

1. INTRODUCCIÓN. DATOS GENERALES.

1.1. OBJETO.....	4
1.2. LEGITIMACIÓN URBANÍSTICA.....	4
1.3. PROMOTOR.....	5
1.4. REDACTOR.....	5
1.5. OBJETIVOS.....	5
1.6. DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO TERRITORIAL. LINDEROS.....	7
1.7. DOCUMENTACIÓN.....	7

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	8
2.2. USOS, EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN.....	8
2.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	8
2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	9
2.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	10

3. ORDENACIÓN

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	11
3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.....	12
3.3. ESTRUCTURA GENERAL PROPUESTA. RED VIARIA.....	13
3.4. USOS DEL SUELO.....	14
3.4.1. USO INDUSTRIAL.....	14
3.4.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.....	15
3.4.3. USO TERCIARIO.....	16
3.4.4. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....	16
3.4.5. EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL.....	17
3.4.6. PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS.....	17
3.4.7. ACERADOS. PASOS DE CALLES.....	18
3.4.8. RED VIARIA.....	18
3.5. INFRAESTRUCTURAS.....	19
3.5.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	19
3.5.2. RED DE SANEAMIENTO.....	21
3.5.3. INSTALACION DE ELECTRICIDAD.....	22
3.5.4. INSTALACION DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	23
3.5.5. INSTALACIÓN DE TELEFONÍA.....	24
3.5.6. OTRAS REDES Y SERVICIOS PÚBLICOS.....	24
3.5.7. CUALIFICACION Y SIGNIFICACION DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS. VEGETACIÓN.....	24

4. GESTIÓN

4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN. UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	25
4.2. ZONIFICACIÓN. EDIFICABILIDADES. USOS MATERIALIZADOS.....	28
4.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.....	29
4.4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO Y RESERVAS.....	29
4.5. COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR, EL AYUNTAMIENTO, Y AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE LOS SOLARES.....	30
4.6. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS QUE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.....	31
4.7. DISTRIBUCIÓN DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS.....	31

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0001/0089
363-4ºTR-PP

08/008005 - T003

VISADO

18 JUNIO 2009



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

5. PLAN DE ETAPAS.....	31
6. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.	33
6.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN.....	33
6.1.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	33
6.1.2 VALOR DE LOS TERRENOS.....	34
6.1.3 HONORARIOS TÉCNICOS.....	34
6.1.4 GASTOS VARIOS.....	34
6.1.5 GASTOS FINANCIEROS.....	35
6.2. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.....	35
6.3 VIABILIDAD DEL PLAN DE ETAPAS.....	36
7. ORDENANZAS REGULADORAS.....	37

TITULO I - ÁMBITO TERRITORIAL, OBJETIVOS, CONTENIDO, INTERPRETACIÓN DEL PLAN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

CAPITULO 1º ÁMBITO TERRITORIAL. OBJETIVOS. VIGENCIA.
CAPITULO 2º CONTENIDOS, DOCUMENTACIÓN Y CRITERIOS.
CAPITULO 3º TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS.
CAPITULO 4º FUNDAMENTOS LEGALES

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO 1º UNIDADES DE EJECUCIÓN
CAPITULO 2º INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.
CAPITULO 3º PARCELACIONES Y ESTUDIOS DE DETALLE
CAPITULO 4º PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
CAPITULO 5º PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

TITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º GENERALIDADES
CAPITULO 2º CALIFICACIÓN DEL SUELO. APROVECHAMIENTO.
CAPITULO 3º INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

TITULO IV - NORMAS GENERALES.

CAPITULO 1º USOS PORMENORIZADOS
CAPITULO 2º NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.
CAPITULO 3º SUELOS DE TITULARIDAD PÚBLICA Y PRIVADA.

TITULO V – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1º DETERMINACIONES GENERALES.
CAPITULO 2º CONDIC. DE CALIDAD, HIGIENE Y DOT.DE LOS EDIFICIOS
CAPITULO 3º CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
CAPITULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR.



TITULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

CAPITULO 1º GENERALIDADES.
CAPITULO 2º ORDENANZAS POR USOS

ORDENANZA Nº 1: ZONA INDUSTRIAL "I".
ORDENANZA Nº 2: LA ZONA TERCIARIA "T"
ORDENANZA Nº 3: ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL Y ÁREAS
ORDENANZA Nº 4: ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y ÁREAS
LIBRES "ED" Y "AL"

ANEXO:

Modificación puntual del plan parcial S.U.P-I2 "Espaldillas I"
Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Documento con aprobación inicial el 10 de octubre de 2008



1. INTRODUCCIÓN. DATOS GENERALES.

1.1. OBJETO

La presente Modificación de Plan Parcial Industrial "Espaldillas I" SUP-i 2 se realiza para recoger la Modificación puntual del plan parcial del SUP i2 "Espaldilla 1" consistente en la modificación de los artículos 65 y 79 y la introducción de un artículo 80bis en las ordenanzas reguladoras.

Se parte del 3er. Texto Refundido del Plan Parcial S.U.P. – I2 "ESPALDILLAS I" de Mayo de 2008.

La presente Modificación de Plan Parcial tiene como objeto el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística del Sector de suelo urbanizable Programado, denominado en el P.G.O.U Alcalá de Guadaíra (Sevilla), como SUP-I2 " Espaldillas I "

Por tanto, señala la ordenación detallada y completa de los terrenos incluidos en el Sector, con sujeción a lo establecido en la correspondiente Ficha sobre las Condiciones de Desarrollo del Área, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

1.2. LEGITIMACIÓN URBANÍSTICA

La delimitación del actual Sector de suelo urbanizable Programado industrial nº 2, ha sido modificada según Modificación Puntual de P.G.O.U. aprobada definitivamente con fecha 28 de Diciembre de 2.000.

