

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS.

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

1. DISPOSICIONES GENERALES.

Por tratarse de un Sector colindante con un núcleo urbano ya consolidado, que, debido a su enclave, entendemos como extensión de este último, es necesario que las Normas sigan el criterio general de ordenación establecido en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, por lo que se ajustarán básicamente a las determinaciones para el suelo urbano del Plan.

Las presentes Normas se aplicarán a la totalidad de los terrenos que integran el presente Plan de Sectorización.

La documentación gráfica detalla el desarrollo previsto del Plan de Sectorización que deberá ajustarse a ella.

1.1.- Generalidades y terminología de conceptos:

Nos remitimos a las propias del Texto del PGOU.

1.2.- Régimen urbanístico del suelo:

De acuerdo a lo contenido en el texto del PGOU, para el Régimen del suelo urbano del TÍTULO VII, de las Normas Urbanísticas.

1.3.- Normas de Edificación: Condiciones Técnicas:

De acuerdo a lo contenido en el Texto del Plan General, con referencia a la relación que ha de existir entre la ejecución de las obras y las vías públicas.

1.4.- Normas de Edificación: Condiciones Comunes Generales:

De acuerdo a lo contenido en el Texto del PGOU, con referencia a los epígrafes de condiciones de edificación que se contienen en el TÍTULO VIII, CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

1.5.- Normas de Edificación: Condiciones Generales de los Usos:

De acuerdo igualmente a lo contenido en el Texto del PGOU, con referencia a los epígrafes de condiciones de edificación, volumen, usos, etc., que se contienen en el TÍTULO IX, CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO:

ORDENANZAS REGULADORAS.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan de Sectorización del Sector Industrial SUNP-I2 denominado "La Zahorra", reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, con sometimiento al Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P. el 24 de Marzo de 1.995, y a las presentes Ordenanzas, del Plan de Sectorización.

A. Generalidades y terminología de conceptos:

Nos remitimos a las propias del Texto del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira.

B. Régimen urbanístico del suelo:

La CALIFICACIÓN del mismo, y su división en ZONAS, con la expresión detallada de los usos pormenorizados, viene reflejada en los planos nº O-3 y O-4 del presente Plan de Sectorización, así como descrita en los Capítulos 2.1 y 2.2, de la Memoria.

C. Modificaciones Puntuales del Plan de Sectorización:

Cuando las modificaciones sean de tal naturaleza que impliquen un cambio de tipología u ordenanza, dentro de los previstos en el PGOU, se realizará una Modificación Puntual de Elementos del Plan de Sectorización, sin que por ello se puedan alterar los parámetros máximos asignados de aprovechamiento, lo que puede arrojar una distinta edificabilidad de la inicialmente establecida.

D. Estudio de Detalle y/o Proyectos de Parcelación:

La reordenación interior de Manzanas podrá ser objeto de Estudios de Detalle o simplemente, de Proyecto de Parcelación.

Las Parcelaciones propiamente dichas, serán objeto de Proyectos de Parcelación separados, por Manzana o por grupos de Manzana, dentro del Plan de Sectorización.

Asimismo, los Estudios de Detalle, podrán tener por objeto completar o adaptar las determinaciones establecidas en el artículo 15 de la LOUA.

E. Proyectos de Urbanización:

Los Proyectos de Urbanización se redactarán, por los propietarios mayoritarios o entidades promotoras de los mismos, con sometimiento a las directrices de ordenación, de trazado y esquemas de redes, contenidos en el presente Plan de Sectorización.

F. Normas de Edificación: Condiciones Técnicas.

De acuerdo a lo contenido en el Texto del Plan General, al que nos remitimos, con referencia a la relación que ha de existir entre las obras y las vías públicas, en el desarrollo y ejecución de las propias obras.

G. Normas de Edificación: Condiciones comunes generales.

De acuerdo igualmente a lo contenido en el Texto del PGOU, con referencia a los epígrafes de condiciones de edificación, volumen, usos, etc..., que se contienen en el TÍTULO IX, a los que el Plan de Sectorización se afecta.

