

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA DE
ALCALÁ DE GUADAÍRA (Sevilla)**

**CAMBIO DE USO DE LA MANZANA DE SUELO URBANO SITA EN AVDA.
PRÍNCIPE DE ASTURIAS, C/ CONSTANCIA, C/ JUSTICIA Y C/ TRABAJO,
DEL SECTOR APA-14 "SUP-I.4 (CABEZA HERMOSA)"**

JULIO 2017



Técnico Redactor:
Lamberto Ribera
Arquitecto
COAS (2.504)

Promotor:
RUSVEL GESTIÓN INTEGRAL, S.A.

0.-RESUMEN EJECUTIVO.

1.-INTRODUCCIÓN.

2.-ANTECEDENTES.

3.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.

4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

5.-JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

5.1 Definición del ámbito de intervención y superficies

5.2 Determinaciones de la ordenación propuesta.

5.3 Justificación y cumplimiento de las determinaciones establecidas en la LOUA en lo relativo a cambio de uso, edificabilidad y aprovechamiento.

6.-JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL.

7.- DETERMINACIONES SOBRE LAS SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO EN EL ÁMBITO DE CABEZA HERMOSA, QUE CONLLEVA NO AFECTAR LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

8.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

9.- VIABILIDAD ECONÓMICA.

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

9.2. Impacto sobre el patrimonio privado. Valoración del suelo lucrativo.

9.3. Conclusiones

10. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

10.1. Prevención Ambiental.-

10.2. Sostenibilidad urbana/Cambio climático.

10.3. Protección del suelo.

10.4. Protección del medio hídrico e inundabilidad.

10.5. Gestión de residuos.

10.6. Protección de la calidad del aire.

10.7. Protección de las condiciones acústicas.

10.8. Protección frente a la contaminación lumínica.

10.9. Vías pecuarias.

10.10. Protección del medio natural.

10.11. Espacios Naturales Protegidos.

10.12. Protección del patrimonio arqueológico.

10.13. Paisaje.

10.14. Otras.

11. MOVILIDAD.

12. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y TRAMITACIÓN.

13. PLANOS Y NORMATIVA URBANÍSTICA.

13.1. Documentación gráfica (Vigente y Modificado).

13.2. Modificación NNUU (Vigente y Modificado)

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".

14. CONCLUSIONES.

ANEXO III. PAISAJE

ANEXO IV. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO EMITIDO POR LA DELEGACIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE SEVILLA

ANEXO V. RELACIÓN ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

ANEXO. CUADROS MODIFICADOS DEL 3º TEXTO REFUNDIDO

20170714.Rev.2

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

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"

Parcelas afectadas:

Localización: Polígono Industrial Cabeza Hermosa. Parcelas T.3, I.4-1, I.4-2 y viario privado, que conforman la Manzana, delimitada por las calles Avda. Príncipe de Asturias, c/ Constanza, c/ Justicia y c/ Trabajo, en el T.M. de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

Referencia Catastral: 6777801TG4367N y 6777802TG4367N

Régimen Urbanístico:

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado

Calificación actual: Terciario (T), Industrial Intensiva (I) y viario privado.

Calificación Modificada: Terciario

Objeto de la Modificación.

El objeto de la Modificación es aunar la calificación de las parcelas 6777801TG4367N y 6777802TG4367N calificadas como uso Terciario y como uso Industrial Intensivo respectivamente en uso Terciario. Dichas parcela forman parte del ámbito del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA", asumido por el Plan General Vigente como suelo urbano consolidado.

- a) Se propone la unificación de las calificaciones actualmente vigentes Industrial Intensiva (I) (parcela I.4) y Terciaria (T) (parcela T.3) en una sola tipología Terciaria, en el total de la manzana que denominaremos (T3) y dadas las especiales características de ubicación, entorno y topografía, establecer las condiciones para que el uso Terciario que se prevé permita la implantación de todas las categorías del uso pormenorizado Terciario incluido el de Grandes Superficies Minoristas.
- b) Mantener las condiciones de equipamiento Comercial 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 con calificación Terciaria (T).
- c) Se propone modificar las ordenanzas de las NNUU del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA", asumido por el Plan General Vigente, y del PGOU-94 con el objeto de establecer las condiciones de altura tanto máxima de la edificación como de la planta baja y pisos, así como los criterios para determinar las cotas de planta abaja de la edificación en actuaciones en grandes plataforma, completándolo con aspectos relativos a cerramientos, tratamiento de linderos y determinaciones de dotaciones; todo ello a efectos de conseguir un mejor resultado funcional y arquitectónico, par los usos previstos.
- d) Perdida de vigencia del Estudio de Detalle, en cuanto se oponga a lo dispuesto en la presente modificación con arreglo a los principios de jerarquía y especialidad del Planeamiento.

Antecedentes

La actual ordenación de la manzana objeto de la presente Modificación proviene del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA, asumido por el Plan General Vigente.

La entidad promotora de la presente Modificación es la sociedad mercantil RUSVEL GESTIÓN INTEGRAL. S.A. de nacionalidad española, provista de CIF A-41.374.000, representada por D. Antonio Rus Hidalgo, con DNI 27.305.493-P, y con domicilio a efecto de notificaciones en Av. Padre García Tejero, 9, de Sevilla.

Justificación

La innovación de este documento no se encuentra contemplada en los supuestos del art. 37 de la LOUA que concreta la revisión de Plan General, por lo que se considera modificación.

La norma Urbanística vigente en ordenación de suelo permite el cambio de uso de las parcelas con una serie de condicionantes. Para los cálculos de afección a la trama urbana en la que se ubica se toma como área urbanística homogénea la delimitación del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA".

Dado que la innovación propuesta tiene por objeto unificar la calificación de la manzana sobre la que se actúa, sin que ello afecte a las infraestructuras, servicios y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, no incrementando ni el aprovechamiento previsto en el planeamiento de procedencia, ni incremento de la edificabilidad la cual incluso se disminuye en 3.041,33 m²., por ello en este caso no conlleva la ampliación de la superficie de dotaciones.

Igualmente esta innovación no supone alteración de la ordenación estructural.

Ordenación y calificación vigente y modificada

En las siguientes tablas se recoge los principales parámetros de la ordenación estableciendo la comparación entre la situación vigente y la propuesta en la Modificación.

Manzana	Ordenanza	Superficie (m ²)	Coef. Edif. (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)	C. Ponderación (ua/m ²)	Aprovechamiento (ua)
Actual	Terciario (T)	8.586,00	1,000	8.586,00	1,20	10.303,20
	Ind. Intensivo (I)	18.248,00	1,000	18.248,00	1,00	18.248,00
TOTAL		26.834,00		26.834,00		28.551,20

Propuesta	Terciario (T)	26.834,00	0,887	23.792,67	1,20	28.551,20
-----------	---------------	-----------	-------	-----------	------	-----------

Lo que supone una disminución de superficie edificable de 3.41,33 m², manteniéndose el aprovechamiento establecido en el Planeamiento de procedencia.

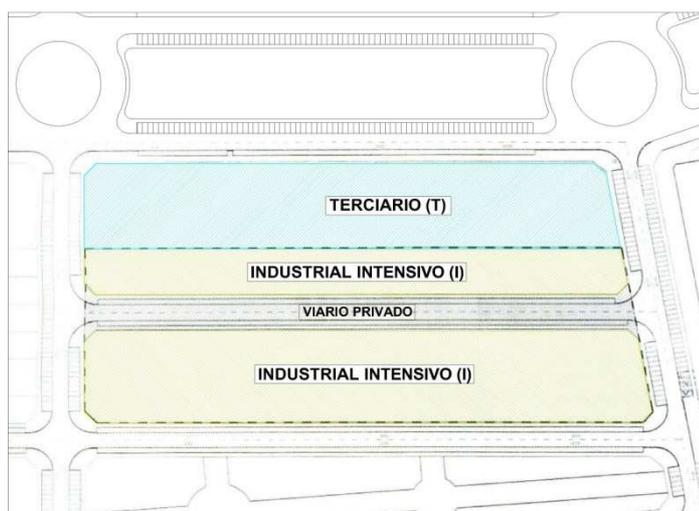
AR	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Aprovechamiento (uas)	Aprovechamiento medio (ua/m ²)
Actual	386.000,00	212.299,90	208.960,21	0,54135
Propuesta	386.000,00	209.258,57	208.960,21	0,54135

La modificación no incide en el aprovechamiento medio del Área de Reparto a que corresponde.

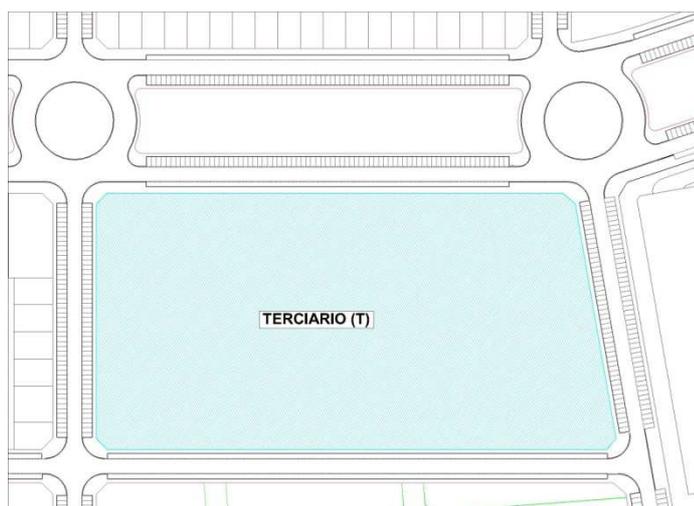
Documentación

La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento ha de realizarse mediante la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Por consiguiente, se tramita este documento como Modificación de Plan General de Ordenación.

En las siguientes imágenes se puede observar la modificación de los cambios de calificación de la edificación en la Manzana lucrativa de carácter privado, y la conversión de las dos sub-manzanas (Sub-manzana T.3 Terciaria y Sub-manzana I.4 Industrial I.4) en una sola.



Ordenación y calificación vigente



Ordenación y calificación propuesta

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene Innovación del vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU-94 de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) consistente en Modificación Puntual cuyo objeto es el de unificar la calificación de la manzana constituida por las sub-parcela T.3 y I.4 sobre las que se actúa, del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA", asumido por el Plan General Vigente.

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

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

La entidad promotora de la presente Innovación (en adelante, "el Promotor") es 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.

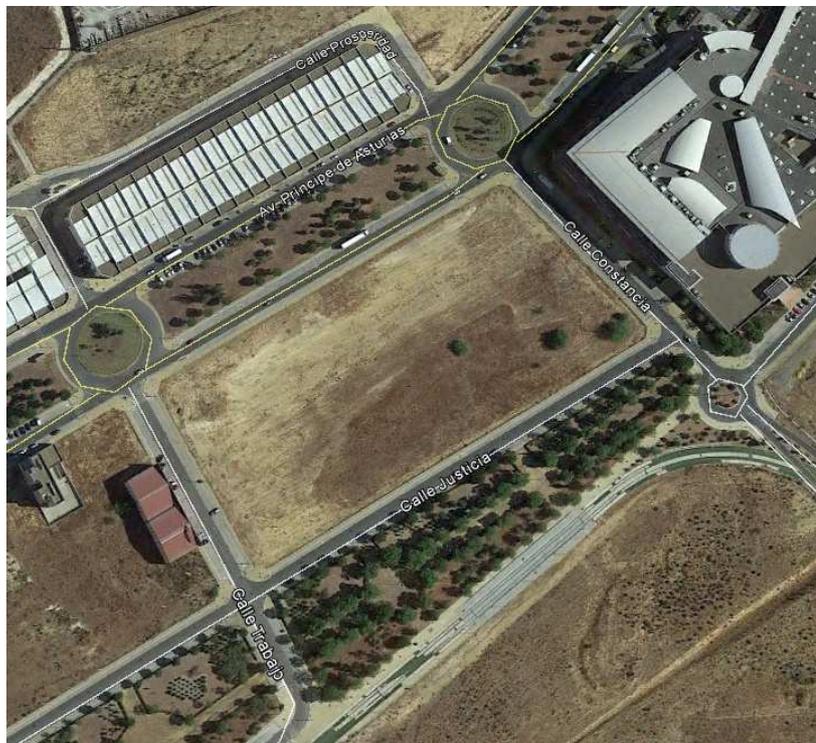


Imagen 2015. Manzana Objeto Innovación (Sub-manzanas T.3 e I.4, CABEZA HERMOSA)

2. ANTECEDENTES.

La manzana objeto de Modificación Puntual se encuentra ubicada en el sector APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA", con Planeamiento Aprobado asumido por el Plan General Vigente, completamente ejecutado y clasificado como Suelo Urbano Consolidado.

El sector "CABEZA HERMOSA", situado entre la vía de comunicación A-92, con la que se conecta, y la antigua carretera Sevilla-Alcalá de Guadaíra, uniendo ambas carreteras la avda. Príncipe de Asturias. Presenta un espacio situado a pie de la principal vía de comunicación entre Alcalá de Guadaíra y Sevilla. Además a través del ámbito de Cabeza Hermosa, pasa la línea del metro actualmente en ejecución, que comunica Sevilla con Alcalá de Guadaíra.



Imagen ámbito Cabeza Hermosa, y Manzana Objeto Innovación

Las previsiones de desarrollo del ámbito de Cabeza Hermosa, según se recogen en la ficha del PGOU-94 del Plan Parcial que posteriormente se desarrollo, preveía los usos Industriales y Terciarios, previendo, dada la situación del ámbito, la posibilidad de implantar hasta un 30% de suelo edificable de usos terciarios.

En el siguiente cuadro se recoge los márgenes de la ficha mencionada para los distintos usos, así como los actualmente vigentes.

Márgenes actuación	edificabilidad m2t			
	ind.int	Ind. Ext	Terciario	TOTAL
s/ Ficha PP				
Máximo	180.000,00	130.000,00	70.000,00	212.300,00
Cálculo	124.900,00	69.400,00	18.000,00	212.300,00
Mínimo	20.000,00	10.000,00	10.000,00	40.000,00
Vigente	101.248,00	85.166,90	25.885,00	212.299,90

El desarrollo del sector ha propiciado la situación de los usos terciarios a pie de la Autovía A-92, y los usos industriales en el resto, con mayor conexión a la antigua carretera de Sevilla-Alcalá.

Todas estas circunstancias, tanto de la ubicación, como de la capacidad previsora del planeamiento, están propiciando un desarrollo de actividades económicas en el ámbito de Cabeza Hermosa, creando un punto singular de actividad Terciaria e Industrial que está generando un eje de actividades económicas, que da respuesta no solo al T.M. de Alcalá de Guadaíra, sino también al entorno del Área Metropolitana.

3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.

El planeamiento de aplicación sobre la manzana objeto de Modificación es:

- 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.

Sobre los terrenos objeto de Modificación, resulta de aplicación los siguientes instrumentos de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- Plan Parcial del SUP-I.4 "CABEZA HERMOSA", resultando aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 15 de marzo de 2001.
- 3º Texto Refundido del Plan Parcial resultante de la 1ª y 2da Modificación Puntual del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA, referente al articulado de sus Normas aprobada definitivamente y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 73 de fecha 30 de marzo de 2011.
- El citado Plan Parcial del SUP-I.4 Cabeza Hermosa incluye a la parcela T.3 y I.4 que conforman la manzana objeto de la presente Modificación Puntual, y que forman parte de la Unidad de Ejecución UE-1R. cuyas obras de urbanización constan recepcionadas desde 26 de Julio de 2004.
- Estudio de Detalle de la manzana I.4 con aprobación definitiva de fecha 25 de julio de 2007

Dado que el sector constituye un Área con Planeamiento Aprobado asumido por el Plan General, las condiciones generales a las que ha de sujetarse las edificaciones serán las contenidas en el Título VIII de las NNUU del PGOU-94, con las salvedades que se especifiquen en la documentación particular del Planeamiento Aprobado para dicha área.

El Plan General establece las determinaciones urbanísticas siguientes para las parcelas que actualmente constituyen la Manzana objeto de la Modificación Puntual:

PARCELA T.3: Sita en C/ PRINCIPE DE ASTURIAS, 5, con referencia catastral nº 6777801TG4367N0001XZ, que corresponde a la parcela T3 de la UE-1R del Plan Parcial del S.U.P.-I4 "CABEZA HERMOSA". Tras la adaptación parcial del planeamiento a la L.O.U.A., el sector SUP-I.4 "CABEZA HERMOSA" pasa a denominarse A.P.A.-14.

CLASIFICACION DEL SUELO: 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).

CALIFICACION: Terciario.

Nota: Conforme se observa en la copia reducida del plano de Zonificación del Plan Parcial, que se adjunta, en la parcela de referencia se localiza una zona destinada exclusivamente a Equipamiento Comercial privado con superficie de 3.860,00 m². Dicha superficie tiene el carácter de superficie mínima que debe destinarse a dicho uso, y corresponde al 1% mínimo de la superficie del sector que el Reglamento de Planeamiento destina a Equipamiento Comercial.