De esta manera se han incorporado parte de terrenos que anteriormente formaban parte de los Sectores de suelo no Programado denominados en el P.G.O.U como SUNP-I11 y SUNP-I6.

El origen de dicha modificación es el especial interés municipal de que se produzca un desarrollo urbanístico rápido del área y junto con las propiedades colindantes posibilitar la creación de una gran manzana industrial para la ubicación de industrias de significativa relevancia.

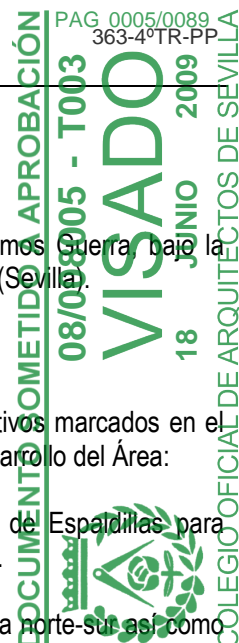
Posteriormente se ha realizado Modificación puntual del plan parcial del SUP i2 "Espaldilla 1" y del plan de sectorización del SUNP i11 "El Cuartel", consistente en apertura de nuevos viarios, ajuste de los previstos por el actual planeamiento, y ajuste de alineaciones y usos de los suelos industriales del área de actuación. Dicha modificación se he realizado sobre suelos con proyectos de urbanización ya aprobados, y ejecutando las obras de urbanización, las cuales se adaptarán a la modificación tramitada.

Se ha realizado también Modificación puntual del plan parcial del SUP i2 "Espaldilla 1" y del plan de sectorización del SUNP i11 "El Cuartel" consistente en apertura de nuevos viarios, ajuste de los previstos por el actual planeamiento, y ajuste de alineaciones y usos de los suelos industriales del área de actuación.

Se realiza ahora una modificación puntual consistente en modificación de los artículos 65 y 79 de las ordenanzas, y en la introducción de un nuevo artículo 80bis en las mismas.

1.3. PROMOTOR

Se realiza el presente documento por encargo de D. Nazario Ordóñez Bayón con C.I.F. 9700717-F, como representante legal de la empresa EXTRUGAL 2 S.L. con C.I.F B-41545120 y domicilio en la parcela 47 del Polígono La Red C/. 9 de Alcalá de Guadaíra – Sevilla, propietario del 60,992% de terrenos afectados por el actual Plan Parcial SUP-I2.



1.4. REDACTOR

El arquitecto colegiado nº1668 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, Manuel Ramos Guerra, bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

1.5. OBJETIVOS

Para la ordenación de la presente Modificación de P.P. se han tenido en cuenta los objetivos marcados en el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra y que se especifican en la Ficha sobre Condiciones de Desarrollo del Área:

- Ordenar para usos industriales y terciarios el área situada al nordeste del cuartel de Espaldillas para recalificar y dar continuidad a las áreas industriales de la Red-Sur y Hacienda Dolores.
- Obtener la parte correspondiente del suelo sobre el que discurrirá la vía estructuradora norte-sur así como las redes de los sistemas generales de agua y saneamiento.

También se han tenido en cuenta para la redacción de la presente Modificación de P.P., las observaciones contenidas en dicha Ficha:

- Deberá canalizarse el arroyo Espaldillas.
- Ejecución de arterias principales de agua en conexión con conducción general existente.
- Ejecución de colector hasta conectar con la existente aguas abajo.
- Ejecución de tramo de línea de alimentación eléctrica hasta conexión con red existente de media tensión.

Además será necesaria la ubicación de una gran manzana que permita la implantación de la actividad industrial de la empresa EXTRUGAL 2 S.L., adjudicataria del concurso tramitado por el Ayuntamiento para la venta de dichos terrenos.

Objeto de la Modificación tramitada que se incorpora al presente documento:

La presente modificación puntual de Plan Parcial Industrial "Espaldillas I" SUP-I2 se realiza para recoger la modificación de los artículos 65 y 79, de las ordenanzas vigentes, así como para añadir un nuevo artículo 80bis.

1.6. DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO TERRITORIAL. LINDEROS

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial están situados en la zona Industrial de Alcalá de Guadaíra existente en la margen derecha de la A-92, limitados al Norte por el Polígono Industrial existente " La Red Sur ", al sur y oeste por terrenos pertenecientes a Sectores de Suelo Industrial no Programados SUNP-I11 y SUNP-I6 y al Este por el límite del Polígono Industrial existente " Hacienda Dolores".

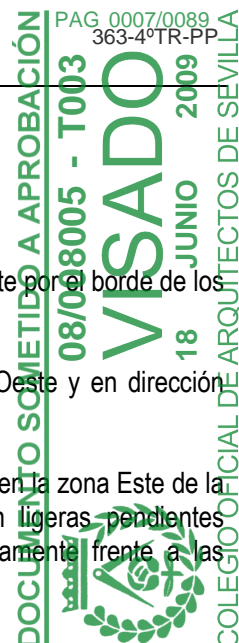
Su delimitación tiene forma irregular y abarca una superficie según levantamiento topográfico de 209.774,00 m2 (veinte hectáreas y noventa y siete áreas y setenta y cuatro centiáreas).

1.7. DOCUMENTACIÓN

De acuerdo con el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, las determinaciones del Plan Parcial se desarrollarán en los siguientes:

- 1º MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 2º MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 3º MEMORIA DE ORDENACIÓN
- 4º MEMORIA DE GESTIÓN
- 5º PLAN DE ETAPAS
- 6º ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
- 7º ORDENANZAS REGULADORAS
- 8º NOTAS REGISTRALES
- 9º PLANOS DE INFORMACIÓN
- 10º PLANOS DE ORDENACIÓN





2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

La forma irregular de la delimitación del Sector, está configurada en sus linderos Norte y Este por el borde de los Polígonos Industriales consolidados de " La Red Sur " y "Hacienda Dolores"

La mayor longitud de la finca (aproximadamente 1000 mts) se sitúa en dirección Este/Oeste y en dirección Norte/Sur, la dimensión es mucho más reducida.

