

**MODIFICACIÓN DEL PP SUO 15 (SUNP-I7
“CRISTALERÍA-CARBONERÍA).
ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)
4º TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: CLUYA INVESTMENTS, S.L.

MARZO 2022



INDICE

DOCUMENTO I_MEMORIA	5
1 GENERALIDADES	6
1.1 Objeto y alcance del documento	6
1.2 Promotor.	8
1.3 Antecedentes.	8
1.4 Actualización de valores y superficies: Nuevos parámetros.	9
1.5 Zona de actuación.	11
1.6 Condiciones de desarrollo.	11
2 MEMORIA INFORMATIVA.	13
2.1 Características naturales del territorio.	13
2.2 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.	14
2.2.1 Abastecimiento	14
2.2.2 Saneamiento	14
2.2.3 Redes eléctricas.	15
2.2.4 Telecomunicaciones.	15
2.3 Estructura de la propiedad del suelo.	15
3 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES.	18
3.1 Descripción de la ordenación propuesta.	18
3.2 Limitación de superficies edificables.	20
3.3 Usos pormenorizados.	22
3.4 Dotaciones.	22
3.4.1 Sistemas de espacios libres de uso público y equipamientos.	22
3.4.2 Jardines.	24
3.4.3 Equipamiento deportivo.	24
3.4.4 Equipamiento social y servicios infraestructurales.	25
3.4.5 Parque Comercial.	25
3.4.6 Aparcamientos.	25
3.4.7 Red de itinerarios peatonales.	26
3.4.8 Red de comunicaciones.	26



3.5	Previsión de aparcamientos.	27
3.6	Infraestructuras de Sistemas Generales.	28
3.6.1	Encauzamiento de arroyo.	28
3.6.2	Conexión a Pelay-Correa.	28
3.7	Infraestructuras.	28
3.7.1	Redes y galerías de servicio.	28
3.7.2	Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.	29
3.7.3	Red de alcantarillado.	29
3.7.4	Red de distribución eléctrica.	30
3.7.5	Red de alumbrado público.	31
3.7.6	Red de telefonía.	32
3.8	Sistemas de actuación y Unidades de Ejecución.	32
3.9	Propuesta de Sistema de Actuación y Gestión. Fases de ejecución en la UE-2.	33
3.10	Datos de aprovechamiento del sector.	35
3.11	Relación de propietarios.	35
3.12	Síntesis de la memoria.	38
	DOCUMENTO II_ORDENANZAS REGULADORAS	39
	CAPITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES	40
	CAPITULO 2. GESTIÓN DE SUELO	42
	DOCUMENTO III_ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	66
1	CONSIDERACIONES GENERALES.	71
2	EVALUACIÓN DE COSTES.	71
3.	JUSTIFICACIÓN COEFICIENTES HOMOGENIZACIÓN	74
4	VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN. VALORACIÓN DEL SUELO EN FUNCIÓN DE SU USO:	75
	ANEXO DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.	78
	ANEXO DE URBANIZACIONES DE INCIATIVA PRIVADA	85
	PLANOS	98



**RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DE LA MANZANA M3 DEL ÁREA SUO-15 (SUNP-I7 “CRISTALERÍA-CARBONERÍA”),
ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

99



PLANOS

SITUACION

- 1.1 CONDICIONES PREVISTAS EN EL PGOU Y PAU PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA
- 2.1 TOPOGRÁFICO
- 2.2 EDIFICACIONES, USOS Y VEGETACIÓN
- 2.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.4 PLANO DE PROPIEDADES
- 2.5 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- 3.1 ZONIFICACIÓN USOS PORMENORIZADOS
- 3.2 RED VIARIA. ALINEACIONES
- 3.3 RED VIARIA. COTAS
- 3.4 REPLANTEO DE RASANTES
 - 3.4.1 PERFILES LONGITUDINALES
 - 3.4.2 PERFILES LONGITUDINALES
 - 3.4.3 PERFILES LONGITUDINALES
- 4.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIO
- 4.2 RED DE SANEAMIENTO
- 4.3 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 4.4 INSTALACIÓN DE ALUMBRADO
- 4.5 INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES



DOCUMENTO I_MEMORIA



1 GENERALIDADES

1.1 Objeto y alcance del documento

El presente documento de planeamiento es el 4º Texto Refundido del Plan Parcial del área SU0-15 (SUNP-17 Cristalería-Carbonería) de las Normas Urbanísticas de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) que constituye el instrumento para el desarrollo urbanístico del sector.

Sus determinaciones tienen, por consiguiente, el alcance previsto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía, así como los criterios, objetivos y líneas determinadas en el Programa de Actuación Urbanística aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 26 de marzo de 2003; y acorde con el P.G.M.O.U. de Alcalá de Guadaíra.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20 de noviembre de 2003 aprobó definitivamente el Plan Parcial del referido Sector, no obstante, dicho acuerdo fue objeto de Recurso Contencioso- Administrativo, habiéndose dictado Sentencia por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 8 de noviembre de 2005, por la que se estima el recurso presentado anulando el citado acuerdo de aprobación definitiva.

En ejecución de dicho pronunciamiento judicial, por el Ayuntamiento se acordó retrotraer las actuaciones al momento del vicio invalidante, constituido éste por la falta de notificación a los propietarios del acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial, procediéndose a practicar las notificaciones preceptivas. Y, transcurrido el plazo de información pública, se acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial (por segunda vez) y declarar, de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 30/1992, de 30 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la conservación de los actos y trámites anteriores relacionados con dicho Planeamiento.

A instancias de la entidad recurrente, y mediante Auto de 13 de junio de 2006, el Tribunal de instancia requiere de nuevo a este Ayuntamiento, como Administración demandada, a retrotraer la tramitación a la fase previa a la aprobación inicial, debiendo ser puesto en conocimiento del Tribunal lo actuado, y dejando sin efecto los actos derivados de la ejecución de un plan inexistente.

Se reinicia nuevamente la tramitación del Plan Parcial, resultando aprobado definitivamente por



acuerdo Plenario en sesión celebrada el 25 de julio de 2007 (Expte. 5/2007.URPP), conforme al Texto Refundido redactado por el Arquitecto Lamberto Ribera Carreto.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 21 de febrero 2008, aprobó definitivamente la Primera Modificación del citado instrumento, promovida por Avance Desarrollos Urbanísticos SL, conforme al documento presentado el 30 de enero de 2008, (Expte. 1/2006-URPP), redactado por el Arquitecto Jesús Vázquez Orrego, resultando el 2º texto refundido del sector.

Con fecha 16 de julio de 2009, la Corporación Municipal en Pleno acordó aprobar la Adaptación Parcial del planeamiento vigente, documento que clasifica el sector SUNP-I7 como Suelo Urbanizable Ordenado, quedando incluidos en el **sector SU0-15**.

En virtud del art. 106 de la LOUA, se redacta por los Servicios Técnicos Municipales Proyecto de Delimitación, instrumento complementario para el desarrollo urbanístico del sector SUNP-I7 "La Cristalería-Carbonería, que tiene por objeto la división de la Unidad de Ejecución única delimitada en el correspondiente Plan Parcial, en tres ámbitos independientes para su ejecución por etapas, resultando aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 25 de febrero de 2011, aprobado definitivamente el 11 de noviembre de 2011 y publicándose en BOE el 31 de diciembre de 2011.

El 3er. Texto Refundido, redactado por el estudio de Arquitectura Buró 4 Arquitectura y Urbanismo, se elabora como continuación del expediente 2/2011-URPP, Modificación Puntual en el ámbito de la UE-2 del Plan Parcial del área SUO-15 (SUNP-I7 Cristalería-Carbonería) con aprobación definitiva el 17 de febrero de 2012 y publicación en BOP el 24 de abril de 2012.

El alcance global de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación SUO-15 (SUNP-I7), tiene como objetivo Modificar las Ordenanzas reguladoras y eliminar, en las manzanas de industrial extensiva, la limitación superior de superficie que existe en las condiciones de los minipolígonos industriales y así poder aumentar la superficie de las parcelas de éstos. Con esta modificación, se da la opción de albergar usos logísticos diversos en parcelas de tamaño superior a 20.000m² y así poder destinar éstas a la ubicación de naves logísticas relacionadas con el e-commerce.

El presente documento por tanto constituye el **4º Texto Refundido del Plan Parcial SU0-15 (SUNP-I7 Cristalería-Carbonería)**, recogiendo en él, el 3º texto refundido citado anteriormente y la modificación puntual del articulado de las ordenanzas reguladoras.



1.2 Promotor.

El Plan Parcial fue promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra junto a la Empresa Pública de Suelo (EPSA) en base a su consideración de propietarios titulares del derecho a la transformación del suelo urbanizable.

La modificación Puntual del Plan Parcial del SUNP-i7 La CARBONERÍA-CRISTALERÍA, MANZANA M-5, fue promovida por AVANCE DESARROLLOS URBANISTICOS S.L.

La Modificación Puntual de la UE-2, fue promovida por RAQ-LAC INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L..

La presente Modificación Puntual, se redacta a instancia de parte, promovida por **CLUYA INVESTMENTS, S.L.**

Los suelos que constituyen una unidad urbanística integrada, mediante el presente Plan Parcial van a ser objeto del proceso de planeamiento y de dotación de las infraestructuras necesarias para el fin propuesto. Están constituidos por un conjunto de parcelas rústicas pertenecientes a distintos propietarios, entre ellos EPSA y el Ayuntamiento que representan dentro del ámbito de actuación un 42,11 % sobre el total del sector.

1.3 Antecedentes.

El 3º texto refundido del Plan Parcial indica que los terrenos sobre los que se proponen desarrollar urbanísticamente ocupan una superficie de 644.798,31 m².

La superficie reservada a Sistemas Generales es destinada a Sistema Generales de Transportes SGT- 3, con una superficie total de 60.673 m², correspondientes 31.798 m² a la vía metropolitana de conexión viaria y el resto, al Sistema General Ferroviario que afecta a una superficie de 28.875m²

El Plan Parcial por tanto, desarrollaba una superficie total de 644.798,31 m², de los que 60.673 m², corresponden a Sistemas Generales.

El límite Noroeste lo forman la vía de servicio de la A-92 y al Suroeste el Parque del Guadaíra, al Oeste limita con el P.I "Hacienda Dolores" y junto a la A-92 con el Plan Parcial "Alcalá 10", actualmente en fase de ejecución de edificaciones. Por último, su límite Este lo establecen las traseras de la Barriada Venta La Liebre, la parcela perteneciente a la empresa



Spar-Abeto y el camino Pelay-Correa.

La reserva del Sistema General de Transporte Metropolitano (SGTM), SE-40 divide el sector en dos zonas. La zona primera queda comprendida entre el Polígono "Hacienda Dolores" y la SE-40 y la segunda entre la SE-40 y la Bda. Venta la Liebre.

Como antecedentes administrativos al presente documento, también hay que señalar la **retramitación** llevada a cabo por parte del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra de la **Redelimitación de Unidades de Ejecución**, (UE-1, UE-2 y UE-3), tal y como se ha referido en el apartado anterior. También hay que señalar la **construcción por parte de la compañía eléctrica SEVILLANA ENDESA**, de una **subestación** en el interior de la UE-2 del Sector SUNP-I7, sobre la parcela dotacional M-18 destinada según el planeamiento vigente a tal fin, mediante la cesión anticipada del suelo por parte de **RAQ-LAC INVERSIONES INMOBILIARIAS**.

1.4 Actualización de valores y superficies: Nuevos parámetros.

Tras la reciente **medición de las fincas de la UE-2**, se evidencia que hay diferencias superficiales de las parcelas aportadas entre lo previsto en el 2º TR del Plan Parcial y la realidad física. En la **Modificación Puntual** en el ámbito de la **UE-2** del Plan Parcial se corrige la superficie de la finca aportada de **RAQ-LAC INVERSIONES INMOBILIARIAS** (la cual en el 2º TR del Plan Parcial aparece denominada por error como "LACAÑINA").

De la medición topográfica de la finca de **RAQ-LAC INVERSIONES INMOBILIARIAS** así como del resto de la UE-2, finca aportada de propiedad conjunta de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) y el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, llevada a cabo por el perito O. Moisés Ceba/los Cordero, Ingeniero Técnico Agrícola, Colegiado nº 2.032, con fecha enero 2011 y comprobada con nube de puntos en posteriores mediciones complementarias en agosto de 2011, resulta lo siguiente:

2º TR PPO SUNP-I7 (febrero 2008)

Superficie aportada RAQ-LAC INVERSIONES INMOBILIARIAS	122.161m ²
Superficie aportada EPSA-Ayto Alcalá de Guadaíra	21.417m ²
Superficie TOTAL UE-2	143.578m²

Modificación Puntual de la UE-2 (noviembre 2011). Medición topográfica (enero 2011-agosto 2011)



Superficie actual de RAQ-LAC INVERSIONES INMOBILIARIAS	111.815,34m ²
Superficie actual de EPSA-Ayto Alcalá de Guadaíra	15.990,97m ²
Superficie TOTAL UE-2	127.806,31 m2

Por tanto existe una diferencia de 15.771,69 m² entre la superficie estimada por el Plan Parcial y el Proyecto de Delimitación de unidades para la Unidad de Ejecución 2, documento que fijaba la superficie exacta de la UE-2.

En el artículo 440 "Alcance de las determinaciones particulares", del Capítulo 10 "Unidades de Ejecución" el texto refundido de marzo de 2011 de las normas urbanísticas del PGOU vigente, se indica respecto a la superficie de las unidades de ejecución que: "La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario".

Y respecto a la Edificabilidad y aprovechamiento: "Estas cifras son el resultado de los cálculos efectuados sobre las mediciones de las superficies resultantes de la ordenación a escala 1/2.000. El ajuste de dichas cifras en base a mediciones más exactas no supone modificación de las determinaciones del Plan General".

Por ello y teniendo en cuenta el grado de desarrollo del sector, dividido en tres Unidades de Ejecución, de las cuales, la UE-1, que supone el 69% de la superficie total del mismo, cuenta con proyecto de reparcelación y urbanización aprobados definitivamente, habiéndose ejecutado la totalidad de las obras y estando en trámite la recepción de las mismas, el reajuste de las determinaciones urbanísticas a la superficie real del ámbito se realizará manteniendo el Aprovechamiento Medio (Am) del Área de Reparto, en este sentido:

<p>Am =0,54489 UA/ m²</p> <hr style="width: 20%; margin: auto;"/> <p>Superficie Real Sector= 644.798,31 m²s</p> <p>(15.771,69 m²s. Inferior. Que resulta de restar la superficie estimada de la UE-2 en el Plan Parcial, 143.578 m²s, menos la superficie según levantamiento real, 127.806,31 m²)</p>
--



Aprovechamiento Objetivo= $Am \times S$

Aprovechamiento Objetivo= $0,54489 \text{ UA} / \text{m}^2 \times 644.798,31 \text{ m}^2\text{s}$

Aprovechamiento Objetivo corregido según superficie real= **351.344,15 UA**

1.5 Zona de actuación.

La zona de actuación está ubicada entre la A-92 y la zona paralela por detrás del trazado de la antigua vía férrea que enlazaba Sevilla con Alcalá, y limita en su zona Oeste con la Barriada Venta la Liebre y la empresa Abeto y por el Oeste con el P.I. "Hacienda Dolores" y P-10.

(Datos extraídos de la ficha SUNP-17, de la Modificación Puntual del P.G.O.U en el ámbito del SUNP-17 "La Carbonería-Cristalería", adaptado a la superficie real).

DENOMINACIÓN: LA CRISTALERÍA- CARBONERÍA

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

CLASE DE SUELO: Urbanizable

SUPERFICIE: 64,4798 Hs (incluyendo 6,0673 Hs de SGT-3)

1.6 Condiciones de desarrollo.

Las condiciones de desarrollo son establecidas en el Programa de Actuación Urbanística que desarrolla dicho sector, en este sentido la ficha del PAU actualizada derivado de lo expuesto en el apartado anterior es la siguiente:



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PP DEL AREA PAU SUNP-I7						
1_ CONDICIONES DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL						
DENOMINACIÓN:	LA CARBONERÍA-CRISTALERÍA Plano (Modificación puntual del PGOU) 3.7, 3.8, 3.9 y 3.10					
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE Documento PAI SUNP-I7					
SUPERFICIE (Hectáreas)				TOTAL	SIN SS.GG.	SS.GG. INTERIORES
				64,4798	58,4125	6,0673
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada					
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación (Se podrá ejecutar en distintas UE)					
2_ OBJETIVOS						
Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial entre las zonas de El Polo y Venta la Liebre						
Configurar una nueva fachada urbanan sobre el Parque del Guadaíra						
Permitir el desarrollo de la futura SE-40						
3 EDIFICABILIDAD PARA USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS)						
Datos según ficha del PGOU						
Edif. Máxima 0,6m²/m²/sup. Bruta sin SS.GG.				INDUSTRIAL	TERCIARIO	TOTAL
				m²	m²	m²
				Intensiva	Extensiva	
MÁXIMA				200.000	200.000	351.344,17
VALOR DE CÁLCULO				128.824,70	106.234,30	351.344,17
MÍNIMA				100.000	100.000	240.000,00
Edificabilidad s/Plan	m²/m²	Sup. sin SS.GG.				
	0,6	58,41	351.344			
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR		351.344,17	u.a.			
INDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO		0,5449	u.a./m²			
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		316.209,74	u.a.			
EXCESO DE APROVECHAMIENTO		35.134,43	u.a.			
4_ RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES						
	ESPACIOS LIBRES	EQUIP. SOCIAL	DEPORTIVO	COMERCIAL *	TOTAL	
M² SUELO TOTAL	58.412,50	5.841,00	11.683,00	5.841,00	81.777,50	
(*) La reserva de comercial no es pública						
Estimación necesidad de aparcamientos	%	Nº Plazas	Estimación m²			
Nº de Aparcamientos previstos en vía pública	40	1.405	15.160			
Reserva de aparcamientos 1 c/100m²t en zona pública <=50%						
5_ OBSERVACIONES						
Se desarrollará en un solo Plan Parcial						
Las zonas deportivas se localizarán en la zona e Venta la Liebre						
Las zonas verdes se distribuirán preferentemente a lo largo del trazado previsto de la SE-40 y la zona de la Bda. Venta la Liebre.						
El suelo para usos industriales se destinará preferentemente a edificaciones de tipología pareada o aislada.						
La franja colindante con la A-92 y con el nuevo viario metropolitano se destinará a industrias escaparate con frente de oficinas y exposición, así como a usos terciarios.						
Deberá canalizarse el desvío del arroyo Quintanilla hasta el río Guadaíra.						
Obtener el suelo necesario para la canalización del Arroyo.						
Obtener el suelo necesario para la unión co el camino de Pelay Correa.						
Obtener el suelo necesario en la zona del Abeto junto al futuro trazado de la SE-40 para el trazado de futuros viarios.						



2 MEMORIA INFORMATIVA.

2.1 Características naturales del territorio.

El terreno presenta un relieve con pendiente de Noreste a Sureste, con cotas que van de los 37 a 38m junto a la A-92 hasta los 26m, ya en el borde del Guadaíra. Presenta pendientes del 3% en la zona Norte y del 5% en el Sur.

En relación con las características geológicas, la zona está ubicada en el curso bajo del río Guadalquivir, río en cuya cuenca un accidente tectónico originó una zona deprimida que fue rellenada durante el Mioceno (Edad Terciaria) por una potencia notable de sedimentos arcillosos margosos (margas azules) y limos-arenosos.

Sobre estos últimos, y ya en épocas recientes (Pliocuatrnario y Cuaternario), el río se ha abierto dando lugar a depósitos aluviales en un área de gran desarrollo transversal al cauce. Estos depósitos comprenden elementos gruesos (gravas y arenas), normalmente bien rodados de naturaleza silíceas, así como elementos finos (limos y arcillas), todos ellos distribuidos irregularmente a causa de las variaciones en la potencia de arrastre del río, así como de las fluctuaciones sufridas por los cauces, que han dado lugar a paleocauces importantes.

En general, dentro de los suelos cuaternarios sabe diferenciar tres niveles o terrazas. El Cuaternario antiguo formado por limos, arcillas y tramos de cantos y gravas (zahorra) con costras calcáreas, irregulares y blanquecinas, de 0.1 a 2m de espesor; es el más alto con respecto al nivel del río y su espesor medio es de unos 10m sin sobrepasar los 20m. El Cuaternario medio comprende limos que descansan sobre areniscas, arenas algo cementadas y conglomeradas, siendo poco frecuentes las costras calcáreas; su potencia media es de 15 m pero puede variar entre 5 y 25 m. El Cuaternario reciente no presenta cementaciones ni costras calcáreas, aparece a las bajas, y está constituido generalmente por una capa superior de limos arcillosos, con unos 10-15 m de espesor y otra inferior de cantos y gravas más o menos arenosas (zahorras) con unos 10 m de potencia.

Las margas azules, pertenecientes al Tortonense, constituyen la formación más importante del Mioceno. Son poco arenosas, si bien tanto en su techo y muro, como en algunas intercalaciones se hacen más bien limo-arenosas. En general, son muy plásticas, compactas y duras. Su coloración es gris azulada, pero la alteración la cambia a marrón amarillento.

Hidrogeológicamente, las margas azules constituyen la base impermeable del acuífero del río Guadalquivir que ocupa los suelos cuaternarios, comprendiendo un acuífero confinado parcialmente en las zahorras y un acuífero en los limos y arcillas, más o menos arenosos, situados por encima de estas últimas.



2.2 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Los terrenos sobre los que actúa el presente documento están destinados en gran parte a escombreras, ocupando estas una amplia superficie (100.000 m²). En la zona norte junto a la vía de servicio de la A-92, estas escombreras llegan a una altura de 3m.

La zona Sur del sector presenta principalmente un uso agrícola constituido por olivares (195.000 m²) y en las traseras de la Bda. Venta la Liebre, junto a la A-92 presenta un uso agrícola de cultivos de secano (110.000 m²) actualmente sin plantación.

En cuanto a dotaciones, destacar la existencia de una Estación de Servicio y taller almacén de maquinaria junto a la A-92 fuera de los terrenos del ámbito del PAU y que ocupa parte de la superficie de suelo de reserva de la futura SE-40 por lo que no afecta a las manzanas edificables que se establecen en el presente Plan Parcial.

Existencia del antiguo trazado del ferrocarril de Sevilla-Alcalá actualmente sin uso.

En cuanto a las infraestructuras existentes, a continuación pasamos a definir las

2.2.1 Abastecimiento

Existen en el perímetro de la actuación varias conducciones de Abastecimiento. La primera se localiza en el límite Norte, paralela a la vía de servicio de la A-92. Es una conducción de 400mm de diámetro en fibro cemento que se desvía adentrándose en los terrenos del PAU antes de llegar a la Bda. Venta La Liebre, de esta conducción se prevé que partan las canalizaciones principales de abastecimiento del Plan.

Paralela al trazado del FF.CC, al Sur de la actuación y dentro del PP existen dos conducciones de 533 mm. De diámetro que abastece el depósito de cabecera situado a la entrada del núcleo urbano de Alcalá de Guadaíra; estas canalizaciones afectan a algunas de las parcelas previstas junto al camino de Pelay Correa y a los sistemas generales de comunicaciones por lo que será necesario alterar su trazado.

Por último y más al Sur y fuera de los límites del PP se localizan arterias de 1300 y 1600 mm de diámetro que pueden afectar al paso de la red de Saneamiento prevista.

2.2.2 Saneamiento

Las canalizaciones localizadas se encuentran fuera del perímetro de la actuación y son el Colector de Pelay Correa, de servicio a la Bda. Venta la Liebre y el Colector del Guadaíra (ovoide de diámetro 1200 mm.). El programa establece conexiones a ambos lados en el límite Sur y Este de la actuación, además de aliviaderos al canal, se prevén que estas nuevas canalizaciones discurran paralelas a la futura SE-40.



2.2.3 Redes eléctricas.

Dentro del límite del PP se localizan dos tendidos aéreos eléctricos, situados en la zona Noreste del plan, en las traseras de la Barriada de Venta la Liebre.

El primero es una línea de alta tensión sobre torres metálicas. Tras la modificación del Plan Parcial en la UE-2 se plantea para el proyecto de urbanización el soterramiento de parte de la red de alta desde la subestación eléctrica existente hasta la torre actual más al norte de este ámbito.

El resto de tendidos aéreos discurren por el perímetro del PAU, principalmente en el límite Oeste con el P.I "Hacienda Dolores" y en el Sur paralelo al FFCC. Éste último puede afectar a los SSGG de comunicaciones previsto en la zona de Pelay-Correa ya que una de las torres queda dentro del SGT-3, el presente PP no contempla actuar en la urbanización del Sistema General.

2.2.4 Telecomunicaciones.

La única canalización detectada de telefonía pertenece a la Cía. Telefónica y se localiza en el límite Noroeste junto a la vía de servicio de la A-92, concretamente acomete a la Estación de Servicio y las naves de desguace de vehículos.

Está constituida por una canalización de prisma de 24 conductos de PVC de 110 mm de diámetro y cámaras de tipo ABP, si bien otras compañías están procediendo a la ejecución de nuevas canalizaciones junto a la vía de servicio.

Las canalizaciones que se proyectan deberán acometer a las existentes junto a la vía de servicio si bien existen algunos ramales, localizados en las calles del P.I. "Hacienda Dolores".

2.3 Estructura de la propiedad del suelo.

La propiedad de los terrenos industriales en la actuación se distribuye en quince propiedades, cuyos límites quedan reflejados en el plano de propiedades adjunto al presente documento.

En los siguientes cuadros se establecen las distintas propiedades de las fincas aportadas al planeamiento, actualizadas tras las gestiones realizadas en la 3º modificación del Plan Parcial, así como la superficie de suelo que corresponde a los propietarios en cada uno de los sistemas generales.



DATOS REFERIDOS AL TOTAL DEL SECTOR Incluidos SS.GG.			
RELACIÓN DE PROPIETARIOS	m²	%	PARCELA
AYUNTAMIENTO-EPESA	271.504,31	42,11%	1
INMOBILIARIA ACINIPO S.L.U.	47.632,00	7,39%	2
CODESOSA	22.828,00	3,54%	5
INVERS. PÉREZ NÚÑEZ S.A.	49.949,00	7,75%	3 y 4a
E.S.REPSOL C.P.P. S.A.	2.179,00	0,34%	4b
MANUEL Y J.LUIS GALLEGO	4.742,00	0,74%	6
RAQ-LAC INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.	111.815,00	17,34%	7
ADMINISTRADOR DE INFR. FERROV. (ADIF)	24.566,00	3,81%	8
AVANCE DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.	74.028,00	11,48%	9 y 10
LAS CERRAJAS S.L.	31.116,00	4,83%	11 y 13
MAC PUARSA	770,00	0,12%	12e
YASA YESERA ANDALUZA S.A.	1.125,00	0,17%	12a
ENRIQUE DE FRUTOS E HIJOS S.A.	1.078,00	0,17%	12b
HELADOS LA MENORQUINA	1.254,00	0,19%	12c
ESTADO M. TRABAJO Y SS	212,00	0,03%	12d
Adm. Actuante	0,00	0,00%	
TOTAL	644.798,31	100%	



SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL PLAN PARCIAL		
Sistema General SGT3 Viario	m²	%
AYUNTAMIENTO-EPESA	7.148,00	1,11%
ADMINISTRADOR DE INFR. FERROV. (ADIF)	2.845,00	0,44%
AVANCE DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.	12.585,00	1,95%
LAS CERRAJAS S.L.	9.220,00	1,43%
Sistema General SGT3 viario	31.798,00	4,93%
Sistema General SGT3 Ferroviario	m²	%
ADMINISTRADOR DE INFR. FERROV. (ADIF)	13.724,00	2,13%
LAS CERRAJAS S.L.	15.151,00	2,35%
Sistema General SGT3 viario	28.875,00	4,48%
Suelo SISTEMAS GENERALES	m²	%
S.G.T3 Viario	31.798,00	4,93%
S.G.T3 Ferroviario	28.875,00	4,48%
Total SS.GG.	60.673,00	
TOTAL con SS.GG.	644.798,31	100,00%
SUELOS SIN SISTEMAS GENERALES	m²	%
AYUNTAMIENTO-EPESA	264.356,31	41,00%
INMOBILIARIA ACINIPO S.L.U.	47.632,00	7,39%
CODESOSA	22.828,00	3,54%
INVERS. PÉREZ NÚÑEZ S.A.	49.949,00	7,75%
E.S.REPSOL C.P.P. S.A.	2.179,00	0,34%
MANUEL Y J.LUIS GALLEGO	4.742,00	0,74%
RAQ-LAC INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.	111.815,00	17,34%
ADMINISTRADOR DE INFR. FERROV. (ADIF)	7.997,00	1,24%
AVANCE DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.	61.443,00	9,53%
LAS CERRAJAS S.L.	6.745,00	1,05%
MAC PUARSA	770,00	0,12%
YASA YESERA ANDALUZA S.A.	1.125,00	0,17%
ENRIQUE DE FRUTOS E HIJOS S.A.	1.078,00	0,17%
HELADOS LA MENORQUINA	1.254,00	0,19%
ESTADO M. TRABAJO Y SS	212,00	0,03%
Adm. Actuante	0,00	0,00%
Sub-total	584.125,31	90,59%
Ayuntamiento Cesiones		
Total Sin SS.GG.	584.125,31	90,59%



3 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES.

