

1/3

26/10/07

5/07-URED

APMOR DEF.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno de esta Corporación Municipal en sesión celebrada el día 15-11-2007

Alcalá de Guadaíra a 29-2-2008

El Secretario,



arquitectos

RAFAEL CARMONA RAMOS

MANUEL CASTRO JUNCÁ

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS 1Y 2. UNIDAD DE EJECUCIÓN 1. SECTOR SUNP-13

ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA

22.OCT 07 03993/07T03

VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ÍNDICE**MEMORIA**

0. ANTECEDENTES	2
1. DATOS GENERALES	3
1.1 Encargo del documento	3
1.2 Emplazamiento	3
1.3 Descripción de las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle	4
2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN	6
3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN URBANÍSTICA EN CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR VIGENTE	9
3.1 Criterios de la ordenación	9
3.2 Adecuación a la normativa de rango superior	13
3.3 Instalaciones	13
3.4 Normativa de aplicación	13
3.5 Procedimiento	20
4. COMPROMISOS Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR	21

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

01. SITUACIÓN.
02. SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
03. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
04. USOS, SUPERFICIES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.
05. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES.
06. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
07. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS



0.- ANTECEDENTES

El presente texto es un documento sucesivo del Estudio de Detalle cuyo visado colegial corresponde al número 03993/07T01 de fecha 2 de Abril de 2007, y cuyo expediente municipal es el 5/2007-URED.

Se redacta el mismo a efectos de la obtención de la oportuna aprobación definitiva por parte del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, siendo los cambios contenidos en el mismo, no sustanciales, y derivados del informe jurídico-técnico de fecha 3 de mayo de 2007.

A modo de resumen, se relacionan las modificaciones contenidas en el Estudio de Detalle:

- Inclusión en el texto de un apartado que recoja los compromisos y obligaciones del promotor.

- Inclusión de la justificación del cumplimiento de la ocupación máxima y la ordenación de volúmenes en las áreas de movimiento de la edificación planteadas para la manzana del minipolígono.

- Introducción de un cuadro comparativo entre la ordenación de la Unidad de Ejecución según el Plan Parcial de Ordenación y el Estudio de Detalle.

- Acotado en el plano 05 de las áreas de movimiento de la edificación, así como leve reajuste de dichas áreas, debido a las últimas comprobaciones topográficas efectuadas.

- Inclusión de la posibilidad de ejecutar cuerpos salientes de edificación en las entreplantas, de hasta 60 cms., así como vuelos de cubierta de hasta 1,00 m.

También se ajustan los linderos del ámbito de actuación en su zona oeste, dadas las discrepancias surgidas al respecto con los promotores del sector adyacente UE-57. La delimitación que se presenta responde al acuerdo alcanzado entre ambas partes.



