresponde con el sector denominado UE-79 DEPORTIVO LA RED” del PGOU de Alcalá de Guadaíra, siendo la clasificación de suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística de mejora urbana (ATU-MU).

Dadas las características de la parcela y que la actuación que se propone no supone la necesidad de reforma o renovación de la urbanización, por lo que se propone su desarrollo a través de la figura de Estudio de Ordenación, acorde con el contenido de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), **proponiéndose dejar sin efecto el PERI actualmente vigente**, y partir de las condiciones urbanísticas dimanantes del convenio considerando los usos resultantes de la modificación puntual de 2006 y partiendo de los aprovechamientos recogidos en el PGOU anteriores a 2006 y dando respuesta a los objetivos y acuerdos recogidos en convenio de conformidad entre propietarios y Excmo. Ayuntamiento, procediéndose a la tramitación de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de mejora urbana y desarrollo a través de Estudio de Ordenación, por las características de los usos que se proponen y las compensaciones ya llevadas a cabo en contribución de sistemas generales todo ello acorde con los objetivos y criterios estructurales del PGOU vigente

La ordenación resultante propuesta recoge:

La superficie edificable inicial prevista en PGOU tras la modificación de 2006 estaba destinada a suelo Industrial grado 1 y 2. y terciarios grados 1 y 2.

La propuesta parte de mantener de referencia los usos indicados ajustando las condiciones urbanísticas específicas que favorezcan el desarrollo de la zona a partir de las necesidades planteadas por los promotores y acordes con los intereses municipales.

Se procede a establecer ordenanzas específicas para el uso industrial con el nuevo grado 2.a de similares características al G.2 de las vigentes NNUU, y el uso terciario se propone dos nuevas



clasificaciones de terciario, G.1.a de similares características del terciario G.1 y G.2.a de similares características del terciario G.2 de las vigentes NNUU, con mayor altura.

Propuesta ordenación Estudio Ordenación					
Uso	suelo m2	Coef edif	Edif m2t	Coef Homg	Aprov. u.a.
Industrial G.2a	44.384,89 m2	0,670	29.737,88 m2t	0,8	23.790,30 u.a.
Terciario T.1a	2.468,27 m2	0,488	1.204,52 m2t	1	1.204,52 u.a.
Terciario T.2a	6.920,10 m2	1,342	9.286,77 m2t	1	9.286,77 u.a.
TOTAL	53.773,26 m2		40.229,17 m2t		34.281,59 u.a.

El uso Global se mantiene el vigente “Productivo”.

La ordenación se plantea ajustándose a la prevista en la ordenación que fue objeto de modificación en 2006, situando el uso industrial-logístico en la antigua zona deportiva, y ajustando los usos terciarios, en la esquina oeste con capacidad de mayor altura que permita en general el uso terciario y la posible ubicación de edificio de oficinas y/o hospedaje.

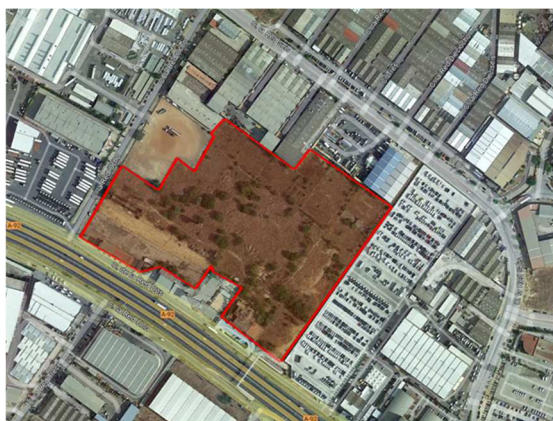
En la zona terciaria al este de la ordenación se reduce la edificabilidad ajustándola para el posible mantenimiento del edificio destinado a oficinas existentes, o en su caso edificabilidad de similares características.

3.- DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN (ATU-MU)

Los terrenos objetos del Estudio de Ordenación están situados en el Término Municipal de Alcalá de Guadaíra en la zona del Polígono Industrial “La Red Norte”, a pie de la A-92 en la zona denominada “Deportivo La Red” en el PGOU de Alcalá de Guadaíra, siendo los límites:

- Al Noroeste con calle Red ocho.
- Al Suroeste con vía de servicio de la A-92.
- Al Sureste con la unidad de Ejecución nº 10 del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra.
- Al Noreste con parcelas de uso industrial del Polígono La Red.

La superficie real según reciente medición que ocupan los terrenos afectados es de 53.773,26 m2.



Delimitación propuesta ámbito “Deportivo La Red”.



4.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La ordenación propuesta que se corresponde con la Alternativa 3, y parte de establecer el uso Industrial y terciario, previsto en el convenio de 2006, ajustado a las necesidades expresadas por los titulares del suelo, proponiéndose ordenación en relación al uso industrial especificar el uso logístico y establecer el uso terciario a fachada a la A-92, y tanto en el uso industrial-logístico como terciario establecer las especificaciones de la ordenación recogiendo las ordenanzas específicas acorde con la ordenación propuesta.

4.1.- Parámetros básicos de la ordenación detallada:

En el siguiente cuadro se recoge la propuesta de ordenación en cuanto a suelo neto resultante, edificabilidad y aprovechamiento.

Propuesta Estudio Ordenación					
Uso	suelo m2	Coef edif	Edif m2t	Coef Homg	Aprov. u.a.
Industrial I.G.2a	44.384,89 m2	0,670	29.737,88 m2t	0,8	23.790,30 u.a.
Terciario T.G.1a	2.468,27 m2	0,488	1.204,52 m2t	1	1.204,52 u.a.
Terciario T.G.2a	6.920,10 m2	1,342	9.286,77 m2t	1	9.286,77 u.a.
TOTAL	53.773,26 m2		40.229,17 m2t		34.281,59 u.a.

Con la ordenación recogida en el presente documento de Estudio de Ordenación, el desarrollo del sector implica:

- Creación de un gran espacio para usos industriales y logísticos, con acceso por las calles La Red OCHO y La Red DOS.
- Creación de fachada de uso preferente terciario estableciendo las condiciones para la posible acogida de edificaciones con destino a hospedaje, oficinas y comercio en altura, previendo una altura de 4 plantas en la zona oeste. En la zona central se mantienen las características actuales de las edificaciones de usos terciario manteniendo la altura de dos plantas.
- La ordenación mantiene la traza de la vía de servicio disponiendo del necesario espacio para limitar la incidencia en la misma en los accesos a las parcelas.
- 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 Guadaira.

4.2.- Estudio comparativo parámetros actuales y propuestos

En aplicación de lo previsto en el artículo 92.3. de Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se aporta estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos para el ámbito de actuación.



PARÁMETROS URBANISTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE				
Uso	suelo m2	Coef edif	Edif m2t	Altura
Deportivo Privado	44.205,41 m2	0,7	30.943,79 m2t	
Industrial G.2	142,89 m2	0,7	100,02 m2t	B+2
Terciario G.1	9.424,96 m2	1	9.424,96 m2t	B+1
TOTAL	53.773,26 m2		40.468,77 m2t	

PARÁMETROS URBANISTICOS ESTUDIO DE ORDENACIÓN				
Uso	suelo m2	Coef edif	Edif m2t	Altura
Industrial G.2a	44.384,89 m2	0,67	29.737,88 m2t	B+2
Terciario T.1a	2.468,27 m2	0,488	1.204,52 m2t	B+1
Terciario T.2a	6.920,10 m2	1,342	9.286,77 m2t	B+3
TOTAL	53.773,26 m2		40.229,17 m2t	

Junio de 2025

El Arquitecto

Lamberto Ribera Carreto

5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA RESUMEN EJECUTIVO

PLANOS RESUMEN EJECUTIVO

- RE-1.-Situación
- RE-2. Ordenación propuesta.







I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO.

1.- OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE DOCUMENTO

El objeto del presente Estudio de Ordenación es tramitar ante el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra el cambio de figura de desarrollo del actual PGOU de la UE-79 “Deportivo La Red” por Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de mejora urbana acorde con el art. 25 y art. 27 apdo.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), para establecer la ordenación y determinaciones de los usos Industriales y terciarios en el ámbito de la UE-79 del PGOU vigente sin necesidad de reforma o renovación de la urbanización, a través de Estudio de Ordenación como instrumento de ordenación urbanística detallada.

Dados los antecedentes urbanísticos del ámbito, que ha sido objeto de convenio, con la propuesta de desarrollo a través del presente Estudio de Ordenación, se establecerán las condiciones de gestión y desarrollo que den respuesta los intereses de la administración y promotores dentro del marco del convenio de 2006.

Se procedió a la aprobación del Avance del Estudio de Ordenación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de Mejora Urbana “Deportivo La Red” el día 8 de septiembre de 2023 en Junta de Gobierno, conforme al documento que consta en el expediente municipal 8359/2023/UREO y que tiene la consideración de borrador del Plan del Estudio de Ordenación a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

El Estudio de Ordenación de ATU de Mejora Urbana “Deportivo La Red” queda sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental, procediéndose por parte del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul emitiendo esta resolución de admisión a trámite (exp . EAE/SE/0745/2023) con fecha 23 de octubre de 2023.

Con fecha 22 de enero de 2024, se firma por la delegada territorial de Sevilla, de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, “Informe ambiental estratégico (IAE) del servicio de protección ambiental de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y economía Azul, en Sevilla, en el que se recoge textualmente en el apartado INFORMA:

“Que el Estudio de Ordenación de la Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana “Deportivo La Red” , 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 (IAE) así como las incluidas en el borrador del plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.”

Con fecha 7 de junio de 2024, se adopta acuerdo por Junta de Gobierno Local de aprobación inicial del Estudio de Ordenación, recogiendo que con carácter previo a la aprobación definitiva se presente nuevo documento completo que incorpore los condicionante que en su caso incorporen los informes sectoriales y se subsanen una serie de circunstancias que se recogían en el acuerdo de aprobación inicial.



Con fecha 13 de marzo de 2025, se recibe nuevo requerimiento para completar aspectos relacionados con los compromisos a asumir en relación con las actuaciones que afecten a la vía de servicio de titularidad autonómica, y aspectos relacionados con la presentación procediéndose en consecuencia a completar el E.O.

El contenido del presente documento procede a describir y justificar 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, estableciendo las condiciones de desarrollo para el ámbito acordes con el objeto indicado, y dando da respuesta a los condicionantes de los informes sectoriales recibidos y a las observaciones a subsanar recogidas en el acuerdo de aprobación inicial.

2.- PROPIETARIOS Y PROMOTORES.

La propiedad de los terrenos sobre los que se propone la Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU “Deportivo La Red” pertenecen el 100% a las siguientes entidades:

- **LANDCOMPANY 2020 SL** con CIF B-88.294.731, como titular 84,892% de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, con domicilio a efecto de notificaciones en calle Quintanavides 13, Parque Empresarial Vía Norte, Edificio 1, planta 2, CP 28050 MADRID; actuando D. Pedro Salvador Albiñana, con DNI 25479232Q y Dña. Laura Vanesa Gutiérrez Paredes con DNI 48377428X, en calidad de apoderados mancomunados.
- **ALTAMIRA REALE ESTATE SA** con C.I.F. A-28.100.915 como titular del 2,238% de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, con domicilio a efecto de notificaciones en calle C/ Fina s/n, Ed. Arrecife 3 Sur, Boadilla del Monte, C.P, 28660 (MADRID).
- **POLÍGONO INDUSTRIAL RED XXI SL.** con CIF B-41.805.961, como titular del 12,869% de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, y con domicilio a efecto de notificaciones en Alcalá de Guadaira (Sevilla), Polígono Industrial La Red, Edificio Tráfico, Carretera Sevilla-Málaga, s/n, actual c/ La Red Dos nº 24, y representada por D. Jesús Laguillo con DNI27.311.241Y en calidad de apoderado.

Actúa como impulsor del presente documento la entidad LANDCOMPANY 2020 SL.

3.- INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.

El artículo 80 “Tramitación a iniciativa privada”, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

“Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en esta Sección, con las siguientes particularidades:



- A) *La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración. Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada. [...]*

La actuación a llevar a cabo consiste en “Actuación de mejora Urbana”, sobre un conjunto de parcelas, en suelo urbano, con el objeto de ajuste de la edificabilidad, determinaciones del uso o tipología, y ajuste del aprovechamiento urbanístico, sin necesidad de reforma o renovación de la urbanización, siendo la actuación acorde con el art. 27. apdo1,” Actuaciones de mejora urbana” de la LISTA.

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

1. *Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.*

[...]

La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización al no alterar la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188 del Reglamento General de la LISTA, en el que se recoge en el apartado 2.b). “Proyectos de obras ordinarias de urbanización, en suelo urbano no sometido a actuación de transformación, salvo las de mejora urbana, cuando tengan por objeto la reparación, sustitución, mantenimiento o la introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de un servicio, sin alterar el destino urbanístico del suelo. También podrán tener por objeto la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

El presente documento se redactada a iniciativa de la entidad LANDCOMPANY 2020, S.L. con acuerdo con el resto de las entidades propietarias titulares de suelo ALTAMIRA REALE ESTATE S.A, y POLÍGONO INDUSTRIAL RED XXI S.L.

Actúa como redactor del presente documento el arquitecto D. Lamberto Ribera Carreto, perteneciente al colegio oficial de Arquitectos de Sevilla (COAS) con n.º de colegiado 2.504.

firma



4.- JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Como se ha indicado en el objeto la justificación y procedencia del presente documento es el de impulsar la culminación del desarrollo del ámbito denominada “Deportivo La Red”, ajustando su gestión a las actuales necesidades de desarrollo que se ajustan a la ordenación estructural prevista en el PGOU vigente y cuyo desarrollo propuesto se ajusta a las determinaciones que al respecto recoge en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

5.- PROCEDIMIENTO

El ámbito de actuación se corresponde con el ya delimitado en el vigente PGOU de Alcalá de Guadaira, como “Unidad de Ejecución nº 79 Deportivo La Red”,

La competencia en la aprobación del Estudio de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, acorde con el art. 75 de la LISTA.

En el procedimiento será de aplicación el art. 98 del RG-LISTA “Iniciativa para la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística”, en el que se recoge:

Artículo 98 (RG-LISTA). Iniciativa para la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística.

- 1. La tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la Ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento.*
- 2. La iniciación del procedimiento corresponde a la Administración urbanística, a iniciativa propia o, conforme a lo previsto en el apartado siguiente, a solicitud de los interesados acompañada de un borrador del instrumento de ordenación urbanística, completo en su contenido sustantivo y documental, y del resto de documentos que resulten preceptivos.*
- 3. Podrán solicitar el inicio del procedimiento:*
 - a)*
 - b) En los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa privada, los particulares que asuman su promoción conforme a la propuesta de delimitación aprobada.*
 - c)*

Queda sujeto el presente instrumento de ordenación urbanística de Estudio de Ordenación, a su tramitación y aprobación inicial acorde con el art. 78 “Procedimiento” de la LISTA, y a su aprobación definitiva, en su caso, conforme al art. 79 “Aprobación definitiva” en procedimiento iniciados.

Aprobado inicialmente el instrumento de ordenación urbanística se someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.



Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75 de la LISTA.

6.- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

El presente documento de Avance se desarrolla en los siguientes bloques:

- 0. Resumen ejecutivo.
- I. Memoria de información y diagnóstico
- II. Memoria de Ordenación.
- III. Ordenanzas reguladoras.
- IV. Memoria de gestión y ejecución. Memoria económica.
- V. Memoria de participación
- VI. Evaluación ambiental estratégica.
- VII. Valoración de impacto en la salud
- VIII. Informe histórico del suelo
- IX. Relación documentación gráfica. Planos.
- X Conclusión.
- Anexos:
 - o Ficha justificativa Decreto 293/2009
 - o Fotos históricas
 - o Datos Catastrales (consulta descriptiva y grafica)
- Planos

7.- PROPIEDADES AFECTADAS

Los suelos son propiedad el 100% de los promotores del ámbito y lo conforman las parcelas registrales nº 35.965, 37.384, 11.133, 9.859, y las procedentes de la nº 41.467 (41.457, 41.459, 41.461, 41.463, 41.465, 56.612), y según la información catastral consta las parcelas con ref. catastral 4804214TG4440N0001QF, 4804211TG4440S0001BX, 4804269TG4440N0001HF, 4804215TG4440N0001PF y 48404205TG4440N.

7.1.- Datos registro de la propiedad.

En el siguiente cuadro se recogen las fincas registrales que constan en el registro de la propiedad de Alcalá de Guadaíra nº 2, correspondientes al ámbito de actuación.

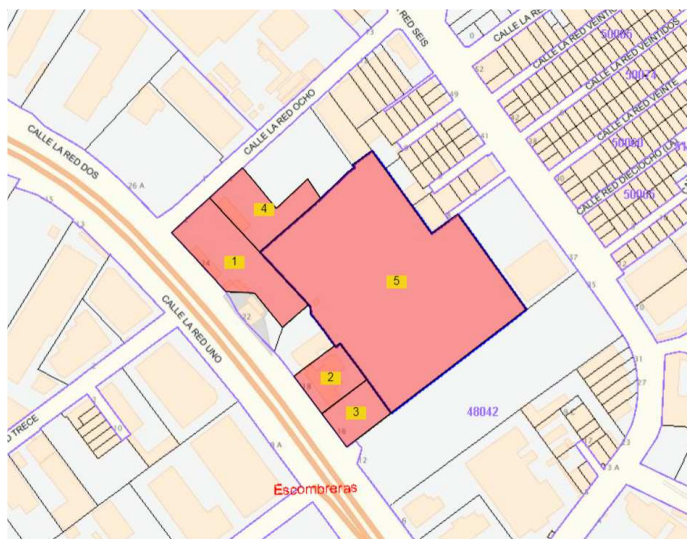


Nº Finca registral	Propietario registral	Nº finca registral	Superficie registral suelo (m²)	Superficie real suelo dentro de E.O. (m²)
1	LANDCOMPANY 2020 SL	35.965	6.776,00	6.776,00
2	LANDCOMPANY 2020 SL	37.384	7.354,00	7.354,00
3	LANDCOMPANY 2020 SL	11.133	28.000,00	28.000,00
4	ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA	41.457	5.400,00	1.203,45
	ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA	41.459		
	ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA	41.461		
	ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA	41.463		
	ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA	41.465		
	LANDCOMPANY 2020 SL	56.612		3.519,71
5	POLÍGONO INDUSTRIAL LA RED XXI SL	9.859	7.109,00	6.920,10
Total				53.773,26

7.2.- Datos catastrales.

El ámbito de actuación lo constituyen 5 parcelas catastrales, recogiendo los datos de la consulta descriptiva de los datos catastrales extraídos de la sede electrónica del catastro.

No se ha tenido acceso a los titulares de las parcelas



Ámbito actuación. Situación parcelas catastrales

Parcela 1.

Ref. Catastral: 4804214TG4440N0001QF

Localización: CL LA RED DOS 24 . 41500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

Clase: Urbano

Uso principal: Oficinas.

Derecho: 100% propiedad. (POLÍGONO INDUSTRIAL RED XXI s.l.)

Superficie: 7.100 m2



Parcela 2.

Ref. Catastral: 4804211TG4440S0001BX

Localización: CL LA RED DOS 16 Es:1 Pl:00 Pt:0141500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Clase: Urbano

Uso principal: Oficinas.

Derecho:100% propiedad. (ASRE)

Superficie: 2.891 m2

Parcela 3.

Ref. Catastral: 4804269TG4440N0001HF

Localización: CL LA RED DOS 18 Suelo 41500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edificar.

Derecho:100% propiedad. (LANDCOMPANY)

Superficie: 2.551 m2

Parcela 4.

Ref. Catastral: 4804215TG4440N0001PF

Localización: CL LA RED OCHO 4 Suelo 41500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edificar.

Derecho:100% propiedad. (LANDCOMPANY)

Superficie: 4.519 m2

Parcela 5.

Ref. Catastral: 4804205TG4440N0001HF

Localización: CL LA RED VEINTISEIS 141500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edificar.

Derecho:100% propiedad. (LANDCOMPANY)

Superficie: 12.134 m2

8.- ANALISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

8.1.- Características topográficas y geológicas

El terreno es prácticamente plano, no presentando ninguna especial característica desde el punto de vista de su topografía.

En relación con las características geológicas, la zona está ubicada en el curso bajo del río Guadalquivir, río en cuya cuenca un accidente tectónico originó una zona deprimida que fue rellenada durante el Mioceno (Edad Terciaria) por una potencia notable de sedimentos arcillosos margosos (margas azules), y limo-arenosos.

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.



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.

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 los preceptivos proyectos de edificación y en su caso espacios destinados a zonas de aparcamientos o complementarias, para que se establezca el plano óptimo de apoyo de cimentación y características de los distintos extractos.

8.2.- Usos e identificación de los inmuebles

Los terrenos sobre los que actúa el Estudio de Ordenación están actualmente en distintas condiciones de uso.

Existen edificaciones a pie de autovía destinadas actualmente a uso terciarios como oficinas y otras partes en fachada e interior en estado de abandono que habían tenido como uso el de restauración y servicios de las antiguas instalaciones deportivas.

Los inmuebles existentes en el ámbito son:

- En la parcela 1, Ref. Catastral: **4804214TG4440N0001QF**, en calle La Red DOS nº 24 se sitúa inmueble de forma rectangular destinado a oficinas de una planta con una superficie de 352 m2, y zonas de aparcamiento con marquesinas (≈ 101 m2). Pertenece al titular de la parcela POLÍGONO INDUSTRIAL LA RED XXI, s.l., y actualmente en uso por dicha entidad.
- En la Parcela 2, Ref. Catastral: **4804211TG4440S0001BX**, en calle La Red DOS nº 16 se sitúa un inmueble al este de la parcela y con fachada a la vía de servicio de la A-92 de forma rectangular en una sola planta destinado a oficinas con una superficie construida de 195 m2 actualmente sin uso. En el resto de la parcela se localiza colindante con el edificio descrito antigua edificación en dos plantas en estado de ruina, situado en la zona oeste de la parcela con una superficie construida en planta baja ≈ 750 m2 y en planta 1ª ≈ 100 m2, que en su día fue destinado a hostelería y club social. Pertenece los inmuebles al titular de la parcela ALTAMIRA REALE ESTATE S.A, y el inmueble en condiciones de uso destinado a oficinas está actualmente sin uso.
- En la parcela 5, Ref. Catastral: **4804205TG4440N0001HF** situada en el interior del ámbito quedan restos de cimentación, depósito de agua de hormigón armado sin uso y bases de antiguas edificaciones e infraestructuras todo ello de las antiguas instalaciones de carácter privado de dotaciones deportivas. Esta zona actualmente es sin uso y altamente antropizada. Pertenecen los inmuebles e infraestructuras en estado de ruina al titular de la parcela LANDCOMPANY 2020 SL y actualmente sin uso.

Los inmuebles existentes en condiciones de uso, actualmente dedicados a oficinas, son compatibles con el actual planeamiento vigente, proponiéndose su compatibilidad en la propuesta del Estudio de Ordenación.

Conforme establece el artículo 91.3.a del Reglamento el único inmueble ocupado es el situado en la parcela 1, Ref. Catastral: **4804214TG4440N0001QF**, en calle La Red DOS nº 24,



perteneciente a POLÍGONO INDUSTRIAL LA RED XXI, s.l., y actualmente en uso por dicha entidad. El resto de fincas e inmuebles no existen ocupantes legales.

No constan en todos los inmuebles y fincas que se sitúan en el ámbito del E.O. "Deportivo La Red" derechos reales de terceros.



Zona terciaria centro (Edificio ALTAMIRA REAL ESTATE SA)



Zona edificada oeste (Edif POLÍGONO INDUSTRIAL LA RED XXI)

8.3.- Infraestructuras existentes.

Abastecimiento.

Existen Redes de abastecimiento en los dos viales que limitan el Sector por el Sur y el Oeste; el primero la vía de servicio de la A-92 Sevilla-Málaga tiene dos conducciones una en Ø 200 es fibrocemento y otra en Ø 800 que abastece al municipio. El segundo vial es en el límite Oeste, tiene dos conducciones, una por cada acera, de Ø 200 de fibrocemento.

Actualmente las edificaciones en uso del sector disponen de conexión a la red de abastecimiento.

Saneamiento.

En calle La Red Ocho existe un colector por el eje de la calle de acceso al polígono que discurre por su límite Oeste. El Colector es un ovoide de hormigón armado OV1500HA, que discurre de Norte a Sur del polígono la Red, y atraviesa la A-92 en dirección a la depuradora de la Ranilla.

En la calle La Red Dos, existe red de saneamiento gestionada por EMASESA HM 500 y HM 600, salvo zona de fachada a la autovía del sector objeto de propuesta de actuación en que la red



existente es de recogidas de aguas fecales y de escorrentías, que discurre paralela a la autovía, y a la que se engancha las redes de saneamiento de los edificios existentes.

Redes eléctricas.

La zona cuenta con tendido aérea de Media Tensión en la acera oeste de la calle La Red Ocho y que suministra a transformadores aéreos que dan suministro al sector.

Actualmente las edificaciones en uso del sector disponen de suministro de electricidad.

Alumbrado público.

Existe red de alumbrado en la calle La Red Norte. El alumbrado en la calle La Red Dos es el que da servicio a la autovía A-92, o procedente de alumbrado particular.

Telecomunicaciones.

Existen redes de telefonía en los viarios de La Red y en la vía de servicio de la A-92, este último formado por prisma de 12 conductos de Ø 110 a todo lo largo de la vía de servicio. En el interior en la calle de acceso al Polígono, existe una red de arquetas tipo D y canalización de 4 Ø 110 de PVC. Actualmente las edificaciones en uso del sector disponen de servicio de telecomunicaciones.

Red viaria.

La zona está a pie de la vía de servicio de la A-92, a través de la cual tiene el acceso a las distintas fincas y dispone de parada de línea autobuses.

También se accede a través de la c/ la Red Ocho.

9.- AFECCIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, Y DE LA LEGISLACIÓN SECTORIALES.

La situación del ámbito a pie de la autovía A-92, e integrado en la malla urbana del polígono industrial La Red Norte con un alto grado de ocupación, queda afectado por las siguientes afecciones.

9.1.- Afecciones derivadas de la planificación territorial

De acuerdo a LISTA art. 62 y Reglamento LISTA arts. 85 y 90, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en el apartado de memoria de información y diagnóstico, la descripción de las determinaciones de la planificación territorial que les sean de aplicación.

Según esto, se describen a continuación las determinaciones, o justificación de la no afección, en su caso, de cada uno de los instrumentos de planificación territorial con posibilidad de incidencia en el ámbito de actuación.

9.1.1.- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

En el ámbito de la planificación territorial, la base fundamental a nivel regional es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA). Aprobado por el *Decreto 260/2006, de 28 de noviembre*, se trata de un instrumento de planificación y ordenación integral que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz. Además, es el marco de referencia territorial para los planes de ámbito subregional y para las actuaciones que influyan en la ordenación del territorio, así como para la acción pública en general.



Para entender la afección del E.O. dentro del marco del POTA tenemos que ubicarnos dentro del Modelo Territorial de Andalucía en el que se ha dividido el territorio y las influencias que en él se marcan. Dentro del P.O.T.A. Alcalá de Guadaíra se enclava como:

- Unidad Territorial CENTRO REGIONAL DE SEVILLA.
- Tipo de Unidad Territorial: Unidades Organizadas por ciudades Medias interiores.
- Jerarquía de sistema de ciudades: Ciudad Media Tipo 1.

El desarrollo de esta ordenación no es contrario a ninguna de las determinaciones del POTA.

9.1.2.- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS)

Alcalá de Guadaíra forma parte del ámbito territorial del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio y publicado en el BOJA nº 132 de 9 de julio de 2009.

Este Estudio de Ordenación tiene en cuenta las consideraciones propuestas por el POTAUS, no viéndose afectadas.

9.1.3.- Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Sevilla, 1986 y 2007.

La zona de intervención no se corresponde con ninguno de los espacios naturales o agrícolas de interés, para su conservación o regeneración, incluidos por el PEPMF de la provincia de Sevilla dentro del municipio.

El ámbito no queda afectado por el PEPMF de la Provincia de Sevilla

9.1.4.- Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial

La situación del ámbito a pie de la autovía A-92, e integrado en la malla urbana de suelo urbano del polígono industrial La Red Norte con un alto grado de ocupación, mantiene la ordenación prevista en el Plan General vigente de Alcalá de Guadaíra con los usos propios del suelo industrial en el que se asienta, acorde con las determinaciones del POTA y del POTU, y no queda afectado por el PEPMF de la Provincia de Sevilla.

9.2.- Afecciones derivadas de la legislación sectorial.

Elementos con afecciones de carácter sectorial a considerar dentro del ámbito:

- Dominio público hidráulico
- Patrimonio histórico
- Afección de carreteras
- Contaminación acústica. Evaluación y gestión del ruido ambiental
- Afección de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla (AESA).



9.2.1.- 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.

9.2.2.- Patrimonio histórico

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.

9.2.3.- Afección de carreteras

Normativa de aplicación:

Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Modificaciones puntuales de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía

Incidencia en el ámbito:

En el ámbito de actuación, se sitúa con fachada a la carretera A-92 “De Sevilla a Almería por Granada”, pertenece a la Red Básica Estructurante de la Junta de Andalucía.

El trazado de la citada vía de servicio, tampoco se ve afectada por el suelo objeto del actuación en lo relativo a su traza, ya que el proyecto respeta completamente el trazado de los viarios existentes de forma que se adapta a las zonas ya pavimentadas lo que permite su aprovechamiento, disponiendo de espacios para acceso desde la vía de servicio a las parcelas sin interferir en la vía de servicio.

La vía de servicio está formada en este tramo por un carril de un único sentido hasta la zona de acceso a la parcela de infraestructuras de EESS, y a partir de esta, se establece doble carril. La alineación se ajusta a la traza de la A-92 y la velocidad está limitada a 40 km/h.





Vía de servicio con hasta zona EESS con una vía con un carril y a partir de la EESS doble carril.



Vía servicio A-92 intersección calle La Red OCHO.



Vista vía de servicio desde pasarela.

9.2.4.- Contaminación acústica. Evaluación y gestión del ruido ambiental

Se ha procedido a la realización de Estudio acústico Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU) “Deportivo la Red” integrado en el documento de Avance y DAE, recogiendo en los siguientes apartados los aspectos con especial incidencia en el presente Estudio de Ordenación.

Principales fuentes de ruido del entorno:

Por las características y el emplazamiento del Sector, estas fuentes están relacionadas, con el flujo de vehículos procedentes, principalmente, de la vía A-92.

Normativa de aplicación:

Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, así como las Ordenes PCI 1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre y PCM/542/2021, de 31 de mayo, por la que se modifica el Anexo III del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo



referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que aprueba el reglamento de protección contra la contaminación acústica de Andalucía.

Desde el punto de vista acústico, y en previsión a esta compatibilidad de uso, se evalúan los niveles acústicos, en este caso, los indicados para uso terciario e industrial: 65 dBA y 70 dBA para los periodos Día y Tarde, y 60 dBA, en ambos casos, para el período Noche.

Períodos de referencia para la evaluación: período Día, de 07 a 19h, periodo Tarde, de 19 a 23h, y período Noche, de 23 a 07h.

Resumen del estudio y conclusiones:

1.- El objetivo principal del estudio es comprobar que la ordenación planteada en el actual Sector UE-79 “Deportivo La Red”, se ha concebido con criterios de prevención de la contaminación acústica, en cuanto a la compatibilidad de nuevos usos, con las fuentes de ruido ligadas principalmente, al tráfico rodado.

2.- Se han realizado ensayos acústicos para evaluar los niveles sonoros ambientales existentes en el actual sector, para la calibración del modelo que nos permiten determinar los niveles continuos equivalentes día, tarde y noche existentes en el estado previo y los mapas del ruido del estado posterior.

3.- Analizando los resultados de la evaluación en las fachadas de las edificaciones consideradas se puede apreciar cómo, en la mayoría de los casos no existe afección sonora procedente de las fuentes consideradas por encima de los valores límite admisibles para ruido ambiental, salvo en fachada de **edificaciones en M1 y M3 de uso terciario**.

4.- Dada la situación anteriormente comentada, se han propuesto las siguientes alternativas de medidas correctoras para un mayor aprovechamiento de la ordenación y usos previstos:

a) Realización de un estudio detallado de aislamiento sobre las edificaciones afectadas por la autovía; ya que, en cualquier caso, todos los edificios deberán cumplir los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables al espacio interior. Con este objetivo, a la hora de establecer el aislamiento acústico a ruido aéreo mínimo exigible entre un recinto protegido y el exterior, se considerará que el edificio estará afectado, al menos, por una isófona $65 < L_d \leq 70$ dBA, tal y como se indica en la Tabla 2.1 del DB-HR del Código Técnico de la Edificación, donde se establecen los valores de aislamiento acústico a ruido aéreo, $D_{2m,nT,Atr}$, en función del índice L_d . Esta opción requiere una validación por parte de la administración competente.

b) La colocación de una **pantalla acústica totalmente absorbente** de 4 metros de altura, a lo largo de todo el frente del sector afectado por la A-92, de una longitud mínima de **360 metros (se acompaña figura del Estudio Acústico recogido en el documento de Avance)**. Un cambio de uso de la edificación M3 de terciario a industrial, así como dentro de los distintos usos, la tipología de la edificación y/o condiciones de la actividad, permitiría reducir la longitud de la pantalla.





Figura nº 13 del Estudio Acústico recogido en el documento de Avance

9.2.5.- Afección de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla (AES).

El ámbito del Estudio de Ordenación se encuentra incluida en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla.