3.1 Descripción de la ordenación propuesta.

La ordenación propuesta parte de dar solución en primer lugar a los objetivos y observaciones propuestos por las condiciones de desarrollo del área SUNP-17 definidas en las fichas del sector, recogidas en el PGOU y desarrolladas en el correspondiente PAU.

La ordenación permite el desarrollo del Plan de Unidades de Ejecución, cuya realización estará sujeta a las delimitaciones de las mismas.

Por otro lado, se respetan totalmente las alineaciones recogidas en el P.G.O.U como medidas mínimas a cumplir.

La solución aportada es:

1. Creación de un colchón verde, espacios para ubicación de dotaciones, y usos compatibles con la zona residencial, entre la zona industrial y la barriada Venta la Liebre, mediante la interposición de una banda ajardinada con un mínimo de anchura de 30 m, zonas de usos terciarios y las zonas de dotaciones locales públicas que en esta manzana se ubica. De esta forma se crea un conjunto integrado con la barriada, completando las dotaciones de la zona.
2. Tratamiento de la fachada a la A-92 dotándola de una vía de servicio. En esta zona se concentran los usos terciarios.
3. En la vía de borde del parque del Guadaíra la morfología de las manzanas son, en general, con poco fondo en relación con otras manzanas existentes y convenientemente alineadas, se posibilita en el futuro, la creación de fachadas a la zona del parque del Guadaíra, cuya previsible importancia puede desembocar en uno de los ejes principales de comunicación metropolitana.
4. En cuanto a las vías de comunicación, se parte de calles de ancho mínimo de calzada de 7m salvo en la vía de unión entre la A-92 y la futura de carretera de borde, que discurre lindante al P.I. "Hacienda Dolores" que es de doble calzada de 7m cada una, separadas con mediana de 2 m.
5. Las distancias entre alineaciones se establecen en función de las recogidas en el P.G.O.U del Término Municipal que en vías de tráfico pesado supone un mínimo del 4 m.

La 1º Modificación Puntual tramitada que afecta a la Manzana M-5 se justifica en base a:

- A. El cambio de calificación de uso Industrial Extensivo a Industrial Intensivo, en base a



4º TEXTO REFUNDIDO

que la actual calificación no permite una implantación racional para industrias de mediano y pequeño tamaño, que puedan cubrir las demandas que actualmente se solicitan en la zona, todo ellos en base a que las parcelas colindantes a la que nos afecta son de uso Industrial Extensivo con un grado de implantación de industrias de gran tamaño necesitadas de industrias medianas y pequeñas de actividades complementarias.

- B. Reordenar el suelo disponible, mediante la apertura de un nuevo viario, que permita definir tres espacios, donde poder desarrollar la implantación de nuevas industrias en base a lo expuesto en el apartado anterior.
- C. Facilitar una ordenación que permita una mejor relación con los polígonos tanto contiguos como el propio SUNP-17 mediante la apertura de nuevos accesos en los que las nuevas implantaciones queden integradas con el mismo, sin afectar en la medida de lo posible a los viarios principales.

La 2º Modificación Puntual tramitada que afecta a la Unidad de Ejecución 2 se justifica en base a:

- A. Una diferencia sustancial entre superficie estimada por el Plan Parcial (2º TR-febrero 2008) y la superficie real de la UE-2, según reciente medición topográfica.
- B. La necesidad de una adaptación de la ordenación viaria propuesta para la UE-2, - y por lo tanto de las manzanas- derivada de las obras y reciente puesta en servicio de la Nueva Ronda de Circunvalación Autovía Estatal SE-40 en su primer tramo (Autovía A4 - Autovía A-92), con el que la UE-2 limita al noroeste. En base a ello, se justifica la imposibilidad de mantener el viario vinculante que determinaba el PAU entre las dos rotondas previstas en la zona norte de la UE-2, exteriores a la misma actualmente. Así mismo se ha tramitado con la Dirección General de Carreteras del Ministerio Fomento la conexión al nudo de la SE-40, estrictamente necesario para el funcionamiento del ámbito de la UE-2.
- C. La necesidad por tanto, en base al punto anterior, de una mejor conexión y funcionamiento interno de la UE-2, y por consiguiente del Sector completo con la SE-40.
- D. La definición de manzanas con formas más regulares, que facilitan mejor la implantación de distintos tipos de usos, así como variedad de superficies de las mismas, de manera que puedan acoger distintos usos compatibles y a los posibles operadores interesados en implantarse en la UE-2.
- E. En base al punto anterior, se propone un cambio de calificación de algunas manzanas para que permita la implantación racional de actividad terciaria dando frente a la SE-40 y la Autovía A-92 cubriendo las demandas que se solicitan en la zona, así como terciarizando y generando una nueva fachada metropolitana a ambas vías.

La 3º Modificación Puntual tramitada afecta a la Manzana 3 de la unidad de Ejecución nº1,



situada en el Área SOU15-SUNP-I7 “Cristalería-Carbonería”, en Alcalá de Guadaíra, (Sevilla), ya que es la única de este Plan Parcial con uso de industria extensiva tal como se comprueba en la documentación gráfica.

Esta modificación se realiza con la finalidad de obtener suelos para implantaciones logísticas, dadas las demandas del mercado y dada la ubicación de los suelos al pie de la SE-40 y con acceso relativamente directo a la A-92, que supone un emplazamiento atractivo para las empresas de distribución y proponer infraestructura de soporte para las naves logísticas enfocadas al e-commerce.

Con posterioridad al Proyecto de Reparcelación, la manzana 3 fue segregada en dos, resultando de dicha segregación las parcelas M3 (matriz) y la M3.1 (segregada).

3.2 Limitación de superficies edificables.

La superficie edificable de las distintas parcelas o manzanas que componen el área del Plan están limitadas por dos factores: la edificabilidad establecida para cada uso y la alineación de parcelas respecto a la calle. Además se deberán cumplir las distancias entre fachadas establecidas en el P.G.O.U para vías de tráfico pesado.

En función del uso se establecen las siguientes edificabilidades:

- **Industria extensiva** **0.7m² construido/m² de parcela**

Salvo la manzana 21 que se establece con el siguiente coeficiente de edificabilidad:

USOS	Manzana	Coficiente Edificabilidad m ² t/m ² s
Industrial Extensivo	M21	1,56

- **Industria Intensiva** **1.0m² construido/m² de parcela**

Salvo en la zona de la antigua manzana M-5 que se establecen los siguientes coeficientes de edificabilidad:



USOS	Manzana	Coefficiente Edificabilidad m ² t/m ² s
Industrial Intensivo	M5.a1	0,974
Industrial Intensivo	M5.a2	0,676
Industrial Intensivo	M5.b	0,906

Y salvo las manzanas M17 y M20 que se establecen los siguientes coeficientes de edificabilidad:

USOS	Manzana	Coefficiente Edificabilidad m ² t/m ² s
Industrial Intensivo	M17	1,30
Industrial Intensivo	M20	1,30

■ **Terciario 1,3 m² construido/ m² de parcela**

Salvo las manzanas M18 y M19 que se establecen los siguientes coeficientes de edificabilidad:

USOS	Manzana	Coefficiente Edificabilidad m ² t/m ² s
Terciario Grado 1	M18	1,09
Terciario Grado 2	M18	1,30
Terciario Grado 3	M19	1,00

En función de la alineación de las parcelas con respecto a la calle se consideran tres tipos diferentes de alineaciones:

- A. **Alineación exterior** que separan los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
- B. **Alineación interior** que corresponde a la separación entre las superficies edificables y las libres dentro de una misma manzana (queda definidas en la ordenanza).
- C. **Alineación** afectada por el trazado de la SE-40 (Sistema General de Transporte Metropolitano, SGTm), que queda marcada por la distancia de la edificación al trazado de la SE-40 (100 m de la línea blanca prevista de la SE-40).



3.3 Usos pormenorizados.

La distribución de los distintos usos previstos en el Plan responde directamente a las directrices marcadas en el PGOU y en el PAU que desarrolla este sector; el equipamiento se localiza junto a las viviendas de la Bda. Venta la Liebre; las zonas verdes se desarrollan paralelas al trazado de la SE-40; el uso terciario se dispone a lo largo de la A-92 y el resto del suelo se utiliza para el uso industrial extensivo e intensivo.

La localización de usos pormenorizados distribuidos por manzanas y de titularidad privada es:

- Industria intensiva: manzanas 5.a1, 5.a2, 5.b, 10, 11, 12,14, 15, 17 y 20
- Industria extensiva: manzanas 3 y 21
- Terciario: manzanas 2, 6, 13, 18 y 19

Dentro del uso terciario se engloba las reservas de equipamiento comercial que serán de titularidad privada.

Es importante señalar además la reserva de terrenos para la ejecución del sistema general de comunicaciones en el borde Sur de la actuación.

La reserva de suelo para las dotaciones de equipamiento y espacios libres es:

- Espacios libres: manzanas 1, 4, 7, 8, 9 y 18
- Equipamiento: manzanas 13 y 18

Las reservas de equipamiento comercial serán de titularidad privada.

3.4 Dotaciones.

A continuación, se describen y justifica la ordenación de los usos dotacionales, propias de suelos industriales, con arreglo a lo establecido en los artículos 49 y 51 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en su Anexo de reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales, y lo establecido en el P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra. Así mismo se justifican también las dotaciones incluidas en el Plan Parcial.

3.4.1 Sistemas de espacios libres de uso público y equipamientos.

Las zonas ajardinadas que comprenden el sistema de espacios libres se concentran a lo largo de la SE-40 y en la zona anea a la Bda. Venta la Liebre.



Tras la Modificación Puntual en el ámbito de la UE-2 la propuesta mantiene el concepto de creación de un colchón verde, entre las parcelas lucrativas y la infraestructura territorial viaria, y entre el tejido residencial de la Venta la Liebre y el ámbito, interponiendo una banda ajardinada con un mínimo de anchura de 30 metros. Así mismo pretende interconectar y hacer de transición entre la trama urbana residencial y la nueva ordenación de vocación terciaria-comercial. Se intenta mantener la continuidad y tangencialidad entre las dotaciones de equipamientos y espacios libres.

Es importante señalar que estas zonas cumplen con las características establecidas en la Ley del suelo y el Reglamento de Planeamiento en cuanto a superficie y medidas mínimas. Así las distintas zonas reservadas como jardines, presentan una superficie mayor de 100 m² y en ellas puede inscribirse un círculo mayor o igual de 30 m de diámetro.

Los equipamientos se localizan en continuidad con los espacios libres y vinculados estrechamente a la zona residencial, situando la superficie para el uso deportivo enfrentado al espacio libre que rodea la manzana M18.

Es importante indicar que, en la parcela de reserva dotacional situada en la M18, ya se ha ejecutado una subestación eléctrica, donde se cedió de forma anticipada el suelo para su ejecución.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales, serán los siguientes (Art. 11 del R.P. de la L.S.):

■ **Sistemas de espacios libres de dominio y uso público:**

El módulo mínimo de reserva será el 10% de la superficie total neta ordenada a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Las zonas verdes a las que se refiere el Art. 3 del R.P. deberán presentar una superficie no inferior a 1000 m² en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro como mínimo.

■ **Servicios de interés público y social:**

El módulo mínimo de reserva será el 4% de la superficie total ordenada a las que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Esta reserva se descompondrá de la siguiente forma:

Parque deportivo 2%

Equipamiento comercial 1%

Equipamiento Social 1%



CÁLCULO RESERVAS MÍNIMAS y PREVISTAS PARA DOTACIONES LOCALES				
Superficie a ordenar excluidos los SS.GG. (m ²)			584.125,31	m ²
	Según PAU y legislación		Previsto	
	%	m ²	m ²	%
Espacios Libres	10,00%	58.412,56	58.412,56	10,00%
Parque Deportivo	2,00%	11.682,51	11.685,38	2,00%
Parque Comercial	1,00%	5841,25	6006,26	1,03%
Equipamiento Social, otros	1,00%	5841,25	8.119,27	1,38%
TOTAL		81.777,57	84.223,47	

La reserva para comercial no es de titularidad pública.

3.4.2 Jardines.

Tras la Modificación Puntual en el ámbito de la UE-2 la superficie de espacios libres del sector completo es de 58.412,53 m², cumpliendo el módulo mínimo que establece la Ley.

Además de las dotaciones obligatorias en cuanto a zonas verdes que establece la Normativa, en el diseño de algunas de las calles se proyectan a lo largo de las mismas, la ubicación en los acerados de arbolado lo que contribuye a crear un ambiente natural de calles arboladas evitando el impacto de las edificaciones industriales.

Del mismo modo, el arbolado de las zonas verdes y calles dotará de sombra los recorridos peatonales, haciéndolos transitables en los meses calurosos, tan frecuentes en nuestro clima.

3.4.3 Equipamiento deportivo.

La ordenación del Plan reserva en la manzana 20 una parcela de unos 11.685 m² destinada a equipamiento deportivo según se establece en el P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra, se sitúa tras la manzana industrial Intensiva y anexa a uno de los viales proyectados.

El módulo mínimo de reserva para parque deportivo será del 2% de la superficie total ordenada:

$$584.125,31 \times 2\% = 11.682,51 \text{ m}^2$$

El Plan establece en la manzana 20 una parcela de superficie 11.685,38 m² para equipamiento deportivo, superior al módulo mínimo que establece la Ley.



3.4.4 Equipamiento social y servicios infraestructurales.

En las manzanas nº 18 y 13 se reservan parcelas para estos usos, con una superficie de 4.515 m²;; 30,98m²; 72,80 m² y 3.500 m² que implican un total de 8.119 m²

El módulo de reserva mínimo para este uso es del 1% de la superficie total ordenada, o sea:

$$584.125,31 \times 1\% = 5.841,25\text{m}^2$$

Tras la Modificación Puntual en el ámbito de la UE-2 se establece en la manzana M18 una superficie de 4.515,49 m², donde actualmente se sitúa la subestación eléctrica previa cesión de suelo así como una superficie de 30,98 m² para el Centro de Transformación previsto. Así mismo en la M20 se ha reservado una superficie de 72,80 m², donde se prevé la situación de la torre eléctrica que conecta con dicha subestación, su situación definitiva dependerá de los estudios que se están realizando por parte de ENDESA. Indicar que en el caso en el que no sea necesaria dicha torre, la superficie quedará integrado en el equipamiento deportivo.

Por tanto, la superficie de equipamiento social-otros y servicios infraestructurales del Sector completo es de 8.119,27 m², muy superior al mínimo exigido, e incluso superando al previsto en el 2º TR del Plan Parcial.

3.4.5 Parque Comercial.

En la manzana 18 y 13 se reservan parcelas para este uso, con una superficie de 3.706,08 m² y 2.300,18m² que implican un total de 6.006,26 m²

El módulo de reserva mínimo para este uso es del 1% de la superficie total ordenada, o sea:

$$584.125,31 \times 1\% = 5.841,25 \text{ m}^2$$

El Plan establece un total de 6.006,26 m² superior al mínimo exigido. La reserva comercial no es pública formando parte del terciario previsto.

3.4.6 Aparcamientos.

A lo largo de las distintas avenidas y calles se disponen zonas de aparcamiento de vehículos, dado el uso industrial del Plan el ancho mínimo de la plaza previsto es de 2,5 m lo que posibilita el estacionamiento de vehículos de transporte ligero sin invadir la calzada. Se disponen de zonas de aparcamiento con anchura de 3m para facilitar el estacionamiento de vehículos mayores (camiones, autobuses).



Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie mínima de 2,20 x 4,50 m y la superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m².

3.4.7 Red de itinerarios peatonales.

Sobre la base de la normativa del P.G.O.U de Alcalá Art. 352 se establece para los acerados una anchura mínima de 2 m, además se proyectan en todos los cruces pasos de peatones, creando así una trama peatonal continua, lo que unido a la disposición de las zonas ajardinadas y arbolado permite un fácil y cómodo acceso peatonal a todas las parcelas. Dichos cruces serán proyectados siguiendo la normativa de supresión de barreras arquitectónicas.

3.4.8 Red de comunicaciones.

Una de las premisas contenidas en el P.G.O.U y recogidas por la ordenación del Plan Parcial es el trazado de viales de servicio entre el límite de la actuación y las carreteras que lo rodean, de esta forma se evita la utilización de los viales generales para resolver los desplazamientos interiores.

Los accesos previstos al sector desde la A-92, se producen a través de la vía de servicio.

Los accesos de conexión con la SE-40, se prevén a través de dos rotondas.

La situación de las distintas calles responde a la necesidad de crear una trama que resuelva conjuntamente la conexión entre la A-92 y la futura vía de borde de Guadaíra y los Polígonos de Hacienda Dolores y de Venta de la Liebre.

Las dimensiones y características de las calzadas están recogidas en el Art. 352 de P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra, y son de obligado cumplimiento para el suelo urbanizable, por lo tanto dado que se trata de una zona industrial, consideramos que el tipo de tráfico pesado para el dimensionado de la red.

El P.G.O.U establece para el tipo de tráfico pesado:

Distancia mínima entre alineaciones (m)	14,00
Ancho mínimo de calzada sin aparcamientos (m)	7,00
Ancho mínimo de aceras (m)	2,00
Radio mínimo en intersecciones (m)	10,00
Pendiente máxima(%)	8,00
Distancia mínima entre intersecciones (m)	40,00
Velocidad de circulación (km/h)	40,00



En el Plan Parcial se proyecta:

Distancia mínima entre alineaciones, viario tipo 1 (m)	17,00
Ancho mínimo de calzada sin aparcamientos (m)	7,00
Ancho mínimo de aceras (m)	2,00
Radio mínimo en intersecciones (m)	10,00
Pendiente máxima(%)	2,00
Distancia mínima entre intersecciones (m)	50,00
Velocidad de circulación (km/h)	40,00

Según se recoge en el plano número 3.3, se proyectan siete tipos de viales diferentes, la diferencia entre los distintos tipos estriba en la disposición o no de aparcamientos así como en sus dimensiones.

En la calle situada entre las manzanas M18 y M15 discurre una línea de alta tensión que se mantiene adoptando en las manzanas 15 un retranqueo de las alineaciones de fachada de 8 m, conformándose en dicho retranqueo una zona de servidumbre lo suficientemente ancha como para permitir el paso de las líneas sin incidir en las edificaciones o en el vial. Así mismo en la M20 se prevé un espacio de reserva para lo que sería la última torre de alta en área, ya que desde ese punto, la red irá enterrada en el resto del ámbito que afecta a la UE-2.

Se prevé una rotonda al final de la zona residencial Venta la Liebre, que resuelve la comunicación entre Polígonos industriales evitando el tráfico pesado en la zona residencial.

3.5 Previsión de aparcamientos.

El módulo mínimo de reserva será de una plaza por cada 100m² de edificación, o sea:

$$351.344/100=3.513 \text{ plazas}$$

En el Plan se prevé un total de 3.710 plazas de las cuales en interior de parcela se prevé 2.000 y el resto de plazas se han previsto en la vía pública (1.710 plazas).

USOS	m ² t	plazas
Terciario	116.285,00	775
Industrial Intensivo	128.824,00	859
Industrial Extensivo	106.234,30	708
TOTAL PLAZAS INTERIOR PARCELA		2342



1 plaza por cada 150 m² construido

Consecuencia de la modificación Puntual que afecta a la antigua M5, se crea un nuevo vial con capacidad para 90 nuevas plazas de aparcamiento, con lo que el total de plazas en vía pública pasa de 1.710 ud a 1.800 ud.

Consecuencia de la Modificación Puntual que afecta a la UE-2, se disminuye superficie de vial en dicho ámbito, por lo que hay menos espacio destinado a aparcamientos en vía pública, siendo esta reducción proporcional a la reducción de edificabilidad derivada de la actualización de parámetros.

Nota: dada que las parcelas menores de 400m² de uso Ind. Intensivo no es obligatorio la reserva de plazas en interior de parcela se prevé por tanto un total de 2.000 plazas en interior de las 2.342 que salen por cálculo.

Del total de plazas de aparcamiento la Ley establece que un 2% sean plazas para minusválidos, o sea 70 plazas. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50m y se ubicarán el 50% en el viario previsto.

3.6 Infraestructuras de Sistemas Generales.

3.6.1 Encauzamiento de arroyo.

Se prevé en el Plan la realización del desvío del Arroyo Quintanilla, consistente en la obtención de los terrenos necesarios para el desvío, su encauzamiento a cielo abierto, en zanja de tierra ataluzada; incluyendo los pasos por la A-92 y viarios previstos en el Plan. Este encauzamiento ya se encuentra ejecutado en el momento de redacción del presente Texto Refundido.

3.6.2 Conexión a Pelay-Correa.

Para la articulación de la trama de viarios previstas en el Plan con las zonas industriales de la Venta la Liebre se prevé la adquisición de suelo urbano propiedad de la firma Abeto y la realización de los tramos de viario necesarios.

3.7 Infraestructuras.

3.7.1 Redes y galerías de servicio.

No se prevén en el desarrollo del Plan zonas específicas para redes de servicio, las distintas instalaciones salvo la red de saneamiento se dispondrán en los acerados o en las zonas de



aparcamientos, espacios libres y zonas verdes.

3.7.2 Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.

La red proyectada parte de las conducciones existentes a lo largo de la A-92 (tubería de 400 mm) y de las situadas paralelas al antiguo trazado de la vía férrea Sevilla-Alcalá (dos tuberías de 553 y 800 mm), estas dos últimas deberán ser modificadas en su trazado para situarlas en la zona pública (viales, acerados, zonas verdes)

Este cambio en la red general queda supeditado al Proyecto de Urbanización donde se verificará sobre el terreno la localización exacta de las conducciones y su incidencia en las manzanas edificables, no obstante, el Plan contempla el coste del nuevo trazado de las conducciones.

El criterio general de la instalación es evitar que en caso de rotura quede sin abastecimiento más de una manzana. Siguiendo este condicionante la instalación prevista se compone de cuatro niveles:

- A. **Interconexión de las redes existentes mediante arterias.** Se conectarán las redes existentes a través de dos conducciones. La primera se proyecta desde el acceso situado junto al P.I. Alcalá 10 hasta conectar con la arteria existente junto a la vía férrea. Su trazado es paralelo al límite Oeste del Plan, y se situará en el viario vinculante limítrofe con Hacienda Dolores. La segunda enlazará las mismas conducciones y su trazado se sitúa en el viario paralelo a la SE-40 próximo a la Bda. Venta la Liebre. Su función es equilibrar las presiones de suministro de las redes existentes y cubrir el suministro a toda la red de distribución interior.
- B. **Distribuidores secundarios.** Parten de las arterias anteriores y crean anillos alrededor de las manzanas, de donde se abastecerán las futuras parcelas. El diámetro mínimo estimado será de 100 mm. Deberán conectarse con las conducciones existentes en Bda. Venta la Liebre.

Por indicación de la compañía suministradora (EMASESA), las tuberías serán de fundición dúctil.

Las válvulas se instalarán de tal forma, que en caso de rotura se interrumpa el suministro como máximo en una manzana.

Los puntos de enlace con la red existente y el trazado definitivo de las arterias de interconexión de las mismas, así como los elementos de las distintas redes (válvulas, hidrantes, etc) se definirán por parte de la compañía suministradora en el preceptivo Proyecto de Urbanización, si bien el diámetro de las conducciones existentes, garantizan el correcto abastecimiento a las parcelas.

3.7.3 Red de alcantarillado.

La zona tiene pendiente de Norte a Sur desde la Autovía A-92 hacia el río Guadaíra. Es



precisamente junto al río donde se localiza el colector del Guadaíra, en el cual conectarán los colectores proyectados.

Se prevén dos colectores principales situados a ambos lados de la futura SE-40. El primero sobre el vial limítrofe sobre Hacienda Dolores y el segundo paralelo al margen Este de la futura autovía. Ambos colectores se unen en el límite Sur de la actuación junto al futuro vial del Guadaíra, aliviando sus aguas al canal proyectado junto a la futura SE-40. La Red de Saneamiento se completa con ramales secundarios que acometen a los dos anteriores o al existente camino de Pelay-Corra.

Por indicaciones de la Cía. Suministradora la distancia entre pozos será aproximadamente de 30 m pudiendo aumentar para los colectores principales y ovoides.

3.7.4 Red de distribución eléctrica.

Dada la superficie del Plan y en base al informe emitido por la Compañía Sevillana de Electricidad S.A., en el que se indica que para atender la potencia demandada por el Plan Parcial se encuentra en la Red de alta tensión, A.T. de 132 kV. Y será necesario la reserva de suelo para una subestación de 130/20-15 kV. En convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y la Cía. Sevillana de Electricidad, se acuerda la reserva de suelo por parte del Ayuntamiento (Procedente de suelo a desarrollar), para la instalación de una subestación de Alta Tensión 132/15 (20) kV de 60 MVA con dos transformadores de 30 MVA para atender la potencia demandada por los sectores SUP-I4, SUP-I3 y el SUNP - 17, y cuyo coste será sufragado por los sectores antes mencionados en base al convenio suscrito.

La subestación ya se encuentra ejecutada y en funcionamiento en la manzana 18 (EQ), tal y como se indica en apartados anteriores, en el momento de redacción del presente tercer Texto Refundido.

La red de distribución en media tensión, que enlazará los distintos centros de transformación, partirán de la subestación a ejecutar y llegará hasta el primer C.T., el resto de la línea de media tensión se distribuye por los acerados hasta el resto de los C.T. formando unos anillos cerrados.

La red de media tensión enlazará los centros de transformación formando unos anillos cerrados según se recoge en el plano 4.3, el Plan recoge once centros de transformación, distribuidos en las distintas manzanas.

La ejecución en fases y la localización de los distintos centros de transformación, permite crear anillos provisionales hasta completar totalmente la urbanización.

La demanda de potencia prevista para cada una de las distintas manzanas se establece por el uso y la edificabilidad de cada una de ellas, tomando como dato de partida 125 w por metro cuadrado construido.



La previsión de potencia para la iluminación de calles y jardines se establece en función de 2 w por metro cuadrado.

La potencia real demandada respecto a los centros de transformación será del 40% de la potencia total de cálculo (simultaneidad en los consumos).

Los C.T. previstos teóricamente, se componen de transformadores de 630 Kva su distribución en los distintos centros se refleja en el plano nº 4.3. No obstante y dado que el Proyecto de Urbanización detallará el cálculo de las distintas líneas, cabe la posibilidad de modificar la distribución y ubicación de los mismos en función de la caída de tensión o de otras consideraciones que podrían surgir.

Desde cada uno de los C.T. partirán las distintas líneas de distribución de baja tensión para el suministro a las parcelas. Para ello, se ejecutarán las canalizaciones necesarias formadas por tubos de PVC de 90 mm de diámetro y arquetas.

Actualmente existen dos líneas aéreas de alta tensión que atraviesan el sector. Para evitar la incidencia de estas líneas sobre las parcelas edificables, se proyectará la anulación de una de ellas y su paso a subterráneas, concretamente las líneas de alimentación a la empresa Spar-Abeto, situada en la trasera de la Bda. Vta la Liebre. La segunda línea, situada desde la A-92 hasta la empresa BSN vidrio España no tiene incidencias sobre las manzanas ya que la calle se adapta a su trazado, si bien la alineación de fachadas de dichas manzanas deberá respetar la distancia mínima a dicha línea.

3.7.5 Red de alumbrado público.

De cada centro de transformación parten las distintas líneas que forman la red de alumbrado público, el criterio de su trazado se basa en varios condicionantes:

Para evitar líneas muy cargadas se limita el número de luminarias en cada línea a un máximo de quince.

