



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

0.- RESUMEN EJECUTIVO

“Conforme a lo dispuesto en el Artículo 19. 3. de la LOUA: ... Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1...”

AMBITO AFECTADO:

Suelo en el que se permita la implantación del uso industrial, bien por ser el característico de los terrenos o bien por tener la consideración de uso compatible.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

El objeto de la presente Modificación Puntual es la imposición de condiciones que hagan compatible la implantación de instalaciones que utilicen residuos como combustible alternativo, con la existencia o nueva autorización de usos generadores de convivencia humana, especialmente en lo que se refiere a la determinación de distancias mínimas respecto a tales usos.

En este sentido, se propone la modificación del art. 310 “Condiciones de compatibilidad” de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, que señala los requisitos que deben cumplir determinadas actividades industriales para que puedan ser consideradas compatibles con otros usos, introduciendo un nuevo apartado que establezca que **las actividades de valorización energética de residuos mediante su incineración, sólo se autorizarán cuando se sitúen a más de 2 km de suelos residenciales.**

Del mismo modo, para una mejor comprensión del texto normativo, las limitaciones señaladas se trasladan, por remisión, a las “Condiciones de Uso” de las distintas áreas de ordenación del suelo urbano, modificándose, consecuentemente, la redacción de los siguientes artículos: art. 369 (Ordenanza nº 1), art. 380 (Ordenanza nº 2), art. 388 (Ordenanza nº 3), art. 401 (Ordenanza nº 4), art. 409-410 (Ordenanza nº 5) y art. 422 (Ordenanza nº 6).

1.- ANTECEDENTES

La regulación normativa sobre los residuos se contiene en la Ley 22/2011, de 28 de julio de residuos y suelos contaminados y debe ponerse en relación con el concepto de contaminación regulado en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, como la introducción directa o indirecta, mediante la actividad humana, de sustancias, vibraciones, calor o ruido en la atmósfera, el agua o el suelo, que puedan tener efectos perjudiciales para la salud humana o la calidad del medio ambiente, o que puedan causar daños a los bienes materiales o deteriorar o perjudicar el disfrute u otras utilidades legítimas del medio ambiente.

Una de las actuaciones a desarrollar respecto de los residuos, consiste en su valorización energética mediante la incineración a través de cualquier de las operaciones a que se refiere el anexo II de la Ley 22/2011, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación (artículos 26 y siguientes), así como en el Decreto autonómico 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Sin perjuicio, no obstante, de la regulación sectorial contenida en la normativa estatal y autonómica transcrita y de las determinaciones que resultarán de aplicación a las instalaciones que se pretendan implantar para la valorización de residuos como combustible alternativo, parece oportuno que las normas urbanísticas contenidas en el planeamiento general del municipio que regulen los usos industriales, propios de este tipo de actividades, hagan expresa mención a las mismas imponiendo determinaciones que hagan compatible su implantación con la existencia o nueva autorización de usos generadores de convivencia humana, especialmente en lo que se refiere a la determinación de distancias mínimas respecto a tales usos.

A tal efecto, el artículo 26 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía regula el acuerdo de formulación de los instrumentos de planeamiento como un acto administrativo previo al de inicio de su tramitación mediante la aprobación inicial. Y, el artículo 27 permite que con el acuerdo de formulación se acuerde la suspensión, por plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados. Expresamente, la suspensión prevista lo es a los efectos de redactar el correspondiente instrumento de planeamiento, en este caso, una modificación del plan general en lo que se refiere a la regulación de la Implantación de instalaciones que utilicen residuos como combustible alternativo en la ordenanza propia de los usos industriales.

Por todo lo anterior, con fecha 20 de junio de 2014, Pleno del Ayuntamiento adoptó, entre otros, el acuerdo de formular una modificación puntual del PGOU al objeto de regular la implantación de instalaciones que utilicen residuos como combustible alternativo, así como acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas referidas a la implantación de instalaciones que utilicen residuos como combustible alternativo.

