

**IV TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE  
ORDENACIÓN DEL SECTOR APA-14 "S.U.P.-I4 CERRO  
CABEZA HERMOSA" DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE  
GUADAÍRA (SEVILLA).**

---



---

AGOSTO 2017

## ÍNDICE GENERAL DOCUMENTO

---

• DOCUMENTO "A": MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES. ANEXOS.	6
• DOCUMENTO "B": PLANOS DE INFORMACIÓN.	42
• DOCUMENTO "C": PLANOS DE PROYECTO.	42
• DOCUMENTO "D": ORDENANZAS REGULADORAS Y ANEXOS.	43
• DOCUMENTO "E": PLAN DE ETAPAS.	85
• DOCUMENTO "F": ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.	90

20170808.

Documento redactado por LAMBSUR s.l.

Técnico Redactor: Arquitecto D. Lamberto Ribera (nº COAS 2.504)

Parque Tecnológico Cartuja 92. C/ Américo Vespucio nº5.pta1. planta 1ªA, Mod.4 41092-SEVILLA

Tf: 955.05.16.06 e-mail: [oficinatecnica@lamsur.es](mailto:oficinatecnica@lamsur.es)

Ref.int.exp.P-1603 (IVTR)

## **0.- INTRODUCCIÓN**

### **0.1.- Antecedentes**

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente en Alcalá de Guadaíra, en la ficha de planeamiento correspondiente, establece las condiciones de desarrollo del área SUP-I4 "Cabeza Hermosa", delimitando un sector con una superficie total de 386.000 m<sup>2</sup>, remitiéndose a la iniciativa privada para su desarrollo.

En cumplimiento de las determinaciones del Plan General y de la legislación urbanística vigente, se tramita el Plan Parcial del SUP-I4 "Cabeza Hermosa" (Expte. 14-P/98), resultando aprobado definitivamente por el Pleno de esta Corporación, en sesión celebrada el 16 de marzo de 2000. El referido instrumento divide el sector en dos Unidades de Ejecución para su desarrollo por fases, UE-1R y UE-2R.

Sobre el referido instrumento constan tramitadas tres modificaciones puntuales posteriores:

**La primera modificación** puntual del Plan Parcial fue promovida por la Entidad Mercantil Eurosevilla 2000 S.A. propietaria del 88.60% de la superficie total del sector, en la que solicitaba Modificación de Elementos del Plan Parcial, tramitado con el expediente 30-P/00, resultando aprobado definitivamente el Pleno en sesión celebrada el 15 de marzo de 2.001 redactándose, a partir de dicha modificación, el 2º Texto Refundido del Plan Parcial del SUP I.4.

**La segunda modificación** puntual fue promovida por la Entidad Mercantil TECYSU S.L. en la que se recogía actualizar y adaptar el articulado de las normas urbanísticas del Plan Parcial al articulado de las NNUU del PGOU, tramitado con expediente 25-P/2002, aprobado definitivamente el día 20 de enero de 2011, a partir de dicha modificación, el 3º Texto Refundido del Plan Parcial del SUP I.4.

**La tercera modificación** puntual fue promovida por la Entidad Mercantil RUSVEL GESTIÓN INTEGRAL S.A. en la que se recoge posibilitar la implantación de una Gran Superficie Minorista en la manzana conformada por las parcelas T3 e I4, que se unifican en una sola manzana T3, tramitado con expediente 7864/2016, aprobado definitivamente el día 20 de julio de 2017, procediéndose a partir de dicha modificación a la redacción del presente 4º Texto Refundido del Plan Parcial del SUP I.4.

Así mismo se han tramitado varios Estudios de Detalle, actualmente vigentes, salvo el correspondiente al expediente 2/2007-URED, sobre manzanas incluidas en el sector de referencia, que se citan a continuación:

- Sobre Manzana I1, se aprobó definitivamente en fecha de 23 de enero de 2003 el Estudio de Detalle tramitado. Expediente municipal 24-P/2.002.
- Sobre la Manzana I1Dd, resultante del anterior Estudio de Detalle, se aprueba definitivamente con fecha 21 de octubre de 2.004. Expediente municipal 13-P/2.004.
- Estudios de Detalle de las manzanas E2 y E3 del SUP-I4 Cabeza Hermosa UE-1R, Parcelas 1, 2, 3 y 4 (Bouygues), aprobado definitivamente en Pleno con fecha 16 de noviembre de 2.006. Expediente municipal 15/2006-URED.
- Estudios de Detalle de la sub-manzanas I4 del SUP-I4 Cabeza Hermosa UE-1R, aprobado definitivamente en Pleno con fecha 25 de julio de 2.007. Expediente municipal 2/2007-URED. Dicho E.D. ha sido anulado con la tramitación de la modificación 3ª al Plan Parcial.
- Estudio de Detalle para la relocalización de suelo dotacional público en el APA 14, correspondiente al expediente 1/2010-URED aprobado definitivamente con fecha 22 de abril de 2010.

- Estudio de Detalle para la localización de suelo dotacional público en calle Cuchipanda Seis, nº1 aprobado definitivamente con fecha 17 de septiembre de 2015. Expediente municipal 2503/2014.

Con fecha 16 de julio de 2009, el pleno del Ayuntamiento acordó aprobar la Adaptación Parcial del planeamiento vigente en el municipio a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y del Decreto 11/2008, de 22 de enero, documento que clasifica el sector SUP-I.4 como Suelo Urbano Consolidado, por cuanto se han cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente quedando incluido en el Área de Planeamiento Aprobado APA-14, y pasa a denominarse APA 14 "SUP I.4-Cabeza Hermosa" (Área de planeamiento Aprobado nº 22), cuya ordenación pormenorizada se corresponde con la contenida en el Plan Parcial.

El Sector SUP-14 (Zona Cabeza Hermosa), como se ha indicado en el párrafo anterior, se encuentra desarrollado urbanísticamente:

#### **UE-1R:**

- Proyecto de Urbanización Aprobado Definitivamente con fecha 30 de marzo de 2.001.
- Proyecto de Compensación Aprobado Definitivamente con fecha 3 de mayo de 2.002.
- Recepcionada con fecha 26 de julio de 2.004.

#### **UE-2R:**

- Proyecto de Urbanización Aprobado Definitivamente con fecha 5 de noviembre de 2.004.
- Proyecto de Compensación Aprobado Definitivamente con fecha 28 de noviembre de 2003
- Recepcionada con fecha 23 de abril de 2.009.

Y en base a los antecedentes, y la probación definitiva de la 3ª Modificación Puntual, en la que se recoge posibilitar la implantación de una Gran Superficie Minorista en la manzana conformada por las parcelas T3 e I4, que se unifican en una sola manzana T3, se procede a la redacción del presente documento para someterlo a aprobación como "4º Texto Refundido del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA" del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

### **0.2.- Identificación**

El presente documento comprende las Modificaciones tramitadas y aprobadas al Plan Parcial aprobado definitivamente el día 16 de marzo de 2000 y que desarrollaba las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), para el ámbito del Sector Industrial SUP-I4 "Cabeza Hermosa", terrenos calificados como "suelo urbanizable programado industrial". La superficie total del Sector asciende 386.000 m2.

### **0.3.- Iniciativa.**

El presente Texto Refundido (4º), del vigente Plan Parcial se formula a iniciativa de la sociedad mercantil RUSVEL GESTIÓN INTEGRAL. S.A. de nacionalidad española, provista de CIF A-41.374.000 y domicilio fiscal y administrativo en Av. Padre García Tejero, 9, de Sevilla, actuando en nombre y representación de la misma D. Antonio Rus Hidalgo, con DNI 27.305.493-P, en virtud de los compromisos asumidos con el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

#### **0.4.- Redacción**

El presente 4º Texto Refundido del Plan Parcial APA 14 "SUP-I.4 Cabeza Hermosa" que recoge las distintas Modificaciones tramitadas y aprobadas definitivamente que afectan a distintos elementos del Plan Parcial vigente ha sido redactada por D. Lamberto Ribera Carreto, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos con el nº 2.504, con domicilio profesional en Parque Tecnológico "Cartuja 93" en calle Américo Vesputio nº5, pta.1; planta 1ªA, mod.4 en Sevilla y cod. postal 41092.

#### **0.5.- Documentos del presente Plan Parcial.**

Las determinaciones de la presente Modificación de Elementos del Plan Parcial vigente se desarrollarán en los siguientes documentos, según se expresa en los artículos 57 y 161 del Reglamento de Planeamiento

- DOCUMENTO "A": MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES. ANEXOS.
- DOCUMENTO "B": PLANOS DE INFORMACIÓN.
- DOCUMENTO "C": PLANOS DE PROYECTO.
- DOCUMENTO "D": ORDENANZAS REGULADORAS.
- DOCUMENTO "E": PLAN DE ETAPAS.
- DOCUMENTO "F": ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

# **DOCUMENTO "A": MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.**

## DOCUMENTO "A". MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

### ÍNDICE

Capítulo I.- Objeto de la Modificación de Elementos del Plan Parcial, determinaciones (4º Texto Refundido).

- I.1.- Objeto.
- I.2.- Emplazamiento.
- I.3.- Encuadre legal.

Capítulo II.- Justificación de la procedencia al planeamiento general.

- II.1.-Justificación
- II.2.- Adecuación al P.G.O.U. Municipal.

Capítulo III.- Información urbanística.

- III.1- Delimitación del sector y descripción del mismo
- III.2.- Características naturales del terreno.
  - III.2.1. -Topografía.
  - III.2.2. - Geología.
  - III.2.3- Hidrología.
  - III.2.4- Vientos dominantes.
  - III.2.5- Uso actual del suelo.
- III.3. - Estructura de la propiedad.
- III.4. - Planeamiento General vigente.
  - III.4.1- Antecedentes.
  - III.4.2 - Determinaciones
  - III.4.3.- Infraestructuras y servicios existentes en el Interior y en el entorno.
    - III.4.3.1. -Accesos rodados.
    - III 4.3.2 - Agua potable.
    - III.4.3.3.- Saneamiento
    - III 4.3.4.-Electricidad.
    - III.4.3.5. -Telefonía.
    - III.4.3.6. - Gas.
  - III.4.4 - Resumen de determinaciones urbanísticas del Plan General Municipal vigente.
- III.5.1- Estructura urbana.
- III.5.2- Sistema de actuación.
- III.5.3. - Edificabilidad y aprovechamiento vigentes.
- III.5.4- Plan de etapas.
- III.5.5. - Unidades de Ejecución.
- III.5.6- Cesiones a favor del Ayuntamiento
- III.5.7- Datos Económicos.

Capítulo IV.- Objetivos y criterios generales de la ordenación propuesta.

- IV.1.- Objetivos.
- IV.2.- Criterios Generales.

Capítulo V.- Ordenación Propuesta.

- V.1.- Estructura urbana.
- V.2 - Reservas dotacionales.
- V.3.- Edificabilidad y aprovechamiento de los usos lucrativos del Sector.
- V.4.- Modos de Ejecución y Sistemas de Actuación.
- V.5- Delimitación de las Unidades de Ejecución
- V.6.- Cesiones a favor del Ayuntamiento.
- V.7- Esquemas de redes de infraestructuras y servicios Características. Conexiones Generales
  - V.7.a) Red de Agua.
  - V.7.b) Red de Saneamiento.
  - V.7.c) Red Eléctrica.
  - V.7.d) Red de Alumbrado Público.
  - V.7.e) Telefonía.
  - V.7.f) Gas Natural.
  - V.7.g) Otras condiciones.
  - V.7.h) Gasoducto.
- V.8.- Red de Comunicaciones Local. Aparcamientos. Pavimentación.
  - V.8.a.- Red de comunicaciones local.
  - V.8.b.- Aparcamientos.
  - V.8.c.- Pavimentación.

**ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

ANEXO I.- Resumen de las características de las Modificaciones Puntuales del Plan Parcial.

ANEXO II.- Cumplimiento de los artículos 104 a 106 del Texto Conjunto de la Ley Andaluza 1/97 de 18 de Junio y Texto Refundido Ley del Suelo 1/92, así como los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

## **CAPÍTULO I. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL, DETERMINACIONES (4º Texto Refundido).**

### **I.1. - Objeto.**

El objeto del presente Plan Parcial, es el desarrollo del Suelo Urbano Consolidado, incluido en el área de planeamiento aprobado APA 14 conforme la denominación de la Adaptación del PGOU a la LOUA. (Según lo dicho anteriormente, dicha APA-14 corresponde al sector SUP-I.4 "CABEZA HERMOSA" del PGOU-94).

El documento parte de los textos reformados 2º y 3º incorporando la modificación puntual 3ª relativa al cambio de uso Industrial a terciario de las parcela origen I.4 y T.3 (Exp municipal nº 7864/2016-URMP) dando como resultado el presente 4º Texto refundido del vigente Plan Parcial del sector industrial SUP-I4 "Cabeza Hermosa" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira, aprobado definitivamente el día 16 de Marzo de 2.000.

Con el fin de disponer de un documento unitario donde se contengan todas las determinaciones urbanísticas aplicables en el ámbito del Sector S.U.P.-I4, se procede a la redacción del presente documento, **4º Texto Refundido**.

### **I.2. - Emplazamiento.**

Está localizada el área objeto del presente documento entre la carretera Nal. 334 Sevilla-Málaga-Granada, hoy Autovía A-92 Km. 8'500, sentido Sevilla-Málaga y la carretera Nal. SE-410 "Venta de la Liebre" Km.1, ocupando, como es preceptivo, la totalidad del sector SUP-I4. según se refleja en el plano correspondiente del Plan General Municipal.

### **I.3. - Encuadre Legal.**

La redacción del presente documento se ajusta a la legislación aplicable derivada de las siguientes consideraciones:

- Con fecha 20 de Marzo de 1.997, el Tribunal constitucional dictó Sentencia 61/1.997, sobre el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio.
- En la Sentencia del Tribunal Constitucional se declararon inconstitucionales y, consecuentemente, nulos gran parte de los artículos del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1.992.

El motivo de la inconstitucionalidad de estos preceptos era que la regulación de su contenido, por la Administración Central, invadía las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de urbanismo, tal como se establece por el Art. 148 de la Constitución Española.

- Con fecha 18 de Junio de 1.997, el Parlamento de Andalucía aprobó la Ley 1/1.997, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana. En esta Ley se rescatan como normas propias de la Comunidad Autónoma de Andalucía la mayor parte de los preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1.992 declarados inconstitucionales por la referida Sentencia.

- Por último, se ha producido la promulgación de la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, que ha entrado en vigor el día 4 de Mayo de 1.998. y que recoge la legislación vigente en materia de suelo en lo que es competencia del Estado
- En consecuencia, todas las referencias que se hagan en este documento de planeamiento a la legislación aplicable, de la que tre causa, deben entenderse derivadas de la Ley 1/1.997 del Parlamento de Andalucía y de la Ley 6/1.998 del Estado. En especial, las modificaciones tramitadas se basan en el contenido del artículo 128 "Modificación de Planes" no quedando afectada por el del artículo 129 "Modificación cualificada", dado que no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan Parcial vigente.

Y la legislación de aplicación en el momento de redacción del presente documento al que se sujeta las actuaciones realizadas en la tercera modificación se ajustan a:

- Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 94), cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente según Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo de 1.994, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de Abril de 1.994.
- Documento de Adaptación Parcial del planeamiento vigente en el municipio a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 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.
- Las determinaciones correspondientes al PGOU, estarán supeditadas, en todo caso, por el principio de Jerarquía Normativa, a los preceptos del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Independientemente de lo anterior, el documento se plantea ajustándose a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana Municipal de Alcalá de Guadaira, contenidas en la Normas Urbanísticas del mismo, así como en los correspondientes Planos de Ordenación y demás documentos que integran el planeamiento municipal.

## **CAPÍTULO II.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA AL PLANEAMIENTO GENERAL.**

### **II.1. - Justificación.**

Las distintas modificaciones han tenido como objetivo dar repuesta a la necesidad de plantear una zonificación más homogénea de los distintos usos lucrativos establecidos por el planeamiento parcial vigente, lo que ha dado lugar a una reordenación de los mismos, es por lo que, como se señala en el citado artículo 128 del texto Refundido de la Ley del Suelo, en relación con la Ley del Parlamento Andaluz 1/1.997, se justifica la procedencia de las distintas Modificaciones, que se sujetan a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

## **II.2. - Adecuación al P.G.O.U. Municipal.**

El presente Texto Refundido se ajusta al instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio de Alcalá de Guadaíra está constituido por:

- Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 94), cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente mediante sendas Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo y 6 de julio de 1.994.
- Documento de Adaptación Parcial del planeamiento vigente en el municipio a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 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

Conforme a lo estipulado en el Art. N° 143.4 del Plan General, "forman suelo urbanizable programado aquellos terrenos delimitados en los planos de calificación del suelo y regulación de la edificación, donde se señalan con el código SUP, la delimitación del ámbito incluido en el presente documento es la señalada como sector SUP-I4, que en el documento de Adaptación a la LOUA, se recogen como urbanos consolidados constituyendo el área de planeamiento aprobado APA 14

En relación a la estructura urbana de las distintas modificaciones recogidas en el presente Texto Refundido del Plan Parcial vigente, se establece a partir de las siguientes determinaciones del Plan General, expresadas en las Fichas Urbanísticas de las condiciones de desarrollo del área SUP-I4 y en los Planos de Ordenación y que son:

- Red de circulación y estacionamiento
- Área de carácter Industrial y Terciario.
- Servicios de Interés Público y Social (SIPS).
- Deportivo.
- Espacios Libres.
- Infraestructuras de Urbanización.

Siendo la regulación detallada de cada uno de éstos elementos, la que se determinará más adelante.

## **CAPITULO III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

### **III.1. - Delimitación del sector y descripción del mismo.**

Como ya se ha indicado en el apartado I.2 "Emplazamiento" de este documento, el área objeto de la actuación está situada en Autovía A-92 Km. 8,5. Sus límites son los siguientes:

- Norte, Autovía A-92 Sevilla-Málaga-Granada. con su vía de servicio, sentido hacia Málaga.
- Sureste, terrenos propiedad de Martín Casillas S.L.
- Suroeste, la carretera comarcal SE-410 "Venta La Liebre".
- Noroeste, terrenos de propiedad de Lorenzo Sánchez Haro e Hijos S.A. y de Roca Radiadores S.A.

La superficie total del sector es de 38'60 Has, es decir 386.000 m2s.

## **III.2. - Características naturales del terreno.**

### **III.2.1. - Topografía.**

Según se puede apreciar en el Plano de Información (1.1) la topografía del Sector SUP-14 presenta una pendiente aproximada del 3% en la dirección N-SO. con un desnivel de unos 30 metros.

Existe también en la parte norte del terreno, colindante con la Autovía A-92, una pendiente aproximada del 7.5 % en la dirección E-O, con desnivel de unos 15 metros.

Estas circunstancias influirán en la elección del modelo de ordenación.

### **III.2.2. - Geología.**

El subsuelo es el característico de la zona, formado por una capa de albero (areniscas calcáreas) de profundidad variable.

Estas condiciones no hacen prever problemas de cimentación y se estima que podrá resolverse por medios técnicos, calificables de normales, para las tipologías previstas.

No obstante, en la fase de proyecto de urbanización y edificación, se realizarán los ensayos más adecuados al tipo de obras a acometer.

### **III.2.3-Hidrología.**

Los terrenos del Sector SUP-14, tienen las mismas características hidrológicas que el núcleo urbano de Alcalá de Guadaira, teniendo una media anual de 500 a 600 milímetros de precipitaciones, incluyendo períodos de sequía y de intensas lluvias.

Actualmente la evacuación de las aguas se produce de forma natural por absorción del terreno.

### **III.2.4.- Vientos dominantes.**

Los vientos dominantes en la zona son los de dirección Sureste- Noreste, en sentido ascendente, lo que garantiza la idoneidad del asentamiento industrial, pues no inciden sobre áreas ó núcleos de población próximos.

### **III.2.5. - Uso actual del suelo.**

La totalidad de los terrenos objeto del presente Plan Parcial carecen absolutamente de uso en la actualidad, encontrándose en una situación de expectativa y a punto de iniciar el correspondiente desarrollo industrial.

La única construcción existente es el edificio de máquinas del Gasoducto que cruza el Sector de norte a suroeste. Este edificio, con su protección, ocupa una superficie de suelo de 2.048 metros cuadrados y colinda con la carretera SE-410 al suroeste del Sector. Tanto el edificio como el gasoducto con su zona de protección, deberán ser integrados en la Ordenación propuesta

### III.3. - Estructura de la propiedad.

PROPIETARIOS		SUPERFICIE	%
1	Hermanos Salguero Marín S.L. representado por D. José Salguero Marín DNI 28.258.074, Domicilio: C/ Malasmañanas 78, 41500 Alcalá de Guadaíra Tlf 955614494	12.014	3,11
2	D. Manuel y D. José Delgado Fierro	9.291	2,41
3	Cuesta del Guadaíra S.L. representado por D. Evelio Perea Pérez con DNI 25.854.657 y domicilio C/ Fray Francisco de Pareja 27 (SEVILLA)	10.871	2,82
4	Promociones EURO Sevilla S.A. con CIF A-41.994.401 Avda. de la Innovación s/n, Edificio Espacio, Módulo 211-212 41020 Sevilla tlf 955611146	353.824	91,66
5 A			
5 B			
5 C			
5 D			
5 E			
5 F			
6			
7			
8			
9			
<b>TOTAL</b>		<b>386.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

### III.4. - Planeamiento General vigente.

#### III.4.1. - Antecedentes.

Como se ha expresado con anterioridad, en el Plan General de Ordenación Municipal de 1.995, por la escasa vocación agropecuaria de los terrenos, su proximidad y conexiones con el suelo industrial existente, se consideró oportuna la programación del Sector como suelo apto para el desarrollo de la actividad industrial.

#### III.4.2. - Determinaciones.

Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente, se establecen para el Sector de Suelo Urbanizable Programado Industrial, denominado S.U.P.-I4 "Cabeza Hermosa", en los siguientes documentos:

- A. Ficha urbanística de características del S U P.-I4.
- B. Plano indicativo, anexo a la expresada Ficha
- C. Planos nº 4.11, 4.14, 5.11, 5.14, 6.11, 6.14, 7, 8, y 9 del Plan General Municipal, a escala 1:2000

### **III.4.3. - Infraestructuras y Servicios existentes en el interior y en el entorno.**

#### **III.4.3.1. -Accesos rodados.**

Los accesos rodados al Sector se producen desde la vía de Servicio de la Autovía A-92. en todo el lindero norte del mismo, con un frente aproximado de 540 metros lineales; y. desde la carretera SE-410 "Venta La Liebre", por su lindero suroeste de un frente aproximado de 460 metros lineales.

#### **III.4.3.2. - Agua potable.**

En los Planos de Información I-8, I-9 e I-10 (Pl. 5, 5.11 y 5.14 del P.G.O.U.) se puede apreciar la red de distribución de agua existente en la zona y la red proyectada para el Sector.

La infraestructura existente consta de dos arterias principales

La primera de ellas, con un diámetro de 350 mm., situada en el margen de la Autovía A-92 a aproximadamente 180 metros del sector, cruza paralela al poniente del Sector y se enlaza con la segunda arteria principal, de diámetro de 400 mm que discurre por la carretera SE-410.