La distribución de líneas a cada centro de transformación, se realiza de forma que se minoren las distancias desde el centro hasta la última luminaria. Esto unido a la limitación en el número de luminarias, hace posible que la caída de la tensión se sitúe dentro del margen permitido.

Según se recoge en el P.G.O.U la iluminación de las distintas vías será:

Vías principales: 20lux

Vías secundarias e industriales: 15lux



Vías peatonales: 15lux

El coeficiente de uniformidad será mayor de 0,3 en vías principales y mayor de 0,25 en el resto de los viales.

Teniendo en cuenta estos factores se proyecta la instalación de alumbrado público mediante báculos de 10 m de altura, brazo saliente de un metro sobre la calzada, separación entre báculos de un mismo lado 30 metros y lámpara de vapor de mercurio de 250 w color corregido. Su disposición es bilateral tres bolillos en viales de 7 m y central con doble báculo en avenida de 4 carriles, con lo que obtenemos mejores coeficientes de uniformidad (uniformidad media de 0.65). En calles con doble aparcamiento de 2.5 m de anchura y acerados de 2 m (ancho total de 16 m) se obtiene unaluminación media de 17 lux, una máxima de 23 y una mínima de 11, valores muy superiores a los establecidos por el P.G.O.U para este tipo de vías.

El trazado de las distintas líneas se refleja en el plano nº 4.4., si bien en su distribución y situación de luminarias es orientativo, estando supeditada a una mayor definición en el Proyecto de Urbanización.

3.7.6 Red de telefonía.

La Red prevista parte de las cámaras existentes junto a la A-92 y al P.I. "Alcalá 10". La red existente la forma un prisma de doce conductos de diámetro 110 mm., por lo que siguiendo el criterio de la Cía. Suministradora se proyecta prolongar esta canalización a lo largo de los nuevos viales interiores.

En la canalización principal se ejecutarán cámaras de registro del tipo ABP de las que parten la canalización secundaria hacia el interior del área de ordenación. Esta red secundaria está compuesta por arquetas tipo D enlazadas mediante cuatro conductos de diámetro 110 mm.

Por último, de las arquetas tipo D parte la red de distribución hacia las distintas parcelas que estará formada por arquetas tipo M o N y cuatro conductos de diámetro 63 mm.

3.8 Sistemas de actuación y Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial se preveía para una actuación unitaria, si bien se indicaba en el 2º TR que podría dividirse en varias Unidades de Ejecución. Tal y como se indica en el apartado 1.1. Objeto y alcance del documento de la presente memoria, el 31 de diciembre de 2011 se publicó la aprobación definitiva del Proyecto de Delimitación de unidades de ejecución del Plan Parcial, estableciéndose 3 unidades diferenciadas.



Dado que el Plan se desarrolla en suelos de propiedad privada el sistema de actuación previsto es el de Compensación.

3.9 Propuesta de Sistema de Actuación y Gestión. Fases de ejecución en la UE-2.

Tal como se indica en la ficha del área SUNP-I7 de la Modificación Puntual del P.G.O.U el Sistema de Actuación es el de Compensación, sistema que entendemos debe de mantenerse, pero en su desarrollo indicaba que podía realizarse la división en Unidades de Ejecución con objeto de garantizar el desarrollo en un corto plazo de la máxima superficie del sector. Estas consideraciones se basaban en los siguientes criterios:

El sector es susceptible de ser dividido en Unidades de Ejecución con un reparto de cargas entre unidades viables dentro de las exigencias del P.G.O.U y de la Ley de Suelo que le es de aplicación. Tal y como se indica en el apartado anterior ya está dividido el sector en tres unidades de ejecución, donde la primera de ellas y más extensa (UE-1) ya se encuentra ejecutada.

Derivada de la última modificación del Plan Parcial en el ámbito de la UE-2 se establecen dos fases de ejecución y recepción para las de urbanización en dicha unidad, las cuales serán indicadas y desarrolladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización conforme al art. 98, de la ley de 17 de diciembre de 2002, de ordenación urbanística de Andalucía.

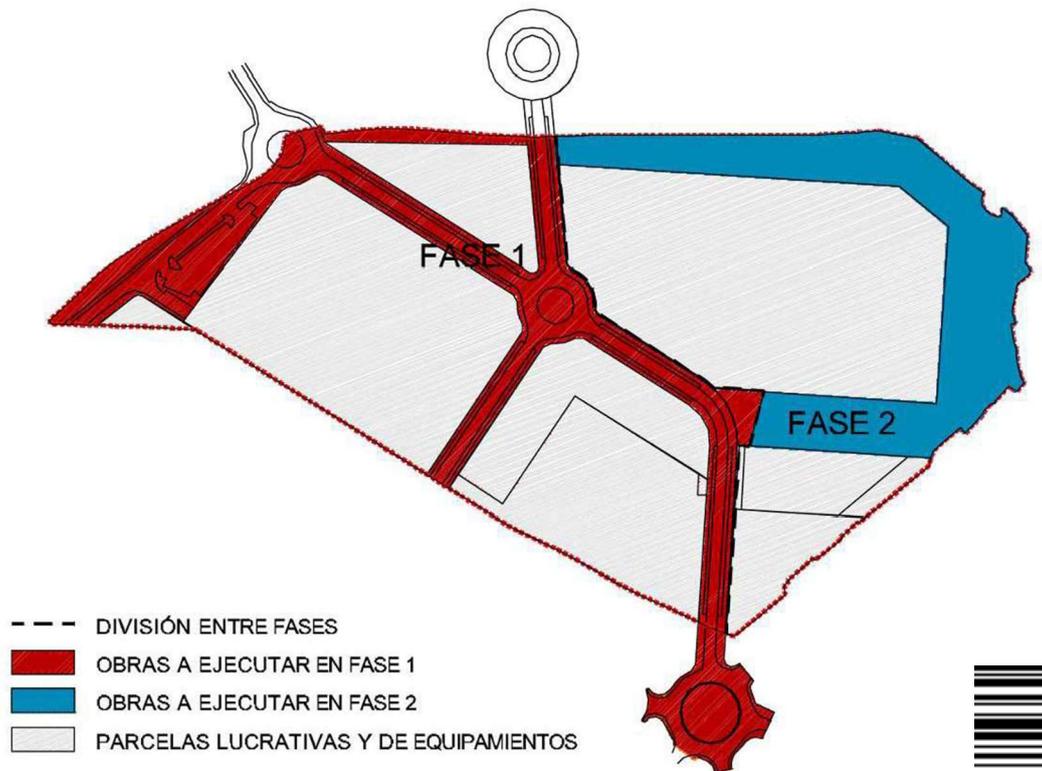
La **primera fase**, corresponde a las obras necesarias para el funcionamiento y la simultaneidad de las obras de edificación de la parcela M19, donde se va a ubicar un importante operador comercial, que tendrá su correspondiente recepción una vez finalizada, tal y como concluye el artículo 154.7 de la LOUA antes mencionado. Después de la ejecución de las obras de la primera fase entrarán en funcionamiento las calles 2, 5, 8 y 10, así como la calle 6 y correspondiente rotonda de conexión con la Ctra. Venta de la Liebre, que se considera viario de interés municipal por suponer un acceso directo a la SE-40.

A su vez se efectuarán las obras necesarias "exteriores" para la conexión a redes de infraestructuras generales, para el correcto funcionamiento de la fase y la unidad, como es el caso del conducto de saneamiento por donde evacuará dicha unidad, donde se deberá efectuar una ocupación directa en los terrenos de la UE-80 al sur para conectar con el conducto general previsto y dimensionado para tal en la UE1.

La **segunda fase**, contendrá las obras de urbanización restantes para completar el funcionamiento de la UE-2, es decir, los espacios libres o áreas libres (EL) (Zonas verdes públicas). Por tanto, tal y como indica el artículo 98 de la LOUA, el Proyecto de Urbanización ejecutará



las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos, actuando en suelos de posterior recepción por parte del municipio, es decir, de cesión pública y gratuita, no incidiendo sobre las parcelas lucrativas y de equipamientos salvo en la definición topográfica de los linderos derivada de la ejecución de los viales. Serán sus posteriores propietarios los que efectúen los proyectos y obras de edificación y urbanización de los espacios interiores de cada parcela.



3.10 Datos de aprovechamiento del sector.

La superficie real del área de actuación es de 64,48 Has, de las cuales 6,067 Has corresponden a suelo para Sistema General destinado a la futura vía de borde del Parque de Guadaíra.

El aprovechamiento tipo es de 0.54489 u.a./ m², lo que implica sobre la superficie real del Plan un aprovechamiento susceptible de aprovechamiento privado de 316.209,74 u.a. y un exceso de aprovechamiento de 35.134,41 u.a. según la ficha del PAU.

3.11 Relación de propietarios.

Tras la última modificación del Plan Parcial en el ámbito de la UE-2, se ha actualizado la información de los DATOS DE LOS PROPIETARIOS, resultado lo siguiente:

Parcela nº1. Epsa & Ayuntamiento de Alcalá Guadaíra

EPSA, C/ Virgen del Valle nº 41011 (Sevilla)

Ayto. Alcalá de Guadaíra, Plaza del Duque nº 1. Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Parcela nº 1b. Titularidad litigiosa.

Epsa & Ayuntamiento de Alcalá Guadaíra

EPSA, C/ Virgen del Valle nº 41011 (Sevilla)

Ayto. Alcalá de Guadaíra, Plaza del Duque nº 1. 41500. Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Antonio Porras Martín y Juan Manuel Porras Muñoz

C/ Antonio Crespo núm. 22. Morón de la Frontera. 41530 (Sevilla)

Parcela nº 2. INMOBILIARIA ACINIPO SLU

C/ Mauricio Moro nº 6, edificio Eurocom Norte. 29006. Málaga.

Parcela nº 3 y 4ª. Inversiones Pérez Núñez S.A.

Avda. Santa Clara de Cuba nº 12 (Sevilla)

Parcela nº 4 b C. REPSOL C.P.P., S.A.

EE.SS. Alcalá de Guadaíra nº 13.279

Paseo de la Castellana núm. 278. 28046 (Madrid).

Parcela nº 5 CODESOSA



Autovía Sevilla-Málaga Km. 8,1. Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
Aptdo. de Correos 334 (Alcalá de Guadaíra).

Parcela nº 6 Manuel y José Luis Gallego Ortiz,

Ref. 000600200TG43H

Ctra. Sevilla –Málaga Km. 6,5. 41500. Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Parcela nº 7 RAQ-LAC INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.

C/ Montecarmelo nº 28, bajo. 41011. Sevilla

Parcela nº 8. Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Estación de Santa Justa. Avda. Kansas City s/n. Sevilla

Parcela nº 9 y 10. AVANCE DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.

C/ Virgen de Regla nº 1, Esc. A. 41011-SEVILLA

Parcela nº 11. LAS CERRAJAS, SL

C/ Tabladilla nº 2, (Sevilla)

Parcela nº 12 a). Yasa Yesera Andaluza, SA.

Ref. 4790802TG4359S

Polígono Industrial Hacienda Dolores

Ctra. Sevilla-Málaga Km., 6,5. Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Parcela nº 12 b). Enrique de frutos e hijos s.a.

Ref. 4790804TG4359S

Polígono Industrial Hacienda Dolores.

Ctra. Sevilla-Málaga Km. 6.41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Parcela nº 12 c). Helados La Menorquina

(Grupo Kalise Menorquina, S.A.)

Ref. 4790805TG4359S

Ronda Boada Vell, núm. 17. 08184-Palau Solita i Plegamas (Barcelona)

Parcela nº 12 d) M. Trabajo y SS

Ref. 47908B4TG4359S



Parcela nº 12 e) Mac Puarsa

Sevilla

Parcela nº 13 LAS CERRAJAS, SL

BEKINSA. C/ Tabladilla nº 2, (Sevilla)



3.12 Síntesis de la memoria.

La ordenación propuesta en el Plan Parcial da respuesta convenientemente a las condiciones de desarrollo contenidas en los objetivos del P.G.O.U y de PAU que desarrollan el sector.

- Configura las fachadas urbanas tanto en la A-92 como en las futuras vías metropolitanas.
- Crea un espacio de protección junto a la barriada de Venta la Liebre.
- La ubicación de espacios libres a lo largo de la vía metropolitana (SE-40), permite la ejecución de la misma con la posibilidad de adecuación del trazado en caso de necesidad.
- Se prevé el canal de desvío de Arroyo Quintanilla.
- Y el trazado viario permitirá la conexión de los Polígonos de Hacienda Dolores y Alcalá 10 con los de Venta la Liebre.

En Alcalá de Guadaíra, marzo de 2022

El Arquitecto:

D. Manuel Mayo Rúa
Colegiado nº 3.662 COAS



DOCUMENTO II_ORDENANZAS REGULADORAS



TÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL

CAPITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

* Serán de aplicación los artículos 182 al 186 del P.G.O.U.

Artículo 1. Definición y delimitación

1. Constituyen el objeto de las presentes ordenanzas regular las condiciones del suelo urbanizable del sector correspondiente al área SUNP-I7, denominado "La Carbonería- Cristalería", cuyo desarrollo se realiza acorde al cumplimiento de los requisitos contemplados el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y ordenación urbana aprobado por Real decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (en adelante Ley del Suelo), y de la aplicación del Plan General de Ordenación urbana del Ayuntamiento de ALCALÁ DE GUADAIRA (Sevilla), así como el R.D. 5/1996 del 7 de Junio.
2. La delimitación en detalle del suelo objeto de las presentes ordenanzas se define en los planos que desarrollan el presente Plan Parcial los cuales han sido realizados en base a las directrices marcadas en los planos N° 3.7, 3.8., 3.9 y 3.10 de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de ALCALÁ DE GUADAIRA, respetando las especificaciones y condiciones de desarrollo indicadas para el área SUNP-I7 y en el PAU correspondiente.

Artículo 2. Requisitos para poder edificar

1. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

Las unidades de ejecución será una o varias. En el caso de ser varias será necesario haber efectuado la división del Plan Parcial en varias U.E.

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Compensación, necesario para la distribución de cargas y beneficios del Plan.
- b) Que este aprobada definitivamente la delimitación de la Unidad de Ejecución, en su caso, en que se incluyan los terrenos.
- c) Que este aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización si fuere necesario



4º TEXTO REFUNDIDO

para dotar los servicios urbanísticos a la Unidad de Ejecución.

d) Que esté totalmente ejecutada la Unidad de Ejecución, salvo que se autorice por la administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente, se podrá autorizar la urbanización por etapas, siempre y cuando se garantice la continuidad de los servicios.

e) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas del Sistema de Actuación correspondiente y en especial, para aquellas parcelas incluidas en Unidades de Ejecución continuas, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación o Compensación y que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de la correspondiente Unidad de Ejecución.

f) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad o que, por el estado de la realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización el plazo de terminación de la urbanización que será, como máximo igual que el de la terminación de la edificación.

g) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica en todo el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución, el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Plan y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes de servicios como a las del propio viario. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.

3. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las concesiones de licencias correspondientes:

a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o Unidad de Ejecución y que figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.

b) Los espacios entre parcelas destinadas al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado de carácter privado.



4º TEXTO REFUNDIDO

- c) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario.
4. La concesión de cualquier licencia de nueva planta del polígono deberá incluir dentro del Proyecto de Edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y, en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.
 5. Con la primera licencia de edificación que se conceda en el polígono deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c) del número 3.
 6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
 7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

CAPITULO 2. GESTIÓN DE SUELO

Serán de aplicación los artículos 187 al 188 del P.G.O.U

Artículo 3. Desarrollo de las Unidades de Ejecución:

1. El desarrollo de las Unidades de Ejecución por iniciativa privada y mediante el Sistema de Actuación por Compensación, como instrumentos se prevé Proyecto de Compensación, y Proyecto de Urbanización.
2. Las ordenaciones que se detallan en las Unidades de Ejecución podrán ser modificadas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir en ningún caso, las superficies de cesión.
3. Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en Título 11 de estas Normas.



4. Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Título IV de estas Normas.

Artículo 4. Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución tienen el alcance que a continuación se señala:
- a) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de gestión que proceda.
 - b) Programa:
 - b1) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
 - b2) Constitución de las Juntas de Compensación y de Urbanización en el plazo de seis meses (6) desde la aprobación de las Bases y Estatutos.
 - b3) Presentación de los Proyectos de Compensación y Urbanización en el plazo de seis meses (6) desde la constitución de la Junta.
 - b4) La urbanización de cada sector deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
 - c) Edificabilidad y aprovechamiento: La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho.
 - d) Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito
2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan.

Artículo 5. Obligaciones y cargas de los propietarios

- a) Los propietarios de terrenos situados en el área SUNP-17 están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:
 - a1) La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.
 - a2) La superficie de suelo sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento tras



4º TEXTO REFUNDIDO

compensar los sistemas generales interiores definidos en el Plan Parcial.

b) Los costes de urbanización totales del área SUNP-17 serán repartidos entre los propietarios pertenecientes a la misma, propietarios de terrenos destinados Sistemas Generales a compensar dentro del área SUNP-17 y la Administración, de forma proporcional a los aprovechamientos que les corresponda. La ejecución de la urbanización se realizará en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

c) Los propietarios de las parcelas resultantes y urbanizadas, tendrán la obligación de:

c1) Conservar la urbanización ejecutada hasta el momento en que esta sea recepcionada por el Ayuntamiento.

c2) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Artículo 6. Reparto de cargas y beneficios entre Unidades de Ejecución:

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo a desarrollar por el presente Plan estarán obligados, en los términos contenidos en este documento y en su defecto en lo indicado en el P.G.O.U., a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de ALCALÁ DE GUADAÍRA tanto los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en las Unidades de Ejecución en que se encuentren los terrenos, así como la cesión de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
2. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará en su caso, en las Unidades de Ejecución que se delimiten, a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la legislación urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.
3. La Administración velará para que el reparto de cargas y beneficios entre las distintas Unidades de Ejecución, queden compensadas, para ello los distintos Proyectos de Compensación tendrán que contemplar los mecanismos necesarios para garantizar las compensaciones a que diera lugar entre Unidades de Ejecución.

Artículo 7. Ejecución de obras de urbanización.

1. El Proyecto o Proyectos de Urbanización desarrollarán íntegramente la zona afectada por la Unidad o Unidades de Ejecución, recogándose en el mismo, las obras necesarias de infraestructuras correspondientes a las actuaciones encaminadas a la



coordinación con las infraestructuras exteriores al sector, y las propias del área de actuación y su relación con las otras que se hayan ejecutado o estén pendientes de ejecución, previniéndose el desarrollo de las obras en las fases necesarias coincidentes como mínimo con las Unidades de Ejecución a desarrollar e indicando en el mismo mediante la documentación técnica necesaria, los costos y obras correspondientes.

2. El Proyecto o Proyectos de Urbanización se redactarán por encargo de todas o cualesquiera de las Juntas de compensación, previa comunicación al Ayuntamiento y con el visto bueno de este.
3. El Ayuntamiento podrá ejecutar las obras de urbanización totales o parciales si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta o Juntas de Compensación (según dicho convenio se realice con alguna o todas) el importe total de las obras.

CAPITULO 3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

* Serán de aplicación los artículos 195 y 196 del P.G.O.U.

TÍTULO II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Serán de aplicación los artículos 167 al 178 del P.G.O.U.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Serán de aplicación los artículos 197 y 198 del P.G.O.U.

SECCIÓN 1ª.: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

Serán de aplicación los artículos 199 al 206 del P.G.O.U.

SECCIÓN 2ª.: DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Serán de aplicación los artículos 207 y 208 del P.G.O.U.



Artículo 8. Retranqueo

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo 9. Tipologías edificatorias

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
- c) Edificación pareada: Tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y de edificación aislada en los restantes.

SECCIÓN 3ª.: DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Serán de aplicación los artículos 213 al 215 del P.G.O.U.

Artículo 10. Superficie ocupable.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación basándose en las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las Ordenanzas de Edificación.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
 - a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
 - b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.



4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de la zona.

Artículo 11. Superficie ocupable.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se realicen patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada en cada una de las plantas.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas

SECCIÓN 4º.: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

Serán de aplicación los artículos 216 al 220 del P.G.O.U.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

Serán de aplicación los artículos 221 al 232 del P.G.O.U.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Serán de aplicación los artículos 233 al 271 del P.G.O.U.

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

Serán de aplicación los artículos 272 al 287 del P.G.O.U.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Serán de aplicación los artículos 288 al 294 del P.G.O.U.

CAPITULO 2. USO PRODUCTIVO

Serán de aplicación los artículos 305 al 337 del P.G.O.U.



CAPITULO 3. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

Serán de aplicación los artículos 338 al 342 del P.G.O.U.

CAPITULO 4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Serán de aplicación los artículos 343 al 349 del P.G.O.U.

CAPITULO 5. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Serán de aplicación los artículos 350 al 357 del P.G.O.U.

Será de aplicación la sección 4ª. Red ferroviaria, en sus artículos 358 y 359, debiéndose tener en cuenta las consideraciones contenidas en el R.D. 1211/90 de 28 de septiembre que se recoge en el Art. 358 del PGOU y en particular las que a continuación se indican:

1.- LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL

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

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde 1as obras. En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

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

La zona de dominio público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrán autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por las Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.



La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de línea, que podrá establecer las condiciones en que deben realizarse dichas obras o actividades.

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

Se adjunta esquema y cuadro sinóptico:

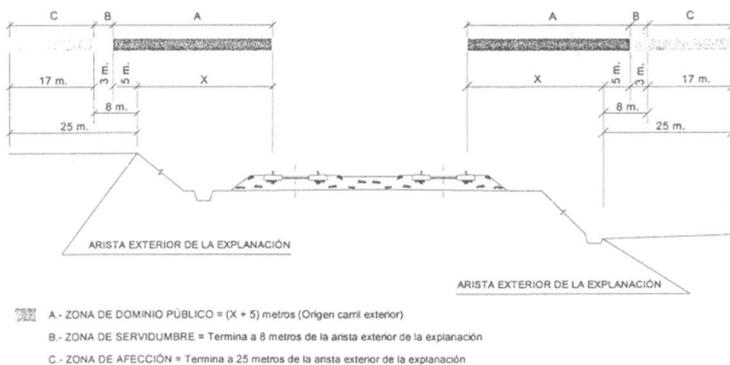
SUELO NO URBANO

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



SUELO URBANO

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



SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA SERVIDUMBRE	ZONA AFECCIÓN
No urbano	8m	Entre 8 y 20m	Entre 20 y 50m
Urbano	5m	Entre 5 y 8m	Entre 8 y 25m



2.- CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES CON EL FERROCARRIL

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.
2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.
3. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de Policía de Ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.
4. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.). Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

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

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

3.- LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON CARRETERAS

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por carreteras, o colindantes con las mismas, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras, y su Reglamento General (R.O. 1812/94, de 2 de septiembre), y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre, afección y Línea límite de Edificación. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación.
2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas



4º TEXTO REFUNDIDO

son las definidas en la mencionada Ley 25/88, CAPÍTULO 111. USO Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS. SECCIÓN I. LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD, y que resultan ser:

- **Zona de dominio público** (*Ley 25/88, art. 21*): Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

En esta zona sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

Excepcionalmente, podrán autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

- **La zona de servidumbre** (*Ley 25/88, art. 22*): La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 de la Ley, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento.

- **La zona de afección** (*Ley 25/88, art. 23*): La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá previa autorización del Ministerio de Fomento.

- **Línea Límite de Edificación** (*Ley 25/88, art. 25*):

- a) A ambos lados de las carreteras estatales se establece la Línea Límite de Edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima,



medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

b) Con carácter general, en las carreteras estatales que discurren total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

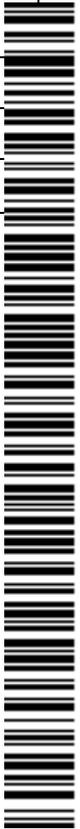
c) Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las Comunidades Autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente delimitadas.

d) No obstante, lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación (*caso de la vía SE-40*) que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Se resumen las distancias en el siguiente cuadro sinóptico:

VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	ZONA DE SERVIDUMBRE	ZONA DE AFECCIÓN	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
SE-40	0-8 m	8-25 m	25-100 m	100 m
A-92	0-8 m	8-25 m	25-100 m	50m
Vías de servicio	0-3 m	3-8 m	8-50 m	25 m

- Las nuevas construcciones próximas a las carreteras, existentes o previstas, para la obtención de Licencias de Edificación, será necesario que incorporen los **estudios acústicos** correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, incluyendo los oportunos mapas de isófonas, con definición de las limitaciones a la edificación o de las medidas de protección acústica necesarias, para garantizar que no son superados los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre (BOE de 18 de noviembre de 2003), del Ruido, el R.D. 1367/2007 de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007), el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre (BOJA nº 243, de 18 de diciembre), ocualquier otra normativa vigente de aplicación al respecto.



Caso de ser precisos medios de protección acústica, estos serán ejecutados por los futuros promotores, y precisarán de autorización del Ministerio de Fomento si quedaran dentro de las zonas de servidumbre o de afección, no pudiendo ocupar en ningún caso terrenos de dominio público.

CAPITULO 6. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE.

Serán de aplicación los artículos 95 al 97 del P.G.O.U.

Será de aplicación, debiéndose tener en cuenta las consideraciones que a continuación se indican:

Cumplir los mecanismos de protección establecidos en la legislación sectorial de Aguas. Para ello, en la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyectos de Urbanización u Obra concretos), se tendrán en cuenta los siguientes preceptos, en la medida que corresponda su aplicación en cada caso:

- **Relativo a Zonas de Servidumbre:** Se presumen afectadas. Se deberá respetar la banda 5 m de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del D.P.H. (R.O. 849/86 de 11 de abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (Art. 6 al 8 del reglamento).
- **Relativo a Zonas de Policía:** Se presumen afectadas. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m de anchura paralelas a los cauces las siguientes actuaciones (Art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):
 - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
 - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
 - Extracciones de áridos.
 - Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
 - Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
- **Relativo a Zonas Inundables:** En caso positivo y con el fin de proteger a personas y bienes, los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables definidas en el sentido del Art. 67.5 del Plan Hidrológico de Cuenca (R.O. 1664/98 de 24 de Julio y O.M. de 13/08/99), para lo cual, se realizará el correspondiente Estudio de Inundabilidad con medidas correctoras, en su caso.
- **Relativo a los cauces de DPH:** Si se presumen afectados. Obtener autorización previa



4º TEXTO REFUNDIDO

del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del cauce público (Art. 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento).

- **Relativo a aguas superficiales:** No se presumen afectadas. Caso contrario, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125 del Reglamento).
- **Relativo a las aguas subterráneas:** No se presumen afectadas. Caso contrario, respetar la declaración provisional de sobreexplotación del Acuífero Sevilla-Carmena (UH-05.47) acordada por la Junta de Gobierno de la C.H.G. el 10 -09-1992 (BOP de Sevilla de 26-10-1992), según la cual, en dicha zona de sobreexplotación quedan paralizados todos los expedientes de autorización de investigación, concesiones de aguas subterráneas, o modificación de características de concesiones, excepto cuando se destinen a abastecimiento de poblaciones. Asimismo, queda suspendido el derecho de apertura de captaciones inferiores a 7.000 m³ anuales, en tanto el Plan de Ordenación de extracciones fije, en su caso las directrices a las que deban adecuarse estos aprovechamientos. Para el sector fuera de la zona sobreexplotada se deberá obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/ año (Art. 184 al 188 del Reglamento).
- **Relativo a vertidos:** en su caso, si procede, obtener autorización previa al Organismo de Cuenca, para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominiopúblico hidráulico. (Art. 100 al 108 de la Ley de Aguas, RDL 1/2001 de 20 de Julio).

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Serán de aplicación los artículos 360 al 364 del P.G.O.U.

Artículo 12. División del Área de Ordenación

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el Área de Ordenación se ha dividido en tres (3) zonas de la forma siguiente:

- Ordenanza nº 1. -Industrial
- Ordenanza nº 2. -Terciario
- Ordenanza nº 3. -Equipamiento y Servicios Públicos.