Elemento estructurante de su topografía es el trazado del arroyo de El Cerero que discurre en la zona Este de la actuación, de manera que su topografía se puede considerar bastante uniforme con ligeras pendientes descendientes hacia dicho trazado, alcanzando cotas mínimas de 44,50 m aproximadamente frente a las máximas que alcanzan los 50 mts en la zona Norte del Sector.

2.2. USOS, EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN

El terreno incluido en el presente Plan Parcial carece de arbolado, y se trataba en su mayoría de explotaciones agrícolas con cultivos de secano, actualmente en barbecho.

Las únicas edificaciones existentes consisten en las oficinas y anexos de una Empresa de reciclaje de chatarra, situada al Nordeste con fachada al viario de acceso al Polígono Industrial de " Hacienda Dolores".

2.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los accesos actuales a los terrenos objeto del presente Plan Parcial, se producen a través de los viales existentes en los límites de los Polígonos Industriales adyacentes; por una parte el vial longitudinal borde del Polígono al Norte "la Red", y por otra el vial principal del Polígono "Hacienda Dolores" al Este.

A continuación se describen las Infraestructuras existentes en la zona:

ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Los viales que bordean los límites del Plan Parcial, contienen redes de abastecimiento de agua.

Por el vial Norte discurre una red de 250 mm de diámetro que abastece al Polígono " La Red" y por el vial Este en el Polígono Industrial " Hacienda Dolores " discurren dos conexiones de 800 y 250 mm de diámetro respectivamente. Además a través del viario que discurre desde la A-92 cercana al trazado del arroyo penetra una red de 150 mm de diámetro.

SANEAMIENTO:

Al Norte, sobre el viario límite del Polígono Industrial " La Red " discurre un colector de diámetro 1.100 al Este, sobre el viario límite del Polígono Industrial " Hacienda Dolores " discurre un colector de diámetro 1.200 mm y sobre el viario procedente de la A-92 se ha ejecutado un nuevo colector de diámetro 1800 mm

Los terrenos son cruzados desde la Red hasta el arroyo del Cerero por un colector de diámetro 1.300.

ELECTRICIDAD:



Anexo al viario límite con el Polígono Industrial " La Red " existe un centro de transformación del que parten distintas líneas de media tensión sobre los viales existentes. Además existen diversas redes de alta tensión sobre los terrenos que bordean el Plan Parcial.

TELEFONÍA:

Actualmente existen redes subterráneas bajo todos los viales que rodean al Plan Parcial.

ALUMBRADO PÚBLICO:

Igualmente todos los viarios que limitan el Plan Parcial con los Polígonos Industriales existentes poseen redes de Alumbrado Público renovadas a través de las obras de Rehabilitación de iniciativa municipal que se están llevando a cabo en dichos Polígonos Industriales.

GAS:

En el viario principal de " Hacienda Dolores" se localiza una conducción de gas que actualmente da suministro a diversas empresas.

En la documentación gráfica adjunta se reflejan las redes de infraestructuras próximas a la zona que abarca el presente Plan Parcial.

2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

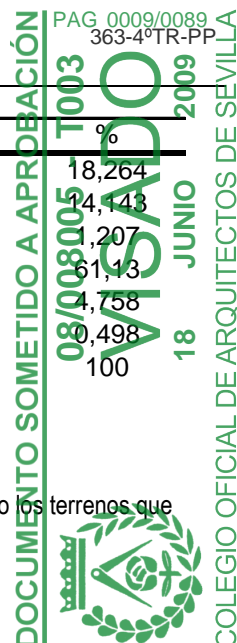
Según levantamiento topográfico realizado recientemente la superficie total que abarca el presente Plan Parcial es de 209.774,00 m2.

Para establecer con mayor claridad la delimitación de las propiedades de los terrenos se han comprobado tanto las superficies obtenidas del Catastro Municipal de Alcalá de Guadaíra, como los datos aportados por las respectivas Notas Registrales y posteriormente se han constatado las superficies con el levantamiento topográfico de la zona teniendo en cuenta los límites físicos existentes (arroyo, rallados, cerramientos etc.) que separan las distintas propiedades.

De esta manera se han establecido las cinco propiedades que actualmente participan del Plan Parcial, teniendo en cuenta que hemos de descontar la superficie que el Arroyo del Cerero, cuya superficie de trazado se mantendrá en la ordenación del Plan Parcial.

Las propiedades con sus superficies y porcentajes de participación quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN:	209.774 M2
-----------------------------------	------------



	Propiedad M	%
Siderurgica	38.314	18,264
Quintero	29.668	14,143
Ayuntamiento	2.531	,207
Extrugal	128.235	61,13
CIMJA (**)	9.982	4,758
Otros*	1.044	0,498
Superficie Total	209.774	100

* Superficie Reservada para el trazado del arroyo del Cerero

** Arena Universal de Construcciones y Servicios S.L. es propietario en virtud de haber adquirido los terrenos que inicialmente eran propiedad de la entidad CIMJA

2.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Planeamiento base del municipio de Alcalá de Guadaíra es el P.G.O.U. aprobado definitivamente por resolución al Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en fecha 21 de Marzo de 1.994.

Una vez aprobada la Modificación Puntual a la que se hace referencia en el punto 1.2 de la presente memoria, la totalidad de los terrenos incluidos en el Plan Parcial SUP-I2 estarían clasificados en el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra como Urbanizables Programados.

Dicho Plan General, establece los instrumentos de Planeamiento para el desarrollo urbanístico de dicho Sector: Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, además de las determinaciones establecidas en la ficha que establecen las Condiciones de Desarrollo del Área SUP-I2, que queda definitivamente planteada tras las dos modificaciones Puntuales tramitadas.

