

**PLAN PARCIAL
DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "PALMETILLO"
ALCALÁ DE GUADAIRA
(SEVILLA)**

**TEXTO REFUNDIDO
(Marzo 2022)**



Cód. Validación: 3EH39THYQH5PHCLYTR5YP6QLY | Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 88

ÍNDICE

- DOCUMENTO I: Memoria
- DOCUMENTO II: Ordenanzas Regulatoras
- DOCUMENTO III: Plan de Etapas
- DOCUMENTO IV: Estudio Económico-Financiero
- DOCUMENTO V: Constitución de la Entidad de Conservación de la Urbanización
- DOCUMENTO VI: Planos



DOCUMENTO I : Memoria

ÍNDICE

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- MEMORIA DESCRIPTIVA
 - 2.1.- PROMOTOR Y REDACCIÓN.
 - 2.2.- OBJETO DEL ENCARGO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
 - 2.3.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y SUPERFICIES.
 - 2.4.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO.
 - 2.5.- ESTRUCTURA REGISTRAL.
 - 2.6.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
 - 2.7.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
 - 2.8.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.
- 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 3.1.- PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL.
 - 3.2.- RESUMEN DE DETERMINACIONES.
 - 3.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
 - 3.4.- APROVECHAMIENTO TIPO Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.
 - 3.5.- CESIONES Y DOTACIONES.
 - 3.6.- INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS.
- 4.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN
- 5.- MODO DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 6.- COMPROMISOS ENTRE PROMOTORES Y AYUNTAMIENTO
- 7.- GARANTÍAS Y MEDIOS ECONÓMICOS DE LOS PROMOTORES



1.- ANTECEDENTES

Continuando con la gestión urbanística del sector denominado en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira como SUNP 14, se redacta el presente Plan Parcial en desarrollo del Programa de Actuación Urbanística anteriormente presentado para su reclasificación como suelo urbanizable.

El presente documento representa la síntesis del Plan Parcial aprobado provisionalmente el pasado 19 de Noviembre de 2004 por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira y que, tras la modificación en la titularidad de uno de sus propietarios, ha supuesto un reformado del documento 11055/04T01 que no ha llegado a sufrir ninguna aprobación.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1.- PROMOTOR Y REDACCIÓN

El presente Plan Parcial del Sector "Palmetillo" es promovido por los propietarios de los terrenos afectados. El documento ha sido redactado por el equipo técnico de la empresa consultora Estudio ADD Sevilla, S.L., con domicilio en C/ Julio Cesar, 2-1º izq. 41001 de Sevilla, y Juan Carlos Reina Fernández, arquitecto colegiado nº 3.015 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y domicilio en Avda. de Bellavista, 145-4º F, 41014 de Sevilla.

2.2.- OBJETO DEL ENCARGO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El objeto de este documento es la redacción del Plan Parcial del Sector denominado "Palmetillo" recogido en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaira bajo la denominación de SUNP 14, como planeamiento de desarrollo del anteriormente redactado Programa de Actuación Urbanística (en adelante PAU), para su gestión y ejecución, y por tanto, su ámbito coincide exactamente con el del citado documento.

2.3.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y SUPERFICIE

Los terrenos afectados lindan al Norte con Autovía de conexión de la SE-30 con la A-92 (carretera A-3109), al Este con el Canal del Bajo Guadalquivir, al Oeste con finca denominada "Camping L



Naranjos”, y al Sur también con esta última propiedad y otras fincas del sector Palmetillo. Tienen una superficie de 305.146,80 m², acreditada por levantamiento topográfico realizado mediante fotografías aéreas y GPS, como se indicara en el anterior Programa de Actuación Urbanística.

2.4.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

2.4.1.- Topografía:

Los terrenos son prácticamente llanos, presentando un suave desnivel desde el Noroeste, parte más elevada, hacia el Oeste y Sur.

Las cotas varían un máximo de 7,50 m., entre los puntos más alto y más bajo del Sector, localizados en

27,85 m. y 19,18 m. sobre el nivel del mar, estando todo el Sector en la llanura intermedia entre Alcalá y Sevilla.

Del estudio clinométrico se deduce que las pendientes naturales máximas están en torno al 1%, lo que permite ubicar perfectamente el asentamiento industrial que se proyecta, con manzanas de grandes dimensiones y calles prácticamente llanas, ajustadas al máximo al terreno.

2.4.2.- Geología:

El suelo del Sector presenta una capa superficial de carácter vegetal, con tratamiento agrícola actualmente en un tercio del mismo.

El subsuelo es el característico de la zona, formado básicamente por materiales de procedencia Terciaria, del período Andaluciense (areniscas calcáreas), denominado "albero", material que contiene unas propiedades intrínsecas de gran dureza, fácil compactación y permeabilidad encontrándose a profundidad variable.

Ello nos permite concluir que son terrenos aptos para la urbanización y edificación, para los equipamientos y dotaciones, para el alojamiento de las infraestructuras urbanas necesarias, así como para la edificación e instalaciones industriales y terciarias.

2.4.3.- Pluviometría:

Los datos sobre la pluviometría del Sector, son coincidentes con los atribuidos al núcleo urbano de Alcalá de Guadaira, similares al área metropolitana de Sevilla, estando entre los 500 y los 600 milímetros de precipitaciones como media anual, en un período de retorno superior a los 100 años; incluyendo períodos de sequía y de intensas precipitaciones localizándose habitualmente, el 41% de lluvias en otoño y el resto en invierno y primavera.

La evacuación de aguas pluviales se produce de modo natural por la absorción del terreno



Cód. Validación: 3EH39THYQH5PHCLYTR5YP6QLY | Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 88

existiendo escorrentía – derivada de la tenue pendiente – en periodos de intensas precipitaciones.

2.4.4.- Vientos dominantes:

Los vientos dominantes en la zona son los de dirección Suroeste-Noroeste, en sentido ascendente, lo que garantiza la idoneidad del asentamiento industrial, pues no inciden sobre áreas o núcleo de población próximos.

2.5.- ESTRUCTURA REGISTRAL

Los terrenos están distribuidos en 14 fincas cada una de ellas reflejada en la documentación gráfica adjunta con las siguientes numeraciones registrales:

PROPIEDAD	LETRA	FINCA REGISTRAL
GARDY SEVILLA, S.A.	A	13.530
PAVIMENTOS Y PREFABRICADOS SÁNCHEZ RARO, S.L.	B	8.769
PAVIMENTOS Y PREFABRICADOS SÁNCHEZ HARO,S.L.	C	30.124
D.GABRIEL RICO OLIVA Y D ^a . SALUD VERGARA SÁNCHEZ.	D	34.502
DISTRIDUITRANS, S L.	E	38.250
EXPLOTACIONES RUSTICAS CONTRERAS, S.L.	F	25.379, 25.387 y 25.389
D. APOLONIO CASTRO CRESPO.	G	13.020
ESTACIÓN DE SERVICIOS SAN FRANCISCO JAVIER, S.A.	H	31.344
FAMILIA. CAPDEVILA.	I	NO APARECE
D. GABRIEL RICO OLIVA Y D ^a SALUD VERGARA SÁNCHEZ.	J	38.248
D.RAFAELBUENOROMEROYD'M"ROSAMAYÉNFUENIES.	K1	34.676
DECATHLON ESPAÑA, S.A.	K2	43.757
CONFEDERACIÓN HIDROGRAFICA DEL GUADALQUIVIR.	L	NO APARECE
JUNTA DE ANDALUCIA.	M	NO APARECE
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS		



Cód. Validación: 3EH39THYQH5PHCLYTR5YP6QLY | Verificación: <https://ciudadrealcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 68

2.6.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

- PARCELA A. Conjunto de 6 naves, totalmente cercada y parcela completamente pavimentada. Su uso es de diversas actividades de almacenaje y servicios.
- PARCELA B. Instalaciones industriales para la fabricación de pavimentos y terrazos.
- PARCELA C. Se encuentra en construcción una edificación tipo nave. Fabricación de prefabricados de hormigón.
- PARCELA D. Sin edificación alguna.
- PARCELA E. Edificio compartido con la parcela J, su uso es de distribución comercial.
- PARCELA F. Tiene una edificación tipo nave con cámaras frigoríficas, y su uso es de almacén y distribución de frutas.
- PARCELA G. No tiene edificación alguna.
- PARCELA H. Estación de servicio con cafetería, tienda, lavado de vehículos y surtidores combustibles.
- PARCELA I. Casa-vivienda y corral. Uso ganadero.
- PARCELA J. Construcción compartida con parcela E. Uso de almacén para maquinaria de movimiento de tierras y demoliciones.
- PARCELA K1. Sin edificación alguna.
- PARCELA K2. Edificación tipo nave, carpa, circuito de karts y almacén.
- PARCELA L. Sin edificación alguna.
- PARCELA M. Suelo con uso viario.

2.7.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.7.1.- Accesos rodados:

Los accesos se producen desde la carretera A-3109, en todo el frente de contacto con el Sector. Actualmente, existe en la parte norte un camino asfaltado que delimita los terrenos entre la Autovía y el Sector, que cruza los terrenos en dirección Noroeste-Noreste. En su extremo Oeste dispone de una rotonda de acceso.

En el interior, se distinguen varios caminos compactados que permiten la conexión con las diferentes propiedades y, en algún caso, el registro de los bordes del perímetro de la zona que nos ocupa.



2.7.2.- Abastecimiento de Agua:

Discurre por todo el límite Este del sector una arteria de agua de 1.300 mm. de diámetro, de hormigón armado con camisa de chapa.

Además entre el SUNP 1-4 y la carretera A-3109, desde el puente del canal hasta la entrada del Camping "Los Naranjos", dispone de otra arteria, esta vez de fibrocemento y de 200 mm. de diámetro.

2.7.3.- Saneamiento:

No hay ningún tipo de infraestructura, se desconocen los vertidos de las instalaciones actuales allí enclavadas; posiblemente en fosas sépticas, depuradoras, etc.

Lo más cercano para posibles acometidas es el colector de 2,40 m de la margen derecha del Guadaíra, al cual deberán conectarse los vertidos proyectados según informe sectorial emitido por Emasesa.

2.7.4.- Electricidad:

La red actual es aérea, se suministra a través de transformadores. Dentro del sector hay un poste transformador y dos casetas de transformación, propiedad de Sevillana de Electricidad, y una caseta transformadora de propiedad particular.

Hay tres líneas aéreas: una propiedad de Sevillana - de orientación Norte-Sur a la altura del Camping y gasolineras, que cruza la autovía por la rotonda y suministra a la gasolinera San Francisco Javier -, otra discurre paralela al canal y la tercera va desde San José hasta CH Espaldilla.

Se dispone pues de dos líneas aéreas particulares, así como varias líneas subterráneas. Todos los datos indicados se especifican en planimetría adjunta.

2.7.5.- Telefonía:

Discurre por el límite del Sector con la carretera. Su instalación es aérea en gran parte algunos tramos subterránea.



2.8.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Las condiciones específicas del Sector, que sirven como magnitudes para su desarrollo, se definen en el Artículo 147 del P. G.O.U. y se desarrollan en el Programa de Actuación Urbanística redactado para su reclasificación como suelo apto para urbanizar. Las determinaciones, extraídas del citado PAU son las que a continuación se transcriben:

a) Uso Global:

- Usos permitidos: Hospedaje, Industria, Oficinas y Comercio (excepto grandes superficies alimentarias).
- Usos incompatibles o prohibidos: Residencial (excepto para guarda o vigilancia en grandes parcelas).

b) Edificabilidad máxima:

- En correspondencia con el anterior coeficiente de edificación.

c)Estructura urbana:

- Se estudiarán las conexiones viarias con la parte Norte del SUNP-15.
- Los usos no industriales se situarán en el frente de la carretera A-3109.
- En los extremos Norte y Este del Sector se ubicarán las Áreas Libres, creando así un colchón verde en primera línea del polígono, favoreciendo la imagen externa del mismo, así como su mantenimiento futuro como fachada principal a conservar.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial se proyecta como desarrollo del Programa de Actuación Urbanística redactado para la reclasificación del Sector anteriormente denominado en el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra como SUNP-14, como planeamiento de desarrollo por compensación del mismo con gestión de iniciativa privada.

El citado Plan Parcial se presenta en tiempo y forma para su admisión a trámite y, consecuencia, para su Aprobación Definitiva.



3.2.- RESUMEN DE DETERMINACIONES

Como principales determinaciones del planeamiento de desarrollo del Sector recogidas en el presente Plan Parcial, destacan las siguientes:

- 1) Ajuste de linderos al P.G.O.U.: La definición de los linderos coincide con la del P.G.O.U. si bien, en el borde del Canal del Bajo Guadalquivir, ha debido adaptarse a los criterios definidos por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- 2) Trazado Viario: Se ajusta al establecido en el PAU, definido, a su vez, en respuesta a las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha urbanística.
- 3) Conexiones con viario existente: Se han previsto las conexiones con el viario colindante, entendiéndose como talle existente carretera A-3109 y las futuras conexiones con el SUNP-15 y con los suelos interiores localizados entre el Sector "Palmetillo" y el Canal del Guadaira.
- 4) Vía de borde: Definición y trazado de la vía de servicio como elemento de separación entre el polígono ordenado y carretera A-3109.
- 5) Unidades de Ejecución: Se ha considerado el desarrollo a través de una única Unidad de Ejecución.
- 6) Englobamiento de actuaciones anteriores: El presente planeamiento de desarrollo contempla el englobamiento en la trama urbana de las actuaciones anteriores, (conjunto de naves de almacenamiento y distribución y área de servicio).
- 7) Cesiones y asignaciones de suelo: Las características del suelo a ordenar, su apoyo en una importante vía de comunicación que polariza los accesos y la voluntad de establecer una ordenación



lógica de usos que garantice una adecuada estructuración del polígono, justifican la localización de cesiones en los bordes del Sector, procurando una cierta proporcionalidad entre los propietarios y dando cumplimiento a las determinaciones establecidas en el redactado PAU.

8) Dotaciones (Sistemas Locales):

Los factores indicados en el anterior párrafo y la posibilidad de establecer dotaciones que precisen de una importante superficie para su ubicación, han servido de criterio para la agrupación de las dotaciones al Este de la ordenación, donde las conexiones urbanas son inmediatas tanto con la carretera A-3109 de acceso como, con el futuro desarrollo de los terrenos interiores (SUNP-15 y otros).

9) Cuantificación de gastos:

Los gastos que se efectúen por los propietarios que actúan como promotores con anterioridad a la constitución de la Junta de Compensación, se contabilizarán para su posterior sufragamiento dentro de los presupuestos de éstas y con cargo al conjunto de beneficiarios.

10) Redes de infraestructura:

El diseño facilita la prolongación y extensión natural de las redes de infraestructuras para su enlace con las conducciones principales del entorno. Ello incluye el cambio a subterráneo de las líneas eléctricas aéreas de media tensión existentes.

3.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

3.3.1.- Objetivos:

Los objetivos que se pretenden cubrir en la ordenación del Sector mediante este Plan Parcial son los que se reflejan a continuación:



- A. Ordenar el crecimiento del polígono, estableciendo jerarquías de viarios y parcelas y estableciendo criterios de uso para su posterior edificación.
- B. Establecer las dotaciones a ceder, así como su adecuada ubicación en el conjunto urbano.
- C. Posibilitar el desarrollo de las actividades allí enclavadas, siempre que cumplan con los usos permitidos recogidos en el P.G.O.U. y el posterior PAU que lo desarrolla.
- D. Realizar el crecimiento ordenado de la zona industrial con base en el principio de economía, cubriendo los huecos o espacios intersticiales entre suelo industrial y la fachada de la carretera A-3109 y su vía de servicio.
- E. Realizar una oferta de suelo urbanizado con mejores estándares, que mantenga y acredite la corriente de asentamientos industriales, en la zona industrial de Alcalá, estratégicamente ubicada y perfectamente comunicada.
- F. Procurar una mejora visual de todo el Sector desde la carretera, que en la actualidad ofrece un deplorable estado.
- G. Integrar en una trama urbana, las realizaciones puntuales anteriores de naves de almacenamiento y área de servicio, con licencias concedidas en suelo rústico.

3.3.2 Criterios:

Se han utilizado los siguientes criterios, en cumplimiento del Art. 164 del P.G.O.U. (Criterios de Ordenación).

- A. Se produce un tejido urbano con las características propias de un plan de ensanche crecimiento de las zonas industriales existentes.
- B. La estructuración, a base de grandes manzanas y viarios amplios, es racional ortogonal, disponiendo proporcionalmente los tipos indicados en el P.G.O.U. Industrial Intensiva, Extensiva, Terciario y Equipamientos y Servicios, de acuerdo con las peticiones de los propietarios, integración de los usos existentes y mejora optimización del producto a ofrecer a la demanda de suelos industriales y de servicios en la zona.
- C. Se han agrupado en lo posible las reservas de áreas libres, zonas deportivas S.I.P.S. (equipamiento social), de forma que configuren un "colchón", o elemento de



Cód. Validación: 3EH39THYQH5PHCLYTR5YP6QLY | Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 88

transición entre las zonas puramente industriales y el terreno no urbanizable adyacente. De ahí la disposición de las primeras en el frente a la carretera y los equipamientos en el frente al canal posibilitando, de esta manera, su mayor proximidad a las futuras áreas de crecimiento urbano.

- D. La disposición de grandes manzanas de Ordenanza "Ie" (Uso Industrial Extensivo), permite enfocar industrias del tipo "plataforma" de almacenamiento y distribución exentas, de gran superficie, para dar cabida de este modo a la demanda existente entre los propietarios.
- E. La disposición de manzanas de Ordenanzas "Ii" (Uso Industrial Intensivo), permite instalar industrias densas, de menor tamaño y multidisciplinarias, en naves adosadas y con alineación retranqueada a fachada, con mejor aprovechamiento del terreno y una mayor variedad de mercado y propósito, ofreciendo la ventaja de un polígono nuevo, con infraestructuras de un adecuado nivel y sin carencias. Este es el objetivo de pequeñas y medianas empresas no sólo de Alcalá, sino de todo el Área Metropolitana de Sevilla
- F. La disposición de Manzanas de Ordenanza "T", que engloba todos los usos Terciarios (comercial, hostelería y oficinas), enmarca las fachadas del Sector a la carretera, incidiendo en el carácter de "gran avenida" que se pretende transferir al frente del polígono.

3.4.- APROVECHAMIENTO TIPO Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Para el desarrollo de los terrenos reclasificados como urbanizables, el Programa de Actuación Urbanística anteriormente redactado establece el índice de Aprovechamiento Tipo y los Coeficientes de Ponderación, procedimiento definido por el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra para la correcta equidistribución de los terrenos que, en este caso, se desarrollará con el Sistema de Compensación.

El Aprovechamiento Tipo marcado por el PAU para el Sector, viene indicado en el Art. 6.º del Cálculo del

Aprovechamiento Tipo (AT)" del Documento II: Normas Urbanísticas, siendo su valor:

$$A_T = 0,41503 \text{ u.a./m}^2$$



Y se corresponderá en unidades de aprovechamiento (u.a.) y en metros cuadrados (m²) sólo con la edificabilidad y aprovechamiento que correspondería al uso y tipología de mayor implantación que, en este caso, será el terciario, cuyo coeficiente de ponderación será 1; si bien el uso predominante en la totalidad del Sector será el industrial, al ser superior la suma de superficies de las dos tipologías contempladas.

Para el resto de las tipologías, los coeficientes de ponderación serán:

TERCIARIO ("T") :	1,00
INDUSTRIAL INTENSIVO ("Ii"):	0,83
INDUSTRIAL EXTENSIVO ("Ie"):	0,75

Entendiéndose englobada en los citados coeficientes la repercusión por localización y por grado de urbanización dado que, por la ordenación de tipologías en el Plan Parcial, a cada una de ellas acompaña de manera equilibrada una disposición y urbanización acorde con el uso asignado.

El coeficiente de ponderación medio o intrínseco del Sector, según los datos de la Ficha Urbanística del PAU, será el siguiente:

$$126.645,10 \text{ u.a.} / 141.649 \text{ m}^2 \text{ edif.} = 0,89408 \text{ u.a./m}^2 \text{ edif.}$$

Por lo que, la elección o aplicación de los porcentajes de las distintas tipologías, debe tender hacia la obtención de este coeficiente de ponderación medio, pues por encima de él estaría perdiendo edificabilidad con relación al parámetro fijo del aprovechamiento, teniendo en cuenta que la edificabilidad viene tratada en la Ficha y en las Normas del P.G.O.U., como un valor máximo.

3.5.- CESIONES Y DOTACIONES

Las cesiones gratuitas del suelo para dotaciones públicas, indicadas en la Ficha Urbanística del Sector en el PAU, cumplen las reservas mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento. Veamos un cuadro comparativo de dichas cantidades:

A) Reglamento de Planeamiento: Dotaciones en suelo industrial:

1.- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público	10%
2.- Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.)	
2.1.- Deportivo	2%



Cód. Validación: 3EH39THYQH5PHCLYTR5YP6QLY | Verificación: <https://ciudadcalata.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 88

2.2.- Social	1%
2.3.- Comercial	1%

Siendo los epígrafes 1.) 2.1) y 2.2) de carácter público, mediante cesión gratuita de suelo al Ayuntamiento por la Entidad Promotora de la actuación industrial, y el epígrafe 2.3) una dotación privada cuyo suelo no está sometido a cesión, de acuerdo con la Ley del Suelo y el P.G.O.U. tal como se especifica en la Ficha Urbanística.