1.- DATOS GENERALES

1.1 Encargo del Documento.-

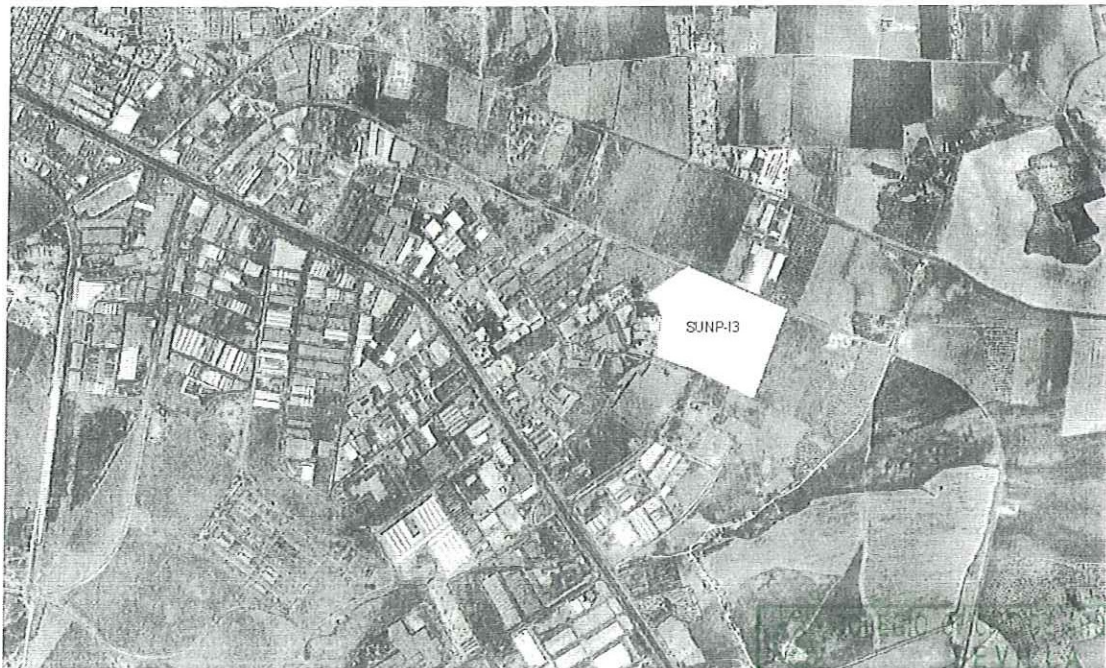
El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de VIGU,S.L., con C.I.F. B-41.124.926, y PROHERCON 2004 S.L., con C.I.F. B-91.400.275, ambas con domicilio social en c/ Almendralejo num. 7 de Sevilla; y representadas por D. Bernardo Contreras Ramos, con D.N.I. 28.313.437-T

1.2 Técnicos Redactores

Redactan el presente documento, en el ámbito de sus competencias profesionales, D. Álvaro Cárdenas Fernández, D. Rafael Carmona Ramos y D. Manuel Castro Juncá, arquitectos colegiados nº 4.461, 4.462 y 4.979 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

1.2 Emplazamiento.-

Las manzanas afectadas por el Estudio de Detalle son las que se encuentran numeradas con los números 1 y 2 en el Plan Parcial SUNP-I3 de la localidad de Alcalá del Guadaira (Sevilla). El sector se encuentra en el Polígono Industrial "Los Palillos", al norte de la autovía A-92 y al Este del Polígono Industrial "La Red". La ubicación precisa se señala en el plano de situación (plano 01).



1.3 Descripción de la parcela afectada por el Estudio de Detalle.-

El Estudio de Detalle abarca la totalidad de la manzana 2 del Plan Parcial SUNP-13, así como parte de la manzana número 1. En concreto, se trata de las parcelas que, dentro de estas manzanas, el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 adjudica a las dos empresas promotoras. Se adjunta cuadro resumen de la reparcelación.

MANZANA 1	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	PROPIETARIO
	1	10.563,00	4.664,72	4.198,24	DEMLER, S.L.
2	19.494,59	8.608,98	7.748,09	PROHERCON 2.004, S.L.	
		30.057,59	13.273,70	11.946,33	

MANZANA 2	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	PROPIETARIO
	1	1.069,02	1.064,87	1.064,87	VIGU, S.L.
	2	600,00	597,67	597,67	VIGU, S.L.
	3	600,00	597,67	597,67	VIGU, S.L.
	4	600,00	597,67	597,67	VIGU, S.L.
	5	600,00	597,67	597,67	VIGU, S.L.
	6	600,00	597,67	597,67	VIGU, S.L.
	7	600,00	597,67	597,67	VIGU, S.L.
	8	600,00	597,67	597,67	VIGU, S.L.
	9	600,00	597,67	597,67	PROHERCON 2.004, S.L.
	10	600,00	597,67	597,67	PROHERCON 2.004, S.L.
	11	600,00	597,67	597,67	PROHERCON 2.004, S.L.
	12	600,00	597,67	597,67	PROHERCON 2.004, S.L.
	13	600,00	597,67	597,67	PROHERCON 2.004, S.L.
	14	600,00	597,67	597,67	PROHERCON 2.004, S.L.
	15	600,00	597,67	597,67	PROHERCON 2.004, S.L.
	16	600,00	597,67	597,67	PROHERCON 2.004, S.L.
	17	600,00	597,67	597,67	PROHERCON 2.004, S.L.
	18	600,00	597,67	597,67	PROHERCON 2.004, S.L.
	19	600,00	597,67	597,67	PROHERCON 2.004, S.L.
	20	600,00	597,67	597,67	PROHERCON 2.004, S.L.
	21	600,00	597,67	597,67	PROHERCON 2.004, S.L.
	22	600,00	597,67	597,67	PROHERCON 2.004, S.L.
	23	600,00	597,67	597,67	PROHERCON 2.004, S.L.
	24	242,46	241,52	241,52	PROHERCON 2.004, S.L.
	25	238,54	237,61	237,61	PROHERCON 2.004, S.L.
	26	232,93	232,03	232,03	PROHERCON 2.004, S.L.
27	379,32	377,85	377,85	PROHERCON 2.004, S.L.	
		15.362,27	15.302,61	15.302,61	