SECTOR: SUP – I2 "ESPALDILLAS I"

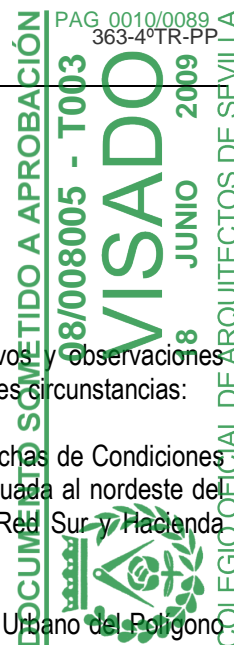
SUPERFICIE TOTAL 20,9774 Ha

CLASIFICACIÓN –

SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO INDUSTRIAL
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL
 SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
 PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

Los objetivos y observaciones marcadas así como las condiciones de edificabilidad y cesiones mínimas quedan reflejadas en la ficha adjunta.

No obstante, además de las condiciones establecidas en el P.G.O.U, será necesario establecer distintas Unidades de Ejecución que programen y garanticen la gestión de ejecución del Plan Parcial, siendo condición necesaria la justa equidistribución de cargas y beneficios entre las distintas Unidades de Ejecución programadas.



3. ORDENACIÓN

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

En la Ordenación propuesta para el Sector SUP-I2, se recogen además de los objetivos y observaciones indicadas en la ficha del P.G.O.U sobre las Condiciones de Desarrollo del Área, las siguientes circunstancias:

-Permitir la continuidad de uno de los objetivos que el P.G.O.U. vigente establece en las fichas de Condiciones de Desarrollo del Área S.U.P. – I2; " ordenar para usos industriales y terciarios el área situada al nordeste de cuartel de Espaldillas para recualificar y dar continuidad a las áreas industriales de la Red Sur y Hacienda Dolores".

-Permitir la creación de una fachada de uso industrial a la vía que limita el actual Suelo Urbano del Polígono Red con estos terrenos, que de otra forma quedaría lindando con un suelo no desarrollado urbanísticamente y con una fuerte vocación para la implantación industrial.

-Permitir la implantación de la actividad productiva propuesta dentro de una manzana de uso industrial con suficiente dimensión para los requerimientos de superficie y relaciones funcionales de la misma, y así posibilitar la localización de las cesiones y reservas en otras parcelas incluidas en la reordenación de este nuevo Sector S.U.P.-I2.

-Cumplir el objeto del contrato establecido en el Pliego de Cláusulas del Concurso tramitado para la Reserva de venta de tres parcelas en los terrenos de " Espaldillas ", que fue adjudicado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra a la empresa EXTRUGAL 2 S.L. que promueve el presente Plan Parcial.

- Apertura de nuevos viarios, ajuste de los previstos por el actual planeamiento, y ajuste de alineaciones y usos de los suelos industriales del área de actuación", cuyo objetivo era:

- a) Ajustar los viarios previstos de conexión entre los sectores de la Unidad de Ejecución nº 4 del Plan Parcial SUP-i2 "Espaldillas I", con los de la Unidad de Ejecución nº 1 y 2 del Plan de Sectorización Ordenado SUNP-i11 "El Cuartel".
- b) Creación de rotonda de enlace entre el suelo urbano consolidado del Polígono La Red, UE-8 y SUP i2
- c) Trazado de nuevo viario de carácter secundario.
- d) Reordenar las zonas susceptibles de edificación, una vez ajustados los viarios previstos y futuros, estableciendo las condiciones de edificabilidad y la línea de edificación y condiciones de ocupación, con objeto de configurar la zona edificable de uso industrial y con ello dejarla determinada.
- e) Ajuste de las ordenanzas de las zonas afectadas, y modificación de las ordenanzas del uso industrial del SUP-i2, y del uso Industrial y Terciario de la SUNP-i11 para su ajuste de las actuales necesidades de diseño.

La última modificación tramitada ha consistido en: Modificación de las ordenanzas reguladoras del SUP-i2.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

Desde la contratación del documento hasta la propuesta definitiva que se expone, se han seguido diversas reuniones con la entidad encargante y con los representantes municipales, que han llevado a la eliminación de otras distintas soluciones y a la depuración de la ordenación resultante.

Por tanto, la solución propuesta responde a los condicionantes, determinaciones y criterios expuestos en el apartado anterior.

Además como ya se ha señalado, se han tenido en cuenta las determinaciones exigidas en el citado contrato de adjudicación establecido entre el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y la empresa EXTRUGAL 2 S.L.

Modificación que dio lugar al 3er texto refundido: ordenación de la zona de la manzana nº 4 y 5 del Plan Parcial SUP i2 y la manzana M-2 del Plan de Sectorización Ordenado SUNP-i11 con apertura de viarios y cambio de ubicación de los usos actualmente asignados por los planes que le afectan.

Esta modificación queda recogida en el presente documento en su incidencia en el ámbito del SUNP-i11 y cuya descripción queda detallada de acuerdo con lo siguiente (Se especifica tanto su incidencia en el ámbito SUNP-i11 como en el SUP-i2, al tener carácter de acción conjunta en ambos sectores):

Se alinea el viario nº 4 del sector SUNP-i11 con el viario del SUP-i2 que conecta con el suelo Urbano del polígono La Red. Consiste el ajuste del viario que conecta ambos sectores con la sección del sector P.S.Or.SUNP-11 de 37,70 m. siendo su sección de 7+ 7 metros de calzada, 2,5+ 2,5 de acerado y 2,25+ 2,25 de aparcamientos, junto acerados, y en zona central doble aparcamiento en espina de pez y zona libre entre ellos con un total de 13,20m.

Se abre nuevo viario paralelo al indicado en el apartado anterior, con el objeto de desarrollar nueva manzana para uso preferentemente Industrial Intensivo en la zona del SUP-i2.