B) Ficha Urbanística del Sector en el PAU:

1.- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público.....	30.514,68 m ² (10%)
2.- Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.):	
2.1.- Deportivo.....	6.102,96 m ² (2%)
2.2.- Social	3.051,48 m ² (1%)

Total cesiones gratuitas 39.669,12 m² (13%)

Este total general de reservas, en el Sector Industrial "Palmetillo", forman el conjunto de Dotaciones Públicas o Sistemas Locales de cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, en virtud del correspondiente Proyecto de Compensación que se desarrolle y gestione para el presente Sector.

C) Cesiones y Dotaciones Propuestas:

1.- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público.....	30.692,47 m ²
2.- Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.):	
2.1.- Deportivo.....	6.130,00 m ²
2.2.- Social	3.071,81 m ²

Total cesiones gratuitas39.894,28 m²



Cód. Validación: 3EH39THYQH5PHCLYTR5YP6QLY | Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 88

3.6.- INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

3.6.1.- Esquemas de redes:

Las conexiones a las redes existentes, así como su diseño (en esquema), quedan reflejadas en los planos de trazados correspondientes de este Plan Parcial. Para ello se ha utilizado la información de infraestructuras contenida en el P.G.O.U., la facilitada por diversas compañías suministradoras y el trabajo de campo.

Los criterios de diseño de las redes son los habituales, aceptados por las citadas compañías suministradoras, SEVILLANA, EMASESA y TELEFÓNICA. No obstante, se estará a lo que finalmente se determine de mutuo acuerdo o convenio con cada una de ellas, y que quedará reflejado en el correspondiente Proyecto de Urbanización, cuyo avance se diseña en los planos incluidos en el presente Plan Parcial.

3.6.1.1.- Pavimentaciones:

La composición de los firmes se determinará en función de las características del terreno, la intensidad de circulación media diaria, el índice de vehículos o ejes pesados, un incremento anual del 4% y un período de proyecto de 20 años.

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

En el viario estructurante y en la fachada del Sector a la carretera, se situarán en el acerado alcorques para la plantación de arboleda.

3.6.1.2.- Abastecimiento de Agua:

Para la dotación del Sector, se considerarán tres puntos de acometida a las canalizaciones existentes: dos a la red de agua de Ø 200 mm que discurre por la A-3109, y una tercera a la arteria Ø 1300 mm paralela al canal, a la altura del puente a realizar para la conexión con el SUNP 15. El diámetro a utilizar para las citadas canalizaciones será de 200 mm.

La nueva infraestructura propuesta tendrá su origen en las dos arterias mencionadas y se cerrará en malla sobre las mismas mediante arterias secundarias que cubrirán todas las fachadas de las manzanas del Sector.

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

De acuerdo con las recomendaciones de EMASESA para la instalación de redes de



abastecimiento, se emplearán tuberías de polietileno hasta 200 mm de diámetro y de fundición para diámetros superiores y para los enlaces con la red general. La dimensión mínima a emplear será de diámetro 100 mm. Las velocidades de cálculo deberán mantenerse entre 0,5 y 1,5 m/seg.

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

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

Aunque el uso final de las naves del Polígono no se conoce, se puede considerar que la mayor parte de la superficie se destinará a almacenamiento. En consecuencia, será suficiente emplear en el cálculo un caudal instantáneo de 1 l/seg. Ha., referido a la superficie total del Polígono.

Con una superficie aproximada de 30,51 Has. el caudal instantáneo demandado por ámbito de la actuación será de 30,51 l/seg., muy inferior a la capacidad de las dos arterias principales de alimentación previstas. Se recomienda, no obstante, que en el cálculo de las arterias con hidrantes se considere un caudal adicional de 10 l/seg.

3.6.1.3.- Saneamiento:

Las nuevas infraestructuras propuestas están constituidas por colectores subsidiarios que hacen su vertido en el colector principal mencionado. Estos colectores se instalarán en los ejes de las calzadas y tendrán un desarrollo que permita la recogida de todas las aguas superficiales y la de los vertidos de las parcelas en todos sus perímetros.

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

Para la ejecución de la red se empleará colectores circulares de diámetros entre 30 y 60 cms. Cuando los caudales superen la capacidad de los colectores circulares se emplearán ovoides de 1,20 m. como mínimo. Los ovoides se ejecutarán con piezas prefabricadas de hormigón.

Como complemento de la red se instalarán pozos de registro a distancias no superiores a 30 m., admitiéndose excepcionalmente llegar a 40 m. Tanto los pozos de registro como los imbornales serán de tipo normalizado por EMASESA. Las



Cód. Validación: 3EH39THYQH5PHCLYTR5YP6QLY | Verificación: <https://ciudadalcata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 88

conexiones de imbornales a los pozos se harán con tuberías de hormigón enchufe-campana de 20 cm. de diámetro y codos de hormigón.

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

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

- Aguas Residuales: El caudal de vertido será igual al de abastecimiento de agua, con un total de 30,51 l/seg. Este caudal es poco significativo en una red unitaria.

-Aguas Pluviales: Se adoptará una pluviometría de 120 l/seg. Ha. El coeficiente de escorrentía media referido a la totalidad de la superficie deberá ser de 0,7. Este coeficiente corresponde a zonas de edificación densa con calles pavimentadas y aceras impermeables en la normativa de EMASESA. El caudal máximo

correspondiente al área del Plan Parcial, será de:

$$Q = 30,51 \times 120 \times 0,70 = 2.563 \text{ litros/seg.}$$

3.6.1.4. Electricidad:

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

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

La red de M.T. se instalará directamente enterrada y se canalizará mediante tubos de PVC hormigonados en los cruces de calzada. La futura red de B.T. se instalará, asimismo, directamente enterrada y con canalización en los cruces de calzada.

Tanto para las redes de M.T. y B.T. como para los centros de transformación, se tendrán en cuenta las Normas y Reglamentos vigentes y las especificaciones de la compañía suministradora.



Para el cálculo de las cargas, se ha considerado:

Terciario	77.881,96 m ² x 100 W/m ²	7.788.196 W.
Industrial	74.301,31 m ² x 125 W/m ²	9.287.664 W.
SIPS + Deportivo +		
<u>+ Zonas Libres + Alumbrado</u>		<u>500.000 W.</u>
Total		17.575.860 W.

Analizadas las cantidades anteriormente indicadas con el Departamento Técnico de la compañía suministradora, la dotación de centros de transformación necesaria para un adecuado suministro será de 12 unidades, disponiendo la línea de distribución de media tensión de manera que, para las manzanas previstas para un consumo elevado para un solo consumidor, se pueda ofrecer el suministro en media; con la correspondiente colocación por parte del usuario del centro de transformación privado que le corresponda.

Respecto al punto de conexión con la red general, del informe emitido por la compañía suministradora se deduce la procedencia de establecer la dotación, en barras de 66(50) kV, desde la subestación de "Espaldillas", ubicada en proximidad con el SUNP 15. Por lo que para el desarrollo de estas infraestructuras se contará con los promotores del citado suelo para la adecuada ejecución de las instalaciones necesarias.

3.6.1.5. Alumbrado Público:

Se proyecta la instalación de alumbrado público para los viales de todo el Sector. Se emplearán fustes rectos y báculos galvanizados con luminarias cerradas y lámpara de VSAP.

Para todo el ámbito de la actuación se ha previsto la instalación de 4 cuadros de alumbrado situados en la proximidad de 4 de los centros de transformación. Estos cuadros serán de tipo normalizado y dispondrán de sistemas de maniobra automática de encendido y apagado mediante reloj astronómico.

Los circuitos serán subterráneos, canalizados bajo tubos de PVC y con conductores de cobre de, al menos, 6 mm² y aislamiento para 1.000 V.

Existen, en la ordenación planteada, 2 tipos de alumbrado para viales:

- Viario principal (Secciones 1 y 2 de Plano "Red Viaria y Secciones Tipo"):



- Se iluminarán con instalación doble central.
- Se recomienda una iluminación media de 20 lux, con una uniformidad media de 0,5.
- Resto de vías (Secciones de 3 a 5 , ambas inclusive, de] citado plano):
 - Se iluminarán con instalación unilateral.
 - Se recomienda una iluminación media superior a 15 lux, con una uniformidad media de 0,4.

En la ejecución de las redes de alumbrado público deberán cumplirse las prescripciones del R.E.B.T. vigente y las normas municipales.

3.6.1.6. Telefonía:

Se proyecta la instalación de una cámara de registro sobre la canalización de 12 conductos en prisma existente, que será el origen de la distribución de todo el Sector. Desde este punto se prevé una canalización principal con conductos de diámetro 110 mm. por la avenida situada en el eje del Plan Parcial, en la que se instalarán cámaras de registro a distancias máximas de 200 m, según Normas de la Compañía Telefónica.

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

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

3.6.1.7.- Gas Natural:

Se realizará la infraestructura necesaria, de acuerdo a las determinaciones de Gas Andalucía.

3.6.2. Características de las redes:

Las características de las redes, así como las de los viales y demás obras de urbanización,



responderán a las especificaciones reflejadas en la Sección 4º "CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN" del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, que a continuación se adjuntan.

Respecto a las secciones del viario propuesto, indicar que en todas se han incluido aparcamientos en uno o ambos laterales, salvo en la sección indicada en plano con el Tipo 5 que, por resultar de acceso para suministros, no se permitirá el estacionamiento.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE GUADAIRA

SECCION 4ª: CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 166. Pavimentación

1. Para calcular la pavimentación de calzadas en las calles se tendrá en cuenta el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las mismas, así como las características resistentes de la explanada. Salvo justificación expresa, se adoptará alguna de las secciones recomendadas a continuación, o bien secciones tipo de la Instrucción de Carreteras (Normas 6-1 IC y 6-2 IC).

2. Las secciones recomendadas son las siguientes:

Las calles peatonales serán de: baldosa hidráulica y terrazos, sobre base de hormigón y lecho de arena o mortero; se admitirán igualmente adoquines, losas de piedra, prefabricados de hormigón, ladrillo y el hormigonado "in situ".

Las vías secundarias llevarán una capa de rodadura de mezcla bituminosa extendida y compactada en caliente de cinco (5) centímetros de espesor medio terminado; con base de quince (15) centímetros de espesor medio terminado de zahorra artificial "todouno" o macadan recebado con albero (o filler) compactada al 100% proctor N; y sub-base de veinticinco (25) centímetros de espesor medio terminado, de albero (o de otro material de similares características) compactada al 100% proctor N.

Las vías principales e industriales llevarán una capa de rodadura de ocho (8) centímetros de espesor medio terminado, de mezcla bituminosa extendida en dos capas (4+4) compactada en caliente; con base de veinte (20) centímetros de espesor medio terminado de zahorra artificial "todouno" o macadan recebado con albero (o filler) compactada al 100% proctor N, y sobre una sub-base de treinta y cinco (35) centímetros de espesor medio terminado de albero (o de otro material de similares características) compactada al 100% proctor N. Los componentes y espesores se consideran (en ambos casos) mínimo debiendo realizarse los cálculos justificativos, siempre en las vías industriales y si se pretende reducir espesores o eliminar sub-base, en las restantes vías. En las vías industriales se calculará para soportar un tráfico pesado de cuarenta (40) ejes equivalentes



por Ha. y día, considerando un periodo de proyecto de veinte (20) años.

- 3. Con carácter aconsejable en todos los casos y de forma obligada en terrenos arcillosos, se dispondrá una primera capa de arena de río que actuando como drenaje evite que las arcillas se mezclen con las capas superiores del pavimento.*
- 4. Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, éste se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.*
- 5. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos asfálticos. Las juntas que se prevean en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar el mejor aparcamiento.*
- 6. Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones y los viales de tráfico mezclado (para vehículos y peatones) serán en general duros y no resbaladizos. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada rebajando la acera al nivel de la calzada y dando a la acera la forma de badén, quedando un escalón de una altura de dos (2) cm. como máximo, y este badén será de ancho igual al del paso de peatones o de un ancho mínimo de dos (2) metros.*

A cada costado del indicado badén, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de un metro y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

- 7. Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas y estancia de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.*
- 8. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.*

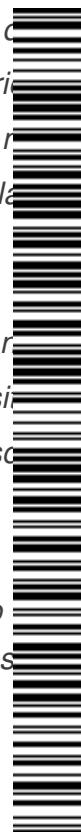


Cód. Validación: 3EH39THYQH5PHCLYTR5YP6QLY | Verificación: <https://ciudadcalata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 88

9. *Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.*
10. *Los pasos de carruajes y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras, en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales y por el achaflanado del bordillo.
No obstante lo anterior, cuando se prevea el acceso de vehículos pesados, podrán adoptarse otras soluciones previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.*
11. *Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado procurándose que no coincidan con un paso de peatones.*
12. *En los casos en que en el paso de peatones exista una isleta intermedia se dispondrá ésta procurando conseguir una elevación máxima de doce (12) centímetros en su intersección con el paso de peatones.*
13. *La sección tipo del acerado, cuando la anchura mínima obligatoria sea de dos (2) metros, se ajustará a las siguientes dimensiones:*

Artículo 167. Señales verticales

1. *Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas, se situará en la parte exterior de la acera, siempre que su ancho sea igual o superior a uno con cinco (1,5) metros. Si no hay acera o si su ancho es inferior a uno con cinco (1,5) metros se situarán junto a las fachadas, pero a la altura suficiente para no causar daños a los invidentes.*
2. *En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.*
3. *Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso de los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso*



de una silla de ruedas.

Artículo 168. Mobiliario urbano

1. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinticinco (125) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con sillas de ruedas.
2. Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.
3. Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.

Artículo 169. Ajardinamiento de las vías

1. Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.
2. En ningún caso los alcorques serán menores de 1 x 1 metro. En aceras de tres (3) metros o más de anchura el alcorque dejará libre una franja de dos (2) metros para la canalización de las redes de servicios.
3. La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.
4. La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de tres (3) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.



Artículo 170. Abastecimiento de agua potable

1. Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de trescientos (300) litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red para usos no industriales se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por dos (2).
2. Para usos industriales la red se dimensionará como mínimo para un consumo de un (1) litro por segundo y hectárea bruta. El consumo máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por dos con cuatro (2,4).
3. La capacidad de los depósitos deberá ser la necesaria para la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo.
4. La presión mínima en el punto más favorable de la red será de una (1) atmósfera.
5. El diámetro mínimo de las tuberías será de ochenta (80) milímetros cuando comprendan bocas de riego, pudiendo disminuirse a sesenta (60) milímetros en ramales terminales menores de cincuenta (50) metros para consumos domésticos.
6. Los diámetros de las tuberías se calcularán para una velocidad de un (1) metro por segundo, recomendándose no se superen las cinco (5) atmósferas de carga estática.
7. El material aconsejado será el polietileno en tuberías de diámetros inferiores a los cien cincuenta (150) milímetros y de fundición dúctil con recubrimiento cerámico en los diámetros mayores.
8. Siempre que sea posible se dispondrán convenientemente separadas de los edificios para no afectar a sus cimientos, las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros contada desde la generatriz superior. Si el ancho de las aceras no lo permite se proyectarán en la calzada junto al bordillo. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico la profundidad mínima será de un (1) metro.
9. Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, e en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia de un (1) metro que podrá ser mayor.



reducirse a cincuenta (50) centímetros como mínimo cuando esté demostrado que no existe riesgo de contaminación.

10. En todos los viales se proyectará doble tubería que discurrirá una por cada acera.
11. Se evitará dejar tuberías terminadas en testeros, procurando empalmarlas unas con otras de modo que cierren una malla. En los casos en que no sea posible se dispondrán en el testero desagües o conexiones a las redes de alcantarillado y de riego respectivamente.
12. Las tuberías de diámetro inferior a trescientos (300) milímetros irán alojadas sobre camas de arena de quince (15) centímetros de espesor, pudiéndose reducir a diez (10) centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad
13. Una vez colocada la tubería el relleno de las zanjas se compactará por tongadas sucesivas. Las primeras tongadas hasta unos treinta (30) centímetros por encima de la generatriz superior del tubo se harán evitando colocar piedras o gravas con diámetros superiores a dos (2) centímetros, con un grado de compactación no menor del 95% del Proctor Normal.
14. Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red, y válvulas cada cien (100) metros, pozos de registro en las intersecciones y desagües en los puntos bajos.
15. La presión inferior de prueba en zanja de la tubería será tal que se alcance en el punto más bajo del tramo en prueba uno con cuatro (1,4) veces la presión máxima de trabajo. La presión se hará subir lentamente de forma que el incremento de la misma no supere un (1) kilogramo por centímetro cuadrado y minuto. Una vez obtenida la presión, se parará durante treinta minutos, y se considerará satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acuse un descenso superior a la raíz cuadrada de "p" quintos ($p/5$) siendo "p" la presión de prueba.
16. Después de haberse completado satisfactoriamente la prueba de presión interior deberá realizarse la de estanqueidad. La duración de la prueba será de dos horas, y la pérdida en este tiempo será inferior al valor dado por la fórmula:

$$V = K \times L \times D$$



en la cual,

V= pérdida total en la prueba, en litros

L= longitud del tramo objeto de prueba, en metros

D= diámetro interior, en metros

K= coeficiente que depende del material (para plástico 0,35 y para fundición 0,3)

Artículo 171. Red de riego e hidrantes contra incendios

- 1. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etcétera, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de veinte (20) metros cúbicos por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general o a redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.*
- 2. Como prevención de los incendios se instalarán hidrantes de riego en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Normativa de obligado cumplimiento en materia de protección contra incendios: Deberá disponerse un hidrante cada cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie edificable neta, para un caudal mínimo de 50m³/h. durante dos (2) horas y 80 mm de diámetro mínimo.*

Artículo 172. Red de saneamiento

- 1. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se viertan a los colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación aislada y predominantemente residenciales, en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes*



verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

2. La sección mínima del alcantarillado será de treinta (30) centímetros de diámetro y la velocidad máxima a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.
3. La pendiente mínima en los ramales iniciales será del uno por ciento (1%) y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que la velocidad mínima de las aguas negras no descienda de cero con seis (0,6) metros por segundo.
4. En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los ochenta (80) centímetros a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.
5. En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes.
6. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%). Los coeficientes de escurrentía adoptados deberán justificarse.
7. Los conductos se situarán a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento, el punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de uno con veinte (1,20) metros por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.
8. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.
9. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio o



pendiente, etc.

10. Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

11. Antes de realizar el relleno de las zanjas se efectuará obligatoriamente la prueba de estanqueidad del conducto terminado, con las siguientes estipulaciones:

Presión de agua en el punto más alto: 0,11 kg/cm². Pérdida máxima de agua permitida durante diez minutos:

$$Q = 0,25 \left(1 + \frac{J \times L}{2} + \frac{d}{2} \right) \times L \times d$$

donde,

Q = cantidad de agua perdida en litros

J = pendiente del conducto, en tanto por uno

L = longitud del conducto, en metros

D = diámetro del tubo o altura del ovoide, en metros.

Artículo 173. Condiciones de los vertidos

1. No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.
2. Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del Organismo de cuenca.

Artículo 174. Red de distribución eléctrica

1. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios. Las potencias mínimas por vivienda serán:



Grado de electrificación elevado	8.000 W.
Grado de electrificación medio	5.000 W.
Grado de electrificación mínimo	3.000 W.

Siendo el mínimo por habitante de cero coma seis (0,6) KW/h.

- 2. Tanto en baja como en alta tensión las redes serán subterráneas, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea. En el caso de redes de alta tensión deberán respetarse las servidumbres establecidas, con la prohibición de construir a menos de cinco (5) metros del conductor.*
- 3. La distribución de baja tensión será de 380/220 voltios, pudiendo admitirse la de 220/127 voltios.*
- 4. La red de servicio de alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.*
- 5. El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o disposición que lo sustituya y, en su defecto, por sus previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que se destina.*
- 6. Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas.*
- 7. Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan sus condiciones técnicas. No se instalarán sobre rasante salvo, excepcionalmente, cuando no puedan resolverse de otro modo.*

Artículo 175. Alumbrado

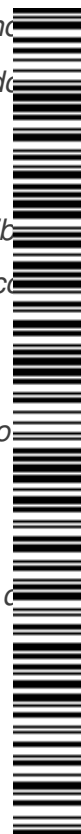
- 1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:*



<i>Vías principales</i>	<i>20 lux</i>
<i>Vías secundarias industriales</i>	<i>15 lux</i>
<i>Plazas, paseos y calles peatonales</i>	<i>15 lux</i>

El coeficiente de uniformidad será superior a cero con tres (0,3) en las vías principales y superior a cero con veinticinco (0,25) en el resto.