H. Normas particulares de cada Zona del Plan de Sectorización:

Se adjuntan las Ordenanzas específicas de cada Zona del presente Plan de Sectorización, con referencia a las que son similares en el PGOU para Suelo Urbano, pero con la amplitud que es permitida a la implantación de Ordenanzas al Suelo Urbanizable (con relación al citado Suelo Urbano – Título X).

I. Zonificación y ordenación de aplicación:

1.- Ordenanza de Edificación Industrial:

- Coincide básicamente con la Ordenanza 5ª del PGOU en Suelo Urbano sobre Edificación Industrial, con excepción de las edificabilidades (ver cuadros anexos).
- A efectos de aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos grados:
 - Grado 1º: Industrial Intensiva (Ii).
 - Grado 2º: Industrial Extensiva (Ie).

CAPÍTULO 1. ORDENANZA "A" INDUSTRIAL.

Artículo 1º.- Ambito y Tipología.

1. Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, en este caso el Plano nº O-3, con los códigos:
 - Grado 1º: Industrial Intensiva (Ii).
 - Grado 2º: Industrial Extensiva (Ie).

2. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación industrial exenta (Ie), o entre medianeras (Ii).

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 2º.- Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación de la zona, se distinguen dos grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos indicados anteriormente, para cada Manzana:

- Grado 1º: Ii: Manzana 7.
- Grado 2º: Ie: Manzana 1,2,3,4,5 y 6.

Artículo 3º.- Uso característico.

El uso característico es el Industrial en categorías I y II, en todas las categorías y situaciones del PGOU.

Artículo 4º.- Usos compatibles.

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

2. Grado 1º, (Subzona li):

a) Productivo:

- Comercio en categoría I.
- Oficinas .
- Hospedaje.

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

3. Grado 2º, (Subzona le):

a) Residencial: Se admite el uso de la vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de 125 m2, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de la vivienda.

b) Productivo:

- Oficinas.

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

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 5º. Condiciones de la parcela.

1.- No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1º: Diez (10) metros.

- Grado 2º: Cuarenta (40) metros.
- b) Superficie mínima de parcela:
- Grado 1º: Doscientos (200) metros cuadrados.
 - Grado 2º: Tres mil (3.000) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
- 2.- En aquellas parcelas de superficie superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados, vinculadas a una única actividad productiva, en las que se produzca la sustitución de la actividad industrial implicando su parcelación en unidades de menor tamaño, deberá redactarse un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación interior, las conexiones con el entorno, así como la asignación y distribución de aprovechamientos y dotaciones, si se abren nuevas calles.

Artículo 6º. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

1. En el Grado 1º, la nueva edificación deberá situar su línea de fachada en la alineación exterior, salvo en aquellas parcelas con un frente superior a veinte (20) metros en las que puede separarse de la misma siempre que el ancho mínimo de dicho espacio libre sea cinco (5) metros. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.
2. En el Grado 2º, se establece un retranqueo mínimo de ocho (8) metros.
3. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo instalaciones como depuradoras, depósitos de agua, combustible o similares necesarios para el desarrollo de la actividad cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros,

pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

Artículo 7º. Separación a linderos.

1. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero se establece para cada grado:
 - Grado 1º: No se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros. En cualquier caso, existirá un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.
 - Grado 2º: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

2. Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las limitaciones que se establecen en la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título IX y en la Sección 5ª del Capítulo 3 del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas, prevaleciendo el mayor valor de las resultantes.

Artículo 8º. Ocupación de la parcela.

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada grado:

- Grados 1º y 2º: Será la resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero, en cada caso.