#### **III.4.3.3.- Saneamiento**

En los planos de información I-11, I-12 e I-13 (PL. 6, 6.11 y 6.14 del P.G.O.U.) se puede apreciar la infraestructura de saneamiento existente en el entorno y la red proyectada para el Sector.

Existe un ovoide de diámetro de 120 cm, que discurre por la carretera SE-410, al que se llevará la red principal de evacuación de aguas del Sector y que recoge los vertidos de un territorio que va más allá del ámbito del Sector.

#### **III.4.3.4. - Electricidad.**

En el Plano de Información I-14 (PI 8 del P.G.O.U.) se aprecia la red de alimentación eléctrica existente y proyectada para el término.

Se proyecta convertir las líneas aéreas de media tensión en subterráneas

#### **III.4.3.5. - Telefonía.**

En el Plano de Información I-15 (PI 9 del P.G.O.U.), se puede apreciar la canalización de las redes telefónicas existentes en la zona.

Por la vía de servicio de la Autovía A-92, a lo largo del lindero norte del Sector, discurre una canalización telefónica subterránea de donde podrá suministrarse este servicio al Sector, prolongando esta canalización a través del mismo.

#### **III.4.3.6.- Gas.**

En el Plano de Información I-15 (Pl. 9 del P.G.O.U.) se puede apreciar el gasoducto Sevilla- Madrid que cruza por el Sector Se proyecta contar también con una red de gas natural de media presión para ofrecer este servicio en el Sector.

### III.4.4. - Resumen de determinaciones urbanísticas del Plan General Municipal vigente.

Las determinaciones de la Ficha de Condiciones de Desarrollo del Sector SUP-I4, recogido en el documento del Plan General de Ordenación Urbana vienen a determinar tanto la superficie del Sector, iniciativa del planeamiento, sistema de actuación, programación, objetivos, la edificabilidad por usos lucrativos, las reservas mínimas para dotaciones locales públicas y en última instancia, las observaciones.

El PGOU en los planos de alineaciones y rasantes nº 4.11 y 4.14 (planos de información I-11 e I-10), prevé la creación de una vía estructurante que una estas dos vías y se enlace a distinto nivel sobre la A-92 con la vía que circunda el Sector SUNP-i8 y a través de una rotonda a nivel, en la SE-410, con el Sector SUP-i3. Prevé también la creación de vías de servicio paralelas a las carreteras antes mencionadas.

El Plan General Municipal proyecta cerrar en malla estas dos arterias mediante una arteria secundaria que cruce el sector.

También se prevé la creación de un ramal de alcantarillado al norte del Sector, por el margen de la Autovía A-92, para evacuar las aguas de esta parte del Sector, hacia un ovoide de 120 cm. de diámetro, programado como colector de zona.

Se proyecta convertir las líneas eléctricas aéreas de media tensión en subterráneas.

Los usos globales previstos en el área de actuación corresponden a Suelo Urbanizable Programado Industrial, con los usos pormenorizados y tipologías características de la Industria Intensiva y Extensiva, completados con el uso Terciario.

En cuanto a las dotaciones públicas de cesión gratuita que figuran en la Ficha Urbanística del Sector en el P.G.O.U. Municipal, son las exigidas por el Reglamento de Planeamiento, salvo la del equipamiento comercial, que no está sometido a cesión gratuita. En el siguiente cuadro se recoge las cesiones según ficha PGOU, y las recogidas en el Plan Parcial vigente, y son las siguientes:

	S/ Ficha PGOU		P.P. Vigente
1. Espacios Libres	38.600 m <sup>2</sup> s	10%	39.384 m <sup>2</sup> s
2. Deportivo	7.720 m <sup>2</sup> s	2%	7.720 m <sup>2</sup> s
3. Equipamiento Social	3.860 m <sup>2</sup> s	1%	3.860 m <sup>2</sup> s
<b>Total reservas mínimas dotaciones locales públicas (de cesión gratuita)</b>	<b>50.180 m<sup>2</sup>s</b>	<b>13%</b>	<b>50.964 m<sup>2</sup>s</b>
4. Equipamiento comercial (Incluido zona uso terciario)	3.860 m <sup>2</sup> s	1%	3.860 m <sup>2</sup> s
<b>Total reserva mínima dotaciones locales privadas mínimas</b>	<b>3.860 m<sup>2</sup>s</b>	<b>1%</b>	<b>3.860 m<sup>2</sup>s</b>

El aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado para el Primer Cuatrienio es de cero con cincuenta y un mil setecientos siete (0.51707 uas/m<sup>2</sup>s) metros cuadrados edificables, en industria intensiva por metro cuadrado de suelo, (unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo). El índice de aprovechamiento del Sector viene determinado en la Ficha Urbanística y es de cero con cincuenta y cuatro mil ciento treinta y cinco (0.54135 uas/m<sup>2</sup>s) unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

El aprovechamiento total del Sector (208.960 uas) viene determinado en la Ficha Urbanística y se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los siguientes coeficientes:

- Industria Extensiva      0'90
- Industria Intensiva      1,00
- Terciario                    1'20.

Tanto la edificabilidad como el aprovechamiento no podrán ser superados. No obstante, se permite la transformación de las edificabilidades asignadas a cada uso y tipología al resto de usos recogidos en la Ficha, siempre que se respeten los valores máximos y mínimos establecidos (Art. N°154).

El Plan Parcial de Ordenación S.U.P.i4 "CABEZA HERMOSA", actualmente en vigor, y cuya modificación constituye el objeto del presente documento, establece las siguientes determinaciones:

### III.5.1. - Estructura urbana.

En el cuadro siguiente se muestran las superficies de suelo resultantes de la ordenación resultante del 3º Texto Refundido, y la vigente tras la aprobación de la 3ª Modificación Puntual:

ZONIFICACIÓN	PLAN PARCIAL (3º Texto refundido)	PLAN PARCIAL VIGENTE Tras aprobación 3º Mod. Puntual (4º Texto refundido)
USOS INDUSTRIALES EXTENSIVOS	121.667M²S (31,52%)	83.000 M²S (21,50%)
USOS INDUSTRIALES INTENSIVOS	101.248 M²S (26,23%)	121.667 M²S (31,52%)
USOS TERCARIOS	25.885 M²S (6,71%)	44.133 M²S (11,43%)
<b>TOTAL ZONA APROV. PRIVADO</b>	<b>248.800 M²S (64,46%)</b>	<b>248.800 M²S (64,46%)</b>
ESPACIOS LIBRES	39.384 M²S (10,20%)	39.384 M²S (10,20%)
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	7.720 M²S (2,00%)	7.720 M²S (2,00%)
EQUIPAMIENTO SOCIAL	3.860 M²S (1,00%)	3.860 M²S (1,00%)
I.S.U.	2.447 M²S (0,63%)	2.447 M²S (0,63%)
VIARIO	83.789 M²S (21,71%)	83.789 M²S (21,71%)
<b>TOTAL ZONA USO PÚBLICO</b>	<b>137.200 M²S (35,54%)</b>	<b>137.200 M²S (35,54%)</b>
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>386.000 M²S (100,00%)</b>	<b>386.000 M²S (100,00%)</b>

### III.5.2. - Sistema de actuación.

En coherencia con la iniciativa privada de la actuación, el sistema establecido es el de COMPENSACIÓN

### III.5.3.- Edificabilidad y aprovechamiento vigentes.

En el cuadro adjunto se definen los parámetros lucrativos vigentes de los diferentes usos resultantes tras la ordenación resultante vigente tras la aprobación de la 3ª Modificación Puntual:

Parámetros lucrativos vigentes tras ap. Mod. Puntual 3ª (4º Texto Refundido)

USOS	SUPERFICIE (m2s)	COEF. EDIFICAB.	EDIFICAB. (m2e)	COEF. APROVEC.	APROVEC. (uas)
INDUSTRIAL INTENSIVO	83.000	1	83.000	1	83.000
INDUSTRIAL EXTENSIVO	121.667	0,7	85.167	0,9	76.650
TERCIARIO	17.299	1	17.299	1,2	49.311
	26.834	0,8867	23.793		
<b>TOTAL</b>	<b>248.800</b>		<b>185.466</b>		<b>208.961</b>

(\*) En la submanzana T3 se sitúan 3.860 m<sup>2</sup>s de equipamiento comercial de uso exclusivo.

La edificabilidad y aprovechamiento de los usos lucrativos se distribuyen pormenorizadamente en las manzanas que componen la ordenación propuesta de la siguiente forma:

DENOM.	USOS	SUPERF. (m's)	COEF. EDIF. (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> e)	COEF. POND. (ua/m <sup>2</sup> e)	APROVEC. (ua)
1-1	INDUSTRIAL INTENSIVO	51.855	1	51.855	1	51.855
I-2	INDUSTRIAL INTENSIVO	14.312	1	14.312	1	14.312
I-3	INDUSTRIAL INTENSIVO	16.833	1	16.833	1	16.833
		<b>83.000</b>	<b>1</b>	<b>83.000</b>	<b>1</b>	<b>83.000</b>
E-1	INDUSTRIAL EXTENSIVO	67.473	0,7	47.231	0,9	42.508
E-2	INDUSTRIAL EXTENSIVO	40.171	0,7	28.120	0,9	25.308
E-3	INDUSTRIAL EXTENSIVO	14.023	0,7	9.816	0,9	8.834
		<b>121.667</b>	<b>0,7</b>	<b>85.167</b>	<b>0,9</b>	<b>76.650</b>
T-1	TERCIARIO	3.598	1	3.598	1,2	4.318
T-2	TERCIARIO	8.248	1	8.248	1,2	9.898
T-3	TERCIARIO (*)	26.834	0,8867	23.793	1,2	28.551
T-4	TERCIARIO	5.453	1	5.453	1,2	6.544
		<b>44.133</b>	<b>1</b>	<b>41.092</b>	<b>1,2</b>	<b>49.311</b>
<b>TOTAL</b>		<b>248.800</b>		<b>209.259</b>		<b>208.961</b>

(\*) Se incluye la dotación de equipamiento comercial de 3.860 m<sup>2</sup>s.

### III.5.4. - Plan de Etapas.

Para la completa ejecución de las obras de urbanización del Sector, se ha previsto una única etapa con una duración máxima de cuatro (4) años.

### III.5.5. - Unidades de ejecución.

Para el desarrollo de la actuación se definieron en el Plan Parcial del que trae causa 4 Unidades de Ejecución, las signadas como U.E.-1, U.E.-2, U.E.-3 y U.E.-4. Más adelante y mediante la tramitación de expediente de cambio de delimitación, se agruparon tres de ellas, quedando el sector dividido en solo dos Unidades de ejecución (U.E.-1R y U.E.2R).

Los cuadros de las Unidades de ejecución vigentes, tras la 3º Mod. Puntual son los siguientes:

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1R

DENOM.	USOS	SUPERF. (m <sup>2</sup> /s)	COEF. EDIF. (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> o)	COEF. POND. (ua/m <sup>2</sup> e)	APROVEC. (ua)
1-1	INDUSTRIAL INTENSIVO	51.855	1	51.855	1	51.855
I-2	INDUSTRIAL INTENSIVO	14.312	1	14.312	1	14.312
I-3	INDUSTRIAL INTENSIVO	16.833	1	16.833	1	16.833
		<b>83.000</b>	<b>1</b>	<b>83.000</b>	<b>1</b>	<b>83.000</b>
E-1	INDUSTRIAL EXTENSIVO	67.473	0,7	47.231	0,9	42.508
E-3	INDUSTRIAL EXTENSIVO	14.023	0,7	9.816	0,9	8.834
		<b>81.496</b>	<b>0,7</b>	<b>57.047</b>	<b>0,9</b>	<b>51.342</b>
T-1	TERCIARIO	3.598	1	3.598	1,2	4.318
T-2	TERCIARIO	8.248	1	8.248	1,2	9.898
T-3	TERCIARIO (*)	26.834	0,8867	23.793	1,2	28.551
T-4	TERCIARIO	5.453	1	5.453	1,2	6.543
		<b>44.133</b>	<b>1</b>	<b>41.092</b>	<b>1,2</b>	<b>49.310</b>
EL-1	ESPACIOS LIBRES	1.001				
EL-2	ESPACIOS LIBRES	5.230				
EL-3	ESPACIOS LIBRES	1.001				
EL-4	ESPACIOS LIBRES	5.230				
EL-5	ESPACIOS LIBRES	1.001				
EL-6	ESPACIOS LIBRES	5.242				
EL-7	ESPACIOS LIBRES	1.001				
EL-8	ESPACIOS LIBRES	9.429				
EL-9	ESPACIOS LIBRES	10.249				
		<b>39.384</b>				
S-1	EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.369				
		<b>1.369</b>				
D	EQUIPAM. DEPORT.	7.720				
		<b>7.720</b>				
I.S.U.-1	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	2.048				
I.S.U.-2	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	399				
		<b>2.447</b>				
V-1	VIARIO Y APARCAM.	82.449				
		<b>82.449</b>				
<b>TOTAL U.E.-1R</b>		<b>341.998</b>		<b>181.139</b>		<b>183.652</b>

### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-2R

DENOM.	USOS	SUPERF. (m <sup>2</sup> /s)	COEF. EDIF. (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> o)	COEF. POND. (ua/m <sup>2</sup> e)	APROVEC. (ua)
E-2	INDUSTRIAL EXTENSIVO	40.171	0,7	28.120	0,9	25.308
SIPS	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	2.491				
VIALES	VIALES	1.340				
<b>TOTAL U.E.-2R</b>		<b>44.002</b>		<b>28.120</b>		<b>25.308</b>

### III.5.6. - Cesiones a favor del Ayuntamiento.

En el cuadro adjunto se definen el total de cesiones a favor del Ayuntamiento que se establece en el planeamiento vigente.

USOS	U.E.-1R (m <sup>2</sup> s)	U.E.-2R (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
ESPACIOS LIBRES	39.384	-	39.384
DEPORTIVO	7.720	-	7.720
I.S.U.	2.447	-	2.447
S.I.P.S	1.369	2.491	3.860
RED VIARIA	82.449	1.340	83.789
SUMA	133.369	3.831	137.200
<b>EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN M<sup>2</sup>S (*)</b>	<b>24.501</b> <b>24.501,00</b> <b>(uas)</b>	<b>4.831</b> <b>4.831,00</b> <b>(uas)</b>	<b>29.332</b> <b>29.332,00</b> <b>(uas)</b>

(\*) El exceso de aprovechamiento ha sido transformado a la tipología de Industria Intensiva cuyo coeficiente de ponderación es igual a 1,00 ua/m<sup>2</sup>t y el de edificabilidad igual a 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. No obstante, podrá ser cedido en el resto de las tipologías permitidas, según acuerdo que se llegue entre el ayuntamiento y las Juntas de Compensación de cada Unidad de Ejecución.

### III.5.7. - Datos Económicos.

El resumen de los datos económicos contenidos en el Plan Parcial de Ordenación vigente es el siguiente:

- Importe total de la U.E.-1R 688 110.108 pta
- Importe total de la U.E.-2R 10.695.880 pta
- **Importe del presupuesto de Ejecución Material 698 805 988 pta**
- **Importe total del presupuesto de Contrata 817.603.006 pta**

## **CAPÍTULO IV.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

### **IV. 1.- Objetivos.**

A la vista de las determinaciones del planeamiento general y de la Ficha de Desarrollo del Sector, se plantean los siguientes objetivos de la ordenación del territorio objeto del presente documento:

- a) Programar una diversidad de ofertas de suelo industrial y terciario relacionado más directamente por su proximidad con la ciudad de Alcalá, acordes con la demanda del mercado, que permitan la viabilidad
- b) Contribuir a la ejecución de las arterias que estructuran ésta parte del suelo industrial, de acuerdo con las directrices municipales.

### **IV. 2.- Criterios Generales.**

Los criterios que se han tenido en cuenta para la consecución de los objetivos de ordenación han sido los siguientes:

Los apartados a) al g) objeto de la primera modificación. El apartado h) de la segunda modificación, y el apartado i) de la tercera modificación.

- a) Mantenimiento de la red viaria de circulación prevista en el Plan vigente que se adapta al máximo al medio físico, ofreciendo un trazado óptimo para la funcionalidad del conjunto.

Sólo en el lindero Sur del Sector se produce una modificación de dicha red, prolongando el viario colindante al lindero Este hasta el viario de servicio de la A-92.

La red prevista crea un sistema viario local en malla, con un eje principal que enlaza la Autovía A-92, con la carretera SE-410. Esta arteria principal estructurante tiene también la función de eje de infraestructuras, incluyendo el trazado del gaseoducto.

- b) Mantenimiento de la localización de las reservas de los espacios libres previstas en el Plan Parcial vigente que se distribuyen en dos zonas principales:

La primera zona de espacios libres se conforma mediante una franja de 30 metros de anchura separando los dos carriles dobles de sentido único, que constituyen la arteria principal estructurante. Este criterio tiene la doble función, la de absorber las irregularidades en el trazo del gasoducto subterráneo que cruza el Sector, respetando su zona de protección y la de crear una avenida de dimensiones importantes que por su jerarquía, promueva el desarrollo de la zona

La segunda zona de espacios libres, se sitúa al borde Sur del Sector junto a las reservas de suelo para zona deportiva, siguiendo las recomendaciones de la Ficha de desarrollo del Sector del P.G.O.U. municipal, para crear una zona de transición entre el Parque Industrial y el terreno colindante clasificado como suelo no urbanizable.

- c) Se conserva la situación prevista en el Plan Parcial vigente de la reserva de suelo para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) en el borde Norte, apoyado en la arteria principal estructurante, para equilibrar la distribución del equipamiento del sector.
- d) La ubicación de la Zona Terciaria, que tiene usos comerciales, de oficinas y servicios, se mantiene fundamentalmente, como se define en el Plan Parcial vigente, a lo largo la franja frontal a la arteria principal estructurante, situándose en un lugar preferente, tanto por su accesibilidad como por su entorno. Sólo una de las parcelas destinadas a éste uso, cambia de situación, aunque mantiene su fachada a dicha arteria principal estructurante.
- e) Se ha buscado una mejor disposición de las grandes parcelas de Industria Extensiva, a petición de los propietarios del Sector, ubicándolas agrupadas y colindantes con la A-92, con lo que se clarifica la ordenación, mejora el desarrollo de las actividades a implantar y simplifica el funcionamiento global del sector

En relación con las parcelas de Industria Intensiva, éstas quedan agrupadas y colindantes con la carretera nacional SE-410. para optimizar esta oferta de suelo industrial.

- f) Para un desarrollo edificatorio más coherente con los usos establecidos, se han retocado ligeramente las condiciones de edificación en el uso industrial extensivo, planteando una regulación semejante a la establecida por el P.G.O.U. para el suelo urbano (Ordenanza 5) dos grados dentro del uso pormenorizado, urbanas 1ª y 2ª (similar al 5-1º y 5-2º).
- g) Para facilitar el desarrollo del sector en el presente documento, se mantiene el cambio de delimitación efectuado, en su día, consistente en dividir el sector en 2 unidades de Ejecución, UE-1R y la UE-2R, siendo en la primera donde se incluye la ejecución completa de la arteria principal estructurante mencionada anteriormente.
- h) En la segunda modificación se procede a modificar articulado de las Ordenanzas Regulatoras para la adecuación de las propias condiciones particulares del PGOU para la Ordenaza Industrial.
- i) Ajuste de la manzana T3-I4 para unificar el uso terciario e industrial a uso terciario para propiciar la implantación distintos usos terciarios y dadas las especiales característica de ubicación y entorno, establecer las condiciones que permita la implantación de todas las categorías del uso pormenorizado Comercio incluida la que recoge las NNUU textualmente "Grandes Establecimientos Comerciales" actualmente con la definición de Gran Superficie Minorista s/legislación actual, estableciendo las necesarias determinaciones en las NNUU para tal fin.

## CAPÍTULO V.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

### V. 1.- Estructura Urbana.

En el plano de ordenación P-4 "Zonificación" se muestra la ordenación general propuesta por las distintas Modificaciones del Plan Parcial y que se resume en el cuadro que se adjunta a continuación, pormenorizando las superficies resultantes de cada uno de los usos planteados, desglosando porcentualmente en relación a la superficie total del sector.

ZONIFICACIÓN	PLAN PARCIAL VIGENTE Tras aprobación 3º Mod. Puntual (4º Texto refundido)
USOS INDUSTRIALES EXTENSIVOS	83.000 M <sup>2</sup> S (21,50%)
USOS INDUSTRIALES INTENSIVOS	121.667 M <sup>2</sup> S (31,52%)
USOS TERCIARIOS	44.133 M <sup>2</sup> S (11,43%)
<b>TOTAL ZONA APROV. PRIVADO</b>	<b>248.800 M<sup>2</sup>S (64,46%)</b>
ESPACIOS LIBRES	39.384 M <sup>2</sup> S (10,20%)
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	7.720 M <sup>2</sup> S (2,00%)
EQUIPAMIENTO SOCIAL	3.860 M <sup>2</sup> S (1,00%)
I.S.U.	2.447 M <sup>2</sup> S (0,63%)
VIARIO	83.789 M <sup>2</sup> S (21,71%)
<b>TOTAL ZONA USO PÚBLICO</b>	<b>137.200 M<sup>2</sup>S (35,54%)</b>
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>386.000 M<sup>2</sup>S (100,00%)</b>

### V. 2.- Reservas Dotacionales.

Tal como aparece recogido en la Ficha de Desarrollo del Sector S.U.P.-I4, los mínimos para reservas dotaciones de equipamiento público locales, vienen impuestas por las determinaciones establecidas en el vigente P.G.O.U. municipal, incluyendo al mismo tiempo su localización preferente en el borde Sur del Sector.

A continuación se grafía cuadro comparativo, entre las reservas públicas mínimas dotacionales exigidas por el P.G.O.U. y las establecidas en el vigente Plan Parcial que se mantienen, en el presente documento.

	Espacios Libres (m <sup>2</sup> s)	Deportivo ( m <sup>2</sup> s)	Otros (m <sup>2</sup> s)	TOTAL (m <sup>2</sup> s)
Reservas mínimas según PGOU	38.600	7.720	3.860	50.180
Reservas según Modificación de elementos del P.P.	39.384	7.720	3.860	50.964

Como puede observarse el Plan Parcial aumenta ligeramente las dotaciones destinadas a espacios libres respecto a las determinaciones del Plan General.

La dotación mínima de equipamiento comercial de 3.860 m<sup>2</sup>s exigida por el artículo 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento se sitúa en la manzana T3.

### V. 3.- Edificabilidad y aprovechamiento de los usos lucrativos del Sector.

De conformidad con lo establecido en la Ficha de Desarrollo del P G.O.U., la edificabilidad y el aprovechamiento máximos totales de los usos lucrativos para el Sector son 212.300 m<sup>2</sup>e y 208.960 uas.