Normativa de aplicación y criterios de referencia:

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo (B.O.E. nº 131, de 2 de junio) por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (B.O.E. nº 190, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Incidencia en el ámbito:

Según informe emitido de fecha 18 de octubre de 2024 (exp. 2024346) por la Dirección General de Aviación Civil, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo, en relación con el presente “Estudio de Ordenación de actuación de transformación urbanística de mejora urbana “Deportivo La Red””, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, se informa favorablemente siempre y cuando las



construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con la Base Aérea de “Morón de la Frontera” (Sevilla) y el Helipuerto de “El Copero” (Sevilla).

Dada las líneas de nivel de las superficies limitadoras por de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan al ámbito facilitadas por la Dirección General de Aviación (que se recogen en el plano de ordenación O-5, estas determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias. Se procede a recoger en la normativa del presente estudio de Ordenación las limitaciones expuestas.

9.3.- 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 60&70 del pasado siglo.

Las alternativas posibles en el desarrollo con las condiciones que se establezcan en el ámbito de actuación se limitan a la distribución de los usos previstos, no obstante, son objeto de análisis para su inclusión en el documento y que se corresponden con los recogidos en el documento de avance (borrador) y EAE sometido a evaluación ambiental estratégica, en este caso simplificada, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental.

9.4.- Planeamiento vigente.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Alcalá de Guadaíra está constituido por:

- Plan General de ordenación urbanística, cuya revisión adaptación fue aprobada definitivamente mediante sendas resoluciones del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de marzo y 6 de julio de 1994.
- Documento de adaptación parcial del planeamiento vigente en el municipio a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda apartado dos de la ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA), y del decreto 11/2008, de 22 de enero, documento que fue aprobado por la corporación municipal en pleno en sesión celebrada el día 16 de julio de 2009.

En el PGOU vigente se recoge el ámbito en el que se propone propuesta de delimitación como suelo urbano no consolidado UE-79 DEPORTIVO LA RED” para su desarrollo mediante Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, recogándose en la siguiente ficha de las NNUU las condiciones de ordenación y gestión.



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 79 “DEPORTIVO LA RED”			PLANO Nº 7.3	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el vacío del equipamiento privado y su entorno generado por el cambio de ordenanza edificatoria			
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	55.842,85 m ²
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	41.917,48 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Terciario 1/2 Industria grado 1/2	APROVECHAMIENTO:	35.438,98 ua
	CESIONES: Viario interior según PERI			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-57 SUNC	

Se procedió a la redacción y tramitación del Plan Especial de Reforma Interior “PERI UE-79” que fue aprobado inicialmente con fecha 23/11/2007 (BOP nº 20 de 25/1/2008), aprobado provisionalmente con fecha 18/7/2008, y aprobado definitivamente en fecha 16/12/2010 (BOP 22/03/2011).

Sin que se haya llevado a término la tramitación del correspondiente proyecto de Reparcelación y proyecto de Urbanización.

9.5.- Antecedentes históricos.

El ámbito en el que se propone actuar ha sido objeto de distintas propuestas de ordenación en el tiempo, pasando a describir las alteraciones sufridas desde el punto de vista urbanístico hasta el momento actual en que se propone realización de actuación de mejora urbana.

El PGOU vigente inicialmente recogía las parcelas objeto de la propuesta de delimitación como suelo urbano de uso deportivo de carácter privado, industrial grado 2 y terciario grado 1, siendo las edificabilidades y aprovechamientos los recogidos en la siguiente tabla:

Datos iniciales PGOU (hasta 2006)					
Uso	suelo m2	Coef edific m2t/m2s	Edif m2t	Coef Homg u.a./m2t	Aprov. u.a.
Dep privado	44.205,41	0,70	30.943,79	0,80	24.755,03
Industrial G.2	142,89	0,70	100,02	1,00	100,02
Terciario G.1	9.424,96	1,00	9.424,96	1,00	9.424,96
TOTAL	53.773,26		40.468,77		34.280,01



Estado inicial. Calificación del suelo



Se procedió a suscribir convenio urbanístico entre la propiedad y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira y con fecha 17 de noviembre de 2005 se aprueba inicialmente y definitivamente en Pleno en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2006 (exdp. 000001/2006/URMP).

Las características del entorno, como se recoge en el convenio textualmente, *"caracterizado por la actividad industrial y con situación de fachada de parte de los terrenos que nos ocupa a la Autovía A-92 (que el plan recoge como uso principal de dicha fachada el terciario), se plantea la necesidad de proponer una nueva ordenación pormenorizada con cambio de parte de los usos actualmente propuestos por el PGOU, con objeto de adecuar los mismos a las necesidades de la zona y propiciar una regeneración de la misma acorde con las necesidades demandadas en cuanto al uso industrial y terciario."*

En el Convenio se acuerda:

Que se tramitará Modificación Puntual de Planeamiento con objeto de:

- Cambio de calificación de uso Deportivo privado y terciario grado 1 pasando a industrial grado 1 y 2 y terciario grado 1 y 2.
- Reordenar el suelo disponible, Mediante la apertura de viarios que permitan definir una trama urbana más aprovechable.
- Facilitar una ordenación que permita una mejor relación con el resto del polígono, mediante la apertura de nuevos accesos y un tratamiento adecuado de usos y edificabilidad en la zona de fachada de la A-92.
- Delimitación de una unidad de ejecución constituyendo un área de reparto. Se establecía como instrumento de desarrollo Estudio de Detalle.

En convenio se acuerda en cuanto superficies, edificabilidades y aprovechamiento:

Uso	Superficie m2	edif m2t	Aprovechamiento u.a.
Ind G1	40.822,86	49.541,11	44.375,31
Ind G2			
Terciario G1			
Terciario G2			
Viario	11.019,39		
Zona verde	1.931,01		
TOTAL	53.773,26	49.541,11	44.375,31

Entre los compromisos de los promotores se recoge:

- Depósito aval por 72.000€ para garantizar redacción de los instrumentos de planeamiento.
- Abono de 656.006,83€ euros con destino a la mejora, adquisición y/o ejecución de aquellos sistemas generales y dotaciones locales exteriores al ámbito de la ordenación
- Renuncia de los defectos de aprovechamiento de las UEs nº 9 y nº 4 del PGOU.

Aprovechamientos deficitarios Ues 4 y 9, según se recoge en convenio correspondientes a la entidad "Polígono Industrial La Red XXI s.l." (La Red XXI)

UE-4	3.419,71 u.a.	Déficit de la Ue 4 que asume la entidad "La Red XXI"
UE-9	1.577,18 u.a.	Déficit de la Ue-9 correspondiente a la entidad "La Red XXI"
TOTAL	4.996,89 u.a.	Total déficit aprovechamiento "La Red XXI"



Entre los compromisos del Excmo. Ayuntamiento se recoge:

- Impulsar y tramitar la Modificación Puntual del PGOU señalada en el acuerdo
- Respecto a las cesiones de superficie de suelo lucrativo para materializar el 10% se establece en 4.437,53 u.a., a abonar parte en suelo y parte monetarizado.

Tras el convenio se procedió a tramitar y aprobar Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Guadaíra en la que se recogía que los suelos urbanos estaban calificados como Deportivo Privado y Terciario en grado 1, calificación que no permitía el ajuste de dichos usos a un uso racional de las necesidades que demanda la zona, existiendo además una degradación de las instalaciones existentes tanto deportivas como terciarias, consecuencia de la falta de uso y demanda de las primeras, y de la no adecuación a los estándares de las zonas terciarias existentes.

La modificación puntual es tramitada por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira y es aprobada definitivamente con fecha 21 de diciembre de 2006 (BOP nº 126 de 2 de junio de 2007).

Datos Modificación Puntual 2006			
Uso	suelo m2	Edif m2t	Aprov. u.a.
Industrial G.1 y G.2	A definir por el PERI		
Terciario T G1 y G2	A definir por el PERI		
Terciario	A definir por el PERI		
Viario interior	A definir por el PERI		
	55.842,00	41.917,48	35.438,98

La ficha de la UE-79 tras la modificación quedó tal como sigue, cuyo contenido es el que se recoge en las NNUU del PGOU vigente:

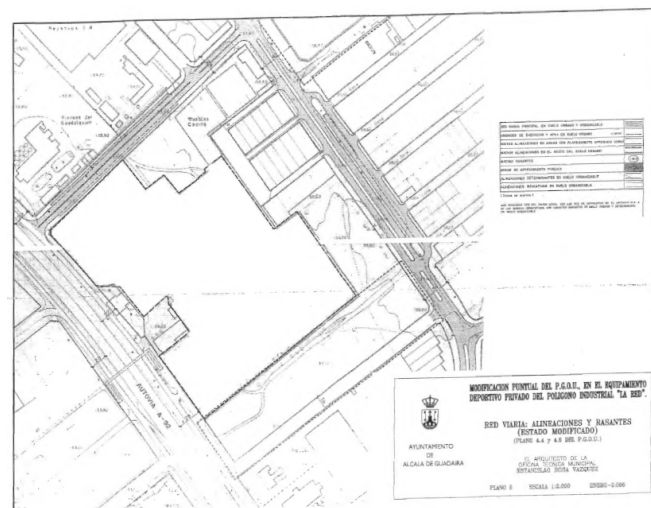
PLANO Nº 7.3		ZONA : DEPORTIVO LA RED		UNIDAD DE EJECUCION Nº 79	
OBJETIVOS: Ordenar el vacío del equipamiento privado y su entorno generado por el cambio de ordenanza edificatoria					
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación			INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 2º C
	INSTRUMENTOS: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 57	
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 55.842,85			EDIFICABILIDAD (en m²): 41.917,48	
	ORDENANZA DE APLICACION: Industria grado 1 y 2, Terciario grado 1 y 2			APROVECHAMIENTO (en ua): 35.438,98	
CESIONES: Viario interior: S/PERI					

La documentación gráfica de la Modificación Puntual recogía:

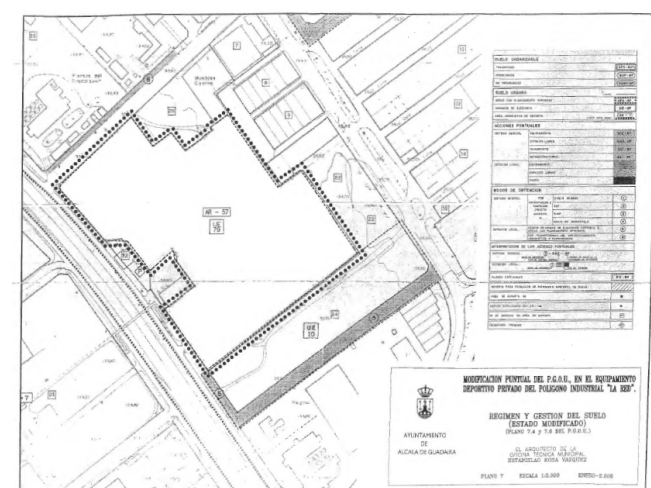




Plano nº3. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULARIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN



Plano nº 5. RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES.



Plano nº7. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO.

Es de destacar que en la modificación puntual no se dio cumplimiento a parte de las obligaciones dimanantes del Convenio Urbanístico, concretamente, en lo referente a las compensaciones por los déficits de aprovechamiento de la UE-4 y UE-9 (además de los acuerdos compensatorios que



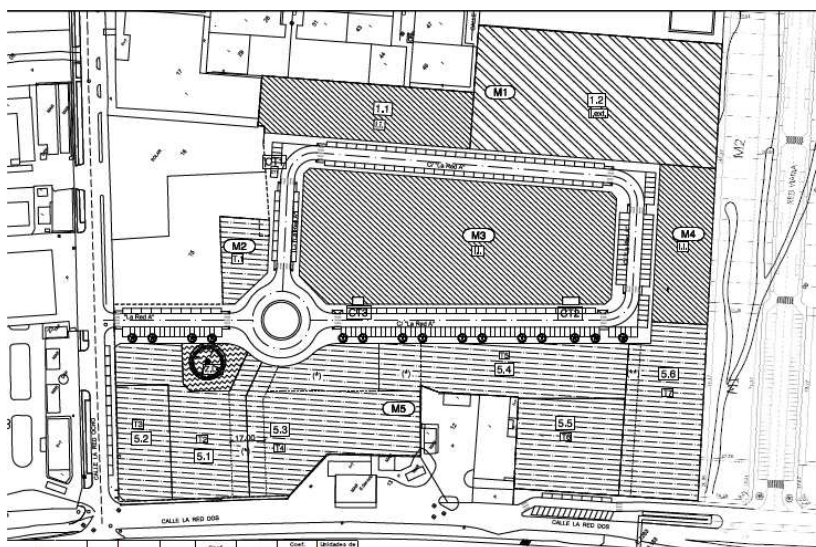
promovieron dicha modificación), en cuanto a la edificabilidad que finalmente quedó establecida en 41.917,48 m² para una superficie bruta de 55.842,85 m²s en lugar de una edificabilidad de 49.546 m²/t que establecía el Convenio.

Diferencia Convenio & MP

	Convenio	M.Puntual PGOU	Dif MP-Conv.
Superficie	53.773,26 m ²	55.842,85 m ²	2.069,59 m ²
Edificabilidad	49.541,11 m ² t	41.917,48 m ² t	-7.623,63 m ² t
Aprovechamiento	44.375,31 u.a.	35.438,98 u.a.	-8.936,33 u.a.

Se procedió a la elaboración y tramitación de Plan Especial de Reforma Interior “PERI-UE-79” que fue aprobado inicialmente con fecha 23/11/2007 (BOP nº 20 de 25/1/2008), aprobado provisionalmente con fecha 18/7/2008, y resultando aprobado definitivamente con fecha 16/12/2010 (BOP 22/03/2011).

Datos PERI-2010					
Uso	suelo m ²	Coef edif m ² t/m ² s	Edif m ² t	Coef Homg u.a./m ² t	Aprov. u.a.
Ind Intensivo	14.897,51	1,00	14.897,51	0,75	11.173,13
Ind Extensivo	7.709,97	0,70	5.396,98	0,60	3.238,19
Terciario	19.127,22	1,05	20.174,28	1,00	20.174,28
Viario interior	11.299,99				
Sin uso y otros	738,57				
	53.773,26				34.585,60



Ordenación PERI-2010

El desarrollo del suelo del que eran varios los titulares, estos han ido cambiando en el tiempo, manteniéndose tan solo la entidad Polígono Industrial la Red XXI sl.

Ante los cambios de las características de la demanda de suelos en los ámbitos productivos, el PERI realizado en su momento se considera a día de hoy obsoleto, circunstancia que ha llevado a replantear la ordenación del ámbito recogido en el PERI en cuanto su disposición manteniendo los usos productivos, pero eliminando la ordenación de viarios que se planteó, para la obtención de parcelas acordes con las actuales necesidades de parcelas de mayor dimensión.



Dadas las características de la parcela y que la actuación que se propone no supone la necesidad de reforma o renovación de la urbanización, es por lo que se propone su desarrollo a través de la figura de Estudio de Ordenación, acorde con el contenido de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), **proponiéndose dejar sin efecto el PERI actualmente vigente**, y partir de las condiciones urbanísticas dimanantes del convenio considerando los usos resultantes de la modificación puntual de 2006 y partiendo de los aprovechamientos recogidos en el PGOU anteriores a 2006 y dando respuesta a los objetivos y acuerdos recogidos en convenio de conformidad entre propietarios y Excmo. Ayuntamiento, procediéndose a la tramitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de mejora urbana y desarrollo a través de Estudio de Ordenación, por las características de los usos que se proponen y las compensaciones ya llevadas a cabo en contribución de sistemas generales, todo ello acorde con los objetivos y criterios estructurales del PGOU vigente

10.- DIAGNOSTICO.

El ámbito de actuación se encuentra altamente antropizado.

Quedan inmersos en la trama industrial del parque empresarial “La Red Norte”.

El ámbito dispone de las necesarias infraestructuras para los usos previstos, si bien algunas de las infraestructuras deben completarse en la fachada a la A-92 (c/ La Red Dos).

En los acuerdos urbanísticos se procedió a la compensación por monetarización con destino a la mejora, adquisición y/o ejecución de aquellos sistemas generales y dotaciones locales exteriores al ámbito de la ordenación.

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

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.

En el ámbito de actuación, se sitúa con fachada a la carretera A-92 “De Sevilla a Almería por Granada”, pertenece a la Red Básica Estructurante de la Junta de Andalucía.

La ordenación deberá tener en cuenta la incidencia de la vía de servicio de la A-92, en las actuaciones que en el viario se establezca para el acceso a las parcelas.

El trazado de la citada vía de servicio, tampoco se ve afectada por el suelo objeto del actuación en lo relativo a su trazado, ya que el proyecto respeta completamente el trazado de los viarios existentes de forma que se adapta a las zonas ya pavimentadas lo que permite su aprovechamiento, disponiendo de espacios para acceso desde la vía de servicio a las parcelas sin interferir en la vía de servicio. No obstante, las obras ordinarias que sea preciso ejecutar para completar las infraestructura y condiciones de acceso a las distintas parcelas que incidan en la zona de afección del Dominio Público Viario quedan sujetos a autorización del organismo titular de la carretera A-92.



II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1.- ÁMBITO ATU-MU “DEPORTIVO LA RED”.

Los suelos urbanos objeto de Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana ATU-MU “Deportivo La Red” se corresponden con el ámbito recogido en el PGOU vigente denominado UE-79 “Deportivo La Red”, situados en el parque industrial La Red Norte.

1.1.- 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 a tener en cuenta en el desarrollo del sector las siguientes:

- Los suelos del ámbito propuesto se sitúan dentro del polígono industrial La red Norte consolidado y con fácil acceso desde 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 productivo (industrial, logístico, terciario) sujeto al ajuste de su ordenación, que además se ve favorecida por pertenecer el suelo privado el 100% a las entidades interesadas en su desarrollo.
- Los suelos y proyectos que se están desarrollando en su entorno, favorecen las sinergias de todos los suelos industriales.
- No existen limitaciones físicas de relevancia para la implantación los usos que se pretende.
- 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 considera en general adecuadas para los usos previstos en las parcelas resultantes, sujetas en su caso a su reforma y/o completar en función de las directrices municipales y de las Cias. suministradoras.
- Especial interés en la ordenación será establecer las necesarias condiciones para configurar la fachada de la vía de Servicio de la Autovía A-92.

En conclusión, los suelos propuestos del sector “Deportivo La Red” presentan las necesarias condiciones para el uso previsto acorde con su entorno completando el desarrollo y consolidación del polígono industrial La red Norte en el que se localiza la actuación.

1.2.- Ámbito de actuación.-

Los terrenos objetos de propuesta de delimitación están situados en el Término Municipal de Alcalá de Guadaíra en la zona del Polígono Industrial “La Red Norte”, a pie de la A-92 en la zona denominada “Deportivo La Red” en el PGOU de Alcalá de Guadaíra, siendo los límites:

- Al Noroeste con calle Red ocho.
- Al Suroeste con vía de servicio de la A-92.



- Al Sureste con la Unidad de Ejecución nº 10 del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra.
- Al Noreste con parcelas de uso industrial del Polígono La Red.

La superficie real según reciente medición que ocupan los terrenos afectados es de 53.773,26 m².



Delimitación propuesta ámbito “Deportivo La Red”.

1.3.- Área homogénea.-

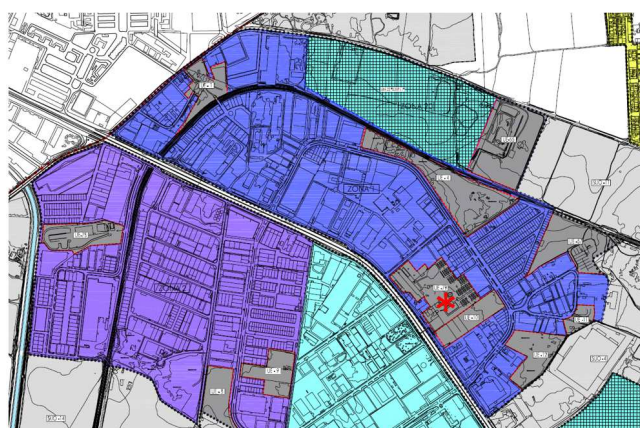
En la gestión del ámbito en la modificación puntual de 2006 se estableció nueva área de reparto coincidente con el ámbito denominado UE-79 “Deportivo La Red2”, no obstante, la actuación propuesta para la que se solicita la delimitación se considera que el ámbito está integrado en la zona 1 “Antiguo Polo de Desarrollo” definido en el PGOU de Alcalá de Guadaíra.

Por tanto, la actuación de mejora urbana en suelo urbano se considera se sitúa en el ámbito de suelo urbano denominado La Red Norte, área homogénea Zona 1 “Antiguo Polo de Desarrollo” definido en el PGOU de Alcalá de Guadaíra como:

- Zona de ordenanza dominante. Industrial grado 1º y 2º
- Edificabilidad Global: 0,60 m²/m²
- Uso Global: Productivo.

La actuación que se propone parte de los aprovechamientos de las parcelas en 2006, sujetas al convenio aprobado, en el que se recogen las condiciones de incrementos de aprovechamientos e incidencia en las dotaciones de sistemas generales.





(*) Situación

El ámbito del Estudio de Ordenación hoy forma parte de la zona denominada “La Red Norte” y una vez ejecutada completamente se mantendrá dentro de dicha zona de la que forma parte inequívoca en función de sus características urbanísticas, formando parte de la entidad de conservación de dicha zona.

2.- CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA.

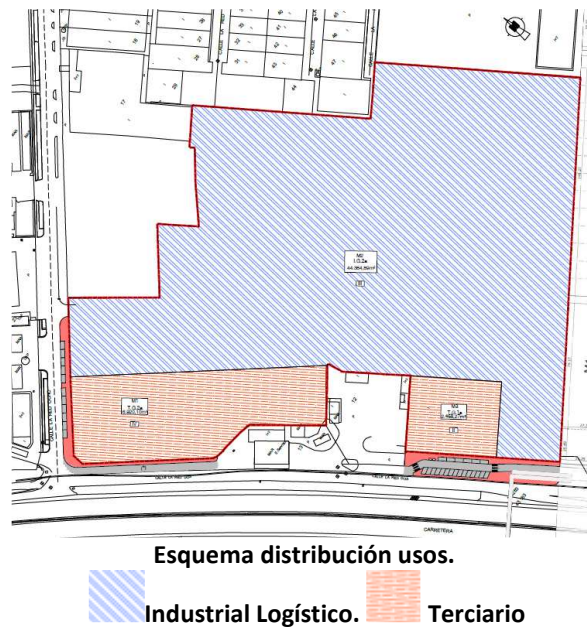
Los criterios a recoger en el Estudio de Ordenación como figura de desarrollo del ámbito que se propone son:

- 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., completándose con espacios para usos terciarios a pie de A-92.
- Mantener o reajustar en base a la redistribución de los usos las alineaciones que se recogían en el PGOU previo a la tramitación de la Modificación Puntual.
- Situar los usos terciarios que se consideren en zona de fachada a la A-92., dado que dicho uso se considera de interés en la configuración e imagen de la fachada de la A-92, y se propone establecer en el Estudio de Ordenación alturas hasta 4 planta, de forma justificada para el uso terciario.

Los criterios de ordenación propuestos tienen como objetivo la mejora de la ciudad existente al propiciar una adecuación del espacio industrial mejorando la imagen de la vía de comunicación A-92 y su entorno.

A efecto orientativo se acompaña el siguiente esquema de distribución de usos:





3.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

3.1.- Líneas de actuación y alternativas.

Las líneas de actuación quedan condicionadas por la trama urbana existente procedente de la consolidación de los suelos industriales desde los años 60&70.

La actuación tiene como principal objetivo la ordenación de los suelos previstos para usos terciarios e industriales adaptándolos a las actuales necesidades de desarrollo dentro del polígono industrial en el que se localizan.

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 al desarrollo urbano de la zona acorde con los objetivos del PGOU.

3.2.- 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 es la de establecer la ubicación de los distintos usos ante la situación de fachada a la A-92, lo que supone un escaparate singular para las empresas que se ubiquen en este ámbito, y que a su vez deben situarse con las mejores condiciones de conectividad.

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.



Se ha optado por cuatro alternativas a partir de las cuáles se justificará la selección final.

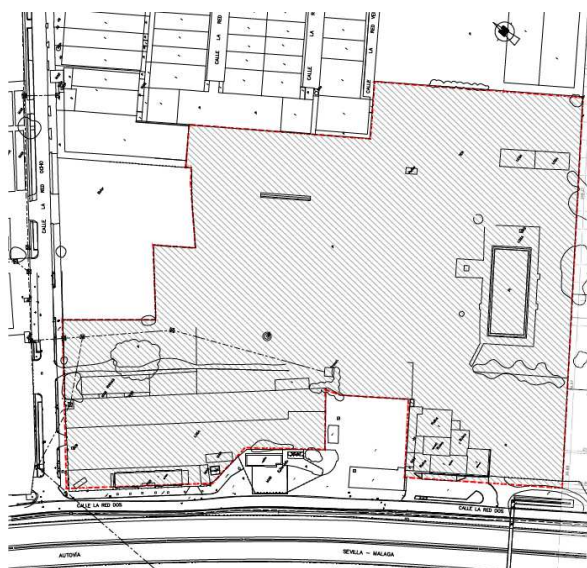
Las alternativas de la ordenación y propuesta del E.O. a desarrollar serán las siguientes:

- Alternativa 0: que parte de mantener la situación actual sin actuar.
- Alternativa 1: propuesta ajustándose a la ordenación del PERI de 2010.
- Alternativa 2: propuesta de ordenación planteando viario interior de carácter secundario.
- Alternativa 3: propuesta de ordenación manteniendo los criterios del PGOU acordes con Modificación puntual aprobada en 2006 pero con ajustes de los usos y ordenanzas.

Las características de la zona con alto nivel de urbanización en su entorno y las parcelas sobre las 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 que se localicen en ella.

3.2.1.- Alternativa 0.

- Alternativa 0: que parte de no actuar, dejando el ámbito en su actual situación.



Alternativa 0

La alternativa 0, parte de no actuar, no obstante, a efectos de comparativos se considera a efectos respecto al uso y edificabilidades que encajan en las directrices del PGOU tras la modificación de 2006.

ALTERNATIVA 0

Uso	Zona	Suelo m2	Edif m2t
Industrial G.2	M1	44.348,30 m2	31.043,81 m2t
Terciario G.1	M2	6.920,10 m2	6.920,10 m2t
Terciario G.1	M3	2.504,86 m2	2.504,86 m2t
TOTAL		53.773,26 m2	40.468,77 m2t



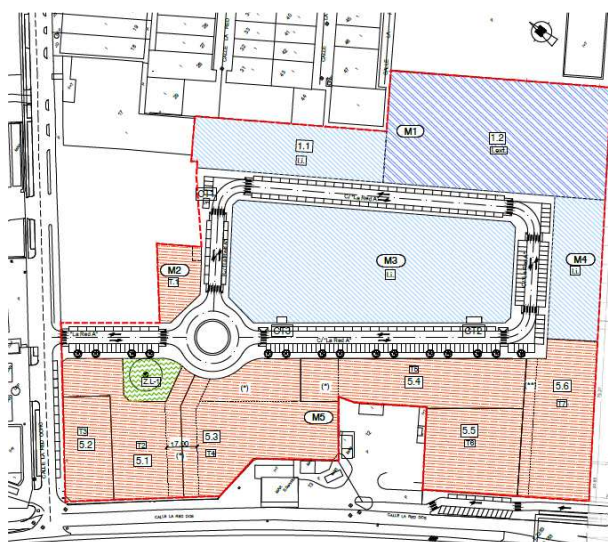
La no actuación implica en relación con el entorno dejar sin acabar de configurar la fachada a la A-92, así como dejar un vacío urbano susceptible de degradación y cuya alternativa de retornar los antiguos usos rurales o posibles espacio libres presenta la dificultad del alto estado de antropización del ámbito, y no cumplimiento los objetivos recogidos en el PGOU vigente.

3.2.2.- Alternativa 1.

- Alternativa 1: propuesta ajustándose a la ordenación del PERI de 2010.

La actual ordenación vigente de la UE-79 “DEPORTIVO LA RED”, que denominaremos Alternativa 1, se corresponde con la recogida en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente en fecha 16/12/2010 (BOP 22/03/2011).

Dicha ordenación consistió en la creación de una manzana interior en la que se localizaron preferentemente usos industriales, reservando la fachada a la A-92 para los usos terciarios, dentro de los criterios comerciales adoptados por los propietarios en ese momento.



Alternativa 1

En el siguiente cuadro queda recogido los usos, y superficies de suelo y edificabilidades previstas en el PERI de 2010.

ALTERNATIVA 1

Usos	Zona	Suelo m2	Edif m2t
Industrial Inten. G1	M1	3.035,34 m2	3.035,34 m2t
Industrial Exten. G2	M1	7.709,97 m2	5.396,98 m2t
Terciario T1	M2	884,64 m2	707,71 m2t
Industrial Inten. G1	M3	9.653,40 m2	9.653,40 m2t
Industrial Inten. G1	M4	2.208,77 m2	2.208,77 m2t
Terciario T2	M5	2.995,15 m2	1.348,59 m2t
Terciario T3	M5	1.537,90 m2	4.213,85 m2t
Terciario T4	M5	4.594,80 m2	4.869,19 m2t



Terciario T5	M5	3.249,80 m2	649,96 m2t
Terciario T6	M5	2.504,86 m2	2.504,86 m2t
Terciario T7	M5	3.360,07 m2	5.880,12 m2t
Viarios y otros		12.038,56 m2	
TOTAL		53.773,26 m2	40.468,77 m2t

3.2.3.- Alternativa 2.

- **Alternativa 2: propuesta de ordenación planteando viario interior de carácter secundario.**

Se plantea mantener los usos previstos en el PGOU tras la modificación puntual de 2006, con el ajuste del uso industrial en la zona anteriormente de uso deportivo privado, y mantener los usos terciarios tal cual se recogían en el PGOU previo a la modificación puntual de 2006.

Se propone en la ordenación establecer un viario privado para facilitar el acceso a la zona industrial y facilitar posibles parcelaciones.



Alternativa 2

En el siguiente cuadro queda recogido los usos, y superficies de suelo y edificabilidades propuestos en la Alternativa 2.

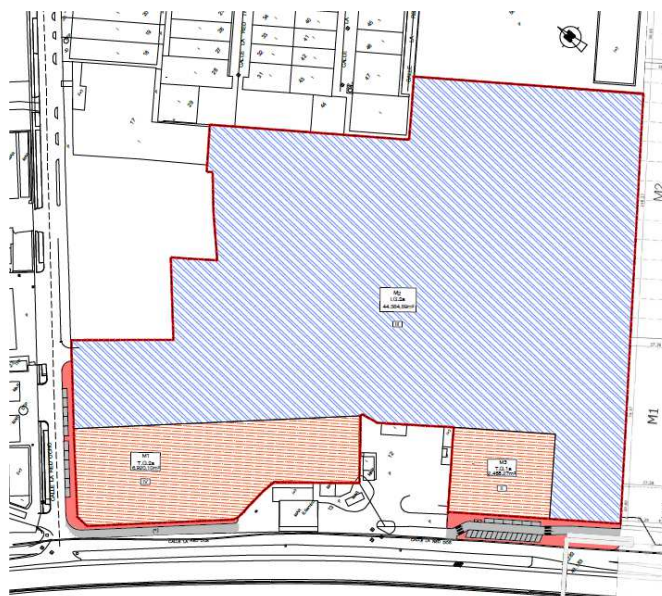
ALTERNATIVA 2

Uso	Zona	Suelo m2	Edif m2t
Industrial G.2a	M1	34.741,10 m2	24.318,77 m2t
Industrial G.2a	M2	5.169,04 m2	3.618,33 m2t
Terciario G.1a	M3	6.920,10 m2	6.920,10 m2t
Terciario G.1a	M4	2.462,26 m2	2.462,26 m2t
Viario interior.		4.480,76 m2	0,00 m2t
TOTAL		53.773,26 m2	37.319,46 m2t



3.2.4.- Alternativa 3.

- Alternativa 3: propuesta de ordenación manteniendo los criterios del PGOU acordes con Modificación puntual aprobada en 2006 pero con ajustes de los usos y ordenanzas.



Alternativa 3

En el siguiente cuadro queda recogido los usos, y superficies de suelo y edificabilidades propuestos en la Alternativa 3.

ALTERNATIVA 3				
Uso	Zona	suelo m2	Edif m2t	
Terciario G.2a	M1	6.920,10 m2	9.286,77 m2t	
Industrial G.2a	M2	44.384,89 m2	29.737,88 m2t	
Terciario G.1a	M3	2.468,27 m2	1.204,52 m2t	
TOTAL		53.773,26 m2	40.229,17 m2t	

3.2.5.- Alternativa adoptada y 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 (m2) sujetas a actuaciones de viarios y zonas libres, y parcelas lucrativas resultantes.