Artículo 9º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por Manzana, para cada Subzona, es el siguiente:

| CUADRO DE MANZANAS INDUSTRIALES DEL SUNP-I2 | | | | |
|---|---|-----|-------------------|---------------------------------|
| MANZANA Nº | EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M2) | | COEF. PONDERACION | APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.) |
| 1 | 13.126,33 | le | 1,00 | 13.126,33 |
| 2 | 8.737,79 | le | 1,00 | 8.737,79 |
| 3 | 13.708,12 | le | 1,00 | 13.708,12 |
| 4 | 13.402,66 | le | 1,00 | 13.402,66 |
| 5 | 18.484,97 | le | 1,00 | 18.484,97 |
| 6 | 21.590,58 | le | 1,00 | 21.590,58 |
| 7 | 9.049,55 | li | 1,11 | 10.045,00 |
| TOTAL | 98.100,00 | --- | | 99.095,45 |

0,728077 ←
u=5

P1 | 3.984,55 m² E
P2 | 14.500,42 m² E

2. El aprovechamiento atribuido al subsuelo de las parcelas será en todo caso de carácter privado.

Artículo 10º. Altura de la edificación.

- La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:
 - Grado 1º: Dos (Baja + 1).
 - Grado 2º: Tres (Baja + 2).
- La altura máxima total en metros se establece para cada grado en :
 - Grado 1º: Diez (10) metros.
 - Grado 2º: Quince (15) metros.

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

3. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.
4. La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

Artículo 11º. Salientes en la alineación oficial exterior.

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

Artículo 12º. Condiciones de los minipolígonos industriales.

1. En ambas Subzonas o Grados de esta Ordenanza se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:
 - A. No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie inferior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados ni superiores a veinte mil (20.000) metros cuadrados.
 - B. Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.
 - C. El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será de setenta por ciento (70%), de la superficie de la parcela delimitada por linderos y la alineación exterior.
 - D. El espacio libre común se escriturará en proindiviso.
 - E. No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el grado que le es de aplicación.
 - F. Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros, no admitiéndose fondos de saco. En todo caso, la sección del viario no será inferior a 14,50 m., en vías de doble sentido, y a 12 m, en vías de sentido único.

- G. En el caso de que no separe edificaciones, la sección del viario será como mínimo de 14 metros para vías de dos sentidos, y de 12 metros para vías de un sentido.
 - H. La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.
2. En todo caso, para la ejecución de un minipolígono será necesaria la realización de un Proyecto Unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases y cuando se prevean viarios interiores, será necesario, asimismo, la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.

Artículo 13º. Dotación de aparcamiento.

1. Grado 2º, (Subzona Ie):

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

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 14º. Cerramiento de parcelas.

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

- A. La altura total de la cerca será de dos (2) metros y dispondrá de puerta practicable.
- B. Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación.

CAPITULO 3: ORDENANZA "AL". SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 15º. Delimitación.

Las Ordenanzas de aplicación en los Espacios Libres del Plan de Sectorización, que son los grafiados con el código "AL" en los planos.

Artículo 16º. Carácter.

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, y a plantaciones de arbolado o jardinería. A efectos de su pormenorización le corresponde la clase de áreas ajardinadas: con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de al población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

Artículo 17º. Condiciones de las áreas ajardinadas.

1. Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el 40% de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.
2. Podrá disponerse edificación sólo para su uso socio-cultural y de ocio, con una ocupación máxima del 4% de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima.
3. Se permitirá el acceso peatonal a la edificación desde las zonas verdes, y el acceso rodado restringido a aparcamiento privado y carga y descarga, siempre y cuando exista una banda pavimentada inmediata con anchura mínima de 5 metros.

CAPITULO 4. ORDENANZA "C". EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 18º. Definición.

Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público o privado.

Artículo 19º. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en esta Ordenanza serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan de Sectorización destinados a tal fin.

Artículo 20º. Usos característicos.

A los efectos de pormenorización en el espacio y en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados en el Plan de Sectorización, grafiados en el plano de características de las Manzanas con la siguiente simbología:

- 1) "SIPS". Servicios de Interés Público y Social. En cualquiera de sus categorías, salvo grandes superficies de tipo alimentario.
 - Deportivo.
 - Comercial.
 - Social.

Artículo 21º. Usos compatibles.

Podrá disponerse cualquier otro uso equipamiento y servicio público.

Artículo 22º. Posición de la Edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- A. No queden medianeras al descubierto.