El conjunto total de parcelas afectadas tiene una superficie real según reciente medición, de 34.086,38 m²s., y se corresponden con la parcela número 2 de la manzana 1 y todas las parcelas de la manzana número 2.

La parcela número 2 de la manzana 1, pertenece en virtud del citado proyecto de Reparcelación a PROHERCON 2004, S.L., tiene una superficie real según reciente medición de 18.728,07 m²s, y un techo máximo edificable de 8.608,98 m²c. Linda al Norte, con vial del Plan Parcial SUNP-I3, desde la que tiene acceso; al Oeste con el polígono industrial La Red, y las unidades de ejecución 11 y 57, teniendo igualmente fachada a vial; al Este con manzana número 2 del Plan Parcial y al Sur, con parcela número 1 de la manzana 1 del referido Proyecto de Reparcelación.

Forman igualmente parte del ámbito del estudio de detalle, todas las parcelas incluidas en la manzana 2 del Proyecto de Reparcelación, habiendo sido adjudicadas de la 1 a la 8 a VIGU S.A. (hoy VIGU S.L.) y el resto a PROHERCON 2004 S.L., teniendo el conjunto de las mismas los siguientes linderos: Al Norte, con vial del Plan Parcial SUNP-I3; al Oeste con las parcelas 1 y 2 de la manzana número 1 en el Proyecto de Reparcelación de la U.E.1 del sector SUNP-I3; al Este con vial principal del Plan Parcial SUNP-I3 y al Sur con sector de suelo urbanizable programado SUP-I5, en tramitación.

La topografía del ámbito de actuación tiene una ligera caída norte-sur, existiendo una diferencia de cotas aproximada de 4.00 m. y una pendiente del 1,25%. Sobre la unidad de ejecución 1 del sector SUNP-I3 existe redactado y en proceso de ejecución de obras un Proyecto de Urbanización que se ajusta a estos parámetros. La forma y dimensiones exactas del sector se reflejan y acotan en el plano 02 de la documentación gráfica.



2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

Se redacta el presente Estudio de Detalle al objeto de completar o adaptar las determinaciones establecidas en el Plan Parcial SUNP-I3 para las manzanas número 1 y 2 del mismo.

En el citado documento se prevén dos usos diferenciados para las manzanas 1 y 2. Mientras la manzana número 1 está afectada por la ordenanza "A" Industrial, en su Grado 2º (Industrial Extensiva), en la totalidad de la manzana número 2 es de aplicación la ordenanza "A" Industrial en su Grado 1º (Industrial Intensiva).

Como ya se ha hecho referencia, el proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 del sector SUNP-I3, adjudica parte de la manzana 1, a una de las dos empresas promotoras del presente documento, así como todas las parcelas de la manzana 2 a ambas empresas.

Dentro de los objetivos en el desarrollo urbanístico y edificatorio de estas parcelas resultantes, y una vez analizadas las necesidades y conveniencias del mercado inmobiliario industrial existente, se plantean desde este Estudio de Detalle, nuevas soluciones sustentadas en las posibilidades que el marco legislativo y normativo permite en la actualidad.