Alternativas	Superficies usos								TOTAL (m2)
	Industrial G.1	Industrial G.2	Industrial G.2a	Terciario G.1	Terciario G.1a	Terciario G.2a	Terciarios T1-T7	Varios interiores	
Alternativa 0 (*)		44.348,30		9.424,96					53.773,26
Alternativa 1	14.897,51	7.709,97					19.127,22	12.038,56	53.773,26
Alternativa 2			39.910,14	9.382,36				4.480,76	53.773,26
Alternativa 3			44.384,89		2.468,27	6.920,10			53.773,26

(*) Usos considerados acordes con los derivados de la modificación puntual de 2006,

Alternativas	Superficies edificables								TOTAL (m2t)
	Industrial G.1	Industrial G.2	Industrial G.2a	Terciario G.1	Terciario G.1a	Terciario G.2a	Terciarios T1-T7	Varios interiores	
Alternativa 0		31.043,81		9.424,96					40.468,77
Alternativa 1	14.897,51	5.396,98					20.174,28		40.468,77
Alternativa 2			27.937,10	9.382,36					37.319,46
Alternativa 3			29.737,88		1.204,52		9.286,77		40.229,17

Alternativas	Costes estimados desarrollo		TOTAL (€)
	Costes desarrollo y adecuación conexiones con viario público (*)	Varios interiores	
Alternativa 0	323.820,38 €	- €	323.820,38 €
Alternativa 1	522.456,62 €	1.324.241,60 €	1.846.698,22 €
Alternativa 2	397.752,92 €	492.883,60 €	890.636,52 €
Alternativa 3	323.820,38 €	- €	323.820,38 €

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 como no desarrollado al no adquirir este la condición de solar, y no dar respuesta a los objetivos del PGOU vigente.
- **La Alternativa 1**, que recoge la ordenación que se aprobó en 2010, 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.
- **La Alternativa 2**, parte de recoger una ordenación similar a la prevista en la modificación de 2006, manteniendo las condiciones urbanísticas de las parcelas como Industrial grado 2, y Terciario grado 1 recogidas en las NNUU, e introduciendo un viario privado para facilitar posibles parcelaciones. La alternativa acorde con los criterios del PGOU, no acaba de dar solución la configuración de la fachada de la A-92 ni las



necesidades actuales de los usos al constreñir los mismo manteniéndose con las actuales NNUU.

- **La Alternativa 3**, que es la que se considera la más adecuada por permitir la obtención de distintas parcelas acordes con los usos de la zona y presentando fachada integrada con los actuales viarios y vía de servicio, permitiendo además una parcelación acorde con las propiedades aportadas, lo que facilitara la gestión y desarrollo del sector. La ordenación permite además nueva configuración de los usos terciarios propiciando un punto singular de implantación de edificios con posibilidad de mayor altura en la zona este, y ajuste del terciario existente en la zona central acorde con la edificación y usos ya existentes.

4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN:

4.1.- Objetivos de la actuación de mejora urbana.

La ordenación propuesta que se corresponde con la Alternativa 3, parte de establecer el uso industrial y terciario, previsto en el convenio de 2006, ajustado a las necesidades expresadas por los titulares del suelo, proponiéndose ordenación en relación al uso industrial especificar el uso logístico y establecer el uso terciario a fachada a la A-92, y tanto en el uso industrial-logístico como terciario establecer las especificaciones de la ordenación recogiendo las ordenanzas específicas acorde con la ordenación propuesta.

Con la ordenación recogida en el presente Estudio de Ordenación, el desarrollo del sector cumple los siguientes objetivos:

- Creación de un gran espacio para usos industriales y logísticos, con acceso por las calles La Red OCHO y La Red DOS.
- Creación de fachada de uso preferente terciario estableciendo las condiciones para la posible acogida de edificaciones con destino a hospedaje, oficinas y comercio en altura, previendo una altura de 4 plantas en la zona oeste. En la zona central se mantienen las características actuales de las edificaciones de usos terciario manteniendo la altura de dos plantas.
- La ordenación mantiene la traza de la vía de servicio disponiendo del necesario espacio para limitar la incidencia en la misma en los accesos a las parcelas.
- 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.

Con los objetivos indicados se incide de forma directa en la mejora de la ciudad existente al propiciar una adecuación del espacio industrial mejorando la imagen de la vía de comunicación A-92 y su entorno, que justifica y motiva el presente Estudio de Ordenación.



4.2.- Uso global y edificabilidad.

La Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana tiene su antecedente en la UE-70 “Deportivo La Red”, situada en el parque industrial La Red Norte, de uso global productivo, siendo el objetivo de la nueva ordenación reordenar el ámbito manteniendo las parcelas en su totalidad para establecer en ellas usos productivos de uso Industrial y/o logístico preferentemente, completado con uso terciario.

El uso Global se mantiene el vigente “Productivo”.

Y las condiciones de edificabilidad máximas que se propone en la reordenación son:

Propuesta de reordenación.		
Uso	suelo m2	Edif m2t
Industrial & logístico	44.384,89 m2	29.737,88 m2t
Terciario	9.388,37 m2	10.491,29 m2t
TOTAL	53.773,26 m2	40.229,17 m2t

La ordenación se plantea ajustándose a la prevista en la ordenación que fue objeto de modificación en 2006, situando el uso industrial-logístico en la antigua zona deportiva, y ajustando los usos terciarios, en la esquina oeste con capacidad de mayor altura que permita en general el uso terciario y la posible ubicación de edificio de oficinas y/o hospedaje.

En la zona terciaria al este de la ordenación se reduce la edificabilidad ajustándola para el posible mantenimiento del edificio destinado a oficinas existentes, o en su caso edificabilidad de similares características.

4.3.- Ordenación detallada del ámbito de la actuación de mejora urbana.

En aplicación de lo establecido en el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y del artículo 92 del Reglamento que desarrolla, el Estudio de Ordenación establece la ordenación detallada de la actuación de mejora urbana delimitada.

4.3.1.- Parámetros básicos de la ordenación detallada.

En el siguiente cuadro se recoge la propuesta de ordenación en cuanto a suelo neto resultante, edificabilidad y aprovechamiento.

Propuesta Estudio Ordenación					
Uso	suelo m2	Coef edif	Edif m2t	Coef Homg	Aprov. u.a.
Industrial I.G.2a	44.384,89 m2	0,670	29.737,88 m2t	0,8	23.790,30 u.a.
Terciario T.G.1a	2.468,27 m2	0,488	1.204,52 m2t	1	1.204,52 u.a.
Terciario T.G.2a	6.920,10 m2	1,342	9.286,77 m2t	1	9.286,77 u.a.
TOTAL	53.773,26 m2		40.229,17 m2t		34.281,59 u.a.

Los parámetros urbanísticos de la ordenación del estudio de ordenación se establecen para los distintos usos y tipologías:

- Uso global: Productivo.
- Uso pormenorizado: Productivo y Servicios.



▪ Superficie parcelas lucrativas: 53.773,26 m²

▪ Uso característico.

Industrial grado 2a., industrial en categorías I y II. Almacenaje.

Terciario G.1a y G.2a., hospedaje, oficinas y comercio, a salvo de lo dispuesto en el artículo 366 de las NNUU del PGOU, comercio en sus tres categorías.

▪ Uso compatible.

Industrial grado 2a.

- Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial
- Productivo:
 - o Hospedaje.
 - o Comercio en categorías I, II y III del tipo no alimentario.
 - o Oficinas.
- Equipamiento y servicios públicos

Terciario G.1a y G.2a.

- Residencial: Se admite la vivienda siempre que este adscrita al edificio terciario
- Equipamiento y Servicios Públicos
- En establecimientos comerciales, se admite la implantación de estaciones de servicio, con un máximo de 1 surtidor de combustible por cada 100 plazas de aparcamiento de vehículos
- Productivo, siempre ligado a la actividad Terciaria principal

▪ Edificabilidad.

Industrial grado 2a., 0,670 m²t/m²s.

Terciario G.1a., 0,488 m²t/m²s.

Terciario G.2a., 1,342 m²t/m²s.

▪ Altura máxima.

Industrial grado 2a., tres (3) plantas (baja + 2). Máx. 15 m.

Terciario G.1a., dos (2) plantas (baja + 1). Máx. 9 m.

Terciario G.2a., 4 plantas para T.G.2.a, (baja+3). Máx. 17 m.

Las condiciones particulares urbanísticas y usos característicos y compatibles quedan recogidas en las correspondientes ordenanzas recogidas en este documento.

4.3.2.- Estudio comparativo parámetros actuales y propuestos

En aplicación de lo previsto en el artículo 92.3. de Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se aporta estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos para el ámbito de actuación.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE				
Uso	suelo m2	Coef edif	Edif m2t	Altura
Deportivo Privado	44.205,41 m2	0,7	30.943,79 m2t	
Industrial G.2	142,89 m2	0,7	100,02 m2t	B+2
Terciario G.1	9.424,96 m2	1	9.424,96 m2t	B+1
TOTAL	53.773,26 m2		40.468,77 m2t	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE ORDENACIÓN				
Uso	suelo m2	Coef edif	Edif m2t	Altura
Industrial I.G.2a	44.384,89 m2	0,67	29.737,88 m2t	B+2
Terciario T.G.1a	2.468,27 m2	0,488	1.204,52 m2t	B+1
Terciario T.G.2a	6.920,10 m2	1,342	9.286,77 m2t	B+3
TOTAL	53.773,26 m2		40.229,17 m2t	

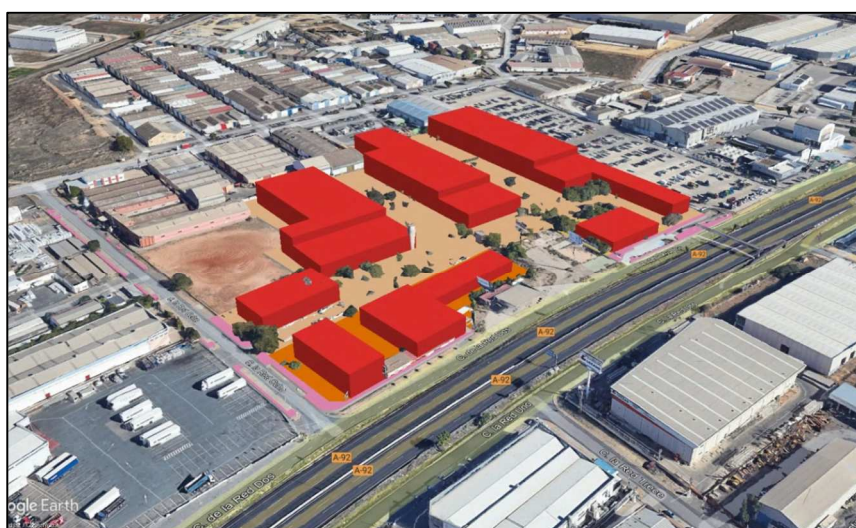


Imagen ejemplo posible ordenación volúmenes.

4.4.- Sistemas generales

En el documento de modificación puntual aprobado en 2006, se recoge textualmente:

“..... Se procede tramitar modificación puntual del PGOU, delimitando una Unidad de Ejecución a desarrollar mediante un PERI que establezca la ordenación pormenorizada potestativa, así como una nueva área de reparto coincidente con el propio ámbito de actuación y que deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, en los términos del art. 36.2. de la LOUA”

Los sistemas generales que se estableció debía ser objeto de medidas compensatorias consecuencia del incremento de edificabilidad previsto en la modificación puntual fue cubierta por su equivalente en dinero, y en el que se recoge en los compromisos del convenio urbanístico



suscrito el 17 de julio de 2006 , que mediante los acuerdos incluidos en el mismo, D. José y D^a Teresa Marañón Campos “se comprometen a abonar 656.006,83 € con destino a la mejora, adquisición y/o ejecución de aquellos sistemas generales y dotaciones locales exteriores al ámbito de la ordenación. La citada cuantía deberá ingresarse en la Tesorería Municipal en el plazo de 15 días desde que se produzca el acuerdo de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del PGOU”. Estas condiciones fueron también recogidas en PERI de 2010 y en el que se indicaba en cuanto a la cantidad anterior, se abonará con carácter previo a la aprobación definitiva del presente PERI.

Dicho compromiso fue cumplido.

Dado que la Modificación Puntual aprobada no dio respuesta a las condiciones del convenio, se acordó que la edificabilidad no materializada se recogería en la revisión del PGOU, estableciéndose el siguiente acuerdo, también recogido en el PERI aprobado definitivamente en 2010:

“Una vez se establezca en el documento de la Revisión del PGOU, actualmente en aprobación inicial, una mayor edificabilidad a las sub-manzanas 5.1, 5.4 y 5.5 definidas en el presente PERI - hasta completar las cuantías de edificabilidad y aprovechamiento preestablecidas en convenio-, D. José y D^a Teresa Marañón Campos, o quién se subrogue en su titularidad, deberá abonar al Ayuntamiento la cantidad de 178.981,36€ (978,95 ua x 182,83€/ua), en el plazo de 10 días desde su requerimiento municipal una vez aprobado definitivamente la Revisión del PGOU, correspondiendo dicha cantidad a la parte –no materializada mediante el presente PERI- del importe establecido en el Convenio respecto a la sustitución económica del 10% .

En este sentido, con carácter previo a la aprobación definitiva del PERI, deberá constar depositada mediante aval bancario, en concepto de garantía del cumplimiento del compromiso anterior, la cuantía de 178.981,36€, que podrá devolverse, una vez abonada, en su caso, la misma cantidad con motivo de la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU.

En caso contrario, es decir, si el nuevo PGOU no recogiera entre sus determinaciones, el incremento de edificabilidad a las sub-manzanas 5.1, 5.4 y 5.5 definidas en el presente PERI - hasta completar las cuantías de edificabilidad y aprovechamiento preestablecidas en convenio, el Ayuntamiento indemnizará en la cantidad de 4.877,57u.a –valorados conforme a los 182,83 €/ua fijados en convenio-, correspondiente al defecto de aprovechamiento patrimonializable, que asumen José Marañón Campos, resultante del desarrollo de la UE4 y de la UE9, y cuya renuncia expresa debe constar en el proyecto de reparcelación de la UE4, pendiente de tramitación.”

4.5.- Sistemas locales.

Dado el objeto de mantener las parcelas originales, siendo el objetivo la redistribución de los usos dentro de los parámetros de los parámetros del convenio suscrito en 2006, no es necesario prever dotaciones locales.



4.6.- Justificación de los criterios de sostenibilidad y de las reservas y estándares dotacionales.

En aplicación de lo establecido en la disposición transitoria tercera del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, los instrumentos de ordenación deberán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en el Título IV de dicho reglamento y, en cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán las que resulten de aplicar los criterios del artículo 82 del mismo.

a) Criterios de sostenibilidad.

Dado el objeto y alcance de la actuación de mejora urbana, el instrumento que establece la ordenación detallada es congruente con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en los artículos 79 y siguientes del Reglamento.

- Se trata de una actuación de mejora urbana en una parcela de suelo urbano consolidado que mantiene prácticamente la misma edificabilidad asignada por el instrumento de planeamiento general vigente.
- Se mantiene los usos de actividades económicas de usos industrial y terciario.
- El número de plantas asignado en general se mantiene congruente con la de otros edificios de del entorno, estableciéndose incremento de plantas en el extremo sur oeste para establecer la capacidad de elementos singulares de edificación para uso terciario, que además se considera adecuado y compatible con la imagen de fachada de la A-92.

b) Reservas dotacionales.

El apartado 8 del artículo 82 del Reglamento de la Ley 7/2021 establece obligaciones genéricas de reservar zonas verdes para todas las actuaciones de transformación urbanística, independientemente de su alcance y contenido, y todo ello con dos objetivos alternativos: contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático y/o servir para el esparcimiento de la ciudadanía:

Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales:

[...]

8. De conformidad con el artículo 61.4 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística, para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, tanto públicas – sistemas generales o locales– como privadas. Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.

[...]

El mandato anterior debe aplicarse en el marco de las determinaciones específicas establecidas por la Ley y su Reglamento para las actuaciones de mejora urbana. A estos efectos, el artículo 47 del Reglamento desarrolla el objeto y determinaciones de las actuaciones de mejora urbana y en su apartado 3.b) establece literalmente

b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención



en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a los estándares dotacionales que resulten de aplicación conforme a este Reglamento.

Por otra parte, el apartado 5 del artículo 82 del Reglamento de la Ley 7/2021, que desarrolla la reservas y estándares dotacionales de los instrumentos de ordenación urbanística, establece:

5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

A la vista de lo anteriormente expuesto, dado que la actuación de mejora urbana no incrementa la capacidad residencial de la ciudad, ni tampoco la edificabilidad de uso de actividades económicas asignada por el planeamiento general vigente, en aplicación de lo establecido los artículos 47.3.b) y 82.5 del referido Reglamento, el estudio de ordenación que nos ocupa no está sujeto al mandato de reservar las dotaciones locales de equipamientos y espacios libres que se hubiesen demandado en base al incremento de población.

Asimismo, en aplicación de lo establecido en el apartado 3 del artículo 82 del referido Reglamento, tampoco es necesario prever nuevas reservas para sistemas generales ya que éstas se fijan en función de la población y el presente estudio de ordenación no conlleva incremento de capacidad residencial del ámbito.

Al respecto como queda recogido en el apartado 4.4. “Sistemas generales” en la modificación puntual aprobada en 2006, se establecieron medidas compensatorias que textualmente indicaban “..deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, en los términos del art. 36.2. de la LOUA”, compensación que fue monetarizado y abonado.

Y respecto a dotaciones locales, como se recoge en el apartado 4.5. “Sistemas locales”, dado el objeto de mantener las parcelas originales, siendo el objetivo la redistribución de los usos dentro de los parámetros de los parámetros del convenio suscrito en 2006, no es necesario prever dotaciones locales.

4.6.1.- Medios económicos del promotor: recursos propios y fuentes de financiación

Los propietarios y promotores de suelo del E.O. disponen de los medios económicos suficientes y necesarios para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos en el presente Estudio de Ordenación.

4.7.- Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial

La situación del ámbito a pie de la autovía A-92, e integrado en la malla urbana de suelo urbano del polígono industrial La Red Norte con un alto grado de ocupación, mantiene la ordenación prevista en el Plan General vigente de Alcalá de Guadaíra con los usos propios del suelo industrial



en el que se asienta, acordé con las determinaciones del POTA y del POTA, y no queda afectado por el PEPMF de la Provincia de Sevilla, no presentando incidencias respecto a las determinaciones en la ordenación territorial.

5.- LÍNEAS DE ACTUACIÓN

5.1.- Propuesta de obligaciones a asumir por los promotores de la actuación.

Será por cuenta de los propietarios la ejecución de las obras de urbanización necesarias que pueden afectar a la actuación de mejora urbana y que tengan por objeto la reparación, sustitución, mantenimiento o la introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de un servicio, sin alterar el destino urbanístico del suelo, constituyendo obras complementarias de obras ordinarias, u obras de urbanización complementarias a la edificación, obligaciones acordes con el art. 186. *“Condiciones generales previas para la edificación” de las NNUU del PGOU de Alcalá de Guadaíra, “El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.”*

Dado que el ámbito del Estudio de Ordenación da frente a la vía de servicio de la A-92, la mejora de la ciudad existente implica la adecuación del espacio de uso industrial y terciario fachada a la A 92 y su urbanización perimetral para lo que se procederá a completar y/o adecuar las infraestructuras necesarias para dar los servicios propios del suelo urbano, acondicionar los espacios de acerado y zonas de aparcamientos en todo el frente de las parcelas afectadas.

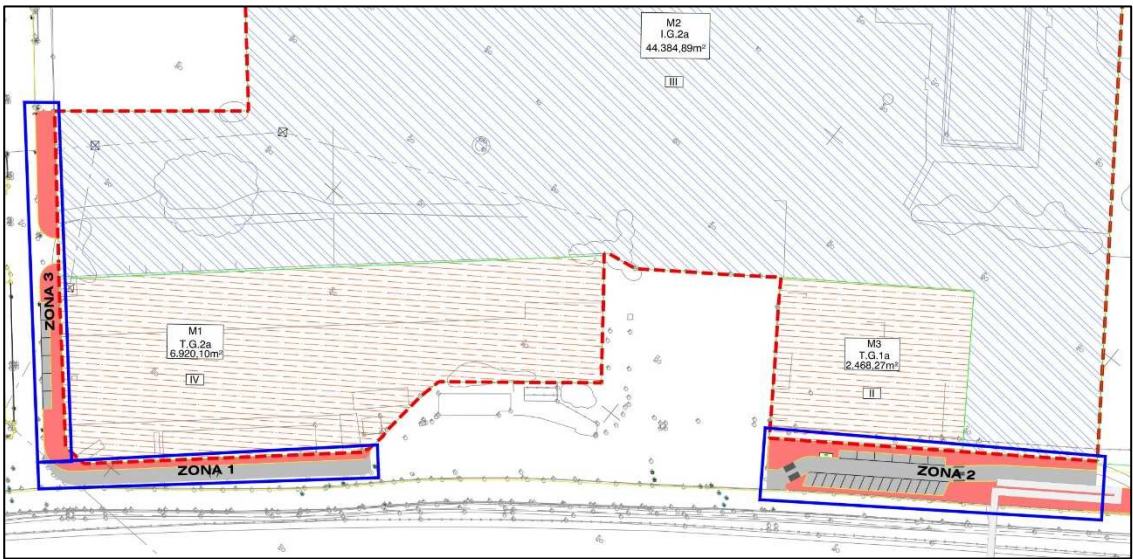
Las obras de urbanización que se deban llevar a cabo en el suelo urbano sometido a actuación de mejora urbana que se recoge en el presente el Estudio de Ordenación quedarán sujetas, al artículo 188.2 , apartados b) y c) del Reglamento General de la LISTA, según proceda.

Las obras ordinarias de urbanización para la adecuación del espacio de uso industrial y terciario fachada a la A 92 y su urbanización perimetral, se podrán realizar mediante un único proyecto de obras ordinarias, o en varios, que en su caso se corresponderán con tres zonas que denominamos:

- Zona 1: Fachada de la parcela M1 a la calle La Red Dos.
- Zona 2: Fachada de las parcelas M2 y M3 a la calle La Red Dos.
- Zona 3: Fachada de las parcelas M1 y M2 a la calle La Red Ocho.

Los proyectos de obras ordinarias que afecten a la zona 1 y 2 que inciden en la zona de afección del Dominio Público Viario quedan sujetos a autorización del organismo titular de la carretera A-92.



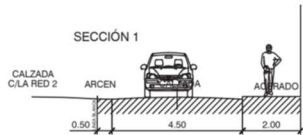


Situación de las zonas a efectos de las obras ordinarias de urbanización

Las longitudes de fachada y superficies afectadas para cada una de las zonas son:

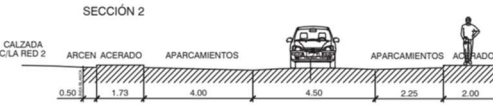
ZONA 1 Tramo c/ La Red 2, desde limita con EESS a c/ La Red Ocho
Afecta a zona M1

Fachada	89,25 m2
Ancho zona destino publico	7,00 m2
Total sup. Zona destino público	624,75 m2
Sup a completar urbanización	624,75 m2



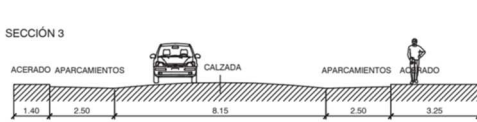
ZONA 2 Tramo c/ La Red 2, (Desde limite con UE-10 a final parcela M3)
Afecta a zonas M2 y M3

Fachada	92,83 m2
Ancho zona destino publico	17,80 m2
Total sup. Zona destino público	1.652,37 m2
Sup aprovechable	450,00 m2
Sup a completar urbanización	1.202,37 m2



ZONA 3 Tramo c/ La Red Ocho.
Afecta a zonas M1 y M2

Fachada	94,45 m2
Ancho zona destino publico	8,13 m2
Total sup. Zona destino público	767,41 m2
Sup a completar urbanización	767,41 m2



Zona	Superficie	Zona ya urbanizada o aprovechable	Superficie estimada de actuación	P.E.M. coste por m2	BI + GG (19%)	P.C. Coste por m2	Total P.C.
Zona 1	624,75 m2	0,00 m2	624,75 m2	92,70 €	17,61 €	110,31 €	68.918,05 €
Zona 2	1.652,37 m2	450,00 m2	1.202,37 m2	85,50 €	16,25 €	101,75 €	122.335,54 €
Zona 3	767,41 m2	0,00 m2	767,41 m2	67,77 €	12,88 €	80,65 €	61.888,47 €
TOTAL							253.142,06 €

En caso de realizarse las obras ordinarias de urbanización en conjunto, los costes de urbanización serán por cuenta de los propietarios del ámbito del E.O. en función del aprovechamiento que les corresponda.

El aprovechamiento del E.O. es de 34.281,59 u.a., y en base al coste estimado de presupuesto de contrata el coste por unidad de aprovechamiento (u.a.) sería de 7,38 €/u.a.

En el caso de que se proceda a realizar las obras ordinarias de urbanización por zonas, se acuerda establecer un reparto de costes según la siguiente tabla:

Zona	Parcelas afectadas	% aportación	Costes estimados	aprov u.a.	Coste por ua
Zona 1	M1	100,00%	68.918,05 €	9.286,77	7,42 €
			68.918,05 €		
Zona 2	M3	7,20%	8.808,16 €	1.204,52	7,31 €
	M2	92,80%	113.527,38 €	10.730,21	10,58 €
			122.335,54 €		
Zona 3	M1	0,00%	- €		- €
	M2	100,00%	61.888,47 €	13.060,09	4,74 €
			61.888,47 €		
Coste medio por u.a.			253.142,06 €	34.281,59	7,38 €

Para la obtención de licencia de utilización y/o inicio de actividad se requerirá que estén culminadas las obras ordinarias de urbanización de las fachadas correspondientes a las parcelas M1, M2 y/o M3, en la que se sitúe la actividad para la que se solicite licencia, y se hayan recepcionado dichas obras.

En el caso de que el propietario o propietarios, con interés en el desarrollo de la zona, podrán asumir los costes de urbanización de la zona que les afecte, adquiriendo derecho de



resarcimiento de los costes de las obras a cargo de los otros propietarios con obligación de aportación.

El importe de las obras ordinarias de urbanización quedará recogido en la documentación fin de obra y se indicará, en su caso, el importe que quede sujeto a resarcimiento a favor de los propietarios que hayan asumido dichas obras, resarcimiento que quedará afectado por revalorización del IPC.

No se podrá obtener licencia de utilización y/o inicio de actividad en tanto en cuanto no estén culminadas las obras ordinarias de urbanización que afecten a la fachada en la que se sitúe la parcela solicitante de licencia y estas no hayan sido recepcionadas y satisfecho, en su caso, el resarcimiento a favor de los propietarios que hayan asumido dichas obras.

5.2.- Criterios de distribución de cargas y beneficios. Comparativos aprovechamientos.

En relación a las cargas y beneficios derivados del desarrollo del Estudio de Ordenación indicar:

El aprovechamiento urbanístico conforme al art. 28.a) de la LISTA “*Deberes de las actuaciones de mejora*”, en el que se recoge en el apdo. a):

“a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.”

El criterio de la distribución de cargas y beneficios parte de considerar los aprovechamientos iniciales de las parcelas del ámbito en 2006, previo a la aprobación del convenio suscrito.

Con el objeto de dar respuesta a las condiciones de dicho convenio, se procede a establecer el incremento de aprovechamiento resultante de la ordenación propuesta.

En los siguientes cuadros se recoge los aprovechamientos en 2006, los resultantes de la propuesta de desarrollo del Estudio de Ordenación y al resultado aplicación del 10% con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, proponiéndose su monetarización.

El Coeficiente de homogenización correspondiente al uso industrial se procede a su ajuste en base a su compatibilidad con el uso logístico, y características de la parcela resultante en cuanto superficie y accesibilidad. El valor de la unidad de aprovechamiento se calcula a partir de la aplicación de valoración según RD 1492/2011, a partir de valores de mercado de la zona.

En la siguiente tabla se recoge la valoración de la unidad de aprovechamiento en la zona de actuación.

Uso	M2 s	M2 t	Ei coef edif	VV (mercado) €/m2t	K	PEM	Vc m2t	VRS (€/m2t) (Vv/K)-Vc	VS (€/m2s) Ei*VRS
I.G2a	44.384,89 m2	29.737,88 m2t	0,670	620,00 €	1,20	240,00 €	338,95	177,72	119,07 €
T. G1a	2.468,27 m2	1.204,52 m2t	0,488	1.810,00 €	1,20	911,67 €	1.287,54	220,79	107,75 €
T. G.2a	6.920,10 m2	9.286,77 m2t	1,342	1.810,00 €	1,20	911,67 €	1.287,54	220,79	296,31 €
	53.773,26 m2	40.229,17 m2t							141,36 €



Los valores PEM adoptados s/ ordenanza fiscal vigente ICIO Alcalá de Guadaira

Uso	Aprovechamiento		valor ua
	Coef	ua	valor u.a.
I.G2a	0,800	23.790,30	222,15 €
T. G1a	1,000	1.204,52	220,79 €
T. G.2a	1,000	9.286,77	220,79 €
		34.281,59	221,73 €

Los aprovechamientos inicial y propuesto en la nueva ordenación quedan recogidos en las siguientes tablas:

Aprovechamiento inicial del ámbito (2006)					
Uso	suelo m2	Coef edif	Edif m2t	Coef Homg	Aprov. u.a.
Deportivo Privado	44.205,41 m2	0,7	30.943,79 m2t	0,8	24.755,03 u.a.
Industrial G.2	142,89 m2	0,7	100,02 m2t	1	100,02 u.a.
Terciario G.1	9.424,96 m2	1	9.424,96 m2t	1	9.424,96 u.a.
TOTAL	53.773,26 m2		40.468,77 m2t		34.280,01 u.a.

Aprovechamiento propuesta Estudio de Ordenación					
Uso	suelo m2	Coef edif	Edif m2t	Coef Homg	Aprov. u.a.
Industrial G.2a	44.384,89 m2	0,670	29.737,88 m2t	0,8	23.790,30 u.a.
Terciario T.1a	2.468,27 m2	0,488	1.204,52 m2t	1	1.204,52 u.a.
Terciario T.2a	6.920,10 m2	1,342	9.286,77 m2t	1	9.286,77 u.a.
TOTAL	53.773,26 m2		40.229,17 m2t		34.281,59 u.a.

Incremento de aprovechamiento: 1,581 u.a.

10% cesión del incremento urbanístico en el ámbito de actuación: 0,158 u.a.

Asciende el aprovechamiento con destino al patrimonio público de suelo, en suelo libre de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación una vez compensados los aprovechamientos derivados del convenio de 2006 a 0,158 u.a. proponiéndose su monetarización.

5.3.- Plazos de ejecución

Para la ejecución de las obras ordinarias de urbanización se establece el plazo de dos (2) años para la presentación de los correspondientes proyectos y su ejecución en dos (2) años desde la autorización de estas.

Para la solicitud de las licencias de edificación se establece como plazo máximo cuatro (4) años a partir de la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación, y el plazo fijado para edificar en los solares el que se fije en la preceptiva licencia.



III. ORDENANZAS REGULADORAS.

Se propone en el presente Estudio de Ordenación “Deportivo La Red” que 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, las presentes Ordenanzas particulares para el ámbito de actuación.

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), y a su Reglamento General.

El uso Global: Productivo.

Uso pormenorizado: Productivo y Servicios.

La tipología y características urbanísticas de las ordenanzas particulares del ámbito toman como referencia las de industrial Grado 2, y terciario Grado 1 y 2 de las NNUU del vigente PGOU de Alcalá de Guadaíra, estableciendo nueva clasificación como variantes de las indicadas como referentes de industrial Grado 2.a, y Terciario Grado 1.a y 2.a, recogándose en las presentes ordenanzas las características particulares consecuencia de la ordenación propuesta en el presente documento de Estudio de Ordenación.

CAPÍTULO 1.- ORDENANZA INDUSTRIAL.

Artículo 1.1.- Ámbito y tipología:

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada para uso industrial de la UE-“Deportivo La Red” en el PGOU y en el presente Estudio de Ordenación que lo desarrolla.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria industrial exenta.

CONDICIONES DE USO:

Artículo 1.2.- Uso característico:

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

Artículo 1.3.- 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 1.4.- Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen un (1) grado, que corresponde con el recogido en el plano O-1.1. “Ordenación Detallada. Zonificación y usos pormenorizados” con el Código I.G.2a.

Artículo 1.5.- Condiciones de la parcela:

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

- a) Longitud mínima de lindero frontal: cuarenta (40) metros
- b) Superficie mínima de parcela: tres mil (3.000) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 1.6.- 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 1.7.- 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 1.8.- 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 E.O, y la superficie de suelo de dicha parcela. Resultando un coeficiente de 0,670 m²t/m²s.
2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto anterior será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en ocho decimales (0,80) ua/m²t. para calcular el aprovechamiento de la parcela.

Artículo 1.9.- 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 quince (15) 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 1.10.- Condiciones de los mini polígonos industriales:

1. Se admite la ejecución de mini polígonos 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 1.11.- Dotación de aparcamiento:

La dotación de plaza de aparcamiento para automóviles en el ámbito se establece una plaza por cada cien metros cuadrados construidos.

Habrán de tener carácter público al menos el cincuenta por ciento. Estas plazas se preverán en espacio público del viario colindante, y en caso de no disponer del n.º suficiente se situarán en interior de parcela privativa con acceso público.



Las dotaciones de plazas de aparcamiento para automóviles de carácter público podrán disminuirse 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.

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.

Artículo 1.12.- 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 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.

CAPÍTULO 2.- ORDENANZA TERCARIO.

Artículo 2.1.- Artículo. - Ámbito y tipología:

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada para uso terciario de la UE-“Deportivo La Red” en el PGOU y en el presente Estudio de Ordenación que lo desarrolla.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria industrial exenta.

CONDICIONES DE USO:

Artículo 2.2.- Uso característico:

Los usos característicos son los de hospedaje, oficinas y comercio, a salvo de lo dispuesto en el artículos 366 de las NNUU del PGOU, comercio en sus tres categorías.

Artículo 2.3.- Usos compatibles:

Son usos compatibles los que se señalan a continuación. (Contenido del art. 423 de las NNUU del PGOU):

- a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que este adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados: Educativo, Sociocultural, Religioso, Sanitario-asistencial, Deportivo y Publico-administrativo.



c) En establecimientos comerciales, se admite la implantación de estaciones de servicio, con un máximo de 1 surtidor de combustible por cada 100 plazas de aparcamiento de vehículos de sus usuarios, previstos en el interior de la parcela.

d) Productivo, siempre ligado a la actividad Terciaria principal:

- Industrial en categoría I y situación A, así como en categoría II, hasta 250 m² en situación A. En áreas de uso característico industrial, se admitirá en categoría II sin límite de superficie. En todos los casos, con las limitaciones señaladas en el artículo 310 de las NNUU del PGOU.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Artículo 2.4.- Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se establecen dos grados (2) grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados En el plano O-1.1 “Ordenación Detallada. Zonificación y usos pormenorizados” con los códigos T.G.1.a y T.G.2.b.