Artículo 23º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:
 - A. Deportivo: cero con siete (0,7) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
 - B. Comercial: dos (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
 - C. Socio-cultural: dos (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela
2. La edificabilidad de las dotaciones públicas, de carácter no lucrativo, no es computable dentro de las edificabilidades y aprovechamientos del Plan de Sectorización.

Artículo 24º. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (2).

La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

CAPITULO 5. NORMATIVA DE RENFE.



LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de **dominio público, servidumbre y afección**. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes:

- **La zona de dominio público:** En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrán autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.
- **La zona de servidumbre:** En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o modificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por las Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.
- **La zona de afección:** Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de línea, que podrá establecer las condiciones en que deben realizarse dichas obras o actividades.

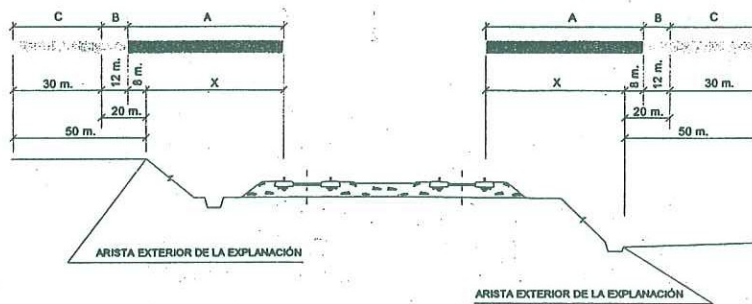
3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a distinto nivel.




Se adjunta esquema y cuadro sinóptico:



SUELO NO URBANO

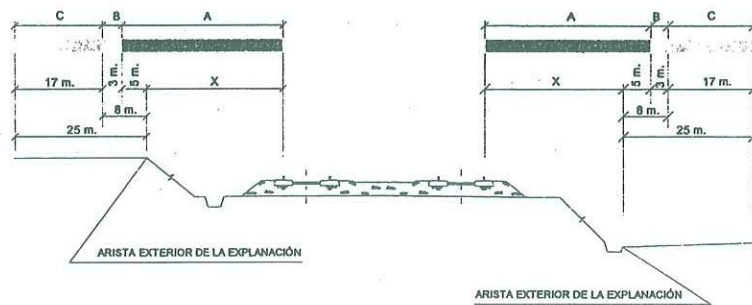
ZONAS DE LIMITACIÓN DE USO ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (28-9-1990)






-  A.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO = $(X + 8)$ metros (Origen carril exterior)
-  B.- ZONA DE SERVIDUMBRE = Termina a 20 metros de la arista exterior de la explanación
-  C.- ZONA DE AFECCIÓN = Termina a 50 metros de la arista exterior de la explanación

SUELO URBANO

ZONAS DE LIMITACIÓN DE USO ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (28-9-1990)



-  A.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO = $(X + 5)$ metros (Origen carril exterior)
-  B.- ZONA DE SERVIDUMBRE = Termina a 8 metros de la arista exterior de la explanación
-  C.- ZONA DE AFECCIÓN = Termina a 25 metros de la arista exterior de la explanación



| <u>SUELO</u> | <u>ZONA DOMINIO PÚBLICO</u> | <u>ZONA SERVIDUMBRE</u> | <u>ZONA AFECCIÓN</u> |
|------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|
| <i>No urbano</i> | 8 mts. | entre 8 y 20 mts. | entre 20 y 50 mts. |
| <i>Urbano</i> | 5 mts. | entre 5 y 8 mts. | entre 8 y 25 mts. |

CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.

2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.

3. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo ó en parte, de la zona de Policía de Ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

4. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo(Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.). Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

En el suelo no urbanizable, mientras permanezca en esta situación, en los casos en que existan cruces carretera-ferrocarril, no será edificable el área delimitada por la intersección de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.

5. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de RENFE, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

Alcalá de Guadaira, Octubre de 2.004.

VIGU, S. A.
Consejero Delegado

El Promotor
Fdo. Bernardo Contreras Ramos

El Arquitecto
Fdo. Juan Ruesga Navarro.