ORDENANZA: Las determinaciones de aplicación según el planeamiento vigente, sobre la referida parcela T.3 serán las correspondientes a la Zona Terciario, recogidas en el Plan Parcial de procedencia, en especial las recogidas en el Capítulo III "Normas particulares de cada Zona", Sección II. Zona Terciario, artículos 41 a 50 y las NNUU del PGOU-94 vigente, y cuyos parámetros de edificabilidad, nº de plantas, altura y ocupación máximas se resumen en el siguiente cuadro:

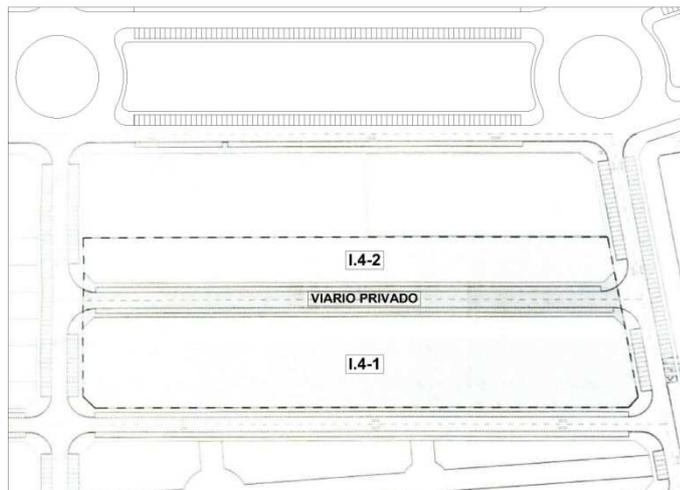
Parcela	Superficie	Edificabilidad	Altura máxima	Nº de plantas	Ocupación máxima
T-3	8.586,00 m ²	8.586,00 m ²	15 m	Cuatro (baja + 3)	80%

PARCELA I.4: Sita C/ JUSTICIA, 2, con referencia catastral no 6777802TG4367N00011Z, que corresponde a la parcela I.4 de la UE-1R del Plan Parcial del S.U.P-I4 CABEZA HERMOSA". Tras la adaptación parcial del planeamiento vigente a la L.O.U.A., el sector SUP-I.4 "CABEZA HERMOSA", pasa a denominarse A.P.A-14.

Sobre la parcela I.4 se tramitó y aprobó Estudio de Detalle con aprobación definitiva de fecha de 25/07/2007, del que resultaron dos parcelas edificables I.4- 1 y I.4-2, así como un viario intermedio de carácter privado vinculado a dichas manzanas.

Las características de dichas parcelas, conforme a dicho Estudio de Detalles, son las siguientes:

- Parcela I.4-1; Superficie: 4.725,00 m² de suelo; Edificabilidad: 5.924,78 m² de techo.
- Parcela I.4-2; Superficie: 9.793,04 m² de suelo; Edificabilidad: 12.300,60 m² de techo.
- Viario Interior: 3.707,34 m² de suelo.



Ordenación Estudio de Detalle

CLASIFICACION DEL SUELO: 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).

CALIFICACION: Industrial Intensivo: Parcelas I.4-1 y I.4-2. (resultantes del Estudio de Detalle). Viario privado: Resto de los terrenos de la primitiva parcela I.4, con superficie según lo expuesto de 3.707,34 m2 de suelo.

ORDENANZA: Las determinaciones de aplicación sobre las referidas parcela I.4-1 y I.4- 2 serán las correspondientes a la Zona Industria Intensiva (I), recogidas en al Plan Parcial de procedencia, en especial las recogidas en el Capítulo III "Normas particulares de cada Zona", Sección I. Zona Industrial, artículos 29 a 34, 36 a 40, Estudio de Detalle y las NNUU del PGOU-94 vigente, y cuyos parámetros de edificabilidad, nº de plantas, altura y ocupación máximas recogidos en el Estudio de Detalle se resumen en el siguiente cuadro:

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Altura máxima	Nº de plantas	Ocupación máxima
I.4-1	5.924,78 m2	4.725.00 m2	12 m	Dos (baja + 1)	100%
I.4-2	12.300,60 m2	9.793,04 m2			

4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Constituye el objeto de la Modificación la unificación de la calificación y ajuste de normativa de la manzana objeto de la modificación para poder desarrollar en la misma los usos terciarios definidos en Capítulo 3 "Uso productivo", Sección 3ª "Uso comercio" art. 322 "Definición y clases" de las NNUU del PGOU-94, y entre ellos el Terciario Categoría III, que comprende las Grandes Superficies Comerciales (Gran Superficie Minorista según definición actual legislación Andaluza según Decreto Legislativo 1/2012 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior, de Andalucía,, modificado por el Decreto-Ley 1/2013, de 29 de enero) del uso de los suelos lucrativos, lo cual se instrumentará mediante una Modificación Puntual del PGOU-94 con los siguientes objetivos:

- a) Se propone la unificación de las calificaciones actualmente vigentes Industrial Intensivo y Terciario en una sola calificación Terciario, lo que supondrá la conversión de las dos sub-manzanas actuales (Sub-manzana T.3 Terciaria y Sub-manzana I.4 Industrial), en una sola
- b) Para el desarrollo de los distintos usos Terciarios y dadas las especiales característica de ubicación y entorno, establecer las condiciones para que el uso Terciario que se prevé 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.
- c) Que el cambio de Calificación no suponga cambio del aprovechamiento medio del ámbito.
- d) Establecer las necesarias determinaciones en las NNUU a fin de facilitar las implantaciones de las actividades terciarias derivadas de las necesidades funcionales lo que supone en muchos casos la necesidad de establecer alturas superiores a las establecidas en las limitaciones de las NNUU, en cuanto limitación de la altura máxima en planta baja establecida actualmente en cinco (5) metros, en base tanto a cuestiones de funcionalidad, como por ejemplo capacidad de almacenamientos en altura, obtener un mejor resultado arquitectónico, así como ajustes en determinaciones para establecer las condiciones de edificación acorde con las tipologías comerciales a implantar sobre suelos con necesidad de ajustes de la topografía.

- e) Mantener las condiciones de espacio dotacional comercial de carácter privado procedente del planeamiento de desarrollo culminado, proponiendo su integración en el conjunto de la manzana.

Como consecuencia de todo lo anterior, deberán adaptarse a la Modificación propuesta los siguientes apartados y documentos que integran el Plan General:

- a. Respecto a los planos recogidos en el 3º Texto Refundido del Plan Parcial resultante de la 1ª y 2da Modificación Puntual del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA, referente al articulado de sus Normas aprobada definitivamente y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 73 de fecha 30 de marzo de 2011. (Los planos generales del PGOU-1994, no sufren modificación al derivar la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo del ámbito)

Los planos afectados por la Modificación forman parte del 3º Texto Refundido del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA son:

- Plano P-2 Planta General Zonificación.
- Plano P-3 Estructura Urbana.
- Plano P-4 Red Viaria Alineaciones.

b) Respecto a la Normativa Urbanística que se propone, quedaran afectados los artículos que se relacionan al final del presente párrafo, bien por modificación o por adición de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del SUP-I.4 "CABEZA HERMOSA" aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 15 de marzo de 2001. recogidas en el 3º Texto Refundido del Plan Parcial resultante de la 1ª y 2da Modificación Puntual del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA, referente al articulado de sus Normas aprobadas definitivamente y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia número 73 de fecha 30 de marzo de 2011.

- Artículo 5 "Zona de uso Industrial"
- Artículo 42. "Condiciones de Uso".
- Artículo 46.-"Condiciones de la edificabilidad".
- Artículo 47.-"Altura de la edificación"
- Artículo 49 "Dotación de aparcamientos"
- Artículo 50.-"Cerramiento de parcelas"
- Se incorpora nuevo Título IV "Normas de Protección del Medio Físico".

Así mismo también quedara afectado el siguiente artículo que se enumera de las NNUU del PGOU-94

- Artículo 327.- Aseos.

5. JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

De lo expuesto en los apartados anteriores, se da la confluencia de intereses públicos y privados que mediante la revisión de determinadas determinaciones urbanísticas que prevé el actual Plan General vigente, y que no suponen un cambio de modelo del mismo, permitirán una optimización de recursos, en lo referente al desarrollo y culminación de los objetivos del PGOU en el ámbito de Cabeza Hermosa propiciando la implantación de nuevos usos lucrativos de actividades económicas que permitan una mayor dinamización del entorno con la integración en la zona de usos terciarios que complementan a los usos industriales y terciarios ya existentes.

Por ello la Modificación propuesta se justifica en cuanto:

- Unifica los suelos lucrativos de la manzana objeto de Modificación en una misma tipología, que permita un mejor desarrollo con las determinaciones que favorezcan la integración de edificaciones y usos en la trama urbana existente favoreciendo la compatibilidad de usos con los del entorno.

- Favorece las infraestructuras de comunicaciones, y con ello la movilidad y acceso a la zona objeto de Modificación, en cuanto establece las necesarias condiciones para facilitar el acceso a las edificaciones y usos previstos mediante limitación de los mismos en base a la tipología prevista y en consecuencia resolver las conexiones de entrada y salida a la manzana lo que complementan y mejora la accesibilidad, manteniendo la continuidad de los espacios de Acerados Perimetrales, que con la anterior tipología y Estudio de Detalle vigente que establece una unidad edificatoria cada 10m, pasando, en el supuesto de no establecer grandes superficies, a 20m, lo que disminuye al menos en un 50% la incidencia de penetración en la actual zona industrial lo que mejora la accesibilidad a las edificaciones y con ello el paisaje urbano.

- Las actuaciones previstas, e indicadas, se completa con la previsión de normativa que permita la adecuación topográfica en la que se contempla el tratamiento de los bordes, de forma adecuada, integrando las diferencias de cotas mediante tratamientos propuestos que mejoran la relación entre el espacio público y privado.

- Se respeta en general las condiciones derivadas del planeamiento de procedencia (Plan Parcial S.U.P. I.4 "CABEZA HERMOSA"), procediéndose tan solo al ajuste y completar determinadas ordenanzas para conseguir una mejor implantación de la edificación en la zona objeto de la Innovación.

Por todo ello la presente Innovación da oportuno cumplimiento a las exigencias y objetivos del PGOU-94., por cuanto mejora la capacidad y funcionalidad de los usos previstos, potenciando y asegurando la mejora del espacio urbano por la acción urbanística y la adecuada satisfacción de las reglas y estándares de ordenación establecidos en la Ley.

5.1 Definición del ámbito de intervención y superficies

El ámbito de intervención se restringe a la manzana configurada por las parcelas T.3, y la I.4. que a su vez a través de Estudio de Detalle constituyo las partes I.4-1, I.4-2 y viario privado.

La Manzana en sus cuatro frentes da a las calles Avda. Príncipe de Asturias, c/ Constancia, c/ Justicia y c/ Trabajo, y la superficie de la Manzana queda recogida en el siguiente cuadro según los datos del E.D. aprobado:

Planeamiento	Usos	Sub-parcela	m2 suelo	m2 edificable
P.P.	Terciario (T)	T.3	8.586,00	8.586,00
Estudio Detalle	Ind. Intensivo (I)	I.4-1	4.725,00	5.924,78
	Ind. Intensivo (I)	I.4-2	9.793,04	12.300,60
	Viario	Viario privado	3.707,34	--
TOTAL			26.811,38	26.811,38

Nota. La superficie recogida en Plan Parcial es de 26.834 m2

5.2 Determinaciones de la ordenación propuesta.

Las determinaciones propuestas para la Manzana objeto Modificación son:

a. Ordenación:

La ordenación resultante del Plan Parcial desarrollado se mantiene.

b. Usos:

En función de los objetivos propuestos, los usos previstos en el área de ordenación será el de Terciario (T), siéndole de aplicación las ordenanzas nº 6 de las NNUU del PGOU-94, y ordenanzas particulares recogidas en el Plan Parcial del que procede.

Uso característico: Los de hospedaje, oficinas y comercio en sus tres categorías.

Entre los usos previstos de posible implantación se considera especialmente el uso pormenorizado de Grandes Superficies Minoristas.

Se procede, respecto al suelo destinado a comercio el correspondiente al 1% del ámbito del Sector, para cumplimentar el artículo 11. 2 del Reglamento de Planeamiento, integrarlo en el diseño del conjunto, en base que queda garantizado el destino a uso comercial en el conjunto de la parcela y con ello el objetivo del Reglamento de Planeamiento.

c. Edificabilidad Máxima y Aprovechamiento:

Con el objeto de no modificar el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto del ámbito se ha procedido al ajuste de la superficie edificable de la manzana que denominamos T.3, resultado de unificar las sub-parcelas T.3 e I.4, lo que supone una disminución de la superficie edificable en su conjunto de tres mil cuarenta y uno con treinta y tres metros cuadrado techo (3.041,33 m^{2t}), cuyo ajuste queda recogido en las siguientes tablas:

ACTUAL (Según Texto Refundido III, del Plan Parcial)							
		Uso	m2s	Coef edif	m2t	coef homg	ua
M	T.3	Terciario (T)	8.586,00	1,00	8.586,00	1,20	10.303,20
	I.4 (*)	Ind Intensivo (I)	18.248,00	1,00	18.248,00	1,00	18.248,00
TOTAL			26.834,00		26.834,00		28.551,20

(*) En Estudio de Detalle aprobado I.4 se divide en I.4-1; I.4-2 y viario privado

PROPUESTA Mod							
		Uso	m2s	Coef edif	m2t	coef homg	ua
M	T.3	Terciario (T)	26.834,00	0,8867	23.792,67	1,20	28.551,20
TOTAL			26.834,00		23.792,67		28.551,20

La edificabilidad de la Manzana se establece en 0,8867 m^{2t} / m^{2s}., con objeto de mantener el aprovechamiento medio del Área de Reparto a que pertenece.

Por lo que la superficie de suelo calificada de uso terciario de 26.834,00m^{2s}, implica que la superficie construida máxima será de: 0,8867 m^{2t} / m^{2s} x 26.834 m^{2s} = 23.792,67 m^{2t}

Y el Aprovechamiento Medio se mantiene el actual 0,54135 ua/m²

AR	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)	Aprovechamiento (uas)	Aprovechamiento Medio (ua/m2)
Actual	386.000,00	212.299,90	208.960,21	0,54135
Propuesta	386.000,00	209.258,57	208.960,21	0,54135

d. Condiciones de la Edificación

El coeficiente de edificabilidad máxima para la manzana objeto de la Modificación Puntual que constituye la nueva manzana T.3, para el uso Terciario (T) se propone de ocho mil ochocientos sesenta y siete diez milésimas metros cuadrados techo por metro cuadrado de suelo (0,8867 m²t/m²s).

e. Altura de la Edificación

Respecto a las determinaciones en la altura de la edificación se propone:

En general las recogidas en las NNUU del PGOU-94, y en concreto las correspondientes al Título VIII, con las salvedades que se especifican en las ordenanzas particulares del Área APA-14 "SUP-I.4.CABEZA HERMOSA".

e.1. Respecto a la altura máxima.

Las soluciones arquitectónicas para edificaciones destinadas a usos terciarios, son variadas y sujetas tanto a aspectos funcionales como formales, y dado que la zona de Cabeza Hermosa ya dispone de edificaciones singulares de carácter terciario realizadas sobre parcelas de uso industrial extensivo con uso compatible terciario, se propone establecer la unificación de los criterios de altura máxima para el uso terciario similar al previsto para el uso Industrial Extensivo, de veinte metros (20m), con lo que el artículo 47.2., del Plan Parcial se propone su modificación con el siguiente texto "Altura máxima en metros, será de veinte metros (20m)".

e.2. Respecto a la altura de plantas.

Dada la variedad de tipologías edificatorias que se pueden dar en los edificios destinados a los usos previstos, se considera la necesidad de establecer en lo referente a las condiciones máximas de las alturas de las plantas la posibilidad de aumento de altura tanto en planta baja como superiores, a efectos de conseguir un mejor resultado funcional y arquitectónico, por lo que se propone la modificación del artículo 47.5. estableciendo que "no se limita la altura máxima de planta baja y pisos, no sobrepasando el conjunto de la edificación la altura reguladora máxima".

e.3. Adaptación topográfica.

Siendo el objetivo el de propiciar la implantaciones de actividades terciarias de forma adecuada a las características del terreno, de la forma más amplia posible, es necesario recoger en las ordenanzas las medidas que partiendo de la realidad física y las características del entorno permitan una adecuada inserción de las edificaciones y sus usos en la trama urbana existente, considerando tanto la posibilidad de que la manzana completa sea una única parcela como la posibilidad de división de la misma en distinta parcelas.

Las actuales ordenanzas no permiten con sus actuales determinaciones la posibilidad de poder establecer una gran plataforma en la manzana objeto de la Modificación, consecuencia de sus características topográficas que se recogen en el siguiente apartado.

Las características topográficas de la manzana presenta una ligera pendiente entre la cota más elevada +81,10 m., sita en la esquina de las calles Constancia y Trabajo, y la cota inferior +68,44 m., en la esquina de la calle Trabajo, con Avda. Príncipe de Asturias, lo que da una diferencia de cota de 12,66 m. entre ambos extremos con una pendiente media de aproximadamente 5.2%, y pendientes medias entre 4,2% y 4,5% en las secciones del terreno paralelas a los viarios existentes. Dadas la superficie de la manzana de

26.834 m², pese a tener pendientes suaves, la implantación del caso extremo de una sola plataforma genera diferencias de cotas entre la plataforma y las rasantes oficiales en el caso más extremo de los 12,66 m.

Por ello se propone incorporar nuevo apartado en la ordenanza particular 47 "Alturas de la edificación" del Plan Parcial, que establezca las condiciones para la implantación de gran plataforma por necesidades de funcionalidad, incorporando un apartado 47.6. "Adaptación topográfica" con el siguiente contenido:

"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."

f. Cerramiento de parcelas.

Dadas las características de implantación en el caso de establecer plataformas según los criterios establecidos en el punto "e.3. Adaptación topográfica.", la configuración de la parcela queda perfectamente definida por lo que se propone las siguientes especificaciones en cuanto a la necesidad y/o tratamiento de los cerramientos, estableciendo en el artículo 50, condiciones particulares para 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 sobrepasarán 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.

g. Dotaciones y servicios:

Las condiciones genéricas en cuanto dotaciones y servicios las ordenanzas particulares del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA, se remiten a los artículos 245 a 253 del PGOU-94, no obstante en cuanto a Aseos, hay que remitirse al artículo 327, "Aseos" de la sección 3ª "Uso Comercio", en la que las condiciones establecidas en su primer apartado recoge textualmente "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. Los locales que se destinen a actividades clasificadas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, adecuarán sus instalaciones sanitarias a lo dispuesto en el propio Reglamento y disposiciones concordantes en vigor".