Artículo 2.5.- Condiciones de la parcela:

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

- a) Longitud mínima de lindero frontal: veinte (20) metros
- b) Superficie mínima de parcela: quinientos (500) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 2.6.- Posición de la edificación:

La nueva edificación deberá situar su línea de fachada separada como mínimo ocho (8) metros de la alineación exterior a la calle La Red OCHO, y a la calle La Red DOS pueden ir alineadas a fachada y en caso de retranqueo este será como mínimo de ocho (8) metros. La separación obligatoria de la edificación a los linderos laterales será como mínimo de cinco (5) metros.

Las alineaciones de los edificios existentes en el momento de la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación, y que mantengan usos característicos o compatibles de la presente ordenanza terciario, son asumidas mientras no se proceda a la demolición y/o sustitución de dichas edificaciones. Las edificaciones a las que se refiere el presente apartado son las recogidas en catastro en el apartado “construcción, destino, oficina” en las actuales parcelas catastrales 4804214TG4440N0001QF y 4804211TG4440S0001BX.

Artículo 2.7.- 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 2.8.- 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 E.O, y la superficie de suelo de dicha parcela. Resultando un coeficiente para T.G.1.a de 0,488 m²t/m²s., y para T.G.2.a. de 1,342 m²t/m²s.
2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto anterior, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en uno (1) ua/m²t. para calcular el aprovechamiento de la parcela, tanto para t.G.1.a como para T.G.2.a.

Artículo 2.9.- Altura de la edificación:

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (2) plantas (baja + 1) para T.G.1.a, y en 4 plantas para T.G.2.a, (baja+3)
2. La altura máxima total en metros se establece en:
 - Planta baja en cinco (5) metros.
 - Resto de Plantas cuatro (4) metros.
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 2.10.- Dotación de aparcamiento:

La dotación de plaza de aparcamiento para automóviles en el ámbito se establece una plaza por cada cien metros cuadrados construidos.

Habrán de tener carácter público al menos el cincuenta por ciento. Estas plazas se preverán en espacio público del viario colindante, y en caso de no disponer del nº suficiente se situarán en interior de parcela privativa con acceso público.

Las dotaciones de plazas de aparcamiento para automóviles de carácter público podrán disminuirse un 30% cuando el uso a implantar requiera una demanda menor. Dicha disminución deberá ser justificada en la tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

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. Dicha disminución deberá ser justificada en la tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

Artículo 2.11.- Cerramientos de parcelas:

Cualquiera que sea la tipología de edificación, será obligatoria que quede configurado el límite entre la zona privada y pública, bien mediante cambios de solado y/o bolardos o elementos que establezcan claramente los límites.

Será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela con los lindes de las parcelas medianeras.

En caso de realizar cerramientos a fachada como los medianeros habrán de cumplir las siguientes condiciones:



- a) La altura total de la cerca será de tres (3) metros, y dispondrá en su caso, de puerta practicable.
- b) Las cercas medianeras se construirán por la empresa que primero se establezca.
- c) La calidad y condiciones estéticas de los cerramientos que se realicen serán acordes con la fachada de la edificación.

CAPÍTULO 3.- OTRAS CONDICIONES.

Artículo 3.1.- Obras de urbanización.

Las obras de urbanización que se deban llevar a cabo en el suelo urbano sometido a actuación de mejora urbana que se recoge en el presente el Estudio de Ordenación quedarán sujetas, al artículo 188.2 , apartados b) y c) del Reglamento General de la LISTA, según proceda.

Artículo 3.2.- Obras ordinarias de urbanización.

Las obras ordinarias de urbanización para la adecuación del espacio de uso industrial y terciario fachada a la A 92 y su urbanización perimetral, se podrán realizar mediante un único proyecto de obras ordinarias, o en varios, que en su caso se corresponderán con tres zonas que denominamos:

- Zona 1: Fachada de la parcela M1 a la calle La Red Dos.
- Zona 2: Fachada de las parcelas M2 y M3 a la calle La Red Dos.
- Zona 3: Fachada de las parcelas M1 y M2 a la calle La Red Ocho.

Los proyectos de obras ordinarias que afecten a la zona 1 y 2 que inciden en la zona de afección del Dominio Público Viario quedan sujetos a autorización del organismo titular de la carretera A-92.

En caso de realizarse las obras ordinarias de urbanización en conjunto, los costes de urbanización serán por cuenta de los propietarios del ámbito del E.O. en función del aprovechamiento que les corresponda.

En el caso de que se proceda a realizar las obras ordinarias de urbanización por zonas, se acuerda establecer un reparto de costes, estableciendo el porcentaje de aportación a los gastos según la siguiente tabla:



Zona	Parcelas afectadas	% aportación	aprov u.a.
Zona 1	M1	100,00%	9.286,77
		100,00%	
Zona 2	M3	7,20%	1.204,52
	M2	92,80%	10.730,21
		100,00%	
Zona 3	M1	0,00%	
	M2	100,00%	13.060,09
		100,00%	
Total			34.281,59

Para la obtención de licencia de utilización y/o inicio de actividad se requerirá que estén culminadas las obras ordinarias de urbanización de las fachadas correspondientes a las parcelas M1, M2 y/o M3, en la que se sitúe la actividad para la que se solicite licencia, y se hayan recepcionados dichas obras.

En el caso de que el propietario o propietarios, con interés en el desarrollo de la zona, podrán asumir los costes de urbanización de la zona que les afecte, adquiriendo derecho de resarcimiento de los costes de las obras a cargo de los otros propietarios con obligación de aportación.

El importe de las obras ordinarias de urbanización quedará recogido en la documentación fin de obra y se indicará, en su caso, el importe que quede sujeto a resarcimiento a favor de los propietarios que hayan asumido dichas obras, resarcimiento que quedará afectado por revalorización del IPC.

No se podrá obtener licencia de utilización y/o inicio de actividad en tanto en cuanto no estén culminadas las obras ordinarias de urbanización que afecten a la fachada en la que se sitúe la parcela objeto de solicitud de licencia y estas no hayan sido recepcionadas y satisfecho, en su caso, el resarcimiento a favor de los propietarios que hayan asumido dichas obras.

Artículo 3.3.- Modalidad de ejecución urbanística.

La modalidad de ejecución urbanística del Estudio de Ordenación como actuaciones de mejora urbana se desarrollarán mediante ejecución asistemática.

Artículo 3.4.- Reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos

Los propietarios o responsables de la ejecución de la urbanización necesaria ejecutar para adquirir la condición de solar, acorde con lo recogido en el apartado 8.4. del artículo 189 “Gastos de urbanización “del Reglamento General de la LISTA, “... tendrán derecho al resarcimiento, una vez cedidas las redes de suministros a la empresa suministradora, si en el futuro fueran utilizadas



para atender solicitudes de conexión de terceros usuarios ajenos a la actuación de transformación o actuación urbanística en los términos previstos en la correspondiente reglamentación. A tales efectos tendrán derecho a ser informados por parte de la empresa suministradora de las conexiones que se vayan a autorizar.

Podrán suscribirse convenios entre los propietarios o responsables de la ejecución de la urbanización y las empresas suministradoras en los que se establezcan los términos en los que se llevarán a cabo el reintegro de los gastos que correspondan. Dichos convenios deberán ser aprobados por la Administración actuante, y en defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente”.

Artículo 3.5.- Desarrollo del ámbito en materia medioambiental

El contenido en lo que afecta al desarrollo del ámbito en materia medioambiental, el presente estudio de ordenación queda sujeto a lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico (DAE), en lo referente al contenido del apartado 11. “Medidas previstas para prevenir, reducir o corregir los impactos negativo”, y a lo recogido en el apartado 12. “Seguimiento ambiental del Plan”, (Ambos apartados se recogen en el apartado VI. “Evaluación ambiental estratégica” del presente documento) en el que se recogen las medidas a ser recogido en los distintos proyectos que se desarrollen y queden sujetos a la previa otorgación de licencia municipal. Así mismo quedan sujetas a las determinaciones que se recogen en la Declaración Ambiental emitida por la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul (exp . EAE/SE/0745/2023).

Los proyectos a desarrollar en el ámbito del Estudio de Ordenación quedan sujetos a las indicaciones recogidas en el apartado 9.4. “Evaluación y gestión del ruido ambiental” del presente E.O., y en referencia al impacto en la salud al tratarse de la ordenación de suelos previstos para usos terciarios e industriales, las actividades que se vayan a llevar a cabo, si se encuentra recogidas en el Anexo I del Decreto 169/2014, se les someterá a su correspondiente Valoración de Impacto en la Salud, donde se definirán las medidas preventivas y correctoras necesarias.”

Artículo 3.6.- Plazos para la solicitud tramitación proyectos de urbanización y de licencias de edificación y plazos para edificar.

Para la ejecución de las obras ordinarias de urbanización se establece el plazo de dos (2) años para la presentación de los correspondientes proyectos y su ejecución en dos (2) años desde la autorización de estas.

Para la solicitud de las licencias de edificación se establece como plazo máximo cuatro (4) años para la solicitud de las licencias de edificación a partir de la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación, y el plazo fijado para edificar en los solares el que se fije en la preceptiva licencia.

Artículo 3.7.- Condiciones no contempladas en estas ordenanzas.

Las condiciones no contempladas en estas ordenanzas se regirán por lo dispuesto Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Reglamento General de la LISTA y en la Normativa del PGOU.



Artículo 3.8.-Servidumbres aeronáuticas

El ámbito del Estudio de Ordenación (E.O.) “Deportivo La Red” se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla que queda afectado por las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

En el plano de ordenación O-5 que se adjunta al presente documento, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan al ámbito

El área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla, en base al artículo 14 del Real Decreto 369/2023 queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

El ámbito del E.O. y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

CAPÍTULO 4.- APROVECHAMIENTO.

Artículo 4.1.-Aprovechamiento de la ordenación.

El aprovechamiento objetivo: 34.281,59 u.a.

Los aprovechamientos de la ordenación quedan recogidos en la siguiente tabla:

Aprovechamiento Estudio Ordenación					
Uso	suelo m2	Coef edif	Edif m2t	Coef Homg	Aprov. u.a.
Industrial G.2a	44.384,89 m2	0,670	29.737,88 m2t	0,8	23.790,301 u.a.
Terciario T.2a	2.468,27 m2	0,488	1.204,52 m2t	1	1.204,516 u.a.
Terciario T.1a	6.920,10 m2	1,342	9.286,77 m2t	1	9.286,774 u.a.
TOTAL	53.773,26 m2		40.229,17 m2t		34.281,591 u.a.



Artículo 4.2.-Aprovechamiento con destino al patrimonio público de suelo

Asciende el aprovechamiento con destino al patrimonio público de suelo, en suelo libre de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación una vez compensados los aprovechamientos derivados del convenio de 2006 a 0,158 u.a. que deberá entregarse al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación por su valor equivalente en metálico.

Aprovechamiento inicial del ámbito (2006)	34.280,010 u.a.
Aprovechamiento E.O.	34.281,591 u.a.
Incremento aprovechamiento	1,581 u.a.

10% cesión del incremento urbanístico en el ámbito de actuación: 0,158 u.a.

En el EO solo se contempla la sustitución de la cesión del incremento de aprovechamiento por su valor equivalente en metálico.



IV. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN. MEMORIA ECONÓMICA.

La actuación de mejora urbana, sobre las parcelas objeto del Estudio de Ordenación, se sitúan en el polígono industrial La Red Norte reuniendo la condición de solar por lo que no se prevén obras de urbanización salvo las necesarias de completar y ajustar espacios públicos del viario, y completar infraestructuras para suministro a los solares resultantes.

La actuación supone el ajuste de las condiciones urbanísticas para los usos previstos adaptados a las actuales necesidades de mercado lo que implica un ajuste en la distribución de uso y en las condiciones urbanísticas a recoger en las normas particulares del ámbito objeto del presente documento y por las características del entorno y sus antecedentes no conlleva la necesidad de nuevas dotaciones, así como la necesidad de reforma o renovación de la urbanización salvo en los ajustes que proceda para las conexiones con los distintas infraestructuras existentes.

En los siguientes apartados se procede a recoger los deberes vinculados a la actuación, y su viabilidad económica y técnica.

1.- Deberes de la actuación urbanística.

Acorde con lo recogido en el art. 28 de la LISTA, “Deberes de las actuaciones de mejora”, en el que se recoge textualmente:

“Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.”

En relación con el apartado a) del art. 28 las plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación correspondiente se proponen su monetarización siendo el incremento de aprovechamiento y la valoración estimada en el presente documento de Avance:

Incremento de aprovechamiento:	1,581 u.a.
10% cesión del incremento urbanístico en el ámbito de actuación:	0,158 u.a.
Valoración monetarización aprovechamiento.	221,730 35,06 €



En relación con el apartado b) del art. 28 Queda recogido en el apartado 4.4. “Sistemas generales” en relación con la modificación puntual aprobada en 2006, en que se establecieron medidas compensatorias que textualmente indicaban “*..deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, en los términos del art. 36.2. de la LOUA*”, y en los acuerdos urbanísticos con el Excmo. Ayuntamiento se procedió a la compensación por monetarización con destino a la mejora, adquisición y/o ejecución de aquellos sistemas generales y dotaciones locales exteriores al ámbito de la ordenación.

Y en relación con el apartado c) del art. 28 las edificaciones existentes en condiciones de uso, situadas en las parcelas destinadas a usos terciarios son compatibles con la ordenación propuesta, no constando uso u ocupación por terceros con derecho a indemnización. Así mismo los inmuebles e infraestructuras en estado de abandono y situación de ruina que deberán, en su caso, ser objeto de demolición, y este es asumido por los propietarios de las parcelas sobre las que se ubican, salvo que se establezca otras condiciones en proyecto de reparcelación en su caso.

2.- Actuaciones de Urbanización. Plan de etapas.

2.1.- Actuaciones de urbanización.

La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización al no alterar la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación o condiciones técnicas de las infraestructuras que queden afectadas, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188 del Reglamento General de la LISTA, en el que se recoge en el apartado 2.b). “*Proyectos de obras ordinarias de urbanización, en suelo urbano no sometido a actuación de transformación, salvo las de mejora urbana, cuando tengan por objeto la reparación, sustitución, mantenimiento o la introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de un servicio, sin alterar el destino urbanístico del suelo. También podrán tener por objeto la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.*”.

Y en el apartado 2.c), *Obras de urbanización complementarias a la edificación. Cuando en suelo urbano no sometido a actuación de transformación y en suelo urbano sometido a actuación de mejora urbana, sean necesarias obras de urbanización para la edificación de los solares que consistan en la mera reparación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas para su autorización podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias. Se entenderán autorizadas con el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística de edificación según lo previsto en el Capítulo II del Título VI del Reglamento*”. Las obras de urbanización que se deban llevar a cabo en el suelo urbano sometido a actuación de mejora urbana que se recoge en el presente el Estudio de Ordenación quedarán sujetas, al artículo 188, apartados b) y c) del Reglamento General de la LISTA, mencionados en los apartados anteriores.

Dado que el ámbito del Estudio de Ordenación da frente a la vía de servicio de la A-92, la mejora de la ciudad existente implica la adecuación del espacio de uso industrial y terciario fachada a la A 92 y su urbanización perimetral para lo que se procederá a completar y/o adecuar las



infraestructuras necesarias para dar los servicios propios del suelo urbano, acondicionar los espacios de acerado y zonas de aparcamientos en todo el frente de las parcelas afectadas.

Las obras de urbanización que se deban llevar a cabo en el suelo urbano sometido a actuación de mejora urbana que se recoge en el presente el Estudio de Ordenación quedarán sujetas, al artículo 188.2, apartados b) y c) del Reglamento General de la LISTA, según proceda.

Las obras ordinarias de urbanización para la adecuación del espacio de uso industrial y terciario fachada a la A 92 y su urbanización perimetral, se podrán realizar mediante un único proyecto de obras ordinarias, o en varios.

Los propietarios o responsables de la ejecución de la urbanización necesaria ejecutar para adquirir la condición de solar, acorde con lo recogido en el apartado 8.4. del artículo 189 “Gastos de urbanización” del Reglamento General de la LISTA, “.... *tendrán derecho al resarcimiento, una vez cedidas las redes de suministros a la empresa suministradora, si en el futuro fueran utilizadas para atender solicitudes de conexión de terceros usuarios ajenos a la actuación de transformación o actuación urbanística en los términos previstos en la correspondiente reglamentación. A tales efectos tendrán derecho a ser informados por parte de la empresa suministradora de las conexiones que se vayan a autorizar. Podrán suscribirse convenios entre los propietarios o responsables de la ejecución de la urbanización y las empresas suministradoras en los que se establezcan los términos en los que se llevarán a cabo el reintegro de los gastos que correspondan. Dichos convenios deberán ser*

aprobados por la Administración actuante, y en defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente”.

2.2.- Programa de actuación y orden de ejecución de las obras.

Siendo uno de los objetivos de la actuación la mejora de la ciudad existente, y cuya mejora queda sujeta a la adecuación de este espacio de uso industrial, fachada a la A-92 y su urbanización perimetral, dicha adecuación comprenderá obras de reparación, sustitución o mejora puntual de los elementos del viario, como resulta de la interpretación del artículo 47.3.a del Reglamento por la Instrucción 1/2024 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana.

Para la ejecución de las obras ordinarias de urbanización se establece el plazo de dos (2) años para la presentación de los correspondientes proyectos y su ejecución en dos (2) años desde la autorización de estas.

Se establece como plazo máximo cuatro (4) años para la solicitud de las licencias de edificación a partir de la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación.

3.- Memoria de viabilidad económica

Acorde con el contenido previsto en el artículo 85.3.b) del RGLISTA, se procede a realizar una valoración de la rentabilidad económica de la actuación, de acuerdo con los beneficios y las cargas estimados (art. 22.5 TRLSRU; art. 92.3. c.1º RGLISTA).

3.1.- Estudio de viabilidad económica

En el artículo 62 contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, de la LISTA, establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en función de su alcance y determinaciones distintos documentos, y en relación con la memoria está deberá



contemplar una memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

El R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, en el artículo 22.5 establece que:

“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación,”

La actuación con los cambios y ajustes de uso no afecta a los costes de mantenimiento previstos a cuenta de la administración local.

Y los costes derivados del incremento de aprovechamiento y el coste de implementación de actuaciones de borde de adecuación del espacio público, acerados, viario y conexiones a las redes de infraestructuras existentes o en su caso sujetas a ampliación o modificación, lo serán a cargo del promotor.

3.2.- Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos.

Los parámetros urbanísticos existentes y los propuestos, quedan recogidos en el apartado de la memoria de ordenación 5.2.- Criterios de distribución de cargas y beneficios. Comparativos aprovechamientos., y en dicho apartado se recoge la siguiente tabla los aprovechamientos inicial y propuesto en la nueva ordenación:

Aprovechamiento inicial del ámbito (2006)					
Uso	suelo m2	Coef edif	Edif m2t	Coef Homg	Aprov. u.a.
Deportivo Privado	44.205,41 m2	0,7	30.943,79 m2t	0,8	24.755,03 u.a.
Industrial G.2	142,89 m2	0,7	100,02 m2t	1	100,02 u.a.
Terciario G.1	9.424,96 m2	1	9.424,96 m2t	1	9.424,96 u.a.
TOTAL	53.773,26 m2		40.468,77 m2t		34.280,01 u.a.

Aprovechamiento propuesta Estudio de Ordenación					
Uso	suelo m2	Coef edif	Edif m2t	Coef Homg	Aprov. u.a.
Industrial G.2a	44.384,89 m2	0,670	29.737,88 m2t	0,8	23.790,30 u.a.
Terciario T.1a	2.468,27 m2	0,488	1.204,52 m2t	1	1.204,52 u.a.
Terciario T.2a	6.920,10 m2	1,342	9.286,77 m2t	1	9.286,77 u.a.
TOTAL	53.773,26 m2		40.229,17 m2t		34.281,59 u.a.

Incremento de aprovechamiento:	1,581 u.a.
10% cesión del incremento urbanístico en el ámbito de actuación:	0,158 u.a.



3.3.- Determinaciones económicas.

Las únicas cargas pendiente para el desarrollo del ámbito son las cargas generadas por la actuación son aquellas derivadas de la urbanización que afecte a las parcelas privadas para cumplir con las condiciones de solar, no existiendo espacios dotacionales salvo los resultantes del ajuste de alineaciones exteriores acordes con el P.G.O.U. vigente y recogido en la ordenación, y las derivadas de la monetarización de 0,158 u.a., sin incidencia para la presente valoración. Estas cargas serán asumidas íntegramente por los titulares de suelo del ámbito. No existen ayudas públicas, directas e indirectas, ni indemnizaciones.

3.4.- Análisis de la inversión

Las obras de urbanización necesarias que pueden afectar a la actuación de mejora urbana quedan recogidas en el apartado de la memoria de ordenación 5.1.- Propuesta de obligaciones a asumir por los promotores de la actuación, consistentes en la adecuación del espacio de uso industrial y terciario fachada a la A 92 y su urbanización perimetral para lo que se procederá a completar y/o adecuar las infraestructuras necesarias para dar los servicios propios del suelo urbano, acondicionar los espacios de acerado y zonas de aparcamientos en todo el frente de las parcelas afectadas. Las infraestructuras que fuesen necesarias realizar o completar para las edificaciones que se propongan y/o usos de las parcelas resultantes deberán ser costeadas por los titulares de dichas parcelas o promotores de las mismas

El coste de contrata (P.C.) estimadas de las obras de urbanización ascienden a 253.142,06 €

Se procede realizar una estimación de ingresos y gastos de la inversión privada en el desarrollo de los suelos resultantes objeto del estudio de ordenación, partiendo de considerar plantear la construcción de edificios que agoten la edificabilidad en cada una de las parcelas lucrativas del ámbito tanto terciarios, parcelas M1 y M2, como industriales en las parcelas M3, de acuerdo a las condiciones urbanísticas previstas en la ordenación.

Costes de construcción

Para el cálculo del PEM de las obras de construcción previstas se utiliza como referencia el “Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras” del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, contrastando sus valores con los índices actuales de costes de mercado, y ajustando los acondicionamientos particulares de accesibilidad (Buena), topografía (Plana) y mercado con crecimiento moderado.

PEM ESTIMADO EDIFICACIONES PROPUESTAS				
Uso	Parcela	Superficie construida	€/m2t	Coste
Terciario	M1	9.286,77 m2	950,00 €/m2t	8.822.431,50 €
	M2	1.204,52 m2	950,00 €/m2t	1.144.294,00 €
Industrial	M3	29.737,88 m2	427,00 €/m2t	12.698.074,76 €

Total, Presupuestó Ejecución Material (P.E.M.)			22.664.800,26 €
Gastos Generales	13%		2.946.424,03 €
Beneficio Industrial	6%		1.359.888,02 €
Total, Presupuestó de Contrata (P.C.)			26.971.112,31 €



Costes de honorarios profesionales: redacción proyecto + dirección de obras (7€ s/PEM)	1.586.536,02 €
Costes de gestión, tasas, financieros y otros (12% s/PEM)	2.719.776,03 €
Total, costes construcción	31.277.424,36 €

Resumen coste de la actuación:

Costes operación urbanizadora	253.142,06 €
Costes operación edificación	31.277.424,36 €
Total coste	31.530.566,42 €

Ingresos previstos y valor del suelo

Se ha estimado un precio de venta según muestras del entorno tanto para uso industrial de 600,00 euros/m²., y de 2.200,00 €/m² para uso terciario.

De acuerdo con estos precios de venta y superficies lucrativas previstas en la ordenación, los ingresos posibles para el total de la actuación ascienden 40.923.566,00€.

Para el cálculo del precio de suelo se ha estimado un 18% de los ingresos totales. Conforme con esto, el precio de suelo a considerar sería de 7.614.930,66 €.

Valor del suelo:

El estudio económico y financiero no estima este coste del suelo por ser propiedad de los propietarios e impulsores del Estudio de Ordenación y encontrarse amortizado. Sin embargo, para tener una idea cuantitativa y de acuerdo con estudios de mercado y de tasaciones recientes de las que se tienen constancia en situaciones similares en el municipio, el valor del suelo sería:

Valor medio del suelo en la zona de actuación: 120,00 €/m² x 53.773,26 m² = 36.452.791,20 €.

Balance final

- Coste total obras urbanización, construcción y suelo: 37.983.357,62 €
- Ingresos totales previstos: 40.923.566,00 €
- Balance final: + 2.940.208,38 €

Al resultar un balance final positivo, queda constatada la viabilidad económica de la actuación.

3.5.- Conclusiones.

- Dada la escasa repercusión de las inversiones previstas, no procede establecer horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- En cuanto a las posibles implicaciones de la ordenación recogida en el Estudio de Ordenación en relación con el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas



Públicas y en el mantenimiento de infraestructuras y de la implantación de los servicios necesarios, no se provoca incremento de dotaciones públicas, con lo que no queda afectada por un impacto negativo de la actuación.

- Las actuaciones de transformación urbanística en el ámbito donde se desarrolla la mejora urbana se realizan conforme a lo establecido **con el contenido previsto en el** artículo 85.3.b) del RGLISTA, garantizando así su viabilidad técnica, económica y jurídica.

4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD

Acorde con el artículo 62 respecto al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, de la LISTA, se recoge que contendrá también informe de sostenibilidad económica.

El R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, en el artículo 22.4 establece que:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

En cuanto a las posibles implicaciones de la ordenación recogida en el Estudio de Ordenación en relación con el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas y en el mantenimiento de infraestructuras y de la implantación de los servicios necesarios, no se provoca incremento de dotaciones públicas, con lo que no queda afectada por un impacto negativo de la actuación.

En este apartado hay que indicar que siendo la actuación que se mueve en parámetros de edificabilidad y aprovechamiento muy similares a los iniciales (2006) de los que se parte supone un balance positivo en la relación de gastos de servicios en relación con los ingresos por tasas e impuestos municipales (IBI, IVTM, etc.).



V. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

De acuerdo con lo previsto en el Art 78.1 de la LISTA:

1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.

Y de conformidad con lo establecido en el Art. 70. ter de la Ley 7/85 de 2 de Abril, las administraciones públicas con competencias en la materia publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración. Y el Art 25.4 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

En aplicación de lo previsto en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y en el artículo 85.1 del Reglamento que la desarrolla, los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

La memoria de participación debe ser acorde a la naturaleza y alcance del instrumento, y su contenido final se nutre del propio proceso participativo, por lo que el documento que se apruebe definitivamente debe incorporar:

- Resultado de los procesos participativos.
- Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

A los efectos de facilitar la comprensión de la ordenación propuesta y facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, forma parte de la documentación un Resumen Ejecutivo que contendrá:

- La delimitación de los ámbitos afectados por la nueva ordenación, plano de su situación y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación, los procedimientos de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Durante el período de exposición a información pública se preparará la documentación en soporte papel y digital que se requiera por la administración actuante para fomentar la participación y el acceso a la información.



VI. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El Estudio de Ordenación queda sujeto a evaluación ambiental estratégica simplificada 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.

Se mantienen los usos del suelo modificando la ordenación pormenorizada con ajustes de tipología y parámetros urbanísticos, de los usos terciarios e industriales- logísticos en el ámbito.

Tiene la consideración de promotor de la actuación el órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística.

Se ha procedido a la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada habiéndose aportado documento de Avance como Borrador del Estudio de Ordenación y el Documento Ambiental Estratégico (DAE) con el contenido exigido en el artículo 39 de la Ley 7/2007 de 9 de julio, admitido a trámite por Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul emitiendo resolución de admisión a trámite (exp. EAE/SE/0745/2023) con fecha 23 de octubre de 2023.

En el trámite de solicitud se procedió por el órgano ambiental a consulta a administraciones y personas afectadas.

Con fecha 22 de enero de 2024, se firma por la delegada territorial de Sevilla, de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, “Informe ambiental estratégico (IAE) del servicio de protección ambiental de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y economía Azul, en Sevilla, relativo al Estudio de Ordenación de la actuación de transformación urbanística de mejora urbana “Deportivo La red”, en el Término municipal de Alcalá de Guadaíra (Sevilla)” (Expte: EAE/SE/0745/2023/S), en el que se recoge textualmente en el apartado INFORMA:

“Que el Estudio de Ordenación de la Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana “Deportivo La Red”, 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 (IAE) así como las incluidas en el borrador del plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.”

Por lo que el presente documento de Estudio de Ordenación queda afectado por el Documento Ambiental Estratégico (DAE), remitido a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, por el documento de Avance (Borrador).

Y en lo que afecta al desarrollo del ámbito en materia medioambiental, el presente estudio de ordenación queda sujeto, aparte de lo indicado en el IAE, a lo recogido en el apartado 11. “Medidas previstas para prevenir, reducir o corregir los impactos negativos”, y a lo recogido en el apartado 12. “Seguimiento ambiental del Plan”, en el que se recogen las medidas a ser recogido en los distintos proyectos que se desarrollen, así como sujetos a las condiciones que afecten a los proyectos de edificación y actividad sujetos a otorgación de licencia municipal.

Se recoge en los siguientes apartados lo recogido en el apartado 11. “Medidas previstas para prevenir, reducir o corregir los impactos negativos”, y a lo recogido en el apartado 12. “Seguimiento ambiental del Plan” del DAE.



Apartado 11. del DAE “Medidas previstas para prevenir, reducir o corregir los impactos negativos”

Este apartado tiene como objetivo indicar las medidas ambientales previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos significativos que pueden ocasionar las actuaciones previstas por el Estudio de Ordenación.

Denominamos medidas preventivas o protectoras a aquellas que se aplican con carácter preventivo al objeto de evitar un posible impacto ambiental, por tanto, evitan la aparición de impactos pues son tenidas en cuenta en la fase de diseño del proyecto. Protegen ecosistemas, paisajes o elementos valiosos evitando los impactos que puedan afectarles y actúan fundamentalmente sobre la localización de la actividad.

Denominamos medidas correctoras a aquellas que tienen como objetivo reducir o minimizar un impacto previsto, estando dirigidas a ayudar al medio en su proceso de recuperación natural. Corrigen la actividad propuesta para conseguir una mejor integración ambiental, y para ello modifican el proceso productivo, introducen elementos no previstos, alteran las condiciones de funcionamiento, etc.

Por otro lado, también podemos diferenciar las medidas compensatorias, que son aquellas actuaciones dirigidas a compensar los impactos irreversibles e inevitables, que no inciden en la aparición del efecto, ni lo anulan o atenúan, pero contrapesan de alguna manera la alteración que se ha generado.

Como ha quedado expuesto en el apartado 8 de este documento (en referencia al documento DAE), donde se describen los potenciales impactos ambientales que la actuación va a tener, debido a las características de la misma, la reorganización del ámbito UE-79, para ajuste de la edificabilidad, determinaciones del uso o tipología, y ajuste del aprovechamiento urbanístico, se ha considerado que los efectos ambientales son casi inexistentes.

Sin embargo, los impactos ambientales pueden venir derivados de las actividades que se vaya a implantar en dicho ámbito, las cuales serán sometidas a su correspondiente procedimiento ambiental, según la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y por lo tanto una vez analizado su impacto, se establecerá las medidas preventivas, reductoras o correctivas necesarias.

No obstante, se plantean las siguientes medidas.

MEDIDAS GENERALES

- *Las actividades sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental regulados en la Ley 7/2007, de 9 de julio, que se pudieran implantar en el municipio, no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o de ejecución, o bien, si procede, no podrá presentar la declaración responsable, sin la previa resolución del correspondiente procedimiento ambiental.*

MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS RESPECTO A LA ATMÓSFERA

- *Durante la construcción de las nuevas actividades en el sector, se deberá utilizar maquinaria que cumpla con la legislación aplicable en materia de ruidos y vibraciones, debiéndose dar además un uso adecuado a dicha maquinaria, con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros.*
- *Durante la explotación de las actividades propuestas se deberá tener en cuenta igualmente la legislación aplicable en materia de ruidos y vibraciones, ajustándose los*



niveles de emisión sonora a los límites permitidos según ubicación y horarios establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Dar cumplimiento al 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.

- *Se priorizará la utilización de luminarias que emitan mayoritariamente flujo de hemisferio inferior.*

MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS RESPECTO A LAS AGUAS

- *Las actividades que se implanten deberán contar con medidas encaminadas a disminuir el consumo de agua, restringiendo en lo posible el uso de agua potable al abastecimiento. En este sentido, se propone el riego de zonas ajardinadas y limpieza de las calles con aguas recicladas.*

MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS RESPECTO A AL PAISAJE

- *Durante las obras, los residuos generados (escombros, residuos vegetales, excedentes de tierras y acúmulos de materiales) se ubicarán en lugares de mínima visibilidad. Los escombros estarán cubiertos y se retirarán en el menor tiempo posible.*
- *Se cuidará que el vallado y entrono de las obras estén en perfectas condiciones de limpieza e higiene durante el transcurso de éstas.*
- *Se adaptarán las formas al terreno, proyectando estructuras que provoquen el mínimo impacto visual de manera que las actuaciones resulten integradas en el entorno, con el fin de garantizar la menor incidencia paisajística.*

MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS RESPECTO A AL CAMBIO CLIMÁTICO

Las medidas relacionadas con la mitigación y adaptación al cambio climático se exponen en el apartado 7.3. (apartado del DAE referente a Disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo)

MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS RESPECTO AL PATRIMONIO CULTURAL

- *En el caso de hallazgo de restos de interés deberán ser notificados inmediatamente a la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía, de acuerdo con el Artículo 50 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.*

MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS RESPECTO A LOS RESIDUOS

- *Se deberá incorporar en los proyectos de urbanización el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción, mediante la inclusión de un estudio de gestión de residuos.*

El poseedor o la persona física o jurídica que ejecute la obra, presentará un Plan de gestión de RCD para la aplicación del mencionado estudio. Asimismo, se ha de asegurar la correcta gestión de los residuos, aplicando el principio de jerarquía de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, contribuyendo, de esta forma, al desarrollo sostenible del sector de la construcción.