Se regulariza el borde de manzana nº 4 del P.P.SUP-i2 para ajustar los viarios que se configuran presentando continuidad entre el Polígono Fridex, y las calle nº 3 del P.S.Or. SUNP i11

Se crea rotonda para regularización del tráfico en la confluencia de la vía principal del Polígono La Red, con el viario de nueva ejecución del sector de la UE-8, y el viario del SUP-i2 que conecta con el sector SUNP i11

Dentro del área de actuación se prevé la instalación de centros de transformación que se situaran en la zona de mediana del viario de conexión con SUNP-111, siguiendo los criterios del P.S.Or. SUNP i11

Se remodela el suelo urbano resultante tras la pérdida de los espacios libres de carácter privado y parte del suelo urbanizable en desarrollo tanto del sector SUP i2 como del sector SUNP i11.

Se adaptan las edificabilidades al suelo disponible, ajustando en su caso las alineaciones.

La manzana M-4 del P.P. SUP-i2 de uso Industrial Intensivo 2 pasa de una superficie 8.405,54 m2, a una superficie neta de 8.389,78 m2



La manzana M-5 del P.P. SUP-i2 de uso Industrial Intensivo 2, se divide en dos zonas pasando de una superficie 8.529,06 m², a una superficie neta de 6.646,94 m², dividido en dos nuevas zonas con una superficie la zona M-5a de 3.970,42 m² y la M-5b de 2.676,52 m². Con la creación de la nueva manzana se realiza apertura de nuevo vial de de 16 m. siendo su sección de 7 metros de calzada, 2+2 de acerado y 2,5+2,5 de aparcamientos.

Las áreas libres de la M-4 y M-5 del P.P. SUP-i2, con una superficie de 2.710,09 m², pasan a formar parte del viario público de la zona.

La manzana M-2 del P.S.Or - SUNP-i11 de uso Industrial Extensivo pasa de una superficie 3.627,95 m², a una superficie neta de 3.142,33m², distribuidos en suelo Industrial de uso Extensivo en una superficie de 2.404,00 m², y una superficie de 738,33 m² de uso Industrial Intensivo.

Se procede a un ajuste de límites entre los dos sectores.

Se modifican las ordenanzas que afectan a los usos Industriales, y a los usos terciarios para ajustarlos a las necesidades de desarrollo de ambos sectores.

La modificación puntual aprobada inicialmente el 10 de octubre de 2008 que da lugar a este 4º texto refundido, introduce modificaciones en los artículos 65 y 79 y un nuevo artículo 80bis de las ordenanzas reguladoras.

3.3. ESTRUCTURA GENERAL PROPUESTA. RED VIARIA

La red viaria general propuesta es consecuencia directa de los objetivos y criterios señalados en los puntos anteriores, estableciéndose a su vez distintas subáreas de desarrollo que delimitan las correspondientes Unidades de Ejecución.

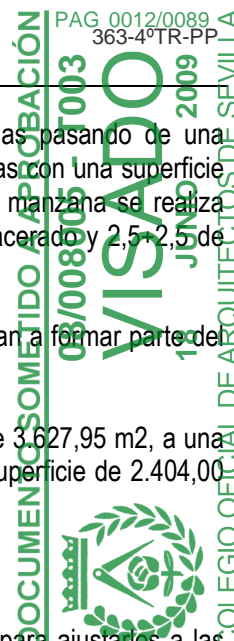
A continuación se especifica la red viaria proyectada, así como ubicación y dimensiones:

- Se establece un viario estructurante Norte-Sur con una dimensión de 30m tal como indica el P.G.O.U., hasta su encuentro con la zona libre de protección donde se desdobra en dos direcciones de 16 mts de ancho respectivamente, dejando una zona libre intermedia.
- La vía estructurante, Este-Oeste, interna de la ordenación se proyecta con una dimensión de 26 mts. de anchura tal como indica el P.G.O.U.
- El resto de viario se proyecta con una dimensión de 16 mts, compuesto por calzada de 7 mts, aparcamiento de más de 2 mts a ambos lados, y acerados de 2mts,

El viario propuesto se adapta convenientemente a la topografía actual, presentando pendientes inferiores al 3%.

La conexión entre las vías proyectas se realiza teniendo en cuenta su carácter y situando rotondas en los encuentros del viario principal.

Dada la localización de zona libre entorno al viario estructurante Norte-Sur, la situación de los usos terciarios se ha trasladado convenientemente a la zona de transición entre la otra gran zona libre y el resto de suelo de uso industrial al Oeste de la actuación.



Se alinea el viario nº 4 del sector SUNP-i11 con el viario del SUP-i2 que conecta con el suelo urbano del polígono La Red. Consiste el ajuste del viario que conecta ambos sectores con la sección del sector P.S.Or.SUNP-11 de 37,70 m. siendo su sección de 7+7 metros de calzada, 2,5+2,5 de acerado y 2,25+2,25 de aparcamientos, junto acerados, y en zona central doble aparcamiento en espina de pez y zona libre entre ellos con un total de 13,20m.

Se abre nuevo viario paralelo al indicado en el apartado anterior, con el objeto de desarrollar nueva manzana para uso preferentemente Industrial Intensivo en la zona del SUP-i2.

Se regulariza el borde de manzana nº 4 del P.P.SUP-i2 para ajustar los viarios que se configuran presentando continuidad entre el Polígono Fridex, y las calle nº 3 del P.S.Or. SUNP i11

Se crea rotonda para regularización del tráfico en la confluencia de la vía principal del Polígono La Red, con el viario de nueva ejecución del sector de la UE-8, y el viario del SUP-i2 que conecta con el sector SUNP i11

3.4. USOS DEL SUELO

Tratándose de un Plan Parcial Industrial, el uso predominante será este, no obstante se respetan las reservas mínimas de suelo para equipamiento social y deportivo, además de incluir suelo de uso terciario, tal como marcan las Condiciones de Desarrollo del Área SUP-I2.