Se propone modificar el apartado indicado en el párrafo anterior con el siguiente texto " 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".

h. Dotación de aparcamientos:

Las condiciones recogidas en el artículo 49 "Dotación de aparcamiento" de las ordenanzas particulares del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA, recoge textualmente " *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.*"

Dada la necesidad en los usos terciarios de la máxima disponibilidad de aparcamientos, se propone puntualizar la posibilidad de dedicar el máximo espacio libre disponible para el uso de aparcamiento, así como recoger la necesidad de cumplir, en su caso, con la legislación del comercio interior en Andalucía, para las grandes superficies minoristas recogida en su artículo 39, en el que se indica que se garantizara "La 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."

i. Reservas dotacionales:

La Modificación planteada no incide en la necesidad de dotaciones de carácter público, dado que las actuaciones propuestas no suponen incremento de edificabilidad ni aprovechamiento. En cuanto a la dotaciones de aparcamientos, apdo.3. del artículo 17 de la LOUA, estas quedan resueltas en aplicación de la normativa que le es de aplicación tanto particular como de las NNUU del PGOU-94, completándose con la propuesta recogida en el apartado anterior.

5.3 Justificación y cumplimiento de las determinaciones establecidas en la LOUA en lo relativo a cambio de uso, edificabilidad y aprovechamiento.

En el ámbito objeto de Modificación no afecta a la ordenación prevista por el planeamiento vigente.

En las siguientes tablas se establece el comparativo entre la situación vigente y la propuesta:

ACTUAL							
		Uso	m2s	Coef edif	m2e	coef homg	ua
M	T.3	Terciario (T)	8.586,00	1,00	8.586,00	1,20	10.303,20
	I.4 (*)	Ind Intensivo (I)	18.248,00	1,00	18.248,00	1,00	18.248,00
TOTAL			26.834,00		26.834,00		28.551,20

(*) En Estudio de Detalle aprobado I.4 se divide en I.4-1; I.4-2 y viario privado

PROPUESTA Mod							
		Uso	m2s	Coef edif	m2e	coef homg	ua
M	T.3	Terciario (T)	26.834,00	0,8867	23.792,67	1,20	28.551,20
TOTAL			26.834,00		23.792,67		28.551,20

- Las superficies lucrativas se mantienen.
- Se disminuye la edificabilidad neta en 3.041,33 m².
- Se mantiene el aprovechamiento del ámbito.

Las actuaciones propuestas en cuanto no se produce incrementos de aprovechamientos lucrativos, no queda afectada de la necesidad de previsión de aumentos dotacionales.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía regula, en su art. 36, el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, disponiendo que ésta se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Los artículos 37 y 38 de la citada norma definen ambos conceptos; de la revisión se efectúa una definición expresa, entendiéndose por tal la alteración integral de la ordenación y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural. La modificación queda definida como toda aquella alteración de la ordenación establecida por los instrumentos que no constituya revisión, y podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Por otro lado, el artículo 36, que regula la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, establece que esta ha de realizarse mediante la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

El objeto del presente documento, al limitarse fundamentalmente a reajustar de forma local y puntual las determinaciones contenidas en el Plan General, y dado que no plantea ninguno de los supuestos descritos en el artículo 37.1 de la LOUA, ha de entenderse, por consiguiente, encuadrado dentro de la segunda figura prevista para alterar los planes y proyectos que no es sino una Modificación del Plan General de Ordenación.

7.- DETERMINACIONES SOBRE LAS SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO EN EL ÁMBITO DE CABEZA HERMOSA, QUE CONLLEVA NO AFECTAR LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La norma Urbanística vigente en ordenación de suelo permite el cambio de uso de las parcelas con una serie de condicionantes. Para los cálculos de afección a la trama urbana en la que se ubica se toma como área urbanística homogénea la delimitación del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4CABEZA HERMOSA".

Dado que la innovación propuesta tiene por objeto unificar la calificación de la manzana sobre la que se actúa, sin que ello afecte a las infraestructuras, servicios y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, no incrementando ni el aprovechamiento previsto en el planeamiento de procedencia, ni incremento de la edificabilidad la cual incluso se disminuye en 3.041,33 m²., por ello en este caso no conlleva la ampliación de la superficie de dotaciones.

La Modificación puntual, como se ha indicado en los apartados anteriores, propone la reducción de la edificabilidad y mantenimiento del aprovechamiento de las parcelas lucrativas, así como la unificación de la tipología actual de Industrial Grado 1 (Ind.G1), y Terciario (T), en tipología Terciario (T), en base a los objetivos de la Modificación.

En la siguiente tabla se recogen las superficies, la edificabilidad y aprovechamiento vigente y la resultante derivada de la propuesta de la Modificación:

P.P. Vigente				
	Parcela neta lucrativa m2			
s/PP	ind.int	Ind. Ext	Terciario	TOTAL
Vigente	101.248,00	121.667,00	25.885,00	248.800,00
	edificabilidad m2t			
s/PP	ind.int	Ind. Ext	Terciario	TOTAL
Vigente	101.248,00	85.166,90	25.885,00	212.299,90
	Aprovechamiento ua			
s/PP	ind.int	Ind. Ext	Terciario	TOTAL
Vigente	101.248,00	76.650,21	31.062,00	208.960,21

P.P. s/Propuesta				
	Parcela neta lucrativa m2			
s/PP	ind.int	Ind. Ext	Terciario	TOTAL
Propuesta	83.000,00	121.667,00	44.133,00	248.800,00
	edificabilidad m2t			
s/PP	ind.int	Ind. Ext	Terciario	TOTAL
Propuesta	83.000,00	85.166,90	41.091,67	209.258,57
	Aprovechamiento ua			
s/PP	ind.int	Ind. Ext	Terciario	TOTAL
Propuesta	83.000,00	76.650,21	49.310,00	208.960,21

.Por todo lo expuesto, esta innovación no supone alteración de la ordenación estructural.

8. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

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

Esta Modificación Puntual, por la materia de que es objeto, no supone ninguna incidencia adicional en las Haciendas Públicas afectadas, pues las infraestructuras necesarias son las existentes.

9. VIABILIDAD ECONÓMICA.

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

En el artículo 24.1 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dispone "Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano, en su apdo 1, se indica en el segundo párrafo " Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, a propuesta de los sujetos mencionados en el artículo 8. y a elección del Ayuntamiento.

Las actuaciones, se encuentran dentro de suelo urbano sin que la misma implique modificación de la ordenación prevista en el actual PGOU-94 vigente, salvo el ajuste derivado de facilitar la implantación de los usos terciarios de carácter comercial, y entre ellos el de Gran Establecimiento Comercial.

Por lo expuesto no existe la incidencia de la propuesta de la Modificación Puntual con respecto al actual PGOU-94 vigente en términos económicos.

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

Los parámetros urbanísticos han quedado recogidos en el apartado 7º del presente documento, no produciéndose variación en el aprovechamiento y en consecuencia se mantienen los valores de suelo.

Los coeficientes de ponderación se mantienen los del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA", asumido por el PGOU-94.

9.2. Impacto sobre el patrimonio privado. Valoración del suelo lucrativo.

La Modificación Puntual, afecta solo al patrimonio del Promotor.

Dado que no se altera el aprovechamiento urbanístico, en base al Planeamiento asumido por el Plan General, la valoración urbanística de los suelos se mantiene, por tanto urbanísticamente no existe alteración patrimonial consecuencia de la innovación.

9.3. Conclusiones

- a) Del comparativo resultante en términos de parámetros actuales y propuestos, la Modificación propuesta no supone inversión para la administración actuante.
- b) En cuanto a la asunción de los costes de desarrollos derivados de los ajustes de ordenación propuestos en la Modificación, que lleve implícito alguna necesidad de mejora de infraestructuras consecuencia de la implantación de usos que se realice, estos serán asumidos por el promotor o quien corresponda en base a la legislación vigente, no afectando a la administración, por lo que el impacto en la Hacienda Pública es favorable, en cuanto favorece la implantación de actividad económica y no supone cargas urbanísticas para la administración.
- c) El valor patrimonial a efectos urbanísticos del Promotor no varía.

10. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

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

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

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

La manzana objeto de Modificación Puntual, clasificada como suelo urbano consolidado, en virtud del planeamiento desarrollado y asumido por el PGOU en la Adaptación Parcial a la LOUA, por las características de la Modificación se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en virtud el art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental establece los instrumentos de planeamiento urbanísticos que deben someterse a Evaluación Ambiental Estratégica. En su apartado 40.3.b establece que:

"b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general.....y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector."

Por ello se ha sometido, de forma paralela a la tramitación de la presente modificación, a la tramitación establecida en Ley 7/2007, de 9 de Julio, GICA, mediante el procedimiento recogido en dicha Ley, del documento "Ambiental Estratégico", elaborado por ATC medioambiental cuyos redactores han sido D. Juan Ramón Coll Hernansanz, Téc. Sup. Química Ambiental y Doña. Carolina Gil Rodríguez, Lda. en Geografía, y cuyo contenido se adecua al contenido exigido en el Artículo 39 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Con fecha 9 de noviembre de 2016 se emitió Resolución de la delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Sevilla por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la presente Modificación del PGOU, con nº de expediente: EAE/SE/686/2016/S.

Y tras la tramitación, se recibe Informe Ambiental Estratégico, de 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, **en el que se resuelve:**

"Que la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA. PARA EL CAMBIO DE USO DE LA MANZANA DE SUELO URBANO SITA EN AVDA. PRINCIPE DE ASTURIAS. C/CONSTANCIA. C/JUSTICIA Y C/TRABAJO. DEL SECTOR APA-14 "SUP.I.4 (CABEZA HERMOSA)", no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente. siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, las ya incluidas en el Documento Ambiental Estratégico así como en el resto de la documentación presentada que no se opongan a las anteriores".

El presente documento, asume e incorpora las determinaciones medioambientales recogidas en el documento "Ambiental Estratégico" indicado, formando parte del mismo, e incorporándose como Anexo IV que acompaña al presente documento, así como las determinaciones ambientales indicadas en el Informe Ambiental Estratégico emitido por la delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Sevilla.

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

Consideraciones a la documentación Urbanística y Ambiental.-

Se procede a la relación de aspectos que desde el punto de vista urbanístico y medioambiental se consideran más relevantes, y/o objeto de consideración específica.

10.1. Prevención Ambiental.-

Para las actividades que caben dentro del uso Terciario que se otorga a la manzana T-3 resultante dentro del sector, habrán de ser tenidos en cuenta los instrumentos de prevención ambiental, de conformidad con la referida Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En este sentido, según el epígrafe 13.19 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la construcción de grandes superficies minoristas y establecimientos comerciales mayoristas, así definidos de acuerdo con la normativa vigente en materia de comercio interior, que tengan una superficie de venta superior a 2.500 metros cuadrados, siempre que se encuentre a menos de 500 metros de una residencial y que ocupen una superficie superior a 3 ha, estarían sometidas a Autorización Ambiental Unificada (AAU*). En todo caso, dada que la superficie -26.834 m²- no alcanza las 3 ha, será de aplicación el 13.21, y por tanto sometida a Calificación Ambiental (CA).

10.2. Sostenibilidad urbana/Cambio climático.

Respecto al cambio climático, el planeamiento urbanístico y el diseño del proyecto considerarán las condiciones de diseño de la trama urbana y la edificación a efectos de aprovechar las condiciones pasivas de ahorro y eficiencia y optimizar las condiciones de insolación.

Respecto a la huella de carbono, el cambio propuesto de usos supone la anulación de 18.248 m² de techo edificable de uso industrial por 15.206,67 m² de techo edificable de uso terciario, lo que supone un cambio favorable al respecto.

10.3. Protección del suelo.

Los suelos sobre los que se actúa, no consta que los mismos estén contaminados, no obstante, si durante el desarrollo o funcionamiento de las actuaciones se encontraran evidencias de contaminación de suelos, el titular de los terrenos deberá informar inmediatamente a esta Delegación Territorial de Medio Ambiente, de acuerdo a lo previsto en el art. 17 de la Ley 26/2007, de Responsabilidad Medioambiental, debiendo iniciarse cuantos procedimientos se estimen oportunos en el ejercicio de las competencias en materia de suelos. Conforme se prevé en el artículo 5 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

10.4. Protección del medio hídrico e inundabilidad.

Respecto a la afección al dominio público hidráulico, no existen afecciones al dominio público hidráulico ni a sus zonas de servidumbre o de policía.

Con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo se considera oportuno incluir en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

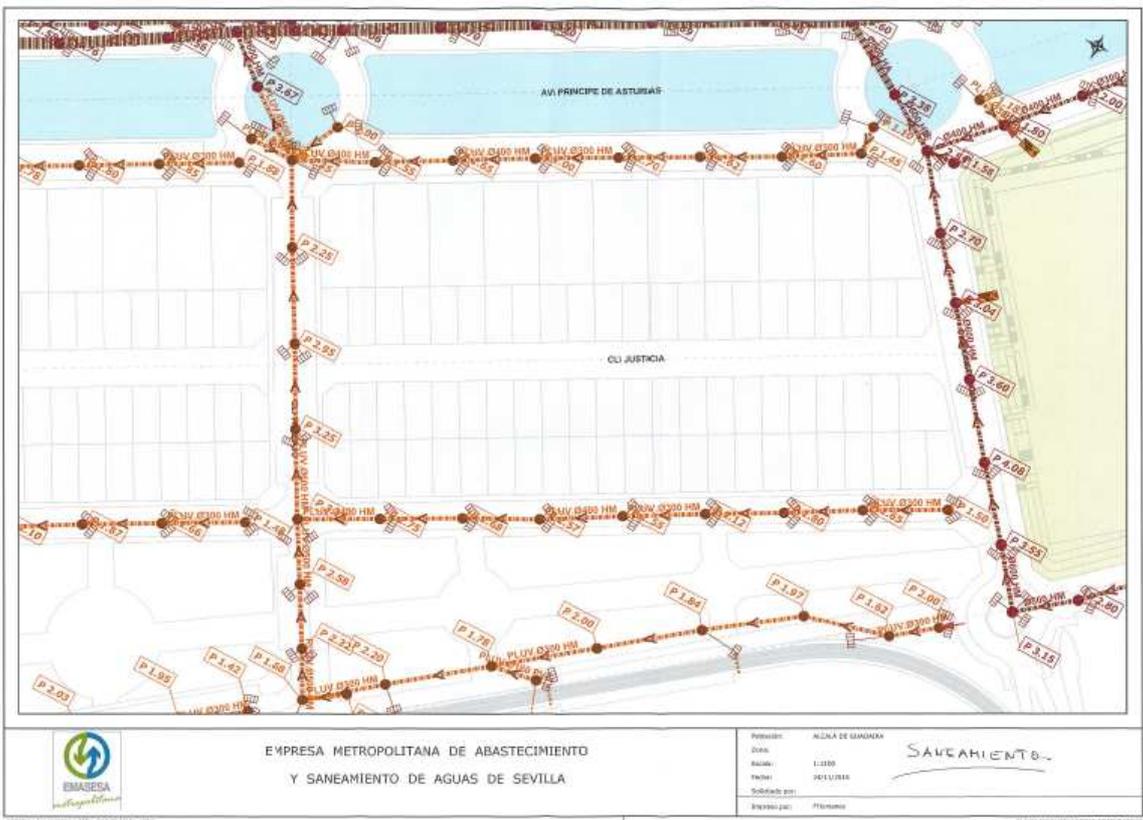
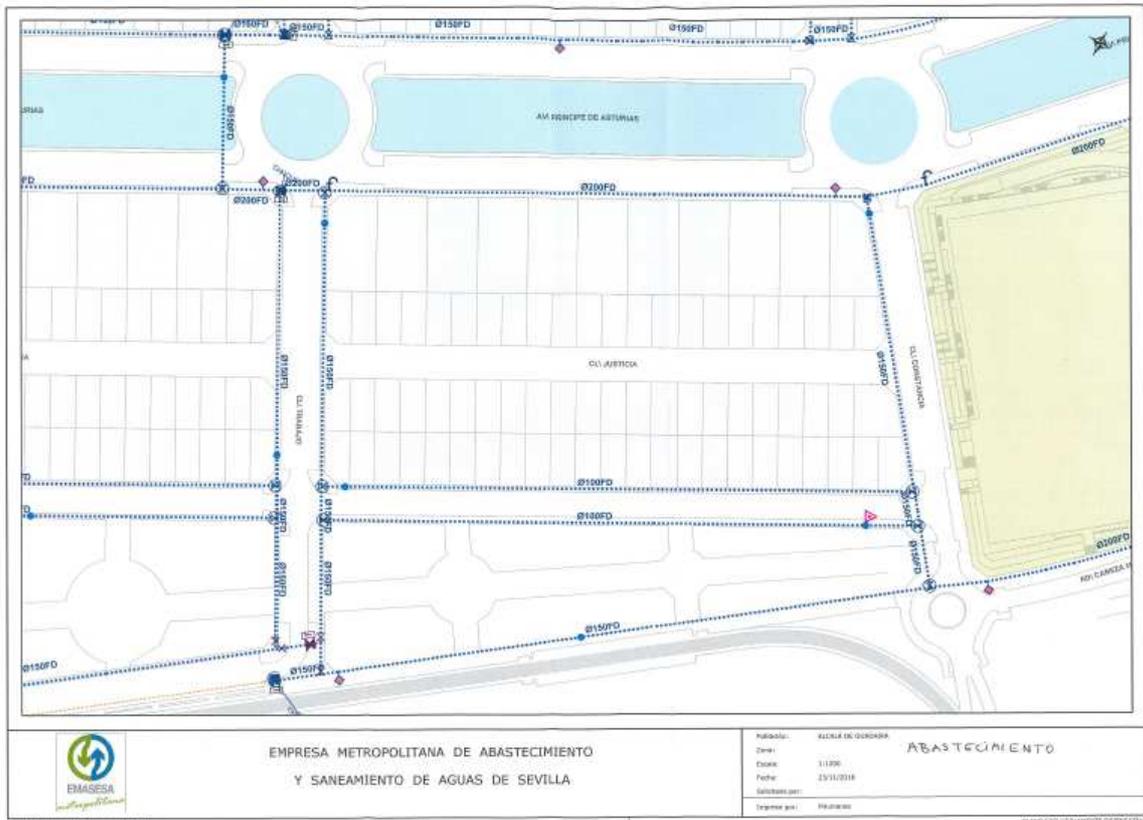
Respecto a la prevención de riesgos por avenidas e inundaciones, del estudio de la cartografía, la topografía y la hidrografía de la zona en el entorno del ámbito de esta Modificación se sitúan en terrenos que no se encuentran en zona inundable.