En este contexto, los objetivos que se plantean son los siguientes:

- Generación de un **minipolígono industrial**, sobre los terrenos ocupados por la parcela 2 de la manzana 1 del Plan Parcial SUNP-I3, en los términos y condiciones que recoge el artículo 12 de sus ordenanzas. Al preverse viarios interiores a este minipolígono, y en virtud del citado artículo, procede y es obligada la redacción del presente Estudio de Detalle.
- Creación de un **viario secundario** en el interior de la manzana 2 del Plan Parcial SUNP-I3, dado que las limitaciones contenidas en las ordenanzas en cuanto al frente mínimo de fachada, así como la dimensión de profundidad prevista en el Plan para esta manzana, suponen la generación de un producto inmobiliario de excesiva extensión.



superficial para lo que realmente demanda el mercado. Tanto las ordenanzas del citado Plan Parcial como la propia Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) contemplan la posibilidad de la reordenación interior de la manzana o la creación de un viario de carácter secundario, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

En concreto, el apartado D de las ordenanzas del Plan Parcial determina que "la reordenación interior de manzanas podrá ser objeto de Estudios de Detalle o simplemente, de Proyecto de Parcelación".

Asimismo, el artículo 15 LOUA, determina entre los posibles objetos para la redacción de estudios de detalle "establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

Estos motivos, fundamentados en su procedencia legal y normativa, representan en sí mismos la justificación de la conveniencia y procedencia de la formulación del presente Estudio de Detalle.

Cumplimiento de la Legislación vigente

Este Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con el artículo 15 LOUA, en los términos expresados con anterioridad, y al efecto de determinar las condiciones de creación y trazado local de un viario secundario en la manzana 2 del sector, así como para fijar las alineaciones y rasantes del mismo.

Cumplimiento de la Legislación sectorial vigente

Toda la legislación sectorial vigente y aplicable al sector SUNP-I3, ha tenido cabida en el proceso de tramitación del Plan Parcial SUNP-I3, en especial lo concerniente a servidumbres y distancias de no edificación a instalaciones existentes. El presente Estudio de Detalle no altera ninguna de las condiciones y parámetros susceptibles de tener influencia en dicha legislación sectorial.

Cumplimiento de la Normativa Urbanística vigente

En la actualidad, rige en materia de urbanismo en Alcalá de Guadaíra, el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en julio de 1994. En desarrollo del planeamiento general, se define en el mismo, el Sector Urbanizable No Programado SUNP-I3.

El procedimiento establecido en la anterior ley del suelo, obligaba al desarrollo del sector mediante la elaboración de un Programa de Actuación Urbanística, que lo transformara en suelo urbanizable programado.

Con la entrada en vigor de la LOUA, y teniendo en cuenta sus disposiciones transitorias de aplicación, el sector urbanizable no programado pasa a ser suelo urbanizable no sectorizado, por lo que para su desarrollo se debía redactar un Plan de Sectorización. Dado el nuevo régimen de la clasificación del suelo contenido en la LOUA, el Plan de Sectorización tiene la potestad de clasificar los suelos en urbanizables sectorizados u ordenados, debiendo contener en este último caso, las condiciones de desarrollo correspondientes a la ordenación pormenorizada del sector.

No obstante, y dado que los procedimientos se iniciaron con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, en este caso se redactó un Programa de Actuación Urbanística, transformando los sectores en suelo urbanizable programado (hoy sectorizado), posibilitando la ulterior redacción del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

Rigen, por tanto, en este documento, las siguientes determinaciones resultantes del análisis tanto del Plan Parcial de Ordenación SUNP-I3, como del Proyecto de Reparcelación redactado, aprobado e inscrito sobre la Unidad de Ejecución 1 del sector:

- Parcela número 2 de la manzana 1 (sub-ámbito 1)

Superficie Total:

19.494,59 m²s



Superficie Industrial Extensiva (Ie):	19.494,59 m ² s
Edificabilidad Industrial Extensiva:	8.608,98 m ² c
Longitud mínima del lindero frontal:	40 m.
Superficie mínima de parcela:	3.000 m ² s
Retranqueo mínimo respecto a alineación exterior	8 m.
Separación mínima a linderos	5 m.
Altura máxima	3 plantas (15 m.)