- 2. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.*
- 3. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.*
- 4. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.*
- 5. La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.*
- 6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.*
- 7. Las luminarias en báculos serán de aluminio inyectado, con refractor de vidrio, filtro isostático y compartimento portaequipo.*
- 8. Los báculos serán troncocónicos sin base galvanizados en caliente, e irán conectados a picas o tierra montadas en arquetas.*



9. Los brazos murales para luminarias estarán realizados en tubos de acero con placa de fijación a paramentos galvanizados en caliente.
10. Las luminarias de tipo farol serán del modelo AZARARA dotado con reflector de aluminio electroabrillantado y cierre de policarbonato de cuatro (4) milímetros, con una interdistancia menor de veinticinco (25) metros. También podrán montarse fustes de hierro fundido.
11. Los fustes para faroles serán troncopiramidales octogonales con base de tres con dos (3,2) metros de altura, galvanizados en caliente, e irán conectados a picas de tierra montadas en arquetas. Podrán montarse fustes de hierro fundido.
12. Los brazos murales para faroles podrán ser de fundición o realizados de perfiles de acero, en consonancia con el modelo de farol adoptado.
13. Las fuentes luminosas serán lámparas de descarga de vapor de mercurio color corregido de distintas potencias con reactancias de dos (2) niveles de encendido y condensadores de compensación de reactiva.
14. Las cajas de conexión y protección de puntos serán del tipo CLAVED 1.468/1.
15. La distribución eléctrica será trifásica con neutro y mando (3 F + N + M). Los cables serán unipolares del tipo VV 0,6/1 kv. de seis (6) mm. de sección mínima en cobre en instalación subterránea y de dos con cinco (2,5) mm. de sección mínima en instalación grapada.
16. Las distribuciones grapeadas se ejecutarán por medio de grapas de aluminio plastificado con tirafondo de fijación, montados en tacos especiales de plástico.
17. Los cruces aéreos se ejecutarán a más de seis (6) metros de altura mediante cable fijador de acero galvanizado de cinco (5) mm. de diámetro, de composición 6 x 7 + 1, con tensores de 1/2. La suspensión se efectuará con abrazaderas de aluminio plastificado.
18. Las canalizaciones subterráneas irán bajo tubo de polietileno reticulado (Urateno o similar) de noventa (90) mm. de diámetro de 4Kg / cm < M > 2 < D > directamente enterrado. Los cruces de calle llevarán dos (2) tubos.
19. En cada punto de luz, en cada cambio de sentido de canalización y en los extremos de las cruces de calzada existirán arquetas de hormigón de 35 x 35 cm. con tapas de hierro fundido.



20. El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

Módulos para contadores de energía activa de doble tarifa, de reactiva y reloj de conmutación de la doble de tarifa.

Un (1) magnetotérmico tetrapolar de protección general.

Dos (2) magnetotérmicos unipolares de protección del circuito de mando y reloj. Un (1) contador III principal.

Un (1) contador auxiliar para circuito de control del 2º nivel de encendido.

Un (1) reloj electrónico programable dotado de sistema de encendidos y apagados astronómicos con reserva de marcha para setenta y dos (72) horas.

Dos (2) conmutadores para el encendido manual de los circuitos.

Protecciones mediante magnetotérmicos unipolares de los circuitos de salida.

21. Los pasos de la red grapeada subterránea se protegerán mediante tubo de acero rosca gas de 1 Y4" hasta dos con cinco (2,5) metros de altura.

Artículo 176. Áreas ajardinadas y parques

1. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

2. El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

a) Pendiente máxima del treinta por ciento (30%), y en los paseos del cinco por ciento (5%).

b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a quince (15) lux., en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

c) En las zonas forestales deberán preverse hidrantes de cien (100) mm. en la proporción de uno por cada cuatro (4) deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizado.

3 Deberá preverse dotación de fuentes de beber, juegos infantiles y bancos.



4. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) centímetros de diámetro.
5. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con albero; en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
6. Las plantaciones de arbolado se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.

Artículo 177. Red telefónica

1. Se diseñará de acuerdo con la normativa específica de la Compañía Telefónica Nacional de España, según las características del área ordenada.
2. Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán preferentemente por espacios públicos, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes:
 - A) El cálculo y dimensionamiento de las redes de alimentación y distribución se hará de acuerdo con las estimaciones de previsión de la demanda que correspondan a la categoría y uso de los edificios, según los siguientes baremos:

Viviendas de utilización permanente:	1,2 a 2 líneas / viv.
Viviendas de utilización temporal:	1 a 1,5 líneas / viv.
Oficinas:	0,1 a 0,5 líneas / m ² útil
Locales comerciales:	1 a 2 líneas / local

En edificios que por su singularidad de uso merezcan un tratamiento especial, se podrán aplicar criterios de dimensionamiento diferentes de los anteriores.

- B) Las redes serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea. Por su propia naturaleza, las redes de alimentación se instalarán en infraestructuras canalizadas; las redes de distribución y dispersión se podrán acoger a la excepcionalidad antes citada, en cuanto a la conveniencia de utilizar fachadas existentes u otro tipo de infraestructura aérea.



C) Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características externas se ajustarán de acuerdo con los criterios estéticos y de composición previstos en otros apartados de estas normas.

D) Los proyectos de edificación plurifamiliar y urbanización incorporarán la correspondiente separata de instalaciones telefónicas, diseñada de acuerdo con la normativa de Telefónica de España, debiendo los promotores asumir la competencia que corresponda a la disposición de infraestructuras en propiedad privada o a la habilitación de un cuarto de instalaciones telefónicas, si se evidenciara su necesidad a través de las previsiones de demanda.

E) Como elementos de interconexión entre las redes de alimentación y distribución se podrán instalar en terrenos de dominio público armarios sobre pedestal, debiendo justificar el solicitante su instalación en este caso.

3. Estas condiciones de urbanización son asimismo de aplicación en suelo urbano.



4.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN

El presente Capítulo se adjuntan los siguientes Cuadros y Fichas:

4.1.- CUADRO DE SUPERFICIES REGISTRALES Y SOBRE MEDICIÓN.

4.2.- CUADRO SINTÉTICO DE CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

4.3.- CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

4.4- CUADRO DE RESERVAS.

4.5.- CUADRO DE USOS Y SUELO NETO EDIFICABLE.

4.6.- CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS,
EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS.

4.7.- CUADRO DE MANZANAS EDIFICABLES.



4.1.- CUADRO DE SUPERFICIES REGISTRALES Y SOBRE MEDICIÓN

	PROPIEDAD	SUPERFICIE REGISTRAL (M ²)	SUPERFICIE SOBRE MEDICIÓN (M ²)	OBSERVACIONES	%
A	GARDY SEVILLA S.A.	10.104,50	9.660,51		3,17
B	PAVIMENTOS Y PREFABRICADOS SÁNCHEZ-HARO, S.L.	35.571,00	35.382,58		11,6
C	PAVIMENTOS Y PREFABRICADOS SÁNCHEZ-HARO, S.L.	20.955,80	21.788,03		7,14
D	D. GABRIEL RICO OLIVA Y D ^a . SALUD VERGARA SÁNCHEZ	22.081,00	20.647,80		6,77
E	DISTRIBUYTRANS, S.L.	9.748,32	10.327,39		3,38
F	EXPLOTACIONES RÚSTICAS CONTRERAS, S.L.		99.903,26	En varias escrituras y de manera conjunta con otras parcelas.	32,74
G	D. APOLONIO CASTRO CRESPO	18.174,40	13.233,59		4,34
H	ESTACIÓN DE SERVICIO SAN FRANCISCO JAVIER, S.A.	7.000,00	2.699,22		0,88
I	FAMILIA CAPDEVILA		375,04	No aparece superficie registral	0,12
J	D. GABRIEL RICO OLIVA Y D ^a . SALUD VERGARA SÁNCHEZ	6.577,16	6.579,68		2,16
K1	D. RAFAEL BUENO ROMERO Y D ^a . M ^a ROSA MAYÉN FUENTES		7.117,98	En escritura conjunta con resto de parcela	2,33
K2	DECATHLON ESPAÑA, S.A.	49.150,00	49.150,32		16,11
L	CONFEDERACIÓN HODROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR		21.985,47	No aparece superficie registral	7,2
M	JUNTA DE ANDALUCÍA. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS.		6.295,93	No aparece superficie registral	2,06
			305.146,80 30,51 Ha		100



4.2.- CUADRO SINTÉTICO DE CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Concepto	Magnitudes	%	Observaciones
a) Superficie Total Sector	305.146,80 m ²	100%	.....
b) Sistemas Generales Interiores	.....	.....	.....
e) Superficie viario público	93.892,64m ²	30,77%	.....
d) Superficie parques-jardines (cesión obligatoria-gratuita)	30.692,47 m ²	10,06%	En varias parcelas
e) Superficie equipam. deportivo (cesión obligatoria-gratuita)	6.130,00m ²	2,00%	Agrupados en una parcela junto a SIPS
f) Superficie SIPS (social-público) (cesión obligatoria-gratuita)	3.071,81 m ²	1,01%	Agrupado en una parcela junto a Deportivo
g) Superficie Edificable (excluyendo cesiones)	171.359,88 m ²	56,16%	
i) Manzanas (superficie total) (incluyendo cesiones)	211.254,16 m ²	69,23%	
j) Dotación de aparcamientos	1 plaza cada 100 m ² construídos		Según Ordenanza



Cód. Validación: 3EH39THYQH5PHCLYTR5YPC6QLY | Verificación: <https://ciudadcalata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 88

Concepto	Magnitudes	%	Observaciones
k) Edificabilidad total	139.827,57 m ²	98.71%	Según Programa de Actuación Urbanística
1) Edificabilidad por usos: (desglose de "k")	le:16.158,98 m ² li :53.780,75 m ² T :69.887,84 m ²	11,56% 38,46% 49,98%	..... ..... .....
	<u>Total: 139.827,57 m²</u>	<u>100,00%</u>	.....
m) Índice de Edificabilidad (bruta)	0,4582 m ² /m ²		139.827,57/305.146,80
n) Aprovecham. materializable (en el Sector = APP)	126.645,10 u.a.		Coincide con el Aprov. Total
o) Índice de Edificabilidad (sobre superf. edific. "g")	0,8160 m ² /m ²		139.827,57 / 171.359,88
p) Desglose superf. edificable (sobre y bajo rasante)	S.R.: 139.827,57 m ² B.R.: Según PGOU		
q) Altura máxima Edificable (sobre y bajo rasante)	S.R.: 1-5 plantas B.R.: 2 plantas		Según Ordenanzas PAU
r) Repercusión de costes (urbaniz. viario/suelo neto)	31.66 € 1 m ² bruto		sobre "a"



4.3.- CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR PALMETILLO								
DENOMINACION:		PALMETILLO			PLANO N°:			
CLASE DE SUELO:		Urbanizable Programado Industrial			FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial			
SUPERFICIE (Hectáreas)		TOTAL:30,51		SIN S.G.:30,51		S.G. INTERIORES: —		
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada								
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación			PROGRAMACIÓN:			
OBJETIVOS								
<ul style="list-style-type: none"> - Legalización de construcciones y edificaciones consolidadas. - Dotación al Sector de servicios y equipamientos. - Ordenación de futuros y actuales viales, accesos y conexiones con las vías principales y, en particular, con el SUNP-15. - Mejora visual del Sector. 								
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS)								
MÁXIMA VALOR P.PARCIAL MÍNIMA	VIVIENDA EN REGIMEN PROTEGIDO		VIVIENDA EN REGIMEN LIBRE		INDUSTRIA		TERCIARIO	TOTAL
	COLECTIVA	UNIFAMILI.	COLECTIVA	UNIFAMILI.	INTENSIVA	EXTENSIVA		
	-	-	-	-	80.000,00	40.000,00	70.000,00	141.649,00
	-	-	-	-	52.286,78	24.460,58	64.901,63	141.649,00
-	-	-	-	30.000,00	-	20.000,00	50.000,00	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR:			126.645,10 u.a		N° MÁXIMO DE VIVIENDAS:		-	
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR			0,41503 u.a. / m ²		EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR S.G. INTERIORES:		-	
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS								
	ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	SIPS	COMERCIAL*	TOTAL		
M ² SUELO TOTALES	30.514,68	-	6.102,96	3.051,48	3.051,48	42.720,60		
OBSERVACIONES:								
<ul style="list-style-type: none"> - Ejecución de arterias principales de agua en conexión con conducción general existente. - Ejecución de colector hasta conectar con el existente aguas abajo. - Ejecución de tramo de línea de alimentación eléctrica hasta conexión con red existente de media tensión. - Ejecución del paso sobre el Canal del Bajo Guadalquivir hasta su conexión con el SUNP 15, en el 59,75% establecido por Ayto. - Usos no industriales y comerciales con frente a la A-3109. - Localización de la zona verde en los frentes Norte y Este. - Cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento en parcela neta y libre de cargas. 								
* La reserva para comercial no es pública.								



4.4.- CUADRO DE RESERVAS

CUADRO DE RESERVAS	
RESERVAS	M ²
ÁREAS LIBRES	30.692,47
DEPORTNO	6.130,00
S.I.P.S.	3.071,81
TOTALES	39.894,28

LAS DOTACIONES LOCALES SUPONEN UN 13,07% DEL TOTAL DEL SECTOR (305.147,80 M²)



Cód. Validación: 3EH39THYQH5PHCLYTR5YP6QLY | Verificación: <https://ciudadcalcaia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 88

4.5.- CUADRO DE Uso Y SUELO NETO EDIFICABLE

CUADRO DE USOS Y SUELO NETO EDIFICABLE						
	LUCRATIVO			NO LUCRATIVO		
	le	li	T	ESPACIOS LIBRES	EQUIPA- MIENTO	VIARIO
NºMANZANA	8,25	1C,2,3,4,7 12,13,16,1 7 18,22,28	1A,5,6,9,10 14,15,19,2 0 23,24,26 27B,29	1B,11,21 27A,27C,30	1D,1E	-----
SUPERFICIE S (M2)	31.931,6 3	62.225,94	77.202,31	30.692,47	9.201,81	93.892,64
TOTALES	171.359,88 M2 (56,16 % DEL SECTOR)			133.786,92 M2 (43,84% DEL SECTOR)		



Cód. Validación: 3EH39THYQH5PHCLYTR5Y P6QLY | Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 88

4.6.- CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS							
USOS GLOBALES		USOS PORMENORIZADOS			MANZANA N°	EDIFICABILIDAD MI	APROVECHA- MIENTO U.A.
PRODUCTIVO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	TODAS LAS CATEGORÍAS Y SITUACIONES DEL P.G.O.U.	le	8,25	16.158,98	12.119,24
				li	1C,2,3,4,7 12,13,16,17 18,22,28	53.780,75	44.638,02
	TERCIARIO	COMERCIO	CAT. I, II, III		1A,5,6,9,10 14,15,19,20 23,24,26, 27B,29	69.887,84	69.887,84
		OFICINA					
HOSPEDAJE							
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	sus usos PORMENORIZADOS EN P.G.O.U.						
TOTALES						139.827,57 m ²	126.645,10 u.a.



Cód. Validación: 3EH39THYQH5PHCLYTR5YP6QLY | Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 88

4.7.- CUADRO DE MANZANAS EDIFICABLES

MANZANA	SUP. TOTAL MANZANA	SUP. MANZANA EDIFICABLE	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES DE MANZANAS	EDIFICABILIDAD PORUSOS LUCRATIVOS	APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (U.A.)	ORDENANZA	ALTURA
IA	8663,2	3122,0	5541,2	15274,2	15274,2	T	V
IC	3388,9	3388,9	0 00	2711	2250,2	Ii	II
2	5894,7	4212,3	1682	4715,8	3914,1	Ii	II
3	9263,2	7232,0	2031,2	7410,6	6150,8	Ii	II
4	4315,1	3214,2	1100,8	3452,1	2865,2	Ii	II
5	2467,2	1756,5	710 75	2467,2	2467,2	T	III
6	3206,9	2381,4	825 54	3206,9	3206,9	C	III
7	4867,4	3373,2	1494,2	3893,9	3232,0	Ii	II
8	12643,3	10173,8	2469,4	7585,9	5689,4	Ie	III
9	3707,3	2753,6	953 73	3707,3	3707,3	T	III
10	3933,7	2953,6	980,14	3933,7	3933,7	T	III
12	4605,4	3012,7	1592	3684,3	3058,0	Ii	n
13	8049,1	5780,2	2268,9	6439,3	5344,6	Ii	II
14	3730,2	2769,0	961,27	3730,2	3730,2	T	III
15	3425,3	2484,6	940,68	3425,3	3425,3	T	III
16	8384,6	6634,0	1750 64	6707,7	5567,4	Ii	II
17	4605,4	3012,7	1592,7	3684,3	3058	Ii	II
18	4223,9	2606,0	1617,8	3379,1	2804,7	Ii	II
19	3730,2	2769,0	961,27	3730,2	3730,2	T	III
20	2545,8	1668,0	877 77	2545,8	2545,8	T	III
22	4627,7	2872,0	1755,6	3702,1	3072,7	Ii	II
23	3836,9	2587,6	1249	3836,9	3836	T	III
24	1700,5	868,31	832,26	1700,5	1700,5	T	III
25	14288,3	10971,6	3316,7	8572,9	6429,7	Ie	III
26	6387,0	4831,8	1555,1	6387,0	6387,0	T	III
27B	3759,8	601,42	315R,4	1804,2	1804	T	III
28	5000,0	3693,6	1306,3	4000,0	3320,0	Ii	II
29	26107,6	21953	4154	14137,7	14137	T	III
TOTAL	171359,8	123678	476818	139827,5	126645,1		

5.- MODO DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

El presente Plan Parcial define, como es su potestad, una única Unidad de Ejecución para la gestión y desarrollo del mismo, que se desarrollará por el Sistema de Actuación de COMPENSACIÓN, de iniciativa privada, y se llevará a cabo a través de:

- A.- Proyecto de Bases de Actuación y de Estatutos de la Junta de Compensación
- B.- Proyecto de Urbanización
- C.- Proyecto de Compensación (Parcelación).



A.- El Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos, promovido por al menos un 60% de los propietarios de la Unidad de Ejecución, se podrá tramitar simultáneamente al Plan Parcial.

Con la Aprobación Definitiva del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos, certificada por el Ayuntamiento, se podrá elevar a escritura pública en constitución la correspondiente Junta de Compensación.

B.- El Proyecto de Urbanización podrá promoverse por los propietarios mayoritarios de la U.E. para su tramitación en el Ayuntamiento, a reserva de su ratificación por la Junta de Compensación en su acto constitutivo.

El Proyecto de Urbanización de la U.E. se ejecutará adjudicándose las obras por la Junta de Compensación, y sufragándolas con cargo a los miembros en función de su participación porcentual.

C.- El Proyecto de Compensación se someterá internamente a los miembros de la Junta y, una vez aprobados, se elevará al Ayuntamiento para su ratificación. Producida ésta, se elevará a escritura pública para la cancelación de las fincas matrices y el alta de las parcelas y manzanas nuevas con su edificabilidad, para su debida inscripción registral.

El Proyecto de Compensación es el que lleva a cabo los deberes de cesión y equidistribución necesarios, junto con el de urbanización, para la apropiación por los propietarios de los aprovechamientos atribuidos a las parcelas.

Una vez producidas las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento y la equidistribución entre los miembros de la Junta, siendo cada propietario titular de las parcelas edificables previstas en el Plan Parcial, se podrán acometer las edificaciones.

El exceso de aprovechamiento correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo, se localiza en parcela neta, libre de cargas urbanísticas.

Normalmente, en ausencia de convenio, se fijarán las parcelas edificables que corresponden al exceso en el Proyecto de Compensación de la U.E., incorporándose el Ayuntamiento como propietario más a las cargas y beneficios de la Junta de compensación, para la disposición de las parcelas edificables, bien directamente o para su transmisión ulterior.

6.- COMPROMISOS ENTRE PROMOTORES Y AYUNTAMIENTO

Los propietarios de suelo del Sector “Palmetillo” vendrán condicionados a establecer y transcribir para las transacciones y operaciones que realicen sobre los mismos, el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas del presente Plan Parcial.



Los compromisos de desarrollo urbanístico del mismo podrán recogerse en el correspondiente Acta de Compromisos de la Junta de Compensación, a desarrollar en el Proyecto de Compensación y de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento, en la Aprobación Definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos, nombrará su representante en la Junta de Compensación, que será miembro de la misma y vocal de su Consejo Rector.

Los compromisos se resumen en los siguientes apartados:

- 1.- Cesión obligatoria y gratuita, escriturada e inscrita, de los terrenos destinados a Sistemas Locales y de aquellos en los que se localice el exceso de aprovechamiento real susceptible de apropiación por los propietarios, que es el siguiente:

Aprovechamiento susceptible de Apropiación = $90\% \times S \times AT$.

Los citados terrenos se localizarán en parcela neta y libre de cargas urbanísticas.