Dichos parámetros se distribuirán a partir de la 3ª Modificación Puntual aprobada como a continuación se expresa:

USOS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	COEF. EDIFICAB.	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> e)	COEF. APROVEC.	APROVEC. (uas)
INDUSTRIAL INTENSIVO	83.000	1	83.000	1	83.000
INDUSTRIAL EXTENSIVO	121.667	0,7	85.167	0,9	76.650
TERCIARIO	17.299	1	17.299	1,2	49.310
	26.834	0,8867	23.793		
<b>TOTAL</b>	<b>248.800</b>		<b>185.466</b>		<b>208.960</b>

La edificabilidad y aprovechamiento de los usos lucrativos se distribuyen pormenorizadamente en las manzanas que componen la ordenación propuesta de la siguiente forma:

DENOM.	USOS	SUPERF. (m <sup>2</sup> /s)	COEF. EDIF. (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> o)	COEF. POND. (ua/m <sup>2</sup> e)	APROVEC. (ua)
I-1	INDUSTRIAL INTENSIVO	51.855	1	51.855	1	51.855
I-2	INDUSTRIAL INTENSIVO	14.312	1	14.312	1	14.312
I-3	INDUSTRIAL INTENSIVO	16.833	1	16.833	1	16.833
		<b>83.000</b>	<b>1</b>	<b>83.000</b>	<b>1</b>	<b>83.000</b>
E-1	INDUSTRIAL EXTENSIVO	67.473	0,7	47.231	0,9	42.508
E-2	INDUSTRIAL EXTENSIVO	40.171	0,7	28.120	0,9	25.308
E-3	INDUSTRIAL EXTENSIVO	14.023	0,7	9.816	0,9	8.834
		<b>121.667</b>	<b>0,7</b>	<b>85.167</b>	<b>0,9</b>	<b>76.650</b>
T-1	TERCIARIO	3.598	1	3.598	1,2	4.318
T-2	TERCIARIO	8.248	1	8.248	1,2	9.898
T-3	TERCIARIO (*)	26.834	0,8867	23.793	1,2	28.551
T-4	TERCIARIO	5.453	1	5.453	1,2	6.543
		<b>44.133</b>	<b>1</b>	<b>41.092</b>	<b>1,2</b>	<b>49.310</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>248.800</b>		<b>209.259</b>		<b>208.960</b>

(\*) Se incluye la dotación de equipamiento comercial de 3,860 m<sup>2</sup>s.

### V.4.- Modos de Ejecución y Sistemas de Actuación.

Se incluye en este punto para dar cumplimiento a lo estipulado por el Reglamento de Planeamiento que en su art 46, apartado a) exige la obligatoriedad de reflejar en la presente Memoria Justificativa el modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

En el Sector S.U.P.-I4, que tal como queda expresado en la Ficha de Desarrollo, recogida dentro de las determinaciones del Plan General Municipal, el sistema de actuación será el de COMPENSACIÓN. Se delimitan 2 Unidades de Ejecución, recogidas en el Plano de Ordenación n°P-14.

### V.5.- Delimitación de las Unidades de Ejecución.

Como ya se mencionó en epígrafes anteriores se han delimitado dos Unidades de Ejecución, observando en dicha delimitación todos los preceptos legales vigentes en la materia, delimitándose de forma que permita el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABIL. (m <sup>2</sup> e)	APROV. REAL (uas)	A.S.A. (uas)	EXCESO APROV. (uas)
U.E.-1R	341.998	181.139	183.652	159.230	24.422
U.E.-2R	44.002	28.120	25.308	20.487	4.821
<b>TOTAL</b>	<b>386.000</b>	<b>209.259</b>	<b>208.960</b>	<b>179.717</b>	<b>29.243</b>

A continuación se detallan en dos cuadros diferenciados, las características específicas de cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas:

### CUADROS DETALLADOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1R

DENOM.	USOS	SUPERF. (m <sup>2</sup> /s)	COEF. EDIF. (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> o)	COEF. POND. (ua/m <sup>2</sup> e)	APROVEC. (ua)
1-1	INDUSTRIAL INTENSIVO	51.855	1	51.855	1	51.855
I-2	INDUSTRIAL INTENSIVO	14.312	1	14.312	1	14.312
I-3	INDUSTRIAL INTENSIVO	16.833	1	16.833	1	16.833
		<b>83.000</b>	<b>1</b>	<b>83.000</b>	<b>1</b>	<b>83.000</b>
E-1	INDUSTRIAL EXTENSIVO	67.473	0,7	47.231	0,9	42.508
E-3	INDUSTRIAL EXTENSIVO	14.023	0,7	9.816	0,9	8.834
		<b>81.496</b>	<b>0,7</b>	<b>57.047</b>	<b>0,9</b>	<b>51.342</b>
T-1	TERCIARIO	3.598	1	3.598	1,2	4.318
T-2	TERCIARIO	8.248	1	8.248	1,2	9.898
T-3	TERCIARIO (*)	26.834	0,8867	23.793	1,2	28.551
T-4	TERCIARIO	5.453	1	5.453	1,2	6.543
		<b>44.133</b>	<b>1</b>	<b>41.092</b>	<b>1,2</b>	<b>49.310</b>
EL-1	ESPACIOS LIBRES	1.001				
EL-2	ESPACIOS LIBRES	5.230				
EL-3	ESPACIOS LIBRES	1.001				
EL-4	ESPACIOS LIBRES	5.230				
EL-5	ESPACIOS LIBRES	1.001				
EL-6	ESPACIOS LIBRES	5.242				
EL-7	ESPACIOS LIBRES	1.001				
EL-8	ESPACIOS LIBRES	9.429				
EL-9	ESPACIOS LIBRES	10.249				
		<b>39.384</b>				
S-1	EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.369				
		<b>1.369</b>				
D	EQUIPAM. DEPORT.	7.720				
		<b>7.720</b>				
I.S.U.-1	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	2.048				
I.S.U.-2	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	399				
		<b>2.447</b>				
V-1	VIARIO Y APARCAM.	82.449				
		<b>82.449</b>				
<b>TOTAL U.E.-1R</b>		<b>341.998</b>		<b>181.139</b>		<b>183.652</b>

### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-2R

DENOM.	USOS	SUPERF. (m <sup>2</sup> /s)	COEF. EDIF. (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> o)	COEF. POND. (ua/m <sup>2</sup> e)	APROVEC. (ua)
E-2	INDUSTRIAL EXTENSIVO	40.171	0,7	28.120	0,9	25.308
SIPS	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	2.491				
VIALES	VIALES	1.340				
<b>TOTAL U.E.-2R</b>		<b>44.002</b>		<b>28.120</b>		<b>25.308</b>

La delimitación de las dos Unidades de Ejecución señaladas anteriormente, afectan en superficie y porcentualmente a los Propietarios del Sector de la manera siguiente:

### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1R

NOMBRE PROPIETARIO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> S	PORCENTAJE (%)
1- PROMOCIONES EUROSEVILLA 2.000 S.A.	341.998	100
<b>TOTAL U.E.-1R</b>	<b>341.998</b>	<b>100%</b>

### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-2R

NOMBRE PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	PORCENTAJE (%)
1.- HERMANOS SALGUERO MARÍN S.L.	12.014	27,3
2.- D. MANUEL Y D. JOSÉ DELGADO FIERRO	9.291	21,11
3.- CUESTA DEL GUADAIRA S.L.	10.871	24,71
4.- PROMOCIONES EUROSEVILLA 2.000 S.A.	11.826	26,88
<b>TOTAL U.E.-2R</b>	<b>44.002</b>	<b>100%</b>

### V.6.- Cesiones a favor del Ayuntamiento.

En el cuadro adjunto se definen el total de cesiones a favor del Ayuntamiento derivadas del presente planeamiento.

USOS	U.E.-1R (m <sup>2</sup> s)	U.E.-2R (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
ESPACIOS LIBRES	39.384,00	-	39.384,00
DEPORTIVO	7.720,00	-	7.720,00
Equipamiento Social	1.369,00	2.491	3.860,00
I.S.U.	2.447,00	-	2.447,00
Viario	82.449,00	1.340,00	87.789,00
SUMA	133.369,00	3.831,00	137.200,00
EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN M <sup>2</sup> S (1)	24.422,00 24.422 (uas)	4.821,00 4.821,00 (uas)	29.243,00 29.243,00 (uas)
<b>TOTAL</b>	<b>157.791,00</b>	<b>8.652,00</b>	<b>166.443,00</b>

- (1) El exceso de aprovechamiento ha sido transformado a la tipología de Industria Intensiva cuyo coeficiente de ponderación es igual a 1,00 ua/m<sup>2</sup> y el de edificabilidad igual a 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. no obstante, podrá ser cedido en el resto de las tipologías permitidas, según el acuerdo a que se llegue entre el Ayto. y las Juntas de Compensación de cada Unidad de Ejecución.

### **V.7.- Esquemas de redes de infraestructuras y servicios. Características. Conexiones Generales.**

Las conexiones a las redes existentes, así como un diseño dentro del Sector (en esquema), quedan reflejadas en los planos de trazado correspondientes, de esta Modificación del Plan Parcial completándose con sus perfiles.

Para ello, se ha utilizado la información de las infraestructuras contenidas en el P.G.O.U. Municipal, la información por diversas Compañías Suministradoras, y el trabajo de campo; todo se refleja en los planos de información, recogidos en el presente Texto Refundido aportados en los distintas modificaciones vigentes del Plan Parcial.

Los criterios de diseño de las redes son los habituales, aceptados por las citadas Cías. Suministradoras SEVILLANA, EMASESA, TELEFÓNICA Y GAS ANDALUCÍA; y cuyo alcance se refleja en los trazados y esquemas de las mismas incluidos en los planos de ordenación del presente Texto Refundido del Plan Parcial. No obstante, se estará a lo que se determine en mutuo acuerdo o por norma específica con cada una de ellas y que quedará reflejado en los correspondientes Proyectos de Urbanización de las Unidades de Ejecución en que se divide el Sector.

#### **V.7.a) Red de Agua.**

V 7.a.1.- General: El Plan proyecta conectar las dos arterias generales señaladas en la información urbanística mediante una arteria secundaria que cruce el Sector

V.7.a.2.-Características: La nueva infraestructura propuesta tiene su origen en las arterias del sector y se cierra en malla sobre las mismas mediante arterias secundarias que cubren todas las fachadas de las manzanas del Sector.

En la ejecución de las redes se tendrán en cuenta las directrices del Ayuntamiento y la normativa de EMASESA.

De acuerdo con las recomendaciones de EMASESA para la instalación de redes de abastecimiento, se emplearán tuberías de fibrocemento timbradas a 20 atm., con carácter general. Sin embargo, en los enlaces con la red general y en los terrenos de rellenos poco consolidados se emplearán tuberías de hierro fundido. La dimensión mínima a emplear será de diámetro de 100 mm. Las velocidades de cálculo deberán mantenerse entre 0,5 y 1,5 m/seg.

Las válvulas, desagües, ventosas, hidrantes y. en general, todos los elementos de la red serán de tipo normalizado por EMASESA.

Aunque el uso final de la edificación no se conoce, se puede considerar que la mayor parte de las superficies se destinarán a almacenamiento. En consecuencia, será suficiente emplear en el cálculo un caudal instantáneo de 1 litro/seg. Ha., referido a la superficie total del Sector que asciende a 38,60 Has. El caudal instantáneo demandado por el ámbito de la actuación será de 38.60 litros/seg. Se recomienda, que en el cálculo de las arterias con hidrantes se considere un caudal adicional de 10 litros/seg.

### **V.7.b) Red de Saneamiento.**

V.7.b.1- General: Las infraestructuras propuestas están constituidas por colectores que efectuarán su vertido en el futuro colector Norte. Los nuevos colectores se instalarán en los ejes de las calzadas y tendrán un desarrollo que permita la recogida de todas las aguas superficiales y la de los vertidos de las parcelas en todos sus perímetros.

V.7.b.2- Características: Para la ejecución de la red se emplearán colectores circulares de hormigón enchufe-campana.

Cuando los caudales superen la capacidad de los colectores circulares se emplearán ovoides de 1,20 m como mínimo. Los ovoides serán prefabricados de hormigón.

Como complemento de la red se instalarán pozos de registro a distancias no superiores a 30 m. admitiéndose excepcionalmente llegar a 40 m. Tanto los pozos de registro como los imbornales serán de tipo normalizado por EMASESA. Las conexiones de imbornales a los pozos se harán con tuberías de hormigón-campana de diámetro 20 cm. y codos de gres.

Las velocidades de cálculo estarán comprendidas entre 0,5 y 3 m/seg., con el fin de evitar, respectivamente sedimentaciones y erosiones.

La profundidad mínima de la red será de 1 m. desde la clave hasta la rasante de las calzadas. Las tuberías de agua se instalarán siempre por encima de las de saneamiento y a una distancia mínima de 50 cm.

Para el dimensionamiento de las redes se considerarán los caudales siguientes:

V.7.b.2.a).- Aguas Residuales: El caudal de vertido será igual al abastecimiento de agua, con un total de 38,60 litros/seg. Este caudal es poco significativo en una red unitaria.

V.7.b.2.b).- Aguas Pluviales: Se adoptará una volumetría de 120 litros/seg. El coeficiente de escorrentía referido a la totalidad de la superficie deberá ser de 0,7. Este coeficiente corresponde a zonas de edificación densa con calles pavimentadas y aceras impermeables en la normativa de EMASESA. El caudal máximo correspondiente al área del PP será de:

$$Q=38,60 \times 120 \times 0,70 = 3.242,40 \text{ litros/seg}$$

### **V.7.c) Red Eléctrica.**

General: En los terrenos existen en la actualidad 3 redes aéreas que deben pasar subterráneas dentro del ámbito del Sector. Se plantea que estos tres nuevos circuitos sirvan para alimentar los centros de transformación previstos

La distribución se efectuará en anillo con el fin de garantizar la doble alimentación de los centros de transformación

El emplazamiento de los centros tiene carácter orientativo, habiéndose previsto en lo posible su ubicación en zonas abiertas. Se ha procurado que estén situados aproximadamente en el centro de gravedad de las cargas con el fin de reducir las caídas de tensión de las redes de B.T.

La red de M.T. se instalará directamente enterrada y se canalizará mediante tubos de P.V.C. hormigonado en los cruces de calzadas.

Tanto para las redes de M.T. y B.T., como para los Centros de Transformación se tendrán en cuenta las Normas y Reglamentos vigentes y las especificaciones de Compañía Sevillana de Electricidad.

Para el cálculo de las cargas se ha considerado que la zona industrial extensiva estarán destinadas a almacenamiento en un alto porcentaje de la superficie. En consecuencia se ha partido de una potencia máxima de 50W/m<sup>2</sup>e. se ha considerado así mismo una potencia de 50W/m<sup>2</sup>e para el equipamiento social (S), aplicado a la superficie de parcela y una potencia de 80W/m<sup>2</sup>e en la zona industrial intensiva, lo que supone una considerable reserva en relación con la futura superficie edificable.

Para el uso terciario se ha considerado una potencia simultánea de 80 W/m<sup>2</sup>e. Para el equipamiento deportivo se hecho reserva de 50 Kw.

De acuerdo con las bases de cálculo adoptadas en el Plan Parcial del que trae causa, las potencias totales inicialmente estimadas de cada una de las fases en el 2º T. Refundido, que se ajustaran a la ordenación y usos que finalmente resulte en los correspondientes proyectos de urbanización, son las siguientes:

#### **UE-1R**

Intensivo	101.248 m <sup>2</sup> e x 80w/m <sup>2</sup> e =	8.099,85 Kw
Extensivo	57.047 m <sup>2</sup> e x 50w/m <sup>2</sup> e =	2.852,35 Kw
Terciario	25.885 m <sup>2</sup> e x 80w/m <sup>2</sup> e =	2.070,80 Kw
Equip. Social	1.369 m <sup>2</sup> e x 50w/m <sup>2</sup> e =	68,45 Kw
Equip. Deportivo		50,00 Kw
Alumbrado Público		52,00 Kw
<b>TOTAL</b>		<b>13.193,45 Kw</b>

#### **UE-2R**

Extensivo	28.120 m <sup>2</sup> e x 50w/m <sup>2</sup> e =	1.406,00 Kw
Equip. Social	2.491m <sup>2</sup> e x 50w/m <sup>2</sup> e =	176,55 Kw
<b>TOTAL</b>		<b>1.582,55 Kw</b>

Admitiendo una simultaneidad global de 0,70 en Centro de Transformación y un factor de potencia de 0,90 la capacidad necesaria será:

UE-1R	13.193,45 Kw x 0,70 x 0,90 =	8.312,00 Kw
UE-2R	1.582,55 Kw x 0,70 x 0,90 =	997,00 Kw

Se ha previsto un total de 9 Centros de Transformación de 2 x 630 KVA. De capacidad máxima.

Algunos de estos Centros podrán equiparse con transformadores de 400 KVA. en algún caso si el conocimiento de las cargas definitivas lo permiten.

Asimismo podrá instalarse algún centro más si se produce una concentración puntual de potencia ó si interesa la instalación privada de abonado en M.T.

#### **V.7.d) Red de Alumbrado Público.**

V.7 d 1.- General: Se proyecta la instalación de alumbrado público para el abastecimiento de todo el Sector. Se emplearán fustes rectos o báculos galvanizados con luminarias cerradas y lámparas de V.S.A.P.

V.7.d.2.- Características: Para todo el ámbito de la actuación se ha previsto la instalación de 4 cuadros de alumbrado situados en la proximidad de 4 Centros de Transformación. Estos cuadros serán de tipo normalizado y dispondrán de sistemas de maniobra automática de encendido y apagado mediante reloj astronómico.

Los circuitos serán subterráneos, canalizados bajo tubo de P.V.C. con conductores de cobre de 6 mm<sup>2</sup>. como mínimo, y aislamiento para 1.000V.

En general existen en la ordenación planteada 2 tipos de viales: principal de 20 m. de anchura y secundario de 16 m. Se recomienda una iluminación media de 20 Lux para el vial principal, con una uniformidad media de 0'50 y una iluminación media superior a 15 Lux, para los viales secundarios, con una uniformidad media de 0'40. A tal efecto las luminarias se dispondrán en la forma siguiente:

- Vial principal de 20 m., instalación bilateral al tresbolillo.
- Vial secundario de 16 m., instalación unilateral.

#### **V.7.e) Telefonía.**

V.7.e.1 - General: Se proyecta una instalación de una cámara de registro sobre la canalización existente, que será el origen de la distribución de todo el Sector.

V 7.e.2 - Características: Desde este punto se prevé una canalización con conductos de diámetro 110 mm., en la que se instalarán cámaras de registro a distancias máximas 200 m., según Normas de la Cía TELEFÓNICA.

Desde las cámaras de registro de la canalización se llevará a cabo la distribución secundaria con conductos de diámetros 110 m. y 63 mm, y arquetas de registro tipo "D", situadas a no más de 120/140 m de distancia entre sí y en los cruces

Todos los elementos de la red deberán ser tipo normalizado por Telefónica, o suministrados por esta Compañía, en el marco del Convenio de colaboración que se suscriba, una vez se informe por esta Cía., lo proyectado en los Proyectos de Urbanización.

#### **V.7.f) Gas natural.**

Se realizará la infraestructura necesaria en el Sector, de acuerdo a las determinaciones de GAS ANDALUCÍA.

### **V.7.g) Otras condiciones.**

Las características que no se hayan especificado en los apartados anteriores responderán a las recogidas en "Condiciones de la Urbanización", art. 167 hasta el 178 Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira.

### **V.7.h) Gasoducto.**

Independientemente de todo lo anterior se estima necesario establecer las siguientes determinaciones en la ejecución de las obras de urbanización, para no afectar al trazado del gasoducto existente en el Sector

#### V.7.h.1) Condiciones generales

V.7.h.1.1.- Durante la realización de las obras, queda terminantemente prohibida la circulación indiscriminada de vehículos, así como el acopio de material sobre las instalaciones del gasoducto.

V.7.h.1.2.- Tanto los cambios de obra como los pasos definitivos que crucen el gasoducto se protegerán mediante losa de hormigón armado. Esta protección tendrá una longitud igual a la anchura de la calzada del camino incrementada en un metro a cada lado.

V.7.h.1.3.- El resto del trazo se estaquillará según dos líneas paralelas al eje de la tubería y a una distancia mínima de dos metros del mismo, disponiéndose entre las estacas, elementos de señalización (cintas reflectantes, balizas, etc....) que delimitan la zona prohibida.

V.7.h.1.4.- Los desmontes que se proyecte realizar con explosivos a una distancia inferior a 300 metros del gasoducto, deberán contar con una autorización de la Dirección General de Industria y Minas, que se basará en un estudio previo de vibraciones a realizar por empresa especializada y en presencia de ENAGAS, garantizando que en ningún momento la velocidad de las partículas en el emplazamiento del gasoducto supere los 30 m/seg. Las medidas mínimas se tomarán a una distancia mínima de 10 metros respecto al gasoducto.

V.7.h.1.5.- Con una semana de antelación al inicio de cualquier trabajo a menos de 10 metros del gasoducto, y 300 metros en caso de voladuras, deberán ponerse en contacto con el Centro de Mantenimiento en Sevilla.

V.7.h.1.6.- El replanteo de la traza del gasoducto, previo a cualquier actividad que afecte al gasoducto se realizará con medios electrónicos aportados por ENAGAS, completados con catas manuales. Los documentos gráficos que se utilicen con tal fin tendrán solamente un carácter orientativo.

V.7.h.1.7.- Los elementos exteriores de la instalación, incluso la banda de señalización, que resulten afectados por las obras serán reinstalados en aquellos puntos que indique el representante de ENAGAS. Si la conducción o el cable de telemando en su caso hubiera de descubrirse, se asegurarán las paredes de la zanja mediante entibación y se tomarán las medidas oportunas (entibado, apeo, etc....) que garantice indeformabilidad y defensa contra golpes o cualquier tipo de acciones.

V.7.h.1.8 - Todas las obras incluidas las de protección y señalización que consten en el proyecto aprobada, serán realizadas por cuenta del peticionario.

V.7.h.1.9.- terminados los trabajos, será presentado el permiso del Jefe de Centro de Mantenimiento a fin de hacer constar en su caso el cumplimiento de estas condiciones a los efectos oportunos.

V.7.h.1.10.- Todos los daños, averías o desperfectos que se ocasionen en el gasoducto, ya sea por causa de las obras o su establecimiento definitivo, serán de la entera responsabilidad del peticionario, incluso las derivadas de un eventual corte de suministro de gas.

#### V.7.h.2) Condiciones particulares

V.7.h.2.1- Previo a cualquier trabajo se realizarán catas a mano para ver la situación real de la tubería de gas

V.7.h.2.2.-En las zonas de calzada se procederá, previamente a cualquier movimiento de tierras, a proteger el gasoducto mediante losa de hormigón armado. La anchura de la losa será de 90 centímetros y su longitud superará en un metro al borde exterior de la explanación

V.7.h.2.3- En la zona del gasoducto, el compactado de las tongadas o capas de relleno será estático.

V.7.h.2.4- Los cruces serán inferiores respecto al gasoducto y con una separación mínima, entre generatrices más próximas, de 40 centímetros.

V.7.h.2.5.- En la zona de cruce se instalarán entre ambos servicios una losa de hormigón de 15 centímetros de espesor y una longitud de espesor de 2 metros, 1 metro a cada lado del eje del gasoducto.

V.7.h.2.6.- El paralelismo entre la tubería del alcantarillado y el gasoducto se realizarán con la mayor separación posible, y como mínimo a 1 metro entre generatrices más próximas.