- *Cualquier residuo peligroso que pueda tanto en la fase de construcción como de explotación, deberán separarse y almacenarse adecuadamente hasta ponerlos a disposición de gestores autorizados acorde a lo establecido en la Ley 22/2011, de*



residuos y suelos contaminados, en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, y demás normativa de aplicación, así como a las posibles modificaciones que pueda haber en la legislación durante el desarrollo de su actividad.

- *Durante la fase de obras:*

o no se efectuarán las tareas de mantenimiento de la maquinaria en las zonas de actuación, sino que deben utilizarse para ello talleres debidamente homologados.

o se habilitarán zonas para el adecuado almacenamiento de los residuos atendiendo a sus características.

- *Terminadas las obras, se llevará a cabo una limpieza general de la zona, que implique la retirada, incluyendo recogida y transporte a vertedero o punto de reciclaje, de todos los residuos de naturaleza artificial existentes en la zona de actuación.*

Apartado 12. del DAE “Seguimiento ambiental del plan”

El seguimiento ambiental constituye un instrumento de control de la adecuada realización de las medidas preventivas y correctoras definidas.

Es necesario establecer un Plan de Control y Seguimiento del Planeamiento, cuyo objetivo básico sea implantar un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas preventivas y correctoras contenidas en el presente Documento Ambiental Estratégico.

El Programa tendrá además otras funciones adicionales:

- *Permite comprobar la cuantía de ciertos impactos cuya predicción resulta difícil. El programa de seguimiento permite evaluar estos impactos y articular nuevas medidas correctoras en el caso de que las ya aplicadas no sean suficientes.*
- *Es una fuente de datos importante para mejorar el contenido de los futuros estudios de impacto ambiental, puesto que permite evaluar hasta qué punto las predicciones efectuadas son correctas.*
- *En el programa de vigilancia se pueden detectar alteraciones no previstas en el Estudio Ambiental, debiendo en este caso adoptarse medidas correctoras.*

Básicamente, un programa de seguimiento debe tener las siguientes fases:

- **Objetivos:** *se trata de fijar los objetivos que debe tener el Programa de Vigilancia, los cuales deben identificar los sistemas afectados, los tipos de impactos y los indicadores seleccionados. Para que el programa sea efectivo, lo ideal es plantear indicadores para cada objetivo, los cuales han de ser pocos, fácilmente medibles y representativos del sistema afectado.*
- **Recogida y análisis de datos:** *Este aspecto incluye la recogida de los datos, su almacenamiento y acceso y su clasificación por variables. La recolección de datos debe tener una frecuencia temporal adecuada que dependerá de la variable que se esté controlando.*
- **Interpretación:** *El aspecto más importante de un plan de seguimiento es la interpretación de la información recogida. La visión elemental que se tenía de que el*



cambio se podía medir por la desviación respecto a estados anteriores no es totalmente válida, ya que los sistemas tienen fluctuaciones, por lo que una técnica válida para interpretar los datos es llevar el control de “zonas testigo” de la obra a lo largo del tiempo.

- **Retroalimentación de los resultados:** Los resultados obtenidos pueden servir para modificar los objetivos iniciales. Por ello, el programa de seguimiento debe ser flexible.

A continuación, se exponen los métodos para el control y seguimiento de las actuaciones propuestas:

GENERAL

Objetivo: Cumplimiento Especificaciones Estudio de Ordenación

Metodología: *Para el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas se comprobará, previo otorgamiento de licencia municipal, que las actuaciones contienen en su Proyecto todas aquellas medidas ambientales que se definen en este estudio Ambiental Estratégico, así como en la posterior Declaración Ambiental.*

El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira deberá asegurarse de que todas las actuaciones se realicen según lo previsto en los Proyectos, adoptando efectivamente todas las medidas ambientales en ellos establecidas.

Indicador: *Incorporación de las medidas ambientales expuestas aquí y en la Declaración ambiental en los proyectos de urbanización.*

ATMÓSFERA

Objetivo: Control de los niveles de ruido.

Metodología: *Se controlará los niveles sonoros en función de la zonificación y el horario, según lo dispuesto en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, alrededor de las actividades planificadas, realizándose para ellos estudios acústicos.*

Indicador: *Resultados de los Informes de Estudios Acústicos que se lleven a cabo.*

Objetivo: Minimizar la contaminación acústica.

Metodología: *Con respecto a minimizar la contaminación acústica se deberá vigilar que la maquinaria esté en buen estado de funcionamiento y por tanto genere unos niveles de ruido admisibles. Por otro lado, se deberá trabajar en horario diurno (7:00 a 23:00), ya que durante el mismo los niveles acústicos permitidos por la legislación de aplicación son más elevados.*

Indicador: *Cumplimiento del plan de mantenimiento de la maquinaria.*

Objetivo: Minimizar la contaminación lumínica.

Metodología: *Se controlará que se lleven a cabo las medidas propuestas con respecto a la minimización de las emisiones lumínicas y consumo de energía del 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*

Indicador: *Elaboración propuesta de zonificación lumínica en el municipio.*



AGUA

Objetivo: Control de recursos hídricos.

Metodología: Se deberá contar con medidas encaminadas a disminuir el consumo de agua,

restringiendo en lo posible el uso de agua potable al abastecimiento.

Indicador: Medidas control agua.

PAISAJE

Objetivo: Disminución del impacto visual

Metodología: El diseño de la zona se realizará proyectando estructuras que provoquen el mínimo impacto visual de manera que las actuaciones resulten integradas en el entorno, con el fin de garantizar la menor incidencia paisajística

Indicador: Proyectos de urbanización.

Objetivo: Control de la generación de vertederos

Metodología: Durante la fase de obra, se adecuará un área para el vertido temporal de residuos en lugares de mínima visibilidad, y se retirarán al menor tiempo posible.

Indicador: Presencia de residuos fuera de las zonas habilitadas.

PATRIMONIO CULTURAL

Objetivo: Evitar afecciones al patrimonio cultural del municipio.

Metodología: Se realizarán prospecciones arqueológicas de la zona para evitar cualquier daño al patrimonio cultural.

Indicador: Resultado prospecciones arqueológicas.

CAMBIO CLIMÁTICO

Objetivo: Disminuir Huella Carbono en el municipio.

Metodología: Se deberán tener en cuenta las consideraciones que se han expuesto en el presente documento con el objeto de mitigar y adaptarse al cambio climático.

Indicador: Calculo de huella de carbono del municipio

RESIDUOS

Objetivo: Gestión correcta residuos durante las obras.

Metodología: Las obras deberán contar con un Plan de gestión de RCD y deberá gestionarse de forma adecuada los residuos, mediante contratos con gestores autorizados y zona delimitada para el almacenamiento de los residuos.

Indicador: Plan de RCD en proyectos urbanización.

Para la realización del seguimiento de los impactos generados por las obras se creará una oficina ambiental para llevar a cabo la ejecución y seguimiento del Plan de Vigilancia Ambiental (PVA), la cual, en caso de ser necesarios, realizará estudios, muestreos y análisis de los distintos factores del medio, con el fin de obtener una



serie de indicadores que permitan cuantificar las alteraciones detectadas. Asimismo, estos indicadores permitirán detectar posibles impactos no contemplados y determinar su cuantía. Esta oficina será la responsable de compartir los informes del PVA con las partes interesadas.

El cumplimiento, control y seguimiento de las medidas son responsabilidad del Promotor, quien lo ejecutará con personal propio o mediante asistencia técnica, que se responsabilizará de la definición y ejecución del Programa de Vigilancia Ambiental y de la emisión de los informes técnicos periódicos

• Informe al inicio de las obras

En este informe se recogerán todos aquellos estudios, muestreos, etc. que pudieran precisarse y que deban ser previos al inicio de las obras.

• Informes ordinarios

Se elaborarán con una periodicidad mensual durante toda la fase de obras, desde la fecha del Acta de Replanteo.

Estos informes recogerán todas las operaciones realizadas durante la ejecución de las obras, así como las incidencias derivadas de las mismas. También se incluirán en este informe la ejecución de las medidas ambientales indicadas en este documento.

• Informe previo a la finalización de las obras

Se elaborará un informe a la finalización de las obras sobre las medidas realmente ejecutadas. En dicho informe se recogerán, entre otros, los siguientes aspectos:

- Unidades realmente ejecutadas.*
- Forma de ejecución de las medidas y materiales empleados.*
- Evolución de las medidas aplicadas.*
- Identificación de los impactos reales producidos por la obra realizada y, en su caso, de los impactos residuales.*

- Propuestas de mejoras.

• Informes extraordinarios

Se emitirán cuando exista alguna afección no prevista o cualquier aspecto que precise una actuación inmediata, y que por su importancia, merezca la emisión de un informe especial. Estarán referidos a un único tema, no sustituyendo a ningún otro informe.



VII. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

En cumplimiento del decreto 169/2014 por el que se establece el procedimiento de la evaluación del impacto en la salud de la comunidad autónoma de Andalucía se ha procedido a la redacción documento de Cribado de Valoración de Impacto a la Salud sobre el Estudio de Ordenación, integrado en el documento de Avance y DAE, recogiendo a continuación las conclusiones del mismo.

Se recoge en el documento de Cribado de Valoración de Impacto a la Salud, en el apartado 3.1. “Conclusiones de la Valoración”:

“La actuación que nos ocupa supone reordenar los usos industriales y terciarios previstos, generando tres parcelas que pueden ser objeto de parcelación en las que tendrán cabida una o más actividades industriales, y dos zonas de uso terciario susceptibles de distintas actividades terciarias. Además, se contempla la adecuación de viales, Acerados, y aparcamientos

Respecto a los determinantes analizados en el presente documento de CRIBADO DE VALORACION DE IMPACTO EN SALUD puede concluirse:

- *Este Estudio de Ordenación no afectaría directamente a la población, situada bastante alejada del sector (barriada de San Rafael), al otro lado del polígono industrial y de la autovía A-92, y por lo tanto no se ve afectado ningún grupo vulnerable en concreto.*
- *De los determinantes ambientales estudiados, se pueden ver afectados los siguientes:*

ZONAS VERDES / ESPACIOS VACIOS / ESPACIOS USO PÚBLICO

- o *Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública: El espacio proyectado no prevé espacios de concurrencia pública, pero se prevé usos terciarios que pueden dar soporte a espacios de concurrencia pública.*

Se espera un efecto positivo en la salud de la población, pero no se prevé que se produzca una modificación significativa en el determinante, considerándose de baja intensidad y no permanente en el tiempo. Se considera el impacto en la Salud como NO SIGNIFICATIVO.

- o *Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor: Se puede considerar que la creación de los espacios libres, las parcelas por la ordenanza que se propone dispondrán de espacios libres cuyo tratamiento queda abierto que con los oportunos tratamientos tendría un impacto positivo sobre este factor ambiental ya que se pueden obtener espacios abiertos, sin edificios ni asfalto que contribuyen a disminuir el efecto de isla de calor.*

No obstante, no se prevé que se produzca una modificación significativa en el determinante, considerándose de baja intensidad y temporal. Se considera el impacto en la Salud como NO SIGNIFICATIVO.

- o *Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro): Se puede considerar que la creación de los espacios libres en parcelas y en*



especial los usos terciarios tendría un impacto positivo sobre este factor ambiental ya que se pueden obtener espacio abierto.

Se espera un efecto positivo en la salud de la población, pero dado la poca envergadura e intensidad de la actuación, se considera el impacto en la Salud como NO SIGNIFICATIVO.

MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

- *Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles: Las actividades productivas, una vez en funcionamiento, pueden generar un tráfico inducido significativo, si bien se entiende que estará dentro de los límites considerados como compatibles.*

Se espera un efecto negativo en la salud de la población, aunque no se prevé una modificación significativa en el determinante y de baja intensidad, por lo que se considera el impacto en la Salud como NO SIGNIFICATIVO.

- *Accesibilidad a transporte público. En la fachada del ámbito de actuación se dispone de parada de transporte público, la cual puede utilizarse por la población para acceder a las actividades que se implanten en este sector. Pero este estudio no prevé cambios al respecto, por lo que se considera positivo pero NO SIGNIFICATIVO.*

DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

- *Densidad y conectividad en la ocupación del suelo: Se pretende actuar sobre un suelo industrial ya existente, ordenándolo para usos terciarios e industriales de manera que queden integrados dentro de la zona industrial.*

La actuación contribuye al modelo de ciudad compacta y diversificada siendo positivo, pero dado la simplicidad y la poca envergadura de la modificación propuesta, el impacto en la Salud se considera NO SIGNIFICATIVO.

- *Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro). La actuación en acerados en toda la fachada del ámbito de actuación fomenta la convivencia del ciudadano en el desarrollo previsto.*

Esta actuación se considera positiva para la salud de la población, pero dada su poca afección e intensidad, se considera NO SIGNIFICATIVA.

METABOLISMO URBANO

- *Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población: Las actividades productivas, y terciarias una vez en funcionamiento, pueden generar contaminación atmosférica, generada por los diferentes procesos de la/s industria/s y usos terciarios que definitivamente se implanten.*

Dada la localización del sector, en zona industrial alejada de viviendas, y la escasa entidad de la actuación el impacto, aunque es negativo, el determinante en la salud se considera NO SIGNIFICATIVO. En todo caso, las actividades que definitivamente se implanten, serán evaluadas en los procedimientos posteriores de AAI, AAU o Calificación Ambiental que proceda.



- *Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población: Las actividades productivas, una vez en funcionamiento, pueden generar contaminación acústica, generada por los diferentes procesos de la/s industria/s que definitivamente se implanten. La mayor contaminación acústica en el ámbito de actuación corresponde a la incidencia del A-92, lo que implica tener que adoptar las medidas necesarias para dar respuesta a las exigencias legislativas.*

Dada la localización del sector, en zona industrial alejada de viviendas, y la escasa entidad de la actuación el impacto, aunque es negativo, el determinante en la salud se considera NO SIGNIFICATIVO. En todo caso, las actividades que definitivamente se implanten, serán evaluadas en los procedimientos posteriores de AAI, AAU o Calificación Ambiental que proceda.

- *Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos: Las distintas edificaciones y/o actividades se conectarán directamente a la red de abastecimiento.*

Al encontrarnos en una zona industrial desarrollada, no hay problema en la conexión de las actividades a la red de abastecimiento ya existente. Por lo tanto, el impacto en la salud se considera positivo, pero NO SIGNIFICATIVO.

- *Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales: Las distintas edificaciones y/o actividades se conectarán directamente a la red de saneamiento*

Al encontrarnos en una zona industrial desarrollada, no hay problema en la conexión de las actividades a la red de saneamiento ya existente. Por lo tanto, el impacto en la salud se considera positivo, pero NO SIGNIFICATIVO.

CONVIVENCIA SOCIAL

- *El empleo local y el desarrollo económico: Supondrá efectos positivos en la población, en cuanto a la mejora de ese sector dentro del municipio, así como con la creación de empleo al ordenarse los usos dentro del mismo y poder optar a la implantación de diferentes actividades.*

Se espera un efecto positivo en la salud de la población, pero dado la poca envergadura de la modificación, no se considera probable el efecto relativo a la posibilidad del incremento de la riqueza en la población afectada, considerándose el impacto en la Salud como no significativo, lo que se corresponde con un carácter compatible.

- *Estos determinantes afectados tienen en general un impacto o carácter positivo en la salud de la población.*

En base a estas consideraciones, se puede considerar que el Estudio de Ordenación de ATU de Mejora Urbana “Deportivo la Red”, no prevé generar ningún impacto significativo en la salud de la población o de las personas del término municipal, ni en sus alrededores. Al contrario, conlleva efectos positivos en la calidad de vida y la mejora socioeconómica.

Debido a todo lo anterior, se concluye que no es necesario llevar a cabo una Valoración de Impacto en la salud, puesto que la afección a la salud de la población del Estudio de Ordenación se considera poco relevante y no significativa.



Y en el apartado 3.2. “Medidas de prevención y mitigación considerando las posibles medidas que puedan afectar a la salud”, se recoge:

“La definición de medidas de prevención y mitigación, hacen referencia a identificar los aspectos negativos relacionados con la modificación propuesta y anticiparse a estos efectos directos o indirectos promoviendo siempre el principio de precaución y respondiendo a las mejoras que la Ley de Impacto a la Salud desarrolla.

Debido a que los posibles impactos que el estudio de ordenación de ATU de Mejora Urbana puede producir en la población son considerados no significativas y la mayoría positivos, no se considera ninguna medida de prevención o mitigación.

No obstante, al tratarse de la ordenación de suelos previstos para usos terciarios e industriales, las actividades que se vayan a llevar a cabo, si se encuentra recogidas en el Anexo I del Decreto 169/2014, se les someterá a su correspondiente Valoración de Impacto en la Salud, donde se definirán las medidas preventivas y correctoras necesarias.”

VIII. INFORME HISTORICO DEL SUELO.

Se ha procedido a realizar Informe Histórico de Suelo integrado en el documento de Avance y DAE, para completar la información remitida para la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada, recogiendo como resumen del contenido de dicho informe el contenido del apartado 1.4.1. “Descripción de los procesos realizados en el emplazamiento”.

“Los terrenos sobre los que se actúa se han venido usando tradicionalmente para la agricultura, concretamente para plantación de olivar, manteniéndose por lo menos hasta los años 60 en que la zona fue incluida en el polo de desarrollo de Sevilla.

En los años 70 se lleva a cabo la transformación de esta zona y se procede a la realización de las infraestructuras para el uso deportivo privado en la zona interior, y uso terciario en fachada a la A-92.

Las instalaciones deportivas se mantuvieron hasta el año 2006 aproximadamente, en que ya se procedió al cambio de uso de deportivo a industrial en base a convenio con el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira.

Actualmente salvo el uso de los dos edificios terciarios a pie de la A-92, no se está desarrollando ninguna actividad.

No ha habido procesos de actividades potencialmente contaminantes. *La mayor parte en su tiempo fue un club deportivo con piscina, y una parte fue centro de exámenes de conducir y se disponía de solera hormigón.”*



IX. RELACIÓN DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

PLANO ALTERNATIVAS

- A-1.- Ordenación. Alternativas.

PLANOS INFORMACIÓN

- I-1.- Situación
- I-2.1.- Clasificación del suelo (Plano 3.4 del PGOU)
- I-2.2.- Red viaria, Alineaciones y Rasantes (Plano 4.4 del PGOU)
- I-2.3.- Régimen y Gestión de suelo (Plano 7.4 del PGOU)
- I-3.- Estado actual, Topográfico y coordenadas UTM
- I-4.1.- Infraestructuras existentes. Saneamiento y Telecomunicaciones
- I-4.2.- Infraestructuras existentes. Abastecimiento, Media tensión y Alumbrado
- I-5.- Finca catastral
- I-6.- Superposición. Estado actual y Parcelas Catastrales
- I-7.- Plano 7 – Zonificación según Texto Refundido del PERI de noviembre 2010

PLANOS ORDENACIÓN

- O-1.1.- Ordenación Detallada. Zonificación y Usos pormenorizados
- O-1.2.- Alineaciones y Rasantes
- O-1.3.- Viarios y Acotado
- O-2.- Superposición. Estado actual y Zonificación
- O-3.1.- Red de Saneamiento
- O-3.2.- Red de Media Tensión
- O-3.3.- Red de Baja Tensión
- O-3.4.- Red de Alumbrado Público
- O-4.- Coordenadas U.T.M
- O-5.- Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas R.D. 764/2017.
- O-6.- Imagen volumetría no vinculante.

Queda recogida la documentación gráfica (planos) al final del presente documento.

X. CONCLUSION.

El presente Estudio de Ordenación recoge y establece la necesaria información de desarrollo urbanístico del ámbito “Deportivo La Red”, mediante Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana ATU-MU para su aprobación definitiva por parte de la administración actuante.



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 núm. 12, de 19 de enero).



Apartados:

ANEXO I

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
INSTRUMENTO DE PANEAMIENTO. Estudio de Ordenación	
ACTUACIÓN	
MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED C/ LA RED DOS (PGOU Alcalá de Guadaira (Sevilla)	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (solo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
ALCALÁ DE GUADAÍRA	
TITULARIDAD	
PRIVADA	
LANDCOMPANY 2020 S.L. con CIF B-88.294.731 y con domicilio en c/ Quintanavides 13, Parque Empresarial Via Norte, Edificio 1, planta 2ª, 28050- Madrid (Madrid)	
PROYECTISTA/S	
Arquitecto D. Lamberto Ribera Carreto perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con n° de colegiado 2.504	



Apartados:

ANEXO I

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

OBSERVACIONES

En SEVILLA a 5 de DICIEMBRE de 20023

Fdo.:

Cod. Validación: 5PLR7C3YN5HEWMTEPJPD7G5NS
Verificación: <https://ciudadatcata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 131



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: Resbaladicidad: <u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladicidad: <u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladicidad: <u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color: ☒ 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. ☐ 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. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	≥ 2 m	2
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 ‰	--	--	≤ 1,5 ‰
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.	☐ En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--		
	☐ 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.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 ‰	≤ 8,00 ‰	≤ 8,00 ‰	< 8 ‰
	☐ Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 ‰	≤ 6,00 ‰	≤ 6,00 ‰	< 6 ‰
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 ‰	≤ 2,00 ‰	≤ 2,00 ‰	2 ‰
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
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/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 ‰	2 ‰
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		> vado peatones
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	1,20 m
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	Hasta línea fachada
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	encuentro calzada
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/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. Ambos 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)					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ 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		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 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.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (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	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	--			
	☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--			
	☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--			
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
Eskaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
RAMPAS (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		
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
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 %		
(1) En la columna O. 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 %		
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán 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

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
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 inferiores	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	☐ 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	--		
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
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				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
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
SECTORES DE JUEGOS						
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	--		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
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 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
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	--		
		Diámetro 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 papeleras		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		--	≥ 15 cm.			
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ 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

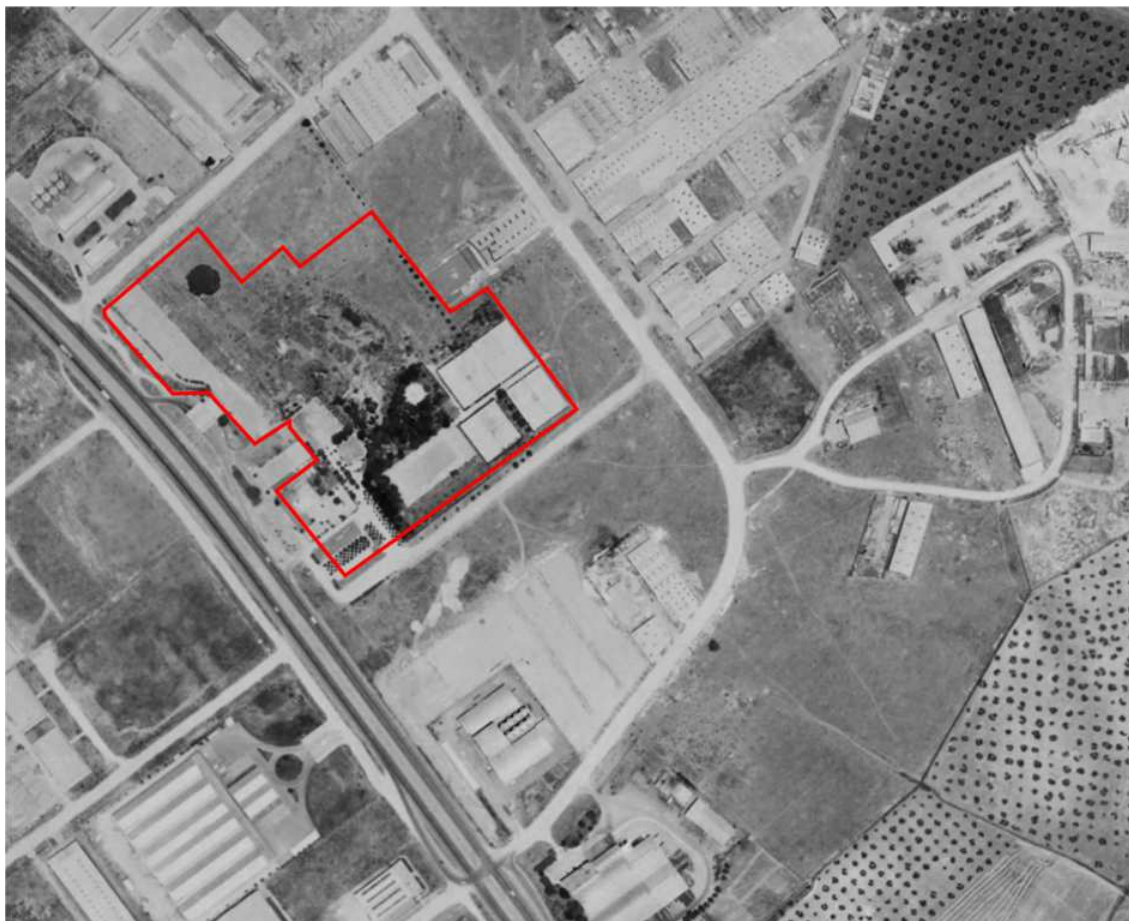
DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable. ☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa 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 las disposiciones. ☐ 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. ☐ 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.

Ficha I -8-



ANEXO 2. FOTOS HISTORICAS

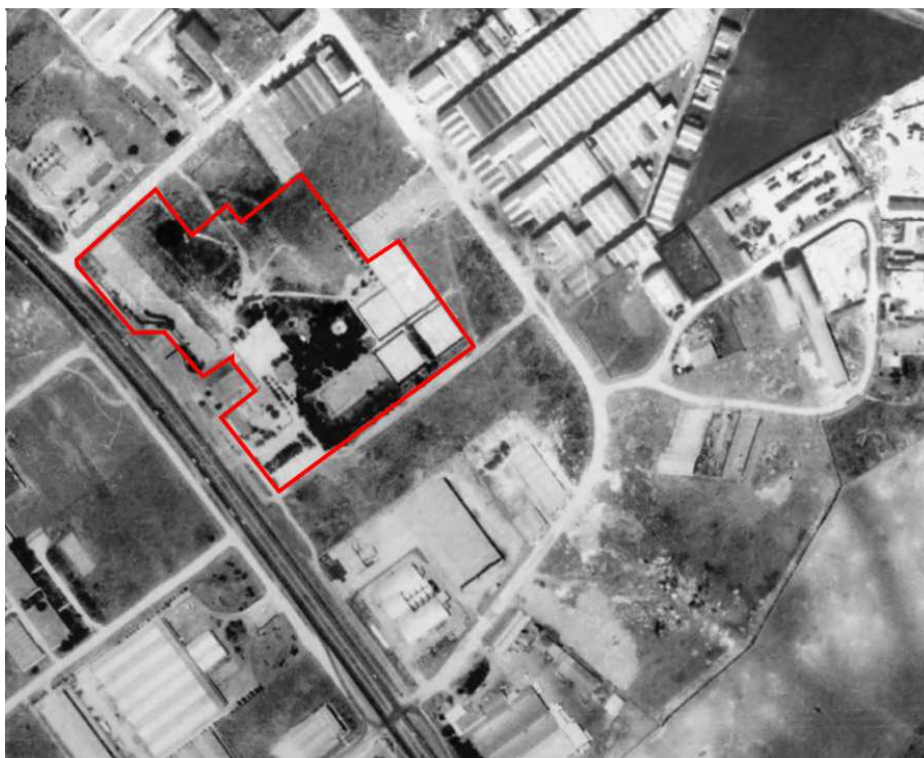
Con el objeto de trasladar el desarrollo histórico del ámbito de actuación se procede a aportar las siguientes imágenes históricas.



Vuelo Interministerial 1973

Se observa las instalaciones deportivas de carácter privado, y en la actual zona del edificio de la entidad Polígono Industrial La Red XXI había una explanada que se usaba para las pruebas en pista del carnet de conducir





Vuelo Nacional 1981-1986



Vuelo OLISTAT 1997-1998





Vuelo SIGPAC 1997-2003



Ortofoto PNOA 2004

Por estos años empezó a dejar de funcionar la parte deportiva privada.





Ortofoto PNOA 2006

En este año ya no funcionaba la zona deportiva privada.



Ortofoto PNOA 2008





Ortofoto PNOA 2010



PNOA 2013





Ortofoto PNOA 2016



Ortofoto PNOA 2019





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4804211TG4440S0001BX

PARCELA

Superficie gráfica: 2.891 m2

Participación del inmueble: 14.223000 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL LA RED DOS 16 Es:1 Pl:00 Pl:01

41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Oficinas

Superficie construida: 195 m2

Año construcción: 1992

CONSTRUCCIÓN

Destino

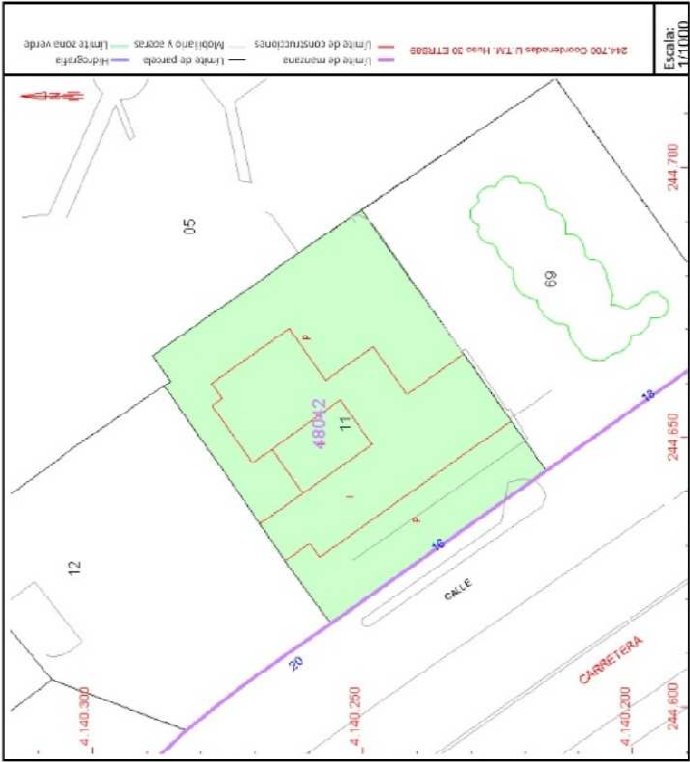
OFICINA

Escalera/Planta/Puerta

100/0/1

Superficie m²

195



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 5 de Noviembre de 2024

105 de 109

Cód. Validación: 5PLR7C3YN5HEWMTERJPDTG5NS
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 105 de 131



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4804269TG4440N0001HF

PARCELA

Superficie gráfica: 2.551 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL LA RED DOS 18 Suelo

41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase:

URBANO

Uso principal:

Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 5 de Noviembre de 2024

106 de 109

Cód. Validación: 5PLR7C3YN5HEWMTFJPD7G5NS
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 131



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4804205TG4440N0001HF

PARCELA

Superficie gráfica: 37.618 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL LA RED VEINTISEIS 1
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: URBANO

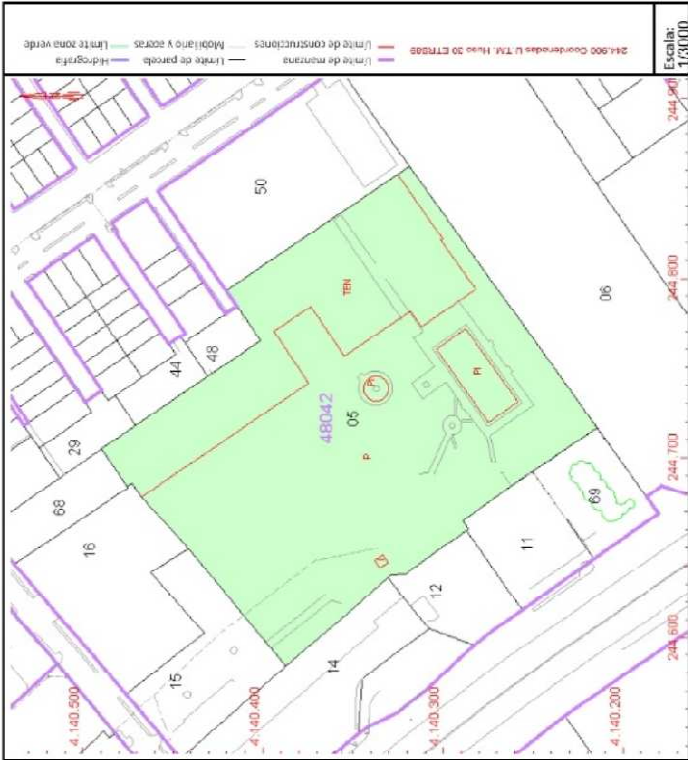
Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida: 12.134 m²

Año construcción: 1993

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
DEPORTIVO	100/C1	10.968
DEPORTIVO	100/C2	151
DEPORTIVO	100/C3	987
ALMACEN	100/C4	28



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 5 de Noviembre de 2024

107 de 109

Cód. Validación: 5PLR7C3YN5HEWMTPEJPD7G5NS
Verificación: <https://ciudadacala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 131



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4804215TG4440N0001PF

PARCELA

Superficie gráfica: 4.519 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL LA RED OCHO 4 Suelo

41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase:

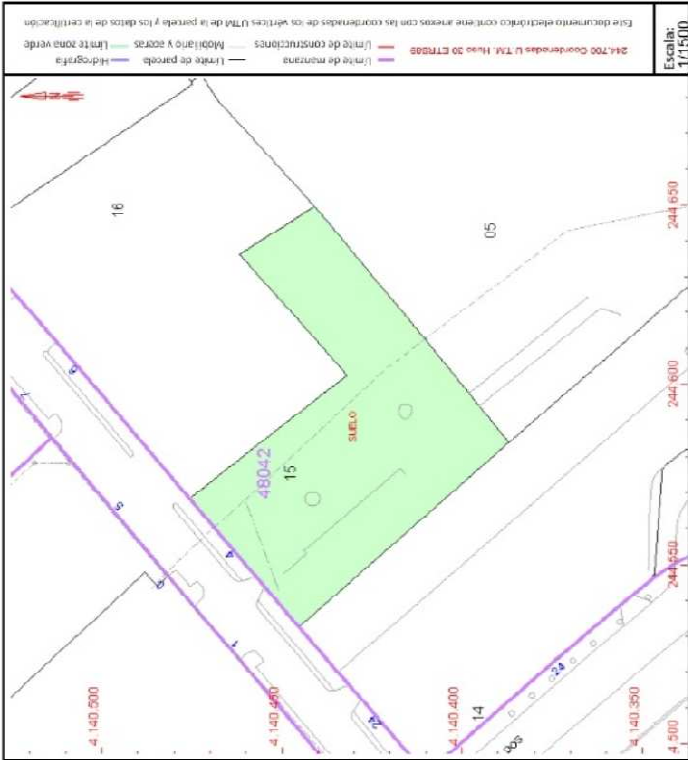
URBANO

Uso principal:

Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:



Este documento electrónico contiene áreas con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación

244.700 Coordenadas UTM, Nuevo 20 ETRS89

Escala: 1:7.500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 5 de Noviembre de 2024

108 de 109

Cód. Validación: 5PLR7C3YN5HEWMTPEJPD7G5NS
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 131

PLANOS.-

PLANO ALTERNATIVAS

A-1.- Ordenación. Alternativas.