- 2.- Cerramiento de las parcelas dotacionales en las condiciones que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.
- 3.- Ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios de carácter local definidos en el Proyecto de Urbanización correspondiente, con los criterios y normas convenidos con las compañías suministradoras.
- 4.- Tratamiento y ajardinamiento del talud del Canal del Bajo Guadalquivir.
- 5.- En relación con la ejecución del puente sobre el canal:
 - Financiación del coste del mismo en colaboración con los propietarios del Sector SUNP 15, en la proporción del 59,75 %.
 - Presentación del Proyecto Básico y de Ejecución del puente con carácter previo a la Aprobación Inicial del Proyecto de Urbanización.
 - Presentación de aval por la cuantía correspondiente a su cuota de participación, antes de la Aprobación Definitiva del mencionado Proyecto de Urbanización.
 - Ejecución anticipada de las obras comprendidas en el citado proyecto por parte de la Junta de Compensación, antes del otorgamiento de licencias de ocupación en la misma o de recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.
- 6.- Constitución de la Entidad de Conservación:

"El régimen de mantenimiento y conservación de las dotaciones relativas a sistemas espacios libres de dominio y uso público, aparcamientos y redes viarias, debe corresponder



urbanizador a través de la Junta de Compensación y, posteriormente, por la Entidad de Conservación; que deberá constituirse con carácter indefinido, previéndose la transmisión a las compañías suministradoras de los servicios que puedan ser directamente gestionados por ellas.

En toda escritura de transmisión y explotación de fincas en el Sector o área de actuación, se reflejarán las obligaciones referentes a dicha conservación, que deberá asumir obligatoriamente cada uno de los propietarios que deba integrarse en dicha Entidad, en garantía de su seguridad jurídica; dando cuenta de la transmisión efectuada al Ayuntamiento."

- 7.- La Recepción Provisional por el Ayuntamiento, abrirá un período de garantía de 1 año para la Recepción Definitiva, para el uso público de los viales y la devolución de los avales o fianzas depositadas de forma completa, parcial o desglosada por servicios que sean aceptados o puestos en uso.
- 8.- Los presentes compromisos podrán ser subrogados, en su caso, por los propietarios de por sí y por la propia Junta, a los futuros compradores, sean también éstos promotores-urbanizadores, promotores de edificación, compradores finales de parcelas o co-propietarios de viviendas.

7.- GARANTÍAS Y MEDIOS ECONÓMICOS DE LOS PROMOTORES

7.1.- GARANTÍAS A CONSTITUIR

Para la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos que contraen las entidades promotoras con el Ayuntamiento, según el párrafo "C" del Art. 46 del vigente Reglamento de Planeamiento, se establece el importe de 6% del coste total de la urbanización como aval o garantía, que deberá presentarse con carácter previo a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial. Antes de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, la entidad promotor deberá constituir una garantía del 10% calculado por los técnicos municipales con arreglo al coste d



las obras (Art. 27.2 Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. municipal de Alcalá de Guadaíra). Dicho aval sustituirá al aval de planeamiento señalado anteriormente. Estas garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante avales bancarios, caja de ahorros o entidad de crédito. El coste de dichas garantías será sufragado como un gasto común más por la Junta de Compensación, una vez se constituya.

7.2.- MEDIOS ECONÓMICOS DE LOS PROMOTORES

Los medios económicos necesarios para llevar a cabo la realización de la urbanización descrita por parte de los promotores y de la Junta de Compensación, son los siguientes:

Recursos propios:

- Capitales sociales.
- Recursos propios de las entidades o personas.
- Patrimonio de las entidades o personas.
- Solvencia de los socios.
- Valor de los terrenos aportados. Fuentes financieras:
- Créditos de las sociedades, socios y personas.
- Préstamos hipotecarios sobre los terrenos.
- Préstamos hipotecarios sobre las promociones.
- Beneficios derivados de la venta de los productos.

El coste de la urbanización, vendrá establecido y desglosado, siendo este coste asumible por la cuantía de las promociones edificatorias a realizar; lo que garantiza su ejecución por los promotores urbanizadores y edificadores, en su caso.



DOCUMENTO II : Ordenanzas Regulatoras

Las presentes Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial del Sector Industrial denominado "Palmetillo", reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación 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 Parcial.

A.- GENERALIDADES Y DETERMINACIONES DE CONCEPTOS

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

B.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

La Calificación del mismo, y sus Sistemas, con la expresión detallada de los usos pormenorizados, viene reflejada en los planos del presente Plan Parcial, así como descrita en el apartado 2.8 de la correspondiente Memoria.

C.- MODIFICACIONES PUNTUALES O PLANES ESPECIALES DEL PLAN PARCIAL

Cuando las modificaciones sean de tal naturaleza que impliquen un cambio de tipología ordenanza, dentro de los previstos en el P.G.O.U., o apertura de nuevas calles, se podrá realizar una Modificación Puntual del Plan Parcial o Plan Especial según corresponda, sin que por ello puedan alterar los parámetros máximos asignados de aprovechamiento.

D.- ESTUDIO DE DETALLE Y/O PROYECTOS DE PARCELACIÓN

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

Las parcelaciones propiamente dichas, serán objeto de proyectos separados de parcelación manzana o por grupos de manzanas, dentro del Plan Parcial.



E.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización se redactarán para cada una de las Unidades de Ejecución 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 Parcial.

F.- NORMAS DE EDIFICACIÓN: CONDICIONES TÉCNICAS

Se estará a lo dispuesto 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

Igualmente, se regularán según el Texto del P.G.O.U. con referencia a los epígrafes de Condiciones de Edificación, Volumen, Usos, etc..., que se contienen en el Título IX.

H.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA DEL PLAN PARCIAL

Se adjuntan las Ordenanzas específicas de cada zona del presente Plan Parcial, con referencia a las correspondientes del P.G.O.U. para suelo urbano, pero con la amplitud que es permitida a la implantación de Ordenanzas al suelo Urbanizable.

I.- ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN

I.1.- Ordenanza de Uso Industrial

Coincide básicamente con el Título X. Capítulo 6. Ordenanza nº 5 del P.G.O.U. en suelo urbano sobre edificación de Uso Industrial. (Excepto en edificabilidades. Ver apartado 4.7 de la Memoria del presente Plan Parcial).

División en grados:

Grado 1º: Industrial Intensiva (En planos denominados "li").

Grado 2º: Industrial Extensiva (En planos denominados "le").



I.2.- Ordenanza Uso Terciario

Coincide básicamente con el Título X. Capítulo 7. Ordenanza nº 6 del P.G.O.U. en suelo urbano sobre edificación de Uso Terciario. (Excepto en edificabilidades. Ver apartado 4.7 de la Memoria del presente Plan Parcial).

I.3.- Ordenanza Uso Equipamiento y Servicios Públicos

Coincide básicamente con el Título X. Capítulo 8. Ordenanza nº 7 del P.G.O.U. en suelo urbano sobre edificación de Uso Equipamiento y Servicios Públicos.

CAPITULO 1.- USO INDUSTRIAL

Artículo 1 . *Ámbito y tipología*

1.-Su ámbito de aplicación será sobre las zonas delimitadas en la documentación gráfica aportada con los códigos:

Grado 1º: Industrial Intensiva (En planos denominada li).

Grado 2º: Industrial Extensiva (En planos denominada le).

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

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 2. *Clasificación en grados*

A efectos de aplicación de las condiciones de la edificación en la zona se distinguen dos grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación planimétrica con los códigos indicados anteriormente para cada manzana:

Grado 1º (li): Manzanas 1C, 2, 3, 4, 7, 12, 13, 16, 17, 18, 22 y 28

Grado 2º (le): Manzanas 8 y 25

Artículo 3. *Uso característico*

El uso característico es el Industrial en todas las categorías y situaciones que el P.G.O.U. establece



Artículo 4. Usos compatibles

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

Grado 1º (Subzona li):

a) Productivo:

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

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

c) Aparcamiento en superficie.

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 (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Productivo:

- Hospedaje
- 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. Los servicios infraestructurales y los servicios urbanos se admitirán en cualquier planta.



SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 5. *Condiciones de la parcela*

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.

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

Artículo 6.- *Posición del edificio respecto a la alineación exterior.*

- 1.- En correspondencia con el Plano de Altura y Alineaciones de la documentación planimétrica aportada, salvo en la manzana M8 donde la edificación existente prevalecerá sobre la citada limitación.
- 2.- El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento de 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 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 concordancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.



Artículo 7.- Separación a linderos

1.- La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y trasero se establece para cada Subzona:

Grado 1º: No se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros; siempre y cuando no se generen medianeras vistas.

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 Sección 5ª del Capítulo 3 del Título VII de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., prevaleciendo el mayor valor de las resultantes.

Artículo 8.- Ocupación de la parcela.

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

Grado 1º y 2º: Será la resultante de aplicar retranqueos fijados en relación a la alineación exterior y linderos laterales y trasero, en cada caso, y en cualquiera de ellos respetando las superficies libres que se indican en el apartado "4.7. Cuadro de Manzanas Edificables" de la memoria del presente Plan Parcial para cada manzana o parcela.

Artículo 9.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1.- El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada Subzona, corresponderá los especificados en el apartado "4.7" de la memoria, anteriormente indicado.

Artículo 10.- Altura de la edificación

1.- La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada Subzona en: Grado 1º: Dos (Baja+ 1)

Grado 2º: Tres (Baja+ 2)

2.- La altura máxima total en metros se establece para cada Subzona 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, tras su procedente justificación.

El plano O.4 "Alturas y Alineaciones" establece las medidas de aplicación a cada parcela.

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

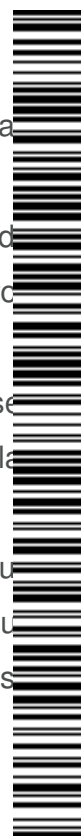
Artículo 11.- *Salientes en la alineación oficial exterior*

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

Artículo 12.- *Condiciones de los minipolígonos industriales.*

1.- En ambas subzonas 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 superior 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 del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela delimitada por linderos y la alineación exterior.
 - D.- El espacio libre común se escriturará proindiviso.
 - E.- No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señala para el grado que le es de aplicación.
 - F.- Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo dieciséis (16) metros. En todo caso, la sección del viario no será inferior a 14,50 metros en vías de doble sentido, y a 12 metros en vías de sentido único.
 - G.- 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 una 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



Cód. Validación: 3EH39THYQH5PHCLYTR5YP6QLY | Verificación: <https://ciudadcalata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 88

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 necesaria la aprobación de 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 13.- Dotación de aparcamientos

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 vehículo pesados relacionados con la actividad industria

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 14.- 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 citadas cercas serán opacas hasta 1,20 m. De altura obligatoriamente. En Uso Industrial Extensivo, además de cumplirse esta limitación, podrá ejecutarse la totalidad del vallado opaco, dependiendo de que las características del uso desarrollado así aconsejen.
- C.- 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

CAPÍTULO II.- USO TERCIARIO

Artículo 15.- Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos la documentación gráfica aportada, con el código "T" y "C".



2. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias exenta y entremedianeras.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 16.- Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguirán dos grados que comprenderán los terrenos señalados en los planos de "Calificación y Usos" y de "Superficies, Edificabilidades y Ordenanzas de Aplicación", con los códigos "T" y "C".

Grado 1º (T): Manzanas 1 A, 5, 9, 10, 14, 15, 19, 20, 23, 24, 26, 27B y 29

Grado 2º (C): Manzana 6

Artículo 17.- Usos característicos.

Grado 1º: Los usos característicos son los de hospedaje, oficinas, sanitario y comercio en todas las categorías recogidas en el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra. Quedarán excluidas las grandes superficies de tipo alimentario.

Grado 2º: Comercial, salvo grandes superficies de tipo alimentario.

Artículo 18.- Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

Grado 1º:

- a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados de socio-cultural, deportivo y público-administrativo.
- e) Industrial ligado a la actividad terciaria principal.
- d) La parcela 27B será compatible con el uso Servicios Urbanos Infraestructurales.

- e) Aparcamientos en superficies.



Grado 2º:

Cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera en el desarrollo de la actividad propia del uso característico.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 19.- *Condiciones de las parcelas*

Se permitirán futuras segregaciones de parcela mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación y con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 200 m²

Frente mínimo: 10 metros

Las manzanas 5, 6, 9, 10, 14, 15, 19, 20, 23 y 24, no podrán tener sólo fachada a la calle de servicio, al ser ésta una vía prevista para carga y descarga.

Artículo 20.- *Posición de la edificación*

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

- a) No queden medianeras al descubierto.
- b) Se cumplan las alineaciones marcadas en el plano de "Alturas y alineaciones" del presente Plan Parcial.
- c) En la parcela 27B, se permitirán construcciones auxiliares (marquesinas, cubiertas sin cerrar por ninguno de sus lados,...) para satisfacer los usos permitidos en la parcela, siempre que obtengan la correspondiente autorización por parte de los Servicios Municipales.

Artículo 21.- *Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento*

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, será el consignado en el apartado 4. "Cuadro de Manzanas Edificables" y en el correspondiente "Plano de Superficies Edificabilidades y Ordenanzas de aplicación" del Plan Parcial.

Artículo 22.- *Altura de la edificación*

1. La altura máxima de la edificación, en número de plantas, es la que figura con números romanos en el plano de "Alturas y Alineaciones" de los planos de ordenación del Plan Parcial, y en el apartado 4.7 "Cuadro de Manzanas Edificables" de la correspondiente memoria.



2. La altura máxima de pisos será:
 - En planta baja: cinco (5) metros.
 - En planta piso: tres con cincuenta (3,50) metros.
3. En los supuestos en que, por motivos especiales, fuera precisa una altura superior a la establecida en los apartados anteriores, deberán ser justificadas en función de las necesidades concretas de la instalación.

CAPÍTULO III.- USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 23.- *Ámbito y características*

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de la documentación gráfica aportada, con los códigos "D" y "S.I.P.S."
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 24.- *Uso característico*

El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

D: Uso Deportivo.

S.I.P.S.: Servicio de Interés Público y Social en todas sus categorías.

Artículo 25.- *Usos compatibles*

1. En las parcelas calificadas para uso de Equipamiento y Servicios Públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
2. En todas las parcelas calificadas para uso de Equipamiento y Servicios Públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico Educativo.



SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 26.- *Posición de la edificación*

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto.

Artículo 27.- *Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento*

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se regula por la aplicación de los índices, en función del uso característico:

Deportivo:	0,7 m ² / m ²
S.I.P.S.:	2,0 m ² / m ²

Artículo 28. *Altura de la edificación*

La altura máxima de la edificación será la establecida en el plano de "Alturas y Alineaciones" del presente Plan Parcial, si bien éstas podrán ser modificadas previa justificación en función de las necesidades concretas de la instalación.



DOCUMENTO III: Plan de Etapas

El plan de Etapas del presente Plan Parcial se ejecutará en una única Unidad de Ejecución.

La Ficha Urbanística de la misma será:

GESTIÓN	FICHA URBANÍSTICA			
	SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
	INICIATIVA	PRIVADA		
	PROGRAMA	_____		
INSTRUMENTOS	P. URBANIZACIÓN			
ORDENACIÓN		SUPERFICIE BRUTA-----	305.146,80 m ²	
		EDIFICABILIDAD-----	139.827,57 m ²	
		APROVECHAMIENTO-----	126.645,10 u.a.	
		ASA-----	113.980,59 u.a.	
	CESIONES	DOTACIONES LOCALES PÚBLICOS:		
			ESPACIOS LIBRES-----	30.692,47 m ²
			DEPORTIVO-----	6.130,00 m ²
			S.I.P.S.-----	3.071,81 m ²
			VIARIO-----	93.892,64 m ²
			SISTEMA GENERAL	_____



Cód. Validación: 3EH39THYQH5PHCLYTR5YP6QLY | Verificación: <https://ciudadcalata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 88

El desarrollo en el tiempo del Plan de Etapas de acuerdo a lo indicado en el Art. 157 de la Normativa del P.G.O.U., será el siguiente:

A.- Presentación del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos en el plazo máximo de seis (6) meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

B.- Constitución de Junta de Compensación en el plazo de dos (2) meses, desde la Aprobación Definitiva del correspondiente Proyecto de Bases y Estatutos.

C.- Presentación del Proyecto de Compensación y de Urbanización, suscrito por la Junta de Compensación, en el plazo máximo de seis (6) meses desde la constitución de la Junta.

Las obras de urbanización deberán estar ejecutadas como máximo en el plazo de 4 años a contar desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.

La cesión obligatoria y gratuita de dotaciones (sistemas locales y viarios), se producirá con carácter previo a la urbanización, con la Aprobación Definitiva del Proyecto de Compensación, seguida de su elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

D.- El plazo para solicitar Licencia de Obras será, como máximo, de cuatro (4) años desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.



DOCUMENTO IV: Estudio Económico-Financiero

1.- CRITERIOS GENERALES.

Como último requerimiento, la legislación vigente establece la obligatoriedad de incluir en el Plan Parcial una estimación de costes de las obras necesarias para la urbanización del Sector, donde se deberán incluir, obligatoriamente, todos los gastos referentes a los compromisos adquiridos, por parte de la promotora, en lo que a conexiones con los Sistemas Generales y Locales se refiere, así como los correspondientes a las infraestructuras y suministros.

2.- ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA.

2.1. Coste del suelo.

No se incluirá en el presente estudio económico.

2.2. Expropiaciones e Indemnizaciones.

Analizadas la situación de la propiedad, las actividades en desarrollo y los requerimientos del presente Plan Parcial, esta cantidad podría ser estimada en unos 90.000 Euros.

2.3. Urbanización Exterior.

- Acceso al Sector por A-3109	60.000 Euro
- Puente sobre el Canal del Bajo Guadalquivir (Compartido con SUNP 15).....	185.000 Euro
- Acometida a Subestación "Espaldillas" (Compartido con SUNP 15).....	120.000 Euro
- Conexión con Colector paralelo al cauce del río Guadaira.....	33.600 Euro
<u>Total urbanización exterior.....</u>	<u>398.600 Euro</u>

2.4. Urbanización Interior.

Considerando un gasto medio de 27,00 Euros/m², para su aplicación a la totalidad de la superficie del sector a urbanizar, para los gastos correspondientes a movimientos de tierra, ejecución de redes de suministros, pavimentación, alumbrado y jardinería, la urbanización interior ascenderá a la cantidad de 8.238.964 Euros.



Cód. Validación: 3EH39THYQH5PHCLYTR5YP6QLY | Verificación: <https://ciudadcalata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 88

2.5. Honorarios profesionales.

El importe aproximado de los trabajos de redacción y dirección necesarios tanto de arquitectos como de ingenierías para la ejecución de la urbanización considerada será de 132.200 Euros.

2.6. Gestión y financiación.

Finalmente, la inclusión de los gastos de gestión, notaría y registro, unidos a los gastos de financiación, se estiman en una cantidad alzada de 800.000 Euros.

Analizados los importes anteriormente especificados, el gasto total previsto para la urbanización del Sector Palmetillo asciende a 9.659.764 Euros, suponiendo una repercusión de 31.66 Euros por cada metro cuadrado de suelo bruto y de 68,20 Euros por cada metro cuadrado de techo edificable.



DOCUMENTO V: Constitución de la Entidad de Conservación de la Urbanización

1.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

- 1.- El régimen de mantenimiento y conservación de las unidades de las dotaciones relativas a sistemas de espacios libres de dominio y uso público, aparcamientos y redes viarias, debe corresponder al urbanizador a través de la Junta de Compensación y, posteriormente, a la Entidad de Conservación, que deberá constituirse con carácter indefinido, previéndose la transmisión a las compañías suministradoras de los servicios que puedan ser directamente gestionados por éstas.
2. - A los efectos anteriores, en la Asamblea Constitutiva de la Junta se deberá proceder a la aprobación del proyecto de estatutos de una Entidad de Conservación de las previstas en el artículo 67 y siguientes del Reglamento de Gestión, a la que se deberán incorporar obligatoriamente las personas que sucesivamente se subroguen en los derechos de los miembros de la Junta, debiendo constar dicha obligación en los contratos de enajenación de solares y edificios, donde deberá expresarse la aceptación de beneficios y cargas que se derive de dicha pertenencia, y que se realizará en función del criterio de proporcionalidad general entre los miembros.

La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento, y a cargo de la Entidad de Conservación a partir de dicha recepción.

- 3.- En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de los terrenos respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación como excepción al principio general establecido en las bases.
- 4.- En toda escritura de transmisión y explotación de fincas en el sector o área de actuación se reflejarán las obligaciones referentes a dicha conservación, que deberá asumirlas obligatoriamente cada uno de los propietarios que deba integrarse en dicha entidad e



garantía de su seguridad jurídica, dando cuenta de la transmisión efectuada al Ayuntamiento.

2.- TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS

- 1.- El acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Compensación, producirá la cesión de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afección a los usos previstos en el Plan.
- 2.- La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá en favor de la Administración actuante antes de tres meses desde su Recepción Definitiva por la Junta de Compensación, y podrá referirse a la parte de suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable.
- 3.- La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración actuante, se formalizará en escritura pública o en documento expedido por la misma, con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá la Junta de Compensación.
- 4.- Las parcelas sometidas a cesión, serán entregadas con el cerramiento ejecutado.