• *Manzana 2 en su totalidad (parcelas 1 a 27) (sub-ámbito 2)*

Superficie Total:	15.362,27 m ² s
Superficie Industrial Intensiva (Ii):	15.362,27 m ² s
Edificabilidad Industrial Intensiva:	15.302,61 m ² c
Longitud mínima del lindero frontal:	10 m.
Superficie mínima de parcela:	200 m ² s
Retranqueo mínimo respecto a alineación exterior	Alineado a vial
Separación mínima a linderos	No se establece
Altura máxima	2 plantas (10 m.)

El presente Estudio de Detalle no modifica ninguno de los valores anteriores, salvo la superficie real de la manzana 1 que según reciente medición es de 18.728,07 m²s, justificando de esta manera su adaptación al planeamiento de rango superior y a las normas urbanísticas vigentes.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN URBANÍSTICA EN CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR VIGENTE.

3.1.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El presente estudio de detalle establece determinaciones específicas para los dos sub-ámbitos de actuación ya descritos. Los criterios de desarrollo obedecen al doble objetivo de generación



de un minipolígono industrial en el sub-ámbito 1 (Parcela 2 de la manzana 1), y apertura de nuevo viario local secundario en el sub-ámbito 2 (Totalidad de las parcelas de la manzana 2).

- Sub-ámbito 1: Creación de un minipolígono.

Al amparo de lo recogido en el artículo 12º "Condiciones de los minipolígonos industriales" de las Ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación SUNP-I3, con los siguientes criterios de diseño y determinaciones.:

- **Edificabilidad máxima:** Se mantiene como edificabilidad máxima, la que le asigna el Proyecto de Reparcelación del SUNP-I3, esto es 8.608,98. El reparto definitivo de la edificabilidad entre las dos áreas de movimiento de la edificación definidas en la documentación gráfica, será determinado por el proyecto edificatorio que desarrolle el minipolígono. Dicho proyecto habrá de respetar las alineaciones obligatorias y retranqueos mínimos definidos, pudiendo concretar y ampliar los espacios libres de edificación junto a los linderos privados (patios traseros), así como un posible espacio libre de edificación en el interior del área de movimiento central del minipolígono
- **Ocupación máxima:** 70%, en virtud de lo dispuesto en las Ordenanzas del Plan Parcial. Al constituir el área de movimiento de edificación una superficie total de 10.565 m²s sobre los 18.728,07 m²s de la parcela, lo que supone un 56'41% de ésta, se garantiza el cumplimiento, en todo caso, del parámetro de ocupación.
- **Posición del edificio respecto a la alineación exterior:** Se toma el retranqueo mínimo definido en las ordenanzas para la Edificación Industrial Grado 2º (extensiva), que es de 8 metros. Este retranqueo mínimo se establece tanto para el vial de acceso perteneciente al ámbito del sector SUNP-I3, como al viario previsto en el sector colindante UE-57.
- **Separación a linderos:** Se establece una separación mínima, para el resto de linderos, de 5 metros, que corresponde con la separación de la línea de edificación a los linderos laterales y trasero, definidos en la ordenanza del Plan Parcial para la Edificación Industrial Grado 2º (extensiva).



- **Altura** de la edificación: Se establece una altura máxima de la edificación de 3 plantas y 15 metros, que se corresponde con la altura máxima contenida en la ordenanza del Plan Parcial para la Edificación Industrial Grado 2º (extensiva).
- **Viaro interior** del Minipolígono: Se diseña un viario dentro de la parcela donde se implantará el minipolígono, consistente en un anillo interior de distribución, de un solo sentido de circulación y con un único punto de acceso a la red viaria colindante. Éste se encuentra en el vial norte del Plan Parcial SUNP-I3.
- **Área de Movimiento** de la Edificación: Resultante de los parámetros anteriores, aparecen en los planos del presente Estudio de Detalle, unas áreas de movimiento de edificación, limitadas por los retranqueos y separaciones a linderos mínimos, y por el viario definido. En estas áreas, y cumpliendo los parámetros de ocupación y edificabilidad máximos establecidos anteriormente, se podrá ubicar la edificación del minipolígono, en las condiciones recogidas en las ordenanzas del Plan Parcial.
- **Aparcamientos**: Se diseñan al menos una plaza de aparcamientos por cada 100 m²c de la edificabilidad máxima de la parcela. Dado que ésta es de 8.608,98 m²c, el número mínimo de plazas habría de ser de 86. Las 169 plazas previstas en la manzana superan ese valor.