CAPITULO 2. ORDENANZA N° 1. INDUSTRIA

Artículo 13. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano nº 3.1 "Zonificación y usos pormenorizados", del Presente Documento como industria intensiva y extensiva.
2. Los edificios responderán a la tipología de edificación industrial exenta, pareada o entre medianeras.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO

Artículo 14. Clasificación

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos (2) tipos, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en el plano 3.1 como industria intensiva e industria extensiva

Artículo 15. Uso característico

El uso característico es el industrial en categorías I, II y III

Artículo 16. Usos compatibles

1. Son usos compatibles lo que se señalan a continuación, para cada tipo, con las condiciones siguientes:
2. Industria intensiva:
 - a) Productivo:
 - Comercio en todas sus categorías, salvo la instalación de gran superficie minorista.
 - Oficinas.
 - b) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial para la finalidad de guarda y custodia de las instalaciones, con un máximo de una (1) vivienda por parcela, y la parcela sea igual o mayor a 2000 m². La superficie máxima construida a ocupar por la vivienda, será el 10% de la edificabilidad total de la parcela, con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de la vivienda.
 - c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos socio-cultural, deportivos, público-administrativos, servicios urbanos e infraestructurales.
3. Industria extensiva:



4º TEXTO REFUNDIDO

a) Productivo:

- Industrial en categoría III y situación D siempre que se garanticen adecuadamente las medidas previstas para impedir el peligro de incendio y explosión, así como la emisión de radiaciones, gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos en cantidades superiores a los establecidos en las presentes Normas, en el P.G.O.U., ya las que puedan fijar otros organismos de ámbito autonómico o estatal.
- Oficinas.
- Comercio en categorías I, II y III.

b) Residencial: Se admite el uso de viviendas siempre que esté adscrita al edificio industrial para la finalidad de guarda y custodia de las instalaciones, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con superficie máxima construida del 10 % de la edificabilidad total, con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas en el P.G.O.U. para el uso de la vivienda.

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

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 17. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, re-parcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, según el tipo de industria, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Industria intensiva: diez (10) metros.
- Industria extensiva: cuarenta (40) metros

b) Superficie mínima de parcela:

- a. Industria intensiva: doscientos (200) metros
- b. Industria intensiva con vivienda vinculada: dos mil (2.000) cuadrados..
- c. Industria extensiva: tres mil (3.000) metros cuadrados.

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

Artículo 18. Posición del edificio respecto a la alineación exterior e interior

1. En el tipo industria intensiva la nueva edificación deberá situar su línea de fachada



4º TEXTO REFUNDIDO

en la alineación reflejada en el Plano 3.2. del presente documento, salvo:

- a) En general aquellas parcelas con un frente superior a veinte (20) metros en las que puede separarse de la misma. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.
 - b) Para las parcelas M5.a1, M5.a2 y M5b la alineación interior tendrá carácter obligatorio, pudiendo contemplarse la posibilidad de separarse de la misma, solo en caso de actuaciones conjuntas de manzana completa.
2. En el tipo industria extensiva se establece un retranqueo mínimo de ocho (8) metros.
 3. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

Artículo 19. Separación a linderos

1. En industria intensiva no se establece retranqueo salvo los recogidos en la documentación gráfica en el Plano 3.2., aunque si este se produce será como mínimo de tres (3) metros.
2. En industria extensiva se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
3. Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las limitaciones que se establecen en la Sección 2ª del Capítulo 2 del Título IV y en la Sección 5ª del Capítulo 3 del Título III de las presentes Normas Urbanísticas, prevaleciendo el mayor valor de las resultantes.

Artículo 20. Línea de edificación paralela a SE-40.

Las parcelas dentro de la zona de influencia de la futura SE-40, la línea de edificación paralela a la SE-40 será de 100 m. desde la línea blanca del trazado de la SE-40 o en su defecto el indicado en el plano nº 3.2.



Artículo 21. Líneas de edificación afectadas por Líneas eléctricas de Alta Tensión.

Las parcelas dentro de la zona de influencia de tendido eléctrico se retranquearán como mínimo 8 m. de la alineación exterior por la que discurran la red eléctrica aérea dejando a salvo lasservidumbres del reglamento de líneas Áreas de Alta Tensión.

Artículo 22 Ocupación de la parcela

Sobre rasante:

Industria intensiva:

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por el menor de los siguientes parámetros:

1. La resultante de aplicar los retranqueos fijados en relación con la alineación exterior y linderos laterales y testero.
2. La correspondiente a la máxima edificabilidad según Art.21 del presente documento.

Industria extensiva:

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por el menor de los siguientes parámetros:

1. 70 % de la superficie de parcela neta.
2. La resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.
3. La correspondiente a la máxima edificabilidad según Art. 23 del presente documento.

Bajo rasante:

No podrá ocuparse bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.

Artículo 23. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada tipo, es el siguiente:
 - a) Ind. Intensiva: Un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela. Salvo las parcelas de la Manzana M5, y Manzanas M17 y M20, cuyo coeficiente de edificabilidad es:
 - Ind. Intensiva en sub-manzana M5.a1: cero con novecientos setenta y cuatro (0,974)metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Ind. Intensiva en sub-manzana M5.a2: cero con seiscientos setenta y seis (0,676)metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Ind. Intensiva en sub-manzana M5.b: cero con novecientos seis (0,906)



4º TEXTO REFUNDIDO

metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

- Ind. Intensiva en manzana M17: uno con treinta (1,30) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Ind. Intensiva en manzana M20: uno con treinta (1,30) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

b) Ind. Extensiva: Cero con setenta (0,70) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela. Salvo la manzana 21 cuyo coeficiente de edificabilidad es:

- Ind. Extensiva en manzana M21: uno con ochenta (1,56) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. La Edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de forma que se regula en el PAU que desarrolla la zona, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido (1 en Ind. Intensiva y 1 en Ind. Extensiva), para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Artículo 24. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada tipo:
 - Ind. Intensiva: dos (baja+ 1)
 - Ind. Extensiva: tres (baja+ 2)

No obstante lo anterior, la Industria Intensiva podrá alcanzar B+2 para el caso de actuaciones conjuntas de manzanas completas

2. La altura máxima de cornisa total en metros se establece en doce (12) metros para el baja+1 y quince (15) metros para el baja+ 2.

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

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

Artículo 25. Salientes en la alineación oficial exterior

Será de aplicación el Art. 417 de P.G.O.U. Artículo 26. Condiciones de los minipolígonos industriales

Artículo 26. Condiciones de los minipolígonos industriales.



1. Se admite la ejecución de mini polígonos 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 los siguientes casos:

- En parcelas de superficie inferior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- En industria intensiva cuando la superficie de la parcela sea superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados.

b) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el tipo 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 los linderos y la alineación exterior.

d) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el tipo que le es de aplicación.

e) Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros, no admitiéndose fondos de saco.

f) Los viarios serán como mínimo de 14 m de ancho, cumpliendo las condiciones establecidas en el Art. 352 del P.G.O.U. para vías de tráfico pesadas.

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 la más fácil agregación.

2. Para la ejecución de un mini polígono será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle 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.

Artículo 27. Dotación de aparcamiento

Dado que aneja a la red viaria, el Plan prevé plazas de aparcamiento se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos, o fracción destinado a aparcamiento de turismos. Formando parte del total de plazas necesarias establecidas en el P.G.O.U. y al Reglamento de Planeamiento. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad industrial. Queda exento de guardar espacio para aparcamiento las parcelas inferiores



a cuatrocientos (400) metros cuadrados.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 28. Cerramiento de parcelas

Será de aplicación el Art. 420 de P.G.O.U.

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2. TERCIARIO

Artículo 29. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano nº 3.1 "Zonificación y usos Pormenorizados" del presente documento, como uso terciario.
2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los usos de comercio y oficinas y los terrenos destinados a dotaciones locales publicas de equipamiento comercial

Artículo 30. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las distintas condiciones de uso y edificación, se establecen las áreas en el plano 3.1 "Zonificación y usos Pormenorizados", del presente documento señaladas como terciario. Se establecen dos grados de terciario denominados terciario grado 1 y terciario grado 2 y que se recoge en el plano de zonificación y usos pormenorizados.

A efectos de edificación las características de ambos grados serán las mismas.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO.

Artículo 31. Usos característicos

1. Los usos característicos del terciario grado 1 es el de oficinas y comercio en sus tres categorías.
2. Los usos característicos del terciario grado 2 es el de comercio en sus tres categorías.



Artículo 32. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

En terciario grado 1:

- a) Residencial: se admiten la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela, siempre que esta sea igual o mayor a 2000 m² y con una superficie máxima construida del 10 % de la edificabilidad, 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 educativos, sociocultural, deportivo, público-administrativo y servicios urbanos. Salvo para la parcela M19 donde no se permite el uso pormenorizado de servicios urbanos.
- c) Dada las características del área, se establece como uso compatible el industrial en categorías I, II y III.

En terciario grado 2:

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.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 33. Condiciones de las parcelas

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- Longitud mínima del lindero frontal.....20 m
- Superficie mínima de parcela 500 m²
- La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 34. Posición de la edificación

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

- a) No queden medianeras al descubierto.
- b) No se establecen retranqueos salvo los recogidos en la documentación gráfica en el Plano 3.2, aunque si este se produce será como mínimo de tres (3) metros.



Artículo 35. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, es el siguiente:
Uno con treinta (1,3) metros cuadrados construido por metro cuadrado de parcela.
Salvo las parcelas de las Manzanas M18 y M19 cuyo coeficiente de edificabilidad es:
 - Terciario Grado 1 en manzana M18: uno con cero nueve (1,09) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Terciario Grado 2 en manzana M18: uno con treinta (1,30) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Terciario Grado 1 en manzana M19: un (1,00) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

2. La edificabilidad (en unidades de aprovechamiento) calculada de forma que se regula en los artículos 216 y 231 del P.G.O.U., será la resultante de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente del punto 1 anterior y por el coeficiente en función del uso establecido en elPAU. (1 para uso terciario).

Artículo 36. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es de 3 plantas. Salvo en las manzanas M18 y M19 donde la altura máxima es de 4 plantas.
2. La altura máxima de pisos es la siguiente:
 - En planta baja: cinco (5) metros.
 - En planta piso: cuatro (4) metros.

Se podrán modificar las alturas de plantas siempre que quede justificado por el uso a que se destine el edificio y cumpla las Normativas sectoriales que le sean de aplicación no pudiendo rebasar la altura máxima de la cornisa los diecisiete metros (17 m.).

Artículo 37. Dotación de aparcamiento

Dado que aneja a la red viaria, el Plan prevé plazas de aparcamiento se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos, o fracción destinada a aparcamiento de turismos. Formando parte del total de plazas necesarias establecidas en el P.G.O.U. y al Reglamento de Planeamiento. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad



industrial.

CAPITULO 4. ORDENANZA N° 3. EQUIPAMIENTO y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 38. **Ámbito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de "Zonificación y usos Pormenorizados", (3.1) como uso equipamiento.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.
3. Los terrenos destinados a dotación de equipamiento comercial se regularán en base a las ordenanzas de uso terciario grado 2

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 39. **Uso característico**

Uso característico que corresponde a las parcelas indicadas en la documentación gráfica como uso *SIPS*, *DEPORTIVO* y *SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES*, que son:

Parcelas en Manzana 18-SIPS y Servicios Infraestructurales

Parcela en Manzana 13 -El uso característico es SIPS en todas sus categorías

Artículo 40. **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 interfieran el desarrollo de las actividades propias del uso característico, se considera compatible el uso educativo con el uso característico deportivo.
2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación, con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados.
3. Las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos podrán destinarse a Servicios infraestructurales, vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telecomunicaciones y alumbrado.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN



Artículo 41. Posición de la edificación

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

- a) El retranqueo mínimo sea de ocho (8) metros a la alineación exterior.
- b) La separación a linderos de uso distinto a SIPS será de cinco (5) metros.
- c) Separación a zonas verdes de uso público: ocho (8) metros.

Artículo 42. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela es de un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

El aprovechamiento es cero (0) dado su carácter público.

Artículo 43. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (2), salvo en los usos sanitario- asistencial y religioso en que se podrá alcanzar los tres (3) plantas. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.



DOCUMENTO III_ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



PLAN DE ETAPAS

Se redacta el presente documento en cumplimiento de los requisitos instrumentales exigidos en el Art. 54 del Reglamento de Planeamiento.

Dadas las características de la zona a urbanizar, en base a la viabilidad del estudio económico financiero, a las expectativas de demanda y utilización del suelo, a la división de las propiedades y a las previsiones del P.G.O.U., se establece inicialmente una sola etapa para la ejecución del Plan Parcial. Se podrá realizar no obstante, la división del área de actuación en diferentes Unidades de Ejecución, previa tramitación según ley, para su ejecución en varias etapas.

Las obras de urbanización se realizarán por lo tanto coincidentes con el desarrollo del Plan Parcial y en su caso en las Unidades de Ejecución del Plan Parcial, en el caso de que se plante su división en U.E. y su duración será de cuatro años a partir de la aprobación de los correspondientes proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización correspondientes al desarrollo en una o varias Unidades de Ejecución podrán plantear su ejecución por etapas, siempre y cuando el proyecto sea unitario y las etapas estén coordinadas en su ejecución para garantizar todos los servicios en cada etapa y su continuidad en las siguientes.

La recepción de la urbanización por parte de la administración actuante, será global de la Unidad de Ejecución que se trate, estableciendo la correspondiente Junta de Compensación los mecanismos necesarios que garanticen la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por parte de la Entidad de Conservación que proceda.

A partir de la finalización y presentación de este documento, los plazos de tramitación del planeamiento, gestión y obras estimadas son:



TRAMITACIÓN PLAZO CONDICIONANTE

A) Aprobación Provisional Plan Parcial	Inmediato	
B) Aprobación definitiva por Pleno Municipal previo informe de la Consejería de ObrasPúblicas	2 meses	A partir de aprobación provisional
Plazos de Gestión		
C) Presentación de Estatutos y bases	2 meses	A partir de aprobación del P.P
D) Presentación de Proyectos de Reparcelación	1 mes	A partir de la constitución de la Junta correspondiente
Para la realización de las obras, los plazos estimados son:		
E) Presentación de Proyecto de Urbanización	3 meses	A partir de aprobación definitiva del Plan Parcial
F) Contratación de obras	3 meses	A partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
G) Ejecución de obras de urbanización	18 meses	Desde la contratación de obras
H) Ejecución de obras de edificación	48 meses	Desde la recepción de las obras de urbanización

Plan de Etapas del ámbito de la M5 tras la modificación puntual.

La manzana inicial M5 tras la modificación puntual tramitada da origen a las manzanas M5.a1, M5.a2 y M5.b abriéndose nuevo viario que en base a la viabilidad del estudio económico financiero, a las expectativas de demanda y utilización del suelo, a la división de las propiedades y a las previsiones del Plan Parcial que desarrolla el ámbito, a efecto de Plan de Etapas se establece a partir de las siguientes consideraciones:

- a) La zona objeto de la presente modificación, no afecta al desarrollo del resto del sector, en el cual están incluidos las condiciones de necesidades de infraestructuras, sistema y plazos de ejecución y se establece inicialmente una sola etapa para la



ejecución del Plan Parcial.

- b) La asunción de los costes de desarrollo y obras de urbanización necesarias para la realización de la apertura del nuevo viario propuesto, y adecuación de las infraestructuras en su caso para dotar de todos los servicios a las nuevas parcelas resultantes serán a costa de los propietarios de la M5 resultante del proyecto de Reparcelación que le afecte.

Por lo expuesto las obras de urbanización se realizarán a ser posible coincidentes con las del ámbito del Plan Parcial que le afecte, incorporándose las obras necesarias en el proyecto de Urbanización del Plan Parcial SUNP-i7 a que corresponda, y en el caso de no poder simultanearse, se procederá a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización y ejecución de las obras, estableciéndose que su duración será de cuatro años a partir de la aprobación de los correspondientes proyectos de urbanización.

La recepción de la urbanización por parte de la administración actuante, será global de la Unidad de Ejecución a la que pertenezca en el caso de haberse llevado a cabo las obras dentro del proyecto de urbanización del sector en el que la actual M5 se encuentra adscrita, en caso de desarrollo posterior de las obras de urbanización del viario de nueva apertura se establece que el mismo una vez recepcionadas las obras se incorporarán de forma obligatoria a la correspondiente Entidad de Conservación de la que forme parte el resto de los terrenos de la del ámbito de la unidad de Ejecución a la que pertenezca.

En todo caso los promotores y propietarios de la M5 deberán establecer los mecanismos necesarios que garanticen la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por parte del Ayuntamiento y su traslado del mantenimiento a la Entidad de Conservación a la que obligatoriamente pertenece.

A partir de la finalización y presentación de este documento, los plazos de tramitación del planeamiento, gestión y obras estimadas son:

El Plan de Etapas será el establecido en el Plan Parcial que le afecta, y en caso de que las obras de urbanización no queden incorporadas en el proyecto de urbanización del sector de la unidad de Ejecución a la que pertenezca, los plazos serán:

Tramitación	Plazos	Condicionantes
Redacción del Proyecto de Urbanización	3 meses	Desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual



Ejecución de las obras	12 meses	Desde la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización
Proyecto Reparcelación de las nuevas parcelas	3 meses	desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual
Ejecución de obras de edificación	36 meses	Desde la recepción de las obras de urbanización



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1 CONSIDERACIONES GENERALES.

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación considerando los costes totales y unitarios, comprobando que durante el desarrollo del Plan se mantienen análogos a otras actuaciones similares y que, en consecuencia, resultan competitivos con actuaciones en áreas industriales próximas atendiendo de este modo a las demandas y expectativas del sector económico de la zona.

A continuación, se determinarán los costes de transformación del suelo urbanizable en suelo urbano. Estos costes de transformación han de incrementarse al valor que posee el suelo (valor inicial), para obtener el valor definitivo del suelo urbanizado, es decir, gastos de planeamiento, incluyendo en estos los costos de redacción y aprobación del Plan Parcial correspondiente, y los costes de transformación de este suelo urbanizable en urbano, es decir, redacción del Proyecto de Urbanización y Ejecución de las obras de infraestructuras previstas, red viaria, jardinería, servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado, a los que habrá que incrementar los costos financieros y empresariales correspondientes, así como aquellas obras externas vinculadas al Plan Parcial.

2 EVALUACIÓN DE COSTES.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN		COSTES SUJETIVOS	
		Costes	323.944,20
1. OBTENCIÓN DE SUELO PARA CONEXIÓN DE SERVICIOS			
		€	total
1.1	Obtención de suelo para desvío Arroyo Quintanilla (suelo privado en suelo no urbanizable; terreno ancho 15 m * (604,53)largo)	9.053 m2	25,00 € 226.325,00 €
1.2	Obtención de suelo para unión viario zona venta la Liebre (Suelo industrial grado 3)	1.230	240,00 € 295.200,00 €
1.3	Obtención de suelo para nuevo viario (Suelo industrial grado 3)	350	240,00 € 84.000,00 €
TOTAL COSTE OBTENCIÓN SUELO EXTERNO			605.525,00 €



2. OBRAS EXTERIORES							
		m1	m2	m3	€		
2.1	Canalización a cielo abierto del desvío del arroyo Quintilla (excavación y ataluzamiento)	m3	1.750	21	36.750	48,00 €	1.764.000,00 €
2.2	Paso por autovía de desvío arroyo	m1	60			8.750,00 €	525.000,00 €
2.3	Conexión a red de abastecimiento Emasesa	ud				36.000,00 €	36.000,00 €
2.4	Conexión a red de Saneamiento Emasesa	m1	566			125,00 €	70.750,00 €
2.5	Desvío de red eléctrica ABETO	ud				45.000,00 €	45.000,00 €
2.6	Conexión red telefónica	ud				9.015,18 €	9.015,18 €
2.7	Reposición de servicios afectados	ud				60.216,89 €	60.216,89 €
2.8	Pasos por canal	m1	24			5.108,60 €	122.606,40 €
2.9	Red Eléctrica (aportación sub-estación)	m2t		359.938,00		9,20 €	3.311.429,58 €
2.10	Reposición y vallado red ferroviaria	ud					
TOTAL OBRAS EXTERIORES							5.944.018,05 €
3. OBRAS INTERIORES							
			m2			€/m2	
3.1	VIARIOS (todos los servicios)	m2	119.454			130,00 €	15.529.020,00 €
3.2	Zonas Libres	m2	59.999			62,00 €	3.719.938,00 €
TOTAL OBRAS INTERIORES							19.248.958,00 €
4. HONORARIOS TÉCNICOS							
4.1	Redacción PAU, Plan Parcial					75.126,51 €	75.126,51 €
4.2	Proyectos y D. O. de Urbanización					1.251.182,27 €	1.251.182,27 €
4.3	Control y seguimiento de proyectos y obras					288.734,37 €	288.734,37 €
4.4	Proyectos de Compensación , Bases y estatutos, etc.					75.000,00 €	75.000,00 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS							1.690.043,15 €
5. GASTOS VARIOS							
5.1	Notarios, Registros y otros gastos					645.442,17 €	645.442,17 €
TOTAL GASTOS VARIOS							645.442,17 €



RESUMEN COSTES			
1.	OBTENCIÓN DE SUELO PARA CONEXIÓN DE SERVICIOS		605.525,00 €
2.	OBRAS EXTERIORES		5.944.018,05 €
3.	OBRAS INTERIORES		19.248.958,00 €
4.	HONORARIOS TÉCNICOS		1.690.043,15 €
5.	GASTOS VARIOS		645.442,11 €
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN			28.133.986,37 €
Costo por u. a subjetiva			86,85 €
costo ua sin costo terrenos			39,64 €
6. VALOR DE LOS TERRENOS			
		m2	€/m2
	Suelo inc S.G. SGT 3 y Ferroviario	660.570	36,00 €
TOTAL COSTE DE LOS TERRENOS			23.780.520,00 €
TOTAL COSTOS			51.914.506,37 €
Costo por u a subjetiva incluido suelo			



3. JUSTIFICACIÓN COEFICIENTES HOMOGENIZACIÓN

En base a los coeficientes de homogenización, que sirven de base al Plan Parcial procedentes del Programa de Actuación que le afecta, y tomando valores de mercado, queda justificada la vigencia de los mismos.

Datos urbanísticos Plan Parcial

usos	m2 suelo neto	coef edif	edificabilidad m2t	coef homog.	Unidades aprov ua
Terciario	84.701,63	1,30	110.112,12	1,00	110.112,12
Ind. Intensivo	103.837,47	1,00	103.837,47	1,00	103.837,47
Ind. Extensivo	208.554,87	0,70	145.988,41	1,00	145.988,41
	397.093,97		359.938,00		359.938,00

Calculo del valor del suelo por el método residual estático

Valores de venta m2 techo (mercado)

Usos	edificabilidad m2t	precio venta	ventas (Vv)
Terciario	110.112,12	1.480,00 €	162.965.936,12 €
Ind. Intensivo	103.837,47	640,00 €	66.455.980,80 €
Ind. Extensivo	145.988,41	600,00 €	87.593.045,40 €
			317.014.962,32 €

Costes de construcción + gastos +ben a la construcción

Usos	Construcción			Otros		Valor
	C.Directos	C.indirectos 22%	Total	G.promotor 16%	Ben.Prom 24%	Vc/m2t total
Terciario	746,80 €	164,30 €	911,10 €	145,78 €	218,66 €	1.275,54 €
Ind. Intensivo	255,00 €	56,10 €	311,10 €	49,78 €	74,66 €	435,54 €
Ind. Extensivo	231,58 €	50,95 €	282,53 €	45,20 €	67,81 €	395,54 €

Relación valor de los distintos suelos resultantes

Usos	Valor (Vc) construcción + G.p+Bn. Prom	Suelo neto		valor resultante ua	Relación coef Homg. en base valor suelo
		valor Vv - Vc	€/m2		
Terciario	140.452.412,27 €	22.513.523,85 €	265,80 €	204,46 €	1,00
Ind. Intensivo	45.225.371,68 €	21.230.609,12 €	204,46 €	204,46 €	1,00
Ind. Extensivo	57.744.255,30 €	29.848.790,10 €	143,12 €	204,46 €	1,00
	243.422.039,25 €	73.592.923,07 €			



4 VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN. VALORACIÓN DEL SUELO EN FUNCIÓN DE SU USO:

Valoración del suelo en función de su uso:

Costes de desarrollo de la urbanización	28.133.986,37
Valor del suelo	23.780.520,00
Total costes desarrollo inc. Suelo	51.914.506,37
Coste por ua subjetiva	160,26 €

usos	suelo neto m2	coef edif	coef homog.	Unidades aprov ua	Coste desarrollo por ua (*)	coste suelo m2 neto
Terciario	1,00	1,30	1,00	1,30	160,26 €	203,33 €
Ind. Intensivo	1,00	1,00	1,00	1,00	160,26 €	160,26 €
Ind. Extensivo	1,00	0,70	1,00	0,70	160,26 €	112,18 €

(*) calculado sobre ua subjetiva

Valor de suelo bruto	36,00 € /m2
----------------------	-------------

El valor del suelo para los distintos usos está por debajo de los valores de mercado de la zona, por lo que la actuación es económicamente viable.

Estudio económico financiero del ámbito de la M5 tras la modificación puntual

Consideraciones generales.

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación considerando los costes totales y unitarios, comprobando que durante el desarrollo del Plan se mantienen análogos a otras actuaciones similares y que, en consecuencia, resultan competitivos con actuaciones en áreas industriales próximas atendiendo de este modo a las demandas y expectativas del sector económico de la zona.

A continuación, se determinarán los costes de transformación del suelo urbanizable en suelo urbano. Estos costes de transformación han de incrementarse al valor que posee el suelo (valor inicial), para obtener el valor definitivo del suelo urbanizado, es decir, gastos de planeamiento, incluyendo en estos los costos de redacción y aprobación de los planes de desarrollo necesarios, y los costes de transformación de este suelo urbanizable en urbano, es decir, redacción del Proyecto de Urbanización y Ejecución de las obras de infraestructuras previstas, red viaria, jardinería, servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado, a los que habrá que incrementar los costos financieros y empresariales



correspondientes, así como aquellas obras externas vinculadas al Plan Parcial.

Evaluación de costes

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN

1. OBRAS INTERIORES				
	m2	€/m2		
1.1. VIARIOS (todos los servicios)	m2	6.569	70,00 €	459.832,10 €
1. TOTAL OBRAS INTERIORES				459.832,10 €
2. HONORARIOS TÉCNICOS				
2.1. Redacción Documentos de desarrollo			15.000,00 €	15.000,00 €
2.2. Proyectos y D. O. de Urbanización			23.184,81 €	23.184,81 €
2.3. Control y seguimiento de proyectos y obras			6.897,48 €	6.897,48 €
2. TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS				45.082,29 €
3. GASTOS VARIOS				
3.1. Notarios, Registros y otros gastos			20.196,58 €	20.196,58 €
3. TOTAL GASTOS VARIOS				20.196,58 €
RESUMEN COSTES				
1. OBRAS INTERIORES				459.832,10 €
2. HONORARIOS TÉCNICOS				45.082,29 €
3. GASTOS VARIOS				20.196,58 €
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN				12.840.634,10 €
Costo desarrollo por u. a				323,00 €
4. VALOR DE LOS TERRENOS				
	m2	€/m2		
Parcela M5 inicial (urbanizado s/ P.P. texto.Ref.)	56.792	44,88 €		2.548.835,73 €
TOTAL COSTE DE LOS TERRENOS				2.548.835,73 €
TOTAL COSTOS TOTALES				15.389.469,83 €

Viabilidad de la actuación

Valoración del suelo para el uso Industrial Intensivo:



TOTAL COSTOS TOTALES		15.389.469.83 €
Costo por m2 neto resultante	50.223,21 m2	306,42 €
Costo por m2 techo resultante	39.754,56 m2techo	387,11 €
Costo por ua resultante	39.754,56 ua	387,11 €

El valor del suelo resultante esta por en una banda alta de valores de mercado, justificándose la actuación por las necesidades de ordenación de la Manzana M5 en base a los intereses de sus actuales propietarios, la cual es compatible con los intereses generales del sector donde se sitúa.



ANEXO DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.

Se establece el siguiente Anexo de conformidad con el Art. 64, en relación con el 46, ambos del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de los Planes Parciales relativos a urbanizaciones de iniciativa particular.

1. **Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización en relación con las previsiones del P.G.O.U.**

El desarrollo de este suelo urbanizable supone la ejecución de una serie de elementos de urbanización necesarios para solucionar los déficits del área.

"La red viaria de estos terrenos se apoya en la A-92 y la nueva vía metropolitana junto al río Guadaíra. Las comunicaciones con la red exterior no interfieren con la barriada, habiéndose previsto vías de servicio para evitar conflictos con los flujos de las carreteras".