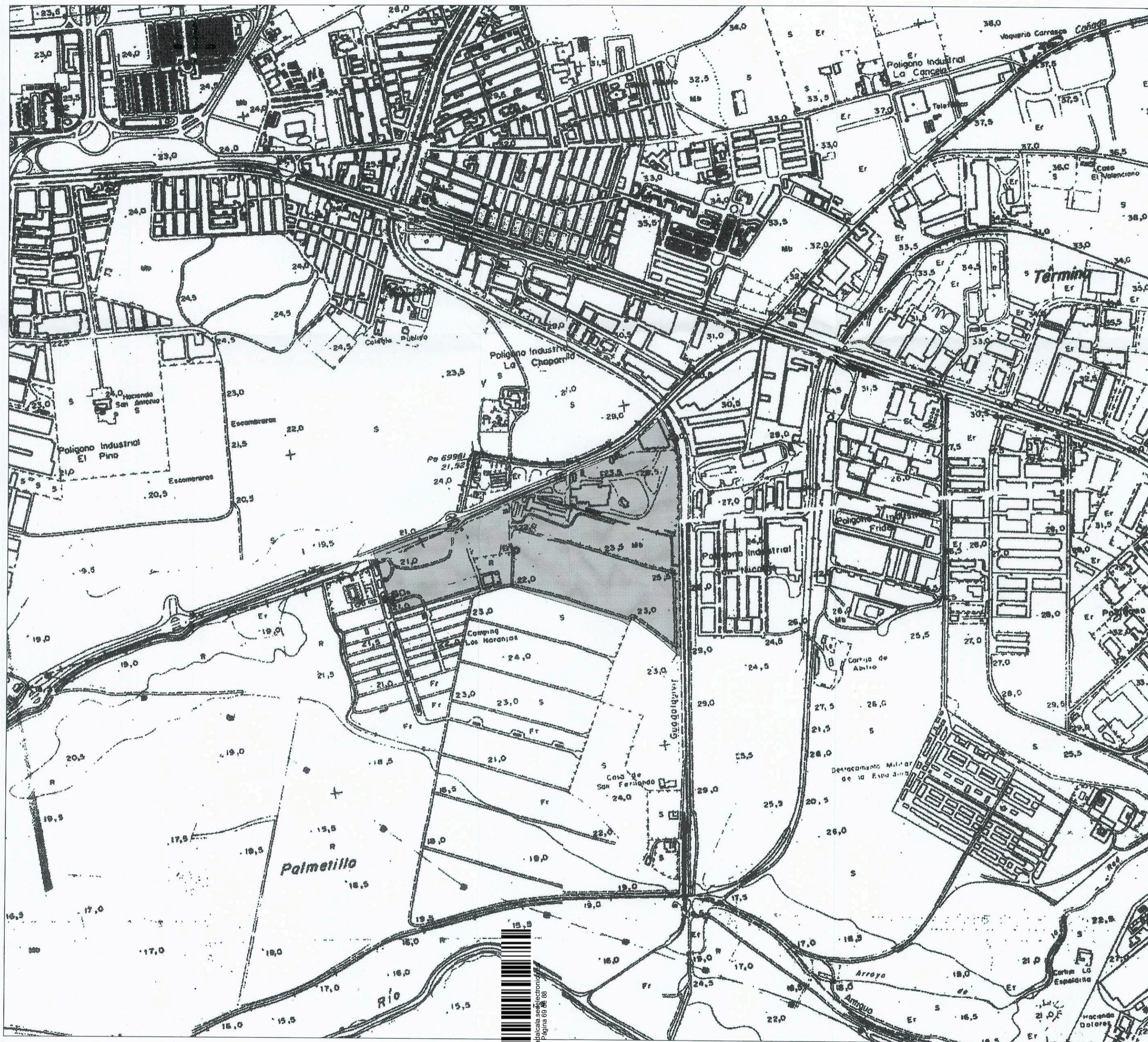


DOCUMENTO VI: Planos

ÍNDICE

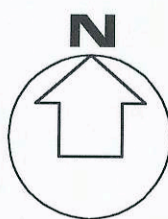
I.- INFORMACIÓN	Escala
I.1.- SITUACIÓN.	1:10.000
I.2.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y TOPOGRÁFICO.	1: 3.000
I.3.- DELIMITACIÓN DE PROPIEDADES.	1: 3.000
I.4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	1: 3.000
I.5.- RED DE SANEAMIENTO.	1: 3.000
I.6.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.	1: 3.000
I.7.- RED ELÉCTRICA.	1: 3.000
I.8.- CANALIZACIONES DE TELEFONÍA.	1: 3.000
O.- ORDENACIÓN	Escala
O.1.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	1: 2.000
O.2.- ZONIFICACIÓN, Usos PORMENORIZADOS Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.	1: 2.000
O.3.- CALIFICACIÓN Y USOS.	1: 2.000
O.4.- ALTURAS, ALINEACIONES Y RASANTES.	1: 2.000
O.5.- SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN.	1: 2.000
O.6.- RED VIARIA Y SECCIONES TIPO.	1: 2.000
O.7.- RED DE SANEAMIENTO.	1: 2.000
O.8.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.	1: 2.000
O.9.- RED ELÉCTRICA.	1: 2.000
O.10.- RED DE TELEFONÍA.	1: 2.000
O.11.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	1: 2.000
O.12.- INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL	1: 5.000



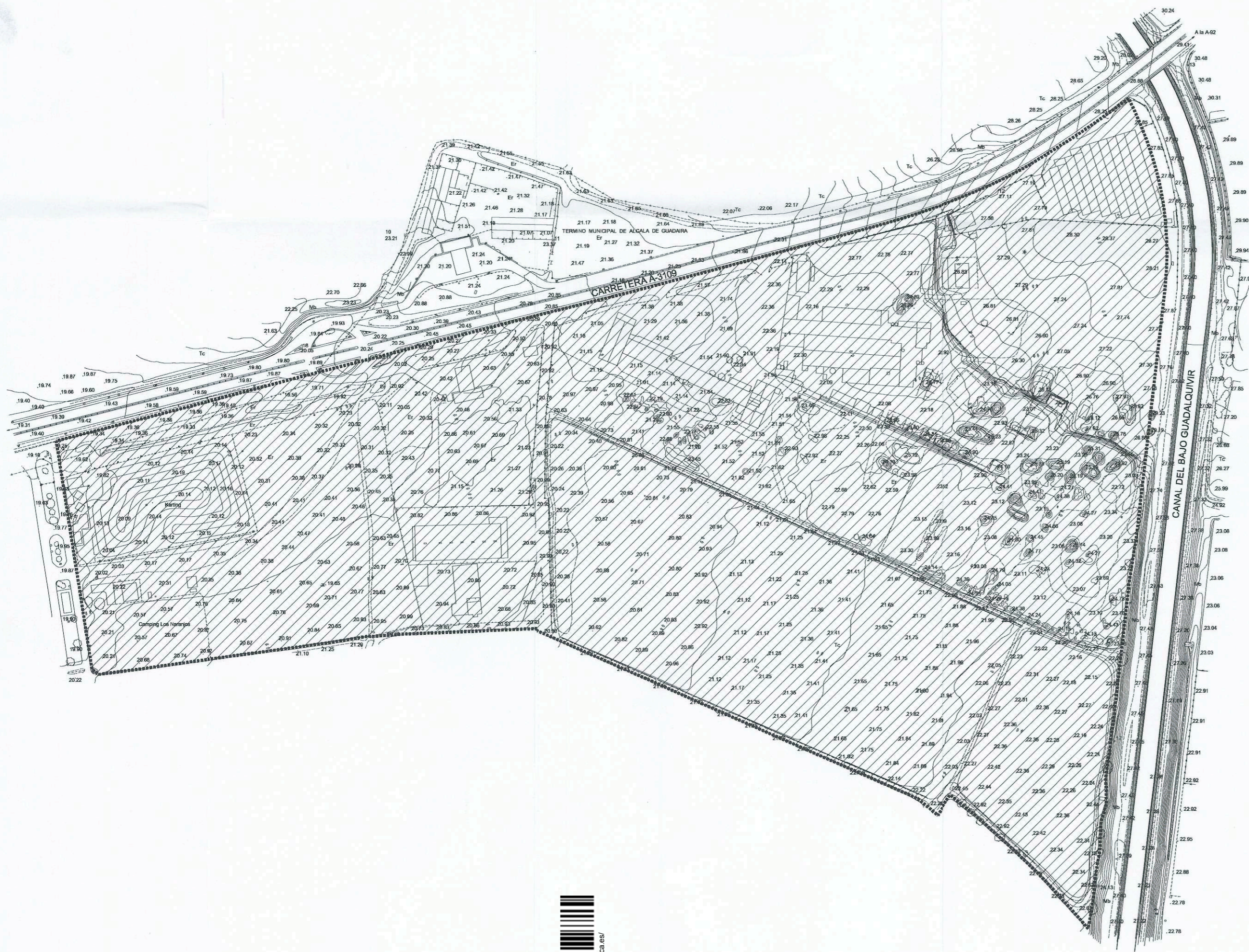



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 05. AGO 05 11055/04T02
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

JUNTA DE COMPENSACIÓN EN CONSTITUCIÓN
 "EL PALMETILLO"



PROYECTO			
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)			
PLANO DE INFORMACION			
SITUACION			
SITUACION	PROMOTOR	ESCALA	FECHA
CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROPIETARIOS DEL SECTOR	1:10000	28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA	ARQUITECTO COLEGADO Nº 3015	Nº PLANO	
ESTUDIO ADO SEVILLA, S.L.	Juan Carlos Reina Fernández	1.1	




COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 05. AGO 05 11055/04702
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

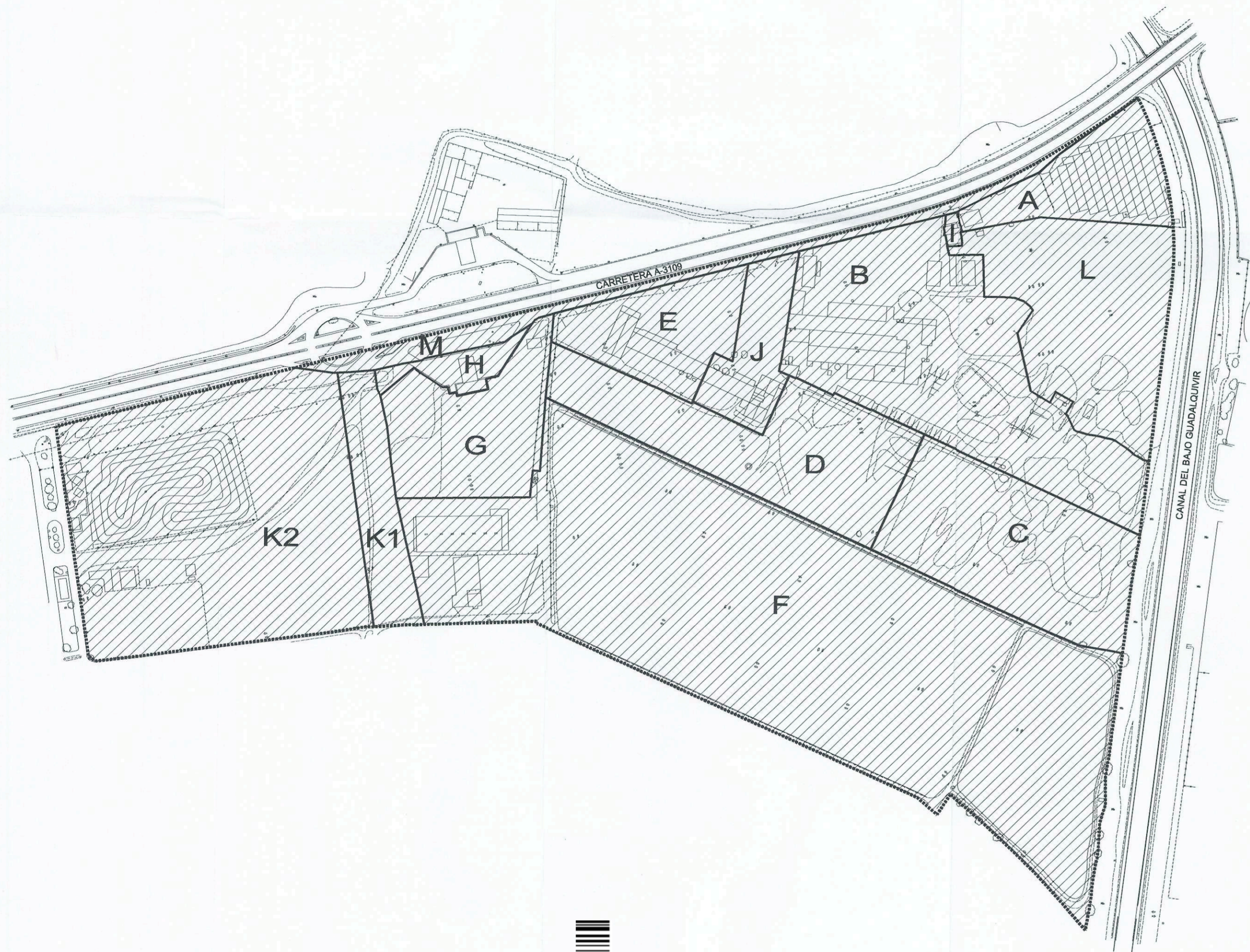
JUNTA DE COMPENSACION
 EN CONSTITUCION
 "EL PALMITILLO"



Cod. Validación: 3E383D11Y2155P4Q2N7R9Y4Q2Y | Verificación: <https://sede.sede.gob.es/validacion>
 Documento firmado electrónicamente en la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 88

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 305146.80 m²
DELIMITACION SECTOR

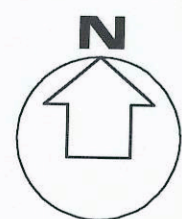
PROYECTO PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMITILLO". ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)			
PLANO DE INFORMACION DELIMITACION DEL SECTOR Y TOPOGRAFICO			
SITUACION CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROMOTOR PROPIETARIOS DEL SECTOR	ESCALA 1:3000	FECHA 28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA:  ESTUDIO A.D. SEVILLA, S.L.	ARQUITECTO COLEGIADO Nº 3015  Juan Carlos Reina Fernández	Nº PLANO 1.2	



PROPIEDAD	SUP. REGISTRAL (m ²)	SUP. MEDICIÓN (m ²)	OBSERVACIONES	%
A GARDY SEVILLA, S.A.	10104.80	9660.51 m ²		3.17 %
B PAVIMENTOS Y PREFABRICADOS SÁNCHEZ-HARO, S.L.	35571.00	35382.58 m ²		11.60 %
C PAVIMENTOS Y PREFABRICADOS SÁNCHEZ-HARO, S.L.	20955.80	21788.03 m ²		7.14 %
D GABRIEL RICO OLIVA Y D ^a SALUD VERGARA SÁNCHEZ	22081.00	20647.80 m ²		6.77 %
E DISTRIBUYTRANS, S.L.	9748.32	10327.39 m ²		3.38 %
F EXPLOTACIONES RÚSTICAS CONTRERAS, S.L.		99903.26 m ²	EN VARIAS ESCRITURAS Y DE MANERA CONJUNTA CON OTRAS PARCELAS	32.74 %
G D. APOLONIO CASTRO CRESPO	18174.40	13233.59 m ²		4.34 %
H ESTACION DE SERVICIO.SAN FRANCISCO JAVIER, S.A.	7000.00	2699.22 m ²		0.88 %
I FAMILIA CAPDEVILA		375.04 m ²	NO APARECE SUPERFICIE REGISTRAL	0.12 %
J D. GABRIEL RICO OLIVA Y D ^a SALUD VERGARA SÁNCHEZ	6577.16	6579.68 m ²		2.16 %
K1 D. RAFAEL BUENO ROMERO Y D ^a M ^a ROSA MAYÉN FUENTES		7117.98 m ²	EN ESCRITURA CONJUNTA CON RESTO DE PARCELA	2.33 %
K2 DECATHLON ESPAÑA, S.A.		49150.32 m ²		16.11 %
L CONFEDERACION HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR		21985.47 m ²	NO APARECE SUPERFICIE REGISTRAL	7.20 %
M JUNTA DE ANDALUCÍA. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS.DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS		6295.93 m ²	NO APARECE SUPERFICIE REGISTRAL	2.06 %
TOTAL =		305146.80 m²		100.00 %

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
05.AGO 05 11055/04TG2
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

JUNTA DE COMPENSACIÓN EN CONSTITUCIÓN "EL PALMETILLO"



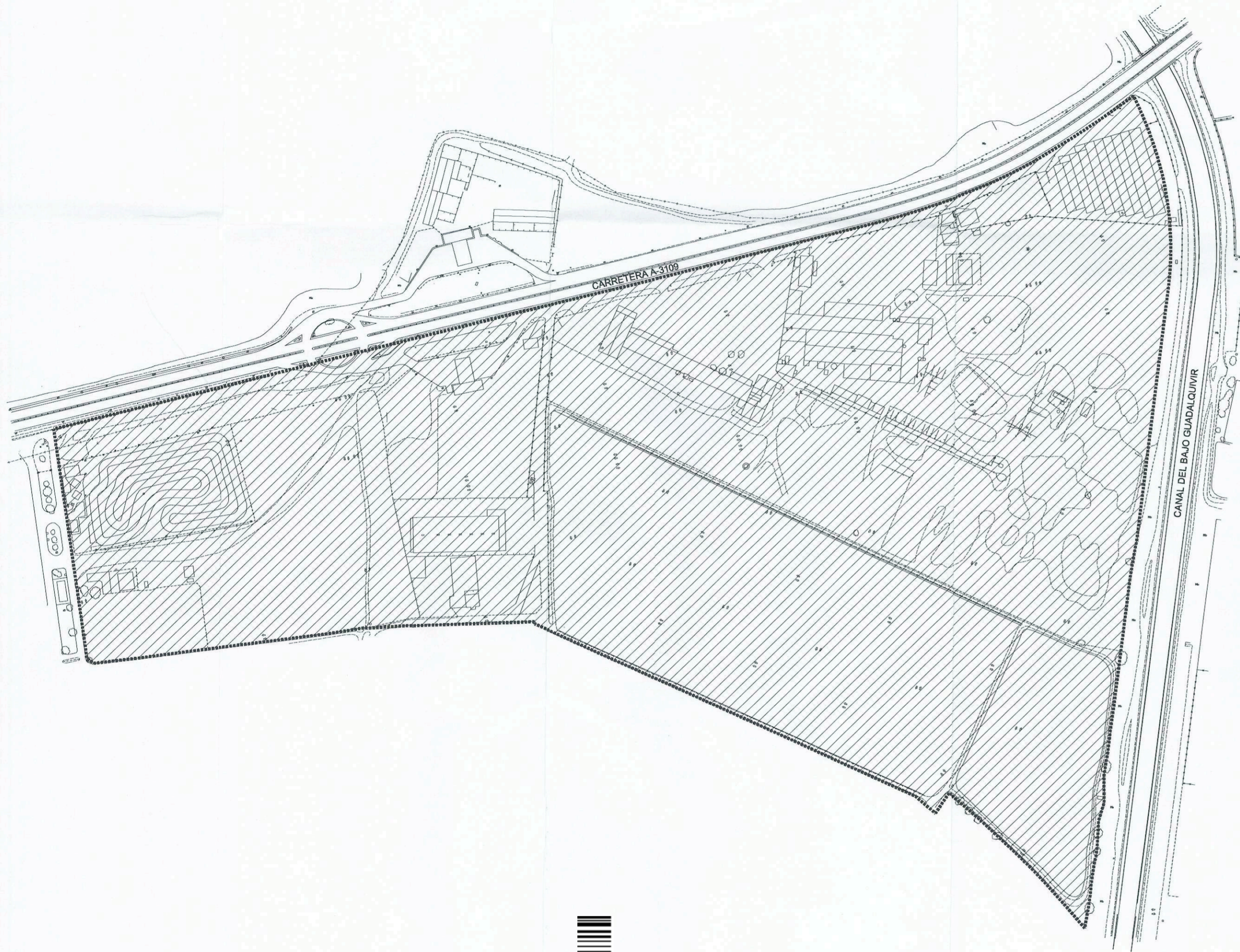
— LIMITE DE PROPIEDADES
- - - - - DELIMITACION SECTOR

PROYECTO PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

PLANO DE INFORMACION DELIMITACION DE PROPIEDADES

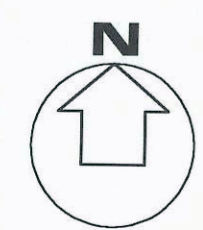
SITUACION CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92 PROMOTOR PROPIETARIOS DEL SECTOR ESCALA 1:3000 FECHA 28-07-2005



SOCIEDAD PROYECTISTA: ESTUDIO ADD SEVILLA, S.L. ARQUITECTO COLEGIADO Nº 3015 Nº PLANO 1.3
Javier García Diéguez Juan Carlos Reina Fernández