Respecto a la disponibilidad de recursos hídricos, las condiciones de los usos previstos no alteran las condiciones de disponibilidades de los recursos hídricos previstos en el actual planeamiento de desarrollo vigente.

Respecto a las infraestructuras del ciclo integral del agua, referentes a abastecimiento y saneamiento: Las redes existentes en general son las recogidas en el Plan Parcial de desarrollo del ámbito, y han sido ejecutadas y recepcionadas por EMASESA. Las condiciones de uso propuestos no suponen alteración de la redes existentes, salvo en lo referente a las condiciones de acometida de carácter particular las cuales deberán cumplir las

especificaciones técnicas municipales y de la empresa suministradora a recoger en los correspondientes proyectos para la obtención de las preceptivas licencias.

Los esquemas de las infraestructuras de abastecimiento facilitadas por la empresa EMASESA son:



10.5. Gestión de residuos.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, y en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Como mecanismo de control y con base en el art. 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por el productor de los residuos de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Se prestará asimismo especial atención a los bordes de los nuevos desarrollos propuestos, siendo necesario el control de la actividad constructiva, y el establecimiento de medidas de disciplina y acotamiento de accesos a fin de evitar vertidos ilegales.

Durante la fase de funcionamiento, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra asume, implícitamente, la recogida de residuos, limpieza viaria y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar.

En este sentido, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

10.6. Protección de la calidad del aire.

El municipio de Alcalá de Guadaíra se ve afectado por el Decreto 231/2013, de 3 de diciembre, por el que se aprueban planes de mejora de la calidad del aire en determinadas zonas de Andalucía, entre otros, el Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Sevilla y Área Metropolitana.

Durante las obras de construcción, se pondrá especial atención en evitar que las emisiones de polvo afecten a los suelos aledaños o se depositen en el viario, para ello se tendrán en cuenta las medidas específicas para evitar o reducir la contaminación atmosférica (gases y partículas).

10.7. Protección de las condiciones acústicas.

La modificación del uso pormenorizado, de industrial intensivo y terciario a solo terciario supondrá una rebaja de la generación de ruido, que durante la fase de funcionamiento estaría provocado fundamentalmente por la maquinaria del establecimiento y por los automóviles que acceden al mismo.

Las Normas de Prevención Acústica del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Estudio Acústico, Normas de Prevención de Actividades Específicas, etc.) habrán de ser tenidas en cuenta en los procedimientos de Calificación Ambiental para las actividades compatibles con el uso característico, así como en las licencias de actividad a implantar. La exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo se establece en el art. 42 del citado Reglamento.

Las Normas de Prevención Acústica del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Actividades Específicas, etc.) habrán de ser tenidas en cuenta, en su caso, en los procedimientos de Calificación ambiental, para las actividades compatibles con el uso característico, así como en las licencias de actividad a implantar

10.8. Protección frente a la contaminación lumínica.

El planeamiento urbanístico tendrá en cuenta las previsiones establecidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, o normativa autonómica de referencia.

10.9. Vías pecuarias.

Consultada la Clasificación de Vías Pecuarias existentes en el t.m. de Alcalá de Guadaíra se constata la no existencia de afecciones a las Vías pecuarias del municipio de Alcalá de Guadaíra.

10.10. Protección del medio natural.

No existen terrenos forestales afectados conforme a la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, ni se aprecian otras afecciones significativas.

10.11. Espacios Naturales Protegidos.

Dada la naturaleza y localización de las obras, en los términos del artículo 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, no se considera que el proyecto pueda afectar de forma apreciable a espacios pertenecientes a la Red Natura 2000.

10.12. Protección del patrimonio arqueológico.

Del análisis del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra, de la información que consta el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía y en base de datos Mosaico sobre el patrimonio histórico del citado municipio, en la zona afectada por la modificación no se conoce ningún bien inmueble incluido en el Catálogo General de Bienes Inmuebles de Andalucía ni ningún otro inmueble singular con valores patrimoniales.

No obstante para el caso de hallazgos casuales, se estará en lo dispuesto en el artículo 50 "Régimen de los hallazgos casuales", de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

10.13. Paisaje.

La incidencia en el paisaje de la modificación propuesta en un ámbito en el que se mezclan distintos usos de carácter industrial y terciario, se considera prácticamente inexistente, considerando que la modificación mantiene los criterios generales establecidos en el plan Parcial del que trae causa.

No obstante se recomienda incorporar el tratamiento de los bordes de contacto con las vistas más comprometidas, implantando zonas verdes perimetrales y/o actuaciones para mejorar la calidad visual de estos espacios, aspectos estos que en las ordenanzas de aplicación permiten tener en cuenta estas observaciones en la composición arquitectónica del espacio.

Se realizará, en su caso, un correcto mantenimiento de los elementos vegetales utilizados en la actuación. Se utilizarán sistemas de riego de alta eficiencia, de acuerdo con las necesidades hídricas específicas.

Se procede a establecer en presente documento anexo III relativo al paisaje, en el que se recoge el estudio realizado en el documento de Estudio Ambiental Estratégico.

10.14. Otras.

- La Dirección General de Comercio de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio, con fecha 10 de enero de 2017 remite informe firmado el 16 de diciembre de 2016. Éste, en primer lugar analiza distintos criterios territoriales concluyendo, recoge en conformidad con lo expuesto y lo establecido en el artículo 34 del TRLCIA (introducido por el Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre) que el núcleo principal de Alcalá de Guadaíra tiene capacidad territorial para acoger una gran superficie minorista.

En dicho informe se hace mención expresa al Zacatín, de manera que se indica se asegure la continuidad de la trama urbana, así respecto indicar que dicha conexión existe y se recoge en el punto 11 del presente documento relativo a "Movilidad".

- La Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento y Vivienda, remite escrito el 17 de enero de 2017, mediante el que informa que la actuación solicitada queda fuera del ámbito de las carreteras gestionadas por la Junta de Andalucía.

- La Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud, en su informe de 18 de enero de 2017 –entrada 30 enero de 2017–, comunica lo siguiente:

"(...)se le comunica que no se considera necesario realizar propuestas o determinaciones al expediente referenciado". Hace referencia a la necesidad de que sean los instrumentos de planeamiento los que incorporen la correspondiente valoración de Impacto en Salud, y dadas las características de la actuación y del planeamiento de desarrollo del que trae causa, se considera no necesaria dicha valoración.

11. MOVILIDAD.

Respecto a la movilidad, no se modifica la estructura viaria, y los usos propuestos están dentro de los previstos en el ámbito en el que se sitúa la Manzana objeto de Modificación, no obstante en aras de la justificación de cumplimiento con la legislación referente a Grandes Superficies Minoristas se ha procedido a la elaboración de estudio de movilidad que acompaña como Anexo al presente documento, así como Estudio de la Estructura comercial y adecuación a la ley de comercio, con el objeto de facilitar información para la elaboración del correspondiente informe preceptivo por parte de la consejería competente en materia de comercio interior.

En la actual Modificación se ha considerado los datos de estudios de movilidad elaborados por Vectio Traffic Engineering s.l., para uso Terciario, en la categoría de Comercio de Gran Establecimiento Comercial, y a título de ejemplo para suministros de materiales de construcción, saneamiento, artículos de reformas y otros, etc, en alto

porcentaje de ocupación del espacio disponible terciario, lo que complementa y ratifica la viabilidad de la propuesta de la Modificación.

*Del estudio realizado, se puede determinar que el uso previsto es **compatible con la normal explotación de las vías urbanas en las que se enclava**, manteniéndose tras dicha implementación los niveles de servicio de las cuatro intersecciones tipo glorieta analizadas en límites similares a los que disfrutaban en la actualidad.*

*Desde el punto de vista de la movilidad sostenible, el uso previsto objeto de estudio está ubicado en un área del municipio de Alcalá de Guadaíra que debería quedar conectada a la red de **itinerarios ciclistas y peatonales** proyectados en los planes de movilidad locales y Plan Andaluz de la Bicicleta (PAB 2014-2020), aún así se recomiendan medidas de incentivo a la movilidad sostenible.*

En informe Ambiental Estratégico se recoge que "condiciona el desarrollo previsto al del área de oportunidad *El Zacatín*, con el fin de dar continuidad a la trama urbana, en particular en lo que afecta a la red del sistema general viario de comunicación prevista en el planeamiento general, debiendo encontrarse ésta ejecutada y en funcionamiento antes o a la vez que la implantación de la gran superficie minorista".

A este respecto indicar que la conexión viaria con la zona del Zacatín existe y es operativa, recogiendo en las imágenes adjuntas el trazado de dicha comunicación, y detalle del viario que transcurre paralelo a la línea de metro prevista.



Trazado viario ejecutado y en uso de conexión con zona Zacatín.



Detalle viario conexión con Zacatín.

12. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y TRAMITACIÓN.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32 y 39 de la LOUA, se insertaron anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia nº 267 de fecha 27 de noviembre de 2016, en el periódico "Correo de Andalucía" de fecha 11 de noviembre de 2016, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, abriéndose un trámite de información pública por plazo de un mes, no presentándose alegaciones.

El procedimiento de tramitación y publicación hasta su aprobación definitiva se ajustará al procedimiento establecido en la legislación que le es de aplicación.

13. PLANOS Y NORMATIVA URBANÍSTICA.

Se modifican los planos de Ordenación Pormenorizada, consistentes en calificar como terciario T3, la manzana objeto de Modificación configurada por las calles Avda. Príncipe de Asturias, c/ Constancia, c/ Justicia y c/ Trabajo, en el ámbito del polígono de Cabeza Hermosa.

13.1. Documentación grafica (Vigente y Modificado).

Índice de Planos:

1. Plano de Situación. 1:5.000
2. Plano P-2 Planta General Zonificación. Estado Actual. Escala 1:2.000.
3. Plano P-2 Planta General Zonificación. Estado Modificado. Escala 1:2.000.
4. Plano P-3 Estructura Urbana. Estado Actual. Escala 1:2.000.
5. Plano P-3 Estructura Urbana. Estado Modificado. Escala 1:2.000.
6. Plano P-4 Red Viaria Alineaciones. Estado Actual. Escala 1:2.000
7. Plano P-4 Red Viaria Alineaciones. Estado Modificado. Escala 1:2.000

13.2. Modificación NNUU (Vigente y Modificado)

13.2.1. Respecto a la Normativa recogida en el 3º Texto Refundido del Plan Parcial resultante de la 1ª y 2da Modificación Puntual del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA", referente al articulado de sus Normas aprobada definitivamente y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 73 de fecha 30 de marzo de 2011, quedan afectados los siguientes artículos:

- Artículo 5 "Zona de uso Industrial"
- Artículo 42.-Condiciones de Uso.
- Artículo 46.-Condiciones de la edificabilidad.
- Artículo 47.-Altura de la edificación.
- Artículo 49.- Dotación de aparcamiento.
- Artículo 50.- Cerramiento de parcelas.

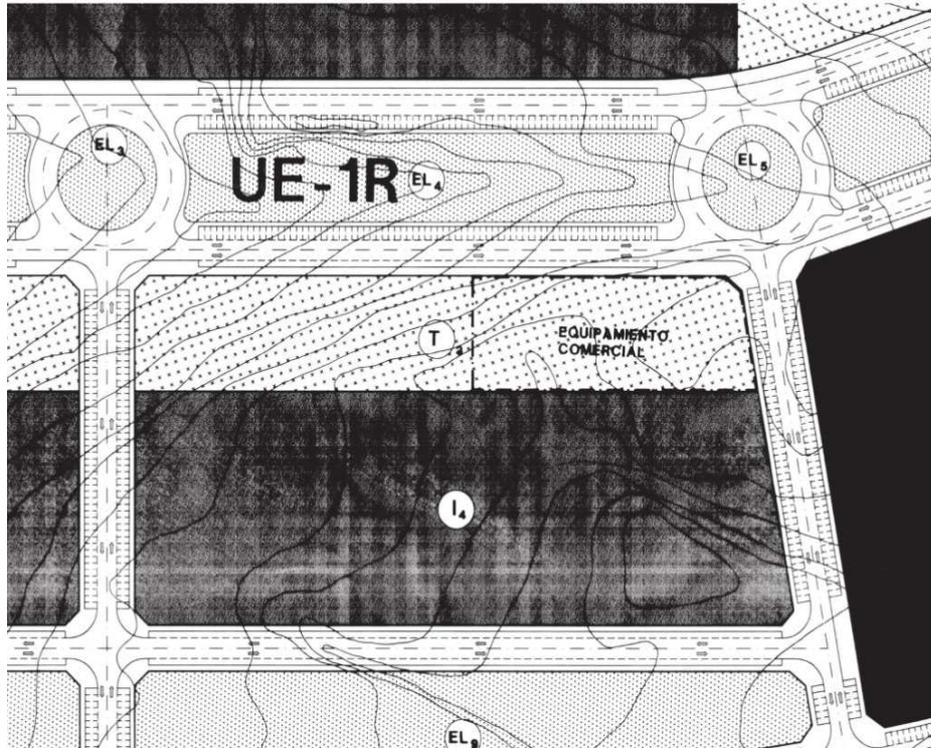
Se procede, además, a incorporar nuevo capítulo relativo a "Normas de protección del medio físico".

13.2.2. Respecto a NNUU del PGOU94

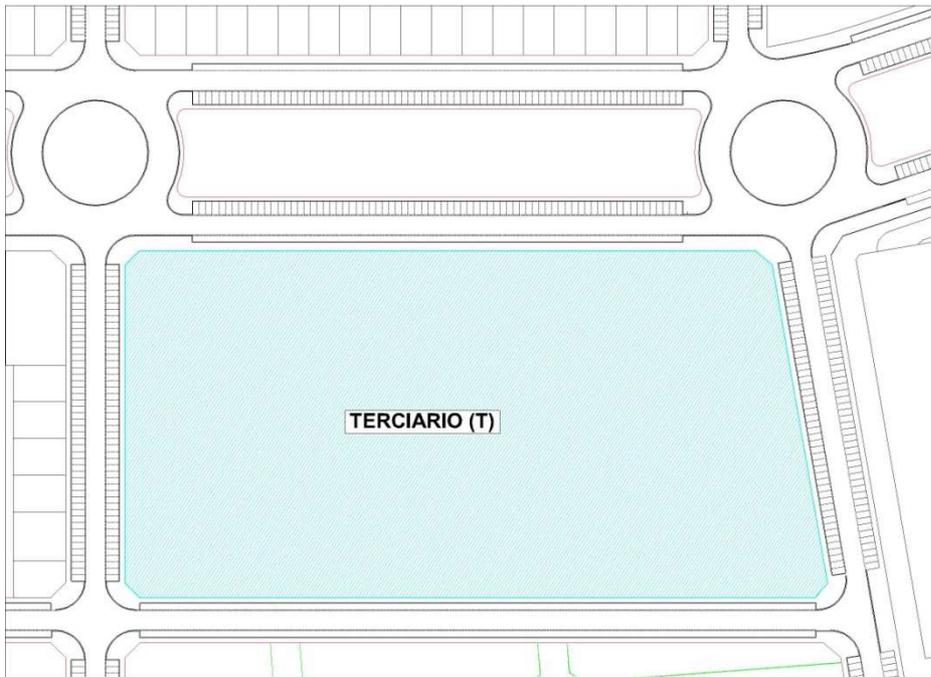
- Artículo 327.- Aseos.