- **Sub-ámbito 2: Apertura de viario local secundario.**

Según permiten tanto las ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación SUNP-I3, como la propia LOUA, se pretende a través del presente estudio de detalle, la apertura de un viario local secundario dentro del ámbito comprendido por la totalidad de las parcelas pertenecientes a la manzana 2 del citado Plan Parcial.

Mediante esta operación, se generan dos manzanas donde antes había una sola, y se articula un nuevo vial que conecta en dos calles independientes del Plan Parcial. Se establecen los siguientes criterios de diseño y determinaciones.



- **Edificabilidad máxima:** Se mantiene como edificabilidad máxima, la que le asigna el Proyecto de Reparcelación del SUNP-I3, esto es 15.302,61 m²c, pero distribuidos en dos nuevas manzanas (ver documentación gráfica).
 - Manzana 2-A 8.635,15 m²c
 - Manzana 2-B 6.667,46 m²c
- **Ocupación máxima:** La resultante de la aplicación de los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y trasero. En este caso supone el 100% de ocupación sobre las manzanas y parcelas netas.
- **Uso y compatibilidades:** Se aplica el mismo uso industrial en Grado 1º recogido en el Plan Parcial para la manzana original, admitiéndose las compatibilidades recogidas en las ordenanzas del mismo.
- **Posición del edificio respecto a la alineación exterior:** Se toma el retranqueo nulo definido en las ordenanzas para la Edificación Industrial Grado 1º (Intensiva). Esta ausencia de retranqueo solo se excepciona en los casos de parcelas con frente superior a 20 metros en las que puede separarse de la alineación exterior 5 metros, debiéndose tratar correctamente las medianeras que aparecen, por parte del propietario que se retranquea.
- **Separación a linderos:** No se establece retranqueo obligatorio a los linderos laterales y trasero, si bien habrá de ser como mínimo de tres metros en el caso de que exista, tal y como define la ordenanza del Plan Parcial para la Edificación Industrial Grado 1º (intensiva).
- **Altura de la edificación:** Se establece una altura máxima de la edificación de 2 plantas y 10 metros, que se corresponde con la altura máxima contenida en la ordenanza del Plan Parcial para la Edificación Industrial Grado 1º (intensiva).
- **Viaro local secundario:** Se diseña un nuevo viario local público, de carácter secundario dentro del ámbito definido por la manzana 2 del Plan Parcial. Este viario tendrá acceso desde el vial norte del Plan Parcial, y desembocará en el eje transversal norte-sur del mismo, siendo de un solo sentido de circulación.
- **Área de Movimiento de la Edificación:** Resultante de los parámetros anteriores, aparecen en los planos del presente Estudio de Detalle, unas áreas de movimiento de edificación, limitadas por los retranqueos y separaciones a linderos mínimos, y



por el viario definido. En estas áreas, y cumpliendo los parámetros de ocupación y edificabilidad máximos establecidos anteriormente, se podrá ubicar la edificación, en las condiciones recogidas en las ordenanzas del Plan Parcial.

- **Aparcamientos:** Al no alterarse los parámetros de edificabilidad contenidos en el Plan Parcial SUNP-I3, ni el número de aparcamientos allí contemplados, excepto por la supresión de 5 o 6 plazas necesarias para acceder al minipolígono y al nuevo vial secundario, no habría que justificar el cumplimiento del número de aparcamientos más allá de la recuperación de esas plazas. No obstante, el nuevo vial proyectado, se diseña con dos baterías de aparcamientos que suman un total de 112 nuevas plazas que, entendemos, mejorará sustancialmente el funcionamiento de los usos de la zona.

3.2.- ADECUACIÓN A LA NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR

Los parámetros de aprovechamiento y edificabilidad establecidos para el desarrollo urbanístico de la manzana 1, no se ven alterados por la previsión de un minipolígono en la misma. En cuanto a la manzana 2, se procede a la redistribución, como ya se ha expuesto, de la edificabilidad y aprovechamientos asignados, no superándose los valores inicialmente previstos.