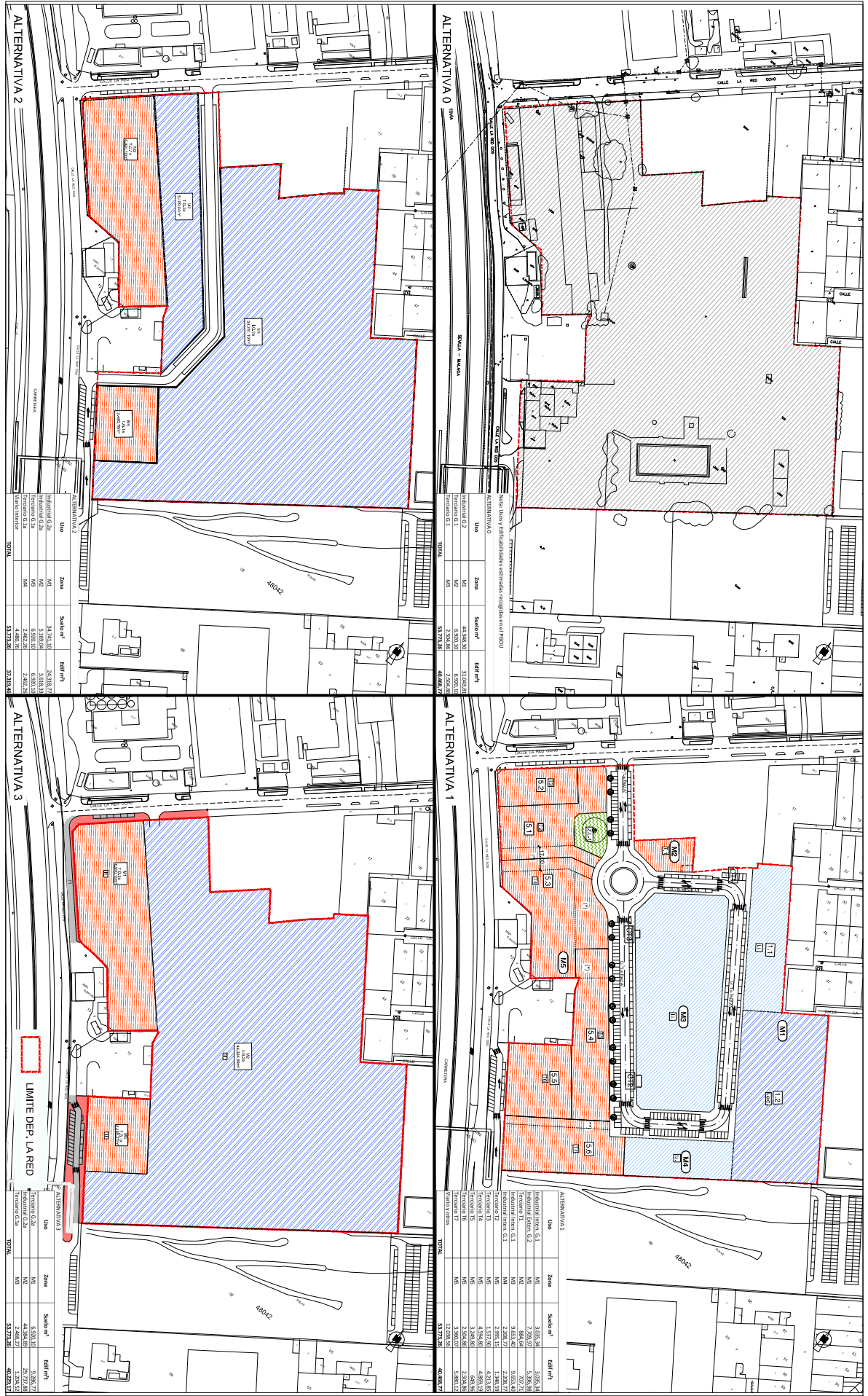
PLANOS INFORMACIÓN

- I-1.- Situación
- I-2.1.- Clasificación del suelo (Plano 3.4 del PGOU)
- I-2.2.- Red viaria, Alineaciones y Rasantes (Plano 4.4 del PGOU)
- I-2.3.- Régimen y Gestión de suelo (Plano 7.4 del PGOU)
- I-3.- Estado actual, Topográfico y coordenadas UTM
- I-4.1.-Infraestructuras existentes. Saneamiento y Telecomunicaciones
- I-4.2.-Infraestructuras existentes. Abastecimiento, Media tensión y Alumbrado
- I-5.- Finca catastral
- I-6.- Superposición. Estado actual y Parcelas Catastrales
- I-7.- Plano 7 – Zonificación según Texto Refundido del PERI de noviembre 2010

PLANOS ORDENACIÓN

- O-1.1.- Ordenación Detallada. Zonificación y Usos pormenorizados
- O-1.2.- Alineaciones y Rasantes
- O-1.3.- Viarios y Acotado
- O-2.- Superposición. Estado actual y Zonificación
- O-3.1.- Red de Saneamiento
- O-3.2.- Red de Media Tensión
- O-3.3.- Red de Baja Tensión
- O-3.4.- Red de Alumbrado Público
- O-4.- Coordenadas U.T.M.
- O-5.- Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas R.D. 764/2017.
- O-6.- Imagen volumetría no vinculante.





Plano Nº A-1

Escala 1/1000

TÉCNICO REDACTOR

LAMBERTO RIBERA CARRETO

C.G.A.S. Nº 1.581

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

ORDENACIÓN ALTERNATIVAS

Referencia: P-2209

Fecha: NOVIEMBRE-24

Sustituye a:

Observaciones:

PROMOTOR

LAND COMPANY 2020 S.L.

C.I.F. B46.294.731

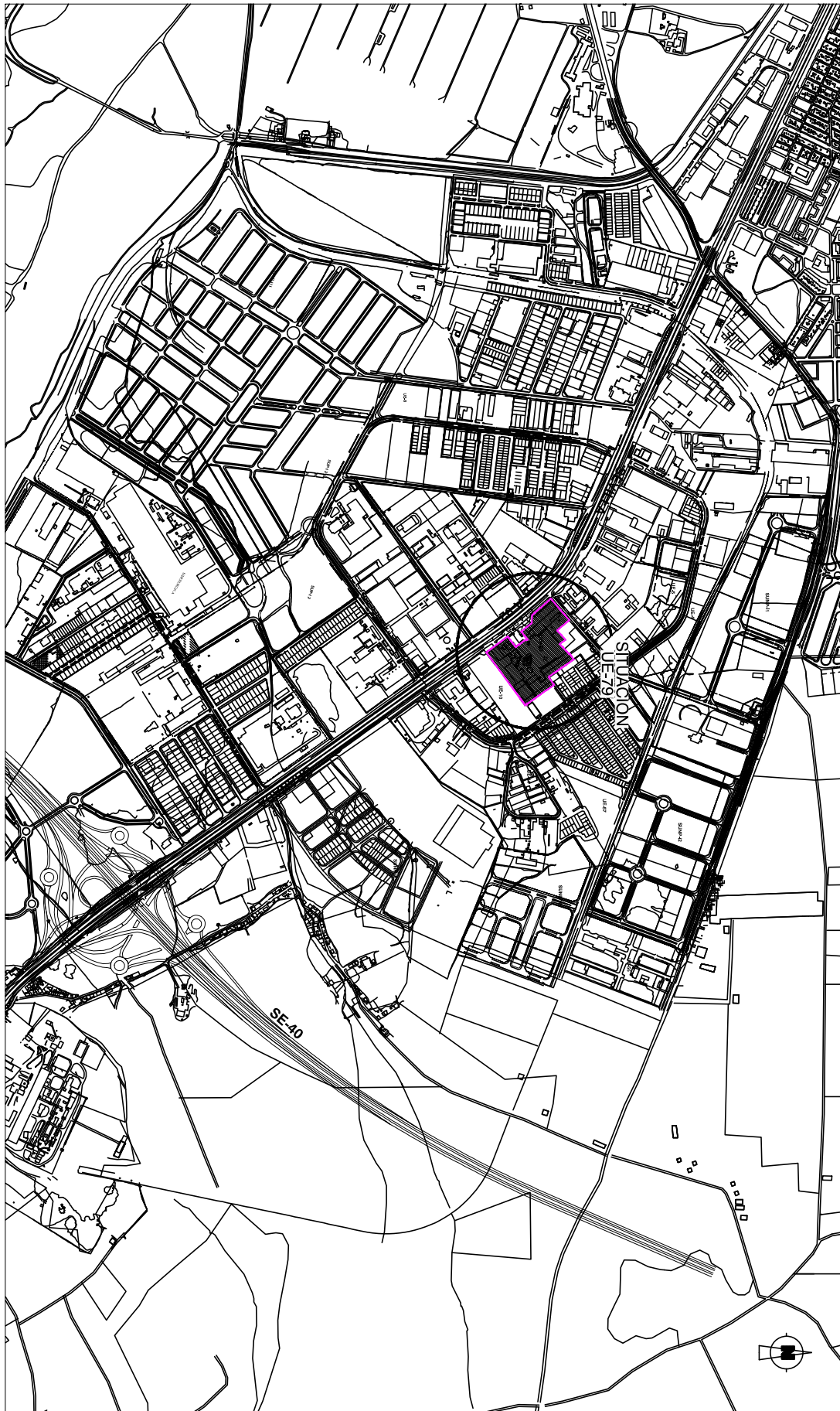
REPRESENTANTES

D. PEDRO SALVADOR ALBANIÑA

D.N.I. 10.476.342

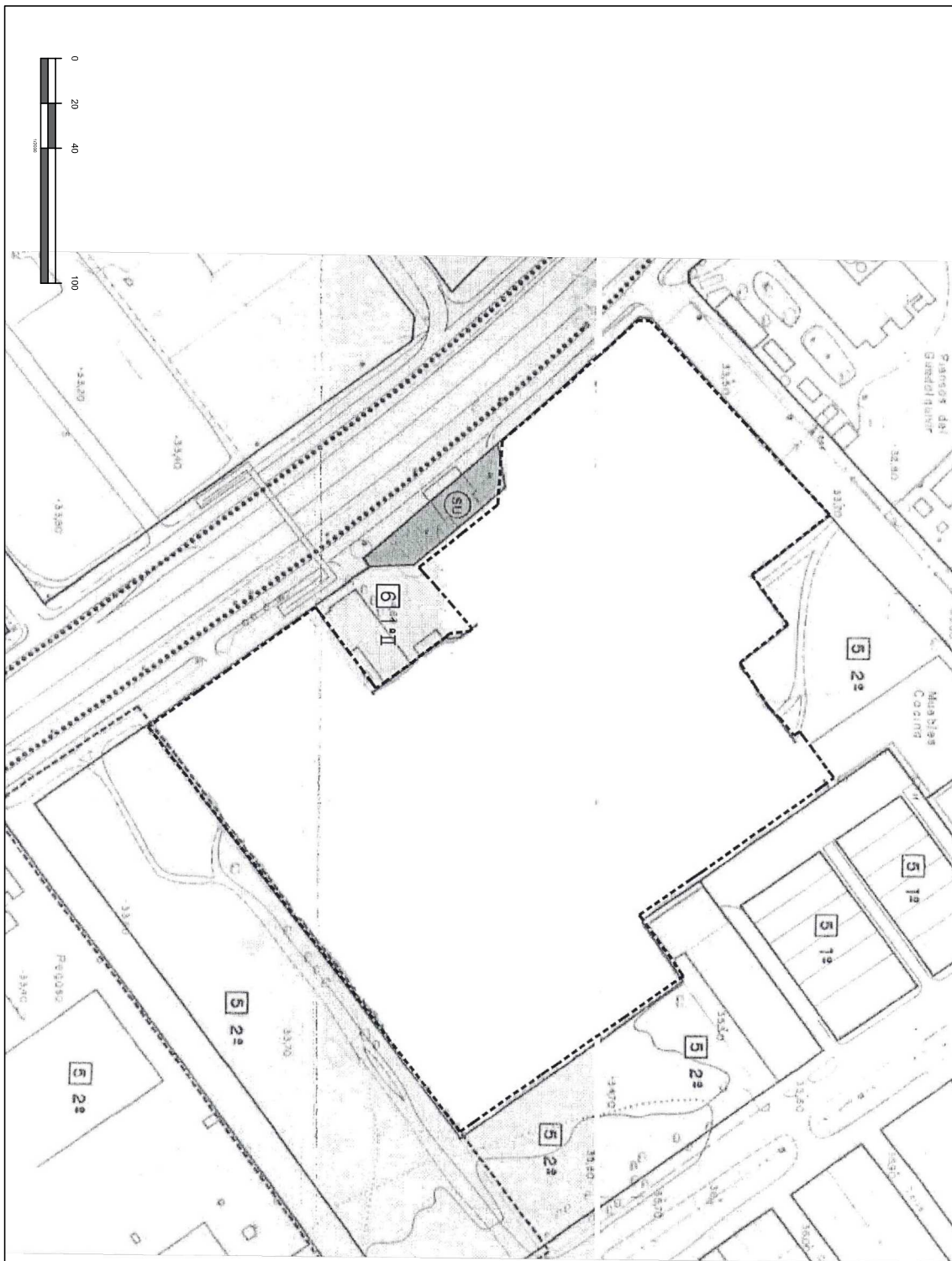
Dña. LAURA VANESA GUTIÉRREZ PAREDES

D.N.I. 48.377.428-X



Plano Nº I-1	Escala S/E	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADÁIRA (SEVILLA)		PROMOTOR LAND COMPANY 2020 S.L. C.I.F.: B-68.294.731
TÉCNICO REDACTOR LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_lamberto.jpg		Plano de Información SITUACION	Referencia: P-2209	REPRESENTANTES D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA D.N.I.: 25.479.232-Q
			Fecha: JUNIO-25	Dña. LAURA VANESA GUTIÉRREZ PAREDES D.N.I.: 48.377.428-X
			Sustituye a:	
			Observaciones:	
		IMPRIMIR A3		

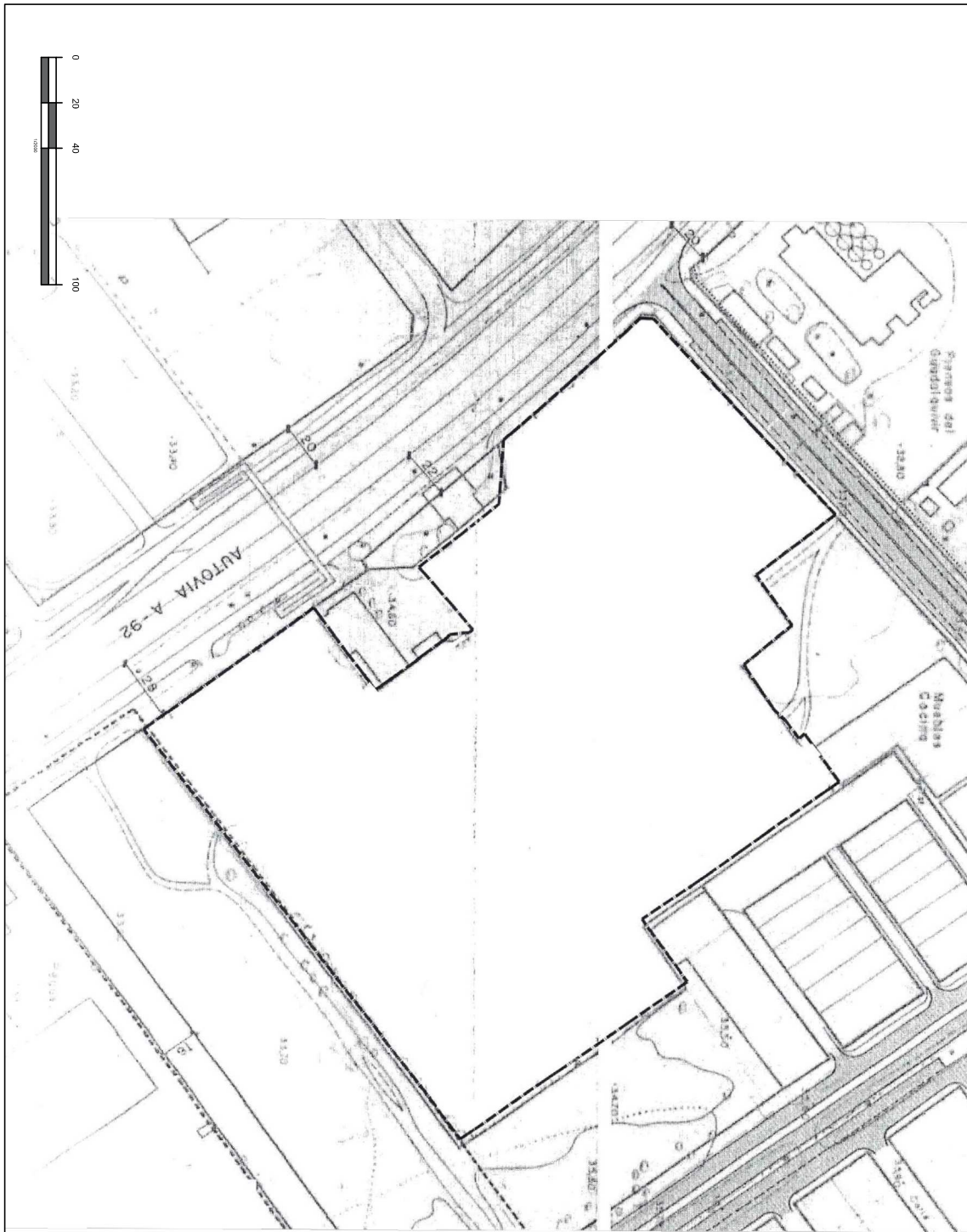




SUELO URBANIZABLE	
Programación	11
No. Parcelación	11
SUELO URBANO	
1.- CERTIFICACIÓN ENTRE MANCOMUNIDAD	11
2.- CERTIFICACIÓN ABERTA	11
3.- CERTIFICACIÓN ABERTA EN CASOS JABÓN	11
4.- MANTENIMIENTO DE LA CERTIFICACIÓN	11
5.- MANTENIMIENTO DE LA CERTIFICACIÓN	11
6.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
7.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
8.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
9.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
10.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
11.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
12.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
13.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
14.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
15.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
16.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
17.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
18.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
19.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
20.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
21.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
22.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
23.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
24.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
25.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
26.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
27.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
28.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
29.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
30.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
31.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
32.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
33.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
34.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
35.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
36.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
37.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
38.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
39.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
40.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
41.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
42.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
43.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
44.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
45.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
46.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
47.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
48.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
49.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
50.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
51.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
52.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
53.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
54.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
55.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
56.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
57.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
58.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
59.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
60.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
61.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
62.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
63.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
64.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
65.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
66.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
67.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
68.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
69.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
70.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
71.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
72.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
73.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
74.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
75.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
76.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
77.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
78.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
79.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
80.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
81.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
82.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
83.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
84.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
85.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
86.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
87.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
88.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
89.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
90.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
91.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
92.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
93.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
94.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
95.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
96.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
97.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
98.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
99.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11
100.- TITULO DE PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN	11

Plano Nº I-2.1 Escala 1/2000 TÉCNICO REDACTOR LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_lamberto.jpg	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADÁIRA (SEVILLA) Plano de Información CLASIFICACIÓN DEL SUELO (PLANO 3.4 DEL P.G.O.U.)	PROMOTOR LAND COMPANY 2020 S.L. C.I.F. B-68.294.731 REPRESENTANTES D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA D.N.I. 25.479.232-Q Dña. LAURA VANESA GUTIÉRREZ PAREDES D.N.I. 46.377.428-X Referencia: P-2209 Fecha: JUNIO-25 Sustituye a: Observaciones:
--	---	--





RED VIARIA PRINCIPAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ÁREA EN SUELO URBANO	(LÍNEA)
NUERVA ALINEACIONES EN ÁREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO (AMPA)	
NUERVA ALINEACIONES EN EL RETO DEL SUELO URBANO	
NUERVA RASANTES	
ÁREAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	
ALINEACIONES DETERMINANTES EN SUELO URBANIZABLE	
ALINEACIONES INDICATIVAS EN SUELO URBANIZABLE	

(Cotas en metros)

Plano Nº **I-2.2** Escala 1/2000

TÉCNICO REDACTOR
LAMBERTO RIBERA CARRETO
C.O.A.S. Nº 2.504
Firma_Lamberto.jpg

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADÁIRA (SEVILLA)

Plano de Información

RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (PLANO 4.4 DEL P.G.O.U.)

Referencia: P-2209

Fecha: JUNIO-25

Sustituye a:

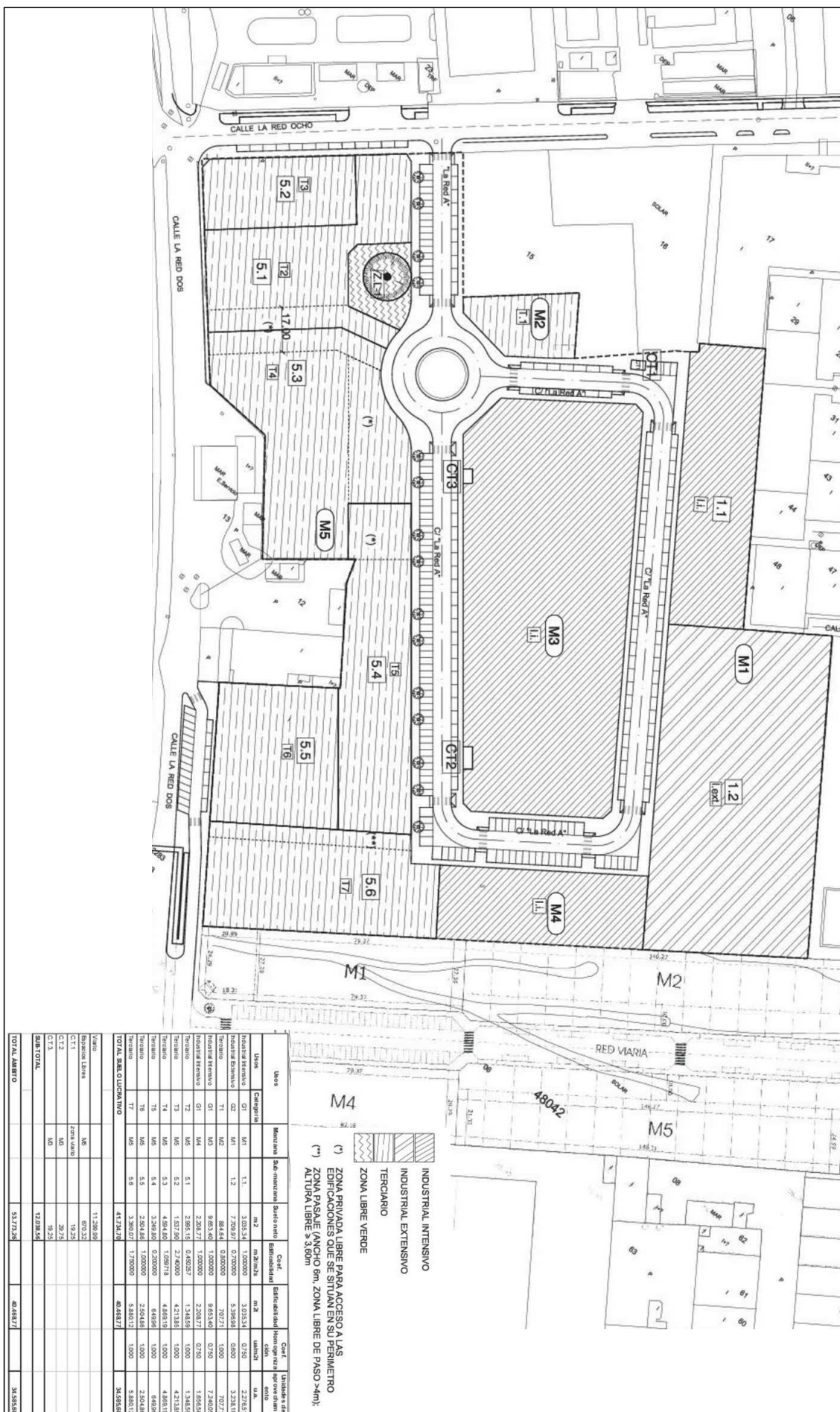
Observaciones:

PROMOTOR
LAND COMPANY 2020 S.L.
C.I.F. B-68.294.731

REPRESENTANTES
D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA
D.N.I.: 25.479.232-Q
Dña. LAURA VANESA GUTIÉRREZ PAREDES
D.N.I.: 48.377.428-X

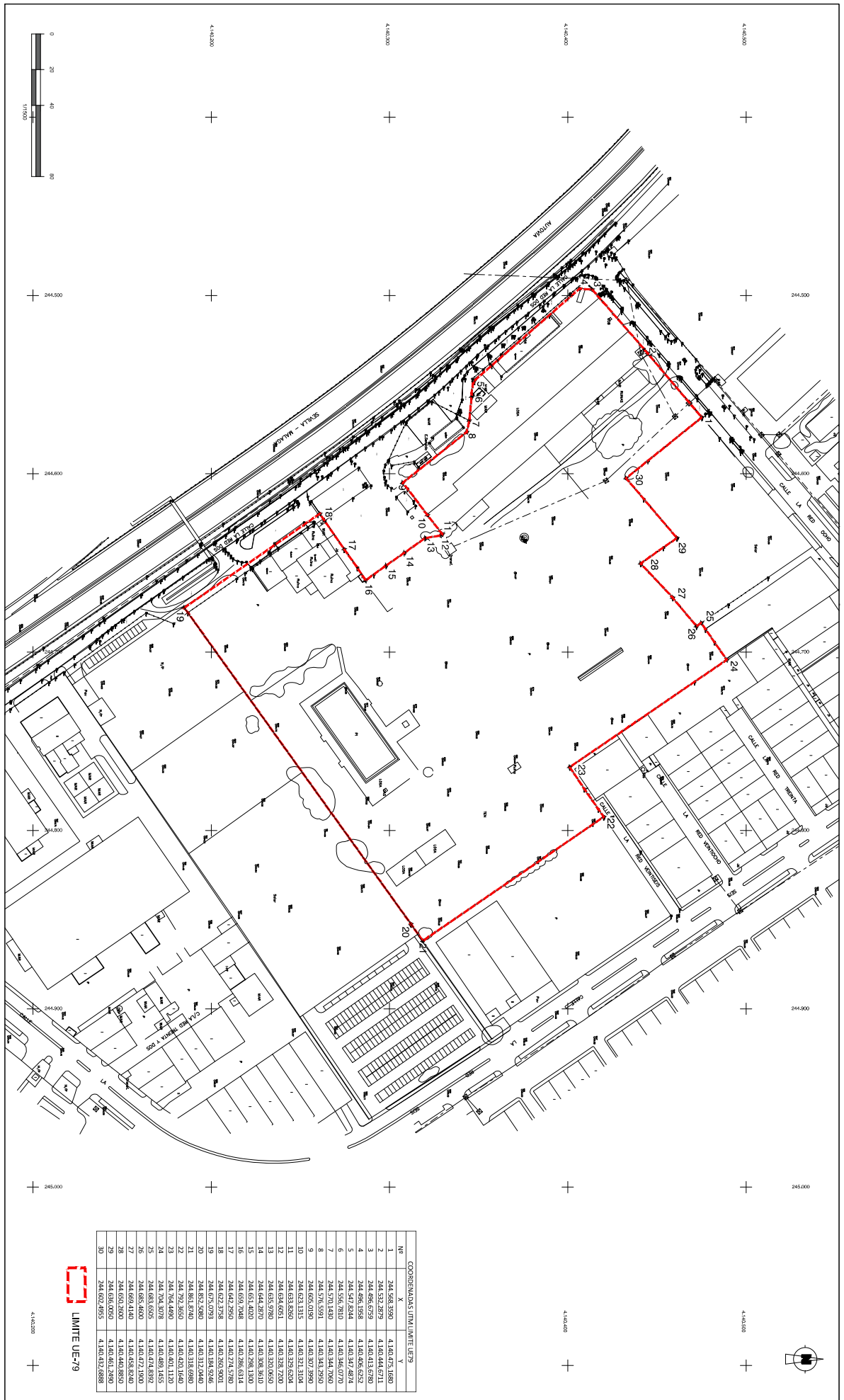
IMPRIMIR A3





Plano Nº I-3 Escala S/E TÉCNICO REDACTOR LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_lamberto.jpg	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADÁIRA (SEVILLA) Plano de Información PLANO 7- ZONIFICACIÓN SEGÚN TEXTO REFUNDIDO DEL PERI DE NOV. 2010	PROMOTOR LAND COMPANY 2020 S.L. C.I.F. B-68.294.731 REPRESENTANTES D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA D.N.I. 25.479.232-Q Dña. LAURA VANESA GUTIÉRREZ PAREDES D.N.I. 48.377.428-X Referencia: P-2209 Fecha: JUNIO-25 Sustituye a: Observaciones:
---	--	--





COORDENADAS UTM LÍMITE UE-79			
Nº			
1	244.568.590	4.140.415.180	
2	244.532.379	4.140.414.611	
3	244.496.579	4.140.413.678	
4	244.496.158	4.140.406.652	
5	244.547.824	4.140.347.484	
6	244.556.781	4.140.346.070	
7	244.576.140	4.140.344.760	
8	244.576.590	4.140.352.250	
9	244.576.770	4.140.351.770	
10	244.623.115	4.140.371.104	
11	244.633.650	4.140.379.604	
12	244.634.051	4.140.378.700	
13	244.635.978	4.140.370.050	
14	244.644.370	4.140.368.350	
15	244.651.400	4.140.368.130	
16	244.659.708	4.140.366.614	
17	244.642.550	4.140.372.570	
18	244.652.770	4.140.371.770	
19	244.675.073	4.140.374.946	
20	244.675.080	4.140.372.040	
21	244.681.870	4.140.318.680	
22	244.792.950	4.140.401.160	
23	244.704.480	4.140.401.110	
24	244.704.378	4.140.409.155	
25	244.685.655	4.140.414.952	
26	244.685.050	4.140.412.720	
27	244.685.140	4.140.416.840	
28	244.650.560	4.140.440.850	
29	244.656.000	4.140.461.240	
30	244.672.955	4.140.472.688	

Plano Nº I-3
Escala 1/1500
TÉCNICO REDACTOR
LAMBERTO
RIBERA CARRETO
C.O.A.S. Nº 2.504
Firma_Lamberto.jpg