El Plan tiene como objetivo, dotar de equipamiento a la zona industrial que a su vez sirva de colchón para amortiguar los efectos de la zona industrial sobre la zona residencial, así mismo la creación de una zona de Venta la Liebre y la creación de una zona industrial, en unos terrenos cuyas características y ubicación responden perfectamente a las expectativas inmediatas de crecimiento sobre un espacio infrutilizado, justifica la actuación.

Se preparan así los terrenos que formarán la nueva fachada al río de las zonas industriales, apoyados en la futura carretera del Borde del Guadaíra.

De lo propuesto en el presente plan, y recogido en la memoria justificativa se desprende que el mismo puede cubrir perfectamente las directrices del P.G.O.U. y las del Programa de Actuación Urbanística correspondiente, cumpliéndose los objetivos de ambos.



2. Relación de propietarios afectados.

DATOS REFERIDOS AL TOTAL DEL SECTOR Incluidos SS.GG.			
RELACIÓN DE PROPIETARIOS	m²	%	PARCELA
AYUNTAMIENTO-EPESA	271.504,31	42,11%	1
INMOBILIARIA ACINIPO S.L.U.	47.632,00	7,39%	2
CODESOSA	22.828,00	3,54%	5
INVERS. PÉREZ NÚÑEZ S.A.	49.949,00	7,75%	3 y 4a
E.S.REPSOL C.P.P. S.A.	2.179,00	0,34%	4b
MANUEL Y J.LUIS GALLEGO	4.742,00	0,74%	6
RAQ-LAC INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.	111.815,00	17,34%	7
ADMINISTRADOR DE INFR. FERROV. (ADIF)	24.566,00	3,81%	8
AVANCE DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.	74.028,00	11,48%	9 y 10
LAS CERRAJAS S.L.	31.116,00	4,83%	11 y 13
MAC PUARSA	770,00	0,12%	12e
YASA YESERA ANDALUZA S.A.	1.125,00	0,17%	12a
ENRIQUE DE FRUTOS E HIJOS S.A.	1.078,00	0,17%	12b
HELADOS LA MENORQUINA	1.254,00	0,19%	12c
ESTADO M. TRABAJO Y SS	212,00	0,03%	12d
Adm. Actuante	0,00	0,00%	
TOTAL	644.798,31	100%	

Parcela nº1. Epsa & Ayuntamiento de Alcalá Guadaíra

EPESA, C/ Virgen del Valle nº 41011 (Sevilla)

Ayto. Alcalá de Guadaíra, Plaza del Duque nº 1. Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Parcela nº 1b Titularidad litigiosa.

Epsa & Ayuntamiento de Alcalá Guadaíra

EPESA, C/ Virgen del Valle nº 41011 (Sevilla)

Ayto. Alcalá de Guadaíra, Plaza del Duque nº 1. 41500. Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Antonio Porras Martín y Juan Manuel Porras Muñoz

C/ Antonio Crespo núm. 22. Morón de la Frontera. 41530 (Sevilla)

Parcela nº 2. INMOBILIARIA ACINIPO SLU

C/ Mauricio Moro nº 6, edificio Eurocom Norte. 29006. Málaga.



Parcela nº 3 y 4a Inversiones Pérez Núñez S.A.

Avda. Santa Clara de Cuba nº 12 (Sevilla)

Parcela nº 4 b C. REPSOL C.P.P., S.A.

EE.SS. Alcalá de Guadaíra nº 13.279

Paseo de la Castellana núm. 278. 28046 (Madrid).

Parcela nº 5 CODESOSA

Autovía Sevilla-Málaga Km. 8,1. Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Aptdo. de Correos 334 (Alcalá de Guadaíra).

Parcela nº 6 Manuel y José Luis Gallego Ortiz,

Ref. 000600200TG43H

Ctra. Sevilla –Málaga Km. 6,5. 41500. Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Parcela nº 7 RAQ-LAC INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.

C/ Montecarmelo nº 28, bajo. 41011. Sevilla

Parcela nº 8 Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Estación de Santa Justa. Avda. Kansas City s/n. Sevilla

Parcela nº 9 y 10 AVANCE DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.

C/ Virgen de Regla nº 1, Esc. A. 41011-SEVILLA

Parcela nº 11 LAS CERRAJAS, SL

C/ Tabladilla nº 2, (Sevilla)

Parcela nº 12 a) Yasa Yesera Andaluza, SA.

Ref. 4790802TG4359S



Polígono Industrial Hacienda Dolores

Ctra. Sevilla-Málaga Km., 6,5. Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Parcela nº 12 b) Enrique de frutos e hijos s.a.

Ref. 4790804TG4359S

Polígono Industrial Hacienda Dolores.

Ctra. Sevilla-Málaga Km. 6.41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Parcela nº 12 c) Helados La Menorquina

(Grupo Kalise Menorquina, S.A.)

Ref. 4790805TG4359S

Ronda Boada Vell, núm. 17. 08184-Palau Solita i Plegamas (Barcelona)

Parcela nº 12 d) M. Trabajo y SS

Ref. 47908B4TG4359S

Parcela nº 12 e) Mac Puarsa

Sevilla

Parcela nº 13 LAS CERRAJAS, SL

BEKINSA. C/ Tabladilla nº 2, (Sevilla)



3. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Como se ha indicado anteriormente la urbanización se llevará a cabo mediante el Sistema de Compensación, por lo que será necesaria la creación de una Junta de Compensación.

Las obras deberán realizarse en cuatro años a partir de la aprobación de los proyectos de urbanización.

Compromisos

Las obligaciones a asumir por los propietarios de suelo son:

- Cesión gratuita al municipio de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de carácter público.
- Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios.
- Construcción de las necesarias conexiones, en el exterior de la zona de actuación entre las redes antes señaladas y las generales del territorio, abonando el justiprecio de los terrenos de necesaria expropiación para dicha construcción, en su condición de beneficiario de la misma.
- Construcción del canal desvió del arroyo Quintilla a cielo abierto y paso del mismo por autovía. Obtención de los terrenos necesarios por expropiación en zona externa a la SE-40.
- Obtención por expropiación de los terrenos destinados a viarios pertenecientes a ABETO y su ejecución
- Previsión y ejecución del suelo para equipamiento necesario para las dimensiones y finalidad de la actuación.
- Aportación a los costes de la Subestación, Línea de Alta, Media y Baja, así como las modificaciones que se desarrollen en las instalaciones ya existentes, para el nuevo suministro a la zona, según el Art. 45 y 154 del Real Decreto 1955/2000.
- Coste de vallado y su mantenimiento de la zona colindante con el ferrocarril.
- Acondicionamiento y realización del tramo ferroviario en sus actuales condiciones, que sea necesario por el cambio de trazado. Las características de las obras serán definidas por RENFE.



Compromiso de cumplir los mecanismos de protección establecidos en la legislación sectorial de Aguas. En la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyectos de Urbanización u Obra concretos) se estará en lo dispuesto en lo indicado en el Título IV Capítulo 6, "Protección del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre".

- Cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento.
- Presentar el P.P. previsto en el programa, en el período de tiempo precisado en el Plan de Etapas, previa presentación de los proyectos de urbanización.
- Incluir los correspondientes programas de edificación.

Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso se ejecutarán dentro de los plazos marcados por las ordenanzas del presente Plan.

La conservación de la urbanización correrá a cargo de los titulares del suelo urbanizado y/o de los futuros propietarios hasta la recepción de las mismas por la Entidad de Conservación.

El régimen de mantenimiento y conservación 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 por la Entidad de Conservación, previéndose la transmisión a las compañías suministradoras de los servicios que puedan ser directamente gestionados por éstas.

En toda escritura de transmisión y explotación de fincas en el sector o área de actuación, 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.

Compromisos derivados de la modificación puntual del ámbito de la manzana original M5.

1. La asunción de los costes de desarrollo y obras de urbanización necesarias para la realización de la apertura del nuevo viario propuesto, y adecuación de las infraestructuras en su caso para dotar de todos los servicios a las nuevas parcelas resultares serán a costa de los propietarios de la M5 resultante del proyecto de Reparcelación de la actual Unidad de Ejecución a la que pertenece del Plan Parcial SUNP-17.
2. Garantizar la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por parte del Ayuntamiento y su traslado del mantenimiento a la Entidad de



Conservación a la que obligatoriamente pertenece.

Expresión de la garantía.

Que para el cumplimiento de los compromisos anteriores los promotores y propietarios afectados, aportaran los avales y garantías que la legislación determine, según evaluación económica del Plan

Medios económicos

La titularidad de los terrenos corresponde a los propios promotores, sirviendo los mismos de la máxima garantía.

Además, los promotores del presente Plan Parcial son empresas y personas físicas cuya actividad empresarial está fuertemente ligada al desarrollo de Alcalá de Guadaira, disponiendo de fuerte capacidad económica para el desarrollo del presente proceso urbanizador mediante financiación propia.

No obstante, y debido a que las actividades empresariales de parte de los promotores no lo son en el campo del desarrollo urbanístico e inmobiliario, se propone dejar la puerta abierta a nivel de Junta de Compensación de la incorporación de empresas urbanizadoras interesadas en la promoción de suelo.



ANEXO DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA



ANEXO I_ DOTACIONES LOCALES

1. RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

CÁLCULO RESERVAS MÍNIMAS y PREVISTAS PARA DOTACIONES LOCALES				
Superficie a ordenar excluidos los SS.GG. (m ²)			584.125,31	m ²
	Según PAU y legislación		Previsto	
	%	m ²	m ²	%
Espacios Libres	10,00%	58.412,56	58.412,56	10,00%
Parque Deportivo	2,00%	11.682,51	11.685,38	2,00%
Parque Comercial	1,00%	5841,25	6006,26	1,03%
Equipamiento Social, otros	1,00%	5841,25	8.119,27	1,38%
TOTAL		81.777,57	84.223,47	

2. APARCAMIENTOS

	Según PAU		Previsto en P.P.	
1/100 m ² de edificación	3.513	plazas	3.710,00	plazas
Anejas a la red viaria máximo	1.171	plazas	1.710,00	plazas
En interior de parcelas mínimo	2.342	plazas	2000	plazas



ANEXO II_ FICHA URBANÍSTICAS

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL P.P. DEL AREA PAU SUNP-I7

1. CONDICIONES DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

DENOMINACION:	LA CARBONERIA-CRISTALERIA Plano (Modificación puntual del PGOU) 3,7,3,8,3,9 y 3,10
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE Documento PAU SUNP-I7

SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL	SIN S.G	S.G. Interiores
	64,4798	58,4125	6,0673

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación (se podrá ejecutar en distintas UE)

2. OBJETIVOS

Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial entre las zonas de El Polo y Venta la Liebre
Configurar una nueva fachada urbana sobre el Parque del Guadaíra
Permitir el desarrollo de la futura SE-40

3. EDIFICABILIDAD PARA USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS)

Datos según ficha PGOU
Edif. Máxima 0,6m²/m²/s/sup. Bruta sin S.G

MÁXIMA
VALOR DE CÁLCULO
MÍNIMA

INDUSTRIAL		TERCIARIO	TOTAL
m²	m²	m²	m²
Intensiva	Extensiva		
200.000	200.000	120.000	351.344,15
128.824,70	106.234,30	116,285,17	351.344,15
100.000	100.000	40.000	240.000

Edificabilidad s/Plan	m²/m²	Sup sin S.G.	
	0,60	58,41	351.344

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	351.344,15	u.a.
INDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO	0,5449	u.a./m²

Aprovechamiento lucrativo	316.209,74 u.a.
---------------------------	-----------------

Exceso Aprovechamiento	35.134,42 u.a.
------------------------	----------------

4. RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES

M² SUELO TOTAL	ESP. LIBRES	EQUIP. SOCIAL	DEPORTIVO	COMERCIAL*	TOTAL
	58.412,50	5.841	11.683	5.841	81.777,50

(*) La reserva para comercial no es pública

Estimación necesidad de aparcamientos	%	Nº Plazas	Estimación m²
Nº Aparcamientos previstos en vía pública	40%	1.405	15.160

Reserva aparcamientos 1 c/100 m² en zona pública <=50%



5.OBSERVACIONES

Se desarrollará en un solo Plan Parcial.

Las zonas deportivas se localizarán en la zona de Venta la Liebre.

Las zonas verdes se distribuirán preferentemente a lo largo del trazado previsto de la SE-40 y la zona de la Bda Venta la Liebre.

El suelo para usos industriales se destinará preferentemente a edificaciones den tipología aislada o pareada.

La franja colindante con la A-92 y con el nuevo viario metropolitano se destinará a industrias escaparate con frente de oficinas y exposición, así como a usos terciarios.

Deberá canalizarse el desvío del arroyo Quintanilla hasta el río Guadaira.

Obtener el suelo necesario para la canalización del Arroyo.

Obtener el suelo necesario para la unión con el camino de Pelay Correa.

Obtener el suelo necesario en la zona de Abeto junto al futuro trazado de la SE-40 para trazado futuros viarios



**ANEXO III_ ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y REFERENCIA
CATASTRAL DE LAS PROPIEDADES**

DATOS REFERIDOS AL TOTAL DEL SECTOR Incluidos SS.GG.			
RELACIÓN DE PROPIETARIOS	m²	%	PARCELA
AYUNTAMIENTO-EPESA	271.504,31	42,11%	1
INMOBILIARIA ACINIPO S.L.U.	47.632,00	7,39%	2
CODESOSA	22.828,00	3,54%	5
INVERS. PÉREZ NÚÑEZ S.A.	49.949,00	7,75%	3 y 4a
E.S.REPSOL C.P.P. S.A.	2.179,00	0,34%	4b
MANUEL Y J.LUIS GALLEGO	4.742,00	0,74%	6
RAQ-LAC INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.	111.815,00	17,34%	7
ADMINISTRADOR DE INFR. FERROV. (ADIF)	24.566,00	3,81%	8
AVANCE DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.	74.028,00	11,48%	9 y 10
LAS CERRAJAS S.L.	31.116,00	4,83%	11 y 13
MAC PUARSA	770,00	0,12%	12e
YASA YESERA ANDALUZA S.A.	1.125,00	0,17%	12a
ENRIQUE DE FRUTOS E HIJOS S.A.	1.078,00	0,17%	12b
HELADOS LA MENORQUINA	1.254,00	0,19%	12c
ESTADO M. TRABAJO Y SS	212,00	0,03%	12d
Adm. Actuante	0,00	0,00%	
TOTAL	644.798,31	100%	



SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL PLAN PARCIAL		
Sistema General SGT3 Viario	m²	%
AYUNTAMIENTO-EPSA	7.148,00	1,11%
ADMINISTRADOR DE INFR. FERROV. (ADIF)	2.845,00	0,44%
AVANCE DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.	12.585,00	1,95%
LAS CERRAJAS S.L.	9.220,00	1,43%
Sistema General SGT3 viario	31.798,00	4,93%
Sistema General SGT3 Ferroviario	m²	%
ADMINISTRADOR DE INFR. FERROV. (ADIF)	13.724,00	2,13%
LAS CERRAJAS S.L.	15.151,00	2,35%
Sistema General SGT3 viario	28.875,00	4,48%
Suelo SISTEMAS GENERALES	m²	%
S.G.T3 Viario	31.798,00	4,93%
S.G.T3 Ferroviario	28.875,00	4,48%
Total SS.GG.	60.673,00	
TOTAL con SS.GG.	644.798,31	100,00%

SUELOS SIN SISTEMAS GENERALES	m ²	%
AYUNTAMIENTO-EPSA	264.356,31	41,00%
INMOBILIARIA ACINIPO S.L.U.	47.632,00	7,39%
CODESOSA	22.828,00	3,54%
INVERS. PÉREZ NÚÑEZ S.A.	49.949,00	7,75%
E.S.REPSOL C.P.P. S.A.	2.179,00	0,34%
MANUEL Y J.LUIS GALLEGO	4.742,00	0,74%
RAQ-LAC INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.	111.815,00	17,34%
ADMINISTRADOR DE INFR. FERROV. (ADIF)	7.997,00	1,24%
AVANCE DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.	61.443,00	9,53%
LAS CERRAJAS S.L.	6.745,00	1,05%
MAC PUARSA	770,00	0,12%
YASA YESERA ANDALUZA S.A.	1.125,00	0,17%
ENRIQUE DE FRUTOS E HIJOS S.A.	1.078,00	0,17%
HELADOS LA MENORQUINA	1.254,00	0,19%
ESTADO M. TRABAJO Y SS	212,00	0,03%
Adm. Actuante	0,00	0,00%
Sub-total	584.125,31	90,59%
Ayuntamiento Cesiones		
Total Sin SS.GG.	584.125,31	90,59%



ANEXO IV_ CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS

RESUMEN DISTRIBUCIÓN POR USOS							
MANZANA	TERCIARIO	INDUSTRIAL INTENSIVO	INDUSTRIAL EXTENSIVO	ZONAS VERDES	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	
MANZANA Nº M1				5.326,59			5.326,59
MANZANA Nº M2	23.985,98						23.985,98
MANZANA Nº M3			99.163,00				99.163,00
MANZANA Nº M3.1			51.041,71				51.041,71
MANZANA Nº M4				16.405,55			16.405,55
MANZANA Nº M5a.1		2.483,32					2.483,32
MANZANA Nº M5a.2		25.724,03					25.724,03
MANZANA Nº M5b		22.015,86					22.015,86
MANZANA Nº M6	14.989,37						14.989,37
MANZANA Nº M7				3.035,48			3.035,48
MANZANA Nº M8				4.901,77			4.901,77
MANZANA Nº M9				9.524,99			9.524,99
MANZANA Nº M10		19.824,81					19.824,81
MANZANA Nº M11		20.975,81					20.975,81
MANZANA Nº M12		9.932,38					9.932,38
MANZANA Nº M13	2.300,18					3.500,00	5.800,18
MANZANA Nº M14		15.129,89					15.129,89
MANZANA Nº M15		6.267,24					6.267,24
MANZANA Nº M16							0,00
MANZANA Nº M17		5.819,90					5.819,90
MANZANA Nº M18	34.999,90			19.218,15		4.546,47	58.764,52
MANZANA Nº M19	23.635,00						23.635,00
MANZANA Nº M20		7.210,87			11.685,38	72,80	18.969,05
MANZANA Nº M21			700,00				700,00
TOTALES	99.910,43	135.384,11	150.904,71	58.412,53	11.685,38	8.119,27	464.416,43



Unidades de aprovechamiento por manzanas

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO POR MANZANAS							
MANZANA	TERCIARIO		INDUSTRIAL INTENSIVO		INDUSTRIAL EXTENSIVO		TOTAL
	Cf. Edif. Neta	m²t=U.A.	Cf. Edif. Neta	m²t=U.A.	Cf. Edif. Neta	m²t=U.A.	m²t=U.A.
MANZANA Nº M1	1,30	0,00	1,00	0,00	0,70	0,00	0,00
MANZANA Nº M2	1,30	31.181,77	1,00	0,00	0,70	0,00	31.181,77
MANZANA Nº M3	1,30	0,00	1,00	0,00	0,70	99.163,00	99.163,00
MANZANA Nº M3.1	1,30	0,00	1,00	0,00	0,70	51.041,71	51.041,71
MANZANA Nº M4	1,30	0,00	1,00	0,00	0,70	0,00	0,00
MANZANA Nº M5a.1	1,30	0,00	0,974	2.418,75	0,70	0,00	2.418,75
MANZANA Nº M5a.2	1,30	0,00	0,676	17.389,44	0,70	0,00	17.389,44
MANZANA Nº M5b	1,30	0,00	0,906	19.946,37	0,70	0,00	19.946,37
MANZANA Nº M6	1,30	19.486,18	1,00	0,00	0,70	0,00	19.486,18
MANZANA Nº M7	1,30	0,00	1,00	0,00	0,70	0,00	0,00
MANZANA Nº M8	1,30	0,00	1,00	0,00	0,70	0,00	0,00
MANZANA Nº M9	1,30	0,00	1,00	0,00	0,70	0,00	0,00
MANZANA Nº M10	1,30	0,00	1,00	19.824,81	0,70	0,00	19.824,81
MANZANA Nº M11	1,30	0,00	1,00	20.975,81	0,70	0,00	20.975,81
MANZANA Nº M12	1,30	0,00	1,00	9.932,38	0,70	0,00	9.932,38
MANZANA Nº M13	1,30	2.990,23	1,00	0,00	0,70	0,00	2.990,23
MANZANA Nº M14	1,30	0,00	1,00	15.129,89	0,70	0,00	15.129,89
MANZANA Nº M15	1,30	0,00	1,00	6.267,24	0,70	0,00	6.267,24
MANZANA Nº M16	1,30	0,00	1,00	0,00	0,70	0,00	0,00
MANZANA Nº M17	1,30	0,00	1,00	7.565,87	0,70	0,00	7.565,87
MANZANA Nº M18 (G1)	1,09	34.174,08	1,00	0,00	0,70	0,00	34.174,08
MANZANA Nº M18 (G2)	1,30	4.817,90	1,00	0,00	0,70	0,00	4.817,90
MANZANA Nº M19	1,00	23.635,00	1,00	0,00	0,70	0,00	23.635,00
MANZANA Nº M20	1,30	0,00	1,00	9.374,13	0,70	0,00	9.374,13
MANZANA Nº M21	1,56	0,00	1,00	0,00	1,80	1.091,00	1.091,00
TOTALES		116.285,16		128.824,69		151.295,71	396.405,56

VALORES MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE LA EDIFICABILIDAD PARA USOS LUCRATIVOS s/PAU				
	TERCIARIO	INDUSTRIAL INTENSIVO	INDUSTRIAL EXTENSIVO	TOTAL
	m²t	m²t	m²t	
MÁXIMA	120.000	200.000	200.000	520.000,00
MÍNIMA	40.000	100.000	100.000	240.000,00



ANEXO V_ CAUDAL DE DESVÍO DEL ARROYO QUINTANILLA

1. ANTECEDENTES.

El desarrollo del PAU de SUNP-I7 prevé la ejecución del canal del desvío del Arroyo Quintanilla para lo que se procede a la determinación de caudales máximos que se aportan a la cabecera del canal previsto.

Debido a esto se realiza el presente cálculo estimado de caudales máximo.

2. DATOS DE LA CUENCA.

Los datos de la cuenca cuyo punto de desagüe es la cabecera de la zona industrial mencionada son los siguientes:

- Superficie $A = 360$ ha.
- Longitud de recorrido: $L = 3,3$
- Desnivel existente: $H = 55$ m.
- Coeficiente de escorrentía medio: $c = 0,20$

3. HIPÓTESIS DE CÁLCULO.

Para el cálculo se utilizarán los ábacos y fórmulas que se detallan a continuación:

- Estimación Caudales Pluviales: Método racional $Q = A \cdot I \cdot c / 360$ (1)
- Tiempo de concentración: $t_c = (36190 \cdot L^3 / H)^{0,385}$. (2)
- Se considera a la zona de estudio dentro del sector B del mapa de precipitaciones máximas que se adjunta (3).
- Se adjunto el gráfico Curvas de intensidad-duración correspondiente (4).

4. CALCULO INTENSIDAD DE LA LLUVIA

Para el cálculo de la Intensidad de lluvia utilizaremos el mapa (3) y gráfico (4), previo cálculo del tiempo de concentración (2), de donde:

$$T^c = 48,29 \text{ mm.}$$



PERIODO DE RETORNO. Años	INTENSIDAD DE LLUVIA. mm/h
10	40
15	44
25	50
50	60
100	76,80

5. CALCULO CAUDALES PLUVIALES.

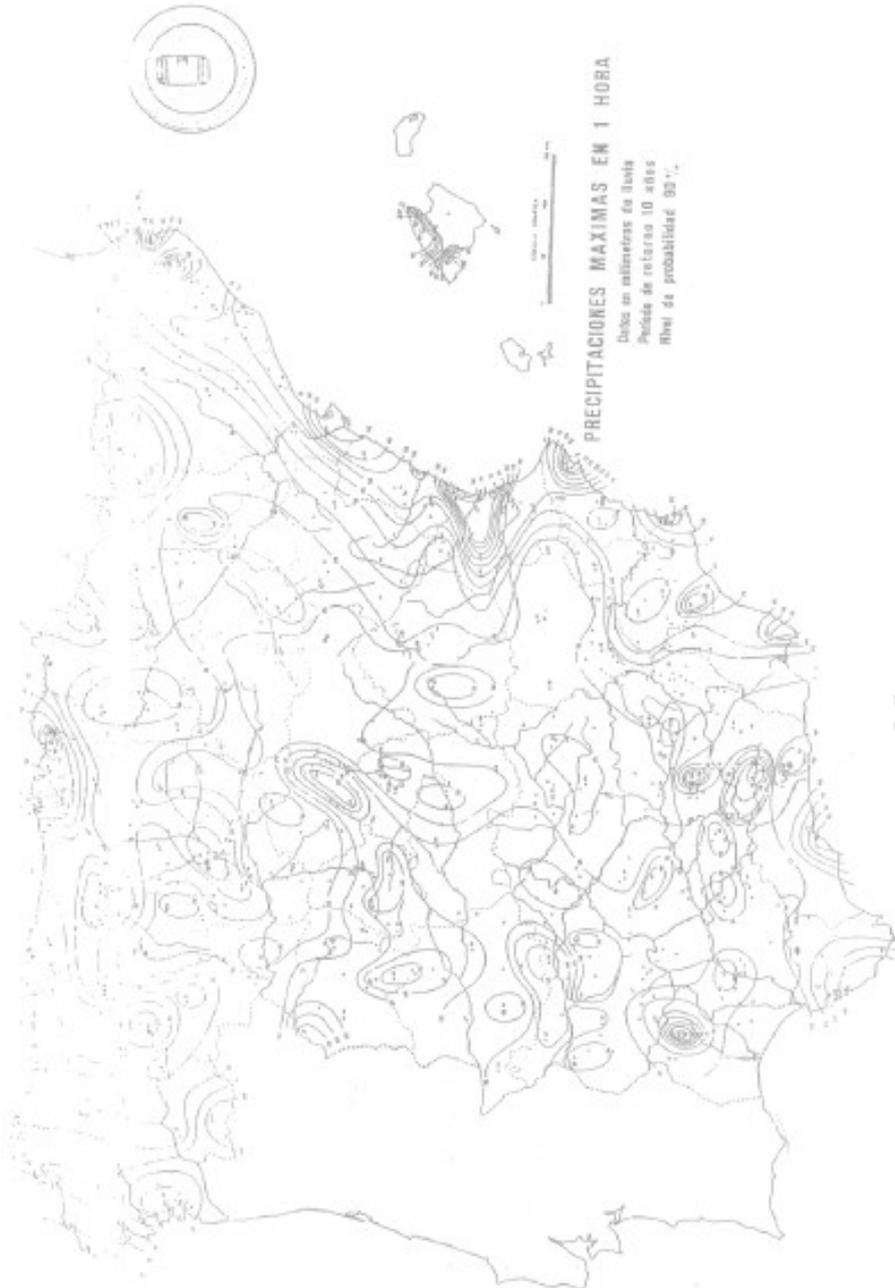
Usando el método racional con su fórmula empírica (1) tendremos para cada intensidad calculada su caudal, por tanto:

PERIODO DE RETORNO. Años	INTENSIDAD DE LLUVIA. mm/h
10	8
15	8,80
25	10,00
50	12,00
100	15,36

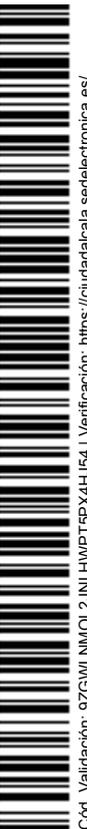
6. SECCIÓN UTIL ESTIMADA DEL CANAL.