V.7.h.2.7.- Los cruces de cables eléctricos con el gasoducto se realizarán bajo tubo de P.V.C. y éstos hormigonados; la separación entre servicios será la indicada en el punto.

V.7.h.2.8.- Las tomas de potencial e hitos de señalización que queden afectados se desplazarán a los puntos previamente acordados por ENAGAS y el contratista, dentro de la zona de servidumbre de la nueva vía.

V 7.h 2.9 - Todos los trabajos, en la zona de afección al gasoducto, se realizarán en presencia del personal de ENAGAS

Así pues, se tendrá en cuenta las zonas en que procedan, las condiciones que se reflejan en el punto siguiente.

## **V.8.- Red de comunicaciones local. Aparcamientos. Pavimentación.**

### **V.8.a) Red de comunicaciones local.**

El Plano de Proyecto P-4 recoge todas las características de la red viaria definida para Modificación de Elementos del Plan Parcial. El esquema básico de red de comunicaciones responde a una malla ortogonal que conforman las manzanas de la ordenación. Dicha red viaria se compone de una arteria principal estructurante que cruza completamente el sector uniendo la autovía A-92 con la carretera nacional 410, dos calles paralelas a ésta y tres calles ortogonales a las anteriores. Independientemente de todo ello se prevén vías de servicio de la A-92 y la SE-410.

### **V.8.b) Aparcamientos.**

La capacidad de aparcamiento prevista en la red viaria pública por Unidades de Ejecución es la siguiente:

UE-1R	1.808 Plazas
UE-2R	40 Plazas
TOTAL	1.848 PLAZAS

La superficie edificable total de usos Industrial y Terciario es de 212.300 m<sup>2</sup>e (la extensiva subzona 2<sup>a</sup> asciende a 42.231 m<sup>2</sup>e). En las Ordenanzas de la edificación se prevé la dotación de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>e de estos usos, excepto en la zona industrial extensiva subzona 2<sup>a</sup> que deberá establecerse 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup>e. Según se establece en el artículo 419 del PGOU, estas plazas deberán ser reservadas en el interior de las parcelas, independientemente de las necesarias para vehículos pesados relacionados con la actividad industrial o terciaria correspondiente.

De ello resultará una dotación total de 2.545 plazas que serán reservadas en el interior de las parcelas, con lo que se alcanza una reserva global superior a 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup>e, cumpliendo al mínimo tiempo lo previsto en el apartado d) del artículo 7 del anexo del Reglamento de Planeamiento que permite sólo un máximo del 50% de esta reserva en situación al aire libre aneja a la red viaria pública.

Independientemente de lo anterior se reservará en ambas situaciones un 2% como mínimo para usuarios minusválidos, según se establece en el apartado c) del artículo 7 del citado anexo.

### **V.8.c) Pavimentaciones.**

La composición de las secciones de determinara en función de las características del terreno, la intensidad de circulación media diaria, el índice de vehículos o ejes pesados, un incremento anual del 4% y un periodo de proyecto de 20 años.

Estos firmes serán en general del tipo flexible, excepto los aparcamientos de superficie, en los que se emplearán soleras de hormigón.

Hasta tanto no se produzca la edificación de las Manzanas, total o parcialmente, no deberán realizarse los tratamientos de acabado de acerados para evitar su deterioro.

# **ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**ANEXO I:  
RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE  
LAS MODIFICACIONES PUNTUALES DEL  
PLAN PARCIAL**

## ANEXO I: RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLAN PARCIAL

### ÍNDICE

1. Objeto.
2. Modificaciones Puntuales tramitadas.

#### 1. - Objeto.

El presente anexo tiene por objeto recoger de forma resumida los principales contenidos de las distintas modificaciones puntuales aprobadas que establecen las vigentes condiciones de desarrollo para el ámbito del Sector Industrial SUP-i4 "Cabeza Hermosa", del suelo calificado como "urbanizable programado industrial" en el PGOU)4 y que tras la Adaptación Parcial del planeamiento vigente en el municipio a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y del Decreto 11/2008, de 22 de enero, documento que clasifica el sector SUP-I.4 como Suelo Urbano Consolidado, por cuanto se han cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente quedando incluido en el Área de Planeamiento Aprobado APA-14, y pasa a denominarse APA 14 "SUP I.4-Cabeza Hermosa" (Área de planeamiento Aprobado nº 22), cuya ordenación pormenorizada se corresponde con la contenida en el Plan Parcial.

Y en base a los antecedentes, y la probación definitiva de la 3ª Modificación Puntual, en la que se recoge posibilitar la implantación de una Gran Superficie Minorista en la manzana conformada por las parcelas T3 e I4, que se unifican en una sola manzana T3, se procede a la redacción del presente documento para someterlo a aprobación como "4º Texto Refundido del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA" del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

#### 2.- Modificaciones Puntuales tramitadas.

Sobre el referido instrumento de planeamiento constan tramitadas tres modificaciones puntuales, procediéndose a recoger los aspectos relevantes de las mismas.

**A) - La primera modificación** puntual del Plan Parcial fue promovida por la Entidad Mercantil Eurosevilla 2000 S.A. propietaria del 88.60% de la superficie total del sector, en la que solicitaba Modificación de Elementos del Plan Parcial consistente en reordenar parcelas para los distintos usos previstos, tramitado con el expediente 30-P/00, resultando aprobado definitivamente el Pleno en sesión celebrada el 15 de marzo de 2.001 redactándose, a partir de dicha modificación, el 2º Texto Refundido del Plan Parcial del SUP I.4.

La aprobación definitiva de la Modificación Puntual fue publicada en el BOP nº 107 de fecha 11 de mayo de 2001, incluyendo en dicha publicación como anexo las ordenanzas de dicho Plan Parcial.

**B) - La segunda modificación** puntual fue promovida por la Entidad Mercantil Tecysu S.L. en la que se recogía actualizar y adaptar el articulado de las normas urbanísticas del Plan Parcial al articulado de las NNUU del PGOU, tramitado con expediente 25-P/2002, aprobado definitivamente el día 20 de enero de 2011, a partir de dicha modificación, se procede a la redacción del 3º Texto Refundido del Plan Parcial del SUP I.4.

La aprobación definitiva del 3º Texto Refundido fue publicada en el BOP nº 73 de fecha 30 de marzo de 2011, en el que se recoge *textualmente* "El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada con carácter ordinario el día 20 de enero de 2011, acordó aprobar definitivamente el tercer Texto Refundido del Plan Parcial del APA-14 «SUP-I4 CABEZA HERMOSA», resultante de la segunda modificación puntual del Plan Parcial de dicho ámbito referente al articulado de sus normas redactado por el arquitecto don Manuel Rodríguez Rivas, presentado con fecha 10 de enero de 2011, por la entidad TECYSU SL. (Expte. 3/2008-URPP), el cual ha sido objeto de inscripción y depósito en el Registro Municipal de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados con el número 3/2011, así como en el Registro Autonómico de Planeamiento con el número 4628. ...."

**C) - La tercera modificación** puntual del PGOU cuyo objeto era el cambio de uso industrial a terciario en manzana del APA-14 "SUP-i4 CABEZA HERMOSA", para la implantación de una gran superficie minorista en la avenida Príncipe de Asturias, 3 y calle Justicia, 2, conforme a la documentación aportada por la entidad Rusvel Gestión Integral S.A. con fecha 29 de agosto de 2016, comprensiva de:

- Modificación Puntual del PGOU y Documento de Alcance Ambiental: CSV 6F7PXFMFCSLFR9L4G4R6Y5HR4.
- Estudio de Movilidad: CSV 5FXHX7DF6MNCXRNRWZPNTPG64.
- y Estudio de la estructura comercial existente en la ciudad de Sevilla. Análisis comercial, sociodemográfico, territorial y valoración de los criterios contenidos en la Ley de Comercio Interior de Andalucía. Estudio sobre derechos e intereses de las personas consumidoras: CSV 3W6K9JYKKKJ5TWKWRRN746WSD.

Se presentó para aprobación provisional documento de modificación puntual del PGOU con esta fecha 21 de abril de 2017 (CSV: 55QRHC2F6737QWE67Y72NNKYA). Este documento incorpora un estudio de incidencia y adecuación paisajística de los usos y ordenación previstos exigido en el informe comercial así como el Informe Ambiental Estratégico.

Se presentó documento de modificación puntual del PGOU con esta fecha 14 de julio de 2017 (CSV: 6SGC9EK5JLMWMDP7XEZW3X7FH), en el que subsana los errores advertidos. Igualmente se pronuncia sobre el compromiso asumido por el promotor respecto a la presentación de un texto refundido del Plan Parcial del SUP-i4 con anterioridad a la solicitud de licencia de obra sobre la parcela objeto de la presente modificación del PGOU.

Que la modificación puntual fue sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada, formulando por el órgano autonómico competente en materia de medio ambiente el correspondiente Informe Ambiental Estratégico con fecha 10 de abril de 2017 en cumplimiento del artículo 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Del mismo se ha dado publicidad en el BOJA nº 91, de 16 de mayo de 2017.

Procediéndose a aprobar definitivamente en Pleno del ayuntamiento de fecha 20 de julio de 2017, la modificación puntual del PGOU para el cambio de uso industrial a terciario en manzana del APA-14 "SUP-i4 CABEZA HERMOSA", para la implantación de una gran superficie minorista en avenida Príncipe de Asturias, 3 y calle Justicia, 2, conforme al documento aportado por la entidad Rusvel Gestión Integral S.A. tramitado según expediente municipal núm. 7864/2016 diligenciado con el código seguro de verificación CSV: 6SGC9EK5JLMWMDP7XEZW3X7FH, validación en <http://ciudadalcala.sedelectronica.es>. Este documento incorpora, como se recoge en los apartados anteriores, un estudio de incidencia y adecuación paisajística de los usos y ordenación previstos exigido en el informe comercial así como el Informe Ambiental Estratégico. Asimismo es objeto de aprobación definitiva el Estudio de Movilidad que consta en dicho expediente diligenciado con el código seguro de verificación: CSV 5FXHX7DF6MNCXRNRWZPNTPG64, validación en <http://ciudadalcala.sedelectronica.es>, por ser parte del instrumento de planeamiento conforme establece el artículo 31.5 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

**ANEXO II:  
CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 104 A  
106 DEL TEXTO CONJUNTO DE LA LEY  
ANDALUZA 1/97 DE 18 DE JUNIO Y TEXTO  
REFUNDIDO LEY DEL SUELO 1/92, ASÍ  
COMO LOS ARTÍCULOS 46 Y 64 DEL  
REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

## **ANEXO II: CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 104 A 106 DEL TEXTO CONJUNTO DE LA LEY ANDALUZA 1/97 DE 18 DE JUNIO Y TEXTO REFUNDIDO LEY DEL SUELO 1/92. ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

### **ÍNDICE**

1. Introducción.
2. Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.
3. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios
4. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
5. Medios económicos de toda índole.
6. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
7. Relación de propietarios afectados.

### **1.- Introducción.**

La posibilidad de la redacción y ejecución, tanto de los Planes Parciales, como de los Proyectos de Urbanización por parte de la iniciativa privada está especificada en los artículos 104 a 106 y 141 DEL TEXTO CONJUNTO DE LA LEY ANDALUZA 1/97 DE 18 DE JUNIO CON LOS PRECEPTOS EN VIGOR DEL TEXTO REFUNDIDO 1/92.

La presente Modificación de Elementos del Plan Parcial, se elabora de acuerdo con estas especificaciones, para cuya ejecución la Entidad Promotora se apoya en las siguientes bases:

- a. Aportación de un terreno cuyas condiciones intrínsecas son excelentes para el uso que se propone, tanto por su localización, como por su revalorización estética, que se conseguirá mediante el desarrollo propuesto.
- b. Realizar el proceso que exige la planificación para adecuar los terrenos al desarrollo urbano, para lo que es preciso movilizar grandes y variados recursos, tanto humanos como económicos.

Como se expresa en los ya mencionados artículos, así como en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento, los planes de iniciativa particular deberán contener además de las determinaciones del artículo 45 (Reglamento de Planeamiento), las siguientes:

- a. Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación (Artículo 46)
- b. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios (Artículo 46).
- c. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos (Artículo 46).
- d. Medios económicos de toda índole (Artículo 46).
- e. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización (Artículo 64).
- f. Relación de propietarios afectados (Artículo 64)

## **2.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.**

La ejecución de las obras de urbanización se promoverá por la Junta de Compensación que se constituya en el seno de cada una de las Unidades de ejecución que se delimitan (UE-1R, UE-2R).

Las actuaciones que corresponden a cada una de las mismas son las siguientes:

- a. Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación suscrito por propietarios que representen al menos el 60 por ciento de la superficie de la Unidad de Ejecución
- b. Constitución de la Junta de Compensación. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Bases y Estatutos, se constituirá la Junta de Compensación mediante escritura pública.
- c. Proyecto de Compensación. Una vez aprobado por la Junta, se elevará a la aprobación definitiva de la Administración actuante, que procederá a otorgar escritura pública de la reparcelación para ser inscrita en el Registro de la Propiedad.
- d. Proyecto de Urbanización. En el supuesto de que no se opte por un Proyecto de Urbanización unitario para todo el Sector, deberá redactarse uno por cada Unidad de Ejecución con cargo a los miembros de la Junta y presentado al Ayuntamiento para su aprobación.
- e. Ejecución de las obras de Urbanización. Las obras de urbanización que se realicen en la unidad de ejecución, serán a cargo de la Junta y contratadas por ella.
- f. Cesión de terrenos y obras de Urbanización

## **3.- Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios.**

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización, son los que se estipulan en el Plan de Etapas del presente Plan.

La futura ejecución del paso inferior bajo la Autovía A-92, una vez definida la propuesta de solución idónea, será financiada con cargo a las distintas promociones de las dos márgenes de la autovía incluyendo los terrenos de este Sector (SUP-i4) cualquiera que sea el estado de ejecución del mismo en el momento en que se acometen las obras. El correspondiente proyecto de contribuciones especiales o figura equivalente determinará la participación en aquellas.

Las obras de urbanización y conservación de la misma, con sus correspondientes instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía, corresponderán a la Junta de Compensación y en su momento, a la comunidad o comunidades de propietarios, que deberá constituirse, en entidad de conservación hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento, que será el responsable final del mantenimiento de la Urbanización. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda prever que la conservación de uno o varios servicios e instalaciones corra a cargo de la Entidad de Conservación según lo expresado en el artículo 68 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Deberán cederse, a favor del Ayuntamiento, las áreas que se indican en el sub-apartado 3-2.7, del presente documento y que se señalan gráficamente en el Plano de Proyecto P-4, además del área correspondiente al exceso de aprovechamiento del Sector.

El Ayuntamiento, en la aprobación definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos, nombrará a su representante en cada Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución correspondiente, como miembro de la misma.

#### 4.- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

Las garantías a que se refiere este apartado corresponderán a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, art 46 párrafo "C", donde se establece un importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del presente Plan Parcial, desglosado en cada Unidad de Ejecución.

Las garantías podrán presentarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

#### 5.- Medios económicos de toda índole.

Los medios económicos para la realización del Plan, son en primer lugar la titularidad de los terrenos, que pueden ser aportados para la obtención de créditos con los cuales se financien las obras de urbanización. En segundo lugar, el patrimonio personal de los propietarios, y en tercer lugar, la autofinanciación mediante la venta de parcelas.

#### 6.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

La justificación de la necesidad y conveniencia de la presente urbanización está expuesta en el conjunto de los documentos que forman el presente Plan.

#### 7.- Relación de propietarios afectados.

Los propietarios del conjunto de los terrenos así como las superficies y porcentajes de los mismos son:

PROPIETARIOS		SUPERFICIE	%
1	Hermanos Salguero Marín S.L. representado por D. José Salguero Marín DNI 28.258.074, Domicilio: C/ Malasmañanas 78, 41500 Alcalá de Guadaíra Tlf 955614494	12.014	3,11
2	D. Manuel y D. José Delgado Fierro	9.291	2,41
3	Cuesta del Guadaíra S.L. representado por D. Evelio Perea Pérez con DNI 25.854.657 y domicilio C/ Fray Francisco de Pareja 27 (SEVILLA)	10.871	2,82
4	Promociones EURO Sevilla S.A. con CIF A-41.994.401 Avda. de la Innovación s/n, Edificio Espacio, Módulo 211-212 41020 Sevilla tlf 955611146	353.824	91,66
5 A			
5 B			
5 C			
5 D			
5 E			
5 F			
6			
7			
8			
9			
<b>TOTAL</b>		<b>386.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## **DOCUMENTO "B": PLANOS DE INFORMACIÓN.**

- Plano nº I.1-Situación
- Plano nº I.2- Topográfico existente
- Plano nº I.3- Edificaciones. Usos existentes
- Plano nº I.4- Fincas Registrales. Aportadas al sector
- Plano nº I.5-Clasificación del suelo y usos globales en el PGOU
- Plano nº I.6- Régimen y gestión del suelo en el PGOU
- Plano nº I.7- Régimen y gestión del suelo en el PGOU
- Plano nº I.8- Clasificación del suelo y regulación de la edificación en el PGOU
- Plano nº I.9- Clasificación del suelo y regulación de la edificación en el PGOU
- Plano nº I.10- Red viaria: alineaciones y rasantes en el PGOU
- Plano nº I.11- Red viaria: alineaciones y rasantes en el PGOU
- Plano nº I.12 – Red Principal de agua en el término, en el PGOU
- Plano nº I.13- Red de distribución de agua en suelo industrial en el PGOU
- Plano nº I.14 - Red de distribución de agua en suelo industrial en el PGOU
- Plano nº I.15 – Red principal de saneamiento en el término en el PGOU
- Plano nº I.16 - Red de saneamiento en el suelo industrial en el PGOU
- Plano nº I.17 - Red de saneamiento en el suelo industrial en el PGOU
- Plano nº I.18 – Red alimentación eléctrica en el término, en el PGOU
- Plano nº I.19 – Canalizaciones de redes de gas y teléfono, en el PGOU

## **DOCUMENTO "C": PLANOS DE PROYECTO.**

- Plano nº P-1- Delimitación del sector
- Plano nº P-2- Planta general. Zonificación
- Plano nº P-3- Estructura Urbana
- Plano nº P-4- Red Viaria, alineaciones, secciones tipo viario
- Plano nº P-5- Perfiles longitudinales
- Plano nº P-6- Perfiles longitudinales
- Plano nº P-7- Perfiles longitudinales
- Plano nº P-8- Esquema de instalación. Abastecimiento de agua
- Plano nº P-9- Esquemas de instalación de saneamiento
- Plano nº P-10- Esquema red de tendido. Media tensión
- Plano nº P-11- Esquema de canalizaciones. Baja tensión
- Plano nº P-12-Esquema de instalación. Alumbrado público
- Plano nº P-13- Esquema de redes de telefonía
- Plano nº P-14- Unidades de Ejecución
- Plano nº P-15- Información ordenación de ámbitos con Estudio de Detalle Aprobado.

# **DOCUMENTO "D": ORDENANZAS REGULADORAS**

## **TITULO I GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.**

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 2.- Vigencia, revisión y modificaciones.

Artículo 3.- Reglamentación urbanística y terminología de conceptos del PGOU.

Artículo 4.- Relación con la Legislación vigente.

## **TITULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

### **CAPITULO I – CALIFICACIONES DEL SUELO.**

Artículo 5.- Zona de uso Industrial (I).

Artículo 6.- Zona de uso Terciario (T).

Artículo 7.- Zona de Áreas Libre (EL).

Artículo 8.- Zona de Equipamientos y Servicios Públicos.

Artículo 9.- Viario.

### **CAPITULO II – REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO.**

Artículo 10.- Proyecto de Urbanización.

Artículo 11.- Proyectos de Parcelación.

Artículo 12.- Estudio de Detalle.

## **TITULO III NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

### **CAPITULO I - CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.**

Artículo 13.- Protección para el uso viario.

Artículo 14 - Accesos.

Artículo 15.- Conexión con las redes del servicio.

### **CAPITULO II- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS**

#### **SECCIÓN I- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

Artículo 16 - Definiciones de parcelas.

Artículo 17.- Posición de la edificación

Artículo 18 - Ocupación de parcela.

Artículo 19 -Aprovechamiento

#### **SECCIÓN II - CONDICIÓN DE VOLUMEN**

Artículo 20.- Condiciones de volumen.

#### **SECCIÓN III- CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS.**

Artículo 21.- Calidad.

Artículo 22.- Higiene.

Artículo 23.- Dotaciones y Servicios.

Artículo 24.- Seguridad y accesibilidad.

Artículo 25.- Aparcamientos.

#### **SECCIÓN IV - CONDICIÓN ESTÉTICAS**

Artículo 26.- Estéticas.

#### **SECCIÓN V - CONDICIONES GENERALES DE USO**

Artículo 27.- Clasificación de usos.

Artículo 28.- Usos globales y pormenorizados del Sector.

### **CAPITULO III - NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

#### **SECCIÓN I.- ZONA INDUSTRIAL.**

Artículo 29.- Ámbito y tipología

Artículo 30.- Condiciones de uso.

Artículo 31.- Condiciones de la parcela

Artículo 32.- Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

Artículo 33.- Separación a linderos.

Artículo 34.- Ocupación de la parcela.

Artículo 35.- Condiciones de la edificabilidad.

Artículo 36.- Altura de la Edificación.

Artículo 37.- Salientes en la alineación oficial exterior.

Artículo 38.- Dotación de aparcamiento.

Artículo 39.- Condiciones de los minipolígonos Industriales.

Artículo 40.- Cerramiento de parcelas.

#### SECCIÓN II.- ZONA DE TERCARIO

Artículo 41.- Ámbito y tipología

Artículo 42.- Condiciones de uso.

Artículo 43.- Condiciones de parcela

Artículo 44 - Posición del edificio respecto a la alineación exterior y linderos.

Artículo 45.- Ocupación de la parcela

Artículo 46.- Condiciones de la edificabilidad

Artículo 47.- Altura edificación

Artículo 48.- Salientes en la alineación oficial exterior

Artículo 49.- Dotación de aparcamiento

Artículo 50 - Cerramiento de parcelas

#### SECCIÓN III.- ZONA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 51.- Ámbito.

Artículo 52 - Condiciones de uso.

Artículo 53 - Condiciones de urbanización y concesiones especiales

#### SECCIÓN IV.- ZONA DEPORTIVA.

Artículo 54 - Ámbito.

Artículo 55 - Condiciones de uso

Artículo 56 - Condiciones de parcelación.

Artículo 57.- Tipología.

Artículo 58.- Edificabilidad máxima.

Artículo 59 - Altura máxima.

#### SECCIÓN V.- ZONAS DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Artículo 60.- Ámbito

Artículo 61 -Condiciones de uso.

Artículo 62 - Condiciones de la parcelación.

Artículo 63.- Tipología.

Artículo 64 - Edificabilidad máxima.

Artículo 65 - Altura máxima.

#### SECCIÓN VI.- ZONA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS.

Artículo 66.- Delimitación.

Artículo 67 - Condiciones de uso.

Artículo 68 - Tipología.

Artículo 69.- Altura máxima.

#### SECCIÓN VII- ZONA DE VIARIO.

Artículo 70.-Ambito

Artículo 71.-Condiciones de uso.

**TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO**

**CAPÍTULO I: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO**

Artículo 72.- Protección del Medio Físico

Artículo 73.- Efectos.