Los acuerdos anteriores resultaron publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 236, de fecha 10 de octubre de 2014, en "El Correo de Andalucía" de 1 de agosto de 2014 y en el tablón de anuncios municipales.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

La presente modificación, con las finalidades expresadas, tiene por objeto, la imposición de condiciones que hagan compatible la implantación de instalaciones que utilicen residuos como combustible alternativo con la existencia o nueva autorización de usos generadores de convivencia humana, especialmente en lo que se refiere a la determinación de distancias mínimas respecto a tales usos.



Efectivamente, el art. 310 "Condiciones de compatibilidad" de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU señala los requisitos que deben cumplir determinadas actividades industriales para que puedan ser consideradas compatibles con otros usos.

En este sentido, se propone la modificación del referido artículo, introduciendo un nuevo apartado que regule las condiciones de implantación de las actividades de valorización energética de los residuos mediante su incineración, de forma que sólo se autorizarán cuando se sitúen a más de 2 km de suelos residenciales.

Del mismo modo, para una mejor comprensión del texto normativo, las limitaciones señaladas se trasladan, por remisión, a las "Condiciones de Uso" de las distintas áreas de ordenación del suelo urbano, modificándose, consecuentemente, la redacción de los siguientes artículos: art. 369 (Ordenanza 1), art. 380 (Ordenanza 2), art. 388 (Ordenanza 3), art. 401 (Ordenanza 4), art. 409-410 (Ordenanza 5) y art. 422 (Ordenanza 6).

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA. NORMAS URBANISTICAS

En base a lo anterior, se propone la siguiente redacción para los referidos artículos:

"TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO

SECCION 2ª: USO INDUSTRIAL

Artículo 310. Condiciones de compatibilidad

ACTUAL

1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control del nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de incendio o explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en el mismo edificio con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:

a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.

b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquiera otra operación; asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.

c) En todo local en que existan materias combustibles se cumplirán las prescripciones impuestas en la NBE-CPI-91 y en el dictamen de la Comisión de Calificación de Actividades de la AMA.



d) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.

e) La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 6 db(A) entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

MODIFICADO

1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control del nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de incendio o explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en el mismo edificio con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:

a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.

b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquiera otra operación; asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.

c) En todo local en que existan materias combustibles se cumplirán las prescripciones impuestas en la NBE-CPI-91 y en el dictamen de la Comisión de Calificación de Actividades de la AMA.

d) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.

e) La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 6 db(A) entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios deberán ubicarse en calles



de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

4. La implantación de instalaciones que utilicen residuos como combustible alternativo, exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la legislación estatal o autonómica, y se situarán a más de 2 km de los límites de las zonas de suelo urbano o urbanizable, de uso global residencial reflejados en la serie de planos de ordenación estructural OE.02 y OE.04.

Artículo 369. Usos compatibles

ACTUAL

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Productivo:

- Hospedaje
- Industrial en categoría I y situaciones A y B
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II, así como en la III sin superar los mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie de venta. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- Oficinas y despachos profesionales se admiten en cualquier planta o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo. Los usos educativo, socio-cultural y público administrativo se permiten asimismo en planta primera.

MODIFICADO

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Productivo:

- Hospedaje
- Industrial en categoría I y situaciones A y B, **con las limitaciones señaladas en el artículo 310.**
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II, así como en la III sin superar los mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie de venta. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- Oficinas y despachos profesionales se admiten en cualquier planta o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo. Los usos educativo, socio-cultural y público administrativo se permiten asimismo en planta primera.