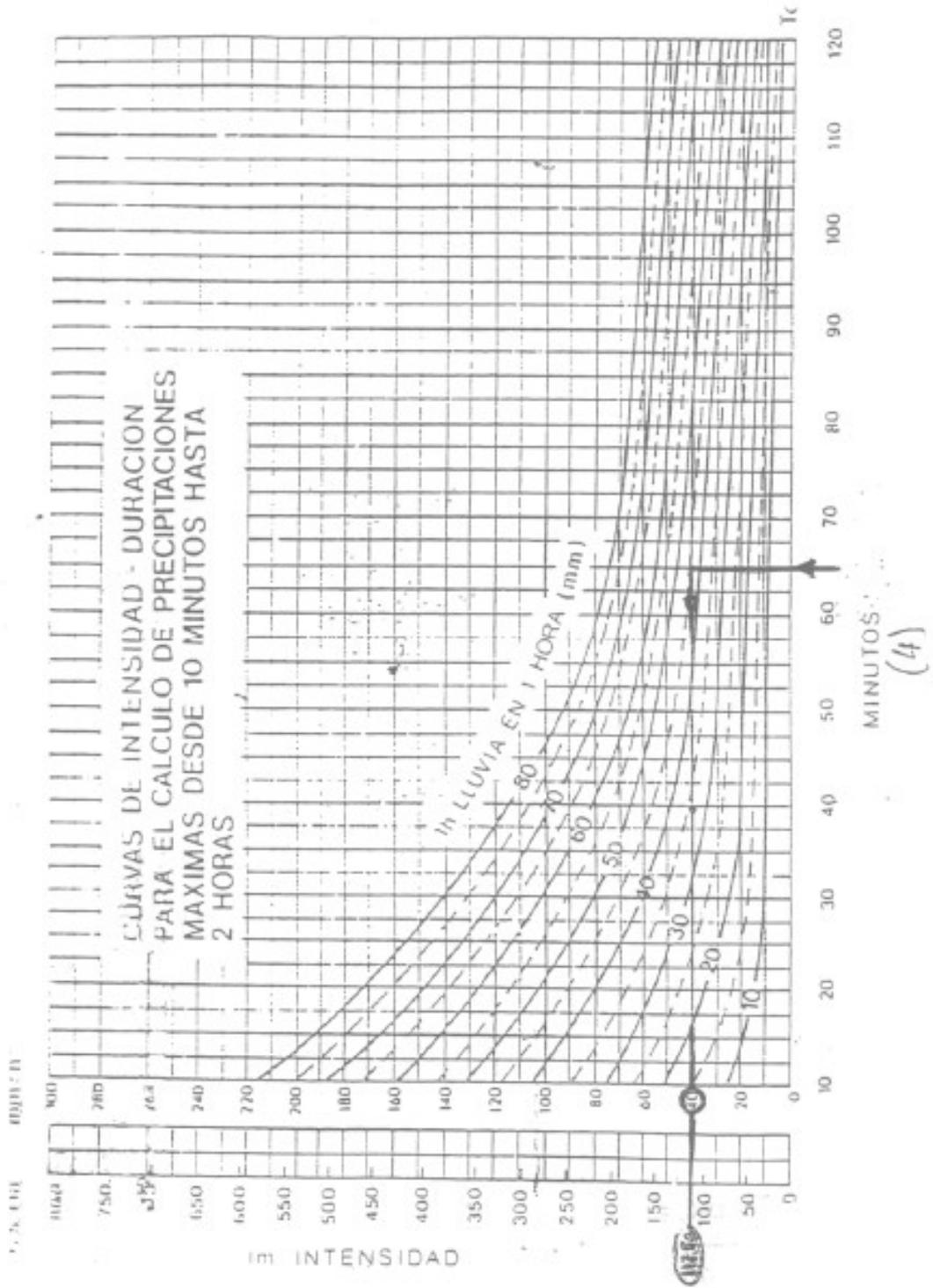
Se prevé una sección útil de 21 m²



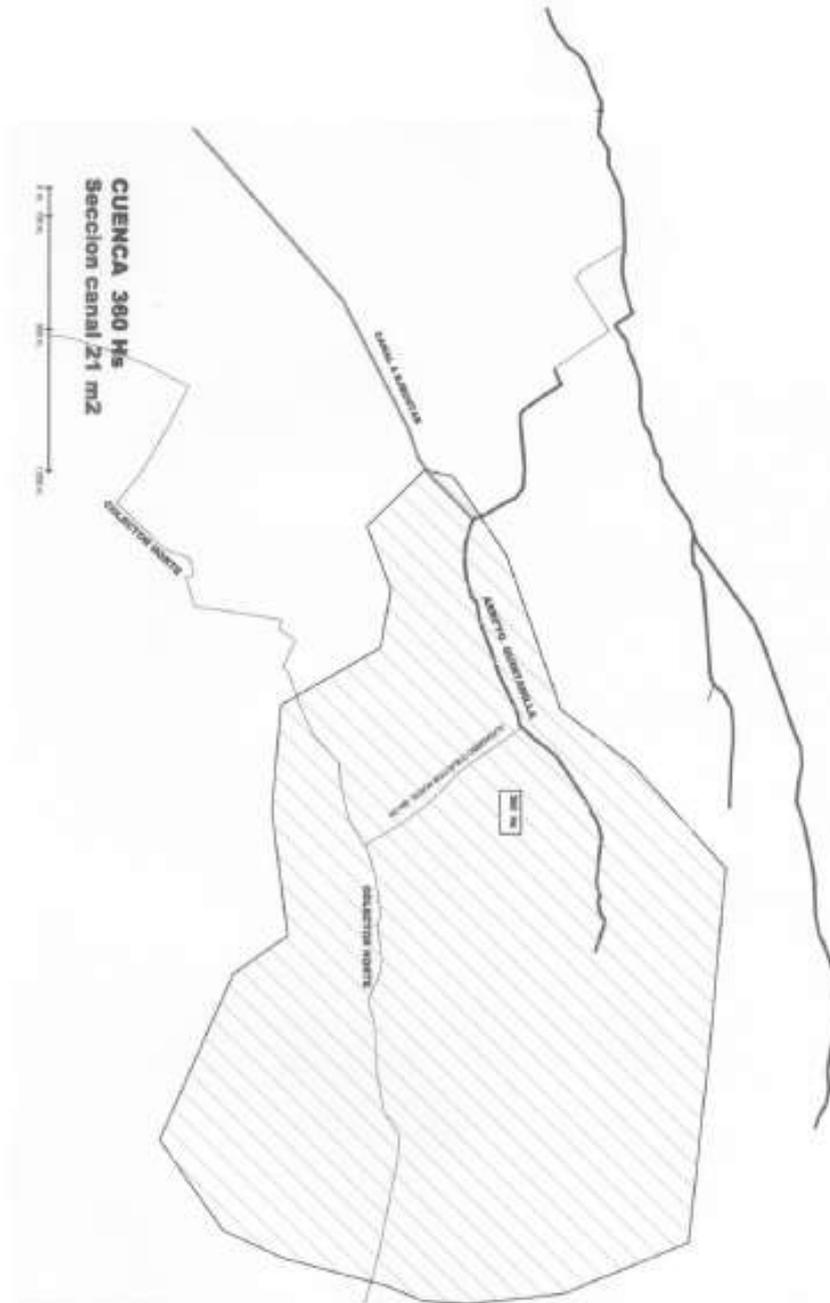


Fg. 85
(3)





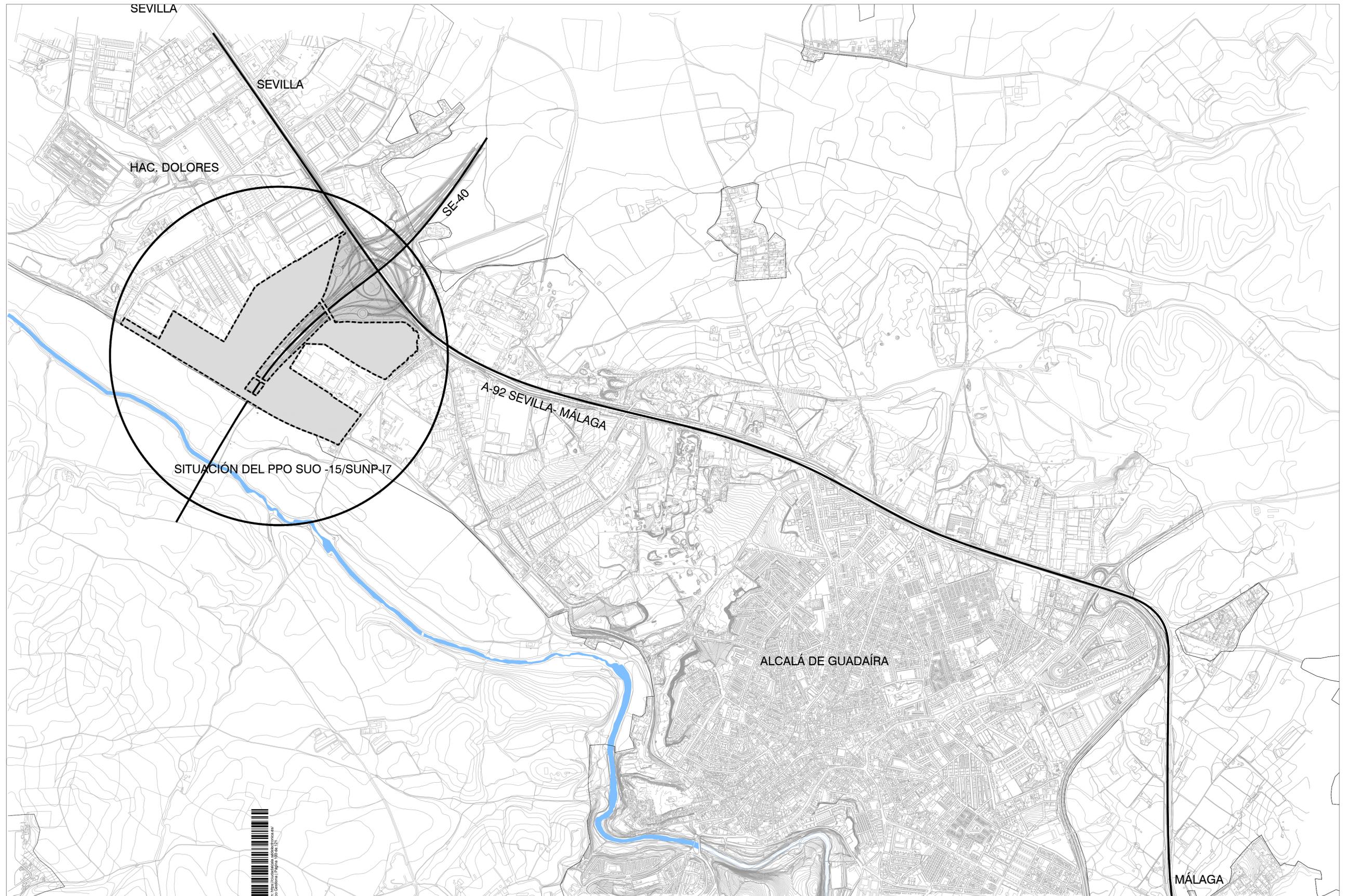
CAUDAL DE DESVÍO DEL ARROYO QUINTANILLA



PLANOS

- 1_SITUACION
- 1.1_CONDICIONES PREVISTAS EN EL PGOU Y PAU PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA
- 2.1_TOPOGRÁFICO
- 2.2_EDIFICACIONES, USOS Y VEGETACIÓN
- 2.3_INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.4_PROPIEDADES
- 2.5_DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- 3.1_ZONIFICACIÓN USOS PORMENORIZADOS
- 3.2_RED VIARIA. ALINEACIONES
- 3.3_RED VIARIA. COTAS
- 3.4_RED VIARIA_REPLANTEO DE RASANTES
 - 3.4.1_PERFILES LONGITUDINALES 1
 - 3.4.2_PERFILES LONGITUDINALES 2
 - 3.4.3_PERFILES LONGITUDINALES 3
- 4.1_ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIO
- 4.2_RED DE SANEAMIENTO
- 4.3_DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 4.4_INSTALACIÓN DE ALUMBRADO
- 4.5_INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES



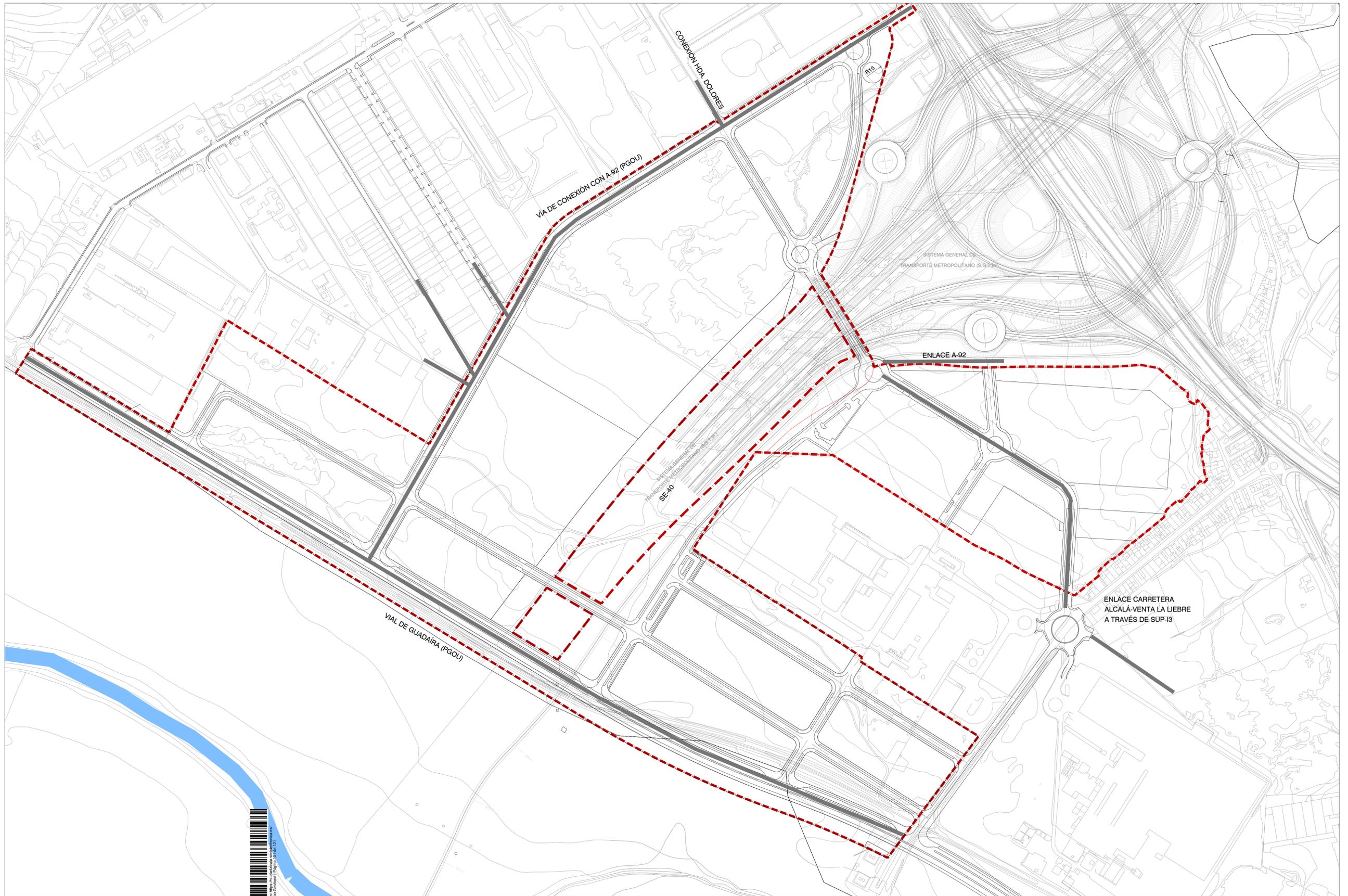


C.O.A. - Madrid - 28020 MALAZJUN - Nº 1575/04-15-17
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.pais.gov
 Fecha: 19/03/2022

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUO-15 (SUNP-17 CRISTERIA-CARBONERIA)
 SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA-MÁLAGA KM 106, ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA) 4º TEXTO REFUNDIDO
 PLANO: INFORMACIÓN ESCALA: 1/10.000 PLANO Nº
 SITUACIÓN 1
 PROMOTOR: AQUILA* ARQUITECTO: D. MANUEL MAYO RÚA
 Nº Colegiado: 3.662 COA SEVILLA FECHA: MARZO 2022



2022-03-19, 10:30 AM, 100%



SUPERFICIE DEL PPO: 644.798 m²

- LIMITE PPO
- VIARIO VINCULANTE DESDE EL PAU

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUO-15 (SUP-17 CRISTALERÍA-CARBONERÍA)
 SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA-MÁLAGA KM 106, ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

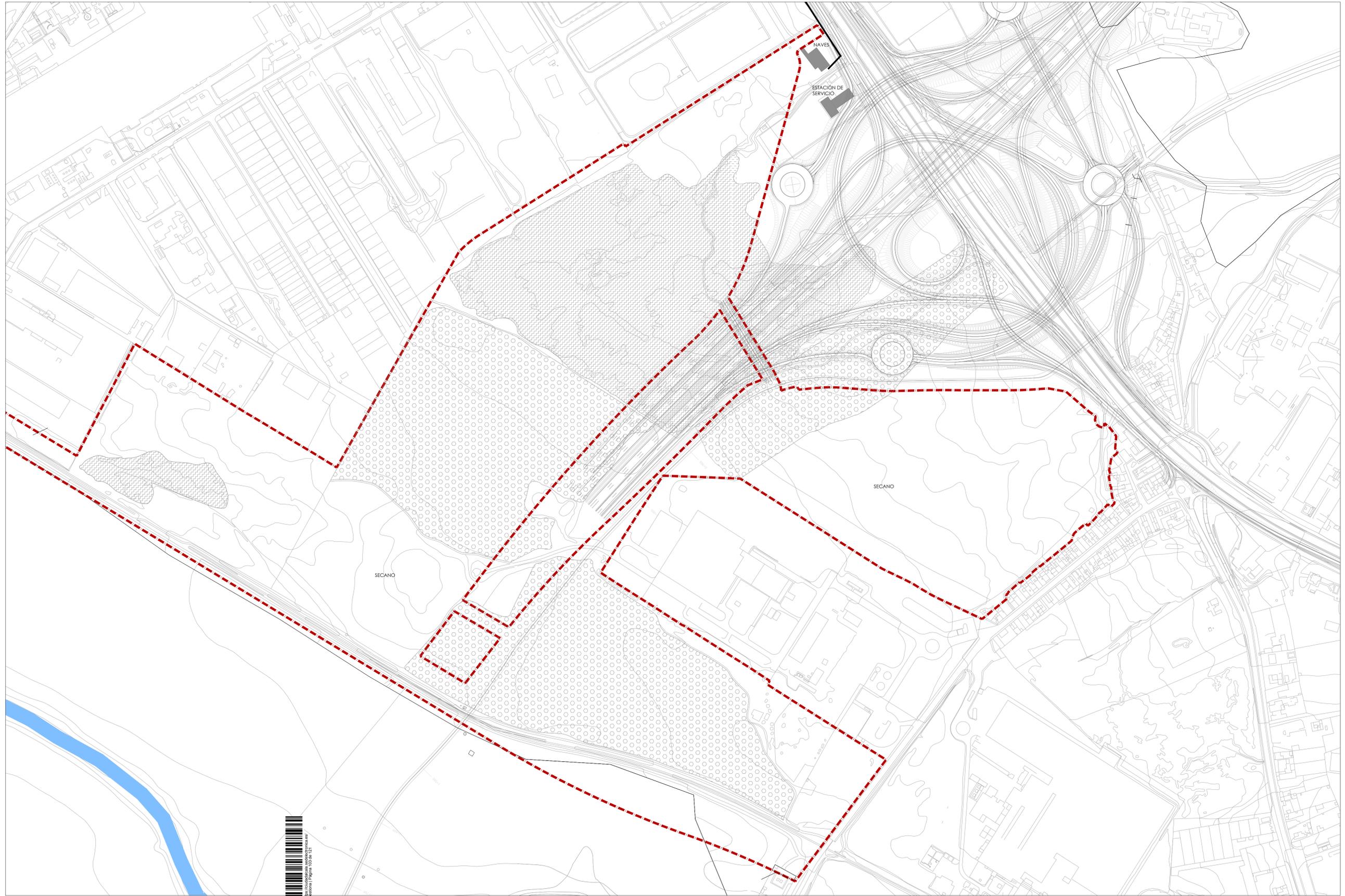
PLANO: INFORMACIÓN, CONDICIONES PREVISTAS EN PGOU Y PAU PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA. ESCALA: 1/2500. PLANO Nº 1.1

PROMOTOR: AQUILA⁺ ARQUITECTO: D. MANUEL MAYO RÚA Nº Colegiado: 3.662 COA SEVILLA. FECHA: MARZO 2022



C.O.A. Sevilla: S2022/MÁLAGA/JUN/14/PT/20/44-1/1. Verificación: https://sede.sede.gob.es/verificacion
 Documento firmado electrónicamente desde el portal de la administración electrónica | Página 11 de 127





SUPERFICIE DEL PPO: 644.797m²

----- LÍMITE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

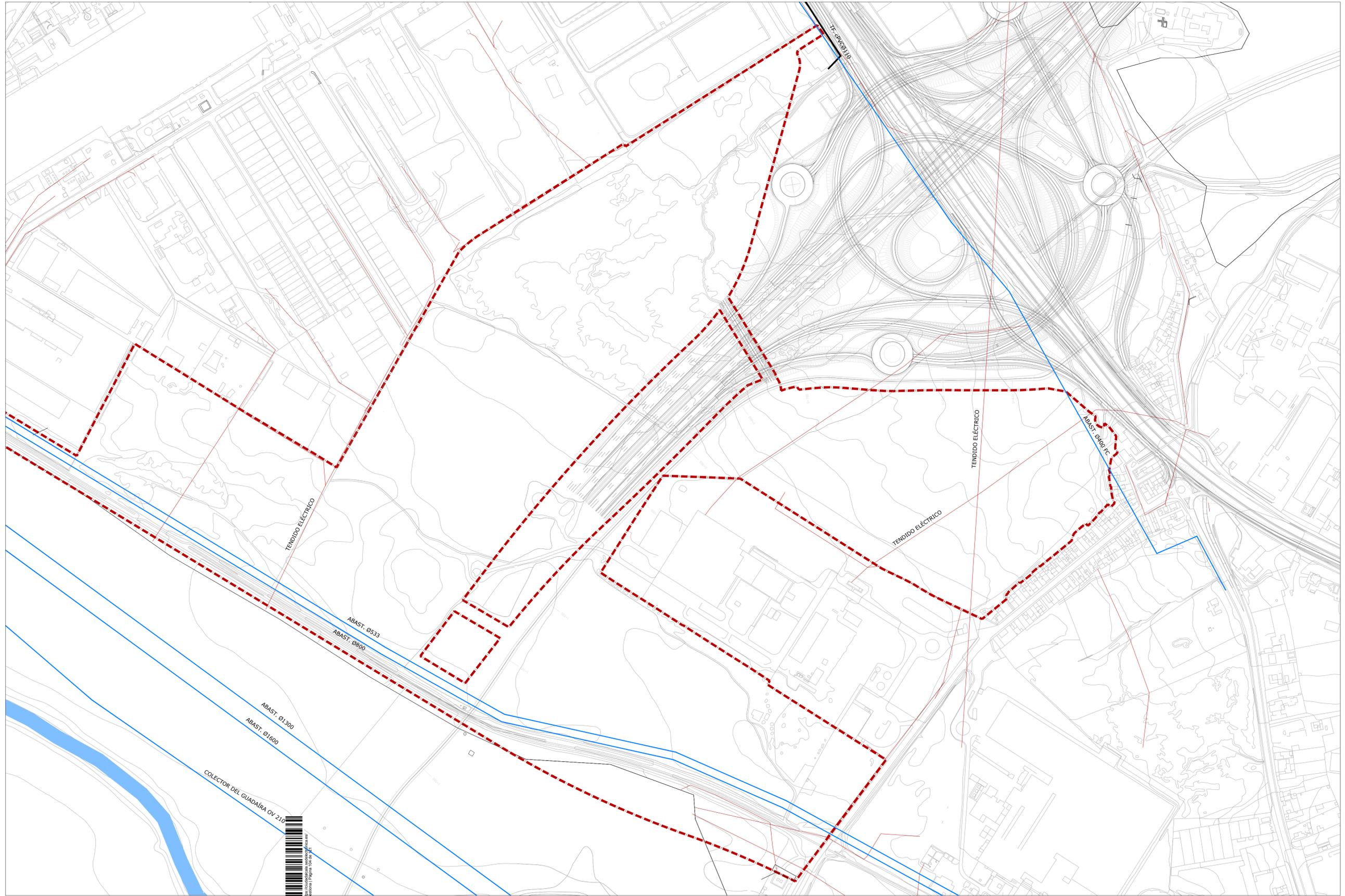
-  OLIVAR
-  ESCOMBRERAS
-  SECANO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUO-15 (SUNP-17 CRISTALERIA-CARBONERIA)
 SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA-MÁLAGA KM 106. ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA) 4º TEXTO REFUNDIDO

PLANO: INFORMACIÓN EDIFICACIONES, USO Y VEGETACIÓN ESCALA: 1/2500 PLANO Nº 2.2

PROMOTOR: AQUILA⁺ ARQUITECTO: D. MANUEL MAYO RÚA N.º Colegiado: 3.662 COA SEVILLA FECHA: MARZO 2022





SUPERFICIE DEL PPO: 644.797m²

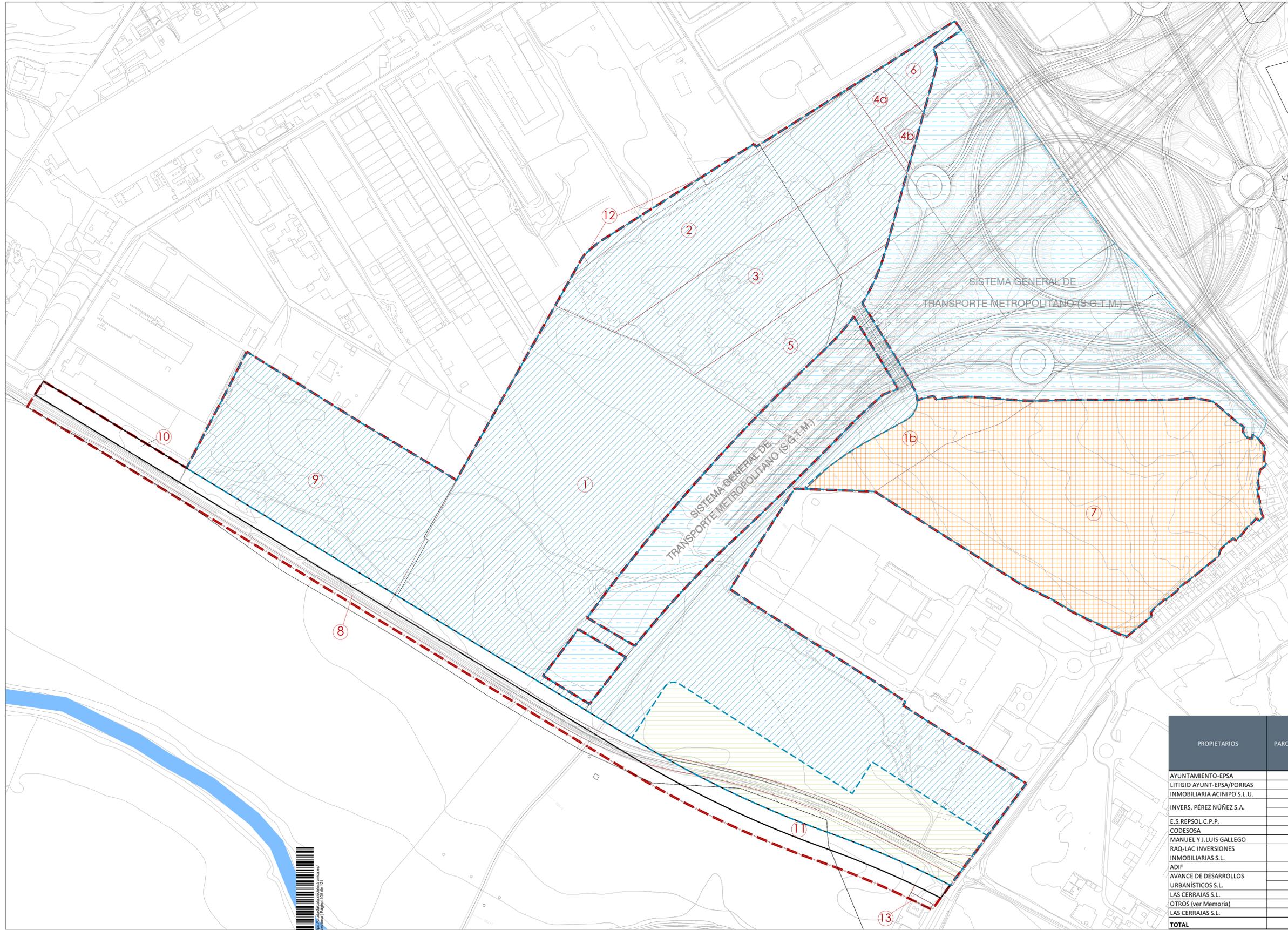
— — — — — LÍMITE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUO-15 (SUNP-17 CRISTALERÍA-CARBONERÍA)
 SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA-MÁLAGA KM 106, ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA) 4º TEXTO REFUNDIDO