Artículo 74.- Condiciones generales de protección

Artículo 75.- Condiciones particulares de protección de la manzana T-3 (R)

**ANEXO I, a las NNUU del APA-14 "SUP-I-4- (Cabeza Hermosa): "MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS"**

**ANEXO II, a las NNUU del APA-14 "SUP-I-4- (Cabeza Hermosa): "PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL AMBIENTAL".**

## **TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.**

### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Regulatoras es el del Plan Parcial del Sector Industrial S.U.P.-i4 denominado 'CERRO CABEZA HERMOSA', y tienen ser objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P. el 24 de Marzo de 1.995.

El presente documento se conforma como "TEXTO REFUNDIDO" aunando las Normas Urbanísticas originales con las resultantes de las distintas modificaciones aprobadas definitivamente.

### **Artículo 2. Vigencia, revisión y modificaciones.**

2.1.- La presente Modificación de Elementos del Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, salvo revisión o modificaciones que le puedan ser introducidas.

2.2.- Para su revisión o modificación, se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2.3.- Cuando las modificaciones sean de tal naturaleza que impliquen un cambio de tipología u ordenanza, dentro de los previstos en el P.G.O.U. o apertura de nuevas calles, se realizará como en el presente caso una Modificación de Elementos del Plan Parcial, sin que por ello se puedan alterar los parámetros máximos asignados de aprovechamiento.

### **Artículo 3.- Reglamentación urbanística y terminología de conceptos del PGOU.**

La reglamentación urbanística y la terminología de conceptos del Plan General Municipal se considerarán parte integrante de estas Ordenanzas, en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten aunque no se incluyan en este documento.

### **Artículo 4.- Relación con la legislación vigente.**

Las determinaciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la Ley del Suelo y sus Reglamentos, que deberán considerarse como de aplicación en los aspectos no previstos en las presentes Ordenanzas o en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana Municipal.

## **TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO-**

### **CAPITULO I.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

#### **Artículo 5.- Zona de uso Industrial.**

A.- Subzona Industrial Intensiva (I) (Submanzanas I1, I2, I3).

B.- Subzona Industrial Extensiva (E) (Submanzanas E1, E2, E3).

5.1.- Uso y dominio: privado.

5.2.- Uso Característico: industrial en categorías I y II.

5.3.- Usos Compatibles:

- 5.3.A.- Subzona Industrial Intensiva (I)  
(Submanzanas I1, I2, I3).

Los establecidos en el apartado 2 del artículo 410 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Municipal.

- 5.3.B.- Subzona Industrial Extensiva (E)  
(Submanzanas E1, E2, E3).

Los establecidos en el apartado 3 del artículo 410 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Municipal, incluido el tipo alimentario.

#### **Artículo 6.- Zona de uso Terciario (T) (Submanzanas T1, T2, T3, T4).**

6.1.-Uso y dominio: privado

6.2.- Usos característicos: hospedaje, comercio y oficinas en sus tres categorías. Con carácter exclusivo, se destinará a comercio el correspondiente al 1% del ámbito del Sector, para cumplimentar el artículo 11-2 del ANEXO del Reglamento de Planeamiento.

6.3.- Usos Compatibles: los establecidos en el artículo 423 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.

#### **Artículo 7.- Zona de Áreas Libres (EL). (Submanzanas EL1, EL2, EL3, EL4, EL5, EL6, EL7, EL8, EL9).**

7.1- Uso y dominio: público.

7.2.- Usos característicos: espacio libre de jardines área de juegos de niños y espacios peatonales.

7.3.- Usos Compatibles: los establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 345 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

#### **Artículo 8.- Zona de Equipamiento y Servicios Públicos. (Submanzanas D, S, ISU).**

8.1.- Uso y dominio: público.

8.2- Usos característicos:

- Equipamiento Deportivo (D)
- Equipamiento Social (S).

- Infraestructuras y servicios urbanos (ISU).

8.3- Usos Compatibles: los establecidos en los apartados 340 y 341 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

#### **Artículo 9.- Viario.**

9.1.- Uso y dominio: público

9.2.- Uso exclusivo: viario rodado y peatonal

### **CAPITULO II. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO.**

#### **Artículo 10.-Proyecto de urbanización.**

10.1.- No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviese aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente

10.2.- Los Proyectos de Urbanización se redactarán para cada una de las Unidades de Ejecución, por la Junta de Compensación respectiva, con sometimiento a las directrices de ordenación, y de trazado y esquemas de redes, contenidos en el presente Plan Parcial.

10.3.- Deberá contener los proyectos técnicos correspondientes a las acometidas generales de los distintos servicios y a los accesos a Sistemas Generales Viarios.

#### **Artículo 11.-Proyectos de Parcelación.**

11.1. -Serán obligatorios cuando se pretenda la edificación parcial de una submanzana.

11.2. - Su ámbito mínimo será el de la submanzana.

11.3. - Su objeto es el de definir las parcelas edificables de la submanzana.

#### **Artículo 12.- Estudios de Detalle**

12.1.- Serán obligatorios cuando se plantee la edificación parcial de una submanzana, se pretenda una ordenación de volumen edificatorio dentro de la submanzana, se realice la actuación por parcelas o se pretenda completar la red viaria pública con un viario interno de acceso privado a parcelas.

12.2. - Su objeto será la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas ordenanzas, así como el establecimiento de las alineaciones y rasantes exactas de la edificación para la submanzana completa, sin perjuicio de otros que pudieran considerarse convenientes dentro de los previstos por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

### **TITULO III. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **CAPITULO I. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.**

##### **Artículo 13.- Protección para el uso viario.**

13.1.- Las obras sobre solares deberán estar valladas sin sobrepasar las alineaciones públicas establecidas en el Plan Parcial. El vallado deberá tener al menos 2 metros de altura y cuando exista una edificación a menos de 6 metros de distancia deberá ser opaco y resistente a los impactos, sólo permitiéndose el vallado de tela metálica mallada cuando estén a mayor distancia.

13.2.- Cuando esté debidamente justificado y así conste en la licencia municipal de obras, se podrán ocupar espacios públicos del viario. En este caso se dispondrá siempre de una señalización adecuada en calzadas de tráfico rodado con señales luminosas nocturnas y vallas reflectantes. Asimismo, en los casos que existan peligro de caída de materiales se dispondrá además de las medidas de seguridad de la propia edificación de un paso peatonal cubierto con tablas a lo largo del acerado colindante con la obra.

##### **Artículo 14.- Accesos.**

14.1.- Los accesos de las obras deberán estar claramente señalados con placas de tráfico y señales luminosas desde una distancia mínima de 50 mts.

14.2.- No se podrá ocupar la calzada rodada, salvo que así se previese en la licencia de edificación, con vallas, tablas, etc., para facilitar la entrada en la obra. En los acerados se señalará la entrada en las obras de los vehículos necesarios y se establecerá la protección necesaria para mantener el tráfico de peatones con las mínimas interferencias.

14.3.- Los desperfectos causados por los accesos a obras en las vías públicas deberán ser los mínimos posibles y estar subsanados por completo previamente a la petición de la licencia municipal de ocupación.

##### **Artículo 15.-Conexión con las redes del servicio.**

En cualquier obra de conexión con una de las redes de infraestructuras que estuviesen de servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias que impidan el corte temporal del mismo a otros usuarios con la obligación de la reposición a su estado primitivo, previa a la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

#### **CAPITULO II. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.**

##### **SECCIÓN I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

##### **Artículo 16.- Definiciones de parcelas.**

Las definiciones de parcelas, según artículos 199 a 206 del PGOU Municipal.

**Artículo 17.-Posición de la edificación.**

Las definiciones de sobre la posición de la edificación según los artículos 207 a 210 del P.G.O.U. Municipal.

**Artículo 18.-Ocupación de parcela.**

Las definiciones sobre ocupación de parcela, según artículos 211 a 215 del P.G.O.U. Municipal.

**Artículo 19.-Aprovechamientos.**

Las definiciones sobre aprovechamientos las de parcelas, según artículos 216 a 220 del PGOU Municipal.

**SECCIÓN II. CONDICIÓN DE VOLUMEN.**

**Artículo 20.-Condiciones de volumen.**

Las definiciones de las condiciones de volumen según artículos 221 a 232 del P.G.O.U. Municipal.

**SECCIÓN III. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS.**

**Artículo 21.-Calidad.**

Las condiciones de calidad según artículos 234 a 237 del P.G.O.U. Municipal.

**Artículo 22.-Higiene.**

Las condiciones de higiene según artículos 234 a 237 del P.G.O.U. Municipal.

**Artículo 23.-Dotaciones y servicios.**

Las condiciones de dotaciones y servicios, según artículos 245 a 253 del P.G.O.U. Municipal

**Artículo 24.-Seguridad y accesibilidad.**

Las condiciones de seguridad y accesibilidad, según artículos 254 a 264 del P.G.O.U. Municipal.

**Artículo 25.-Aparcamientos.**

Las condiciones de los aparcamientos, según artículos 265 a 271 del P.G.O.U. Municipal

## **SECCIÓN IV CONDICIONES ESTÉTICAS.**

### **Artículo 26.-Estéticas.**

Las definiciones de las condiciones estéticas, según artículos 272 a 287 del P.G.O.U. Municipal.

## **SECCIÓN V. CONDICIONES GENERALES DE USO.**

### **Artículo 27.-Clasificación de usos.**

(Artículos 291,292 y 294 del P.G.O.U. Municipal).

27.1.- Usos globales v pormenorizados.

27.1.1- Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan General asigna a los sectores del suelo urbanizable.

27.1.2. - Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el Plan Parcial asigna a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos

27.2.- Usos característicos, compatibles y prohibidos.

27.2.1. - Uso característico, es aquel que caracteriza la utilización de una parcela, manzana o submanzana por ser predominante y de implantación mayoritaria en las mismas.

27.2.2. - Uso Compatible, es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter.

27.2.3. - Uso prohibido, es el que impiden las presentes Ordenanzas por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación.

27.3.- Usos públicos y privados.

27.3.1.- Usos públicos son los realizados o bien prestados por la Administración o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Ningún uso público podrá ser sustituido por un uso privado salvo expresa autorización del Plan.

27.3.2.- Usos privados, son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

### **Artículo 28 -Usos globales y pormenorizados del Sector.**

El uso global que el P.G.O.U. municipal asigna al sector es el de productivo, además de los correspondientes usos de equipamiento, servicios públicos, espacios libres públicos y comunicación.

28.a).- Productivo.

28.a.1. Hospedaje (definición artículo 306 del P.G.O.U.) comprende aquel, cuya actividad es la de dar alojamiento temporal, ya sea de forma temporal o colectiva.

28.a.2. Industrial (definición artículo 308 del P.G.O.U.):

- Categoría I: comprende los talleres, pequeñas industrias o almacenes de superficie no mayor a 250 m<sup>2</sup> que no son molestas, nocivas o peligrosas.

Categoría II: comprende las actividades molestas, insalubres o nocivas admitidas en zonas industriales."

28.a.3.- Comercial (definición artículo 322 del P.G.O.U.):

Categoría I: tipo de tienda tradicional con una superficie de venta no mayor a 300 m<sup>2</sup>."

Categoría II: comprende los tipos de superficies con superficie de venta no mayor a 1.000 m<sup>2</sup>.

Categoría III: Comprende las grandes superficies comerciales bajo una firma de dimensiones superiores a 1.000 m<sup>2</sup>.

28.a.4.- Oficinas (definición artículo 332 del P.G.O.U):

Se considera así a las actividades cuya forma principal es prestar servicios administrativos, técnicos financieros, de información y otros, tanto pura de oficinas así como funciones de esta naturaleza asociada a otras actividades (industria).

28.b.- Equipamientos y servicios públicos (definición artículo 338 del P.G.O.U)

28.b.1.- Equipamiento Social (S): comprende los servicios de niveles público y social local

28.b.2.- Equipamiento Deportivo (D): comprende las instalaciones destinadas a las enseñanzas y práctica de la cultura física y los deportes

28.b.3.- I.S.U.: instalaciones de servicios urbanos, mediante las cuales se provee de servicios varios al ciudadano.

28.c - Espacios libres públicos: (definición en el artículo 343 del P.G.O.U.):

28.c.1.- Áreas Ajardinadas: corresponde a las áreas de superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup> en las que puede inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

28.c.2 - Áreas peatonales corresponde a las áreas mayores de 1000 m<sup>2</sup> en las que se puede inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro destinadas al reposo, recreo pasivo, paseo y circulación peatonal.

28.d.- Comunicación (definición artículo 350 del P.G.O.U.):  
Comprende la red viaria estructurante, la red viaria rodada y peatonal, local y la correspondiente dotación de aparcamientos.

### **CAPÍTULO III.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

#### **SECCIÓN I. ZONA INDUSTRIAL**

##### **Artículo 29.- Ámbito y Tipología**

29.1.- Sus ámbitos de aplicación son las zonas delimitadas en el plano de Proyecto P-4, con los códigos:

Zona Industrial Intensiva (I).

Zona Industrial Extensiva (E):

- Subzona 1ª (E-1ª).
- Subzona 2ª (E-2ª).

29.2.- Tipología.- Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación industrial adosada en la zona Industrial Intensiva (I) y edificación industrial exenta en la zona industrial Extensiva (E). La Tipología pareada solo se permitirá en el caso de proyectos conjuntos por cada dos parcelas y siempre que no dejen medianeras existentes a la vista.

##### **Artículo 30.-Condiciones de Uso.**

30.1-Uso Característico: Industrial en categorías I y II.

30.2.- Usos Compatibles:

Son usos compatibles los que se señalan a continuación, para cada zona, con las condiciones siguientes:

3.2.1.- Zona Industrial Intensiva (I)

a) productivo

- Comercio en categorías I y II
- Oficinas.

b) Equipamiento y Servicios Públicos

Se admiten los usos sociocultural, deportivo, público-administrativo, servicios urbanos e infraestructurales

30.2.2. - Zona Industria Extensiva (E).

a) Residencial. Se admite una vivienda por parcela adscrita al edificio industrial con una superficie máxima de ciento veinticinco (125) metros cuadrados.

b) Productivo:

- Hospedaje.

- Comercio en las categorías I, II y III, incluso tipo alimentario.
- Oficinas

c) Equipamiento y servicios públicos:

Se admiten todos los usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo

### **Artículo 31.-Condiciones de la parcela.**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten parcelas que incumplan las condiciones siguientes:

31.1.- Longitud mínima del lindero frontal:

- a) Zona Industrial Intensiva (I): diez (10) metros
- b) Zona Industrial Extensiva (E): cuarenta (40) metros.

31.2.- Superficie mínima de parcela

- Subzona Industrial Intensiva (I): Doscientos (200) metros.
- Subzona Industrial Extensiva (E): Dos mil (2.000) metros."

31.3 - La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal

### **Artículo 32.-Posición del edificio respecto a la alineación exterior.**

32.1. - Según las zonas la posición del edificio respecto a la alineación exterior será la siguiente:

Zona Industrial Intensiva (I): La edificación deberá situar su línea de fachada en la alineación exterior, salvo en aquellas parcelas con un frente superior a veinte metros, en las que puede separarse la edificación de la misma, siempre un mínimo de seis (6) metros.

En este punto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.

- Zona Industrial Extensiva (E) Se establece un retranqueo mínimo de ocho (8) metros.

32.2 - El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo instalaciones como depuradoras, depósitos de agua, combustible o similares necesarios para el desarrollo de la actividad cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado o cerramientos opacos traslúcidos. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles carga o depósitos, deberá hacerse en consecuencia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

### **Artículo 33.- Separación a linderos**

Zona Industrial Intensivo (I): En general la edificación estará adosada a lindero lateral. En caso de proyecto conjunto para dos parcelas, y siempre que no existan medianeras ya ejecutadas en las parcelas colindantes, podrá parearse la edificación, siendo el retranqueo mínimo de 3 metros al lindero lateral.

Zona Industrial Extensivo (E):

- Subzona 1ª: Se establece un retranqueo de la edificación a lindero lateral y testero equivalente a la mitad de la altura y como mínimo cinco (5) metros, excepto en la edificación pareada que estará adosada en uno de sus linderos laterales
- Subzona 2ª: Se establece un retranqueo de la edificación a lindero lateral y testero equivalente a la mitad de la altura y como mínimo de ocho (8) metros.

### **Artículo 34.- Ocupación de la parcela.**

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada subzona, que será el siguiente, considerando en cualquier caso la resultante de aplicar los retranqueos fijados en relación a la alineación exterior, linderos laterales y trastero.

- Subzona Industrial Intensiva (I) 100%.
- Subzona Industrial Extensiva (E) 60%.

### **Artículo 35.-Condiciones de la edificabilidad.**

El coeficiente de edificabilidad máxima por parcela para cada subzona es el siguiente.

- Subzona Industrial Intensiva (I): Un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela
- Subzona Industrial Extensiva (E): Cero con siete (0.7) metros cuadrados construidos por metros cuadrado de parcela.

### **Artículo 36.-Altura de la Edificación.**

36.1. - Altura máxima de la edificación en número de plantas en cada zona será la siguiente:

- Submanzana Industrial Intensiva (I): dos (baja+1).
- Submanzana Zona Industrial Extensiva (E): tres (baja+2).

36.2 - Altura máxima de edificación en metros por cada submanzana será la siguiente:

- Submanzana Industrial Intensiva (I): Doce (12) metros
- Submanzana Industrial Extensiva (E): Veinte (20) metros.

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

36.4- Los semisótanos, cuya altura sobre la rasante correspondiente, sea superior a uno cincuenta (1.50) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

36.5.- La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

36.6- Adaptación topográfica Considerando las necesidades de la actividad industrial extensiva o usos compatibles, en relación a la creación de plataformas planas de producción, de grandes dimensiones, se considerará para la fijación de la cota de planta baja, el centro geométrico de la parcela relacionada con la rasante de la calzada, situada en el centro de la fachada en su tramo más importante. La diferencia de cotas entre ese centro de calzada y el centro geométrico no deberá superar los 1,50 m. La diferencia de cotas entre dicha plataforma y cualquier punto de la calzada será inferior a 5 m. debiendo resolver el acuerdo mediante talud natural con pendiente 1:1 como mínimo ó muro de contención de tierras.

#### **Artículo 37.-Salientes en la alineación oficial exterior.**

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios con sujeción a las condiciones generales del Título VIII de las Normas del P.G.O.U.

#### **Artículo 38.-Dotación de aparcamiento.**

Se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza cada cien (100) metros cuadrados construidos, destinado al aparcamiento de vehículos. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad industrial.

#### **Artículo 39- Condiciones de los minipolígonos Industriales.**

39.1. - En ambas subzonas se admite la ejecución de minipoligonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:

- a. No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados.
- b. Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para la subzona que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de 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 de alineación exterior.
- d. No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para la subzona que les sea de aplicación.
- e. Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros. En todo caso la sección del viario no será inferior a 14,50 metros en vías de doble sentido, y a 12 metros en vías de sentido único.
- f. La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.
- g. El espacio libre común se escritura en proindiviso.

39.2 - En todo caso, para la ejecución de un minipolígono será necesaria la realización de un proyecto unitario de modo que quede resuelto, para el conjunto y cada una de las partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el

conjunto de 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 podrá concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.

#### **Artículo 40.-Cerramiento 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:

40.1.- La altura máxima de la cerca será de dos (2) metros y dispondrá de puerta practicable.

40.2.- Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, con la calidad y condiciones acordes con la fachada de la edificación.

### **SECCIÓN II. ZONA DE TERCIARIO**

#### **Artículo 41.- Ámbito y tipología**

41.1.- Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en el Plano de Proyecto P-4, con el código Zona Terciario (T)

41.2- Tipología.- Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación terciaria pareada o exenta en la Zona de uso Terciario.

#### **Artículo 42.-Condiciones de Uso.**

42.1 .- Uso Característico: es el de Hospedaje, oficinas y comercio en sus tres categorías, en las que se incluye el uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista. Con carácter exclusivo en la manzana T3, se destinará a comercio el correspondiente al 1% del ámbito del Sector, para cumplimentar el artículo 11. 2 del Reglamento de Planeamiento de carácter privado procedente del planeamiento de desarrollo culminado y que quedara integrado en el conjunto de la manzana.

42.2.- Usos Compatibles:

a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de la vivienda.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados: Educativo, Socio-cultural, Religioso, Sanitario-asistencial, Deportivo y Público-administrativo. Los servicios Infraestructurales relacionados con el servicio de Telecomunicaciones se permiten en situación de planta baja.

c) Productivo, siempre ligado a la actividad Terciaria principal: Industrial en categoría I y situación A, así como en categoría II, hasta 250 m<sup>2</sup> en situación A. En áreas de uso característico industrial, se admitirá en categoría II sin límite de superficie.

#### **Artículo 43.-Condiciones de la parcela.**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan para cada una de las subzonas las condiciones siguientes:

43.1.- Longitud mínima de lindero frontal: veinte (20) metros

43.1-Superficie mínima de parcela quinientos (500) metros.

43.1.- La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

#### **Artículo 44.-Posición del edificio respecto a la alineación exterior y linderos.**

La posición del edificio en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto.

#### **Artículo 45.-Ocupación de la parcela.**

No podrá ocuparse por la edificación sobre o bajo rasante, una superficie que sea superior al 80% de la superficie de la parcela

#### **Artículo 46.-Condiciones de la edificabilidad.**

El coeficiente de edificabilidad máxima por parcela en la zona de uso Terciario (T) es de un metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela (1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), salvo en la manzana T3, que se establece en ocho mil ochocientos sesenta y siete diez milésimas metros cuadrados techo por metro cuadrado de parcela (0,8867 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

#### **Artículo 47.-Altura de la edificación.**

47.1.- Altura máxima en número de plantas en todas las tipologías será de cuatro (baja + 3).

47.2.- Altura máxima en metros, será de veinte metros (20) metros.

47.3.- Los semisótanos cuya altura sobre rasante correspondiente, sea superior a uno cincuenta (1,50) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

47.4.- La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

47.5.- No se limita la altura máxima de planta baja y pisos, no sobrepasando el conjunto de la edificación la altura reguladora máxima

47.6.- Adaptación topográfica: Considerando las necesidades de las actividades terciarias, en especial las de grandes superficies comerciales, o usos alternativos, en relación a la creación de plataformas horizontales para la implantación de edificaciones y zonas de aparcamiento asociadas al aire libre, se considerarán para la fijación de la cota de planta baja, las cotas

máxima y mínima del límite de parcela en contacto con la acera, pudiéndose situar la plataforma en el tercio central de la altura definida entre esas dos cotas. La diferencia de cotas entre dicha plataforma y cualquier punto de la acera se resolverá el acuerdo mediante muros y/o taludes o combinación de ellos, que partirán de la cota de la rasante del acerado o viario público. Los taludes tendrán una pendiente máxima 1:1. Los espacios de talud podrán ser ocupados por las vías de acceso a la parcela, y elementos de infraestructuras debidamente justificados tales como C.T., zonas para contenedores de residuos de carácter público, etc., en cuyo caso las diferencias de cota se resolverán mediante muros.