13.1. DOCUMENTACIÓN GRAFICA (VIGENTE Y MODIFICADO).

Plano P-2 Planta General Zonificación del 3er TR

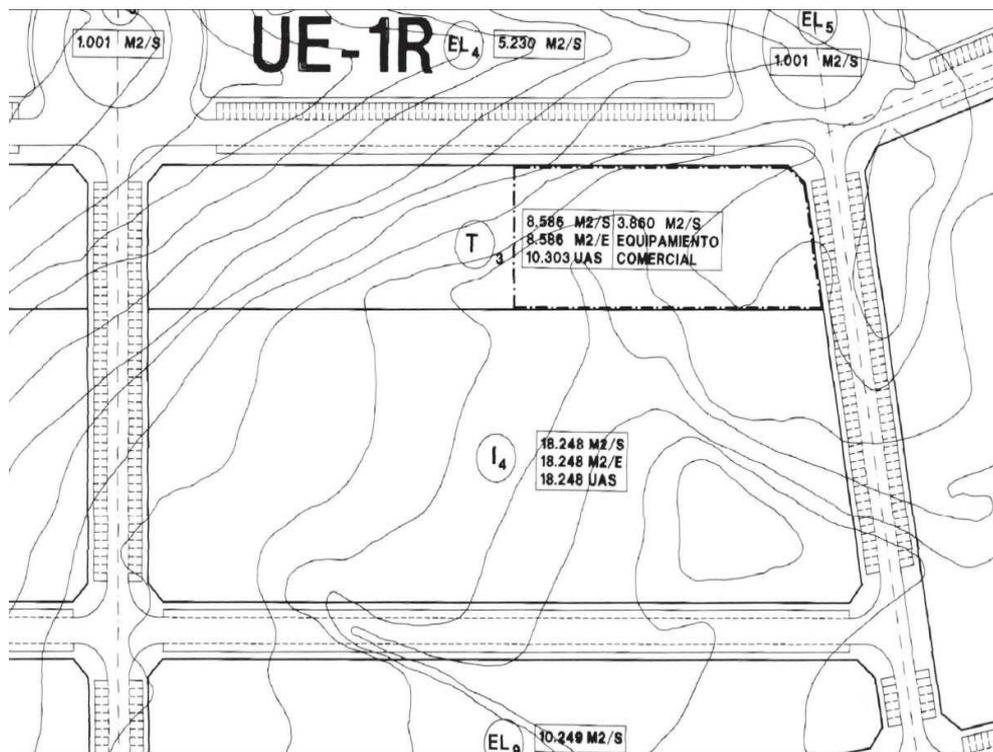


VIGENTE

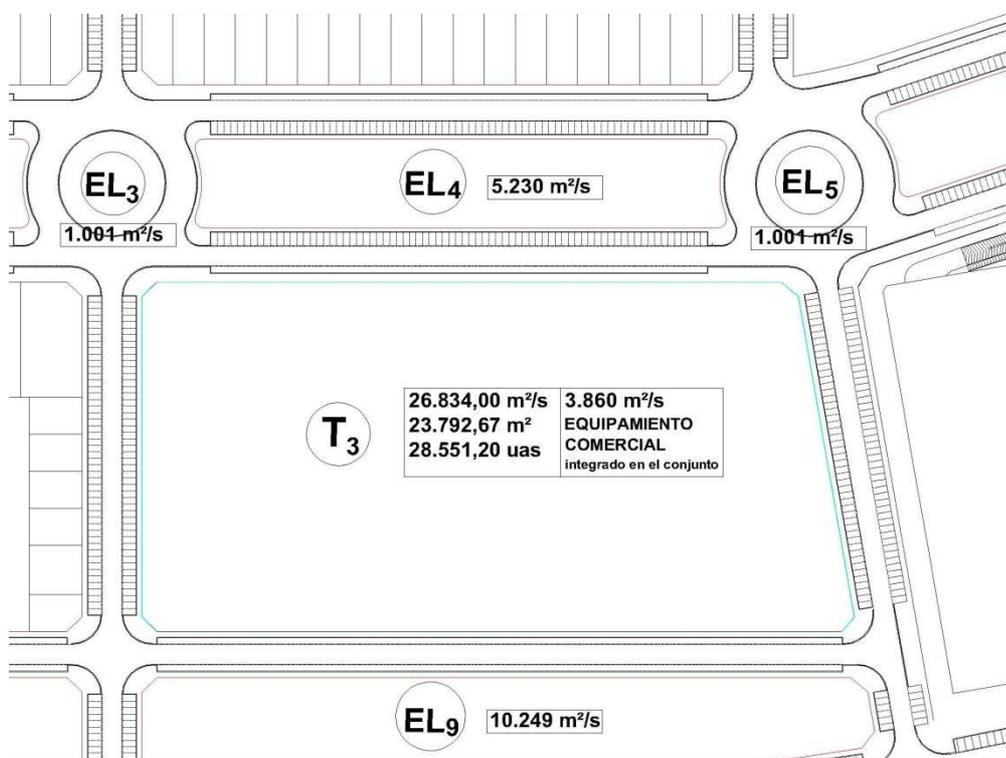


MODIFICADO

Plano P-3 Estructura Urbana del 3er TR

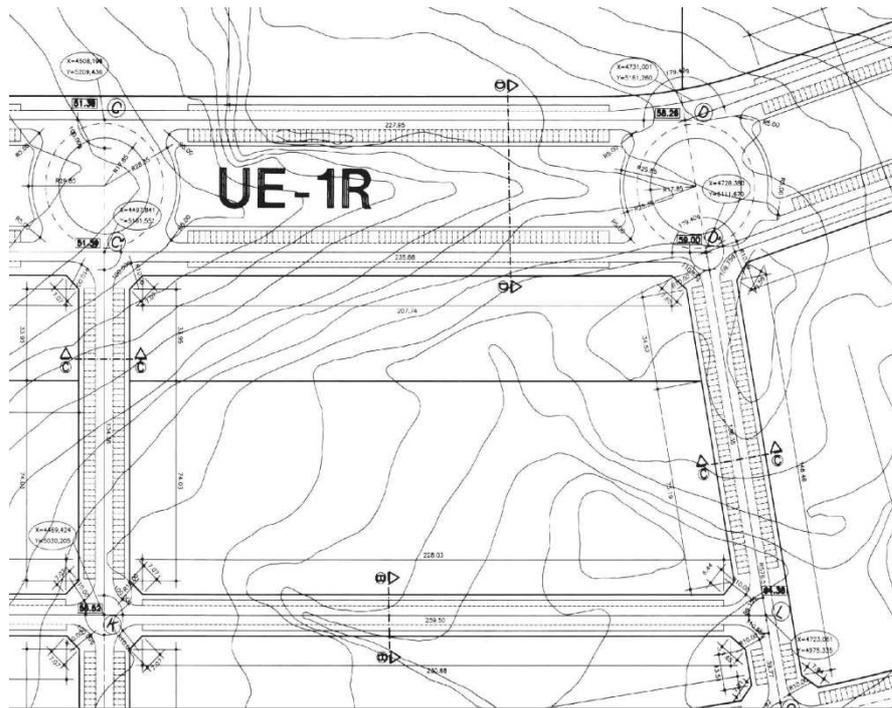


VIGENTE

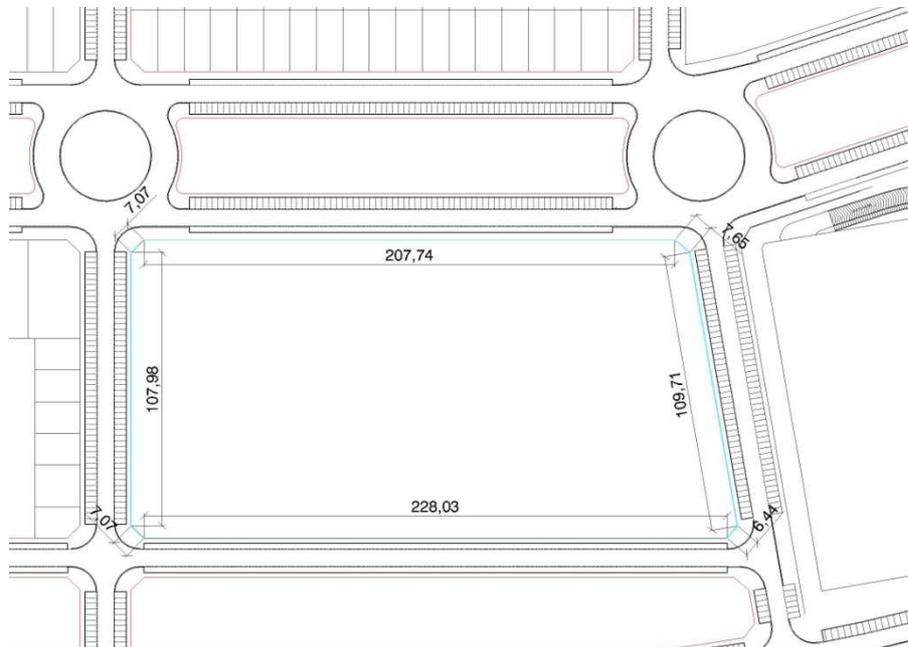


MODIFICADO

Plano P-4 Red Viaria Alineaciones. Secciones Tipo del 3er TR



VIGENTE



MODIFICADO

13.2. MODIFICACIÓN NORMAS URBANISTICAS (VIGENTE Y MODIFICADO)

Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del SUP-I.4 "CABEZA HERMOSA", resultando aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 15 de marzo de 2001. recogidas en el 3º Texto Refundido del Plan Parcial resultante de la 1ª y 2da Modificación Puntual del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA, referente al articulado de sus Normas aprobada definitivamente y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 73 de fecha 30 de marzo de 2011.

Modificación del Artículo 5. "Zona de uso Industrial".

IDENTIFICACIÓN

DOCUMENTO "D". ORDENANZAS REGULADORAS
TÍTULO II. " REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO".
CAPITULO I "CALIFICACIÓN DEL SUELO".
Artículo 5. "Zona de uso Industrial".

TIPO DE MODIFICACIÓN: Modificación

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se modifica el artículo con el objeto de eliminar de la relación de submanzanas la I.4, anulada.

TEXTO VIGENTE

Artículo 5.- Zona de uso industrial.

A.- Subzona Industrial Intensiva (I) (Submanzanas I1, I2, I3, I4).

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, I4).

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 del Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Municipal, incluido el tipo alimentario.

TEXTO MODIFICADO

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 del Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Municipal, incluido el tipo alimentario.

Modificación del Artículo 42. "Condiciones de Uso".

IDENTIFICACIÓN

DOCUMENTO "D". ORDENANZAS REGULADORAS
TÍTULO III. " NORMAS DE LA EDIFICACIÓN".
CAPITULO III "NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA".
SECCIÓN II. "ZONA DE TERCIARIO"
Artículo 42. "Condiciones de Uso".

TIPO DE MODIFICACIÓN: Modificación

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se modifica el artículo con el objeto de integrar la zona comercial prevista en aplicación del artículo 11. 2 del Reglamento de Planeamiento, en el diseño del conjunto, en base que queda garantizado el destino a uso comercial en el conjunto de la parcela y con ello el objetivo del Reglamento de Planeamiento.

TEXTO VIGENTE

Artículo 42.-Condiciones de Uso.

42.1 .- Uso Característico: es el de Hospedaje. oficinas y comercio en sus tres categorías. Con carácter exclusivo en la submanzana T3, se destinará a comercio el correspondiente al 1% del ámbito del Sector, para cumplimentar el artículo 11. 2 del Reglamento de Planeamiento.

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)

TEXTO MODIFICADO

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 pomenorizado 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)

Modificación del Artículo 46. "Condiciones de la edificabilidad".

IDENTIFICACIÓN

DOCUMENTO "D". ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO TRES. "CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS".

CAPÍTULO III "NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA".

SECCIÓN II. "ZONA DE TERCIARIO"

Artículo 46. "Condiciones de la edificabilidad".

TIPO DE MODIFICACIÓN: Adición

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se modifica el artículo consecuencia de los ajustes de edificabilidad con el objeto de no modificar el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto del ámbito. Se procede por ello a establecer la edificabilidad del uso Terciario en general, y la correspondiente a la manzana denominada T3, resultante de la unificación de las sub-manzanas T3 e I4.

TEXTO VIGENTE

Artículo 46.-Condiciones de la edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máxima por parcela en la zona de uso Terciario (T) es (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

TEXTO MODIFICADO

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 m²t/m²s), 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 m²t/m²s).

Modificación del Artículo 47. "Altura de la Edificabilidad".

IDENTIFICACIÓN

DOCUMENTO "D". ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO III. "NORMAS DE LA EDIFICACIÓN".

CAPÍTULO III "NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA".

SECCIÓN II. "ZONA DE TERCIARIO"

Artículo 47. "Altura de la Edificación".

TIPO DE MODIFICACIÓN: Modificación y Adición

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Establecer distintas condiciones que favorezcan la implantación de las edificaciones para los usos previstos, dentro de la trama urbana existente. Las medidas propuestas se plantean para el conjunto del uso Terciario.

Los cambios propuestos afectan a:

1. Establecimiento de nueva altura máxima en general para los usos terciarios de forma acorde con los ya existentes para usos industriales extensivos.
2. No establecer limitación máxima de altura en planta baja y resto de pisos, a efectos de conseguir un mejor resultado funcional y arquitectónico
3. Condiciones de adaptación topográfica siendo el objetivo el de propiciar la implantaciones de actividades terciarias de forma adecuada a las características del terreno, de la forma más amplia posible, recogiendo en las ordenanzas las medidas que partiendo de la realidad física y las características del entorno permitan una adecuada inserción de las edificaciones y sus usos en la trama urbana existente, considerando tanto la posibilidad de que se actué sobre una única parcela de gran superficie como la posibilidad de división de la misma en distinta parcelas.

Se establecen las determinaciones para el establecimiento de la cota de planta baja en el caso de establecer grandes plataformas, así como los criterios de diseño para salvar las diferencias de cotas entre rasante oficial y la adoptada para planta baja en las mismas.

TEXTO VIGENTE

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 quince metros (15) 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.- La altura máxima de planta baja será cinco (5) metros y la planta de pisos de tres con cincuenta (3'50) metros.

TEXTO MODIFICADO

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."

Modificación del Artículo 49. "Dotación de aparcamiento".

IDENTIFICACIÓN

DOCUMENTO "D". ORDENANZAS REGULADORAS
TÍTULO III. " NORMAS DE LA EDIFICACIÓN".
CAPITULO III "NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA".
SECCIÓN II. "ZONA DE TERCIARIO"
Artículo 49. "Dotación de aparcamiento".

TIPO DE MODIFICACIÓN: Adición

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se justifica en base a la necesidad en los usos terciarios de la máxima disponibilidad de aparcamientos, por ello se propone puntualizar la posibilidad de dedicar el máximo espacio libre disponible para el uso de aparcamiento, así como recoger la necesidad de cumplir, en su caso, con la legislación del comercio interior en Andalucía

TEXTO VIGENTE

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.

TEXTO MODIFICADO

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.

Modificación del Artículo 50. "Cerramiento de parcelas".

IDENTIFICACIÓN

DOCUMENTO "D". ORDENANZAS REGULADORAS
TÍTULO III. "NORMAS DE LA EDIFICACIÓN".
CAPITULO III "NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA".
SECCIÓN II. "ZONA DE TERCIARIO"
Artículo 50. "Cerramiento de parcelas".

TIPO DE MODIFICACIÓN: Modificación

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Establecer las condiciones de cerramiento que permitan una integración entre el espacio público y privado, creando en determinadas circunstancias de diferencias de cotas entre la rasante oficial y de la plataforma o plataformas espacios de transición con retranqueo de los cerramientos privados, en su caso, que mejoren la imagen urbana da la zona. Las medidas propuestas se plantean para el conjunto del uso Terciario.

TEXTO VIGENTE

Artículo 50.- Cerramiento de parcelas.

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.

TEXTO MODIFICADO

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.**

Modificación del Artículo 327. "Aseos".

IDENTIFICACIÓN

DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU'94
TÍTULO IX. "CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS".
CAPITULO 3 "USO PRODUCTIVO".
SECCIÓN 3ª. "USO DE COMERCIO"
Artículo 327. "Aseos".

TIPO DE MODIFICACIÓN: Adición

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Adaptar la normativa vigente a las características actuales de los edificios comerciales en referencia al establecimiento de dimensionado del número de aseos.

TEXTO VIGENTE

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. Los locales que se destinen a actividades clasificadas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, adecuarán sus instalaciones sanitarias a lo dispuesto en el propio Reglamento y disposiciones concordantes en vigor.
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.

TEXTO MODIFICADO

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.

Incorporación Título "NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO".

IDENTIFICACIÓN

DOCUMENTO "D". ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO IV. (Nuevo Título) " NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO".

CAPÍTULO 1 (Nuevo Capítulo) "NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO".

Nuevos artículos 72, 73, 74 y 75

TIPO DE MODIFICACIÓN: Adición

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Recoger las determinaciones ambientales indicadas en el 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, y las incluidas en el Documento Ambiental Estratégico a las que hace referencia.

NUEVO TEXTO

TÍTULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

CAPÍTULO 1: 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/ Constancia, 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-I-4- (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/m²) 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 producidos 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 obra, 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 señalizado.
- 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 m² de área de almacenamiento. El extintor debe estar señalizado 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 CO₂ 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:

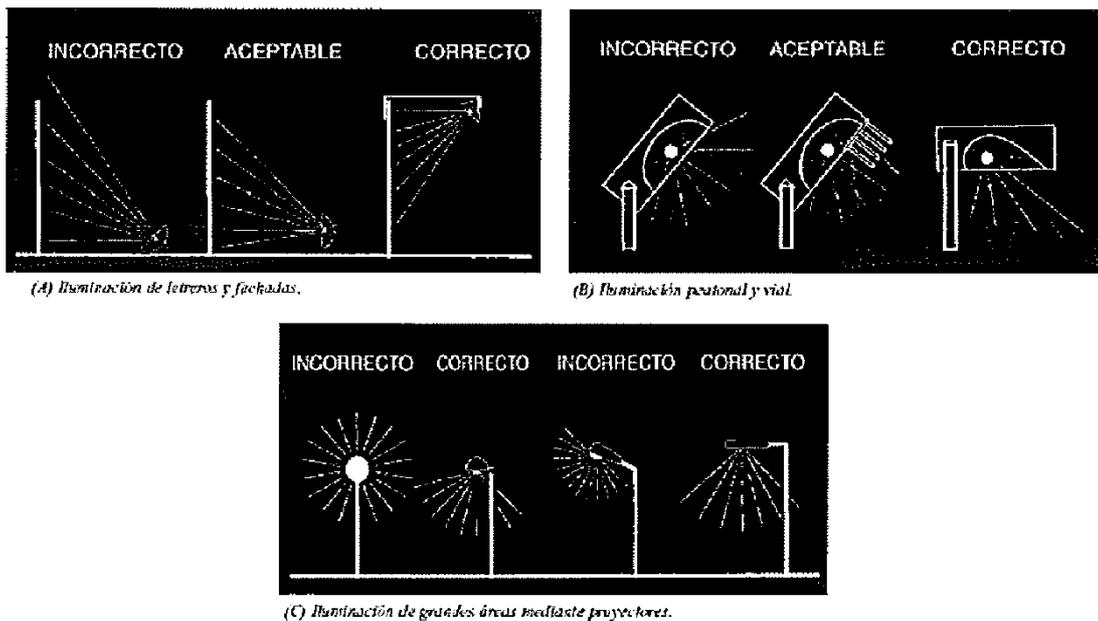
- Como principal medida de ahorro de energía se mantendrá una estricta vigilancia de todos aquellos dispositivos y maquinaria que consuman energía, con objeto de detectar posibles fallos o mal funcionamiento. Tales elementos deberán ser revisados periódicamente, y reparados en su caso.
- Se informará 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.



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	≤ 1 %
E2	≤ 5 %
E3	≤ 15 %
E4	≤ 15%
Para alumbrado viario en general	≤ 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 afeción 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 Guadaíra mediante transporte público.

Además, está en ejecución la ampliación de la Línea de Metro 1 que conectaría Alcalá de Guadaíra 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-I-4- (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.