PLANO: INFORMACIÓN INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES ESCALA: 1/2500 PLANO Nº 2.3

PROMOTOR: AQUILA⁺ ARQUITECTO: D. MANUEL MAYO RÚA Nº Colegiado: 3.662 COA SEVILLA FECHA: MARZO 2022





PROPIETARIOS	PARCELA	SUPERFICIE (Excluidos Stmas. Generales)	SISTEMAS GENERALES		TOTAL
			SGT-3 Viario	FF.CC.	
AYUNTAMIENTO-EPESA	1	248.365	7.148		255.513
LITIGIO AYUNT-EPESA/PORRAS	1b	15.991			15.991
INMOBILIARIA ACIÑOPO S.L.U.	2	47.632			47.632
INVERS. PÉREZ NÚÑEZ S.A.	3	45.127			45.127
	4a	4.822			4.822
E.S.REPSOL C.P.P.	4b	2.179			2.179
	5	22.828			22.828
CODESOSA	5	22.828			22.828
MANUEL Y J. LUIS GALLEGO	6	4.742			4.742
RAQ-LAC INVERSIONES					
INMOBILIARIAS S.L.	7	111.815			111.815
ADIF	8	7.997	2.845	13.724	24.566
AVANCE DE DESARROLLOS	9	61.443	7.440		68.883
URBANÍSTICOS S.L.	10		5.145		5.145
LAS CERRAJAS S.L.	11	6.745	9.220	14.867	30.832
OTROS (ver Memoria)	12	4.439			4.439
LAS CERRAJAS S.L.	13			284	284
TOTAL		584.125	31.798	28.875	644.798

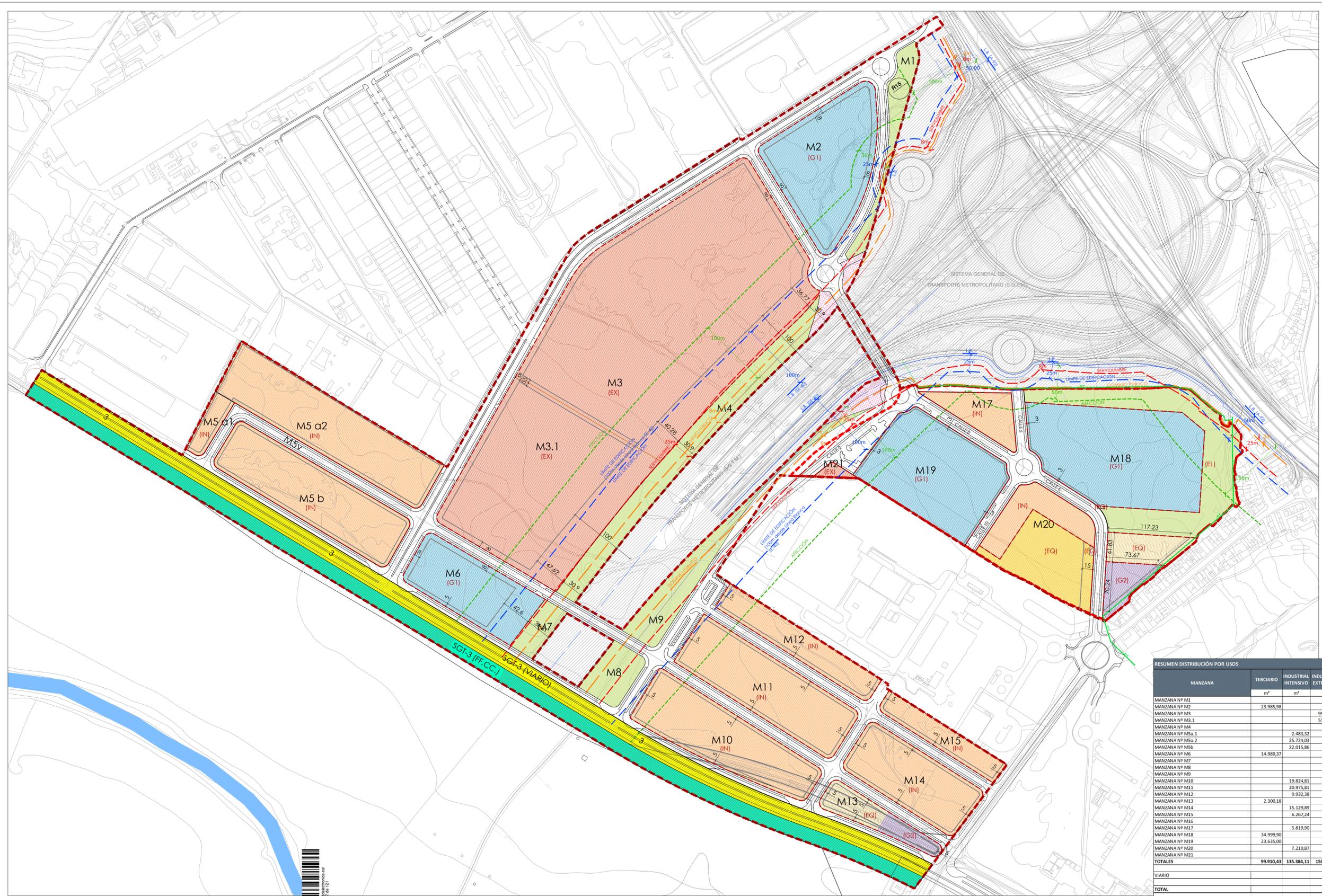


--- LÍMITE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUO-15 (SUNP-17 CRISTERIA-CARBONERIA)
SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA-MÁLAGA KM 106, ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA) 4º TEXTO REFUNDIDO

PLANO: INFORMACIÓN PROPIEDADES ESCALA: 1/2500 PLANO Nº 2.4
PROMOTOR: AQUILA ARQUITECTO: D. MANUEL MAYO RÚA Nº Colegiado: 3.662 COA SEVILLA FECHA: MARZO 2022





Ley 25/1988, de 29 julio, de Carreteras:

- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (art. 25)
- LÍMITE DE LA ZONA DE AFECCIÓN (art. 23)
- LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE (art. 22)
- LÍMITE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (art. 21)
- LIMITE PPO

- INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDUSTRIAL INTENSIVA
- TERCARIOS G.1
- TERCARIOS G.2
- AREAS LIBRES
- S.I.P.S.
- DEPORTIVO
- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
- SGT-3 (VIARIO)
- SGT-3 (FF.CC.)
- ZONA DE RESERVA PARA CONEXIÓN FUTURA SE-40

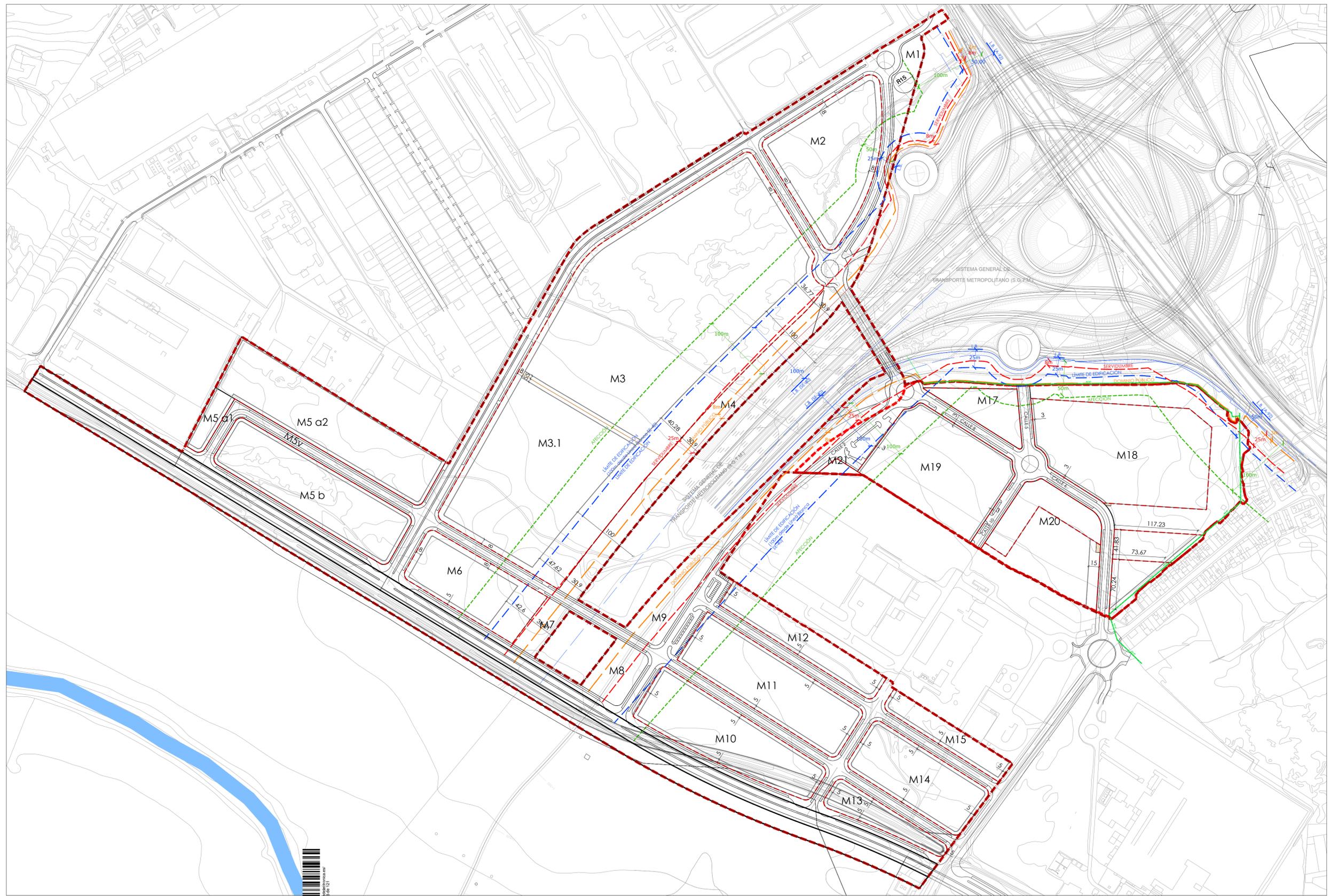
MANZANA	RESUMEN DISTRIBUCIÓN POR USOS						TOTAL
	TERCIARIO	INDUSTRIAL INTENSIVO	INDUSTRIAL EXTENSIVO	ZONAS VERDES	DEPORTIVO	OTROS	
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
MANZANA Nº M1							5.326,59
MANZANA Nº M2	23.985,98						23.985,98
MANZANA Nº M3			99.163,00				99.163,00
MANZANA Nº M3.1			51.041,71				51.041,71
MANZANA Nº M4				16.405,55			16.405,55
MANZANA Nº M5a.1		2.483,32					2.483,32
MANZANA Nº M5a.2		25.724,03					25.724,03
MANZANA Nº M5b		22.015,86					22.015,86
MANZANA Nº M6	14.989,37						14.989,37
MANZANA Nº M7				3.035,48			3.035,48
MANZANA Nº M8				4.901,77			4.901,77
MANZANA Nº M9				9.524,99			9.524,99
MANZANA Nº M10		19.824,81					19.824,81
MANZANA Nº M11		20.975,81					20.975,81
MANZANA Nº M12		9.932,38					9.932,38
MANZANA Nº M13	2.300,18					3.500,00	5.800,18
MANZANA Nº M14		15.129,89					15.129,89
MANZANA Nº M15		6.267,24					6.267,24
MANZANA Nº M16						0,00	0,00
MANZANA Nº M17		5.819,90					5.819,90
MANZANA Nº M18	34.999,90			19.218,15		4.546,47	58.764,52
MANZANA Nº M19	23.635,00						23.635,00
MANZANA Nº M20		7.210,87			11.685,38	72,80	18.969,05
MANZANA Nº M21				700,00			700,00
TOTALES	99.910,43	135.384,11	150.904,71	58.412,53	11.685,38	8.119,27	464.416,43
VIARIO						119.708,88	119.708,88
TOTAL							584.125,31
SISTEMAS GENERALES							
Sistema General SGT3 viario							31.798,00
Sistema General Ferroviario							28.875,00
TOTAL SISTEMAS GENERALES							60.673,00
TOTAL m² SUNP-I7 Includo S.G. adscrito							644.798,34

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUO-15 (SUNP-I7 CRISTERIA-CARBONERIA)
 SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA-MÁLAGA KM 106, ALCALÁ DE GUADÁIRA (SEVILLA) 4º TEXTO REFUNDIDO

PLANO: ORDENACIÓN ZONIFICACIÓN USOS PORMENORIZADOS ESCALA: 1/2500 PLANO Nº 3.1

PROMOTOR: AQUILA ARQUITECTOS ARQUITECTO: D. MANUEL MAYO RÚA Nº Colegiado: 3.662 COA SEVILLA FECHA: MARZO 2022





LEYENDA

- ALINEACIÓN EXTERIOR
- RETRANQUEO MÍNIMO
- LIMITE PPO

NOTA: La alineación interior de las manzanas M5.a1, M5.a2 y M5.b tendrán carácter de obligatoria, pudiendo contemplarse la posibilidad de separarse de la misma, solo en caso de actuaciones conjuntas de manzanas completas.

Ley 25/1988, de 29 julio, de Carreteras:

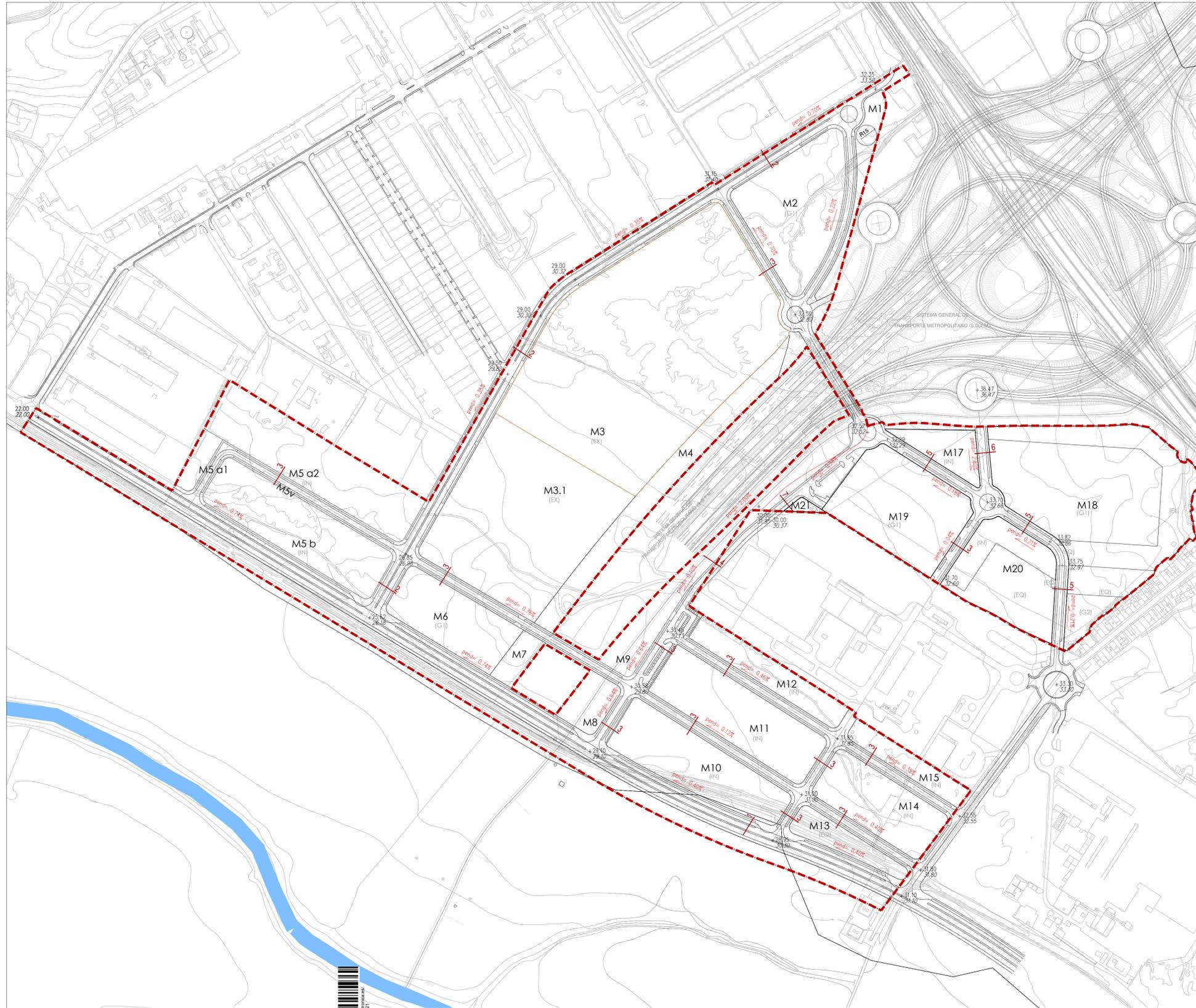
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (art. 25)
- LÍMITE DE LA ZONA DE AFECCIÓN (art. 23)
- LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE (art. 22)
- LÍMITE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (art. 21)

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUO-15 (SUNP-17 CRISTERIA-CARBONERIA)
 SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA-MÁLAGA KM 106, ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA) 4º TEXTO REFUNDIDO

PLANO: ORDENACIÓN RED VIARIA - ALINEACIONES ESCALA: 1/2500 PLANO Nº 3.2

PROMOTOR: AQUILA⁺ ARQUITECTO: D. MANUEL MAYO RÚA Nº Colegiado: 3.662 COA SEVILLA FECHA: MARZO 2022





- - - - - LIMITE PPO
 TOPOGRÁFICO ACTUAL Y COTAS DE VIALES
 cola -1 cota del terreno natural
 cola-2 cota del vial proyectado
 pend= 1.45% pendiente del vial proyectado
 +

SECCIONES TIPO DE VIALES

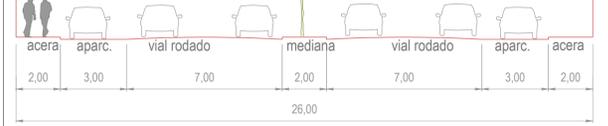
SECCIÓN TIPO 1

VIARIO CON APARCAMIENTOS
ANCHO TOTAL 32.00 m



SECCIÓN TIPO 2

VIARIO CON APARCAMIENTOS Y MEDIANA
2 SENTIDOS DE TRÁFICO
2 CARRIL POR SENTIDO
ANCHO TOTAL 26.00 m



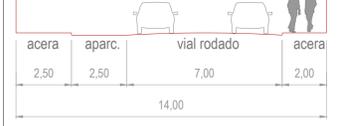
SECCIÓN TIPO 3

VIARIO CON APARCAMIENTOS
2 SENTIDOS DE TRÁFICO
1 CARRIL POR SENTIDO
ANCHO TOTAL 17.00 m



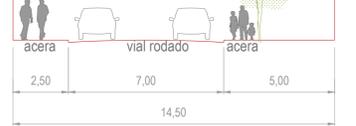
SECCIÓN TIPO 4

VIARIO CON APARCAMIENTOS
2 SENTIDOS DE TRÁFICO
1 CARRIL POR SENTIDO
ANCHO TOTAL 14.00 m



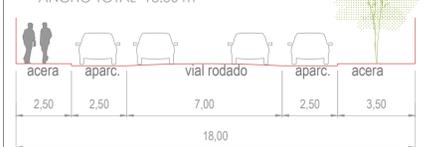
SECCIÓN TIPO 7

VIARIO SIN APARCAMIENTOS
2 SENTIDOS DE TRÁFICO
1 CARRIL POR SENTIDO
ANCHO TOTAL 14.50 m



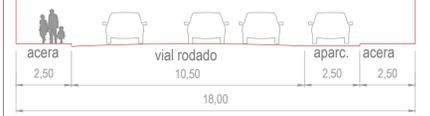
SECCIÓN TIPO 5

VIARIO CON APARCAMIENTOS
2 SENTIDOS DE TRÁFICO
1 CARRIL POR SENTIDO
ANCHO TOTAL 18.00 m



SECCIÓN TIPO 6

VIARIO CON APARCAMIENTOS
2 SENTIDOS DE TRÁFICO
1 CARRIL POR SENTIDO
ANCHO TOTAL 18.00 m

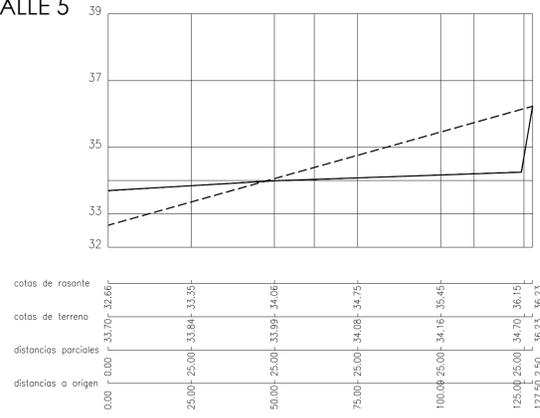


MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SÚO-15 (SUNP-17 CRISTERIA-CARBONERIA)
 SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA-MÁLAGA KM 106, ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA) 4º TEXTO REFUNDIDO

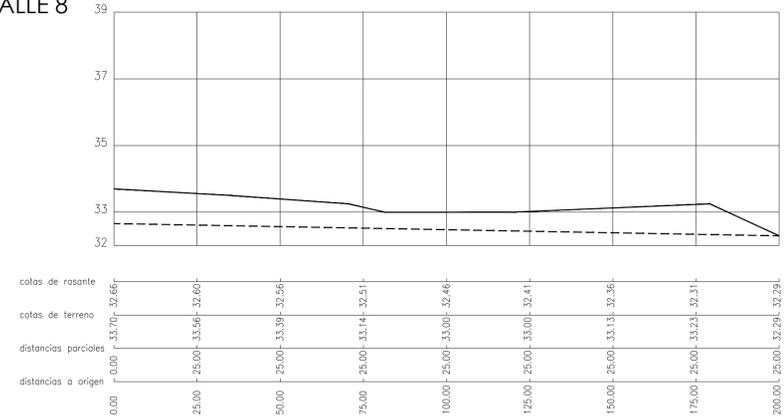
PLANO: ORDENACIÓN RED VIARIA - COTAS
 ESCALA: 1/2500
 FECHA: MARZO 2022
 PLANO Nº 3.3
 PROMOTOR: AQUILA
 ARQUITECTO: D. MANUEL MAYO RÚA Nº Colegiado: 3.662 COA SEVILLA



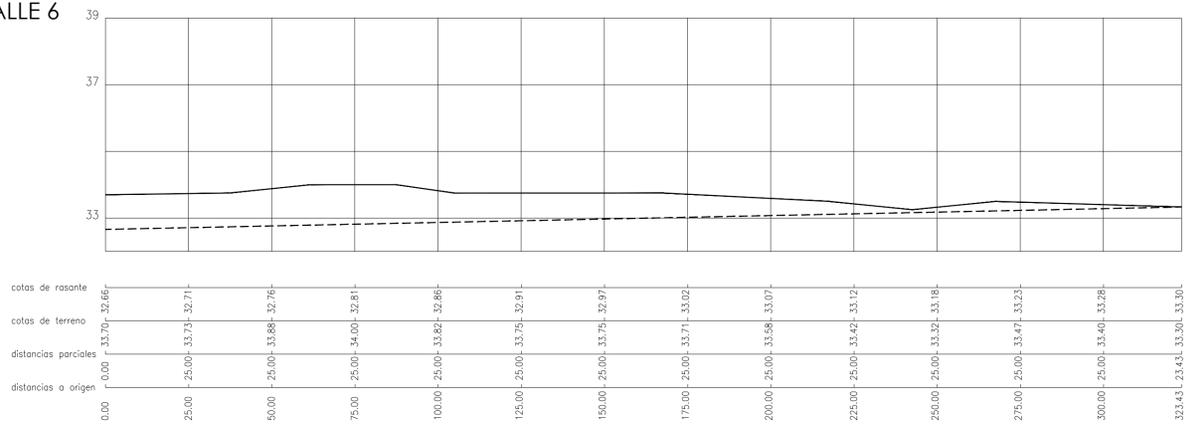
CALLE 5



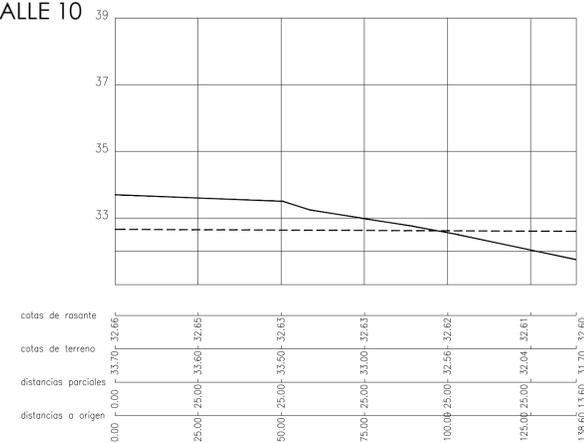
CALLE 8



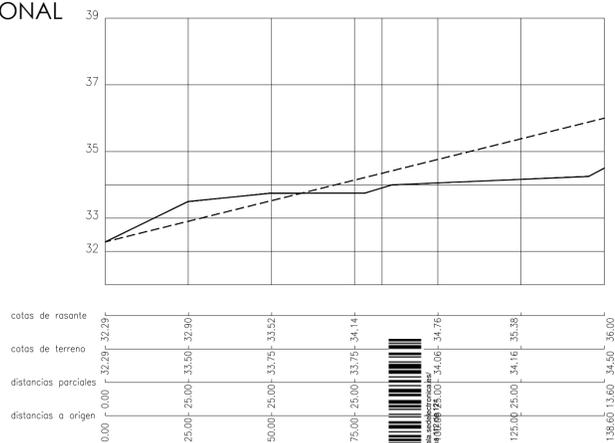
CALLE 6



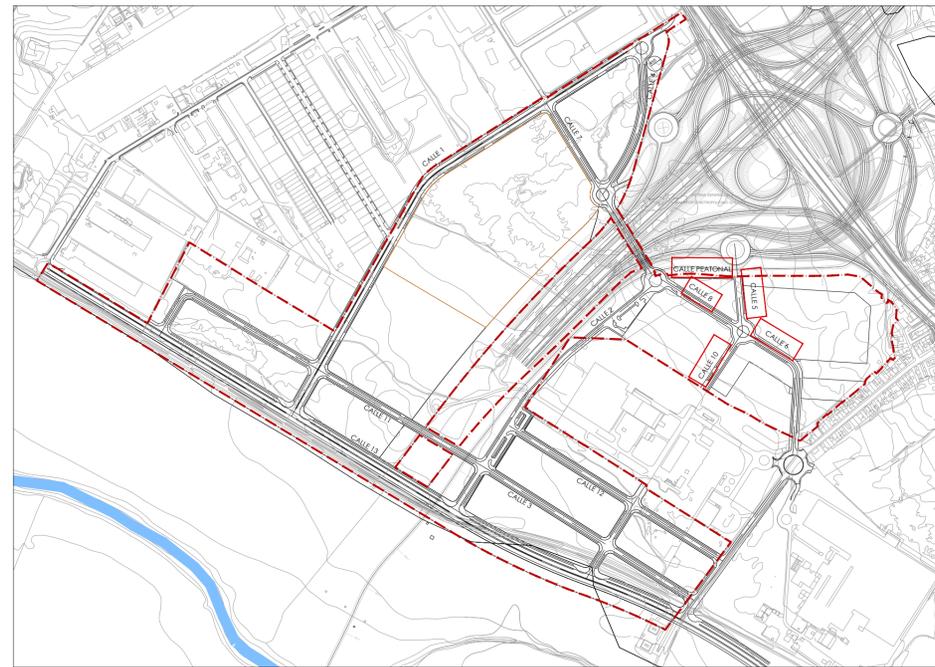
CALLE 10



CALLE PEATONAL

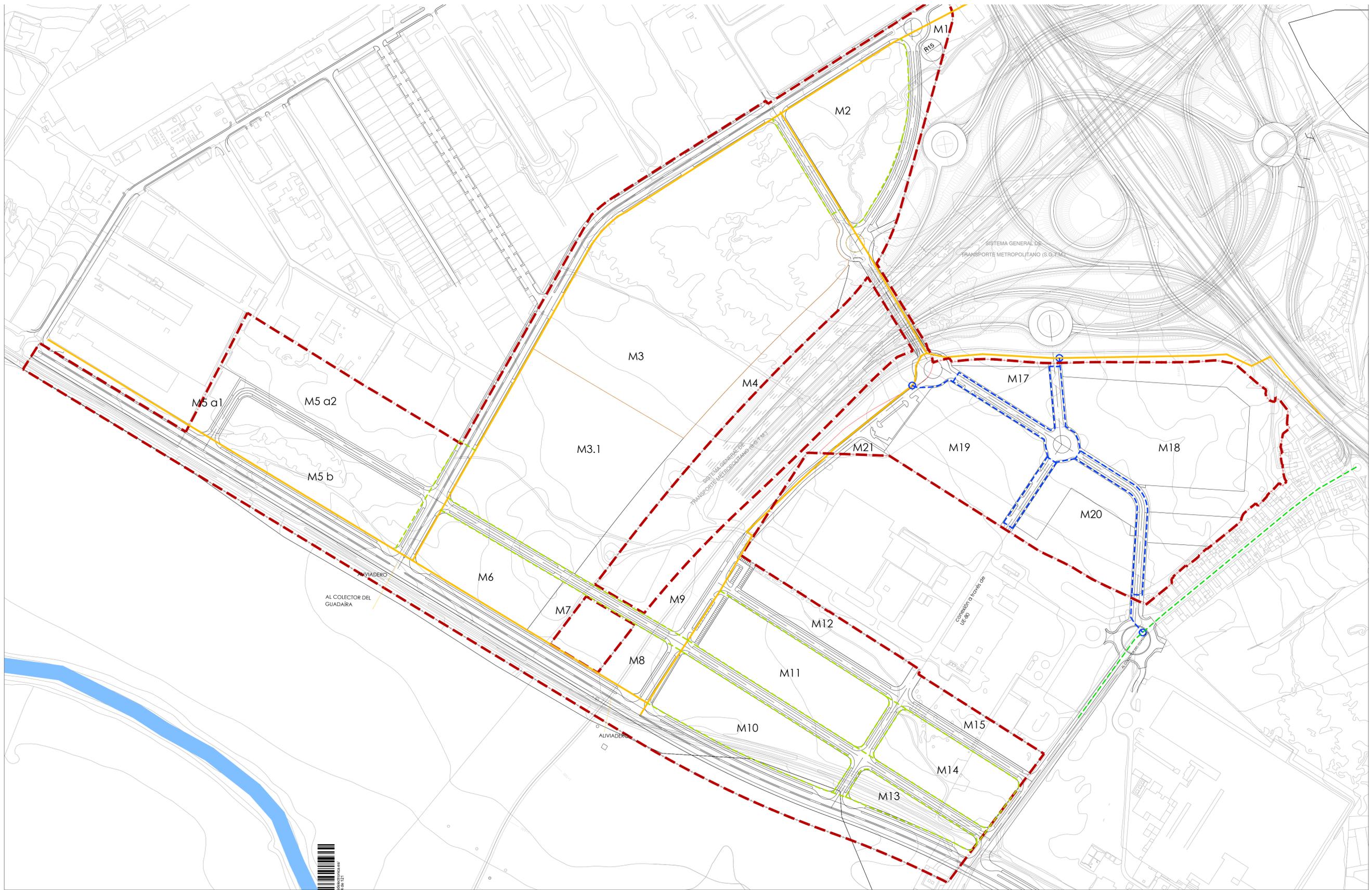


Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esparcloud. Solicitud: https://solicitud.ayuntamiento.es/