La parte vista de los muros resultantes, está limitada a un máximo de un tercio de la diferencia entre la cota máxima y mínima del límite de parcela en contacto con la acera, resolviéndose el resto mediante talud, a la cara que dé a espacio público y de un máximo de dos tercios de la diferencia entre la cota máxima y mínima del límite de parcela en contacto con la acera, a los que den a espacio interior de parcela. En los límites con la rasante oficial por encima de la cota de planta baja, se establecerán barandillas de protección."

#### **Artículo 48.-Salientes en la alineación oficial exterior.**

No se admiten vuelos sobre la calle que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios con sujeción a las condiciones generales del Título VIII de las Normas del P.G.O.U

#### **Artículo 49.-Dotación de aparcamiento.**

Se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza para cada cien (100) metros cuadrados construidos, destinado al aparcamiento de vehículos. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad terciaria.

Las zonas libres de otros usos podrán dedicarse a la dotación de plazas de aparcamiento.

Para las grandes superficies minoristas se preverá dotación de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

#### **Artículo 50.-Cerramiento de parcelas.**

1. Cualquiera que sea la tipología de la edificación, será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela con las condiciones establecidas en el artículo 40 de estas ordenanzas, salvo para la parcela T.3. que se establecen condiciones particulares.

2. Condiciones particulares de la parcela T.3.:

a) Cualquiera que sea la tipología de la edificación de la parcela T.3., será obligatoria la delimitación del perímetro de la parcela que no conllevará obligatoriamente un cierre de parcela.

b) La parcela quedará delimitada mediante elementos tales como taludes, muros de contención, barandillas o cercas, o combinación de ellos, en línea de fachada o en los

espacios retranqueados, que garanticen la seguridad de los viandantes y la delimitación de la parcela, salvo en los espacios retranqueados en los que se permitirán la colocación de puertas practicables.

c) Los taludes y/o muros de contención, en su caso, estarán acordes con las condiciones establecidas en el artículo 47. "Altura de la edificación", apartado 6. "Adaptación topográfica".

d) Los elementos de cerramiento sobre la cota del terreno serán de carácter diáfano y no sobrepasaran los dos (2) metros de altura, salvo en las zonas destinadas exclusivamente a operaciones de carga y descarga exterior a la línea del edificio, no accesibles al público, en que podrá alcanzar hasta los cuatro metros cincuenta centímetros (4.5m) de altura.

e) Las cercas medianeras, en su caso, se construirán por la entidad que primero se establezca, con la calidad y condiciones acordes con la fachada de la edificación.

### **SECCIÓN III. ZONA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.**

#### **Artículo 51.-Ámbito.**

Comprende las zonas delimitadas en el Plano de Proyecto P-4 con el Código: Espacios Libres (EL).

#### **Artículo 52.-Condiciones de uso.**

Áreas ajardinadas y peatonales, destinadas al disfrute de la población al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

#### **Artículo 53.- Condiciones de urbanización y concesiones especiales.**

53.1.- Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el cuarenta (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

53.2.- También se permiten construcciones provisionales para las que el ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo de recreo de la población (casetas de bebidas y superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

53.3.- Las áreas ajardinadas y peatonales, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento, contarán con los siguientes elementos: alumbrado público, mobiliario urbano para reposo y recreo pasivo, área de tierra compactada para la práctica de deportes al aire libre, red viaria peatonal y senda para bicicletas.

53.4- Contarán con área de aislamiento y defensa de la zona con respecto a la red viaria rodada con árboles en alcorque y setos vivos de separación.

#### **SECCIÓN IV. ZONA DEPORTIVA.**

##### **Artículo 54.-Ambito.**

Comprende la zona delimitada en el plano de Proyecto P-4 con el código: Deportivo (D).

##### **Artículo 55.-Condiciones de uso.**

Equipamiento deportivo constituido por instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.

##### **Artículo 56.-Condiciones de parcelación.**

No se permite la segregación de la zona que habrá de ser objeto de un proyecto unitario de edificación.

##### **Artículo 57.-Tipología.**

En caso de construirse una edificación cubierta, esta responderá a la tipología edificatoria de edificación aislada.

##### **Artículo 58.-Edificabilidad máxima.**

La necesaria para los usos que se implanten pudiendo ser estos al aire libre o cubiertos

##### **Artículo 59.-Altura máxima.**

Una (1) planta y nueve (9) metros. Estas limitaciones de altura podrán ser superadas cuando así lo justifiquen las necesidades concretas de la instalación

#### **SECCIÓN V. ZONAS DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.**

##### **Artículo 60.-Ambito.**

Comprende la zona delimitada en el Plano de Proyecto P.4 con el Código: Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

##### **Artículo 61.-Condiciones de uso.**

Servicios de Interés Público y Social en todas sus categorías.

##### **Artículo 62.-Condiciones de la parcelación.**

No se permite la segregación de la zona que habrá de ser objeto de un proyecto unitario de edificación.

**Artículo 63.-Tipología.**

Responderá a la tipología edificatoria de edificación aislada.

**Artículo 64.-Edificabilidad máxima.**

La necesaria para los usos que se implanten pudiendo ser estos al aire libre o cubiertos.

**Artículo 65.-Altura máxima.**

Una (1) planta y nueve (9) metros. Estas limitaciones de altura podrán ser superadas cuando así lo justifiquen las necesidades concretas de la instalación.

**SECCIÓN VI. ZONA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS.**

**Artículo 66.-Delimitación.**

Comprende la zona delimitada en el Plano de Proyecto P- 4 con el código: Infraestructuras y Servicios Urbanos (ISU).

**Artículo 67.-Condiciones de uso.**

Centros de Infraestructuras y Servicios Urbanos

**Artículo 68.-Tipología.**

Responderá a la tipología edificatoria de edificación aislada.

**Artículo 69.-Altura máxima.**

Una (1) planta y cuatro (4) metros.

**SECCIÓN VII. ZONA DE VIARIO.**

**Artículo 70.-Ambito.**

Esta zona comprende los terrenos calificados como "Viario" el Plano de Proyecto P.4

**Artículo 71.-Condiciones de uso.**

Viario, aparcamiento e infraestructuras en todas sus categorías.

## **TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO**

### **CAPÍTULO I: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO**

#### **Artículo 72. Protección del Medio Físico**

Con la denominación de normas de protección del medio físico, se regulan un conjunto de disposiciones que tienen por objeto la protección, conservación y regulación del medio físico, entendido como el conjunto de los componentes naturales que forman parte del medio ambiente y del territorio.

Estas normas están basadas en la legislación sectorial aplicable al proyecto, así como en los requerimientos impuestos por la Declaración de Impacto Ambiental y otros permisos del proyecto.

#### **Artículo 73. Efectos.**

- 1) Las determinaciones de este Plan vincularán a las administraciones y Entidades Públicas y a los particulares.
- 2) Tienen carácter de Recomendaciones las determinaciones que así se indique expresamente. Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo, dirigidas a las Administraciones Públicas y promotores que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del desarrollo del ámbito del sector APA-14 "SUP.I.4 (CABEZA HERMOSA). Las Recomendaciones aparecen indicadas con una R en los artículos correspondientes de la Normativa.

#### **Artículo 74. Condiciones generales de protección**

Serán de aplicación los artículos de las NNSS del PGOU de Alcalá de Guadaíra relativo a las condiciones generales de protección art. 90 al 104 inclusive:

- Protección de los recursos hidrológicos
- Protección de la vegetación
- Protección de la fauna
- Protección del suelo
- Protección del paisaje
- Protección atmosférica
- Protección frente al ruido
- Protección de las vías pecuarias
- Protección de los caminos rurales
- Protección de carreteras
- Protección de los yacimientos arqueológicos

#### **Artículo 75. Condiciones particulares de protección de la manzana T-3 (R)**

1. Será de aplicación las determinaciones del EAE de la Modificación puntual del PGOU de Alcalá de Guadaíra, para el cambio de uso de la manzana de suelo Urbano sita en Avd. Príncipe de Asturias, C/ Constanza, C/ Justicia y c/ Trabajo, del sector APA-14

"SUP-I-4- (Cabeza Hermosa), que configurar la manzana resultante T-3, y que tiene carácter de recomendaciones referentes a:

#### **A. Medidas Preventivas y Correctoras.**

Se enumeran a continuación los apartados referentes a las medidas correctoras, protectoras y criterios de sostenibilidad aplicables tanto en la fase de construcción como durante el funcionamiento del proyecto. Se distinguen aquellas medidas y criterios aplicables a la urbanización, así como los aplicables directamente a las edificaciones proyectadas.

Las especificaciones de los distintos apartados queda recogido en el anexo I, como parte de las presentes Ordenanzas (NNUU).

##### A.1.Fase de Construcción.

- A.1.1. Medidas para evitar o reducir la contaminación atmosférica (gases y partículas).
- A.1.2. Medidas que minimicen la contaminación acústica
- A.1.3. Medidas para minimizar la producción de residuos y gestión de los mismos
- A.1.4. Medidas para la protección de la vegetación y la fauna
- A.1.5. Medidas para la protección y conservación del agua y el suelo.
- A.1.6. Medidas para limitar o, en su caso, evitar el consumo de agua.
- A.1.7. Propuestas de medidas para minimizar el consumo de energía.
- A.1.8. Protección de la Calidad del Cielo Nocturno.
- A.1.9. Medidas correctoras en relación al paisaje.
- A.1.10. Medidas para la protección del medio socioeconómico y cultural

##### A.2. Fase de Funcionamiento.

- A.2.1. Gestión de aguas residuales.
- A.2.2. Calidad de la atmósfera y niveles sonoros.
- A.2.3. Gestión de residuos.
- A.2.4. Cambio climático
- A.2.5. Medidas destinadas al ahorro de agua
- A.2.6. Tráfico y movilidad
- A.2.7. Socioeconomía

#### **B. Programa de seguimiento y control ambiental.**

Se señalan los apartados de las líneas básicas de un programa de seguimiento y control ambiental, tanto de la obra como del funcionamiento.

Las especificaciones de los distintos apartados queda recogido en el anexo II, como parte de las presentes Ordenanzas (NNUU).

##### B.1. Programa de seguimiento y control ambiental.

- B.1.1. Planteamiento
- B.1.2. Acciones previas.
- B.1.3. Replanteo.
- B.1.4. Adecuación del terreno (movimientos de tierras)

#### B.1.5. Edificación y acabados.

#### B.2. Informes.

- 2) Será de aplicación las determinaciones ambientales indicadas en el documento Informe Ambiental Estratégico emitido por la delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del territorio de Sevilla firmado por el Delegado Territorial D. José Losada Fernández, el 10 de abril de 2017.
- 3) El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las medidas incluidas tanto en el Estudio Ambiental Estratégico como en el Informe Ambiental Estratégico, debiendo poner en conocimiento de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del territorio de Sevilla cualquier circunstancia de carácter natural o artificial que impida la materialización o la adopción de las medidas que en dichos documentos se contienen.

## **ANEXO I, a las NNUU del APA-14 "SUP-I-4- (Cabeza Hermosa): "MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS"**

El presente anexo recoge el desarrollo del apartado A, del artículo 75 de las NNUU del APA-14 "SUP-14 (Cabeza Hermosa), coincidente con las medidas recogidas en el EAE

### **A. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS**

#### **A.1. FASE DE CONSTRUCCIÓN**

##### **A.1.1. Medidas para evitar o reducir la contaminación atmosférica (gases y partículas)**

A continuación, se proponen medidas ambientales para evitar o reducir la contaminación atmosférica durante la ejecución de las obras:

- Puesta a punto de la maquinaria de trabajo en obra y mecanismos de deceleración y recirculación de gases de escape. Además, se exigirá el estricto cumplimiento de lo establecido por la Dirección General de Tráfico en lo referente a la Inspección de Vehículos (I.T.V).
- Control de emisiones por evaporación desde los depósitos de combustible y carburadores, tanto en ruta como en repostado.
- Realización de riegos periódicos. Dichos riegos se efectuarán en todas las superficies de actuación, lugares de acopio (incluso la tierra vegetal), accesos y caminos transitados, de forma que todas estas zonas tengan el grado de humedad necesario y suficiente para evitar la producción de polvo.
- Los riegos se realizarán a través de un camión cisterna (0,25 l/m<sup>2</sup>) al que se le añadirá un aditivo para aumentar la capacidad de absorción de polvo por el agua y compactarlo de forma a estabilizar la pista. El método para el control del polvo mediante el riego con agua es un método generalizado, bastante económico y efectivo, tanto para las partículas totales como para las inhalables.
- Los apilamientos de tierra deberán también regarse con igual frecuencia, en función de su composición y tiempo de inutilización.
- La periodicidad de los riegos se adaptará a las características del suelo y de la climatología, para mantener permanentemente húmedos los caminos utilizados. Se tendrán en cuenta los siguientes factores:
  - Como norma general, se efectuarán determinados riegos diarios, según la temperatura media del mes, con el siguiente criterio: 3 riegos si la temperatura media es mayor de 20 °C, dos riegos si es mayor de 15 °C, un riego si es mayor de 10 °C y ninguno si es menor de 10 °C.
    - Los días más calurosos y los más ventosos se efectuarán un mayor número de riegos.
    - Los días de lluvias no se efectuarán riegos.
- Los materiales tales como cemento, arena, etc., serán dispuestos en cubas durante el tiempo de utilización o cubierto con lonas o similar cuando no se estén utilizando.
- En días de fuertes vientos, evitar trabajar en las zonas más expuestas y tener siempre en cuenta la dirección del mismo para organizar los tajos.
- Se intentará agilizar el transporte hacia los vertederos autorizados de los escombros y las tierras producidas para minimizar así la dispersión de polvo.
- Es aconsejable entoldar el preceptivo vallado de obras.
- Se recomienda la adquisición de áridos prelavados para evitar la generación de polvo en suspensión durante las distintas fases constructivas. Los áridos serán adquiridos en canteras legalizadas y autorizadas.
- Ubicar las actividad que genere polvo (por ejemplo: acopios pulverulentos, corte de elementos cerámicos, taller de carpintería, etc.), en lugar protegido del aire y sin corriente, siempre que sea posible.

- El transporte de material por camiones deberá realizarse con la preocupación de cubrir la carga con una lona para evitar la emisión de polvo, tal y como exige la legislación vigente.
- Se limitará la velocidad de circulación de los vehículos por los caminos de firme terrizo (aprox. 20 Km/h).
- Antes de la salida de la maquinaria e incorporación a las carreteras circundantes, se extenderá una capa de zahorra por la que deberá pasar toda la maquinaria al salir de la obra.
- En caso de acopiar escombros en la parcela antes de su retirada, éstos serán regados anteriormente a la carga en el camión.

### **A.1.2. Medidas que minimicen la contaminación acústica**

El ruido producido por el funcionamiento de la maquinaria durante la fase de ejecución puede ser aminorado con un mantenimiento regular de la misma, ya que así se eliminan los ruidos procedentes de elementos desajustados que trabajan con altos niveles de vibración.

Como medida preventiva se prescribe la prohibición de realizar trabajos en horario nocturno, y se comprobará que toda la maquinaria esté dotada de sus correspondientes silenciadores homologados.

Los más afectados serán los propios trabajadores durante la ejecución de la obra. Los límites de contaminación admisibles serán los definidos como tolerables por las disposiciones vigentes.

A efectos de garantizar la protección de los trabajadores frente a los riesgos derivados de la exposición de ruidos durante el trabajo, se tendrán en consideración las prescripciones contenidas en el R.D. 286/2006, de 10 de marzo, sobre la protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido.

Se aprovechará la tierra extraída durante las obras de construcción para la formación de caballones temporales. Estos se situarán de forma que se interpongan entre las obras de construcción y las colindantes.

Además de lo anteriormente citado, se proponen las siguientes medidas para minimizar la contaminación acústica durante la ejecución de las obras:

- Se comprobará que toda la maquinaria a utilizar durante las obras, está correctamente marcada con el certificado CE.
- Se tendrá en cuenta en todo momento las recomendaciones y obligaciones del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Se exigirá el estricto cumplimiento de lo establecido por la Dirección General de Tráfico en lo referente a la Inspección de Vehículos (I.T.V).
- Realizar un esquema con un itinerario de tráfico de maquinaria, en el que se señalen las zonas sensibles al ruido en las proximidades de la obra, marcando límites de velocidad y eligiendo caminos que eviten el paso por las zonas sensibles. Hacer entrega del itinerario recomendado a los operarios de la maquinaria y colocarlo en lugar bien visible para conocimiento de todas las personas de la obra.
- Los elementos contaminantes considerados como fijos, se localizarán en zonas alejadas de las zonas sensibles.
- Se prohibirá el uso de sirenas, cláxones u otros medios sonoros de señalización, excepto en aquellas labores en que su uso sea necesario para la prevención de accidentes.
- Evitar el vertido de materiales desde grandes alturas.
- Programar las actividades de obra para evitar efectos acumulativos de las emisiones.
- Adecuar la velocidad de la maquinaria en la zona.
- Informar a los operarios de las medidas para reducir las emisiones acústicas.

### **A.1.3. Medidas para minimizar la producción de residuos y gestión de los mismos** ***Minimización en la producción de residuos***

Se proponen las siguientes medidas con el objetivo de minimizar la cantidad de residuos producida durante la ejecución de las obras:

- Se primará en todo momento la reutilización de las tierras extraídas en las diversas actividades durante la ejecución de las obras, con la finalidad de eliminar su transporte a vertedero.
- Disponer una ordenación y ubicación lógica de los materiales y equipos para su tratamiento, lo que facilitará el trabajo, ahorrará tiempo y evitará la generación de posibles residuos.
- Realizar ensayos y análisis del producto o materia prima bajo supervisión y/o asesoramiento técnico, antes de la expedición del producto y evitar posibles rechazos.
- Acordar con los proveedores la reducción de envases y la posibilidad de devolver los materiales sobrantes y embalajes; así se favorecerá la reutilización.
- Usar pinturas y tintas con componentes naturales, evitando las basadas en disolventes y sustituyéndolas por otras con base de agua. Se evita así la producción de residuos peligrosos.
- Reducir en lo posible el número de acopios de un mismo material y mantenerlos en zonas próximas a su utilización y siempre que sea posible en la cantidad exacta a utilizar. Esto supondría la no generación de residuos por obsolescencia de intermedios.
- Emplear contenedores que puedan ser reutilizables, bien directamente, bien tras una adecuada operación de limpieza.
- Limpiar de la forma más rápida y eficaz posible cualquier fuga o derrame detectado: para ello puede ser necesaria la formación adecuada del personal y todo tipo de información dada por la especificidad del material. Esta información puede ser suministrada por el fabricante, las Fichas de Seguridad de la materia prima, o por cualquier asesoramiento técnico externo o interno.
- Tratar de reutilizar, en la medida de lo posible, el material derramado.
- Apurar al máximo las materias primas, con el objeto de minimizar la cantidad de agentes de limpieza necesarios y de residuos generados.
- Procurar consumir en primer lugar las materias primas más antiguas, para evitar generar materias primas obsoletas y por tanto residuos: esta medida supone tanto un beneficio económico como la no generación de otro residuo potencial.
- Llevar a cabo procedimientos de urgencia a fin de minimizar la pérdida de materiales durante los accidentes.
- El almacenamiento de materiales de la obra deberá obedecer a los siguientes criterios:
  - Las pilas de materiales almacenados deben estar dispuestas de forma alineada y organizadas por tipología.
  - La distancia de almacenamiento de diferentes materiales en el frente de la obra, deberá estar directamente relacionado con la frecuencia de utilización de los mismos.
  - Aislamiento y envoltura con material de protección (plástico p.ej.) los materiales susceptibles de riesgo y rotura por impacto (vidrio, cerámica, p.ej.)
  - La cantidad de material apilado, deberá tener en cuenta la resistencia y el peso del propio material almacenado (evitar degradación por compactación). Deberá ser respetada una altura máxima de apilamiento de 2 metros (almacenamiento manual)
  - El almacenamiento de material no puede perjudicar el tránsito de personas y/o equipamientos, con una distancia entre filas no inferior a 1 metro.
  - Los materiales susceptibles de degradación por humedad, como los ensacados en papel, deben ser colocados sobre pallets de madera (separación del suelo)
  - Minimizar el almacenamiento provisional de materiales y productos. Con esta medida se disminuye la posibilidad de errores y de pérdidas o daños.
  - Los materiales almacenados en embalajes de papel (como el cemento), son especialmente sensibles a las condiciones climatológicas adversas, por lo que deberán ser colocados en local cubierto en caso de lluvia y al final de cada día de trabajo, envueltos en material plástico.

### **Gestión de residuos**

Los distintos tipos de residuos se gestionarán según su composición y destino, tal y como se describe a continuación:

- **Residuos urbanos y asimilables**

Se realizará una segregación en origen de este tipo de residuos, al menos para los restos orgánicos, el papel y el cartón, el vidrio, los envases y los restos de materiales como madera, hierro, etc. Una vez separados, se almacenarán en contenedores específicos para cada una de las categorías, identificados y a disposición del servicio de recogida del Ayuntamiento o del gestor competente. Existirán contenedores específicos en las zonas auxiliares contempladas y en los parques de maquinaria.

- **Tierras y escombros**

Entre los residuos de este tipo que se generarán en obra tenemos las tierras sobrantes de excavación, las rocas procedentes de los restos de construcción de escolleras y gaviones y el hormigón y otros restos de construcción.

Para las tierras no reutilizadas en rellenos, de acuerdo con Ayuntamientos o particulares, se buscará un destino que genere una plusvalía medioambiental, como el sellado de vertederos incontrolados o la restauración de canteras, incluso la nivelación de parcelas destinadas a cultivos sobre áreas degradadas. En caso contrario, dichas tierras serán retiradas, junto con los escombros producidos, al vertedero previsto.

- **Residuos peligrosos**

Para evitar el impacto de estos residuos en su lugar de producción se seguirán las siguientes indicaciones:

- Se tendrá en cuenta en todo momento las recomendaciones y obligaciones del Real Decreto 833/88, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; el Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Se informarán y formarán a aquellas personas que estarán a cargo de la gestión interna de los Residuos Peligrosos, de forma que conozcan las medidas de gestión, cumplimentación de documentación, etc.
- El mantenimiento de la maquinaria y los demás equipos se realizará en las zonas indicadas al efecto, es decir, en las zonas auxiliares que disponen de un taller. Se prohibirá las labores de mantenimiento fuera de estas zonas.
- En dichas instalaciones existirá una zona para la recogida selectiva de al menos los siguientes residuos peligrosos: aceites de motor, baterías, filtros, líquidos de frenos y envases que hayan contenido residuos peligrosos.
- Para ello, se habilitará una caseta donde se almacenarán los residuos peligrosos. Esta caseta deberá estar perfectamente señalizada y se dará instrucciones a todo el personal de la obra sobre las operaciones que se deben realizar en este tipo de emplazamiento. Se establecerán responsabilidades de incumplimiento.
- La caseta deberá tener, al menos, las siguientes características: estar cubierta de la lluvia, estar impermeabilizada, disponer de un sistema de retención de contaminantes, carteles informativos sobre los tipos de residuos, normas de utilización y medios de extinción.
- Los contenedores para el almacenamiento de estos residuos deberán estar correctamente identificados, ser de material apto para contenerlos, no presentar fugas ni roturas. Una vez llenos se cerrarán herméticamente a la espera que el gestor autorizado pasea recogerlos.