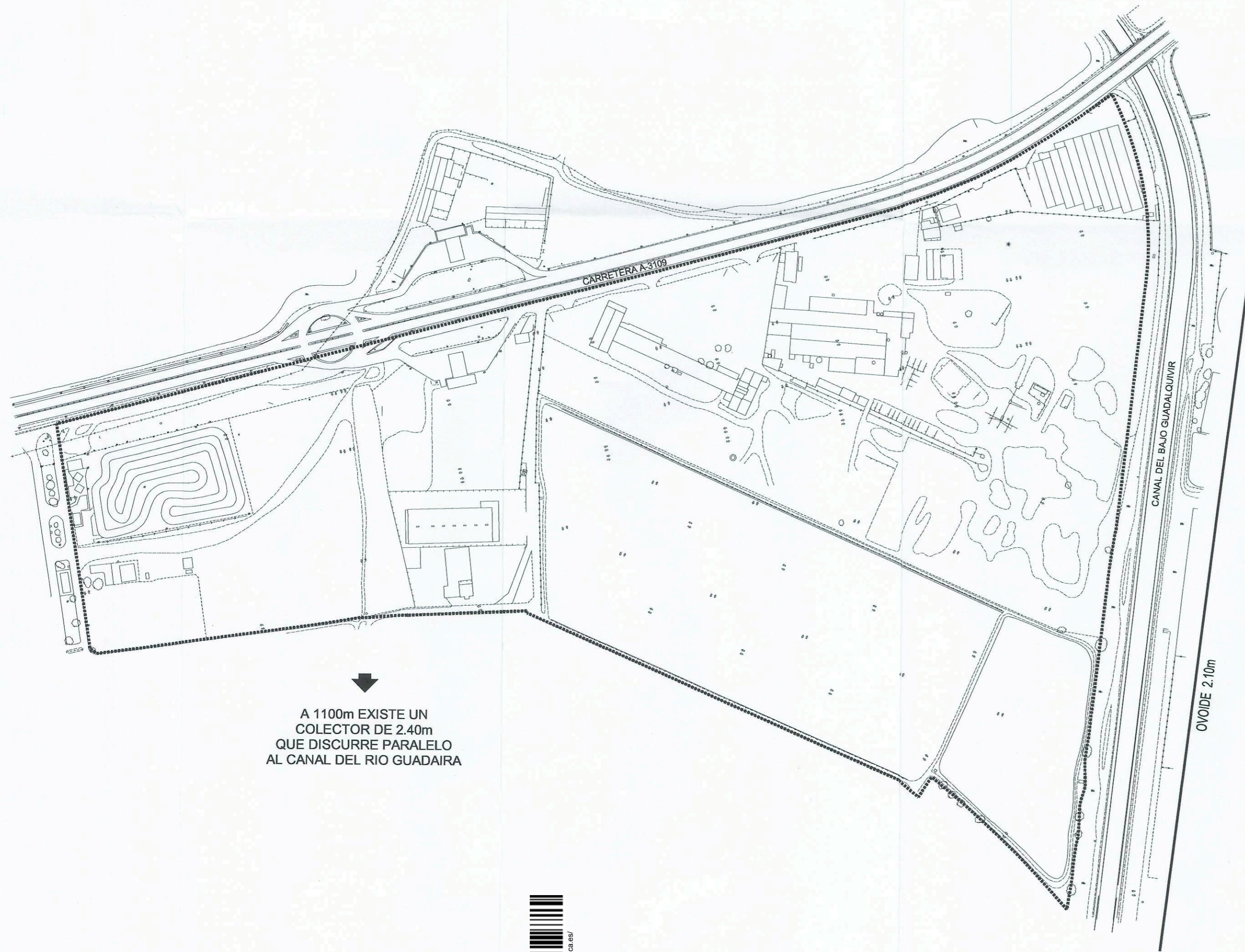
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
05. AGO 05 11055 / 04 / 02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

JUNTA DE COMPENSACION
EN CONSTITUCION
"EL PALMETILLO"



	SUELO URBANIZABLE
	DELIMITACION SECTOR

PROYECTO PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)			
PLANO DE INFORMACION CLASIFICACION DEL SUELO			
SITUACION CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROMOTOR PROPIETARIOS DEL SECTOR	ESCALA 1:3000	FECHA 28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA: ESTUDIO ADD SEVILLA, S.L. 	ARQUITECTO COLEGIADO Nº 3015 Juan Carlos Reina Fernández	Nº PLANO 1.4	



A 1100m EXISTE UN
COLECTOR DE 2.40m
QUE DISCURRE PARALELO
AL CANAL DEL RIO GUADAIRA

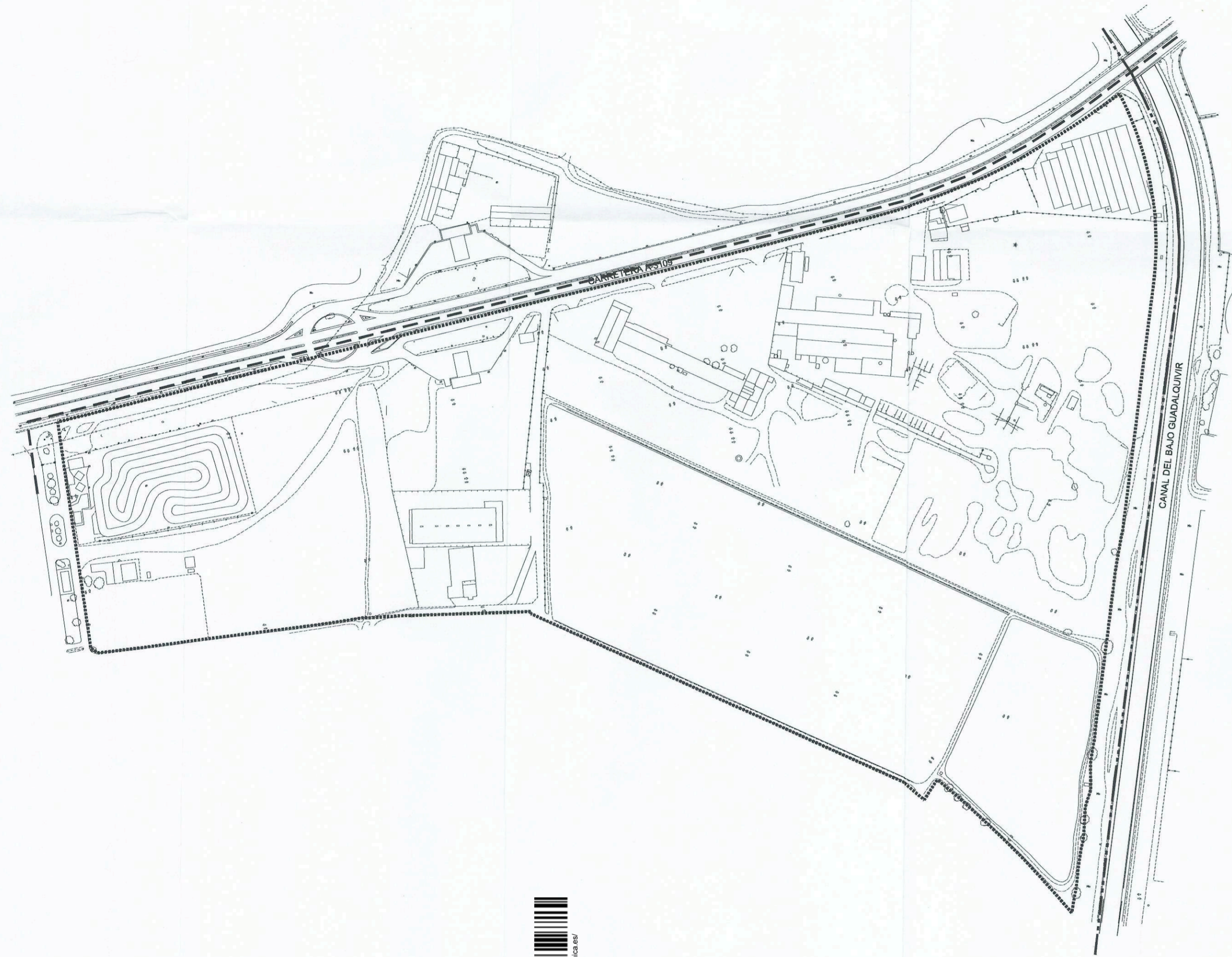
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
05. AGO 05 11055/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

JUNTA DE COMPENSACION
EN CONSTITUCION
"EL PALMETILLO"



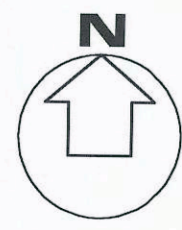
..... DELIMITACION SECTOR

PROYECTO			
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)			
PLANO DE INFORMACION			
RED DE SANEAMIENTO			
STUACION	PROMOTOR	ESCALA	FECHA
CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROPIETARIOS DEL SECTOR	1:3000	28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA:	ARQUITECTO COLEGIADO Nº	Nº PLANO	
ESTUDIO A.D.D. SEVILLA S.L.	3015	1.5	
Javier García Diéguez		Juan Carlos Reina Fernández	

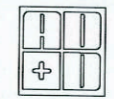
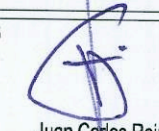



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 05.AGO 05 11055/04T02
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

JUNTA DE COMPENSACION
 EN CONSTITUCION
 "EL PALMETILLO"



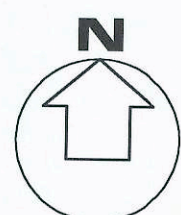
- Ø1300 HACH
- - - Ø200 FC
- DELIMITACION SECTOR

PROYECTO PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)			
PLANO DE INFORMACION RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA			
SITUACION CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROMOTOR PROPIETARIOS DEL SECTOR	ESCALA 1:3000	FECHA 28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA  ESTUDIO AAD SEVILLA, S.L. Javier García Diéguez	ARQUITECTO COLEGIADO Nº 3015  Juan Carlos Reina Fernández	Nº PLANO 1.6	




 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 SEVILLA
 05. AGO 05 11055/04T02
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

JUNTA DE COMPENSACIÓN
 EN CONSTITUCIÓN
 "EL PALMETILLO"



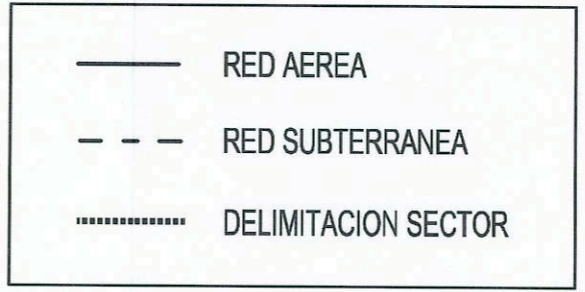
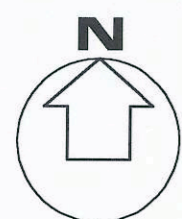
—	LINEA AEREA	☒	CASETA PROP. SEVILLANA
- - -	LINEA SUBTERRANEA	▲	CASETA PARTICULAR
.....	DELIMITACION SECTOR	—	LINEA AEREA PARTICULAR

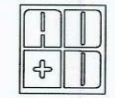

PROYECTO PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)			
PLANO DE INFORMACION RED ELECTRICA			
SITUACION CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROMOTOR PROPIETARIOS DEL SECTOR	ESCALA 1:3000	FECHA 28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA:  ESTUDIO AOD SEVILLA S.L. Javier García Diéguez	ARQUITECTO COLEGIADO Nº 3016  Juan Carlos Reina Fernández	Nº PLANO 1.7	

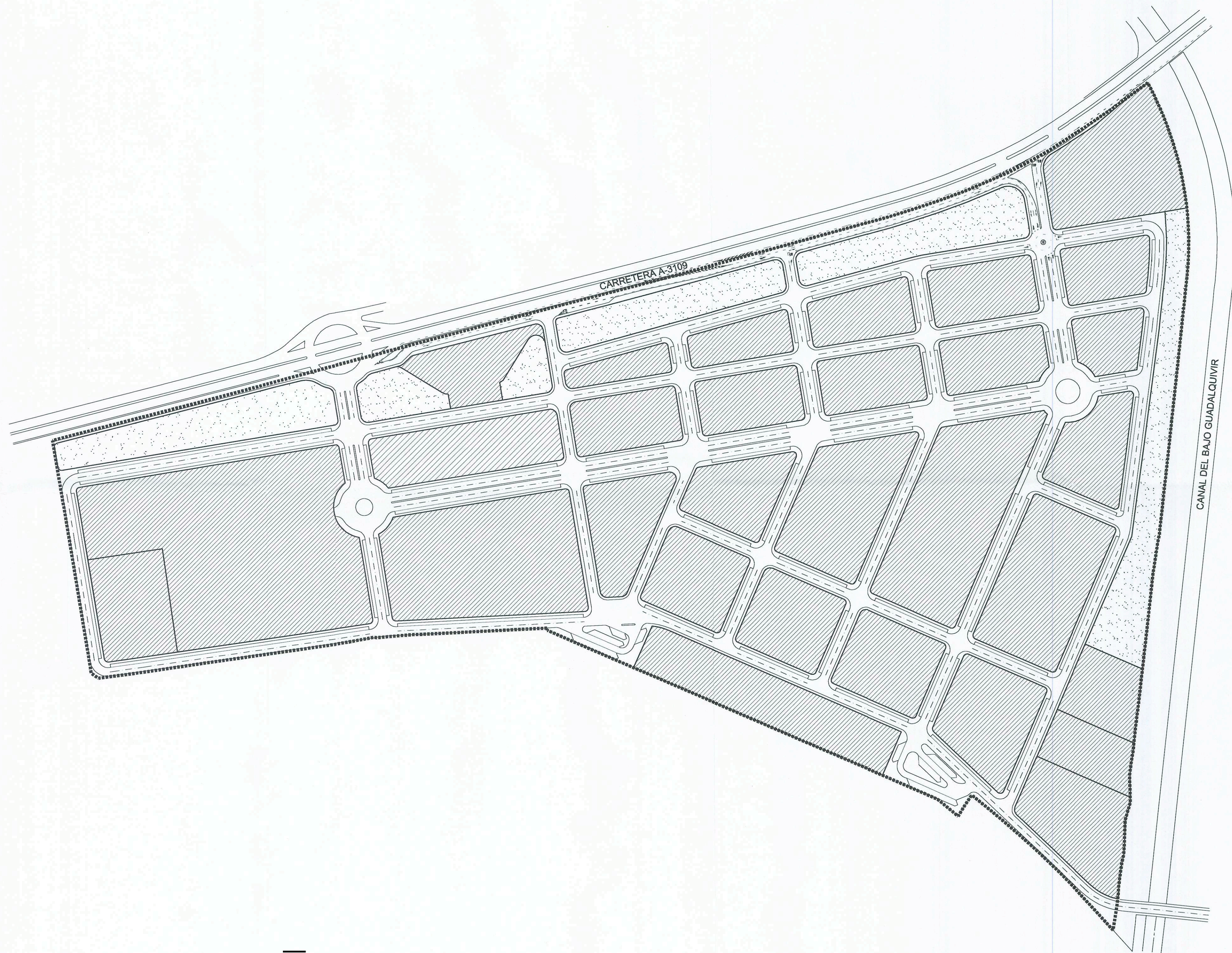



 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 SEVILLA
 05. AGO 05 11055/04T02
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

JUNTA DE COMPENSACIÓN
 EN CONSTITUCIÓN
 "EL PALMETILLO"

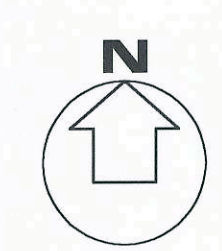



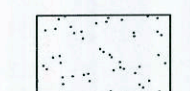
PROYECTO			
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)			
PLANO DE INFORMACION			
CANALIZACIONES DE TELEFONIA			
SITUACION	PROMOTOR	ESCALA	FECHA
CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROPIETARIOS DEL SECTOR	1:3000	28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA	ARQUITECTO COLEGIADO Nº	Nº PLANO	
ESTUDIO ADD SEVILLA S.L.	Nº 3016	1.8	
 Javier García Diéguez		 Juan Carlos Reina Fernández	



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
05. AGO 05 11055/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

JUNTA DE COMPENSACION
EN CONSTITUCION
"EL PALMITILLO"



 PARCELAS EDIFICABLES
 AREAS LIBRES
..... DELIMITACION SECTOR

PROYECTO PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMITILLO". ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)			
PLANO DE ORDENACION PROPUESTA DE ORDENACION			
SITUACION	PROMOTOR	ESCALA	FECHA
CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROPIETARIOS DEL SECTOR	1:2000	28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA:	ESTUDIO ARI-SVILLA S.L.	ARQUITECTO COLEGIADO N° 3015	Nº PLANO
	Javier García Díguez	 Juan Carlos Reina Fernández	01



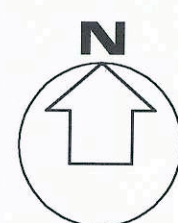
	CUADRO DE USOS Y SUELO NETO EDIFICABLE				
	LUCRATIVO			NO LUCRATIVO	
	INDUSTRIAL EXTENSIVO	INDUSTRIAL INTENSIVO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS VIARIO
Nº MANZANA	8-25	1C-2-3-4-7 12-13-16-17 18-22-28	1A-5-6-9-10-14 15-19-20-23-24 26-27B-29	1B-11-21 27A-27C-30	1D-1E
SUPERFICIES (m²)	31931.63 m²	62225.94 m²	77202.31 m²	30692.47 m²	9201.81 m² 93892.64 m²
TOTALES	171359.88m² (56.16% DEL SECTOR)			133786.92m² (43.84% DEL SECTOR)	

CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS						
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	MANZANA Nº	EDIFICABILIDAD m²	APROVECHAMIENTO U.A.		
PRODUCTIVO	INDUSTRIAL	TODAS LAS CATEGORÍAS Y SITUACIONES DEL P.G.O.U.	le	8,25	16.158,98	12.119,24
			ii	1C, 2, 3, 4, 7, 12, 13, 16, 17, 18, 22, 28	53.780,75	44.638,02
PRODUCTIVO	TERCIARIO	COMERCIO	CAT. I, II, III	1A, 5, 6, 9, 10, 29		
		OFICINA		14, 15, 19, 20,		
		HOSPEDAJE		23, 24, 26	69.887,84	69.887,84
		EDUCACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS	SUS USOS PORMENORIZADOS EN P.G.O.U.	27B		
TOTALES				139.827,57m²	126.645,10 u.a.	

CUADRO DE RESERVAS	
RESERVAS	m²
AREAS LIBRES	30692.47
DEPORTIVO	8130.00
S.I.P.S.	3071.81
TOTALES	39894.28
LAS DOTACIONES LOCALES SUPONEN UN 13.07% DEL TOTAL DEL SECTOR (305.147,80 m²)	

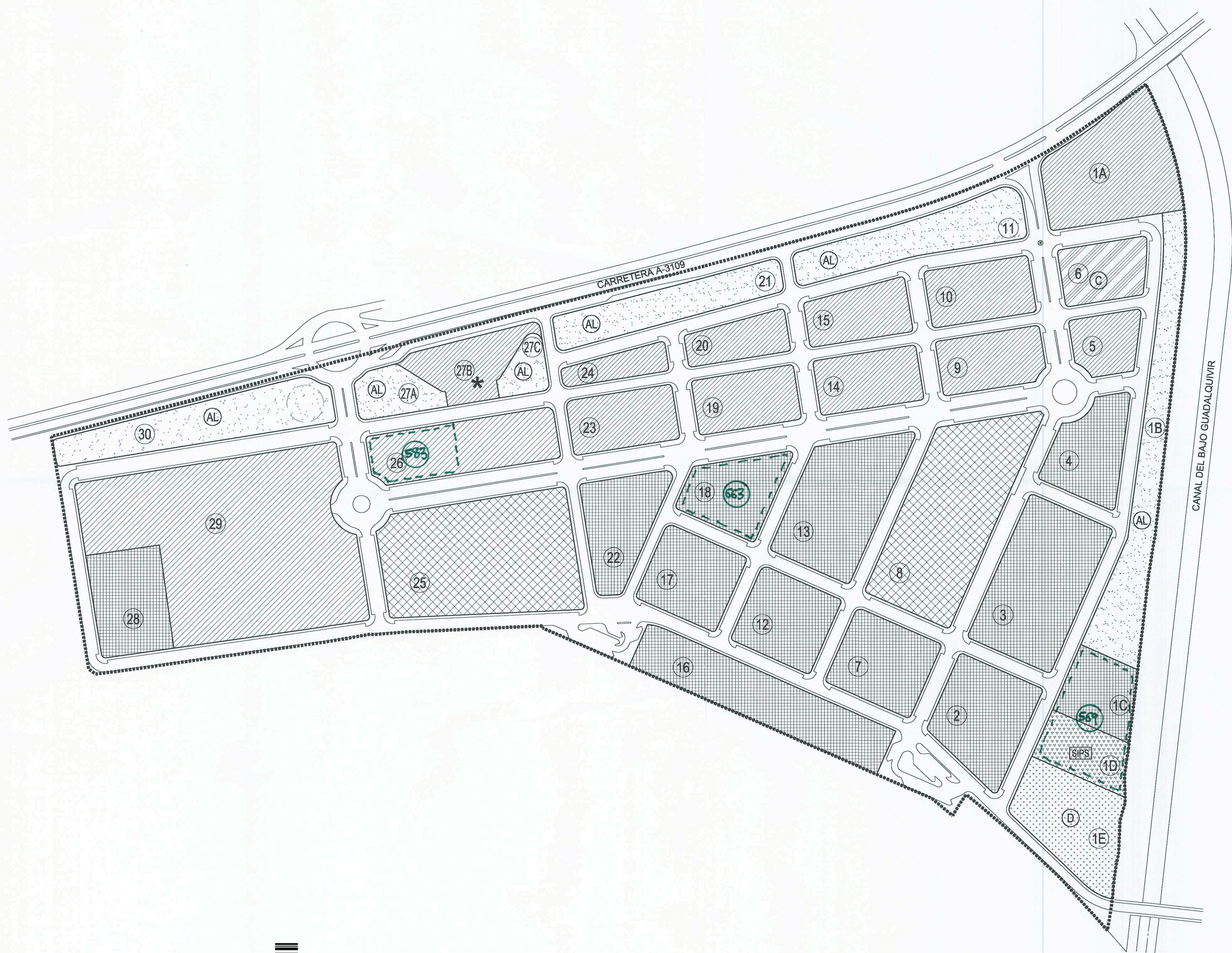


JUNTA DE COMPENSACIÓN
 EN CONSTITUCIÓN
 "EL PALMETILLO"
 563 ED P.D. 20.02.20
 588 ED P.D. 19.10.12
 557 ED P.D. 25.11.11



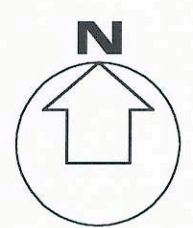
(C)	COMERCIAL PRIVADO	(N)	MANZANAS EDIFICABLES
(AL)	AREAS LIBRES	*****	DELIMITACION SECTOR
(D)	DEPORTIVO		
(S.I.P.S.)	S.I.P.S.		