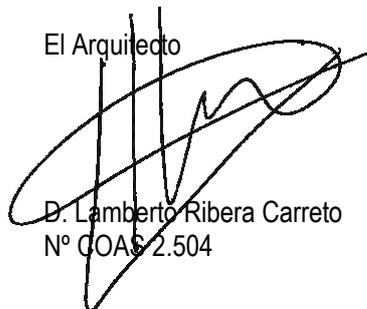
- ❑ Se producirán informes ocasionales en caso de incidencias imprevistas que obligan a modificar o matizar el programa acordado.
- ❑ Se redactará un informe final donde se recogerá una síntesis del desarrollo de la campaña de vigilancia ambiental, resultados alcanzados, desviaciones observadas, medidas correctoras adoptadas y elaboración del programa de seguimiento.

14. CONCLUSIONES

El contenido del presente documento incluido los Anexos I y II recogen las condiciones de desarrollo de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), Cambio de Uso de la manzana de suelo urbano sita en Avda. Príncipe de Asturias, C/ Constanca, C/ Justicia y C/ Trabajo, del Sector APA-14 “SUP-i4 (Cabeza Hermosa)”.

Queda complementado dicho documento con los Anexos II, IV y V.

El Arquitecto



D. Lamberto Ribera Carreto
Nº COAG 2.504

ANEXO III. PAISAJE:

- ***“Estudio de incidencia y adecuación paisajística de los usos y ordenación previstos” para la valoración de la preservación del paisaje urbano y de sus valores naturales, históricos y artísticos***

La incidencia en el paisaje de la modificación propuesta en un ámbito en el que se mezclan distintos usos de carácter industrial y terciario, se considera prácticamente inexistente, considerando que la modificación mantiene los criterios generales establecidos en el plan Parcial del que trae causa.

No obstante se recomienda incorporar el tratamiento de los bordes de contacto con las vistas más comprometidas, implantando zonas verdes perimetrales y/o actuaciones para mejorar la calidad visual de estos espacios, aspectos estos que en las ordenanzas de aplicación permiten tener en cuenta estas observaciones en la composición arquitectónica del espacio.

Se procede a incorporar en el presente anexo relativo al paisaje, el estudio realizado en el documento de Estudio Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra (SEVILLA), Cambio de Uso de la manzana de suelo urbano sita en Avda. Príncipe de Asturias, C/ Constanza, C/ Justicia y C/ Trabajo, del Sector APA-14 “SUP-i4 Cabeza Hermosa”, elaborado por D. Juan Ramón Coll Hernansanz y Dña. Carolina Gil Rodríguez

En el citado documento Ambiental Estratégico, queda recogido en los apartados que a continuación se indican, contenido que recoge la **incidencia y adecuación paisajística de los usos y ordenación previstos** solicitado.

1. PAISAJE

La concepción del paisaje implica una complejidad que supera incluso las áreas de las disciplinas científicas tradicionales. Es sin duda muy importante la percepción integral del paisaje como recurso natural no renovable, recurso físico, social, cultural y económico; a partir de esta percepción podemos comprender que en los estudios de planificación del territorio o en los estudios en los que analicemos los diferentes impactos ambientales, el paisaje ocupa un lugar central en su realización, lugar que quizás más comúnmente de lo deseado no le es otorgado por múltiples causas. Podemos concebir al paisaje como un recurso natural más, comparable al resto de los recursos tradicionales (agua, suelo, vegetación, etc.).

El paisaje entra en la categoría de recurso no renovable en la mayoría de los casos en la escala temporal humana, lo cual obliga a establecer limitaciones a su uso, en la línea del desarrollo sostenible, “en la sociedad postindustrial, el medio natural, el paisaje y las zonas verdes son demandas sociales de creciente importancia...y requieren respuestas adecuadas, tanto más urgentes cuanto que se trata de patrimonios amenazados por destrucciones irreversibles”, en palabras de González Bernáldez.

La estructura de los ecosistemas que constituyen el paisaje es la síntesis histórica de las interacciones entre los procesos organizativos (evolución, sucesión, regeneración) y desorganizativos (explotación natural, climática, geomorfológica y de intervención humana). El paisaje es pues el resultado de la actividad humana ancestral sobre un territorio de características ecológicas singulares. Originalmente, en su modelado el aprovechamiento tradicional de los recursos naturales tuvo un papel esencial. Las prácticas utilizadas, las especies seleccionadas, los asentamientos, los modos de vida, eran parte integrante del paisaje.

Descripción

Morfológicamente, el paisaje circundante se caracteriza por tener una orografía prácticamente llana. Esta zona periférica de la ciudad de Alcalá de Guadaíra se caracteriza por la mezcla de usos y tipologías constructivas. Se entremezclan en la trama usos, comerciales e industriales existiendo parcelas improductivas al sur de la zona de estudio.

Análisis

Tradicionalmente se han venido usando tres métodos americanos para el análisis y la valoración del paisaje, propuestos por el Forest Service (FS), el Bureau of Land Management (BLM) y el Soil Conservation Service (SCS) y han supuesto un primer paso en la valoración de los recursos visuales y su metodología ha sido muy usada por gran número de técnicos.

No obstante, los métodos americanos disponen de determinadas limitaciones en cuanto a su aplicación en España, entre las que cabe señalar:

- Están diseñados para grandes superficies con pocas construcciones rurales, siendo métodos que sólo clasifican el paisaje de forma general.
- No están desarrollados para el paisaje mediterráneo.

Cañas (1995) desarrolla una metodología que parte de los métodos propuestos por las agencias americanas, pero siempre teniendo en cuenta su problemática en la aplicación al paisaje español. Este autor propone una serie de descriptores físicos, artísticos y psicológicos estimados a través de consultas a expertos y encuestas a la opinión pública.

El método tiene una alta sensibilidad, que en algún caso puede dar una puntuación negativa y que rara vez llega a superar los 100 puntos. Los límites normales son 0 y 100. Por otro lado, al separar los factores físicos de los estéticos y psicológicos podemos saber si la calidad del paisaje se debe a unos u otros y además ver en qué porcentaje interviene cada uno de estos factores.

Para evitar cierta distorsión en la estimación del paisaje no se tiene en cuenta el cielo ni determinados elementos que se encuentren a distancias menores de 50 metros. Sin embargo, para la valoración de las vistas se consideran los elementos a partir de los 300 metros. Concretamente, se ha evaluado el paisaje en su conjunto tomando como referencia el plano inmediato, constituido por los terrenos a innovar junto con los usos colindantes.

Se presenta a continuación la tabla donde se recogen los valores de cada variable, la fórmula para transformar éstos y conseguir la puntuación correspondiente del atributo. Una vez obtenidas las puntuaciones de los mismos, la suma de todos proporciona la valoración global de la escena.

PARÁMETROS	SUBPARÁMETROS	INDICADORES	PUNTUACIÓN	CÁLCULO	VALORACIÓN
AGUA	TIPO	Zona pantanosa	4	V=P	0
		Arroyo	2		
		Río	3		
		Lago	5		
		Mar	15		
	ORILLA	Sin vegetación	0	V=PxVtipo	0
		Con vegetación	0,5		
		Mucha vegetación	1		
	MOVIMIENTO	Ninguno	0	V=P	0

PARÁMETROS	SUBPARÁMETROS	INDICADORES	PUNTUACIÓN	CÁLCULO	VALORACIÓN	
		Ligero	0,5	V=P	0	
		Meandros	1			
		Rápido	5			
		Cascada	10			
	CANTIDAD	Baja	1			
		Media	2			
		Alta	3			
FORMA DEL TERRENO	TOPOGRAFÍA	Llano	0	V=P	0	
		Colinas	2			
		Costa	6			
		Montaña	8			
VEGETACIÓN	PORCENTAJE CUBIERTO	<5%	0	V=P	0	
		5-25%	1			
		25-50%	2			
		50-75%	2,5			
		>75%	3			
	DIVERSIDAD	Poca	0,5	V=Px% ^{cub}	0	
		Presente	1			
		Abundante	1,5			
	CALIDAD	Regular	1	V=Px% ^{cub}	0	
		Buena	2			
		Muy buena	3			
	TIPO		Herbáceos secano	0,25	V=Px% ^{cub}	0
			Herbáceos regadío	0,5		
Arbustivo			0,75			
Pradera			1			
Arbóreo			1,5			
NIEVE	% COBERTURA	<5%	0	V=P	0	
		5-25%	2			
		25-50%	5			
		50-75%	7			
		>75%	15			
FAUNA	PRESENCIA	Presente	1	V=P	1	
		Abundante	3			
	INTERÉS	Mediocre	1	V=PxPresencia	1	
		Bueno	3			
	FACILIDAD DE VERSE	Mediocre	1	V=PxPresencia	1	
		Bueno	3			
USOS DEL SUELO	INTENSIDAD	Ind./Minas/Urb.	0	V=P	0	
		Agrícola muy poblado	1			
		Agrícola poblado	5			
		Agrícola poco poblado	10			
		Salvaje	15			
VISTAS	AMPLITUD	<45°	0	V=P	1	
		45-90°	0,5			
		90-180°	1			
		180-270°	1,5			
		>270°	2			
	TIPO	Baja <1500 m	0	V=PxAplitud	1	
		Media 1500-5000m	1			
Panorámica>5000m		3				

PARÁMETROS	SUBPARÁMETROS	INDICADORES	PUNTUACIÓN	CÁLCULO	VALORACIÓN
SONIDOS	PRESENCIA	Presentes	1	V=P	1
		Dominantes	3		
	TIPO	Armoniosos	2	V=PxPresencia	0
		Indiferentes	1		
Molestos		0			
RECURSOS CULTURALES	PRESENCIA	Presentes	1	V=P	0
		Abundantes	3		
	FACILIDAD DE VERSE	Mediocre	0,5	V=PxPresencia	0
		Buena	1,5		
	INTERÉS	Popular	1	V=PxPresencia	0
Histórico		3			
ELEMENTOS QUE ALTERAN	INTRUSIÓN	Baja	-0,5	V=P	-1
		Media	-1		
		Alta	-2		
	FRAGMENTACIÓN	Algo	1	V=PxIntrusión	-3
		Medio	3		
		Bastante	6		
	TAPA LÍNEA HORIZONTE	Algo	0,25	V=PxIntrusión	-0,25
		Bastante	0,5		
	TAPA VISTAS	Algo	0,25	V=PxIntrusión	-0,5
Bastante		0,5			
FORMAS	DIVERSIDAD	Alguna	1	V=P	0,5
		Dominante	5		
	CONTRASTE	Alguno	1	V=P	0,5
		Dominante	5		
	COMPATIBILIDAD	Compatible	0,5	V=Px(Vdiversidad+Vcontraste)	0,5
Incompatible		-1,5			
COLOR	DIVERSIDAD	Alguna	1	V=P	1
		Dominante	5		
	CONTRASTE	Alguno	1	V=P	1
		Dominante	7		
	COMPATIBILIDAD	Compatible	0,5	V=Px(Vdiversidad+Vcontraste)	1
Incompatible		-1,5			
TEXTURA	DIVERSIDAD	Alguna	1	V=P	1
		Dominante	5		
	CONTRASTE	Alguno	1	V=P	1
		Dominante	7		
	COMPATIBILIDAD	Compatible	0,5	V=Px(Vdiversidad+Vcontraste)	-1,5
Incompatible		-1,5			
UNIDAD	LÍNEAS ESTRUCTURALES	Algunas	0	V=P	0
		Dominantes	5		
	PROPORCIÓN	Alguna	0	V=P	0
		Dominante	7		
EXPRESIÓN	AFECTIVIDAD	Alguna	7	V=P	1
		Dominante	0		
	ESTIMULACIÓN	Alguna	0	V=P	1
		Dominante	8		
	SIMBOLISMO	Alguno	0	V=P	1
		Dominante	7		
TOTAL	9,25				

Con la puntuación obtenida se puede clasificar el paisaje según la tabla siguiente.

CLASIFICACIÓN DEL PAISAJE	
Puntuación obtenida	Clasificación
<20 puntos	Paisaje degradado
20-32	Paisaje deficiente
33-44	Paisaje mediocre
45-56	Paisaje bueno
57-68	Paisaje notable
69-80	Paisaje muy bueno
>80	Paisaje excelente

La suma de los puntos es **9,25** por lo que podemos clasificar el paisaje como “degradado”.



Esquina este: C\Justicia con C\Constancia. Centro Comercial Los Alcores.



Lateral C\Justicia: zona verde al sur de los terrenos de estudio.



Terrenos. Al fondo naves industriales.

2. Medidas correctoras en relación al paisaje en referencia a la valoración de la preservación del paisaje urbano y de sus valores naturales, históricos y artísticos, lo siguiente:

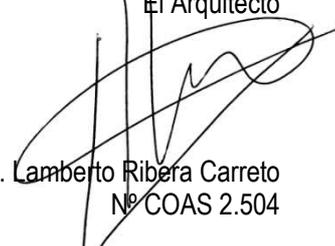
Medidas correctoras en relación al paisaje

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.

3. Conclusión.

De lo expuesto, y dadas las características del ámbito de actuación se considera que las ordenanzas del plan parcial y del PGOU de que trae causa junto con las medidas correctoras propuestas, la actuación o actuaciones en la parcela T-3, reúnen las condiciones urbanísticas necesarias, para poder ejecutar proyecto arquitectónico que permita una integración de las actuaciones edificatorias y de urbanización privada y pública, que dé respuesta adecuada a la configuración de la ciudad resultante del proceso edificatorio.

El Arquitecto

D. Lamberto Ribera Carreto
Nº COAS 2.504

ANEXO IV: Informe Ambiental Estratégico emitido por la Delegación de medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Sevilla

Con fecha 9 de noviembre de 2016 se emitió Resolución de la delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Sevilla por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la presente Modificación del PGOU, con nº de expediente: EAE/SE/686/2016/S.

Y tras la tramitación, se recibe Informe Ambiental Estratégico, de 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, **en el que se resuelve:**

"Que la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA. PARA EL CAMBIO DE USO DE LA MANZANA DE SUELO URBANO SITA EN AVDA. PRINCIPE DE ASTURIAS. C/CONSTANCIA. C/JUSTICIA Y C/TRABAJO. DEL SECTOR APA-14 "SUP.I.4 (CABEZA HERMOSA)", no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente. siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, las ya incluidas en el Documento Ambiental Estratégico así como en el resto de la documentación presentada que no se opongan a las anteriores".

Se adjunta copia del informe:

INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO DE LA DELEGACION TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO SOBRE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA, PARA EL CAMBIO DE USO DE LA MANZANA DE SUELO URBANO SITA EN AVDA. PRÍNCIPE DE ASTURIAS, C/CONSTANCIA, C/JUSTICIA Y C/TRABAJO, DEL SECTOR APA-14 "SUP-I.4 (CABEZA HERMOSA)", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA).

«EXPTE.: EAE/SE/686/2016/S»

1. OBJETO.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su artículo 40.3 recoge los instrumentos de planeamiento urbanístico que han de ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental. En este sentido, la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA, PARA EL CAMBIO DE USO DE LA MANZANA DE SUELO URBANO SITA EN AVDA. PRÍNCIPE DE ASTURIAS, C/CONSTANCIA, C/JUSTICIA Y C/TRABAJO, DEL SECTOR APA-14 "SUP-I.4 (CABEZA HERMOSA)", se encuentra entre los instrumentos de planeamiento incluidos en el apartado 40.3 a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada. Así, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.6 d) Ley 7/2007, de 9 de julio.

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

2. TRAMITACIÓN.

En fecha 27 de septiembre de 2016 tuvo entrada en esta Delegación Territorial solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA, PARA EL CAMBIO DE USO DE LA MANZANA DE SUELO URBANO SITA EN AVDA. PRÍNCIPE DE ASTURIAS, C/CONSTANCIA, C/JUSTICIA Y C/TRABAJO, DEL SECTOR APA-14 "SUP-I.4 (CABEZA HERMOSA)", en el término municipal de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), formulada por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, adjuntando el Documento Ambiental Estratégico, y el borrador del plan.



Página 1

EDIFICIO ADMINISTRATIVO LOS BERMEJALES Avenida de Grecia s/n
41071-Sevilla Tfno. 955121144

Código:64oxu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	64oxu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	1/18

Con fecha 9 de noviembre de 2016 se emitió Resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Sevilla por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la presente Modificación del PGOU.

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

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

La actuación se localiza en el término municipal de Alcalá de Guadaíra, concretamente en el Polígono Industrial Cabeza Hermosa, entre la A-92 y la antigua carretera Sevilla-Alcalá de Guadaíra, que se conectan mediante la Avenida Príncipe de Asturias. Además a través del ámbito de Cabeza Hermosa, pasa la línea del metro actualmente en ejecución, que comunica Sevilla con Alcalá de Guadaíra.

La manzana objeto de Modificación Puntual se encuentra ubicada en el sector APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA", con Planeamiento Aprobado asumido por el Plan General Vigente, completamente ejecutado y clasificado como Suelo Urbano Consolidado.

El objeto de la Modificación es aunar la calificación de las parcelas 6777801TG4367N y 6777802TG4367N calificadas como uso Terciario y como uso Industrial Intensivo respectivamente en uso Terciario.

a) Se propone la unificación de las calificaciones actualmente vigentes Industrial Intensiva (I) (parcela I.4) y Terciaria (T) (parcela T.3) en una sola tipología Terciaria, en el total de la manzana que denominaremos (T3) y dadas las especiales características de ubicación, entorno y topografía, establecer las condiciones para que el uso Terciario que se prevé permita la implantación de todas las categorías del uso pormenorizado Terciario, incluido el de Grandes Superficies Minoristas.

b) Mantener las condiciones de equipamiento Comercial 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 con calificación Terciaria (T).

c) Se propone modificar las ordenanzas de las NNUU del Plan Parcial del APA-14 "SUP-I.4 CABEZA HERMOSA", asumido por el Plan General Vigente, y del PGOU-94 con el objeto de establecer las condiciones de altura tanto máxima de la edificación como de la planta baja y pisos, así como los criterios para determinar las cotas de planta abaja de la edificación en



Página 2

EDIFICIO ADMINISTRATIVO LOS BERMEJALES Avenida de Grecia s/n
41071-Sevilla Tfno. 955121144

Código:640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	2/18

actuaciones en grandes plataforma, completándolo con aspectos relativos a cerramientos, tratamiento de linderos y determinaciones de dotaciones; todo ello a efectos de conseguir un mejor resultado funcional y arquitectónico, par los usos previstos.

d) Perdida de vigencia del Estudio de Detalle, en cuanto se oponga a lo dispuesto en la presente modificación con arreglo a los principios de jerarquía y especialidad del Planeamiento.

4. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El contenido del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se entiende cumple con el del Art. 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, reuniendo condiciones de calidad suficientes de acuerdo con el alcance de la presente Modificación.

Por otra parte, las alternativas a partir de las cuáles se justifica la selección final de la elección de la ordenación y localización propuesta han sido las siguientes:

Alternativa 0: de no actuación.

Alternativa 1: propuesta de modificación de uso del suelo de industrial a terciario.

Alternativa 2: se evalúa la continuidad del PGOU en lo referente a la ordenación y calificación vigente.

Como el propio documento recoge la instalación de la infraestructura de un establecimiento de este tipo no conlleva mayores impactos que los que se generarían sin el cambio de uso del suelo planteado, ya que, como se ha apuntado, la implantación de actividades industriales "intensivas" generaría, presumiblemente, mayores impactos en la fase de funcionamiento. No obstante, el desarrollo de los terrenos lleva aparejado una serie de trabajos y acciones que se analizan para valorar los posibles efectos de cada uno de ellos sobre el Medio Ambiente.

Por último, respecto a las medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, así como las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan, se valoran positivamente considerándose que su efectiva adopción en el desarrollo del plan garantizará una adecuada integración ambiental de la actuación.

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

5.1.- Prevención ambiental.

Según la norma urbanística (*Artículo 42.-Condiciones de Uso*) el 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.

Para las actividades que caben dentro del uso Terciario que se otorga a la manzana dentro del sector, habrán de ser tenidos en cuenta los instrumentos de prevención ambiental, de conformidad con la referida Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.



Página 3

EDIFICIO ADMINISTRATIVO LOS BERMEJALES Avenida de Grecia s/n
41071-Sevilla Tfno. 955121144

Código:64oxu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	64oxu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	3/18

En este sentido, según el epígrafe 13.19 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la construcción de grandes superficies minoristas y establecimientos comerciales mayoristas, así definidos de acuerdo con la normativa vigente en materia de comercio interior, que tengan una superficie de venta superior a 2.500 metros cuadrados, siempre que se encuentre a menos de 500 metros de una residencial y que ocupen una superficie superior a 3 ha, estarían sometidas a Autorización Ambiental Unificada (AAU*). En todo caso, dada que la superficie –26.834 m2– no alcanza las 3 ha, se entiende le aplicaría el 13.21, y por tanto sometida a Calificación Ambiental (CA).

5.2.- Sostenibilidad urbana/Cambio climático.

Con carácter general, la propuesta territorial de crecimiento debe acercarse al modelo de ciudad compacta mediterránea y cohesionada socialmente marcada como uno de los objetivos irrenunciables de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.

Cambio climático

En todo caso, el planeamiento, deberá realizar una evaluación adecuada de la huella de carbono¹ asociada al plan o programa, así como la reducción o compensación de emisiones que supone la actuación.

Igualmente establecerá las medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático. Entre otras medidas, el planeamiento urbanístico y el diseño del proyecto considerarán las condiciones de diseño de la trama urbana y la edificación a efectos de aprovechar las condiciones pasivas de ahorro y eficiencia y optimizar las condiciones de insolación.

Se valoran positivamente el conjunto de medidas de corrección propuestas por el Documento Ambiental Estratégica respecto a la iluminación, mobiliario, aislamiento, demanda energética o calefacción, considerándose que su efectiva adopción en el desarrollo del planeamiento garantizará una adecuada integración ambiental de la actuación.

Modelo de movilidad/accesibilidad funcional

El planeamiento incluirá un modelo movilidad/accesibilidad funcional respecto a la demanda prevista. Con tal fin se establecerán las medidas de propuesta de movilidad urbana desarrollando el transporte público y el acceso peatonal y en bicicleta, estableciéndose redes para dichos modos de locomoción.

¹ La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha desarrollado la aplicación "Huella de Carbono de los municipios andaluces", como herramienta puesta a disposición de los responsables de los municipios, y cuya información se encuentra en la web de esta Consejería.



Código:640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	4/18

Según el Estudio de Movilidad presentado como Anexo al borrador de la Modificación, entre sus conclusiones se establecen las siguientes:

“• Una vez analizada la afección producida por el futuro Bricomart objeto de estudio, se puede determinar que esta es **compatible con la normal explotación de las vías urbanas en las que se enclava**, manteniéndose tras dicha implementación los niveles de servicio de las cuatro intersecciones tipo glorieta analizadas en límites similares a los que disfrutaban en la actualidad.

• Desde el punto de vista de la movilidad sostenible, el futuro Bricomart objeto de estudio está ubicado en un área del municipio de Alcalá de Guadaíra que debería quedar conectada a la red de **itinerarios ciclistas y peatonales** proyectados en los planes de movilidad locales y Plan Andaluz de la Bicicleta (PAB 2014-2020), aún así se recomiendan medidas de incentivo a la movilidad sostenible tal y como se exponen en el punto 5. **RECOMENDACIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS.**”

En todo caso, sobre el plan de movilidad se estará a lo dispuesto por la Consejería con competencias en esta materia.

Por otra parte, se deberá estar a los condicionantes impuestos por la Dirección General de Comercio de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio que se exponen más adelante, ya que condiciona el desarrollo previsto al del área de oportunidad El Zacatín, con el fin de dar continuidad a la trama urbana, en particular en lo que afecta a la red del sistema general viario de comunicación prevista en el planeamiento general, debiendo encontrarse ésta ejecutada y en funcionamiento antes o a la vez que la implantación de la gran superficie minorista.

Asimismo, según el DAE, 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.

Igualmente, el tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de construcción deberá planificarse utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población, evitando en lo posible el paso de camiones pesados y maquinaria por los núcleos de población.

5.3.- Compatibilidad de usos.

La normativa urbanística sitúa como uso compatible el residencial, –siempre que esté escrito a edificio terciario–, en todo caso, y aunque la presente modificación no introduce ni modifica este aspecto, cabe decir que la cercanía que se daría entre un hipotético uso residencial y el industrial colindante, así como el carácter de aislado, lo desaconsejan en este ámbito.

5.4.- Protección del suelo.

Respecto a los suelos potencialmente contaminados, en aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Ayuntamiento debe



Página 5

EDIFICIO ADMINISTRATIVO LOS BERMEJALES Avenida de Grecia s/n
41071-Sevilla Tfno. 955121144

Código:640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	5/18

informar en el caso de que el suelo haya soportado una actividad potencialmente contaminante del suelo; quedando estos suelos condicionados al establecimiento de un procedimiento previo, a los efectos de determinar en su caso la contaminación de los mismos, de acuerdo con el Capítulo II del Título II del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

En todo caso, si durante el desarrollo o funcionamiento de las actuaciones se encontraran evidencias de contaminación de suelos, el titular de los terrenos deberá informar inmediatamente a esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo previsto en el art. 17 de la Ley 26/2007, de Responsabilidad Medioambiental, debiendo iniciarse cuantos procedimientos se estimen oportunos en el ejercicio de las competencias en materia de suelos. Conforme se prevé en el artículo 5 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, los municipios será competentes para realizar las siguientes funciones:

a) La declaración y delimitación de los suelos contaminados, la aprobación de los proyectos de descontaminación y la declaración de desclasificación de los suelos como contaminados, en los casos en que los suelos estén comprendidos íntegramente en su término municipal.

b) La organización y gestión de un inventario que permita identificar los suelos contaminados y su delimitación, los planes de descontaminación aprobados y los suelos desclasificados como contaminados, cuando afecten a suelos que estén comprendidos íntegramente en su término municipal.

c) La transmisión al Inventario andaluz de suelos contaminados, en el marco del principio de colaboración entre las administraciones públicas, de la información que disponga sobre suelos declarados contaminados, los proyectos de descontaminación y la desclasificación de suelos contaminados que afecten a suelos que estén comprendidos íntegramente en su término municipal.

5.5.- Protección del medio hídrico e inundabilidad.

En primer lugar, se informa de la obligación de solicitar a la Administración Hidráulica Andaluza el correspondiente informe en materia de Aguas tras la Aprobación Inicial, debiendo remitir junto a la solicitud de informe copia de la documentación completa, correspondiente al citado Planeamiento, debidamente diligenciada en formato papel y digital incluyendo, a ser posible, capas digitales en sistema de información geográfica y formato PDF, conforme a los artículos 46.2 y 54.f de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para desarrollar con mayor eficacia y agilidad las competencias encomendadas a este Servicio.

Sin perjuicio de lo anterior, vista la documentación presentada, se realizan las siguientes observaciones:



Página 6

EDIFICIO ADMINISTRATIVO LOS BERMEJALES Avenida de Grecia s/n
41071-Sevilla Tfno. 955121144

Código:640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	6/18

AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El ámbito del presente documento de Modificación del PGOU de Alcalá de Guadaíra, se sitúa sobre la masa de agua subterránea² 05.47 "Sevilla-Carmona". Las actividades previstas en el planeamiento que puedan afectar a las masas de agua subterránea en su cantidad y/o calidad, deben incorporar un estudio hidrogeológico que evalúe su impacto sobre dichas aguas, debiendo quedar prohibidas aquellas actuaciones que provoquen impactos irreversibles al acuífero o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

Con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo sería oportuno incluir en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

No se observan afecciones al dominio público hidráulico ni a sus zonas de servidumbre o de policía³ derivadas de las previsiones de esta Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), sin perjuicio de lo que en su momento pueda determinar el correspondiente Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES

Los documentos de planeamiento deben incluir, en los límites de su ámbito territorial, la delimitación de las zonas inundables⁴ así como los puntos de riesgo⁵ recogidos en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

De acuerdo con el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces, en el término municipal de Alcalá de Guadaíra se encuentran inventariados tres puntos con riesgo de inundaciones, causados por el arroyo San Benito, el arroyo Cerezo y el río Guadaíra, y clasificados con nivel de riesgo B (grave) los dos primeros y con nivel de riesgo C (moderado) el tercero de ellos. No obstante, consultado en el documento las zonas afectadas, se comprueba que la parcela objeto de la presente Modificación no se encuentra entre las zonas afectadas.

² Artículo 5 de la Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de octubre de 2000 por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.

³ Artículos 6 al 9 del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

⁴ Artículo 14 del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico.

⁵ Artículo 16.2 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.



Página 7

EDIFICIO ADMINISTRATIVO LOS BERMEJALES Avenida de Grecia s/n
41071-Sevilla Tfno. 955121144

Código:640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	7/18

Por otro lado, el informe que emita la Administración Hidráulica Andaluza deberá hacer un pronunciamiento expreso sobre si los planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan la delimitación de las zonas inundables.

Los riesgos ciertos de inundación, establecidos en el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son los que se producen en los terrenos cubiertos por las zonas inundables.

Las zonas inundables son los terrenos delimitados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas, en régimen real con suelo semisaturado, en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

No obstante, del estudio de la cartografía, la topografía y la hidrografía de la zona en el entorno del ámbito de esta Modificación, es posible considerar que se sitúan en terrenos que no es probable que se encuentren en zona inundable.

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

El documento de planeamiento debe incluir informe favorable del Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir) relativo a la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda prevista, derivada del desarrollo de las determinaciones de la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) para el cambio de uso de la manzana de suelo urbano del Sector APA-14 "SUP-I.4 Cabeza Hermosa".

Se deberá disponer de concesión administrativa de aprovechamiento de aguas públicas, otorgada por la Administración Hidráulica competente, que ampare la utilización de los recursos hídricos para atender las demandas urbanas.

Los planeamientos territoriales y urbanísticos deberán incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica correspondiente y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua.

INFRAESTRUTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA

Abastecimiento

La solución prevista en el planeamiento urbanístico para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento deberá justificarse de forma que quede asegurada una gestión integral y



Página 8

EDIFICIO ADMINISTRATIVO LOS BERMEJALES Avenida de Grecia s/n
41071-Sevilla Tfno. 955121144

Código:640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	8/18

sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras.

El planeamiento debe incorporar en plano de planta el abastecimiento, así como en su caso una previsión de la traza de las nuevas obras lineales y la ubicación de las instalaciones previstas para dar servicio al ámbito del planeamiento.

El documento debe ir acompañado de un informe de la entidad o de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras de abastecimiento para atender las nuevas demandas. En caso contrario, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.

Con objeto de mejorar la eficiencia en el uso del agua y reducir los costes de explotación, en los nuevos crecimientos se debe tender al uso de redes separativas, de aguas potables y no potables.

Saneamiento

El documento de planeamiento debe incluir información sobre las redes e infraestructuras de saneamiento que darán servicio al ámbitos del planeamiento.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se debe ejecutar a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Se recomienda, para reducir la carga contaminante en la entrega de las primeras aguas de lluvia, la instalación de tanques de tormenta.

La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45°. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes.

Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan. Para ello se analizará el caudal para periodo de retorno de 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta que el posible aumento de caudales para periodo de retorno de 500 años derivado de las actuaciones urbanísticas no causará igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.



Página 9

EDIFICIO ADMINISTRATIVO LOS BERMEJALES Avenida de Grecia s/n
41071-Sevilla Tfno. 955121144

Código:640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	9/18

El documento debe incorporar en planos de planta las redes existentes y previstas de saneamiento en alta, el trazado de los colectores principales de las redes de pluviales que darán servicio a los nuevos ámbitos previstos, así como los puntos de entrega a cauce de las aguas pluviales, y la ubicación de las instalaciones necesarias de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización, existentes y previstas. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.

El documento de planeamiento debe incluir un informe de la entidad o de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras de saneamiento para atender los nuevos desarrollos previstos. En caso contrario, debe definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.

Depuración

Toda aglomeración urbana debe contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos para la misma.

Los núcleos urbanos deben contar con Estación Depuradora de Aguas Residuales en funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. Caso contrario, deberá cumplir esta exigencia previo al otorgamiento de la licencia de ocupación de cualquier nuevo desarrollo urbanístico.

El planeamiento debe incluir un certificado de la entidad gestora de la EDAR a la que se conecte en el que se indique la capacidad de dicha EDAR para procesar el incremento en el volumen de aguas residuales previsto del desarrollo de las determinaciones del planeamiento, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido.

En todo caso, previo a la licencia de ocupación se debe garantizar la depuración de las aguas residuales del ámbito y contar con la autorización de vertidos acorde a su carga contaminante generada.

FINANCIACIÓN DE ESTUDIOS E INFRAESTRUCTURAS

El documento de planeamiento debe incluir un Estudio Económico-Financiero en el que se realice una valoración económica de las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico.

Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua, saneamiento y depuración deberán quedar diferenciados.



Página 10

EDIFICIO ADMINISTRATIVO LOS BERMEJALES Avenida de Grecia s/n
41071-Sevilla Tfno. 955121144

Código:640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	10/18

Todo lo anterior sin perjuicio de que, cuando se solicite informe en materia de aguas a la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) para el cambio de uso de la manzana de suelo urbano del Sector APA-14 "SUP-I.4 Cabeza Hermosa" tras la aprobación inicial, esta Administración Hidráulica pueda requerir al interesado documentación complementaria a dicho documento, derivado de su estudio detallado y de los posibles cambios que se hayan producido con respecto a las condiciones iniciales o de la normativa vigente.

5.6.- Gestión de residuos.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, y en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Con base en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

Como mecanismo de control y con base en el art. 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por el productor de los residuos de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Por otra parte, cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

En este sentido, la gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción, industrial, etc., habrá de realizarse conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados. Conforme al art. 5 de la citada norma, queda prohibido todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de alcantarillado o de evacuación de aguas residuales; todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo, y todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico. Así mismo, los productores de aceites usados deberán almacenarlos en condiciones adecuadas, evitando las mezclas con agua o con otros residuos no oleaginosos; deberán disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y evitar que los depósitos de aceites usados, incluidos los subterráneos, tengan efectos nocivos sobre el suelo.



Página 11

EDIFICIO ADMINISTRATIVO LOS BERMEJALES Avenida de Grecia s/n
41071-Sevilla Tfno. 955121144

Código:640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	11/18

Se prestará asimismo especial atención a los bordes de los nuevos desarrollos propuestos, siendo necesario el control de la actividad constructiva, y el establecimiento de medidas de disciplina y acotamiento de accesos a fin de evitar vertidos ilegales.

Durante la fase de funcionamiento, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra asume, implícitamente, la recogida de residuos, limpieza viaria y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar. En este sentido, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

Punto Limpio

Según el artículo 103.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio, para lo cual los instrumentos de planeamiento deberán incluir las reservas de terrenos necesarias. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

A título informativo cabe añadir en este informe que los puntos limpios industriales se recogen en el Título VI del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. El Artículo 127 establece los requisitos mínimos de estas instalaciones.

En todo caso, lo anterior se debe tener como una norma que obliga al polígono industrial "Cabeza Hermosa" en su conjunto, pero no siendo objeto de la presente Modificación al no proponer una ampliación del mismo, ya que el suelo ya tiene la calificación de urbano consolidado, siendo además que se propone un uso Terciario para la manzana frente al anterior industrial.

5.7.- Protección de la calidad del aire.

Los municipios tendrán en cuenta lo dispuesto en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire. Según el art. 26 de la citada ley, los planes de mejora de la calidad del aire y los planes de acción a corto plazo serán determinantes para los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico. En este caso, el municipio de Alcalá de Guadaíra se ve afectado por el Decreto 231/2013, de 3 de diciembre, por el que se aprueban planes de mejora de la calidad del aire en determinadas zonas de Andalucía, entre otros, el Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Sevilla y Área Metropolitana.