La solución urbanística adoptada en el presente Estudio de Detalle pasa por contemplar y aplicar las determinaciones contempladas en el Plan Parcial, así como en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se acompaña, a continuación, cuadro comparativo entre los parámetros de ordenación contenidos en el Plan Parcial SUNP-I3, y los resultantes de aplicar las superficies del presente Estudio de Detalle.

	U.E.1 s/ PLAN PARCIAL	U.E.1 s/ ESTUDIO DE DETALLE
Superficie Lucrativa	55.998 m ² s	51.226 m ² s
Cesión Áreas Libres	10.500 m ² s	10.500 m ² s
Cesión Comercial	1.490 m ² s	1.490 m ² s
Viario	23.692 m ² s	27.698 m ² s
TOTAL	91.680 m²s	90.914 m²s



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 14, con los códigos:

- Grado 1º: Industrial Intensiva (li).
- Grado 2º: Industrial Extensiva (le).

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

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: li: Manzanas 2,5,6 y 7.
- Grado 2º: le: Manzana 1

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.

c) En el caso de la franja colindante con la vía estructurada norte-sur son compatibles los usos terciarios correspondientes a hospedaje, oficinas y comercio en sus tres categorías, excepto grandes superficies de tipo alimentario.

3. Grado 2º, (Subzona Ie):

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:

- Hospedaje
- Comercio en categorías I, II y III del tipo no alimentario
- Oficinas.

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

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 DE LA U.E. 1			
MANZANA Nº	SUP. MANZANA (M2)	EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M2)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.)
1	29.497	13.273,70 (Ie)	11.946,33
2	15.303	15.302,61 (Ii)	15.302,61
TOTAL U.E.1	44.800	28.576,31	27.248,94

(...)

2. El índice de edificabilidad neta será el resultado de repartir proporcionalmente la edificabilidad total de cada manzana entre su superficie correspondiente.

Artículo 10º. Altura de la edificación.

1. 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).

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 le):

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.



3.5.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la aprobación de este instrumento de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1º Iniciación.- De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente Estudio de Detalle, completo en su contenido sustantivo y documental. La Administración competente podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación.

2º Sometimiento del documento a Información Pública por plazo no inferior a veinte días. Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquellos.

3º La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites anteriores, sobre la aprobación definitiva, con las modificaciones que procedieren.

4.- COMPROMISOS Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.

Dado que la redacción del presente Estudio de Detalle, coincide temporalmente con la ejecución del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 1 del sector SUNP-I3, se acuerda con el Excmo. Ayuntamiento, que la forma de acometer las obras será a través de las propias obras de urbanización en marcha.

En lo que al Proyecto de Urbanización se refiere, la única alteración que este documento supone, es la generación de un nuevo viario en el interior de la manzana 2 del Plan Parcial. En este sentido, el promotor vendrá obligado a presentar Reformado de los proyectos de



Urbanización y Reparcelación, que contemplen las modificaciones que el presente Estudio de Detalle, supone sobre los documentos técnicos ya aprobados.

El promotor, además de lo anterior, adquiere los siguientes compromisos:

- Cesión libre y gratuita de la superficie de viario público de nueva creación en la manzana 2 de la Unidad de Ejecución 1 del sector SUNP-I3.
- Ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, de carácter local, con sujeción a los criterios y normas y, en su caso, con la suscripción de los convenios que sean necesarios, con las Compañías suministradoras.
- Cesión de los servicios e infraestructuras a las citadas Compañías, así como el alumbrado, viales y acerados al Excmo. Ayuntamiento, debiéndose, en todo caso, incorporar conservación del nuevo viario público a la Entidad de Conservación que se cree para la Unidad de Ejecución 1 del sector SUNP-I3.

El plazo para la urbanización del nuevo viario será de 18 meses, contados a partir de la Aprobación Definitiva del presente Estudio de Detalle.

En Alcalá de Guadaíra, Septiembre de 2007

LOS ARQUITECTOS

Rafael Carmona Ramos, Manuel Castro Juncá, Álvaro Cárdenas Fernández

EL PROMOTOR

D. Bernardo Contreras Ramos

(VIGU S.L. y PROHERCON 2004 S.L.)