PROYECTO: PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALA DE GUADAIIRA (SEVILLA)			
PLANO DE ORDENACION: ZONIFICACION, USOS PORMENORIZADOS Y UNIDADES DE EJECUCION			
SITUACION: CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROMOTOR: PROPIETARIOS DEL SECTOR	ESCALA: 1:2000	FECHA: 28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA: ESTUDIO ABO BREVILLA, S.L.	ARQUITECTO COLEGADO Nº 3015	Nº PLANO: 0.2	
Javier García Díguez		Juan Carlos Reina Fernández	



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 05.AGO 05 11055/04T02
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APTOBACION

JUNTA DE COMPENSACION EN CONSTITUCION "EL PALMITILLO"
 EP P.D. 20.02.20
 EP P.D. 19.10.12
 EP P.D. 25.11.11



* SERA COMPATIBLE CON EL SERVICIOS URBANOS INFRAESTRUCTURALES



USOS LUCRATIVOS

- Terciario
- Comercial
- Industrial Intensivo
- Industrial Extensivo

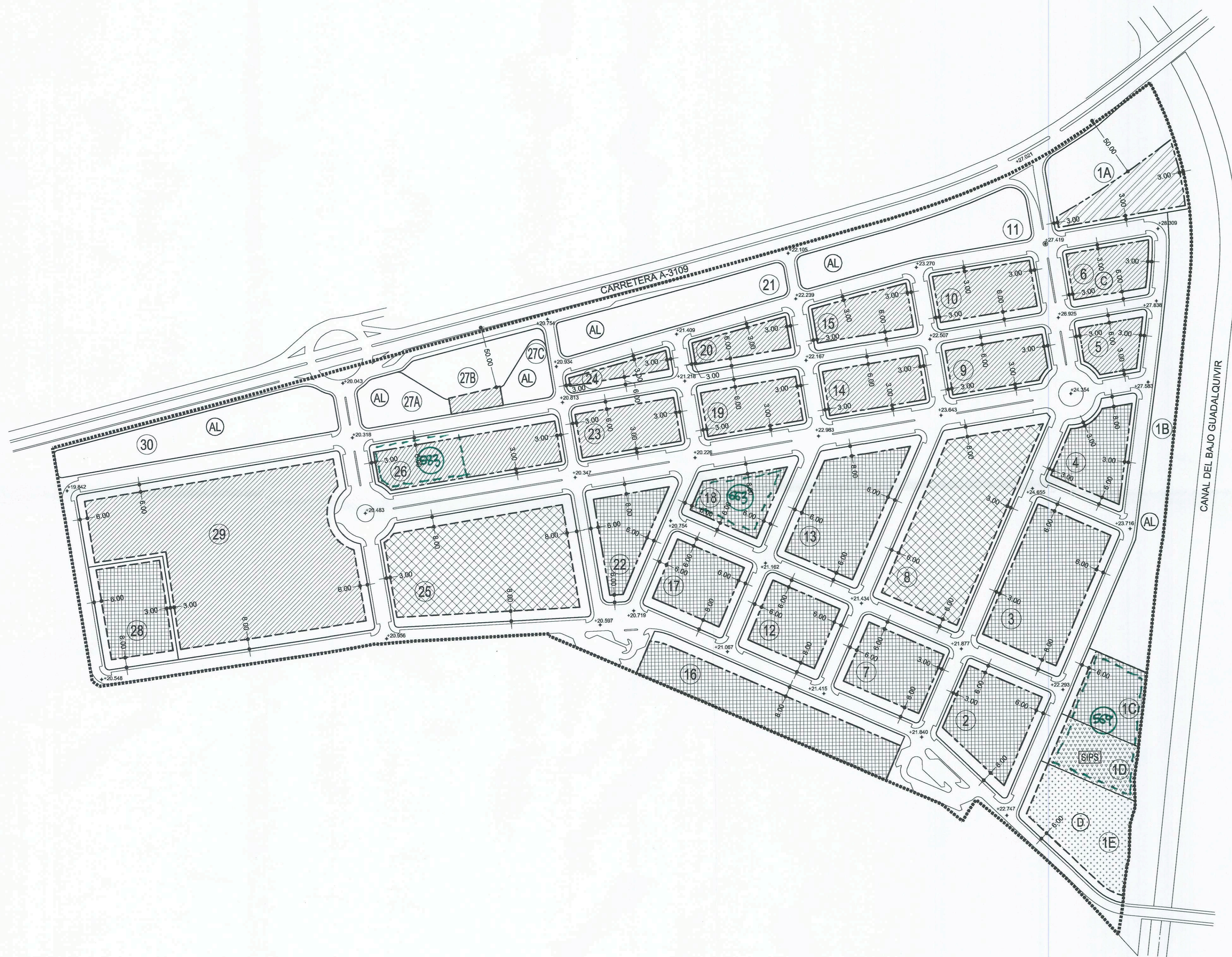
EQUIPAMIENTO

- Comercial Privado
- Deportivo
- S.I.P.S.
- Espacios Libres

MANZANAS EDIFICABLES

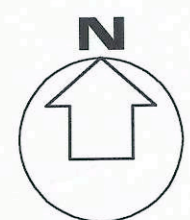
DELIMITACION SECTOR

PROYECTO PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMITILLO". ALCALA DE GUADAIIRA (SEVILLA)			
PLANO DE ORDENACION CALIFICACION Y USOS			
SITUACION CARRERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROMOTOR PROPIETARIOS DEL SECTOR	ESCALA 1:2000	FECHA 28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA ESTUDIO ADO SEVILLA, S.L.	ARQUITECTO COLEGADO N° 3015	N° PLANO 0.3	
Javier Garcia Dieguez		Juan Carlos Perna Fernandez	



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
05. AGO 05 11055/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

663 ED P.A. 20.02.20
583 ED P.A. 19.10.12
587 ED P.A. 25.11.11
JUNTA DE COMPENSACION
EN CONSTITUCION
"EL PALMITILLO"



(C)	COMERCIAL PRIVADO
(AL)	AREAS LIBRES
(D)	DEPORTIVO
(S.I.P.S.)	S.I.P.S.
.....	DELIMITACION SECTOR

(n)	B + 1 (Altura máxima 10m)	(n)	B + 2 (Altura máxima 15m)
(n)	B + 2 (Altura máxima 12m)	(n)	B + 4 (Altura máxima 19m)
---	ALINEACION FORZOSA DE LA EDIFICACION	---	LIMITE DE MAXIMA OCUPACION

PROYECTO: PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMITILLO". ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)			
PLANO DE ORDENACION: ALTURAS, ALINEACIONES Y RASANTES			
SITUACION: CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROYECTOR: PROPIETARIOS DEL SECTOR	ESCALA: 1:2000	FECHA: 28-07-20
SOCIEDAD PROYECTISTA: ESTUDIO ADO SEVILLA S.L.	ARQUITECTO COLEGIADO: N° 3015	N° PLANO: 0.4	
Javier García Díazquez		Juan Carlos Reina Fernández	

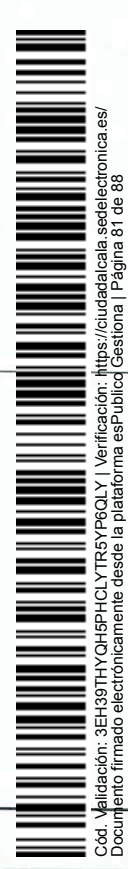
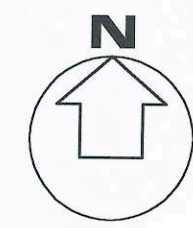


MANZANAS	SUPERFICIE TOTAL MANZANA	SUPERFICIE MANZANA EDIFICABLE	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES DE MANZANAS	EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS	APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (U.A.)	ORDENANZA	ALTURA
1A	8663.24 m²	3122.03 m²	5541.21 m²	15274.22 m²	15274.22 u.a.	T	V
1C	3388.91 m²	3388.91 m²	0.00 m²	2711.13 m²	2250.24 u.a.	ii	ii
2	5894.75 m²	4212.35 m²	1682.40 m²	4715.80 m²	3914.11 u.a.	ii	ii
3	9263.27 m²	7232.00 m²	2031.27 m²	7410.62 m²	6150.81 u.a.	ii	ii
4	4315.13 m²	3214.24 m²	1100.89 m²	3452.10 m²	2855.25 u.a.	ii	ii
5	2467.26 m²	1756.51 m²	710.75 m²	2467.26 m²	2467.26 u.a.	T	iii
6	3206.99 m²	2381.45 m²	825.54 m²	3206.99 m²	3206.99 u.a.	C	iii
7	4867.47 m²	3373.26 m²	1494.21 m²	3893.98 m²	3232.00 u.a.	ii	ii
8	12643.31 m²	10173.85 m²	2469.46 m²	7585.99 m²	5689.49 u.a.	le	iii
9	3707.34 m²	2753.61 m²	953.73 m²	3707.34 m²	3707.34 u.a.	T	iii
10	3933.76 m²	2953.62 m²	980.14 m²	3933.76 m²	3933.76 u.a.	T	iii
12	4605.46 m²	3012.75 m²	1592.71 m²	3684.37 m²	3058.03 u.a.	ii	ii
13	8049.18 m²	5780.22 m²	2268.96 m²	6439.34 m²	5344.66 u.a.	ii	ii
14	3730.27 m²	2769.00 m²	961.27 m²	3730.27 m²	3730.27 u.a.	T	iii
15	3425.34 m²	2484.66 m²	940.68 m²	3425.34 m²	3425.34 u.a.	T	iii
16	8384.06 m²	6534.01 m²	1750.05 m²	6707.73 m²	5567.41 u.a.	ii	ii
17	4605.46 m²	3012.75 m²	1592.71 m²	3684.37 m²	3058.03 u.a.	ii	ii
18	4223.95 m²	2906.09 m²	1617.86 m²	3379.16 m²	2804.70 u.a.	ii	ii
19	3730.27 m²	2769.00 m²	961.27 m²	3730.27 m²	3730.27 u.a.	T	iii
20	2545.86 m²	1858.09 m²	677.77 m²	2545.86 m²	2545.86 u.a.	T	iii
22	4627.70 m²	2872.07 m²	1755.63 m²	3702.16 m²	3072.79 u.a.	ii	ii
23	3836.96 m²	2987.66 m²	1249.30 m²	3836.96 m²	3836.96 u.a.	T	iii
24	1700.57 m²	868.31 m²	832.26 m²	1700.57 m²	1700.57 u.a.	T	iii
25	14288.32 m²	10971.62 m²	3316.70 m²	8572.99 m²	6429.74 u.a.	le	iii
26	6387.01 m²	4831.82 m²	1555.19 m²	6387.01 m²	6387.01 u.a.	T	iii
27B	3759.83 m²	601.42 m²	3158.41 m²	1804.26 m²	1804.26 u.a.	T	iii
28	5000.00 m²	3693.67 m²	1306.33 m²	4000.00 m²	3320.00 u.a.	ii	ii
29	26107.61 m²	21953.03 m²	4154.58 m²	14137.73 m²	14137.73 u.a.	T	iii
TOTAL	171359.88 m²	123678.00 m²	47681.88 m²	139827.57 m²	126645.10 u.a.		

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
05.AGO.05 11055/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

JUNTA DE COMPENSACION EN CONSTITUCION "EL PALMETILLO"

663 ED PA. 20.02.20
588 ED PA. 19.10.12
509 ED PA. 25.11.11



ORDENANZA "ii"	AREAS LIBRES	MANZANAS EDIFICABLES
ORDENANZA "le"	DEPORTIVO	DELIMITACION SECTOR
ORDENANZA "T"	S.I.P.S.	
ORDENANZA "C"	COMERCIAL PRIVADO	

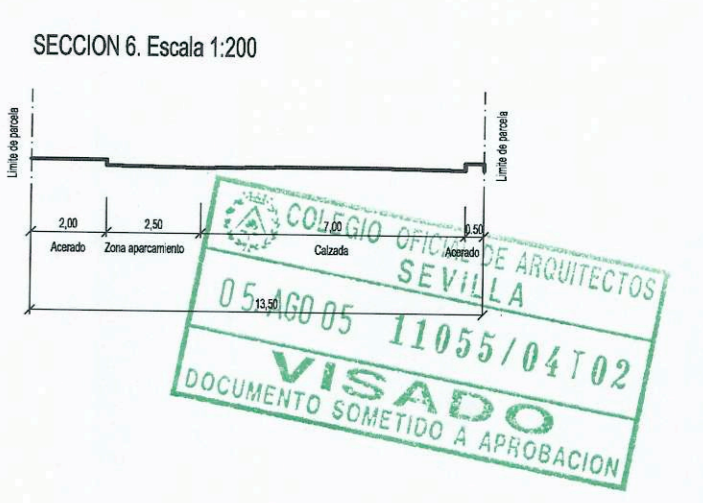
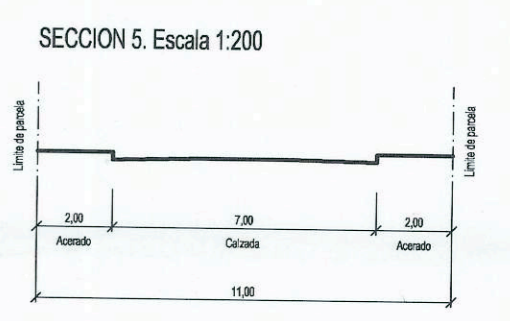
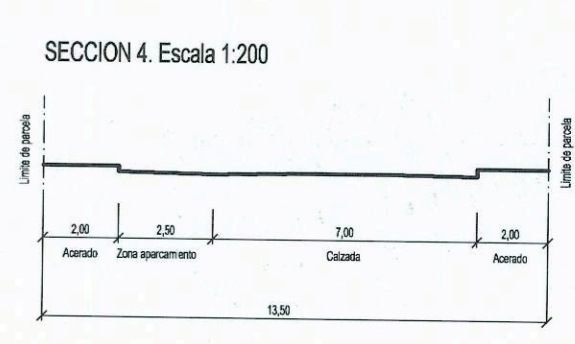
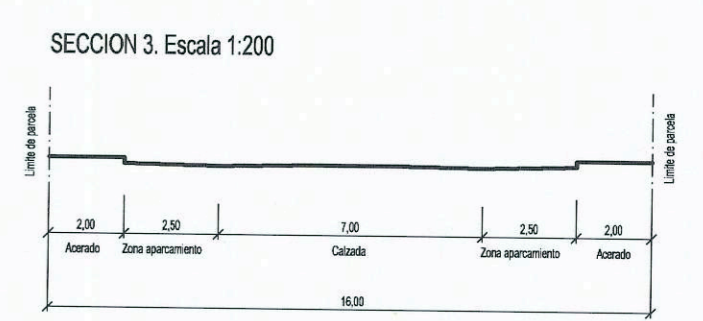
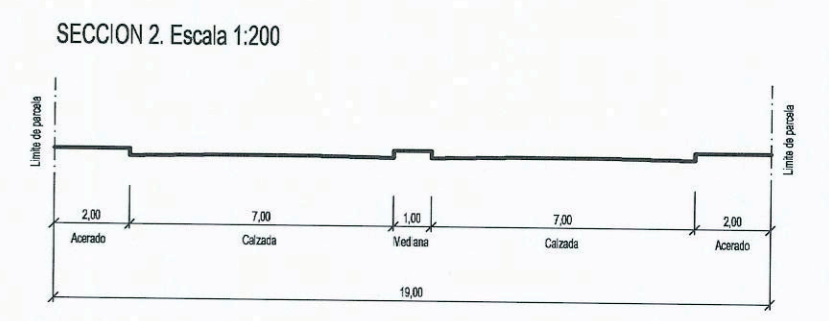
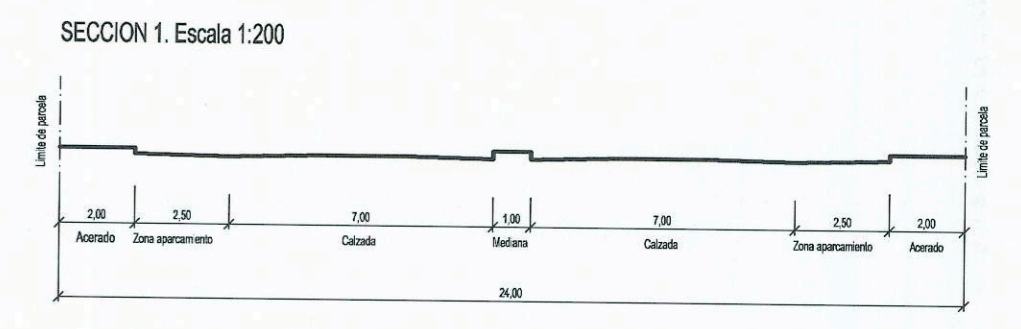
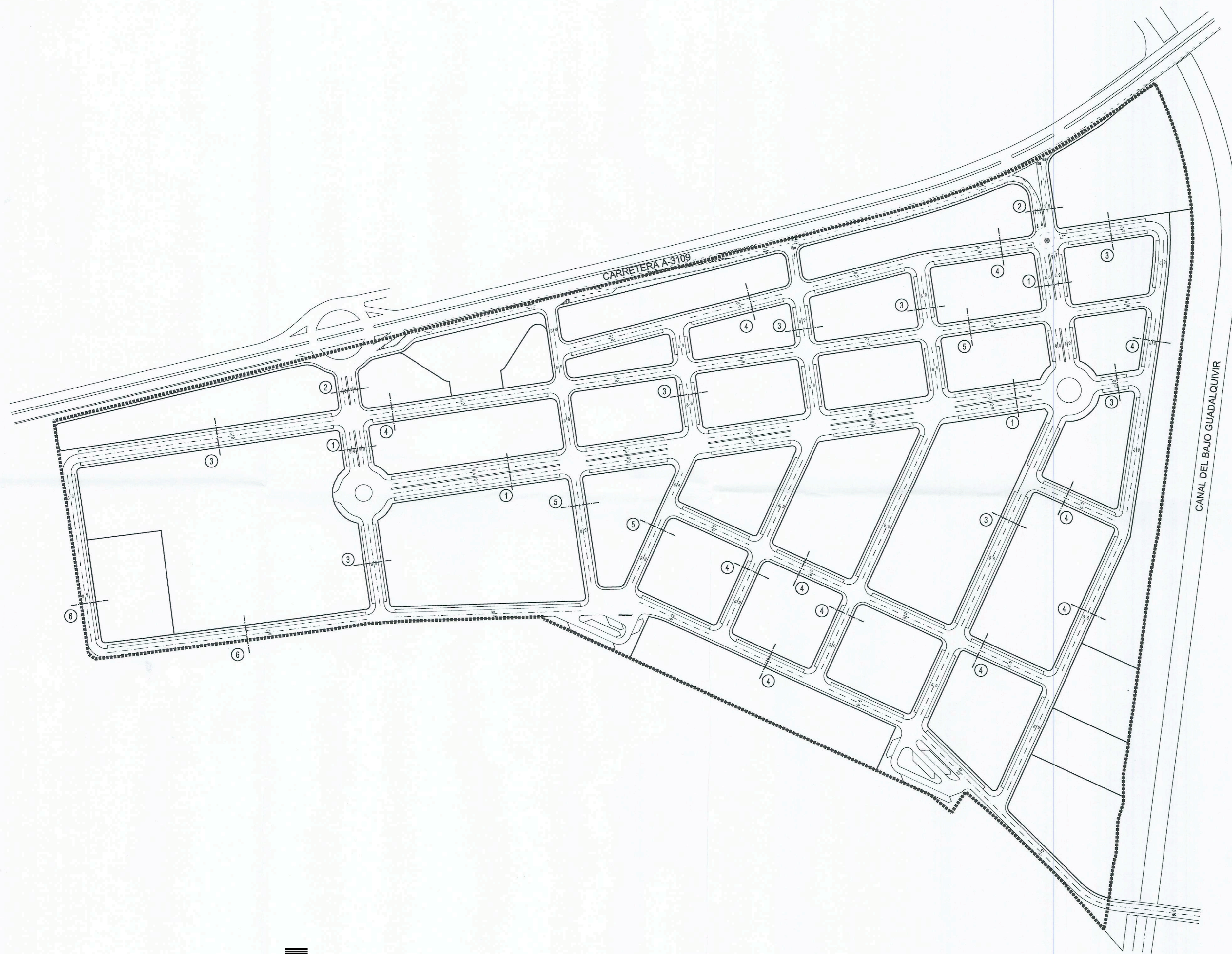
PROYECTO: PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALDE DE GUADAIIRA (SEVILLA)