3.4.1. USO INDUSTRIAL

Se establecen cinco manzanas de uso industrial cuyas superficies se exponen a continuación:

MANZANA	SUPERFICIE (m2)
MANZANA INDUSTRIAL M1*	73.854,43
MANZANA INDUSTRIAL M2	14.769,06
MANZANA INDUSTRIAL M3	22.788,42
MANZANA INDUSTRIAL M5	14.696,37
MANZANA INDUSTRIAL M4	8.389,78
MANZANA INDUSTRIAL M5a	3.970,42
MANZANA INDUSTRIAL M5b	2.676,52
TOTAL SUPERFICIE DE USO SUELO INDUSTRIAL	141.145,00

**En la manzana M1 está incluida una superficie de 1.808,56 m2 destinada a áreas libres privadas.*

La superficie edificable de las distintas manzanas de uso industrial contenidas en el presente P.P, está condicionada por varios factores entre otros: edificabilidad máxima y mínima establecida para dicho uso, edificabilidad máxima del Sector (en M2), aprovechamiento total del Sector (en u.a).

Se definen tres distintos usos pormenorizados dentro de la clasificación general del uso industrial, cuyas ordenanzas específicas se expondrán posteriormente.





De esta manera se establecen la siguiente clasificación de usos industriales pormenorizados con sus respectivas edificabilidades:

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (M2)	COEF. DE EDIF.	EDIFICABILIDAD TOTAL
M1*	IND. INTENSIVA (GRADO 1)	72.045,87	0,7580000	54.640,77
M2	IND. EXTENSIVA	14.769,00	0,6000000	8.861,40
M3	IND. EXTENSIVA	22.788,42	0,6950000	15.837,95
M5	IND. INTENSIVA (GRADO 2)	14.696,37	0,9623228	14.142,65
M4	IND. INTENSIVA (GRADO 2a)	8.389,78	1,0551080	8.852,42
M5a	IND. INTENSIVA (GRADO 2b)	3.970,42	1,1604100	4.607,32
M5b	IND. INTENSIVA (GRADO 2c)	2.676,52	1,0600000	2.837,11
TOTAL		139.336,38		109.749,32

Como se puede comprobar se establecen edificabilidades de industria intensiva y extensiva que respetan los valores máximos y mínimos establecidos en las Condiciones de Desarrollo del área:

El suelo de uso industrial se desarrollará sobre la base de las Ordenanzas de la edificación que posteriormente se expondrán.

	EDIFICABILIDAD Establecida en el presente P.P.	MÁXIMA P.G.O.U	MÍNIMA P.G.O.U
Industria Intensiva	85.049,97 m2	107.914	15.416
Industria Extensiva	24.699,35 m2	61.665	0

3.4.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

Las zonas de espacios libres de uso y dominio público se encuentran en dos ubicaciones, por una parte se propone una gran manzana de zona arbolada que proteja el paso del Arroyo del Cerero, así como dos frentes de manzanas industriales que permita además de dicha protección, la separación física de las tres grandes industrias resultantes en la implantación de la ordenación; por otra parte se reserva otra gran zona de espacios libres de uso público en el espacio de transición entre la gran manzana industrial intensiva M-1 donde irá ubicada una única empresa, y las manzanas M-4 y M-5, que aún siendo también de uso industrial intensivo se proyectan para la ubicación de pequeñas y medianas industrias diversas que requieran de una menor ocupación de suelo.

PAG 0015/0089
363-4ºTR-PP
08/0080010 - 003
06 JUNIO 2009
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

De esta manera se sitúan un total de 5 áreas libres públicas delimitadas cuyas superficies son las siguientes:

	SUPERFICIE
AREA LIBRE 1	4.359,64
ÁREA LIBRE 2	5.100,92
ÁREA LIBRE 3	3.278,63
ÁREA LIBRE 4	1.312,45
AREA LIBRE 5	7.302,05
TOTAL SUPERFICIE ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO	21.353,69
ÁREA LIBRE PRIVADA M1	1.808,56
ÁREA LIBRE PRIVADA M2	1.314,66
TOTAL SUPERFICIE ÁREAS LIBRES DE USO PRIVADO	3.123,22

El artículo 45 apartado C de la Sección Segunda del Capítulo V de Reglamentos de Planeamiento de la Ley del Suelo establece que las reservas para parques y jardines públicos debe ser no inferior al 10% de la totalidad de la superficie ordenada, cifra coincidente con la establecida en las Condiciones de Desarrollo del Área:

$$10\% \text{ s/} 209.774 \text{ m}^2 = 20.977,4 \text{ m}^2$$

Por tanto, se cumple con el valor mínimo establecido de cesiones para espacios libres

Todas las áreas libres proyectadas cumplen con las condiciones establecidas en el Art.4 de Anexo al Reglamento de Planeamiento:

-Presentar una superficie no inferior a 1.000 m²

-En su superficie debe poderse inscribir una circunferencia de 30 mts de diámetro mínimo, y en todo caso poseer una superficie superior a 1000 m².

3.4.3. USO TERCIARIO

En la ordenación propuesta se establece una manzana de uso terciario, situada junto a las zonas de cesión de equipamiento. Dicha manzana posee una superficie total de 3.388,24 m² y dado que se le asigna el coeficiente de edificabilidad de 1,64235 su edificabilidad máxima es de 5.564,68 m², valor que se ajusta a los valores de máximos y de mínimos de las Condiciones de Desarrollo del Área.

3.4.4. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

En la ordenación propuesta se reserva una parcela situada junto a la área libre 5, denominada EQUIPAMIENTO DEPORTIVO que posee una superficie de 4.227,28 m² cantidad superior al 2% de la superficie total ordenada: 2% s/ 209.774 = 4.195,48 m², por tanto se cumple con las Condiciones de Desarrollo del Área en cuanto a equipamiento deportivo se refiere.