- Para el almacenamiento de los residuos peligrosos es conveniente seguir una serie de recomendaciones:

Los envases que contengan residuos peligrosos deberán estar correctamente etiquetados, siendo la etiqueta de tamaño igual o superior a 10 x 10 cm, debiendo contener la siguiente información:

- Código de identificación del residuo contenido en el envase, según el sistema de codificación del Anexo I del Real Decreto 833/88, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- nombre, dirección y teléfono del titular de los residuos.
- fecha de envasado

Los residuos deberán almacenarse en una zona especialmente indicada, con el suficiente tamaño y con buena ventilación. Además no deberá estar cerca de otras zonas que aumente la peligrosidad de los residuos (zonas o espacios que emitan calor, llamas, etcétera). El tiempo de almacenamiento de estos residuos no deberá sobrepasar los 6 meses. Dicha zona deberá estar adecuadamente señalizada, de acuerdo con el Anexo II del Real Decreto 833/88.

Al realizar la cesión a un gestor Autorizado se pedirá resguardo que justifique la transmisión de dominio de los residuos a dicho gestor. Además, el gestor debe acreditar su autorización para realizar la gestión de los residuos. A tal fin se pedirá comprobante de dicha autorización.

Se mantendrá un libro diario sobre las operaciones que se realizan en las que intervienen este tipo de residuos.

### ***Almacenamiento y abastecimiento de productos inflamables y combustibles***

- Todos los recipientes de almacenamiento, bidones, contenedores o depósitos, deberán ser estancos, colocados sobre bateas y/o cubas de retención y dispuestos de tal forma que se evite su derrame.
- Las bateas de retención deben ser de material resistente y estanco, debiendo tener la capacidad para, por lo menos, 50 % del volumen global del almacenamiento.
- Las bateas tendrán que tener una válvula de escurrido, que deberá estar normalmente cerrada.
- El local/zona de almacenamiento deberá estar debidamente identificado y poseer señalización de prohibido fumar o hacer fuego.
- Todos los depósitos deberá estar identificados con un rótulo que indique por lo menos:
  - nombre de la sustancia,
  - símbolo de peligro, y,
  - principales frases R (riesgos) y S (seguridad),
- Deben existir fichas de seguridad de los productos almacenados, junto a los depósitos y/o los locales/zonas de almacenamiento.
- Deberá existir material para contener los derrames (sepiolita) junto a los depósitos y/o los locales/zonas de almacenamiento. El material de respuesta a derrames o su localización debe estar señalado.
- Deberá estar fijado en zona visible el procedimiento de actuación en caso de derrame e incendio, así como el contacto en caso de emergencia.
- Debe existir un extintor de polvo químico ABC de 6 kg por cada 20 m<sup>2</sup> de área de almacenamiento. El extintor debe estar señalado y debe estar situado a una distancia no superior a 9 metros del local de riesgo. En las áreas donde pueda haber riesgo eléctrico deberá existir, por lo menos, un extintor de CO<sub>2</sub> de 2 kg.
- El abastecimiento de combustibles deber ser efectuado para minimizar la ocurrencia de derrame en el suelo, debiendo, siempre que sea posible, ser realizado en áreas debidamente impermeabilizadas (pavimentadas o recurriendo a impermeabilizaciones en caso de suelo desnudo).
- El transporte del combustible hasta el local de abastecimiento deber ser efectuado siempre en recipiente propio, estanco y de forma adecuada, para evitar derrames.
- En caso de abastecimiento manual utilizar materiales para la recogida de eventuales derrames de producto.

- Después del abastecimiento es necesario verificar si las válvulas / tapones de los depósitos/recipientes de almacenamiento de combustible se encuentran bien cerradas.
- Las mangueras de llenado debe ser colocadas de forma que no produzcan goteos al suelo / pavimento, debiendo colocar algún recipiente para la recogida de eventuales derrames.
- Asegurar que en el abastecimiento de combustibles son tomadas las precauciones debidas para evitar el derrame. (por ejemplo, limpieza de los equipos en caso de ocurrir goteos de combustible).
- Los depósitos de combustibles deberán ser previamente autorizados por la autorizada competente.

#### **A.1.4. Medidas para la protección de la vegetación y la fauna**

No existe vegetación en la parcela que deba protegerse.

En cuanto a la fauna, en caso de que se localice algún ejemplar de interés, se comunicará a los agentes de Medio Ambiente de Córdoba, para su traslado, si lo estiman oportunos, a otros ecosistemas de más valor.

#### **A.1.5. Medidas para la protección y conservación del agua y el suelo.**

Se cumplirán las siguientes medidas protectoras y correctoras de las incidencias que sobre el suelo tengan las actividades de las obras de construcción:

- Impedir el vertido de aceites y grasas y demás líquidos procedentes de la maquinaria operativa. En caso de producirse, éstos se recogerán en el menor tiempo posible. El mantenimiento de la maquinaria se llevará a cabo en los talleres habilitados en las zonas auxiliares.
- La maquinaria deberá estacionarse en las zonas creadas al efecto, de forma que se evite la contaminación del suelo y se favorezca la recogida de los posibles derrames de las máquinas. En caso de existencia de maquinaria que deba estar estacionada largo tiempo en una misma ubicación, se pondrá un plástico debajo, con el objeto de evitar la contaminación del suelo frente a vertidos accidentales.
- Construcción de un pequeño murete de ladrillo, bloques o similar en la zona de ubicación de los silos de mortero, para hacer las funciones de balsa de decantación del material que se forme por los derrames accidentales, de forma a ser retirados periódicamente a contenedores, evitando así que lleguen al alcantarillado o contaminen el suelo.
- Preparación contenedores de recogida de las aguas de enjuague de las tolvas de transporte de hormigón. Los residuos serán primeramente reutilizados en la misma obra, o llevados a planta de reciclado de inertes.
- En la ocasión de hormigonados con bomba, se pondrá un plástico en bajo la confluencia de ésta y el camión hormigonera, que se retirará una vez terminado el trabajo.
- El almacenamiento de materiales ferrosos debe ser realizado en pilas sobre bases de madera (para impedir el contacto directo con el suelo, y minimizando la migración de elementos contaminantes hacia este).
- Asegurar la conexión de las aguas residuales domésticas producidas en los baños, sanitarios y comedor al colector municipal. En caso de que no exista esta posibilidad, deberán ser conectados fosas estancas.
- En el caso de la existencia de retretes portátiles:
  - Asegurar la recogida periódica de las aguas residuales antes de llegar al volumen máximo, siendo esta operación realizada con una periodicidad establecida y acordada con la entidad local de estos equipamientos (empresa gestora);
  - Asegurar que las aguas residuales recogidas tienen un destino final adecuado, comprobada por la existencia de una declaración de entrega de estas por la empresa gestora.

Se tendrán en cuenta las demás medidas correctoras, sobre todo las relacionadas con la Gestión de Residuos.

#### **A.1.6. Medidas para limitar o, en su caso, evitar el consumo de agua.**

- Como principal medida de ahorro de agua, se mantendrá una estricta vigilancia de todos aquellos dispositivos, maquinaria y acciones que utilicen agua, con objeto de detectar posibles roturas, fugas o mal funcionamiento. Tales elementos deberán ser revisados periódicamente, y reparados en caso de presentar fugas.
- Se recomienda limpiar los equipos después de su uso, para evitar así la formación de depósitos endurecidos que exigen el consumo de mayores cantidades de agua para su limpieza.
- Se instalarán bidones bajo los grifos de agua de la obra, con el objeto de utilizar dicha recogida en otras actividades.
- Se seleccionarán las tomas de agua más cercanas a la zona de ejecución de la obra, de forma a evitar posibles pérdidas en las conducciones.
- Reaprovechamiento de agua utilizada en los ensayos de impermeabilización (a través de la utilización de equipos de bombeo). Esta agua podrá ser reutilizada en los diversos ensayos de impermeabilización que se realicen (pasando la misma agua a los diferentes compartimientos a ensayar)
- Deberán revisarse todos los camiones cisterna utilizados durante la ejecución de las obras (riego de caminos, etc), para localizar roturas y fugas de agua.
- Los riegos llevados a cabo durante las obras serán los estrictamente necesarios. Para ello será esencial un óptimo desarrollo del Programa de Vigilancia Ambiental.

#### **A.1.7. Propuestas de medidas para minimizar el consumo de energía.**

Se proponen una serie de medidas con el objetivo de minimizar el consumo de energía durante la ejecución de las obras:

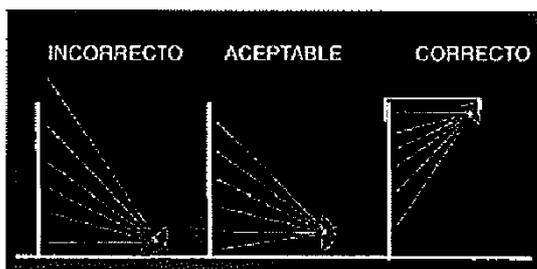
- Como principal medida de ahorro de energía se mantendrá una estricta vigilancia de todos aquellos dispositivos y maquinaria que consuman energía, con objeto de detectar posibles fallos o mal funcionamiento. Tales elementos deberán ser revisados periódicamente, y reparados en su caso.
- Se informará y formará a todo el personal de obra sobre las medidas comunes de ahorro de energía, y sobre el correcto funcionamiento de los dispositivos que consuman energía.
- En referencia al alumbrado, se recomienda utilizar equipos eficientes de iluminación, preferentemente fluorescentes con reactancia electrónica, fluorescentes compactos con reactancia electrónica y bombillas de vapor de sodio de alta presión. Se evitará el uso de bombillas convencionales, halógenas y de vapor de mercurio.
- Se prestará especial atención al horario de encendido y apagado de la iluminación nocturna de seguridad de las obras, con el objeto de no mantener la iluminación por el día y no encenderla antes de la caída del sol.
- Desconectar los equipos eléctricos (ordenadores, impresoras, fotocopiadoras, etc) y la iluminación que no esté siendo utilizada. Los equipamientos eléctricos, como ordenadores, aún dejados en modo stand by desperdician energía en cantidades apreciables, utilizando cerca del 40% de la energía que consumiría si estuviese en pleno funcionamiento.
- Evitar la climatización de espacios no utilizados o vacíos, así como el uso no necesario de estos equipos.
- Siempre que sea posible se instalará en las oficinas, comedor, cuartos de baño, puesto médico, etc.. termostatos que permitan la regulación de la temperatura interior de estas áreas, siendo que la temperatura Standard definida para estaciones interiores es de 21°C a 23°C en verano y de 20°C a 18°C en invierno (1°C menos puede ser suficiente para reducir el consumo energético en 10%)
- Asegurar el aislamiento adecuado de las instalaciones de la zona de oficinas, con objeto de evitar fugas de aire refrigerado o calentado.
- Evitar la utilización de climatización cuando las ventanas y puertas están abiertas.

### A.1.8. Protección de la Calidad del Cielo Nocturno.

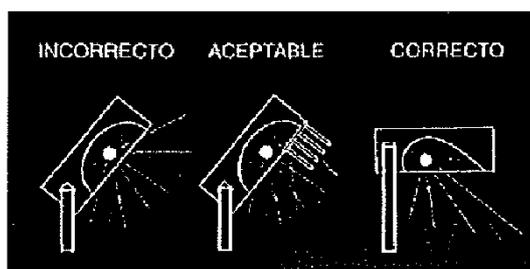
Será obligatoria la aplicación del articulado del DECRETO 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Se tomarán las siguientes medidas respecto a la iluminación exterior:

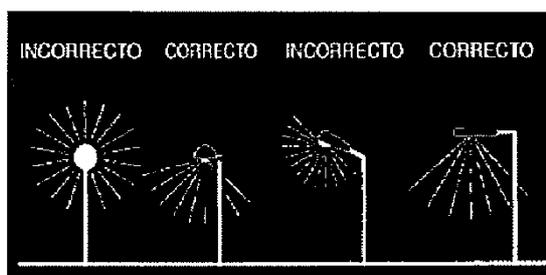
1. Las lámparas y luminarias habrán de tener las siguientes características:
  - En relación con el tipo de lámpara, se emplearán aquellas que proporcionen mayor eficiencia energética del alumbrado y resulten compatibles con las exigencias contempladas
  - Se instalarán lámparas o filtros que aseguren que en ningún caso se emita luz en longitudes de onda inferiores a 440 nm.
  - Cuando el uso de la zona iluminada no requiera un alto grado de reproducción cromática y cuando las características técnicas de la instalación lo permitan, se optará por lámparas monocromáticas o cuasi monocromáticas.
  - Se deben utilizar luminarias con un diseño tal que proyecten la luz por debajo del plano horizontal
  - Con carácter general, se emplearán luminarias que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar evitando que ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.



(A) Iluminación de techos y fachadas.



(B) Iluminación peatonal y vial.



(C) Iluminación de grandes áreas mediante proyectores.

2. Alumbrado ornamental.
  - Para el caso particular del alumbrado ornamental, se procurará que la disposición de luminarias permita que éstas emitan su flujo luminoso desde arriba hacia abajo. En caso de no ser posible, se utilizarán paralúmenes siempre que esto sea técnicamente viable.
  - Este alumbrado permanecerá apagado en la franja de horario nocturno.
3. Régimen y horario de usos del alumbrado.
  - Con carácter general se establece como horario nocturno el comprendido en la franja horaria siguiente:
    - a) Desde las 0,00 horas, hasta las 6,00 horas, en el período de la hora de invierno.
    - b) Desde la 1,00 horas, hasta las 6,00 horas, en el período de la hora de verano.

- No obstante, el Ayuntamiento podrá establecer de forma justificada en sus ordenanzas municipales ampliaciones al horario nocturno.
- Todas las instalaciones de alumbrado exterior, deberán estar dotadas con sistemas automáticos de regulación o encendido y apagado.
- Las instalaciones de alumbrado exterior deben reducir en la medida de lo posible el flujo luminoso durante el horario nocturno con respecto a los límites que les sean aplicables, manteniendo la uniformidad de la iluminación.

Las instalaciones de iluminación deberán cumplir con las limitaciones según su zonificación:

ANEXO I	
LIMITACIONES AL FLUJO HEMISFÉRICO SUPERIOR INSTALADO ( $FHS_{inst}$ ) SEGÚN ZONIFICACIÓN	
Valores límite del $FHS_{inst}$ según zonificación	
E1	$\leq 1 \%$
E2	$\leq 5 \%$
E3	$\leq 15 \%$
E4	$\leq 15 \%$
Para alumbrado viario en general	$\leq 5 \%$

En todo caso podrá utilizarse la "Guía Técnica de Adaptación de las instalaciones de alumbrado exterior al decreto 357/2010, de 3 de agosto", que da orientaciones para la elección de las luminarias en función de su localización y objetivo.

#### A.1.9. Medidas correctoras en relación al paisaje

La principal afección que el proyecto ocasionará al paisaje será el impacto visual producido por las obras proyectadas, así como por la presencia de maquinaria y vehículos de transporte necesarios para las distintas actividades, ya que éstos supondrán elementos nuevos que ocasionarán un impacto paisajístico durante la fase de construcción. Para minimizar la afección del proyecto al paisaje se redactan las siguientes medidas ambientales:

- Se llevará a cabo el previo jalonamiento del terreno que limite el movimiento de maquinaria y acciones del proyecto.
- Durante la fase de construcción y al objeto de reducir la afección visual a los ciudadanos, se ocultarán las zonas de obra mediante pantallas que aúnen integración ambiental y funcionalidad, evitando colores muy contrastados y diseños disarmónicos.
- Las pantallas de obra podrán incorporar fotografías impresas o bien servir de apoyo a expositores y paneles divulgativos de interés para la población.
- Una vez terminadas las obras se procederá a la restauración de las áreas ocupadas durante la ejecución. Para ello los elementos de mobiliario urbano de cierta importancia se retirarán previamente al inicio de los trabajos y se mantendrán en almacenes municipales, lo que permitirá su recuperación con las mismas características iniciales.
- Se mantendrá el entorno de la obra limpio de escombros y residuos de cualquier tipo.
- Se procurará la retirada de la maquinaria y vehículos de obras inactivos a las áreas establecidas para ello.

## **A.1. 10. Medidas para la protección del medio socioeconómico y cultural**

### ***Socioeconomía***

La edificación incrementará la oferta de empleos relacionados con la construcción.

En lo que respecta a las posibles molestias ocasionadas por las obras de construcción del nuevo establecimiento sobre el entorno, se tendrá en cuenta el cumplimiento de las medidas correctoras enunciadas en otros apartados.

### ***Permeabilidad transversal***

Se proponen las siguientes **medidas**:

- Información por los medios de difusión habituales del inicio de las obras y de cualquier acción que pueda incidir en la fluidez y seguridad del tráfico en los viales afectados por la obra.
- Señalización de obra, salidas de camiones y transportes pesados.
- Limpieza de derrames de tierra y barro en calzadas.
- En la ocasión del corte del tráfico total o de media calzada, se indicará con la suficiente antelación los itinerarios alternativos.

### ***Patrimonio***

En caso de hallazgo arqueológico en la zona de actuación se pararán las actividades y se avisarán a las autoridades competentes, según lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

## **A.2. FASE DE FUNCIONAMIENTO**

Se enumeran a continuación las medidas correctoras, protectoras y criterios de sostenibilidad aplicables durante el funcionamiento del proyecto. Se distinguen aquellas medidas y criterios aplicables a la urbanización, así como los aplicables directamente a las edificaciones proyectadas.

### **A.2.1. Gestión de aguas residuales**

El simple hecho de la conexión con el colector municipal de aguas residuales evita la afección de las aguas residuales producidas al medio. Además, si fuese posible se procederá a la instalación de una red separativa de aguas residuales y pluviales.

Los vertidos de aguas residuales que se efectúen deben encontrarse dentro de los límites fijados en las Ordenanzas Municipales de vertido, no pudiendo verter a la misma en el caso que se sobrepasen los mismos. Para ello, se realizará un programa de control de vertidos al alcantarillado caracterizando los mismos y comprobando que cumple con la normativa vigente en relación a los distintos parámetros de vertidos al alcantarillado.

Se tendrá especial cuidado en las zonas de almacenamiento de residuos peligrosos de manera que si se han producido derrames no se efectúe el vertido de las aguas de limpieza directamente a la red de alcantarillado, sino que se gestionen como si se tratara de un residuo peligroso más

### **A.2.2. Calidad de la atmósfera y niveles sonoros**

Se proponen las siguientes medidas destinadas a evitar o corregir la contaminación atmosférica y sonora:

- ❑ Los extractores de aire y climatizadores no emitirán por encima de los niveles establecidos por la normativa ambiental y sectorial, tanto a nivel de partículas materiales, gaseosas u olorosas, éstas últimas descartadas debido a los bajos volúmenes evacuados.
- ❑ Se llevarán a cabo estrictamente las revisiones obligatorias y limpieza de la maquinaria y sistemas, así como sus filtros, que emitan gases contaminantes a la atmósfera.
- ❑ En las chimeneas utilizadas para la evacuación de gases se cumplirán todas las exigencias de la normativa vigente, así como las obligaciones de las Ordenanzas Municipales. Se facilitará de este modo, la correcta dispersión y dilución de dichos contaminantes en la atmósfera, disminuyendo así su potencial contaminador.
- ❑ Los equipos e instalaciones suspendidas, tuberías y conductos estarán equipados con un sistema de amortiguación, con el objeto de eliminar cualquier vibración residual que pudiera transmitirse a la estructura del edificio propio o colindante.
- ❑ Los distintos equipos de maquinaria se situarán en locales aislados, lo que garantiza bajos niveles de ruido, tanto interior como exterior.
- ❑ Se estima que el impacto producido por el ruido que generan los vehículos es mínimo y compatible, debido a las limitaciones en cuanto a la velocidad de los vehículos en los viales de acceso.
- ❑ Las medidas adoptadas en las fases previas a la apertura del establecimiento garantizan la no afección sobre la calidad atmosférica de la zona. No obstante se establecerá un programa de vigilancia ambiental para asegurar que dichos niveles de emisión se mantienen dentro de los límites establecidos.

### **A.2.3. Gestión de residuos**

Se detallan una serie de medidas para la gestión de los residuos producidos:

- Residuos Urbanos
  - ❑ Se establecerán objetivos de reducción, reutilización y reciclado de Residuos Urbanos.
  - ❑ Separación en origen de los distintos tipos de residuos.
  - ❑ Compactación en origen de los cartones y plásticos y traslado a contenedores del centro.
  - ❑ Los residuos orgánicos serán recogidos en contenedores, cercanos a la zona de carga y descarga de mercancías.
  - ❑ Los contenedores de residuos orgánicos serán estancos y se mantendrán cerrados para evitar olores y que penetren en ellos pequeños animales en busca de alimento.
- Residuos Peligrosos
  - ❑ Se tendrá en cuenta en todo momento las recomendaciones y obligaciones del Real Decreto 833/88, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; el Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
  - ❑ Se debería formar a aquellas personas que estarán a cargo de la gestión interna de los Residuos Peligrosos, de forma que conozcan las medidas de gestión, cumplimentación de documentación, etc.
  - ❑ Para el almacenamiento de los residuos peligrosos es conveniente seguir una serie de recomendaciones:
    - Los envases que contengan residuos peligrosos deberán estar correctamente etiquetados, siendo la etiqueta de tamaño igual o superior a 10 x 10 cm, debiendo contener la siguiente información:
      - código de identificación del residuo contenido en el envase, según el sistema de codificación del Anexo I del Real Decreto 833/88, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

- nombre, dirección y teléfono del titular de los residuos.
- fecha de envasado
- Los residuos deberán almacenarse en una zona especialmente indicada, con el suficiente tamaño y con buena ventilación. Además no deberá estar cerca de otras zonas que aumente la peligrosidad de los residuos (zonas o espacios que emitan color, llamas, etcétera). El tiempo de almacenamiento de estos residuos no deberá sobrepasar los 6 meses. Dicha zona deberá estar adecuadamente señalizada, de acuerdo con el Anexo II del Real Decreto 833/88.
- Se deberá tener en cuenta las especificaciones de la legislación en cuanto a los trámites y registros exigidos por dicha normativa en materia de Residuos Peligrosos:
  - Inscripción en el Registro de Pequeños Productores.
  - Llevar al día el Libro Registro de los Residuos Peligrosos producidos.
  - Realizar un Estudio de Minimización de Residuos Peligrosos cada 4 años.
  - Solicitud de admisión / Documento de aceptación de los Residuos Peligrosos.
  - Documento de Control y Seguimiento de Residuos Peligrosos.
  - Notificación de traslado de Residuos Peligrosos.
  - Declaración anual de Residuos Peligrosos.
  - Notificación en caso de pérdida o escape de Residuos Peligrosos.
- Se tendrá en cuenta la normativa vigente sobre los Puntos Limpios, especialmente el punto 4 del Art. 103 de la Ley 7/2007, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental.
- Se formará específicamente al personal que se va a encargar de gestionar los residuos peligrosos para que conozca las características de los mismos, la normativa aplicable y la manera de rellenar la documentación referente a los mismos.

En definitiva, se trata de informar de que con una buena gestión y control sobre la generación de residuos y peligrosos se podrá conseguir: disminuir el riesgo de contaminación al medio ambiente y a terceras personas, mejorar las condiciones higiénico-sanitarias de los trabajadores, disminuir el coste en saneamiento de espacios contaminados, multas o sanciones, y mejorar la propia gestión así como mejorar la imagen de la empresa.