Artículo 380. Usos compatibles

ACTUAL

Son usos compatibles los que se señalan para cada nivel, en las condiciones siguientes:



1. En el nivel a:

a) Vivienda en edificación unifamiliar, tanto en régimen protegido como libre.

b) Productivo:

- Hospedaje
- Industrial en categoría I y situación A.
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I, situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo
- Oficinas en situaciones de planta baja y primera. Los despachos profesionales se admiten en cualquier planta.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) Vivienda en edificación unifamiliar en régimen de Protección Oficial.

b) Productivo:

- Industrial en categoría I y situación A.
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

MODIFICADO

Son usos compatibles los que se señalan para cada nivel, en las condiciones siguientes:

1. En el nivel a:

a) Vivienda en edificación unifamiliar, tanto en régimen protegido como libre.

b) Productivo:

- Hospedaje
- Industrial en categoría I y situación A, **con las limitaciones señaladas en el artículo 310.**
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I, situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo
- Oficinas en situaciones de planta baja y primera. Los despachos profesionales se admiten en cualquier planta.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) Vivienda en edificación unifamiliar en régimen de Protección Oficial.

b) Productivo:



- Industrial en categoría I y situación A, **con las limitaciones señaladas en el artículo 310.**
 - A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situación de planta baja.
 - Oficinas en situación de planta baja.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

Artículo 388. Usos compatibles

ACTUAL

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Productivo
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados construidos, exceptuando los talleres de reparación de motocicletas y vehículos que no se permiten en el ámbito de esta Ordenanza.
 - A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta. Los restaurantes se permiten también en edificio exclusivo y sin límite de superficie.
 - Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y público-administrativo, así como el uso socio-cultural excluyendo las actividades correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos que se enumeran en el artículo 334 punto 2.b). Estos usos se admiten en planta baja y en edificio exclusivo.

MODIFICADO

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Productivo
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Industrial en categoría I y situación A, **con las limitaciones señaladas en el artículo 310** y sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados construidos, exceptuando los talleres de reparación de motocicletas y vehículos que no se permiten en el ámbito de esta Ordenanza.
 - A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta. Los restaurantes se permiten también en edificio exclusivo y sin límite de superficie.
 - Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y público-administrativo, así como el uso socio-cultural excluyendo las actividades correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos que se enumeran en el artículo 334 punto 2.b). Estos usos se admiten en planta baja y en edificio exclusivo.



Artículo 401. Usos compatibles

ACTUAL

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

1. Grado 1:

a) Productivo

- Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cien (100) metros cuadrados construidos.
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos profesionales se admitirán en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

2. Grado 2:

a) Productivo:

- Industrial en categoría I y situación A.
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos profesionales se admitirán en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Admisibles en el mismo régimen contemplado en el grado 1.

3. Grado 3:

a) Productivo:

- Hospedaje.
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II y situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Admisibles en el mismo régimen contemplado en el grado 1.

4. Grado 4:

a) Productivo: Se admiten los siguientes usos pormenorizados sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados construidos:

- Industrial en categoría I y situación A.
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial y público-administrativo. También se admite el uso socio-cultural en calles de tráfico rodado.



MODIFICADO

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

1. Grado 1:

a) Productivo

- Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cien (100) metros cuadrados construidos, **con las limitaciones señaladas en el artículo 310.**
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos profesionales se admitirán en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

2. Grado 2:

a) Productivo:

- Industrial en categoría I y situación A, **con las limitaciones señaladas en el artículo 310.**
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos profesionales se admitirán en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Admisibles en el mismo régimen contemplado en el grado 1.

3. Grado 3:

a) Productivo:

- Hospedaje.
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II y situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Admisibles en el mismo régimen contemplado en el grado 1.

4. Grado 4:

a) Productivo: Se admiten los siguientes usos pormenorizados sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados construidos:

- Industrial en categoría I y situación A, **con las limitaciones señaladas en el artículo 310.**
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial y público-administrativo. También se admite el uso socio-cultural en calles de tráfico rodado.



Artículo 409. Uso característico

ACTUAL

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

MODIFICADO

El uso característico es el industrial en categorías I y II, **con las limitaciones señaladas en el artículo 310.**

Artículo 410. Usos compatibles

ACTUAL

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

2. Grado 1:

a) Productivo

- Hospedaje
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y II.
- Oficinas.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos socio-cultural, deportivo, público-administrativo, servicios urbanos e infraestructurales.