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

Plano de Información
ESTADO ACTUAL
TOPOGRÁFICO Y COORD. UTM

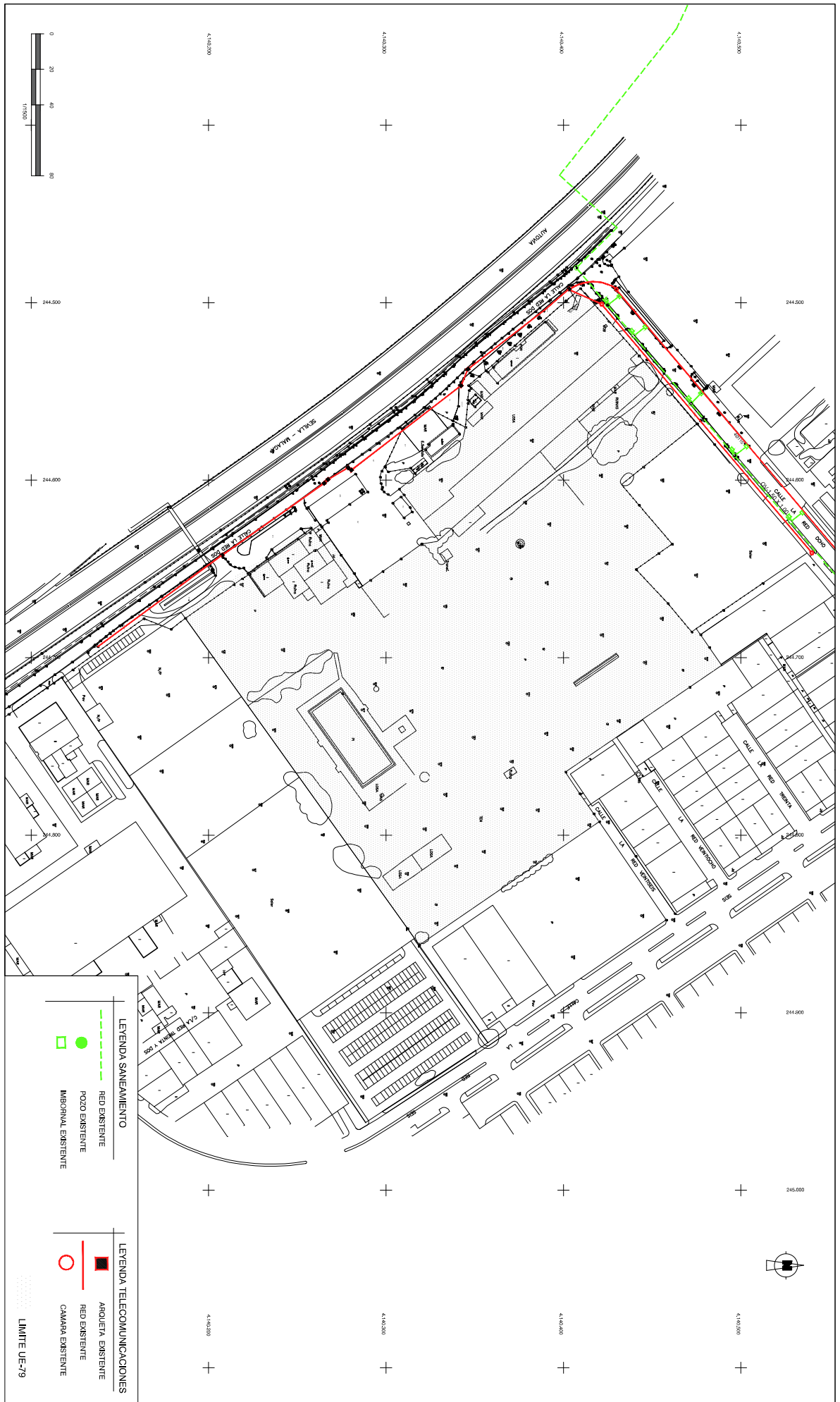
Referencia: P-2209
Fecha: JUNIO-25
Sustituye a:
Observaciones:

PROMOTOR
LAND COMPANY 2020 S.L.
C.I.F.: B-48.294.731

REPRESENTANTES
D. PEDRO SALVADOR ALBRIANA
D.N.I. 25.409.3542
Dña. LAURA VINEGA GUTIÉRREZ PAREDES
D.N.I. 48.377.459-K

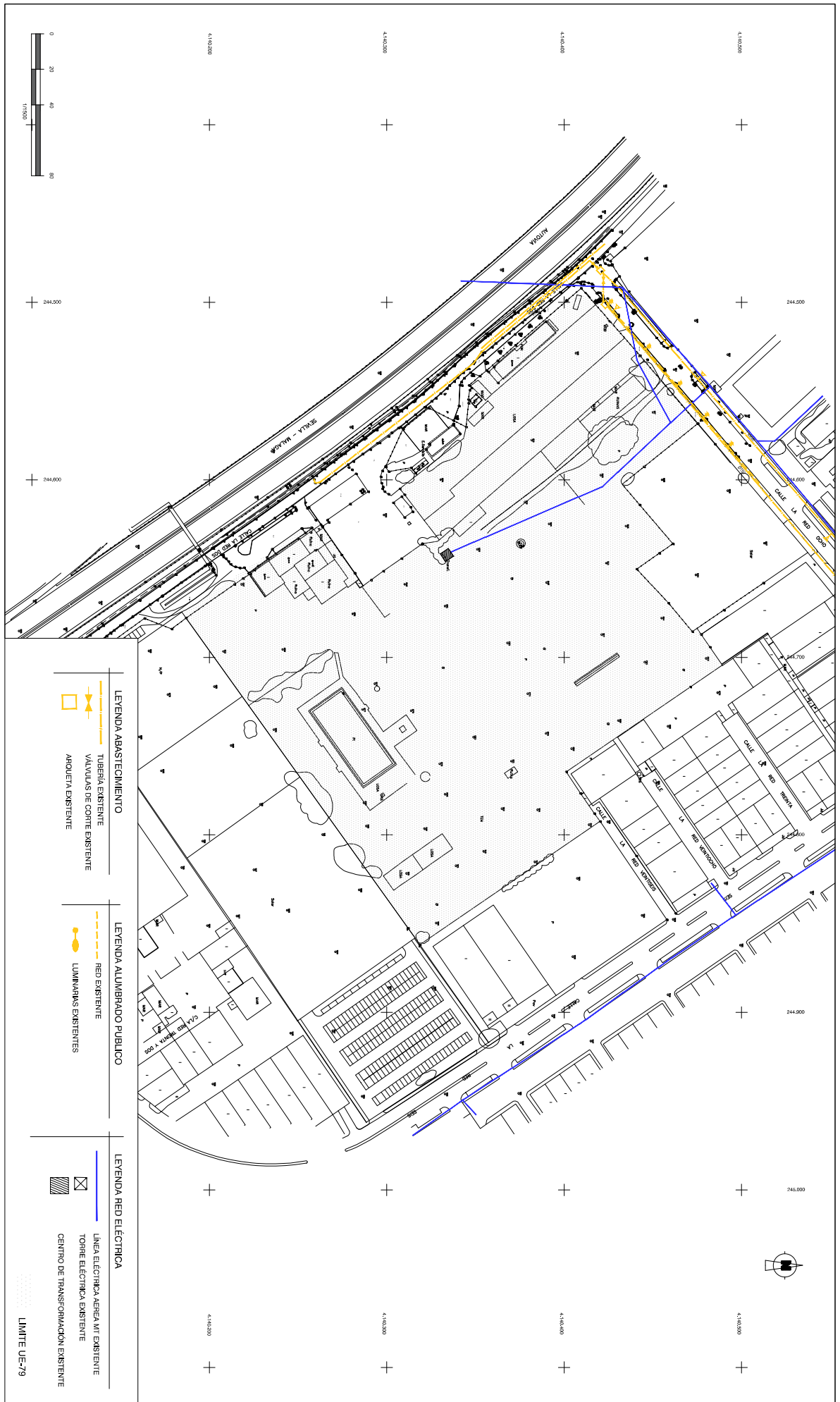


Cód. Validación: 5PLR7C3YN5HEWMTERJPDTG5NS
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 116 de 131



Plano Nº I-4.1 Escala 1/1500	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADÁIRA (SEVILLA)		PROMOTOR LAND COMPANY 2020 S.L. C.I.F.: B-48.294.731
TÉCNICO REDACTOR LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_lamberto.jpg	Plano de Información INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES SANEAMIENTO Y TELECOM.		REFERENTES D. PEDRO SALVADOR ALBARRÁN D.N.I. 25.475.254-2 Dña. LAURA VÍNEGA GUTIÉRREZ PAREDES D.N.I. 48.377.459-K
	Referencia: P-2209	Fecha: JUNIO-25	Observaciones:
	Sustituye a:		

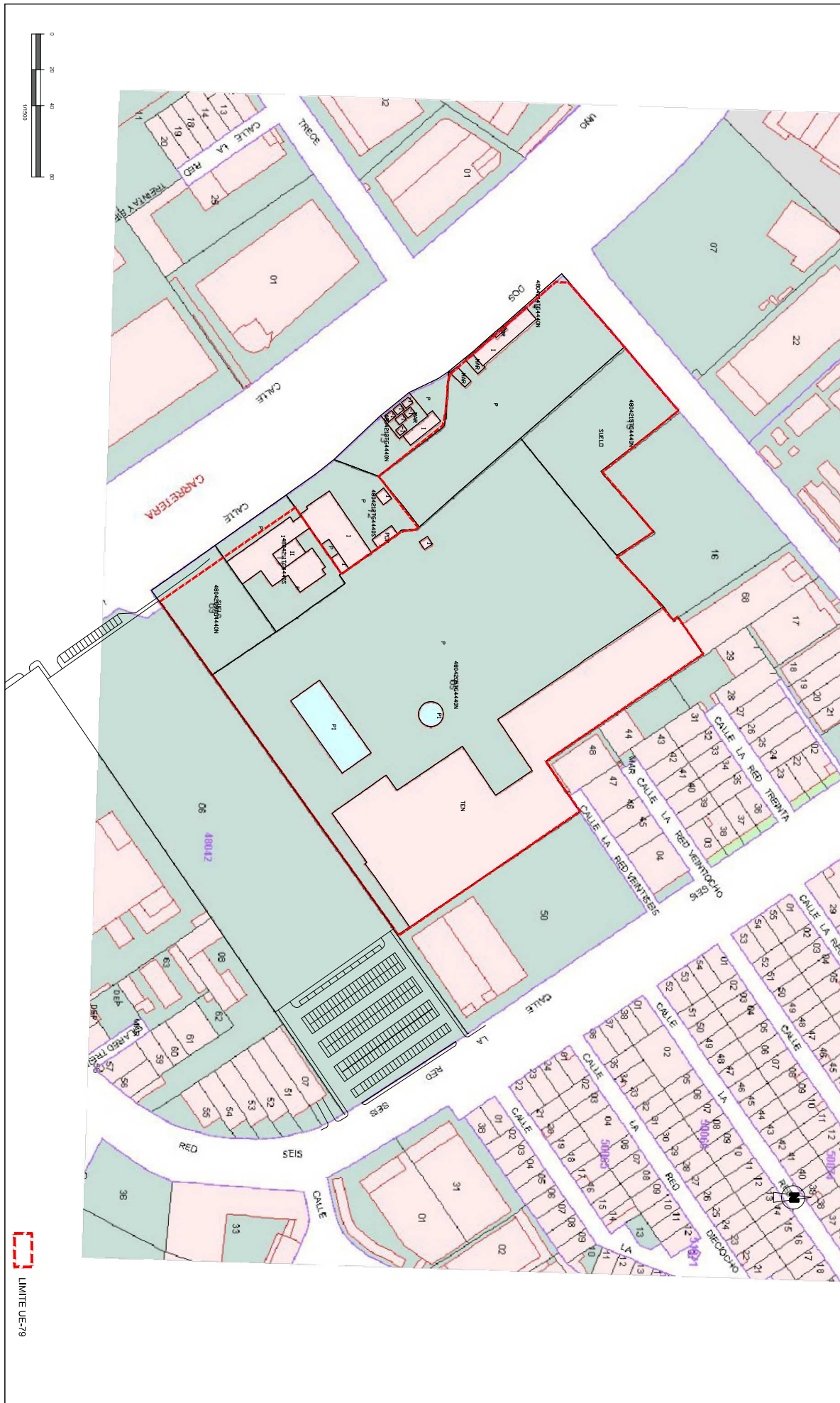




Plano Nº I-4.2 Escala 1/1500	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)	PROMOTOR LAND COMPANY 2020 S.L. C.I.F. B-48.294.731
TÉCNICO REDACTOR LÁMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_Lamberto.jpg	Plano de Información INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES ABASTECIMIENTO, MEDIA TENSIÓN Y ALUMBRADO	REPRESENTANTES D. PEDRO SALVADOR ALBARRÁN D.N.I. 25.475.754-2 Dña. LAURA VÍNEGA GUTIÉRREZ PAREDES D.N.I. 48.377.439-K
	Referencia: P-2209 Fecha: JUNIO-25 Sustituye a: Observaciones:	

IMPRIMIR A2

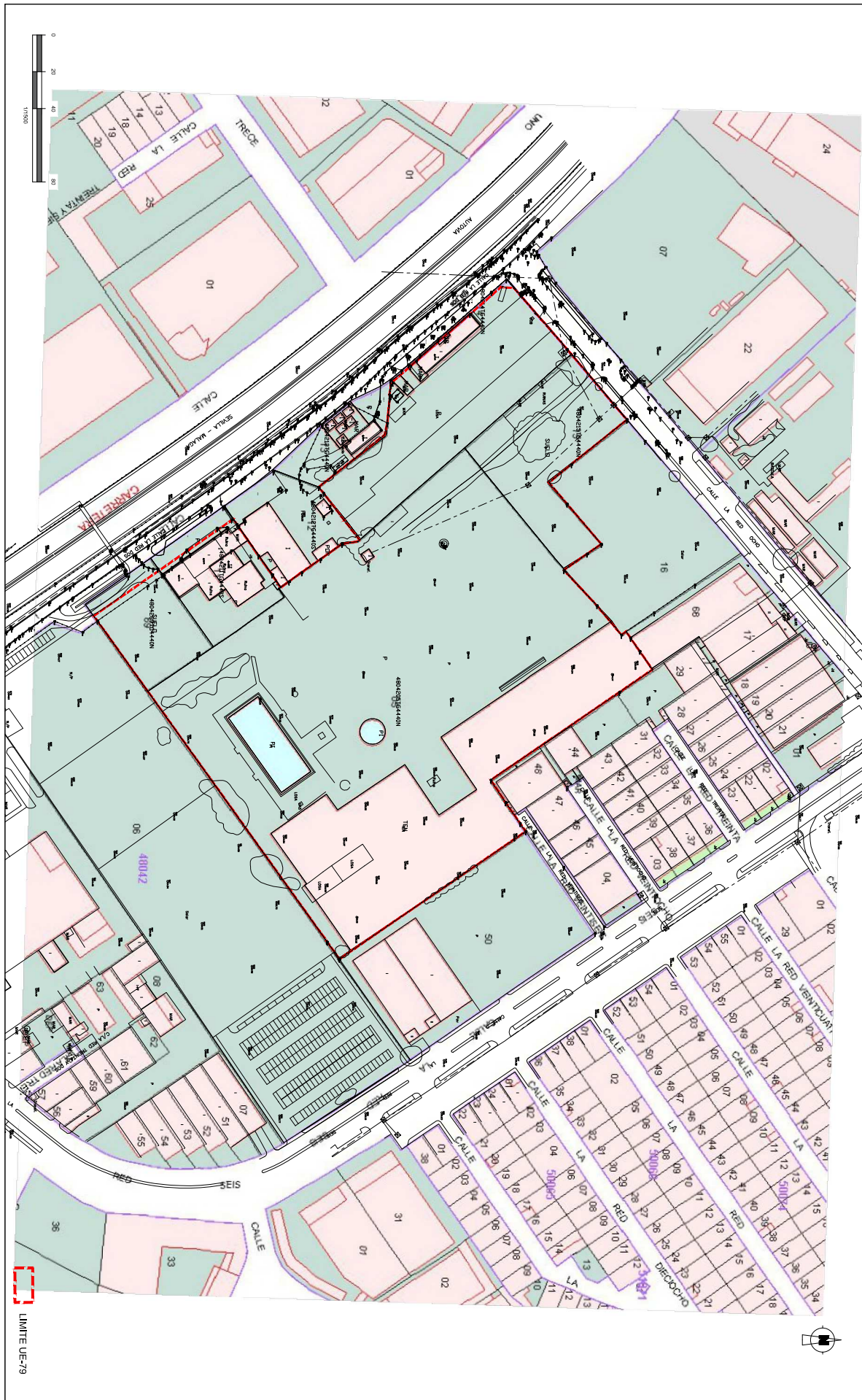




15000
0 20 40 60
LIMITE UE-79

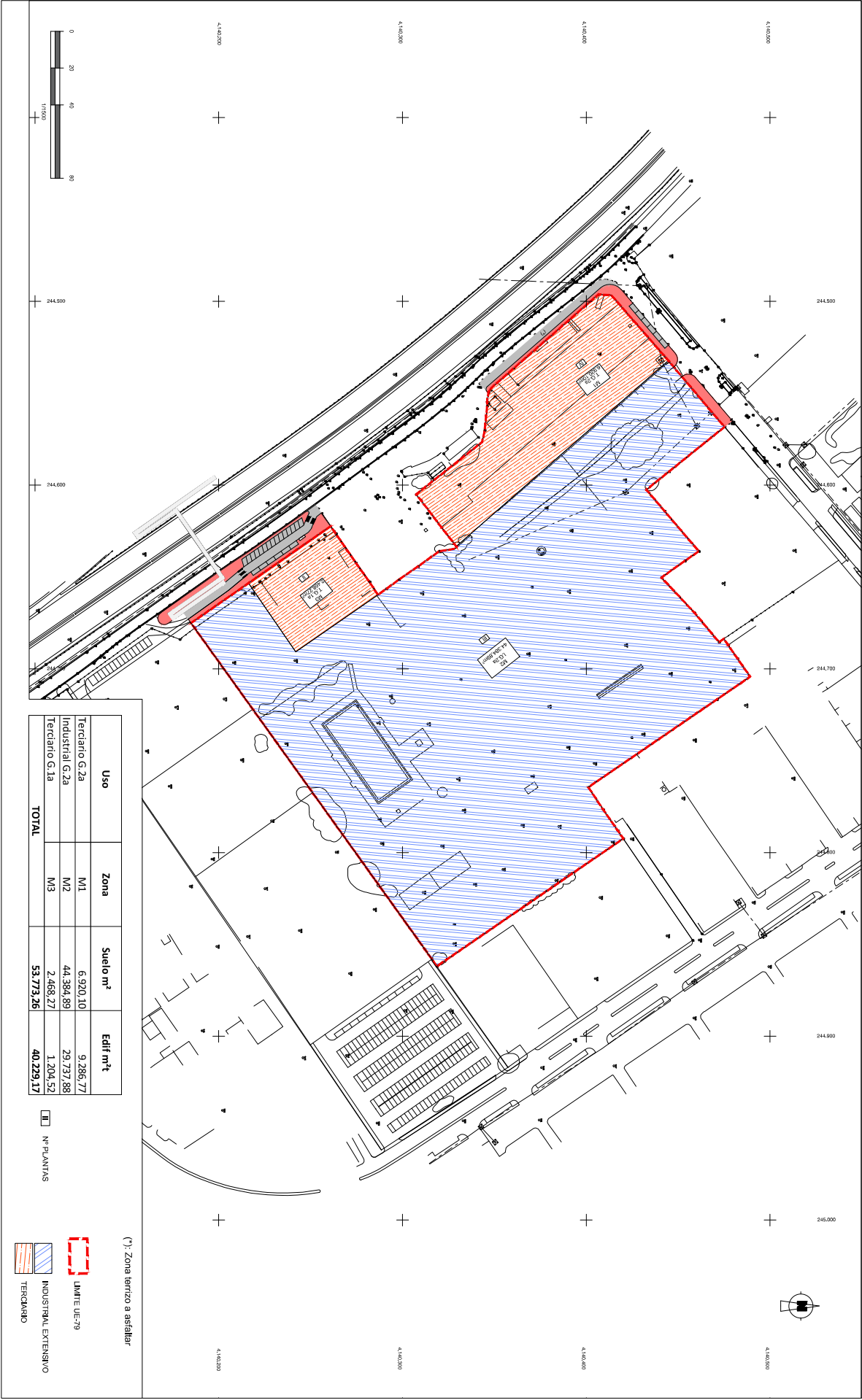
Plano Nº I-5 Escala 1/1500 TÉCNICO REDACTOR LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_Lamberto.jpg	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA) Plano de Información FINCA CATASTRAL	PROMOTOR LAND COMPANY 2020 S.L. C.I.F. B-48.294.731 REPRESENTANTES D. PEDRO SALVADOR ALBRIANA D.N.I. 30.479.342 Dña. LAURA VÁNEGA GUTIÉRREZ PAREDES D.N.I. 48.377.439-K	Referencia: P-2209 Fecha: JUNIO-25 Sustituye a: Observaciones:
--	--	--	---

IMPRIMIR A2



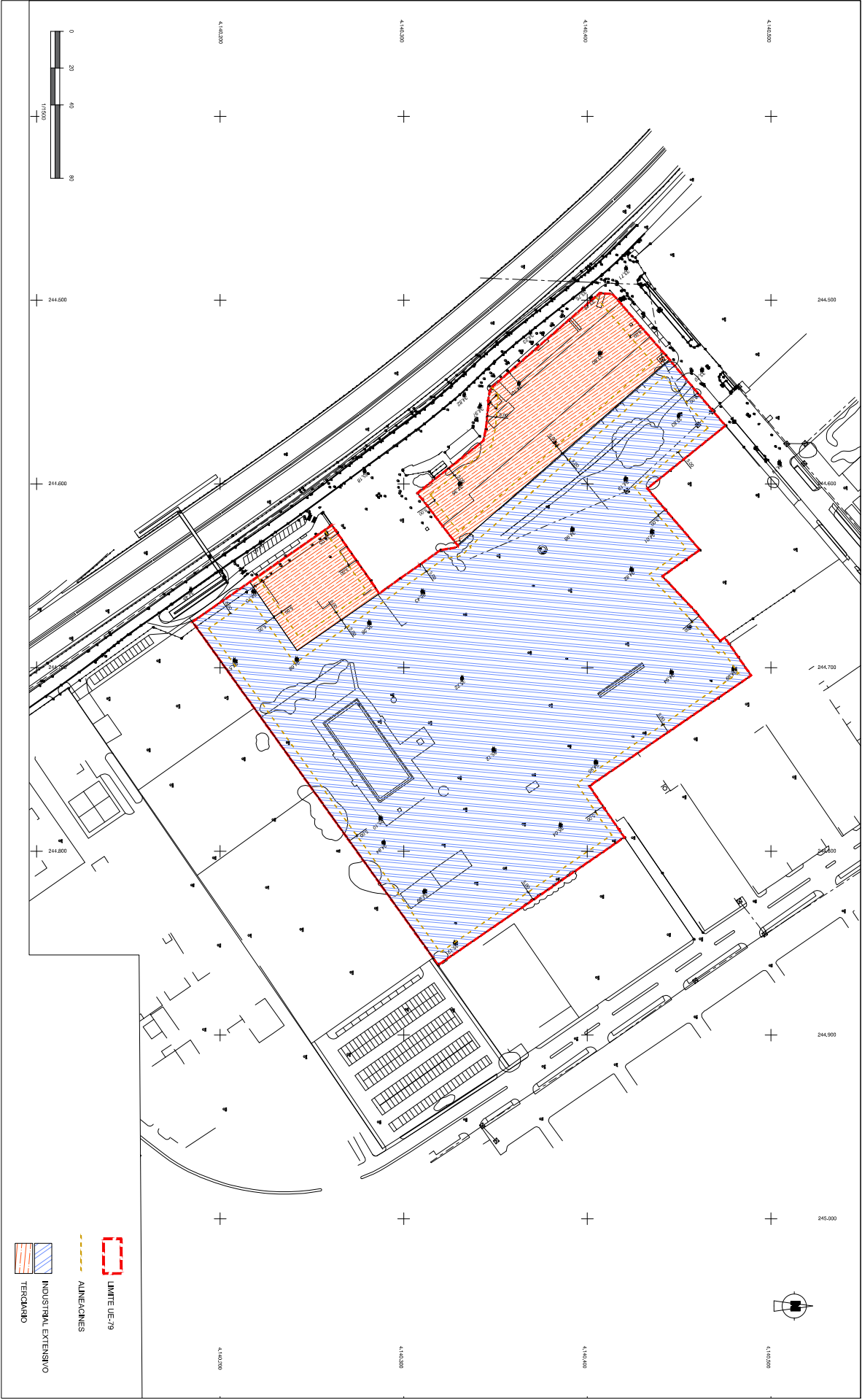
Plano Nº I-6 Escala 1/1000 TÉCNICO REDACTOR: LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_lamberto.jpg	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA) Referencia: P-2209 Fecha: JUNIO-25 Sustituye a: Observaciones:	PROMOTOR: LAND COMPANY 2020 S.L. C.I.F.: B-48.294.731 REPRESENTANTES: D. PEDRO SALVADOR ALBRIANA D.N.I. 30.493.942 Dña. LAURA VÍNEGA GUTIÉRREZ PAREDES D.N.I. 48.377.439-K
Plano de Información SUPERPOSICIÓN ESTADO ACTUAL Y PARCELAS CATASTRALES		IMPRIMIR A2





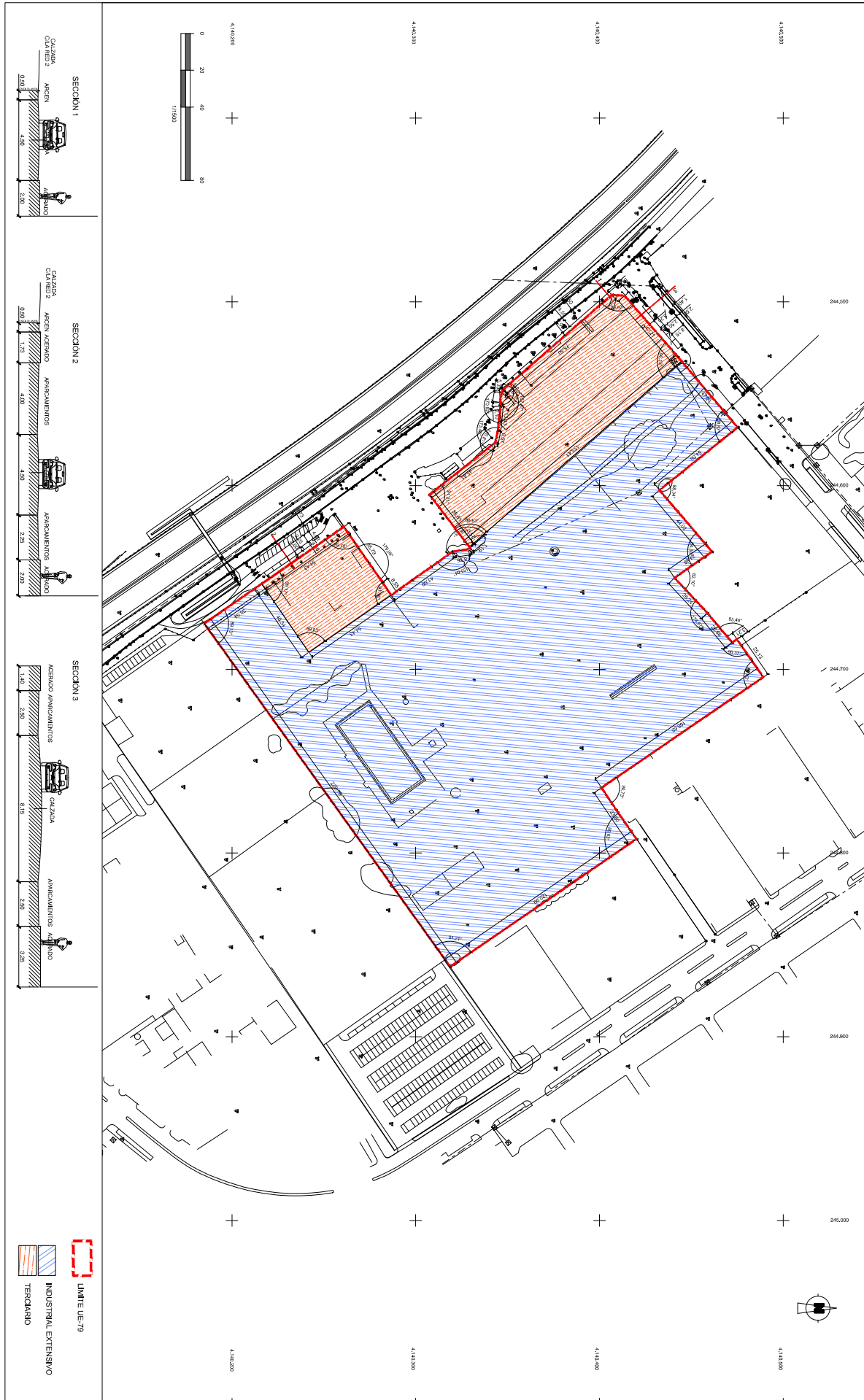
Plano Nº O-1.1 Escala 1/1000	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADÁIRA (SEVILLA)		PROMOTOR: LAND COMPANY 2020 S.L. C.I.F.: B-48.294.731
	Plano de Ordenación		
TÉCNICO REDACTOR: LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_lamberto.jpg	ORDENACIÓN DETALLADA		Referencia: P-2209
	ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS		Fecha: JUNIO-25
			Sustituye a:
		Observaciones:	

IMPRIMIR A2



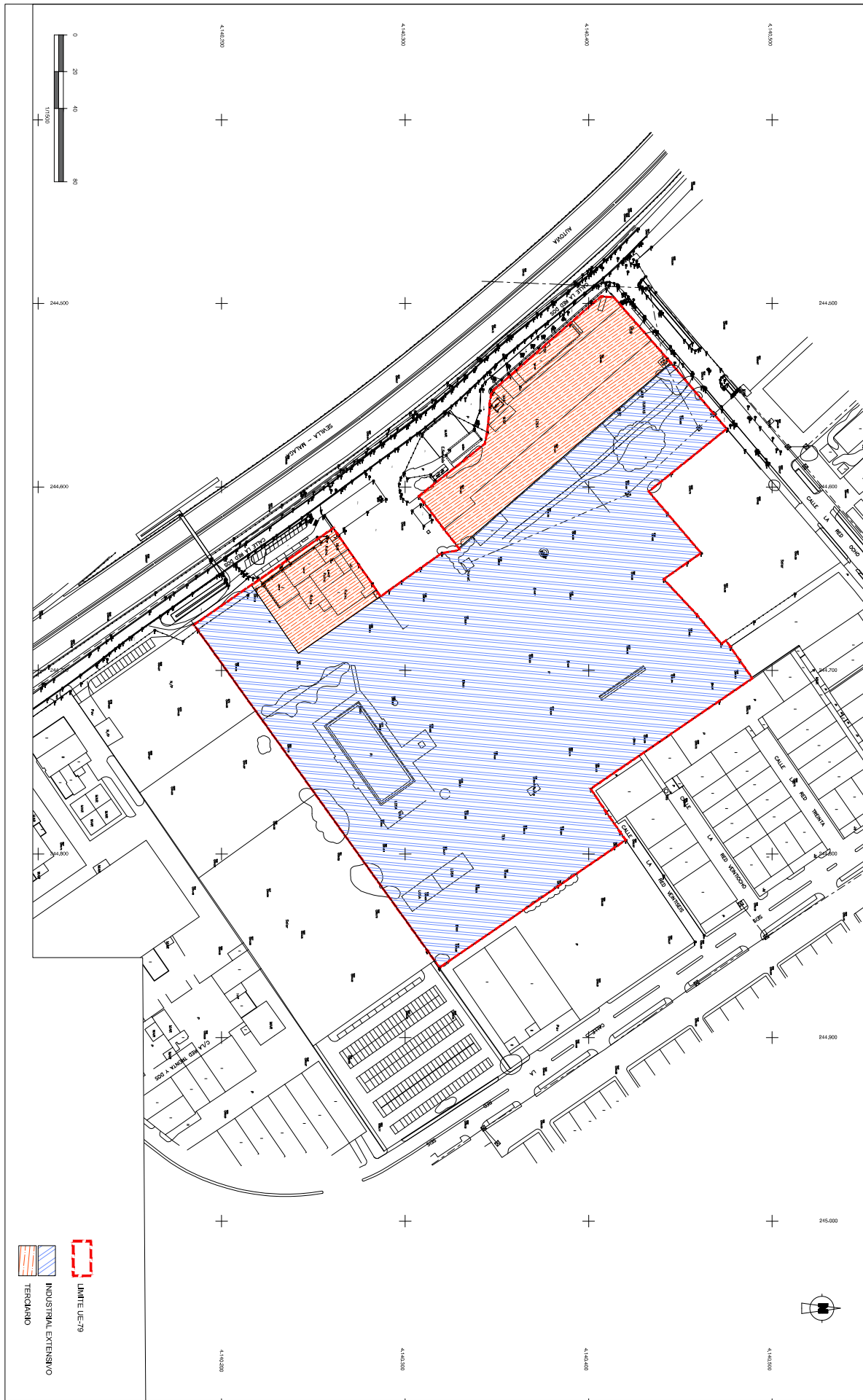
Plano Nº O-1.2 Escala 1/1500	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR: LAND COMPANY 2020 S.L. C.I.F.: B-48.294.731
TÉCNICO REDACTOR: LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_Lamberto.jpg	REFERENTES: D. PEDRO SALVADOR ALBARRÁN D.N.I. 26.479.735-42 Dña. LAURA VÁNEGA GUTIÉRREZ PAREDES D.N.I. 48.377.439-K		
Plano de Ordenación		Referencia: P-2209	
ALINEACIONES Y RASANTES		Fecha: JUNIO-25	
		Sustituye a:	
		Observaciones:	

IMPRIMIR A2



Plano Nº O-1.3 Escala 1/1500		ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR: LAND COMPANY 2020 S.L. C.I.F.: B-58.294.731	
TÉCNICO REDACTOR: LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_Lamberto.jpg		Plano de Ordenación		REFERENTES: D. PEDRO SALVADOR ALBRIANA D.N.I. 26.479.2942 Dña. LAURA VÍNEGA GUTIÉRREZ PAREDES D.N.I. 48.377.439-K	
VIARIOS Y ACOTADO		Referencia: P-2209		Observaciones:	
		Fecha: JUNIO-25			
		Sustituye a:			