Página 12

EDIFICIO ADMINISTRATIVO LOS BERMEJALES Avenida de Grecia s/n
41071-Sevilla Tfno. 955121144

Código:640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	12/18

Si estos instrumentos contradijeran o no recogieran el contenido de estos planes, tal decisión debería motivarse y hacerse pública conforme a lo dispuesto en el art. 16.6 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Durante las obras de construcción, se pondrá especial atención en evitar que las emisiones de polvo afecten a los suelos aledaños o se depositen en el viario, para ello se tendrán en cuenta las medidas específicas para evitar o reducir la contaminación atmosférica (gases y partículas) que establece el DAE.

5.8.- Protección de las condiciones acústicas.

En primer lugar, la modificación del uso pormenorizado, de industrial intensivo y terciario a solo terciario supondrá una rebaja de la generación de ruido, que durante la fase de funcionamiento estaría provocado fundamentalmente por la maquinaria del establecimiento y por los automóviles que acceden al mismo.

En todo caso, se realizará la caracterización de la situación acústica existente en el momento de la elaboración del instrumento de planeamiento urbanístico, para ello, se tendrá en cuenta la zonificación acústica de la zona y su compatibilidad con el instrumento urbanístico.

En este sentido, de acuerdo con el artículo 8 del Decreto 6/2012, las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar esta zonificación en el correspondiente ámbito territorial.

Respecto a las condiciones de implantación de las actividades que se instalen en el ámbito, deberán adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústicas, límites y cumplimiento de los mismos del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En este sentido, no se podrán rebasar los Objetivos de Calidad Acústica para ruidos aplicables a las nuevas áreas urbanizadas (Tabla II) teniendo en cuenta el uso asignado al ámbito, y los de las áreas urbanizadas existentes (Tabla I).

En este contexto, no se considera compatible el uso residencial admitido por la normativa urbanística para este ámbito.

Igualmente, se tendrá en cuenta los principales focos emisores acústicos futuros conocidos y la estimación de su potencia sonora, para establecer si procede las medidas necesarias para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del instrumento.



Página 13

EDIFICIO ADMINISTRATIVO LOS BERMEJALES Avenida de Grecia s/n
41071-Sevilla Tfno. 955121144

Código:64oxu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	64oxu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	13/18

Por último, las Normas de Prevención Acústica del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Estudio Acústico, Normas de Prevención de Actividades Específicas, etc.) habrán de ser tenidas en cuenta en los procedimientos de Calificación Ambiental para las actividades compatibles con el uso característico, así como en las licencias de actividad a implantar. La exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo se establece en el art. 42 del citado Reglamento.

5.9.- Protección frente a la contaminación lumínica.

El planeamiento urbanístico tendrá en cuenta las previsiones establecidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, o normativa autonómica de referencia.

Este, establece las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

5.10.- Vías pecuarias.

Consultada la Clasificación de Vías Pecuarias existentes en el t.m. de Alcalá de Guadaíra, el Inventario de vías pecuarias y lugares asociados del Repositorio Único de ficheros disponible en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como la Red de Información Ambiental de Andalucía, se constata la no existencia de afecciones a las Vías pecuarias del municipio de Alcalá de Guadaíra.

5.11.- Protección del medio natural.

Se trata de un suelo urbano actualmente colonizado por vegetación espontánea herbácea con algunas plantas leñosas de origen aloctono tipo acacias. Toda la zona fue anteriormente afectada por extracción de albero.

Es por ello que no existen terrenos forestales afectados conforme a la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, ni se aprecian otras afecciones significativas.

5.12.- Espacios Naturales Protegidos.

Las actuaciones previstas quedan, en todo caso, fuera del ámbito de cualquier figura de espacio protegido previsto en la normativa autonómica, así como fuera de la Red Natura 2000, por otra parte, en este ámbito no hay hábitats de interés comunitario encuadrados en el anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.



Página 14

EDIFICIO ADMINISTRATIVO LOS BERMEJALES Avenida de Grecia s/n
41071-Sevilla Tfno. 955121144

Código:640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	14/18

Dada la naturaleza y localización de las obras, en los términos del artículo 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, no se considera que el proyecto pueda afectar de forma apreciable a espacios pertenecientes a la Red Natura 2000.

5.13.- Protección del patrimonio arqueológico.

Se recoge en este punto las determinaciones recogidas en el informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte, de 23/10/2015, que obra en el expediente y que realiza la siguiente valoración de la incidencia de la Modificación Puntual del PGOU en el Patrimonio Histórico:

"Del análisis del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra, de la información que consta el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía y en base de datos Mosaico sobre el patrimonio histórico del citado municipio, podemos informar que en la zona afectada por la modificación no se conoce ningún bien inmueble incluido en el Catálogo General de Bienes Inmuebles de Andalucía ni ningún otro inmueble singular con valores patrimoniales.

Conclusiones

Por todo ello, informamos favorablemente la evaluación del impacto sobre el Patrimonio Histórico realizada en el citado Documento ambiental estratégico de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) y, de acuerdo con la misma, proponemos que el documento de planeamiento definitivo contemple lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía".

5.14.- Paisaje.

Se recomienda incorporar por el planeamiento el tratamiento de los bordes de contacto con las vistas más comprometidas, implantando zonas verdes perimetrales para mejorar la calidad visual de estos espacios. En todo caso se instalarán Acerados amplios sobre el viario que permita la disposición de líneas de arbolado, también en los aparcamientos o zonas libres de otros usos.

Se realizará un correcto mantenimiento de los elementos vegetales utilizados en la actuación. Se utilizarán sistemas de riego de alta eficiencia, de acuerdo con las necesidades hídricas específicas.

5.15.- Otras.

- La Dirección General de Comercio de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio, con fecha 10 de enero de 2017 remite informe firmado el 16 de diciembre de 2016. Éste, en primer lugar analiza distintos criterios territoriales concluyendo de conformidad con lo expuesto y lo establecido en el artículo 34 del TRLCIA (introducido por el Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre) que el núcleo principal de Alcalá de Guadaíra tiene capacidad territorial para acoger una



Código:640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	15/18

gran superficie minorista. Respecto a la valoración de la propuesta recoge lo siguiente:

“Los criterios territoriales de aplicación general para la implantación de todas las grandes superficies minoristas están establecidos en el artículo 25 del TRLCIA. Entre ellos tiene fundamental importancia el de la ciudad compacta, con preferencia por lo sectores limítrofes o contiguos a áreas urbanas, capaces de articular territorios fragmentados, en los que se logre consolidar un espacio urbano compacto y diversificado.

El Artículo 32 del TRLCIA establece entre los criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas por el planeamiento urbanístico el de ubicarse en suelo urbano o en suelo urbanizable en continuidad con la trama urbana del núcleo principal. El emplazamiento de la manzana APA-14 del sector SUP-14 Cabeza Hermosa” se encuentra separado del núcleo principal de Alcalá de Guadaíra por 94 hectáreas de suelo no urbanizable, en el que el POT AUS sitúa un área de oportunidad de carácter residencial, RI. El Zacatin, pero que no se ha incorporado por el planeamiento urbanístico hasta la fecha.

Actualmente la única conexión con la trama urbana del núcleo principal se realiza a través de una vía de comunicaciones en la que comparten el mismo trazado los carriles de tráfico rodado y vía del tranvía de Alcalá de Guadaíra, cuya obra se encuentra sin finalizar.

Y concluye lo siguiente:

“En el ámbito de manzana APA-14 del sector SUP-14 “Cabeza Hermosa”, está prevista de forma expresa la implantación de una gran superficie minorista, por tanto, sería conveniente para el cumplimiento de los criterios de los artículos 25 y 32 del TRLCIA, la coordinación de la programación de los desarrollos previstos para el área de oportunidad RI. El Zacatin, de manera que se asegure la continuidad de la trama urbana. Se entenderá por tal la red del sistema general viario de comunicación prevista en el planeamiento general, debiendo encontrarse ejecutada y en funcionamiento antes o a la vez que la implantación de la gran superficie minorista”.

- La Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento y Vivienda, remite escrito el 17 de enero de 2017, mediante el que informa que la actuación solicitada queda fuera del ámbito de las carreteras gestionadas por la Junta de Andalucía.
- La Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud, en su informe de 18 de enero de 2017 –entrada 30 enero de 2017–, comunica lo siguiente: *“(…)se le comunica que no se considera necesario realizar propuestas o determinaciones al expediente referenciado.*

Puesto que la normativa en vigor⁶ ha permitido integrar un pronunciamiento de esta Consejería dentro del procedimiento de aprobación de algunos instrumentos de planeamiento urbanístico, se estima más conveniente incorporar allí las determinaciones relevantes desde el punto de vista

⁶Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública en Andalucía y Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



Código:640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	16/18

de salud de la población, dado que según la normativa referenciada el presente Instrumento de Planeamiento está sometido a Evaluación de Impacto en Salud.

De lo anterior se desprende que dicho instrumento de planeamiento debe incorporar en la memoria la correspondiente Valoración de Impacto en Salud, por lo que nos resulta que le puede ser de interés conocer que la Consejería de Salud ha puesto a su disposición en la página web una guía metodológica para la realización de la VIS que incluye una metodología de evaluación, listados de chequeo para identificar impactos en determinantes y en la salud, criterios para valorar la significancia de los mismos y muchas otras herramientas para simplificar la tarea de los promotores con documentos y enlaces para obtener y usar la información pertinente desde el punto de vista de la salud, programas y recursos de tratamiento de las mismas y consejos y métodos prácticos para fomentar e incorporar la percepción de la ciudadanía en la toma de decisiones.

[En este punto se introduce en el enlace de la página web y a dicha guía]

Por ello y en aras del principio de simplificación y agilización de los trámites administrativos, se considera innecesario repetir nuestro pronunciamiento en el procedimiento de evaluación ambiental de dicho plan".



Página 17

EDIFICIO ADMINISTRATIVO LOS BERMEJALES Avenida de Grecia s/n
41071-Sevilla Tfno. 955121144

Código:640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	17/18

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y, de conformidad con el artículo 40.6 d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial en el ámbito de sus competencias,

RESUELVE:

Que la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA, PARA EL CAMBIO DE USO DE LA MANZANA DE SUELO URBANO SITA EN AVDA. PRÍNCIPE DE ASTURIAS, C/CONSTANCIA, C/JUSTICIA Y C/TRABAJO, DEL SECTOR APA-14 "SUP-1.4 (CABEZA HERMOSA)", no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, las ya incluidas en el Documento Ambiental Estratégico, así como en el resto de la documentación presentada que no se opongan a las anteriores.

El presente Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme al artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOJA, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que proceda, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL
José Losada Fernández



Página 18

EDIFICIO ADMINISTRATIVO LOS BERMEJALES Avenida de Grecia s/n
41071-Sevilla Tfno. 955121144

Código:640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/04/2017
ID. FIRMA	640xu885PFIRMA8gRmQxcBmMBUuJRp	PÁGINA	18/18

ANEXO V: Relación estudios complementarios

Para la elaboración del presente documento, se han realizado los estudios que a continuación se indica y que fueron presentados ante la administración actuante para la tramitación del expediente que nos ocupa, manteniéndose el contenido de los mismos.

Los estudios realizados son:

- Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

Cambio de uso de la Manzana de suelo Urbano sita en Avda. Príncipe de Asturias. c/ Constanca, c/ Justicia y c/ Trabajo del sector APA-I.4. (Cabeza Hermosa).
Técnicos redactores: D. Juan Ramón Coll Hemansanz y Dña. Carolina Gil Rodríguez

- Estudio de Movilidad Sostenible.

Estudio realizado por Vectio Traffic Engineering s.l.,

- Estudio de la Estructura Comercial y Adecuación a la Ley de Comercio.

Estudio realizado por Apalma Market, s.l. GEO market

ANEXO. CUADROS MODIFICADOS DEL 3º TEXTO REFUNDIDO

Se procede a dar contestación a los errores subsanables considerados por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, según informe recibido el 14 de julio de 2014, con expediente TIP/2017/000597, previo a la aprobación definitiva de la Modificación:

- Respecto al Apto.: “No se hace referencia a otros documentos afectados del 3ª Texto Refundido como son los cuadros de las páginas 6 y 8 del Anexo a la Memoria y el cuadro de la página 5 del Plan de Etapas.”

MODIFICACION CUADROS PÁGINAS 6 Y 8 DEL ANEXO A LA MEMORIA DEL 3º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL

CUADROS VIGENTES PG 6

MODIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL 3º Texto R.

USOS	SUPERFICIE (m ² s)	COEF. EDIFICAB.	EDIFICAB. (m ² e)	COEF. APROVEC.	APROVEC. (uas)
INDUSTRIAL INTENSIVO	101.248	1	101.248	1	101.248
INDUSTRIAL EXTENSIVO	121.667	0,7	85.167	0,9	76.650
TERCIARIO (*)	25.885	1	25.885	1,2	31.062
TOTAL	248.800		212.300		208.960

(*) En la submanzana T3 se sitúan 3.860 m²s 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 ² s)	COEF. EDIF. (m ² e/m ² s)	EDIFICAB. (m ² e)	COEF. POND. (ua/m ² 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
I-4	INDUSTRIAL INTENSIVO	18.248	1	18.248	1	18.248
		101.248	1	101.248	1	101.248
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
		121.667	0,7	85.167	0,9	76.650
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 (*)	8.586	1	8.586	1,2	10.303
T-4	TERCIARIO	5.453	1	5.453	1,2	6.544
		25.885	1	25.885	1,2	31.063
TOTAL		248.800		212.300		208.961

(*) Se incluye la dotación de equipamiento comercial de 3.860 m²s.

CUADROS MODIFICADOS

USOS	SUPERFICIE (m ² s)	COEF. EDIFICAB.	EDIFICAB. (m ² 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 (*)	44.133	0,9311	41.092	1,2	49.311
TOTAL	248.800		209.259		208.961

(*) En la submanzana T3 se sitúan 3.860 m²s 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 ² s)	COEF. EDIF. (m ² e/m ² s)	EDIFICAB. (m ² e)	COEF. POND. (ua/m ² 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
		83.000	1	83.000	1	83.000
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
		121.667	0,7	85.167	0,9	76.650
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
		44.133	1	41.092	1,2	49.311
TOTAL		248.800		209.259		208.961

(*) Se incluye la dotación de equipamiento comercial de 3.860 m²s.

CUADRO VIGENTE PG 8**UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1R**

DENOM.	USOS	SUPERF. (m ² /s)	COEF. EDIF. (m ² e/m ² s)	EDIFICAB. (m ² o)	COEF. POND. (ua/m ² 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
I-4	INDUSTRIAL INTENSIVO	18.248	1	18.248	1	18.248
		101.248	1	101.248	1	101.248
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
		81.496	0,7	57.047	0,9	51.342
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 (*)	8.586	1	8.586	1,2	10.303
T-4	TERCIARIO	5.453	1	5.453	1,2	6.543
		25.885	1	25.885	1,2	31.062
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				
		39.384				
S-1	EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.369				
		1.369				
D	EQUIPAM. DEPORT.	7.720				
		7.720				
I.S.U.-1	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	2.048				
I.S.U.-2	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	399				
		2.447				
V-1	VIARIO Y APARCAM.	82.449				
		82.449				
TOTAL U.E.-1R		341.998		184.180		183.652

CUADRO MODIFICADO

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1R

DENOM.	USOS	SUPERF. (m ² /s)	COEF. EDIF. (m ² e/m ² s)	EDIFICAB. (m ² o)	COEF. POND. (ua/m ² 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
I-4						
		83.000	1	83.000	1	83.000
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
		81.496	0,7	57.047	0,9	51.342
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
		44.133	1	41.092	1,2	49.310
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				
		39.384				
S-1	EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.369				
		1.369				
D	EQUIPAM. DEPORT.	7.720				
		7.720				
I.S.U.-1	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	2.048				
I.S.U.-2	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	399				
		2.447				
V-1	VIARIO Y APARCAM.	82.449				
		82.449				
TOTAL U.E.-1R		341.998		181.139		183.652

MODIFICACION CUADRO PG 5 DEL PLAN DE ETAPAS DEL 3º TEXTO REFUNDIDO DEL P.P.

El Plan de Etapas previsto en el documento 3º Texto Refundido era para las obras de urbanización de 36 meses para el sector UE-1R y de 48 meses en el sector UE-2R habiéndose culminado la urbanización en ambos sectores.

A efectos de la presente modificación se establece un espacio temporal de 12 meses para la actuación en la parcela resultante objeto de modificación

CUADRO VIGENTE PG 5

A continuación se relaciona la tabla correspondiente UE-1R que es la afectada por la modificación puntual tramitada.

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	18.248	1	18.248	1	18.248
		101.248	1	101.248	1	101.248
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
		81.496	0,7	57.047	0,9	51.342
T-1	Terciario	3.598	1	3.598	1,2	4.318
T-2	Terciario	8.248	1.00	8.248	1,2	9.898
T-3	Terciario (*)	8.586	1	8.586	1,2	10.303
T-4	Terciario	5.453	1	5.453	1,2	6.543
		25.885	1	25.885	1,2	31.062
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				
		39.384				
S-1	Equipam. Social	1.369				
		1.369				
D	Equipam. Deport.	7.720				
		7.720				
I.S.U.-1	Infraestructuras y Servicios Urbanos	2.048				
I.S.U.-2	Infraestructuras y Servicios Urbanos	399				
		2.447				
V-1	Viario y Aparcam.	82.499				
		82.499				
TOTAL U.E.-1R		342.048		184.180		183.652

CUADRO MODIFICADO

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					
		83.000	1	83.000	1	83.000
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
		81.496	0,7	57.047	0,9	51.342
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
		45.850	1	41.092	1,2	49.310
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				
		39.384				
S-1	Equipam. Social	1.369				
		1.369				
D	Equipam. Deport.	7.720				
		7.720				
I.S.U.-1	Infraestructuras y Servicios Urbanos	2.048				
I.S.U.-2	Infraestructuras y Servicios Urbanos	399				
		2.447				
V-1	Viario y Aparcam.	82.499				
		82.499				
TOTAL U.E.-1R		343.765		181.139		183.652

En Sevilla, a 14 de julio de 2017,
Lamberto Ribera Carreto
ARQUITECTO REDACTOR