FLUJO DE ORDENACION: SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y ORDENANZAS DE APLICACION

SITUACION: CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92 PROMOTOR: PROPIETARIOS DEL SECTOR ESCALA: 1:2000 FECHA: 28-07-2005

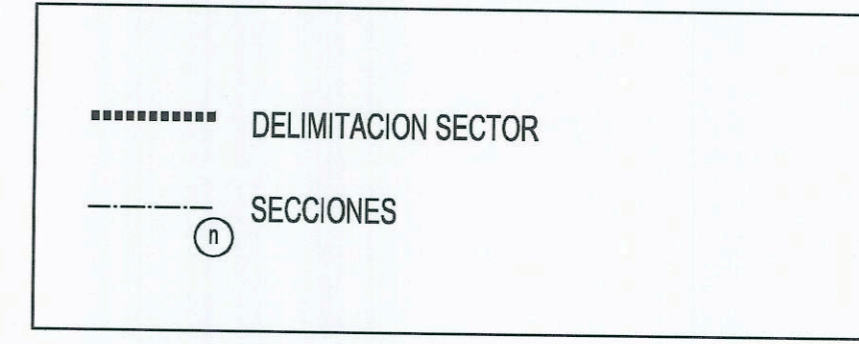
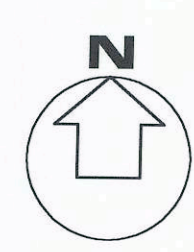
SOCIEDAD PROYECTISTA: ESTUDIO ADO SEVILLA, S.L. ARQUITECTO COLEGIADO Nº 3015 INGENIERO: Juan Carlos Reina Fernández Nº PLANO: 0.5

Javier García Díguez Juan Carlos Reina Fernández



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 05ACD-05 11055/04T02
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

JUNTA DE COMPENSACION
 EN CONSTITUCION
 "EL PALMETILLO"



PROYECTO PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALA DE GUADAIIRA (SEVILLA)			
PLANO DE ORDENACION RED VIARIA Y SECCIONES TIPO			
SITUACION CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROMOTOR PROPIETARIOS DEL SECTOR	ESCALA 1:2000	FECHA 28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA ESTUDIO ADO SEVILLA S.L.	ARQUITECTO COLEGIADO Nº 3015 Juan Carlos Reina Fernández	Nº PLANO 0.6	



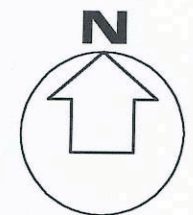
CONEXION A COLECTOR EXISTENTE

CARRETERA A-3109

CANAL DEL BAJO GUADALQUIVIR

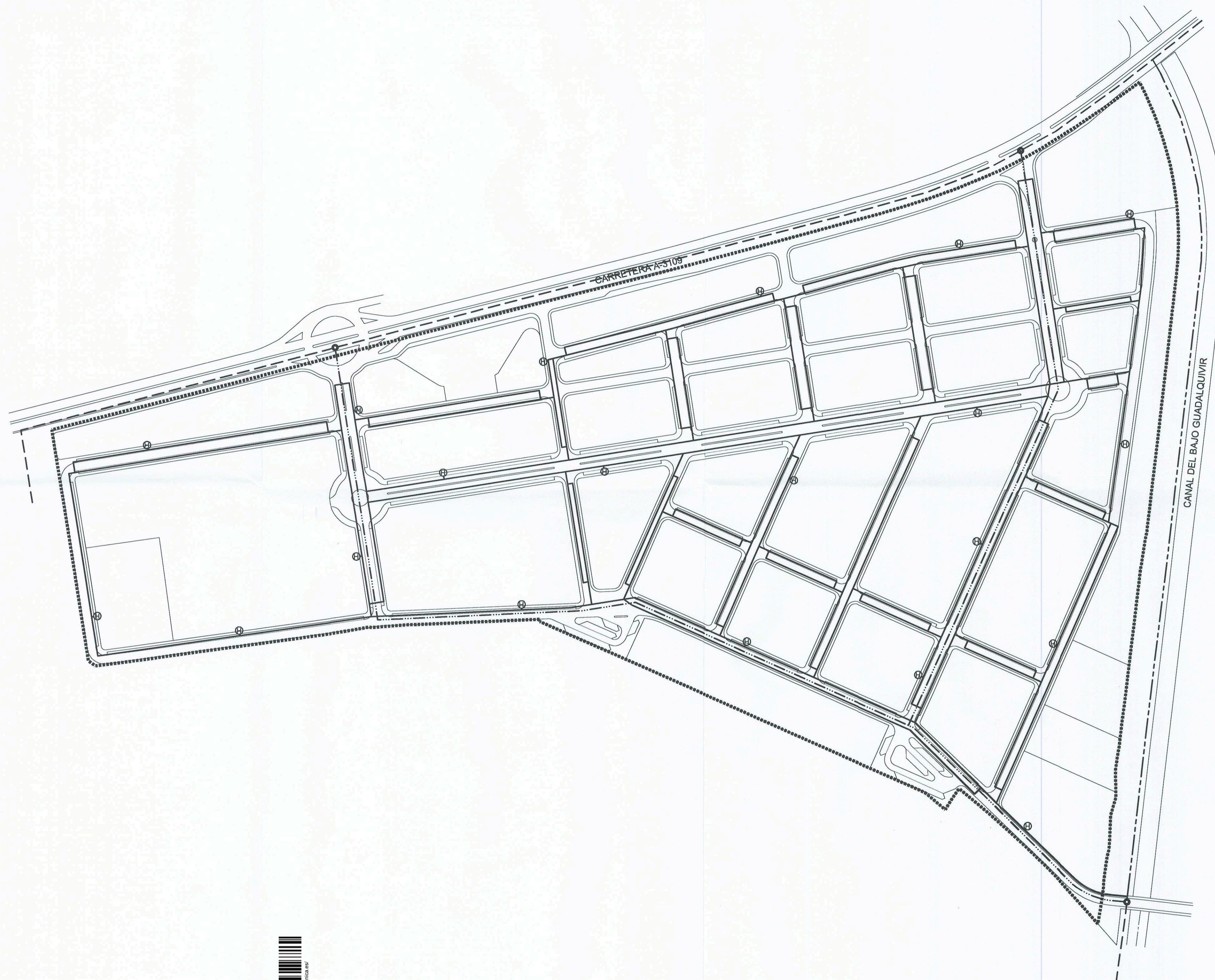
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
05.AGO.05 11055/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

JUNTA DE COMPENSACION EN CONSTITUCION "EL PALMETILLO"



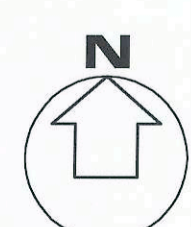
---	COLECTOR EXISTENTE	○	POZO DE REGISTRO
---	COLECTOR PRINCIPAL	□	IMBORNAL
—	RED SECUNDARIA	.....	DELIMITACION SECTOR

PROYECTO: PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALA DE GUADAIIRA (SEVILLA)			
PLANO DE ORDENACION: RED DE SANEAMIENTO			
SITUACION: CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROMOTOR: PROPIETARIOS DEL SECTOR	ESCALA: 1:2000	FECHA: 28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA: ESTUDIO AED-SEVILLA, S.L.	ARQUITECTO COLEGIADO Nº 3015	Nº PLANO: 0.7	
Javier García Diéguez		Juan Carlos Palma Fernández	



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
05.AGO.05 11055/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

JUNTA DE COMPENSACION
EN CONSTITUCION
"EL PALMETILLO"



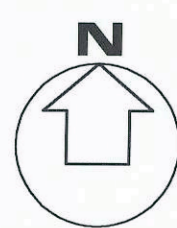
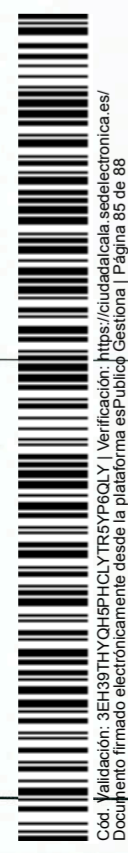
— · — · — ·	RED PRIMARIA PROPUESTA	— · — · — ·	RED EXISTENTE Ø 1300HACH
— — — — —	RED SECUNDARIA PROPUESTA	— — — — —	RED EXISTENTE Ø 200FC
⊕	HIDRANTE	··········	DELIMITACION SECTOR
		●	CONEXION A RED EXISTENTE

PROYECTO PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALA DE GUADAIIRA (SEVILLA)			
PLANO DE ORDENACION RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA			
SITUACION CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROMOTOR PROPIETARIOS DEL SECTOR	ESCALA 1:2000	FECHA 28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA ESTUDIO ADO SEVILLA, S.L. Javier García Diéguez	ARQUITECTO COLEGIADO Nº 3015 Juan Carlos Reina Fernández	Nº PLANO 0.8	



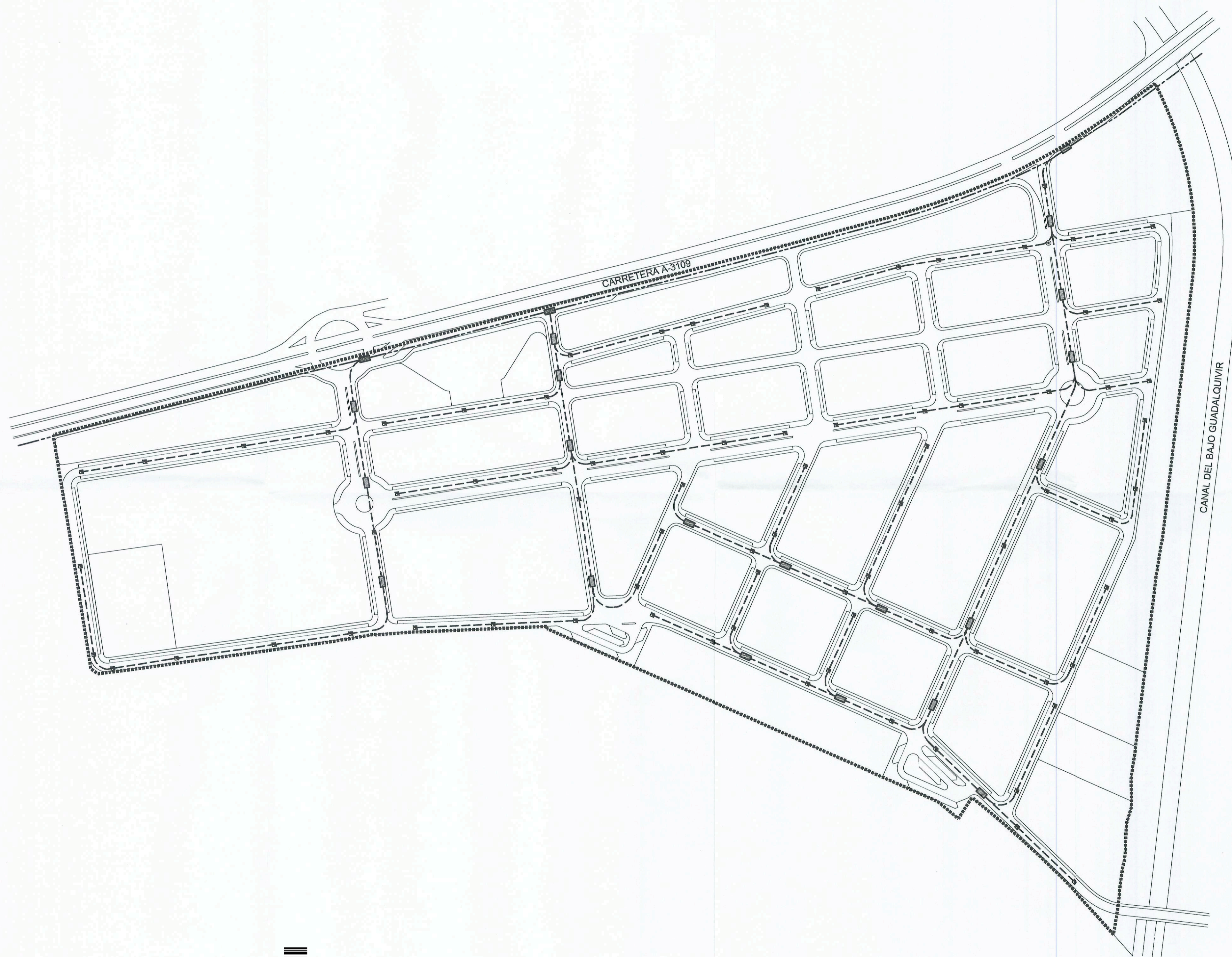
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 05.AGO 05 11055/04T02
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

JUNTA DE COMPENSACION EN SUSTITUCION "EL PALMETILLO"



- CIRCUITO DE MEDIA TENSION
- ▲ CENTRO DE TRANSFORMACION
- DELIMITACION SECTOR

PROYECTO PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)			
PLANO DE ORDENACION RED ELECTRICA			
SITUACION CARRERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROMOTOR PROPIETARIOS DEL SECTOR	ESCALA 1:2000	FECHA 28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA ESTUDIO ADR SEVILLA S.L.	ARQUITECTO COLEGIADO Nº 3015	 Juan Carlos Reina Fernández	
 Javier García Diéguez				Nº PLANO 0.9



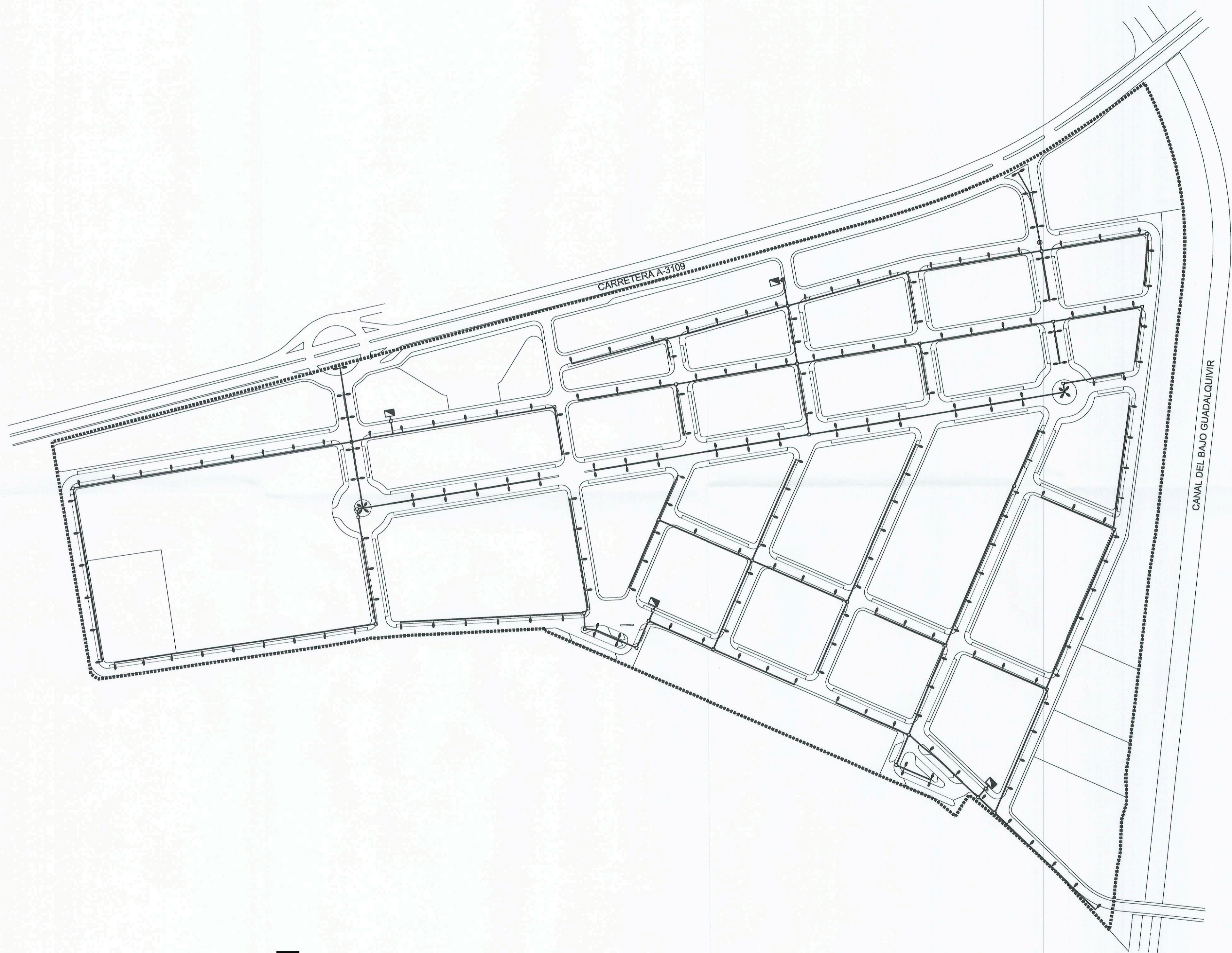
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
05. AGO 05 11055/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

JUNTA DE COMPENSACION
~~EN CONSTITUCION~~
"EL PALMETILLO"



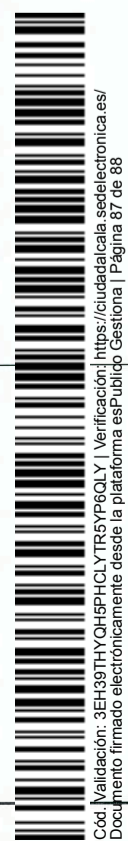
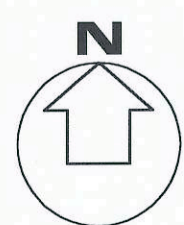
---	CANALIZACION EXISTENTE	■	ARQUETA TIPO
- - -	CANALIZACION PROPUESTA	.....	DELIMITACION SECTOR
▣	CAMARA DE REGISTRO		

PROYECTO PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALA DE GUADAIIRA (SEVILLA)			
FLUJO DE ORDENACION RED DE TELEFONIA			
SITUACION	PROYECTOR	ESCALA	FECHA
CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROPIETARIOS DEL SECTOR	1:2000	28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA	ESTUDIO ABO SEVILLA S.L.	ARQUITECTO COLEGADO Nº 3015	Nº PLANO
Javier García Díez		Juan Carlos Reina Fernández	0.10



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
05.AGO.05 11055/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

JUNTA DE COMPENSACION
EN CONSTITUCION
"EL PALMETILLO"



—	RED DE DISTRIBUCION	■	CUADRO DE ALUMBRADO
□	ARQUETA	.....	DELIMITACION SECTOR
●	LUMINARIAS		

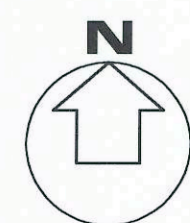
PROYECTO PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)			
PLANO DE ORDENACION RED DE ALUMBRADO PUBLICO			
SITUACION	PROMOTOR	ESCALA	FECHA
CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROPIETARIOS DEL SECTOR	1:2000	28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA	ARQUITECTO COLEGADO Nº 3015	Nº PLANO	
ESTUDIO ADO SEVILLA, S.L.	Juan Carlos Reina Fernández	0.11	
Javier García Diéguez			



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 05.AGG.05 11055/04102
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

NOTA: LA ORDENACIÓN DEL SUNP-15 "EL CANAL" NO TIENE CARÁCTER VINCULANTE, ES MERAMENTE INDICATIVA.

JUNTA DE COMPENSACIÓN
 EN CONSTITUCIÓN
 "EL PALMETILLO"



- DELIMITACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN
- RED VIARIA PRINCIPAL
- - - - RED VIARIA SECUNDARIA
- - - - VÍA FERREA

PROYECTO PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALA DE GUAIRA (SEVILLA)			
PLANO DE ORDENACION INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO			
ESTACION CARRETERA A-3109 DE CONEXION SE-30 / A-92	PROMOTOR PROPIETARIOS DEL SECTOR	ESCALA 1:5000	FECHA 28-07-2005
SOCIEDAD PROYECTISTA ESTUDIO ABO SEVILLA S.L.	ARQUITECTO COLEGIADO Nº 3015	 Javier García Diéguez	
			Nº PLANO 0.12