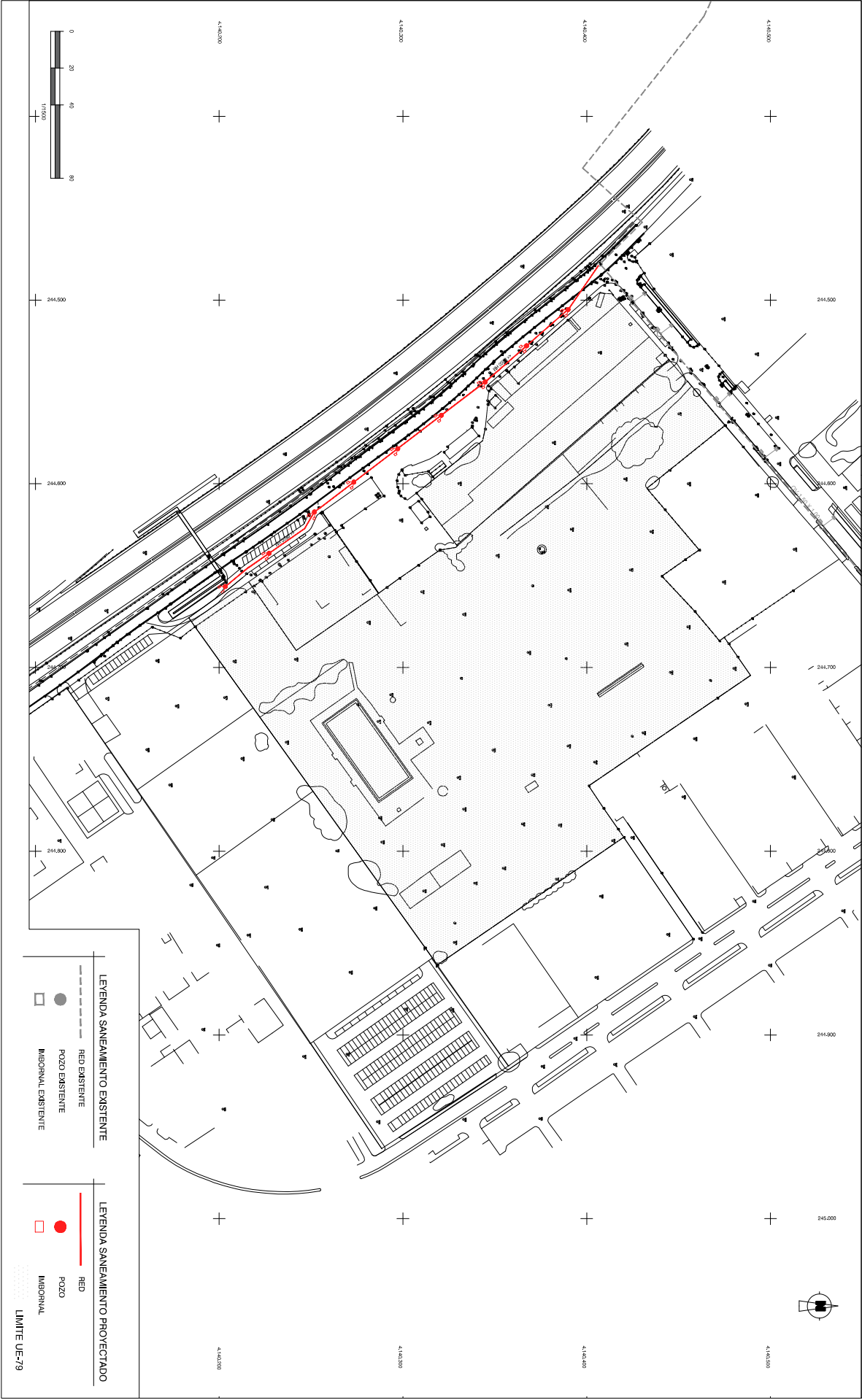
IMPRIMIR A2



Plano Nº O-2	Escala 1/1500	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR LAND COMPANY 2020 S.L. C.I.F. B-48.294.731
TÉCNICO REDACTOR LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_lamberto.jpg		REFERENTES D. PEDRO SALVADOR ALBARRÁN D.N.I. 26.479.219-02 Dña. LAURA VÁNEGA GUTIÉRREZ PAREDES D.N.I. 48.377.439-K	Referencia: P-2209 Fecha: JUNIO-25 Sustituye a: Observaciones:	
Plano de Ordenación SUPERPOSICIÓN ESTADO ACTUAL Y ZONIFICACIÓN				

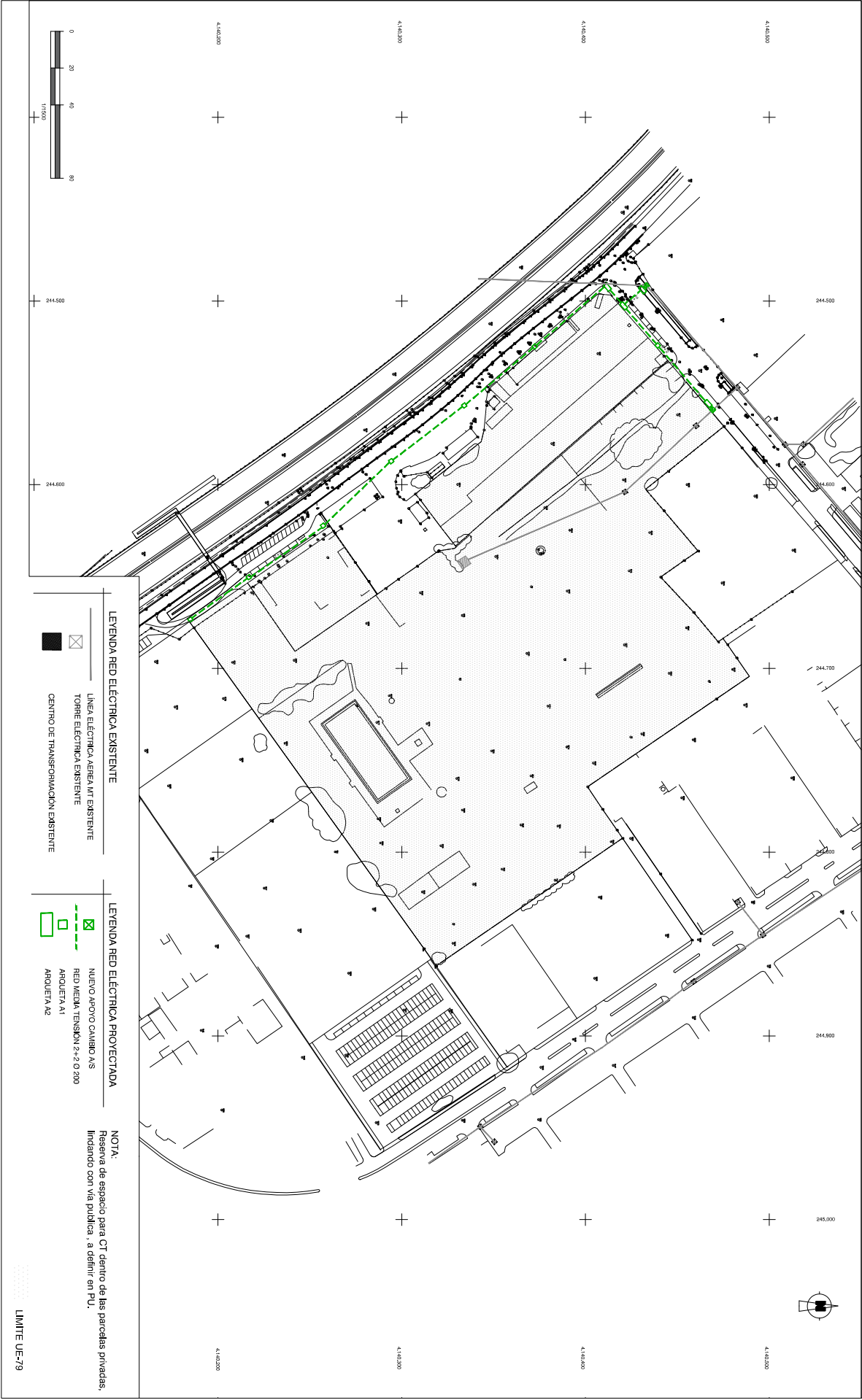
IMPRIMIR A2





Plano Nº O-3.1 Escala 1/1500		ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR LAND COMPANY 2020 S.L C.I.F.: B-48.294.731	
TÉCNICO REDACTOR LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_lamberto.jpg		Plano de Ordenación		REFERENTES D. PEDRO SALVADOR ALBARRANA D.N.I. 26.479.319-02 Dña. LAURA VANESA GUTIERREZ PAREDES D.N.I. 48.377.439-K	
RED SANEAMIENTO		Referencia: P-2209		IMPRIMIR A2	
		Fecha: JUNIO-25			
		Sustituye a:			
		Observaciones:			





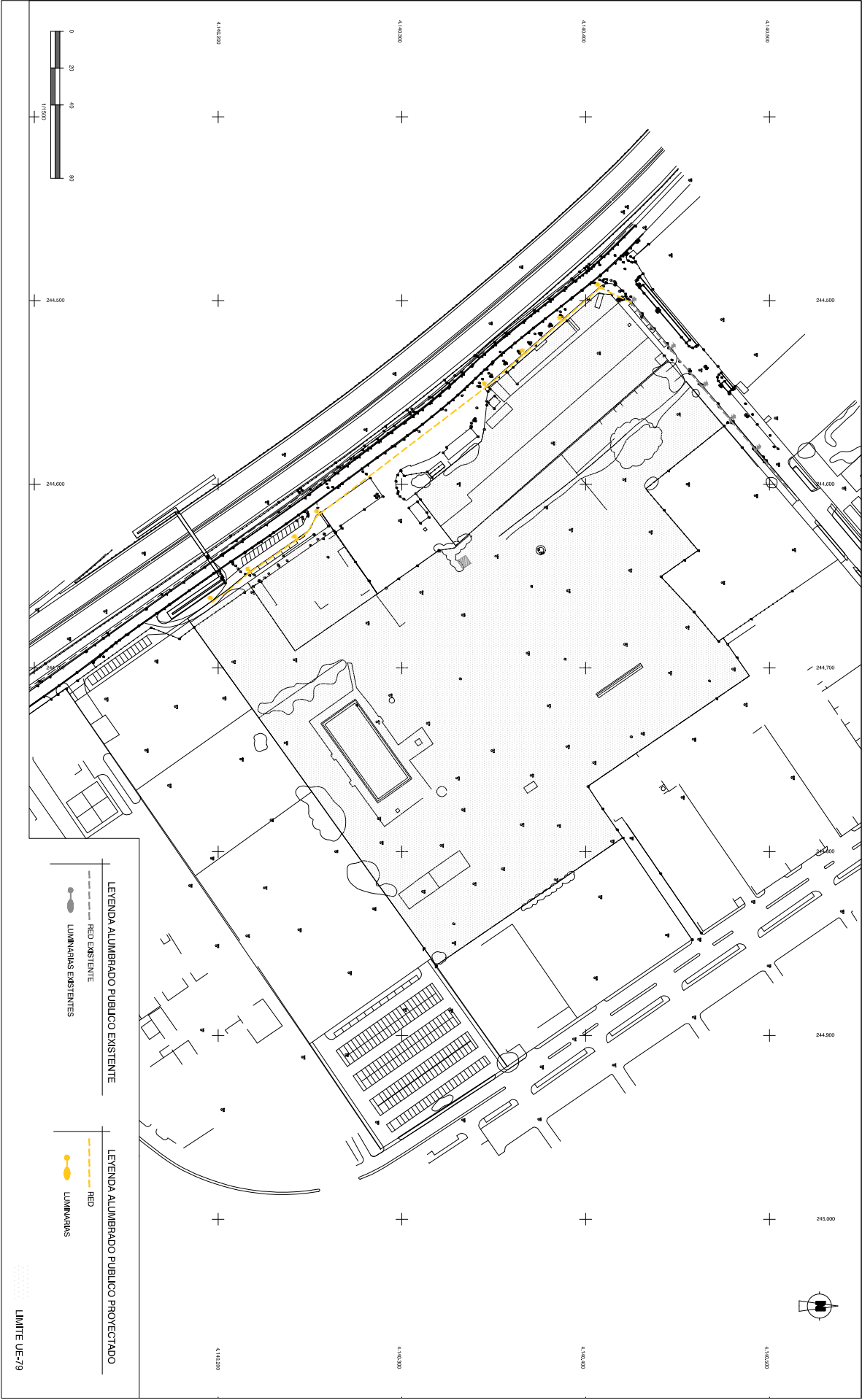
Plano Nº O-3.2 Escala 1/1500	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR: LAND COMPANY 2020 S.L. C.I.F.: B-48.294.731
TÉCNICO REDACTOR: LÁMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_lamberto.jpg	Plano de Ordenación		REPRESENTANTES: D. PEDRO SALVADOR ALBRIANA D.N.I. 26.479.735-02 Dña. LAURA VÁNEGA GUTIÉRREZ PAREDES D.N.I. 48.377.439-K
RED MEDIA TENSIÓN		Referencia: P-2209	IMPRIMIR A2
		Fecha: JUNIO-25	
		Sustituye a:	
		Observaciones:	





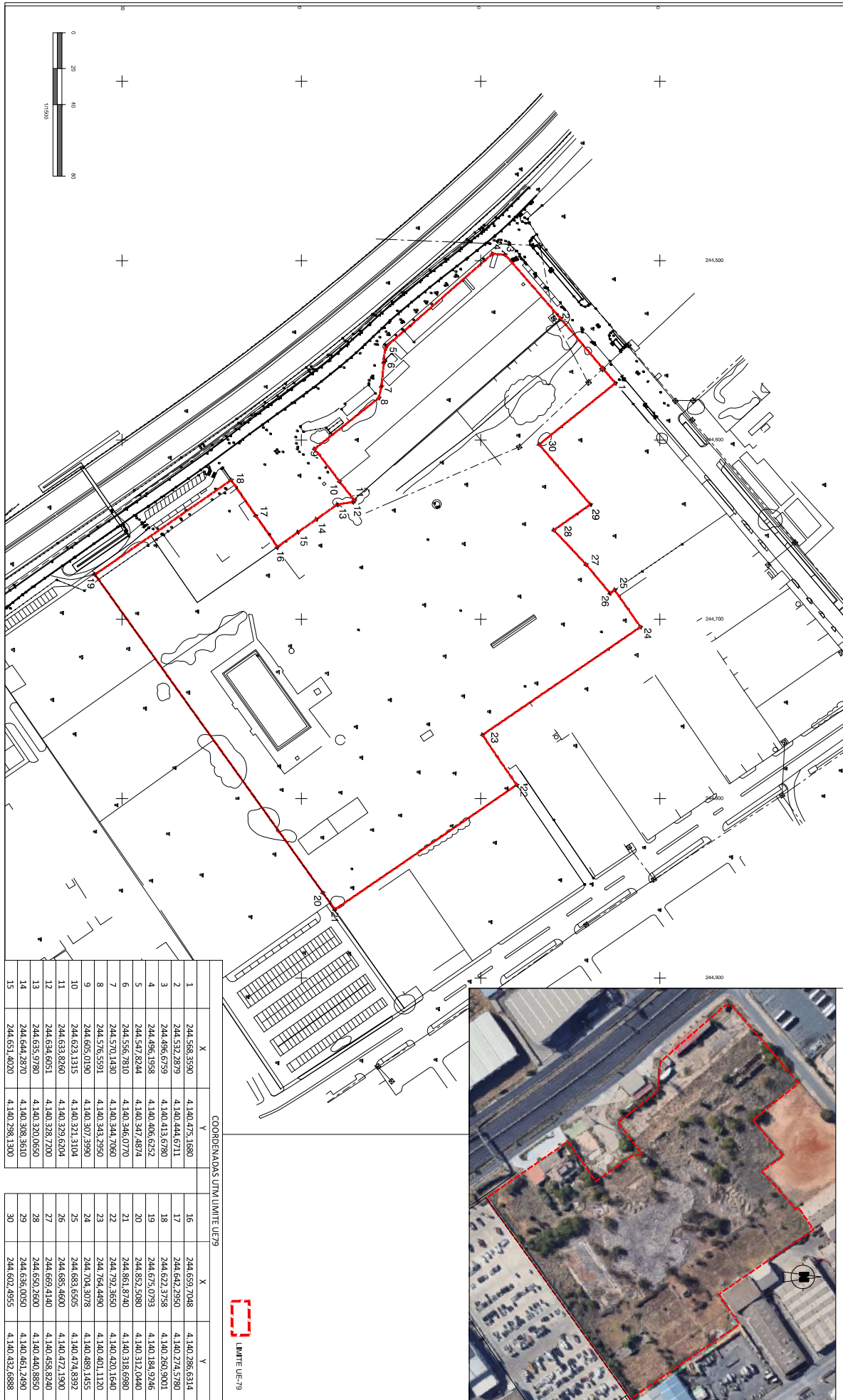
Plano Nº O-3.3 Escala 1/1500		ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR LAND COMPANY 2020 S.L C.I.F.: B-482.294.731	
TÉCNICO REDACTOR LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_Lamberto.jpg		Plano de Ordenación RED BAJA TENSION		REFERENTES D. PEDRO SALVADOR ALBRIANA D.N.I. 25.479.735-02 Dña. LAURA VANESA GUTIÉRREZ PAREDES D.N.I. 48.377.439-K	
				Referencia: P-2209	
				Fecha: JUNIO-25	
				Sustituye a:	
				Observaciones:	
				IMPRIMIR A2	





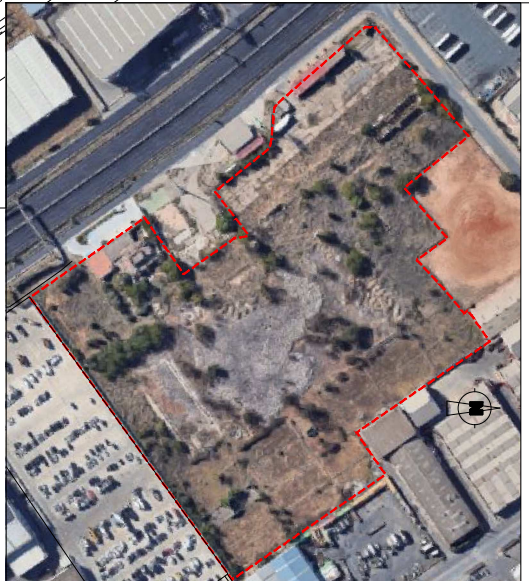
Plano Nº O-3.4 Escala 1/1500		ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR LAND COMPANY 2020 S.L C.I.F.: B-482.294.731	
TÉCNICO REDACTOR LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_lamberto.jpg		Plano de Ordenación		REFERENTES D. PEDRO SALVADOR ALBRIANA D.N.I. 26.479.294-2 Dña. LAURA VÁNEGA GUTIÉRREZ PAREDES D.N.I. 48.377.439-K	
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO		Referencia: P-2209		Observaciones:	
		Fecha: JUNIO-25			
		Sustituye a:			

IMPRIMIR A2

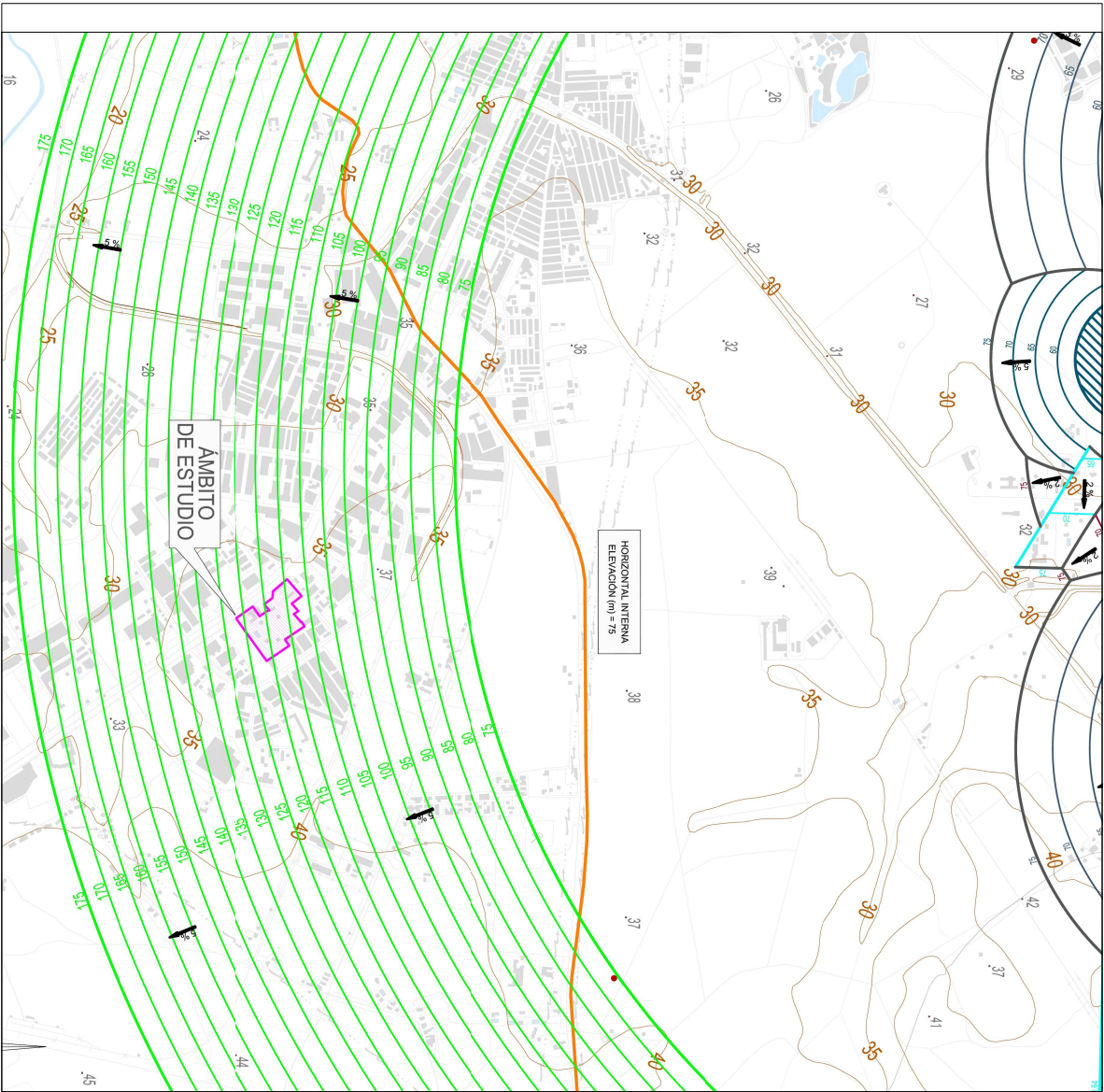


COORDENADAS UTM LIMITE UE-79			
	X	Y	
1	244.568.3590	4.140.475.1680	
2	244.552.2879	4.140.444.6711	
3	244.496.6739	4.140.413.6780	
4	244.496.1958	4.140.406.6252	
5	244.547.8244	4.140.347.4874	
6	244.556.7810	4.140.346.0770	
7	244.570.1430	4.140.344.7060	
8	244.576.5591	4.140.343.2550	
9	244.605.0190	4.140.307.8990	
10	244.623.1315	4.140.321.3104	
11	244.633.8260	4.140.329.6204	
12	244.634.6951	4.140.328.7200	
13	244.635.9780	4.140.320.0650	
14	244.644.2970	4.140.308.3610	
15	244.651.4020	4.140.258.1300	

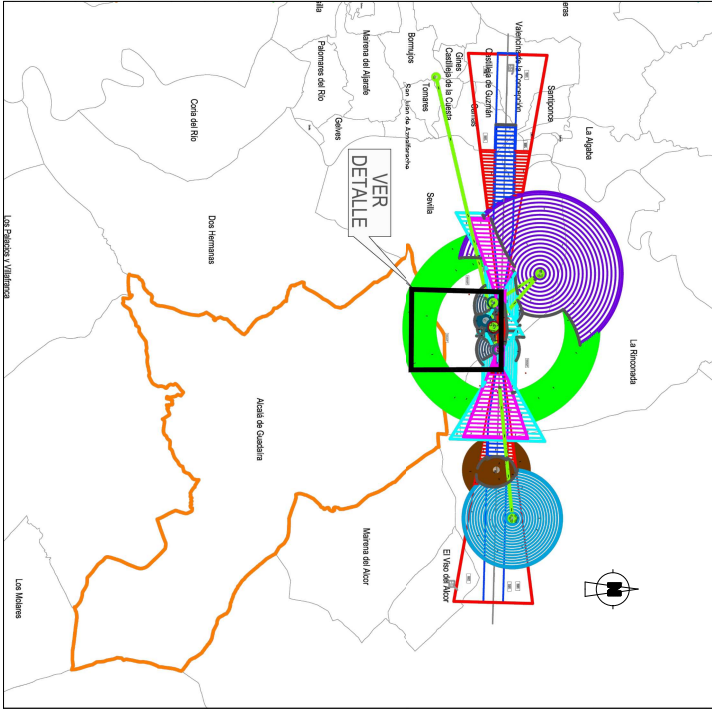
COORDENADAS UTM LIMITE UE-79			
	X	Y	
16	244.659.7088	4.140.286.6314	
17	244.642.2950	4.140.274.5780	
18	244.622.3758	4.140.260.9001	
19	244.675.0793	4.140.184.9246	
20	244.852.5080	4.140.312.0440	
21	244.861.8740	4.140.318.6980	
22	244.792.3650	4.140.420.1640	
23	244.704.4490	4.140.401.1120	
24	244.683.6505	4.140.474.8392	
25	244.683.4600	4.140.472.1900	
26	244.669.4140	4.140.458.8240	
27	244.650.2600	4.140.440.8850	
28	244.636.0050	4.140.461.2490	
29	244.602.4955	4.140.432.6888	



Plano Nº O-4 Escala 1/1500 TÉCNICO REDACTOR LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_lamberto.jpg	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA) Plano de Ordenación COORDENADAS UTM	PROMOTOR LAND COMPANY 2020 S.L. C.I.F.: B-48.294.731 REPRESENTANTES D. PEDRO SALVADOR ALBARRÁN D.N.I. 36.493.9142 Dña. LAURA VARELA GUTIÉRREZ PAREDES D.N.I. 48.377.439K Referencia: P-2209 Fecha: JUNIO-25 Sustituye a: Observaciones:	IMPRIMIR A2
--	---	--	------------------------

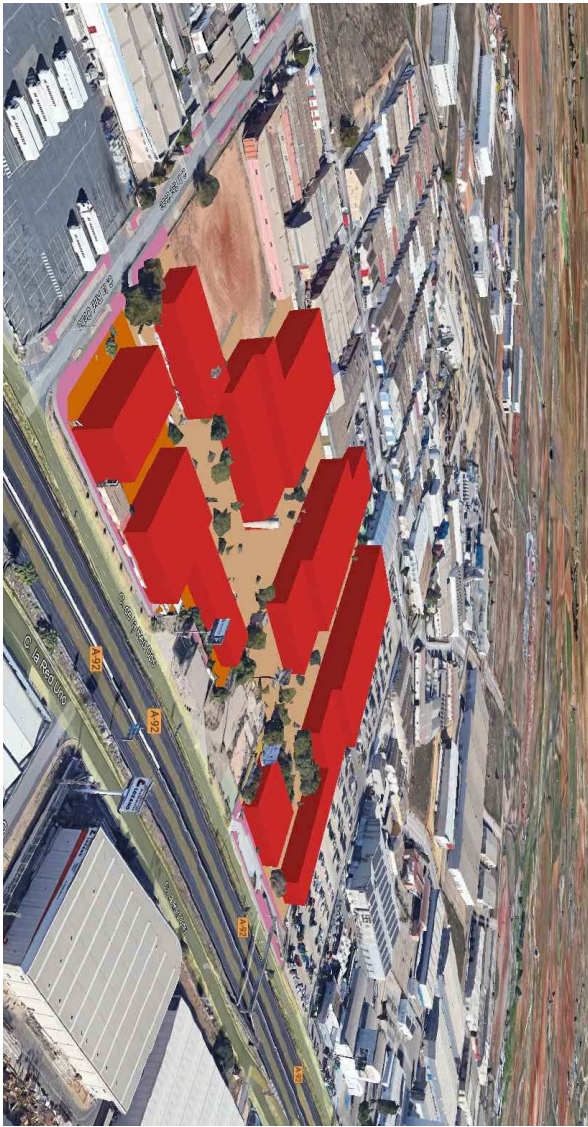
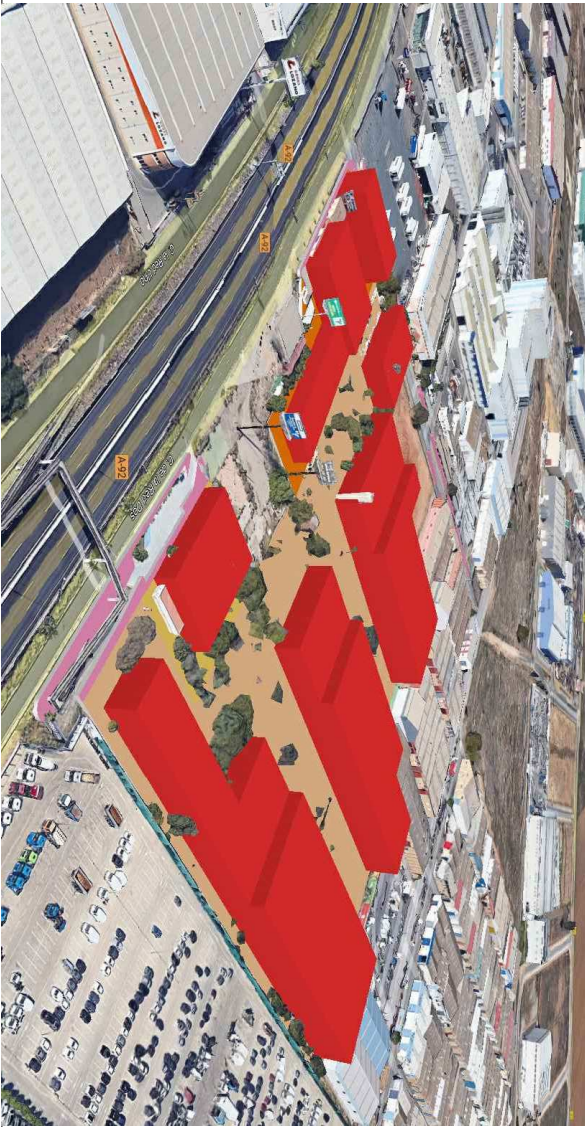


LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS	
	SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO Y RADIOELÉCTRICAS
	ZONA DE SEGURIDAD
	OBSTÁCULO QUE DETERMINA LA ALTITUD MÍNIMA DE LA SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN
	CURVAS DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
	ÁMBITO DE ESTUDIO
	TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCALÁ DE GUADAÍRA
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES



Plano Nº O-5 Escala S/E TÉCNICO REDACTOR LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_lamberto.jpg	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR LAND COMPANY 2020 S.L. C.I.F.: B-48.294.731 REPRESENTANTES D. PEDRO SALVADOR ALBRIÑAN D.N.I. 35.479.292-D Dña. LAURA VÁNEGA QUINTERO PAREDES D.N.I. 48.377.439-K
	Plano de Ordenación SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS R.D. 764/2017	Referencia: P-2209 Fecha: JUNIO-25 Sustituye a: Observaciones:	

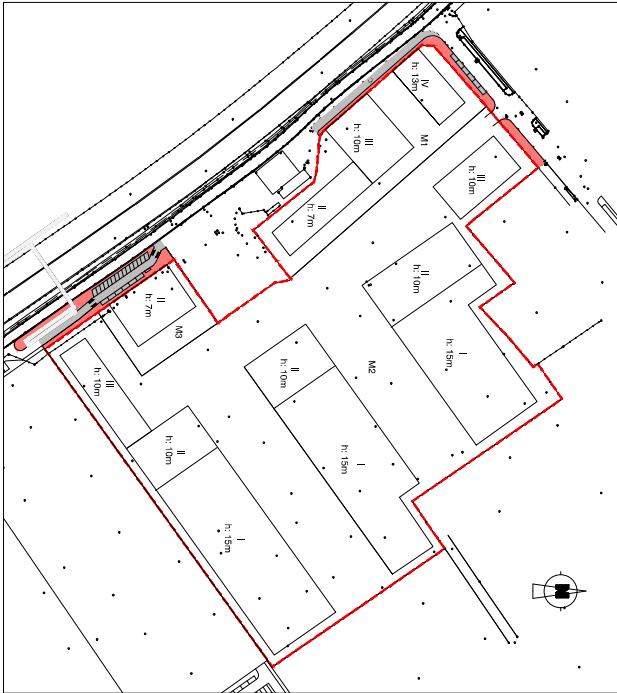




Uso	Zona	Suelo m²	Edif. m²
Terciario G.2a	M1	6.920,10	9.286,77
Industrial G.2a	M2	44.384,89	29.737,88
Terciario G.1a	M3	2.468,27	1.204,52
TOTAL		53.773,26	40.229,17



Nº PLANTAS
LÍMITE UE-79



Plano Nº O-6	Escala S/E	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA "DEPORTIVO LA RED" EN PARCELAS EN C/ LA RED DOS EN ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)		PROMOTOR: LAND COMPANY 2020 S.L. C.I.F.: B-48.294.731
TÉCNICO REDACTOR: LAMBERTO RIBERA CARRETO C.O.A.S. Nº 2.504 Firma_lamberto.jpg		Plano de Ordenación IMAGEN VOLUMÉTRICA NO VINCULANTE		REPRESENTANTES: D. PEDRO SALVADOR ALBRIANA D.N.I. 35.479.754-D Dña. LAURA VÁNEGA GUTIÉRREZ PAREDES D.N.I. 48.377.439-K
		Referencia: P-2209		
		Fecha: JUNIO-25		
		Sustituye a:		
		Observaciones:		