#### **A.2.4. Cambio climático**

Las afecciones que al cambio climático pueda provocar el cambio de uso del suelo y el desarrollo de la actividad comercial, están relacionadas tanto con las emisiones de gases de efecto invernadero, así como el consumo eléctrico derivado de dicha actividad, ya que indirectamente provoca la emisión de gases de efecto invernadero que supone una contribución al cambio climático. Igualmente, la instalación de calderas u otros mecanismos que consuman combustibles fósiles provocarían un aumento de las emisiones de gases de efecto invernadero.

Para disminuir en la medida de lo posible el consumo energético, se tomarán las siguientes medidas:

##### ***Iluminación exterior***

El diseño del alumbrado exterior contribuirá a crear un ambiente visual nocturno adecuado sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visuales armonizarán con las características urbanas de la zona.

Se propone que se disponga de un interruptor crepuscular y horario para la entrada en funcionamiento del alumbrado, así como un sistema de gestión y control con información centralizada, que permitirá recopilar y presentar la información procedente de todos los elementos que componen la red, aumentando la seguridad viaria y de las instalaciones, ahorro de energía y reducción de los gastos de mantenimiento.

Existen en el mercado farolas que integran alta eficiencia energética (LED, etc), mínima dispersión de la luz (evitan la contaminación lumínica) y se alimentan mediante energía solar fotovoltaica, por lo que se propone la elección de dichas farolas y luminarias.

### **Mobiliario**

En la actualidad existe gran cantidad de opciones a la hora de escoger el tipo de mobiliario urbano a instalar. El mercado está asimilando paulatinamente el uso e instalación de mobiliario urbano proveniente de materiales reciclados, tales son los casos de fuentes, bancos, papeleras, aparca-bicis, farolas, jardineras, juegos infantiles, etc.

Asimismo, las empresas de fabricación de tuberías comienzan a fabricar elementos con material reciclado o aplican criterios ecológicos en el diseño y fabricación de las nuevas tuberías con el objeto de ser 100% reciclables.

Se aconseja pues, la elección e instalación de aquel mobiliario urbano y canalizaciones procedente de residuos reciclados o, en su defecto, sean 100% reciclables.

### **Aislamiento:**

Habida cuenta de que una de las causas del aumento del consumo eléctrico en nuestras ciudades es el uso de calefacción/refrigeración, toma especial importancia el aislamiento de la edificación, ya que cuanto mejor sea este, menor demanda energética será necesaria para obtener un confort climático óptimo.

Respecto a los vidrios a instalar, se pueden elegir los de baja emisividad. El vidrio de baja emisividad es un vidrio doble térmicamente reforzado al que se le añade una fina capa transparente en una de sus láminas, de tal manera que -además de las funciones del doble vidrio- impide que la energía (sea frío o calor) generada en el interior se "escape" al exterior, consiguiendo minimizar el consumo eléctrico.

En caso de instalación de muros cortina, se dotará a este de una cámara de aire. El aire encerrado en las cámaras, debido a su baja conductividad térmica, limita los intercambios térmicos entre los ambientes exterior e interior. Estas transferencias térmicas se limitarán aún más ya que el aire de la cámara será sustituido por argón, que es un gas más pesado con una conductividad térmica más baja.

### **Iluminación natural:**

A fin de disminuir el uso de iluminación natural se propone dotar a la edificación de una buena iluminación natural, mediante un cuidado diseño de las fachadas y huecos de las mismas.

### **Iluminación artificial:**

- La instalación de lámparas eficientes con una larga vida útil reducirá el consumo de energía y la frecuencia de cambio. La iluminación representa un porcentaje alto en el gasto energético total, por lo que una buena planificación desde el principio del proyecto puede suponer grandes ahorros de energía durante el funcionamiento del establecimiento:
  - Las lámparas de inducción, cuando tengan una vida extremadamente larga (más de 60.000 horas) serán usadas cuando el acceso para su mantenimiento sea difícil.
  - Las lámparas de sodio de alta presión deberán ser usadas en el sistema de iluminación exterior.
  - Todas las luces fluorescentes serán equipados con balastos de alta frecuencia.

- Las lámparas de halógeno de tungsteno de bajo voltaje serán restringidas a iluminaciones de característica importante, como su eficacia es sólo 18-30 lumen / el vatio, comparado a 50-80 lumen/vatios para lámparas compactas fluorescentes.
- En el resto de espacios se recomienda la iluminación mediante luminarias tipo LED.

### ***Demanda energética:***

De igual forma que en el apartado anterior, cuando se deban instalar apartados que consuman energía (calefacción, maquinaria, etc) se deberán escoger entre los de menor demanda energética y mayor eficiencia.

Otras medidas a implantar en las edificaciones son:

- El sistema de climatización estará sectorizado, para sólo encender en los lugares donde sea necesario.
- Todos los ascensores, escaleras mecánica, serán de bajo consumo de energía/ alta eficiencia e incluirán variadores de velocidad o frecuencia.

### ***Calefacción:***

En caso de ser necesarias calderas para la climatización, éstas se elegirán entre las más eficientes, a ser posible usando como combustible gas natural, elemento que disminuye notablemente las emisiones gaseosas respecto al consumo de diesel.

### ***Medidas de ahorro de energía***

- Se primará la adquisición de equipamientos eléctricos de bajo consumo.
- Desconectar los equipos eléctricos (ordenadores, impresoras, fotocopiadoras, etc) y la iluminación que no esté siendo utilizada. Los equipamientos eléctricos, como ordenadores, aún dejados en modo stand by desperdician energía en cantidades apreciables, utilizando cerca del 40% de la energía que consumiría si estuviese en pleno funcionamiento.
- Evitar la climatización de espacios no utilizados o vacíos, así como el uso no necesario de estos equipos.
- Asegurar el aislamiento adecuado de las instalaciones de la zona de oficinas, con objeto de evitar fugas de aire refrigerado o calentado.
- Evitar la utilización de climatización cuando las ventanas y puertas están abiertas (zona de oficinas).

### ***Controles de iluminación artificial***

Serán estudiada la instalación de controles de iluminación (solos o en combinación con otros tipos de controles automáticos o manuales) según dependencias:

- Espacios interiores públicos (excepto aseos): control horario
- Zonas exteriores: control solar
- Aseos: detectores de presencia
- Áreas no públicas donde no exista una regularidad en la ocupación y donde la luz no pueda ser apagada después de un intervalo fijo: control basado en la ocupación;
- Áreas no públicas donde exista una regularidad en la ocupación y donde la luz no pueda ser apagada después de un intervalo fijo: interruptores con tiempo de apagado fijo.

### **A.2.5. Medidas destinadas al ahorro de agua**

Se tomarán las siguientes medidas destinadas al ahorro del agua:

- Todos los WCs (es decir, los WCs del personal y los clientes) tendrán una capacidad máxima de la cisterna de 6 litros de agua. Se dotarán de cisternas duales (con un sistema de carga máximo: 6 litros y otro de baja carga: 2 a 4 litros) y/o se considerará dotarlo de sistemas que permitan que el chorro de agua utilizado para limpiar sea interrumpido por los usuarios.
- Los grifos con atomizadores y/o reguladores de caudal reducirán el caudal de agua suministrada para reducir el consumo de agua, por lo que se instalarán dichos dispositivos en todos los grifos existentes.
- Todos los urinarios dispondrán de un temporizador o un dispositivo del control automático para asegurarse de que se limpian únicamente cuando es necesario (ej. Cada 5 minutos cuando se utiliza o cada 3 horas cuando no se utiliza). El sistema de control puede estar basado en sensores de infrarrojos o de temperatura.

#### **A.2.6. Tráfico y movilidad**

La principal medida para influir sobre la fluidez del tráfico es la suficiente previsión de plazas de aparcamiento, aspecto que deberá contemplarse en el diseño del proyecto.

El Polígono Industrial está conectado con la ciudad de Alcalá de Guadaira mediante transporte público.

Además, está en ejecución la ampliación de la Línea de Metro 1 que conectaría Alcalá de Guadaira con Sevilla, con una previsible parada en el Polígono Industrial Cabeza Hermosa.

#### **A.2.7. Socioeconomía**

El objetivo final del proyecto posee una incidencia positiva sobre el medio socioeconómico. En primer lugar, la actuación mejorará la calidad de vida de los habitantes y visitantes de toda la zona, al ampliar la oferta comercial. En segundo lugar se incrementará la oferta de empleo de estas zonas, creándose nuevos empleos -tanto directos como indirectos- relacionados con el sector terciario.

## **ANEXO II, a las NNUU del APA-14 "SUP-I-4- (Cabeza Hermosa): "PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL AMBIENTAL".**

### **B.1. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL AMBIENTAL**

El presente anexo recoge el desarrollo del apartado B, del artículo 75 de las NNUU del APA-14 "SUP-I4 (Cabeza Hermosa), coincidente con las medidas recogidas en el EAE.

#### **B.1.1. Planteamiento**

Se designará un responsable del Programa, que en coordinación por la Dirección de Obras será el encargado del Seguimiento y Control Ambiental de la ejecución del Proyecto. El seguimiento y control ambiental se desarrollará paralelamente y en estrecha colaboración con la Dirección de Obras que será mantenida al corriente de todas las incidencias, según el protocolo de comunicación elegido.

Para facilitar las tareas de seguimiento y control, el Técnico Ambiental redactará un programa de control en fichas, estructurándolas según las actuaciones que se efectúen en el tiempo, en las cuales se especificarán los siguientes datos:

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

#### **B.1.2. Acciones previas**

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

##### **Con la Dirección de Obra.**

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

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

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

##### **Con el Ayuntamiento**

- ▶ Licencias municipales de obras en lo que proceda.
- ▶ Acuerdo sobre el procedimiento de información a los vecinos, normas de señalización, etc.

### **B.1.3. Replanteo**

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

- ▶ Identificación y acotamiento del perímetro definitivo de ocupación.
- ▶ Identificación de los accesos a la obra en las acciones iniciales.

El Técnico redactará un informe que conste de:

- ▶ Descripción de las acciones desarrolladas.
- ▶ Decisiones tomadas.
- ▶ Incidencia ambiental de eventuales cambios en el proyecto.
- ▶ Reportaje fotográfico.

### **B.1.4. Adecuación del terreno (movimiento de tierras)**

Se ejercerán acciones de control y seguimiento sobre:

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

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

***Se comprobará:***

- ▶ la idoneidad de la señalización,
- ▶ retirada de residuos existentes a priori,
- ▶ el grado de permeabilidad transversal,
- ▶ existencia de ejemplares de fauna de interés ambiental,
- ▶ el posible hallazgo de restos arqueológicos.

Se redactarán informes sectoriales del desarrollo, incidencias, resultados alcanzados, basados en fichas de seguimiento por recurso afectado y apoyados en reportajes fotográficos fechados.

### **B.1.5. Edificación y acabados**

El control se ejercerá esencialmente sobre:

- ▶ Gestión de residuos
- ▶ Correcta puesta a punto de la maquinaria.
- ▶ Medidas sobre la contaminación atmosférica y acústica
- ▶ Evitar el vertido de sustancias contaminantes
- ▶ Ahorro de agua y energía.
- ▶ Limpieza de fin de obra de toda clase de residuos urbanos (restos orgánicos, plásticos, madera, vidrio, metales, etc).

Se redactarán informes similares a los anteriormente descritos.

## **B.2. INFORMES**

Se establecerá con la Dirección de Obra un protocolo de remisión de informes de vigilancia y seguimiento ambiental.

- ❑ En principio, como se indicó anteriormente, se establecerán fichas de seguimiento por unidades de obra, acciones desarrolladas y recurso natural afectado, acompañadas de reportajes fotográficos fechados.
- ❑ Se redactarán informes sectoriales parciales con la periodicidad adecuada a cada tipo de operación.
- ❑ Se producirán informes ocasionales en caso de incidencias imprevistas que obligan a modificar o matizar el programa acordado.
- ❑ Se redactará un informe final donde se recogerá una síntesis del desarrollo de la campaña de vigilancia ambiental, resultados alcanzados, desviaciones observadas, medidas correctoras adoptadas y elaboración del programa de seguimiento.

Nota: En la 3ª modificación puntual relativa a la manzana T3, se procedió a la modificación del art. 327 de las NNUU del PGOU, quedando redactado con el consiguiente contenido.

Artículo 327.- Aseos.

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. No obstante, podrán autorizarse dotaciones distintas en función de un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de la utilización de los aseos.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen vanas firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia al aforo del local y a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

## **DOCUMENTO "E": PLAN DE ETAPAS.**

## DOCUMENTO "E". PLAN DE ETAPAS

### ÍNDICE

1. Introducción.
2. Etapas.
3. Distribución temporal.
4. Sistemas de Actuación.  
Compensación:
  - Ficha de la UE-1R
  - Ficha de la UE-2R.

### 1.- Introducción

Para la completa ejecución de las correspondientes obras de urbanización del Sector en sus diferentes unidades de ejecución, se estima una única etapa con una duración máxima de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, según se establece en el punto 4 del artículo 157 del P.G.O.U Municipal.

### 2.- Etapas.

El Plan de Etapas de la presente Modificación de Elementos del Plan Parcial, será de aplicación a la propia división en dos (2) Unidades de Ejecución establecida en el planeamiento vigente, que se desarrollarán de forma simultánea o sucesiva, pero de forma coordinada para cumplimentar el plazo temporal fijado. Una vez aprobado definitivamente el presente planeamiento se definirá la citada aplicación, toda vez que existe la constancia del desarrollo inmediato de al menos una de ellas.

Razones de estrategia en el desarrollo temporal de la urbanización, con la realización completa de la arteria principal estructurante en una unidad, aconsejaron en su día la delimitación del ámbito de las dos Unidades de Ejecución, denominadas UE-1R y UE-2R, cuyas características cuantitativas se resumen en el cuadro siguiente, ajustando la edificabilidad resultante de la Modificación Puntual de cambio de uso Industrial a terciario (Exp municipal nº 7864/2016-URMP):

	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>EDIFICABIL. (m<sup>2</sup>e)</b>	<b>APROV. REAL (uas)</b>	<b>A.S.A. (uas)</b>	<b>EXCESO APROV. (uas)</b>
U.E.-1R	341.998	181.139	183.652	159.230	24.422
U.E.-2R	44.002	28.120	25.308	20.487	4.821
<b>TOTAL</b>	<b>386.000</b>	<b>209.259</b>	<b>208.960</b>	<b>179.717</b>	<b>29.243</b>

### **3.- Distribución temporal.**

De acuerdo con lo establecido en el art. 157 del P.G.O.U. se definen las siguientes determinaciones para el desarrollo temporal del Plan de Etapas.

- a. Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de cada UE correspondiente, en el plazo máximo de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- b. Constitución de Juntas de Compensación de cada UE, en el plazo máximo de dos (2) meses desde la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos.
- c. Presentación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización de cada UE en el plazo máximo de seis meses (6) desde la constitución de la Junta de Compensación.

Las obras de urbanización de cada Unidad de Ejecución deberán estar realizadas en los plazos máximos siguientes, desde la aprobación definitiva del P.P.

- UE-1R= 36 meses.
- UE-2R= 48 Meses.

Como se desprende el programa temporal anterior, la UE-1R reduce su plazo máximo de realización, a petición propia de los propietarios-promotores, para que sea motor de desarrollo de todo el Sector, con su previsible e inmediata iniciación y puesta en marcha, actividad cuya inercia debe promover el subsiguiente desarrollo del resto del Sector.

La cesión obligatoria y gratuita de dotaciones (sistemas locales y varios), en las Unidades de Ejecución correspondientes, se producirán con carácter previo a las obras de urbanización, con la aprobación definitiva de los Proyectos de Compensación, seguida de su elevación a escritura pública en el Registro de la Propiedad.

### **4.- Sistemas de Actuación**

De conformidad con el Programa de Actuación del Plan General Municipal el sistema de actuación para ambas Unidades de ejecución será el de: COMPENSACIÓN

Quedan reflejadas a continuación las correspondientes fichas de cada una de las Unidades de Ejecución

IV TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S.U.P.-I4 "CERRO CABEZA HERMOSA"  
 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAÍRA, ENTRE LA AUTOVÍA A-92 Y LA SE-410  
 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA).

**CUADROS DETALLADOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**  
**UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1R**

DENOMIN.	USOS	SUPERFICIE (m2s)	COEF. EDIFICAB. (m2e/m2s)	EDIFICABIL. (m2e)	COEF. POND. (ua/m2e)	APROVECH. (ua)
I-1	Industrial Intensivo	51.855	1	51.855	1	51.855
I-2	Industrial Intensivo	14.312	1.00	14.312	1	14.312
I-3	Industrial Intensivo	16.833	1	16.833	1	16.833
I-4	Industrial Intensivo					
		<b>83.000</b>	<b>1</b>	<b>83.000</b>	<b>1</b>	<b>83.000</b>
E-1	Industrial Extensivo	67.473	0,7	47.231	0,9	42.508
E-3	Industrial Extensivo	14.023	0,7	9.816	0,9	8.834
		<b>81.496</b>	<b>0,7</b>	<b>57.047</b>	<b>0,9</b>	<b>51.342</b>
T-1	Terciario	3.598	1	3.598	1,2	4.318
T-2	Terciario	8.248	1	8.248	1,2	9.898
T-3	Terciario (*)	28.551	0,8867	23.793	1,2	28.551
T-4	Terciario	5.453	1	5.453	1,2	6.543
		<b>45.850</b>	<b>1</b>	<b>41.092</b>	<b>1,2</b>	<b>49.310</b>
EL-1	Espacios Libres	1.001				
EL-2	Espacios Libres	5.230				
EL-3	Espacios Libres	1.001				
EL-4	Espacios Libres	5.230				
EL-5	Espacios Libres	1.001				
EL-6	Espacios Libres	5.242				
EL-7	Espacios Libres	1.001				
EL-8	Espacios Libres	9.429				
EL-9	Espacios Libres	10.249				
		<b>39.384</b>				
S-1	Equipam. Social	1.369				
		<b>1.369</b>				
D	Equipam. Deport.	7.720				
		<b>7.720</b>				
I.S.U.-1	Infraestructuras y Servicios Urbanos	2.048				
I.S.U.-2	Infraestructuras y Servicios Urbanos	399				
		<b>2.447</b>				
V-1	Viarío y Aparcam.	82.499				
		<b>82.499</b>				
<b>TOTAL U.E.-1R</b>		<b>343.765</b>		<b>181.139</b>		<b>183.652</b>

### **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-2R**

DENOMIN.	usos	SUPERFICIE (m2s)	COEF. EDIFICAB. (m2e/m2s)	EDIFICABIL. (m2e)	COEF. POND. (ua/m2e)
E-2	Industrial Extensivo	40.171	0,7	28.120	0,9
		<b>40.171</b>	<b>0,7</b>	<b>28.120</b>	<b>0,9</b>
S-2	Equipam. Social	2.491			
		<b>2.491</b>			
V-2	Viaro y Aparcam.	1.340			
		<b>1.340</b>			
<b>TOTAL U.E.-1R</b>		44.002		28.120	

La delimitación de las dos Unidades de ejecución señaladas anteriormente, afectan en superficie y porcentualmente a los Propietarios del Sector de la manera siguiente:

### **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1R**

NOMBRE PROPIETARIO	SUPERFICIE M2S	PORCENTAJE (%)
1.- PROMOCIONES EUROSEVILLA 2.000 S.A.	341.998	100
<b>TOTAL U.E.-1R</b>	341.998	100%

### **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-2R**

NOMBRE PROPIETARIO	SUPERFICIE M2S	PORCENTAJE (%)
1.- HERMANOS SALGUERO MARIN S.L.	12.014	27,30
2.- D. MANUEL Y D. JOSE DELGADO FIERRO	9.291	21,11
3.- CUESTA DEL GUADAIRA S.L.	10.871	24,71
4.- PROMOCIONES EUROSEVILLA 2.000 S.A.	11.826	26,88
<b>TOTAL U.E.-2R</b>	44.002	100%

# **DOCUMENTO F**

## **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

## DOCUMENTO "F". ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

### ÍNDICE

1. Generalidades.
2. Tipo de costos.
3. Evaluación económica
4. Repercusiones

#### 1.- Generalidades.

El presente documento que recoge las Modificaciones de Elementos del Plan Parcial se redacta con un contenido que se adapta a los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento. Su objetivo principal es la evaluación económica de los costes de urbanización e implantación de servicios. De acuerdo con ello puede considerarse que la exigencia relativa a la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, en los Planes Parciales, se refiere a un estudio de tipo conceptual y esquemático, en el que la metodología para la consideración de los citados costos, debe sintetizarse a la consideración de modelos avalados por la experiencia puesto que la aportación de datos más concretos y exactos, en relación con estos costos, corresponde al Proyecto de Urbanización, que posteriormente ha de redactarse.

#### 2.- Tipo de costos.

Para el cálculo de las inversiones a realizar, se ha considerado un tipo de costo en función de las magnitudes de las unidades de ejecución delimitadas y de los costos de ejecución de las diferentes obras, servicios e infraestructuras a implantar derivados del aprovechamiento correspondiente.

El coste unitario de las obras de urbanización del Sector, considerando la edificabilidad media de 0,55 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s y su superficie de 386.000 m<sup>2</sup>s ascendería a 2.000 pts/m<sup>2</sup>s.

#### 3.- Evaluación económica.

	UE-1R	UE-2R
1. Movimiento de Tierras	136 392.585 pta	17 548.525 pta
2. Red de Saneamiento	100.991 556 pta	12.993.703 pta
3. Red Eléctrica	61 012.473 pta	7 849.956 pta
4. Alumbrado Público	44.592.841 pta	5 737 334 pta
5. Red de Telefonía	17.745 878 pta	2.283.175 pta
6. Red de Agua	102.638.578 pta	13 205.705 pta
7. Pavimentación	205 136 671 pta	26.393.191 pta
8. Jardinería	7 590.914 pta	976.668 pta
9. Señalización y Varios	7,894 504 pta	1.015.743 pta
	<hr/>	<hr/>
	683 996 000 pta	88 004.000 pta

El importe del presupuesto de ejecución material de los trabajos de urbanización del Sector asciende a 772.000.000 Pts. A éste importe se le incrementará un coeficiente del diecinueve por

ciento (19%) para obtener el presupuesto de Contrata, que incluye un doce por ciento (12%) de beneficio industrial y un siete por ciento (7%) de gastos generales entre los que se encuentran el presente Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

Por lo anterior el importe del presupuesto de contrata será de 918.680.000 Pts

#### 4.- Repercusiones.

Relacionando la inversión total con la superficie del suelo, resultan las siguientes repercusiones:

- La repercusión sobre suelo bruto del sector será la siguiente

$$918.680\ 000\ \text{Pts} / 386.000\ \text{m}^2\text{s} = 2.380\ \text{Pts/m}^2\text{s}$$

- La repercusión sobre suelo lucrativo del sector será la siguiente:

$$918.680.0\ \text{Pts} / 248.800\ \text{m}^2\text{s} = 3.692\ \text{Pts/m}^2\text{s}$$

Agosto 2017

Técnico Redactor  
Arquitecto (Colegiado nº 2.504 COAS)



D. Lamberto Ribera Carreto