3.4.5. EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL

En la ordenación propuesta se reserva una parcela situada junto a la área libre 5, denominada EQUIPAMIENTO SOCIAL que posee una superficie de 2.097,74 m², cantidad superior al 1% de la superficie total ordenada. $1\% \text{ s } 209.774 = 2.097,74 \text{ m}^2$, por tanto se cumple con las Condiciones de Desarrollo del Área en cuanto a equipamiento socio-cultural se refiere.

3.4.6. PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS.

Anexos a las vías públicas, se dispondrán zonas de aparcamiento de vehículos en batería con ancho mínimo de plaza de 2,00 m o más, a lo largo de todas las vías incluidas en la ordenación del presente Plan Parcial. Dichos aparcamientos cumplirán con las especificaciones marcadas en el artículo 355. de la Sección 2ª del Capítulo 6 del Título IX de P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

La incidencia de la modificación de mayo de 2008 y apertura de viarios implica un incremento de plazas disponibles en la zona de actuación.

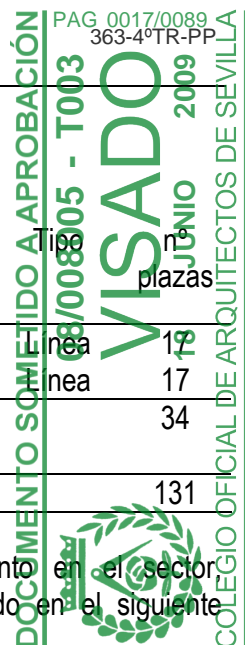
Tanto en el Plan Parcial SUP-i2, como en el Plan de Sectorización Ordenado SUNP-i 11, se recoge la previsión de plazas de aparcamiento en función de la edificabilidad prevista.

Ante la apertura de nuevo viario y de la ampliación del viario de conexión entre el polígono La Red y el Sector SUNP-i 11, se prevé incremento de plazas de aparcamiento que queda recogido en los siguientes cuadros:

- Previsión de plazas de aparcamiento en viario público en la zona afectada por la modificación de mayo de 2008:

Viario conexión La Red&SUNP-i11 (modificado)

Margen	longitud	aprovechamiento zona aparcamiento	longitud útil m	Tipo	nº plazas
MD	88	60%	52,8	Línea	10
	95	100%	95	Batería	38
MI	95	60%	57	Línea	11
	95	100%	95	Batería	38
Total					97



Nuevo viario

Margen	longitud	aprovechamiento zona aparcamiento	longitud m	Tipo plazas	nº
MD	148	60%	88,8	nea	17
MI	148	60%	88,8	nea	17
Total					34

TOTAL previsión plazas aparcamiento en la modificación puntual 131

- La actuación favorece la disponibilidad de plazas de aparcamiento en el sector incrementando la capacidad en 112 vehículos como queda recogido en el siguiente cuadro:

Total plazas aparcamiento consecuencia de la modificación de mayo de 2008:

Plazas previstas antes de la modificación	19
Plazas aparcamiento previstas en la modificación de mayo de 2008	131
Incremento de plazas tras la modificación de mayo de 2008	112

La actual modificación puntual que motiva el 4º texto refundido no modifica la previsión de aparcamientos.

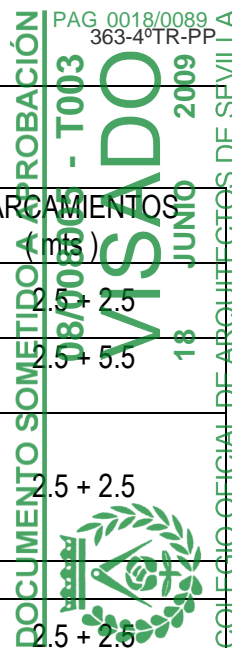
3.4.7. ACERADOS. PASOS DE CALLES.

Según el Art. 352 de la Sección Segunda del Capítulo 6 del Título IX en todo el viario, se establecen Acerados de 2.5 m. y de 3 m en calles de más de 20 m entre alineaciones; asimismo se proyectan pasos de peatones en todos los cruces de calzada.

3.4.8. RED VIARIA.

Sobre la base de las determinaciones sobre vías estructurantes que establece el P.G.O.U., de Alcalá de Guadaíra, se proyecta una red viaria que permita una fácil comunicación entre las distintas zonas industriales, entre estas y los polígonos industriales limítrofes consolidados y por último permitir enlazar con el futuro desarrollo de las áreas no programadas al Sur.

El diseño y dimensiones de la red viaria proyectada se ha realizado teniendo en cuenta las especificaciones del P.G.O.U. en su artículo 352 de la Sección Segunda del Capítulo 6 del Título IX



De esta manera se establecen los siguientes tipos de vías:

RED PRINCIPAL	ANCHO TOT. (m) Entre alineaciones	CALZADA (mts)	ACERADO (mts)	APARCAMIENTOS (mts)
VÍA ESTRUCTURANTE NORTE-SUR	30 mts	7(3,5+3,5)	3+15	2,5 + 2,5
VÍA ESTRUCTURANTE ESTE-OESTE	26 mts	15(7+1+7)	3+3	2,5 + 5,5
VÍAS CONTINUACIÓN DE LA C/ 17 DEL POLIGONO I "LA RED".Y NUEVA Nº 7	16 mts	7 (3.5+3.5)	2+2	2,5 + 2,5
RED SECUNDARIA				
VÍAS INTERIORES DE TRAFICO PESADO	16 mts	≥ 7	2+2	2,5 + 2,5

Además se ajusta el viario nº 4 del sector SUNP-i11 con el viario del SUP-i2 que conecta con el suelo Urbano del polígono La Red. Consiste el ajuste del viario que conecta ambos sectores con la sección del sector P.S.Or.SUNP-11 de 37,70 m. siendo su sección de 7+7 metros de calzada, 2,5+2,5 de acerado y 2,25+2,25 de aparcamientos, junto acerados, y en zona central doble aparcamiento en espina de pez y zona libre entre ellos con un total de 13,20m.