3. Grado 2:

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

b) Productivo:

- Hospedaje
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I, II y III del tipo no alimentario.
- Oficinas

c) Equipamiento y servicios públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo.

4. Grado 3:

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

b) Productivo:

- Industrial en categoría III y situación D siempre que se garanticen adecuadamente las medidas previstas para impedir el peligro de incendio y explosión, así como la emisión de radiaciones, gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos en cantidades superiores a las establecidas en las presentes Normas y a las que puedan señalar otros organismos de ámbito autonómico o estatal.



- Oficinas, siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el quince por ciento (15%) de la superficie edificable.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: se admiten los usos socio-cultural, sanitario-asistencial, deportivo, servicios urbanos e infraestructurales en situación de edificio exclusivo.

MODIFICADO

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

2. Grado 1:

a) Productivo

- Hospedaje
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y II.
- Oficinas.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos socio-cultural, deportivo, público-administrativo, servicios urbanos e infraestructurales.

3. Grado 2:

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

b) Productivo:

- Hospedaje
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I, II y III del tipo no alimentario.
- Oficinas

c) Equipamiento y servicios públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo.

4. Grado 3:

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

b) Productivo:

- Industrial en categoría III y situación D, **con las limitaciones señaladas en el artículo 310**, y siempre que se garanticen adecuadamente las medidas previstas para impedir el peligro de incendio y explosión, así como la emisión de radiaciones, gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos en cantidades superiores a las establecidas en las presentes Normas y a las que puedan señalar otros organismos de ámbito autonómico o estatal.
- Oficinas, siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el quince por ciento (15%) de la superficie edificable.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: se admiten los usos socio-cultural, sanitario-asistencial, deportivo, servicios urbanos e infraestructurales en situación de edificio exclusivo.



Artículo 423. Usos compatibles

ACTUAL

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- 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 construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados: Educativo, Socio-cultural, Religioso, Sanitario-asistencial, Deportivo y Público-administrativo. Los Servicios Infraestructurales relacionados con el Servicio de Telecomunicación 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 m² en situación A. En áreas de uso característico industrial, se admitirá en categoría II sin límite de superficie.

MODIFICADO

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- 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 construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados: Educativo, Socio-cultural, Religioso, Sanitario-asistencial, Deportivo y Público-administrativo. Los Servicios Infraestructurales relacionados con el Servicio de Telecomunicación 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 m² en situación A. En áreas de uso característico industrial, se admitirá en categoría II sin límite de superficie. **En todos los casos, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.**

4.- CONSIDERACION FINAL.

En cuanto se refiere al cumplimiento de la Instrucción 1/2003 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la LOUA, concretamente, al punto 3 (modificaciones de planeamiento general) de la sección primera (planeamiento general) del capítulo 2 (planeamiento urbanístico), en el apartado 2, de distinción entre los elementos de las determinaciones estructurales y las pormenorizadas del artículo 10 de la citada LOUA, se puede decir lo siguiente:

La presente modificación no altera determinaciones correspondiente a la ordenación estructural, afectando únicamente a los elementos de la ordenación pormenorizada del PGOU vigente, conforme a lo expuesto en el art. 10 A de la LOUA.

Por ello, la competencia para la aprobación definitiva de la misma recae en el Ayuntamiento, previo informe de la Consejería competente en materia de Urbanismo.

Del mismo modo, en relación al cumplimiento del artículo 36 de la LOUA, relativo al régimen de las innovaciones de planeamiento, y de acuerdo a lo señalado anteriormente, no procede contemplar medidas compensatorias por las propias características de la modificación.

En Alcalá de Guadaíra,
LA ARQUITECTA MUNICIPAL
(documento firmado electrónicamente al margen)
Nuria Becerril Rangel



PLANOS DE INFORMACION

1. ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (Serie OE.02)
2. ORDENACION ESTRUCTURAL: ZONAS DEL SUELO URBANO (Serie OE.04)