--- LIMITE PPO

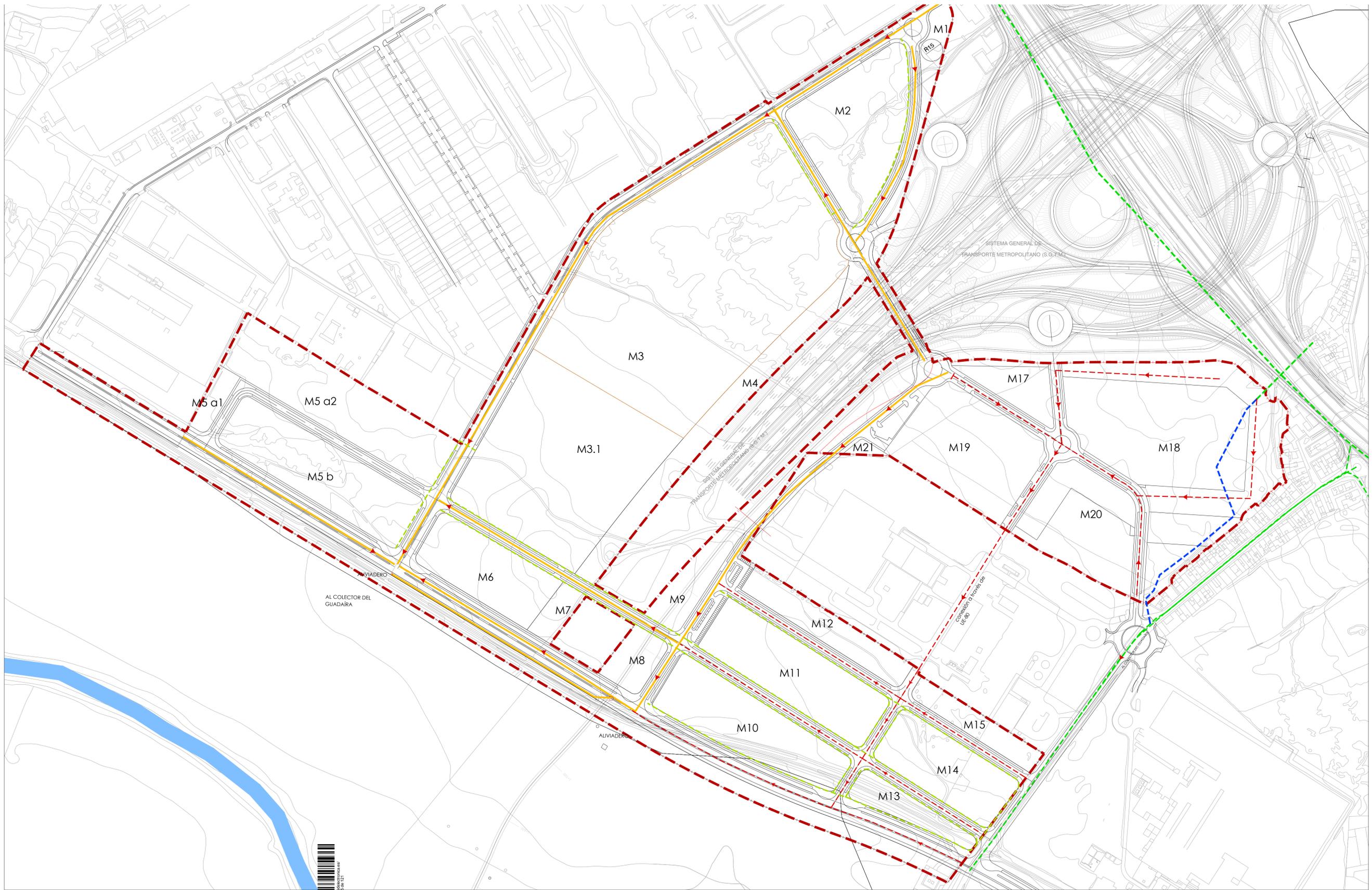




	LIMITE PPO
	RED EXISTENTE
	RED PRINCIPAL FUNDICIÓN DÚCTIL Ø200
	RED SECUNDARIA FUNDICIÓN DÚCTIL Ø100
	RED SECUNDARIA FUNDICIÓN DÚCTIL Ø150

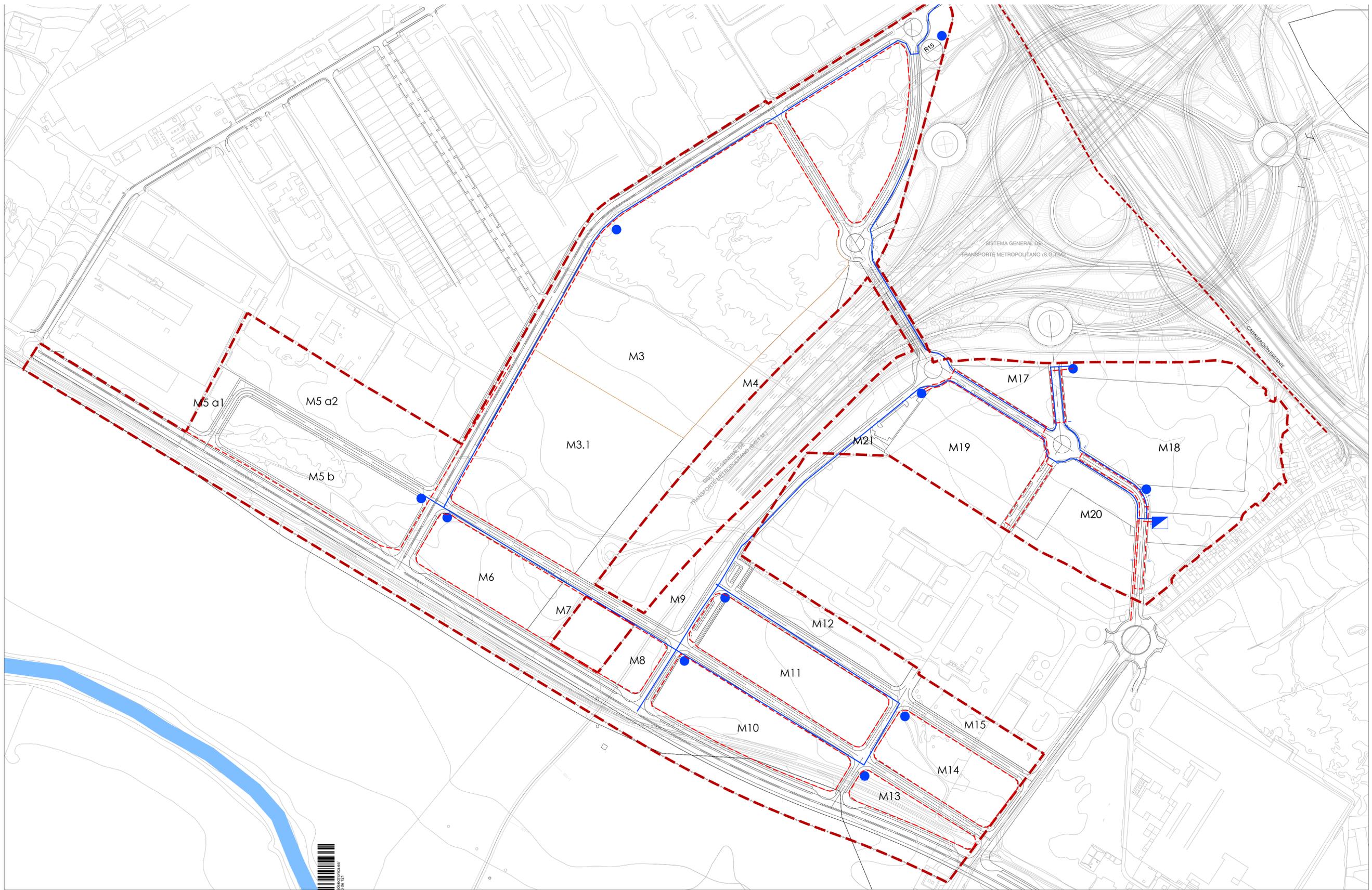
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUC-15 (SUNP-17 CRISTALERÍA-CARBONERÍA)
 SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA-MÁLAGA KM 106, ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA) 4º TEXTO REFINIDIDO
 PLANO: ORDENACIÓN ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRAINCENDIOS ESCALA: 1/2500 PLANO Nº
 PROMOTOR: A. REALTIA ARQUITECTO: D. MANUEL MAYO RÚA FECHA: MARZO 2022 4.1
 N.º Colegiado: 3.662 COA SEVILLA





	RED EXISTENTE
	RED EXISTENTE A ANULAR
	RED PRINCIPAL
	RED SECUNDARIA
	CANALETA TRANSVERSAL

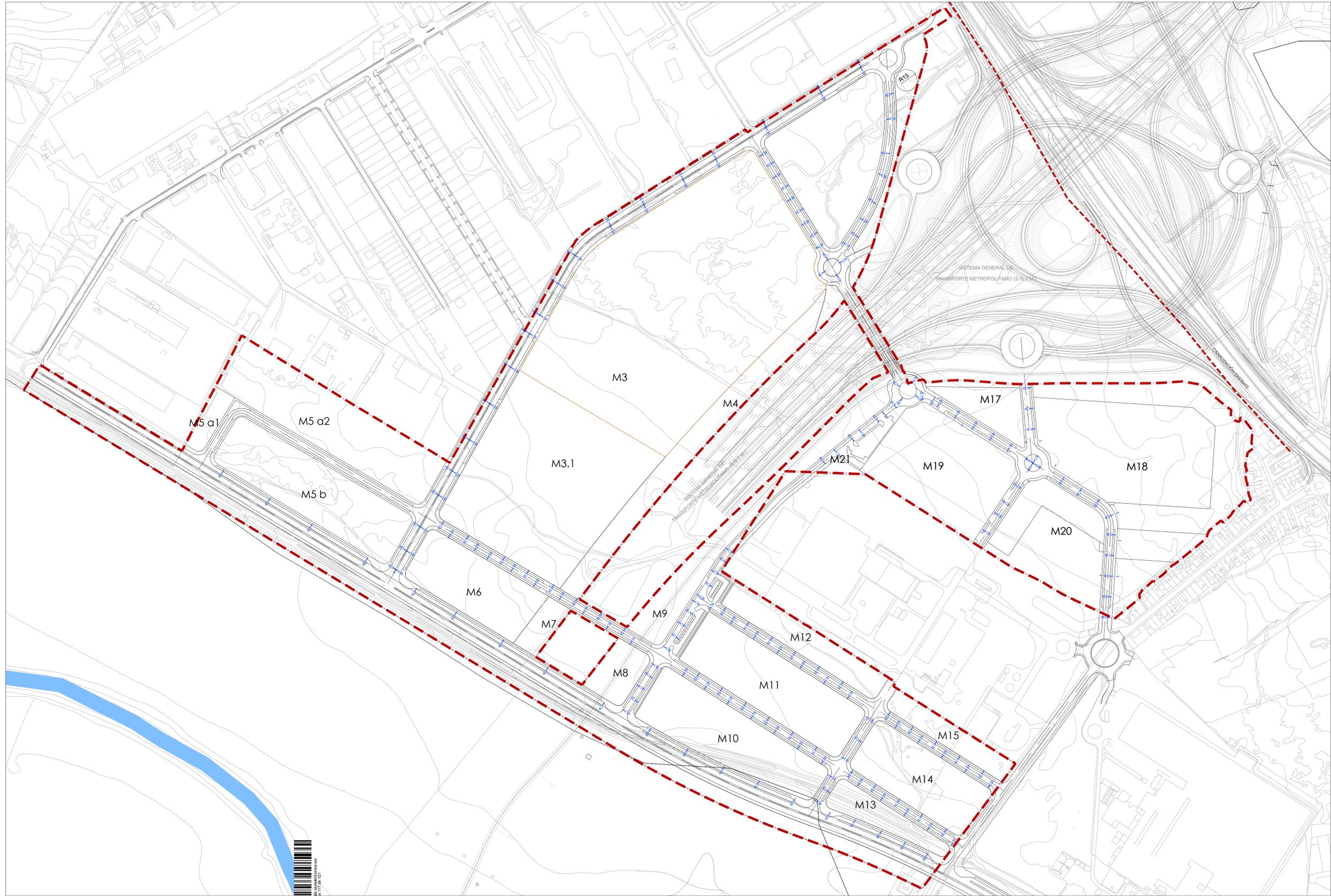




LEYENDA ELECTRICIDAD	
	RED MEDIA TENSION
	RED BAJA TENSION
	POSIBLE UBICACION DE CENTRO DE TRANSFORMACION
	SUBSTACION ELECTRICA

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUC-15 (SUNP-17 CRISTALERÍA-CARBONERÍA)
 SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA-MÁLAGA KM 106, ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA) 4º TEXTO REFINIDIDO
 PLANO: ORDENACIÓN DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA ESCALA: 1/2500 PLANO Nº
 PROMOTOR: ARQUITECTO: FECHA: MARZO 2022 4.3
 D. MANUEL MAYO RÚA
 Nº Colegiado: 3.662 COA SEVILLA

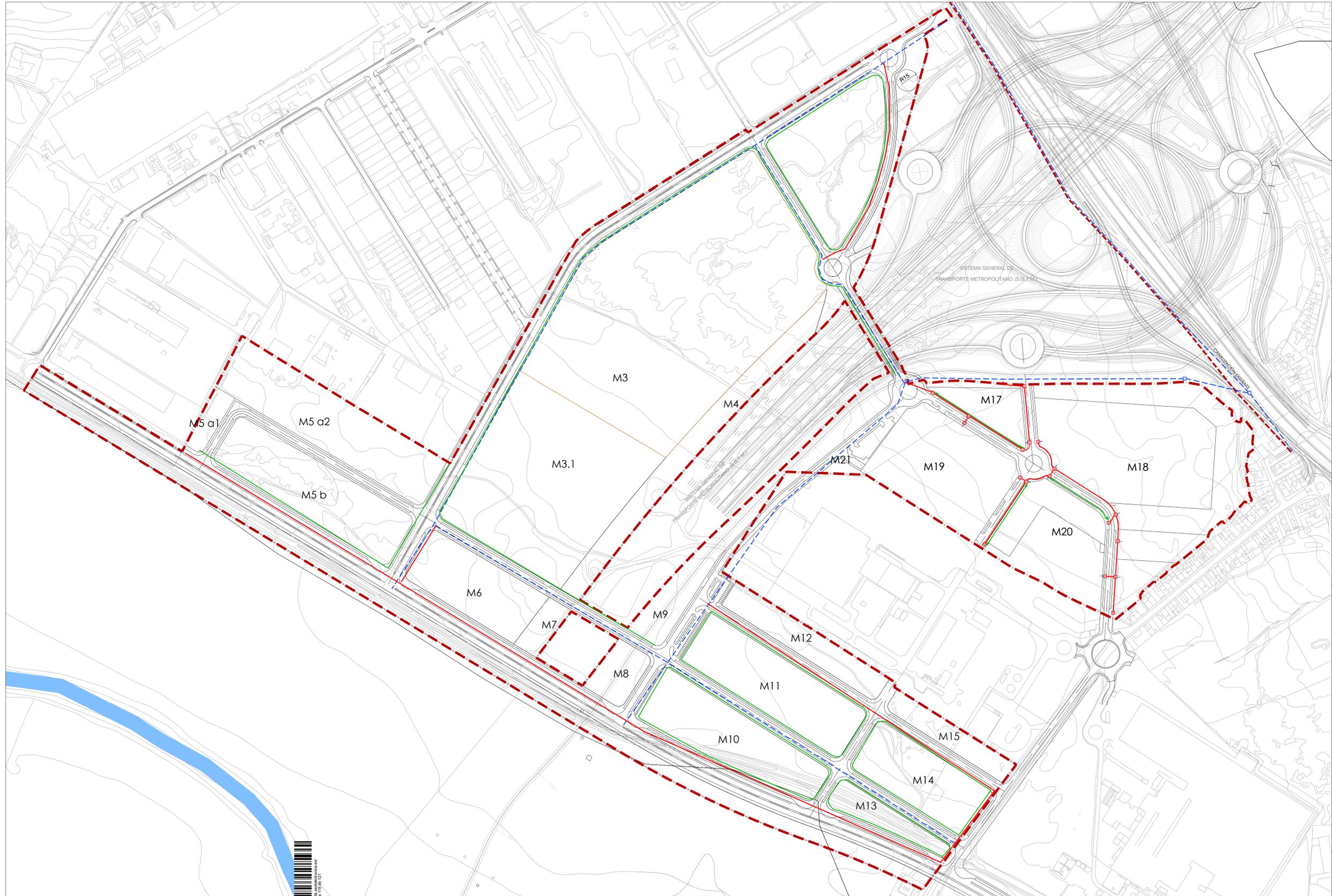




LEYENDA ALUMBRADO	
	BÁCULO
	LIMITE PPO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN S.U.O.-15 (S.U.N.P.-7 CRISTALERÍA-CARBONERÍA)
 SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA-MÁLAGA KM 106, ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA) 4º TEXTO REFINIDO
 PLANO: ORDENACIÓN DE ALUMBRADO ESCALA: 1/2500 PLANO Nº
 PROMOTOR: AQUILA ARQUITECTO ARQUITECTO: D. MANUEL MAYO RÚA Nº Colegiado: 3.662 COA SEVILLA FECHA: MARZO 2022 **4.4**





LEYENDA TELEFONÍA

- RED PRINCIPAL PRISMA 12C. Ø110mm
- RED SECUNDARIA PRISMA 4C. Ø110 (ARQUETA TIPO D)
- - - CANALIZACIÓN PROYECTADA 2C. Ø110mm+TRITUBO (Ø40mm)
- - - CANALIZACIÓN PROYECTADA 2C. Ø63mm
- RED DE DISPERSIÓN PRISMA 4C. Ø63mm
- - - ACOMETIDA PROYECTADA 1C. Ø63mm

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUO-15 (SUNP-17 CRISTALERÍA-CARBONERÍA)
 SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA-MÁLAGA KM 106, ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA) 4º TEXTO REFUNDIDO
 PLANO: ORDENACIÓN INSTALACIÓN DE TELEFONÍA ESCALA: 1/2500 PLANO Nº
 PROMOTOR: AQUILA ARQUITECTO: FECHA: MARZO 2022 4.5
 D. MANUEL MAYO RÚA Nº Colegiado: 3.662 COA SEVILLA



RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA MANZANA M3 DEL ÁREA SUO-15 (SUNP-I7 “CRISTALERÍA-CARBONERÍA), ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

1 CONTENIDO Y ALCANCE DEL RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone expresamente en su apartado 3 lo siguiente:

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

Asimismo, la Ley 2/2002 de 31 de enero, de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), en su artículo 19.3, dispone:

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.*

En cumplimiento de los citados preceptos, se redacta este documento, que constituye el **Resumen Ejecutivo** de la Modificación Puntual de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial de Ordenación de la Manzana M3 del Área SUO-15 (SUNP-I7 “Cristalería-Carbonería), Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

2 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la modificación se corresponde con el área SUO-15 del sector denominado en el PGOU como SUNP I7 “Cristalería-Carbonería”. Es un sector ya urbanizado en su totalidad.

Referencia catastral: 5088201TG4458N0001SH y 5088202TG4458N0001ZH.



3 OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial de Ordenación del Área SUO-15 (SUNP-I7 “Cristalería-Carbonería”), tiene como objetivo eliminar, en las manzanas de industrial extensiva, la limitación superior de superficie que existe en las condiciones de los minipolígonos industriales y así poder aumentar la superficie de las parcelas de éstos, con el fin de dar la opción de albergar usos logísticos diversos en parcelas de tamaño superior a 20.000m² y así poder destinar estas parcelas a la ubicación de naves logísticas relacionadas con el e-commerce.

4 PLANOS

Se acompañan foto, plano de situación y plano de las parcelas afectadas:

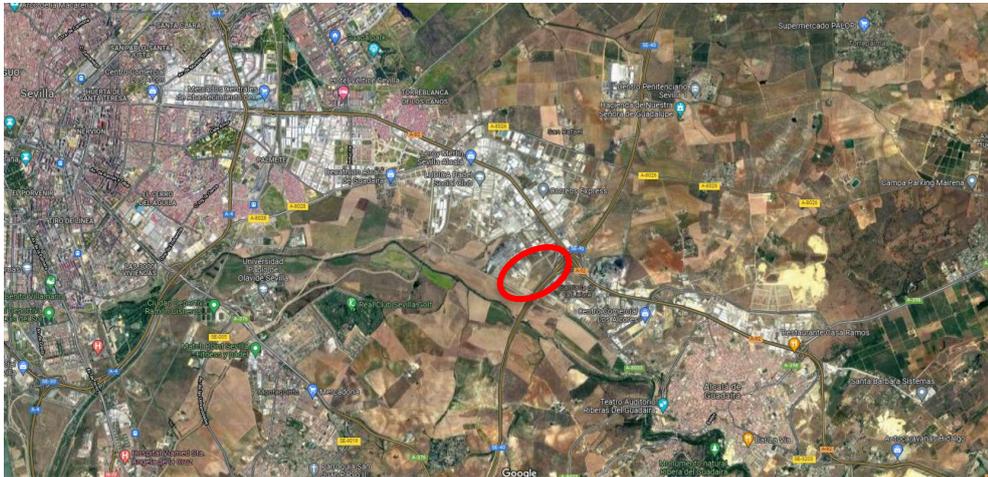
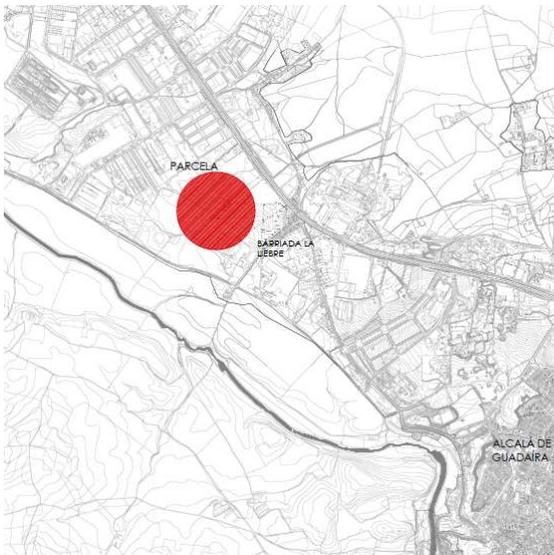
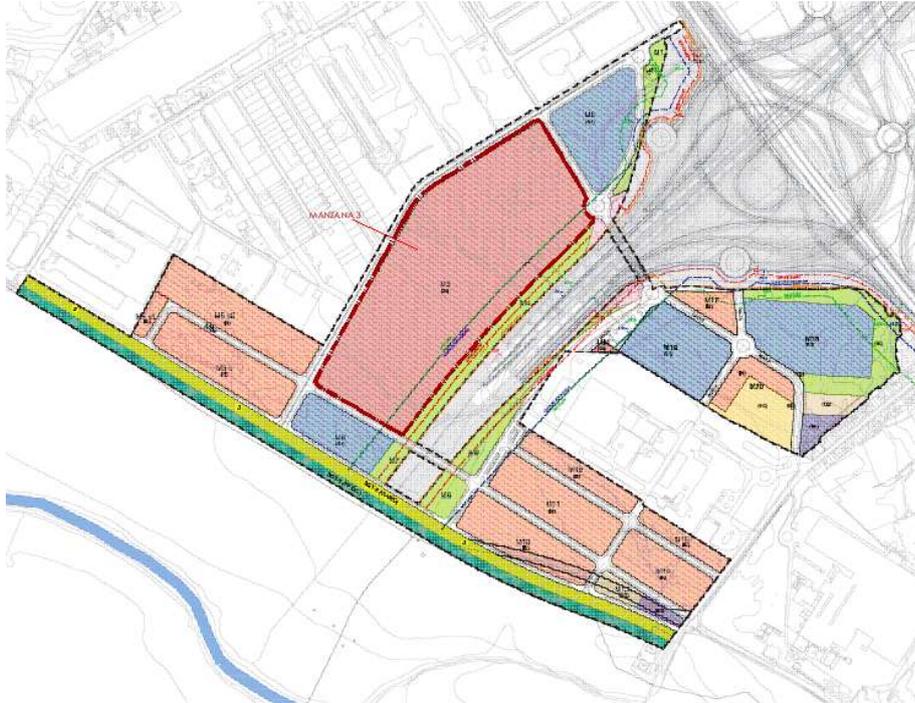


FOTO AÉREA DEL EMPLAZAMIENTO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL



PLANO DE SITUACIÓN





PLANO CON PARCELA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

En Alcalá de Guadaíra, marzo de 2022

El Arquitecto:

D. Manuel Mayo Rúa
Colegiado nº 3.662 COAS