En el proyecto de urbanización correspondiente, se especificarán las características y secciones de las distintas red viaria, para lo cual se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en los artículos 167 y 353 del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

3.5. INFRAESTRUCTURAS

A continuación se describen las características que deben cumplir las infraestructuras cuyo trazado e instalación es obligatorio.

3.5.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

La red de abastecimiento de agua se diseña en anillos cerrados con llaves en todos los cruces, de forma que se pueda independizar por sectores y disponer de servicios alternativos.

La red discurrirá bajo acerado de viario exceptuando el tramo de conexión a la red general. El esquema de su trazado es el reflejado en la documentación gráfica adjunta.

Las normas de diseño y ejecución serán aquellas que aseguren un correcto funcionamiento, recomendándose la aplicación de lo dispuesto en la NTE-IFA.

Asimismo se tendrán en cuenta las prescripciones y determinaciones de la compañía Suministradora EMASESA.

La red de abastecimiento se desarrolla a partir de las distintas acometidas que figuran en la documentación gráfica.

Para el diseño de la red se han de tener en cuenta las especificaciones de los artículos 171 y 172 de la Sección Cuarta del Capítulo 3 del Título VI del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra, cuyas características principales se transcriben:

a) Red de abastecimiento de agua potable

- Consumo medio de 300 l/hab/día
- Consumo mínimo 1 l/segundo/hectárea bruta
- Consumo máximo = consumo medio x 2,4
- Presión mínima en el punto más desfavorable = 1 atmósfera
- Diámetro mínimo de tuberías 80 mm
- Velocidad de cálculo 1m/segundo y menor de 5 atmósferas
- Tuberías de polietileno en diámetro inferior a 150 mm
- Siempre que sea posible se dispondrán convenientemente separadas de los edificios para no afectar a sus cimientos, las tuberías irán bajo las aceras y espacios libre públicos, a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros contada desde la generatriz superior . Si el ancho de las aceras no lo permite se proyectarán en la calzada junto al bordillo. Cuando están sometidas a cargas de tráfico la profundidad mínima será de (1) metro.
- Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la zanja, a una distancia de (1) metro que podrá reducirse a cincuenta (50) centímetros como mínimo cuando este demostrado que no existe riesgo de contaminación.
- En todos los viales se proyectará doble tubería que discurren una por cada acera.
- Se evitará dejar tuberías terminadas en testeros, procurando empalmarlas unas con otras de modo que cierren una malla. En los caso en que no sean posible se dispondrán en el testero desagües o conexiones a las redes de alcantarillado y de riegos respectivamente.
- Las tuberías de diámetro inferior a trescientos milímetros irán alojadas sobre camas de arena de quince centímetros de espesor, pudiéndose reducir a diez centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad
- Una vez colocada la tubería el relleno de las zanjas se compactará por tongadas sucesivas. Las primeras tongadas hasta unos treinta centímetros por encima de la generatriz superior del tubo se harán evitando colocar piedras o gravas con diámetros superiores a dos centímetros, con un grado de compactación no menor del 95% Proctor Normal.
- Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos a la red, y válvulas cada cien metros, pozos de registro en las intersecciones y desagües en los puntos bajos.
- La presión inferior de prueba en zanja de la tubería será tal que se alcance en el punto más bajo del tramo en prueba uno con cuatro veces la presión máxima de trabajo. La presión se hará subir lentamente de forma que el incremento de la misma no supere un kilogramo por centímetro cuadrado y minuto. Una vez obtenida la presión, se parará durante treinta minutos, y se considerará satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acuse un ascenso superior a la raíz cuadrada de "p" quintos (p/5) siendo "p" presión de prueba.



- Después de haberse completado satisfactoriamente la prueba de presión interior deberá realizarse la de estanqueidad. La duración de la prueba será de dos horas, y la pérdida en este tiempo será inferior al valor dado por la fórmula:

$V=KLD$, en la cual

V= pérdida total en la prueba, en litros

L= Longitud del tramo objeto de prueba, en metros

D= Diámetro interior, en metros

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

b) Red de riego e hidrantes contra incendios:

- Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles etc. las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de veinte metros cúbicos por hectáreas. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general o a redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir, se aconseja cuarenta metros como media.
- Como prevención de los incendios se instalarán hidrantes de fuego en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI-91: Deberá disponerse un hidrante cada cinco mil metros cuadrados de superficie edificable neta, para un caudal mínimo de 50 m³/h durante dos horas y 80 mm. de diámetro mínimo.

3.5.2. RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento prevista por este Plan Parcial pretende respetar las condiciones físicas del terreno así como las condiciones exigidas por la Compañía Suministradora EMASESA.

Su completa determinación se establecerá en las distintas fases de aprobación del P.P. y sobre todo en el Proyecto de Urbanización. Las previsiones son las siguientes:

-Se realizará por sistema unitario.

-La velocidad máxima será de 2 m/s. Y la mínima de 0,6 m/s.

-El cálculo de las redes de alcantarillado estimarán los caudales de escorrentía superficial y los de residuales. En ningún caso se admitirán diámetros inferiores a 30 cm., ni pendientes inferiores a 6 por mil.

- Pendiente mínima en ramales iniciales: 1%

El diseño de la red se realiza intercalando pozos de registro y de resalto con los siguientes criterios:

POZO DE REGISTRO:

- Colocados en los cambios de dirección que no puedan resolverse con el giro de los tubos.
- Colocados en la conexión de más de dos ramales y siempre que se produzca cambio de diámetro.
- La distancia máxima entre pozos es de 50 mts. en visitables
- Distancia máxima entre pozos no visitables: 300 mts

POZOS DE RESALTO:

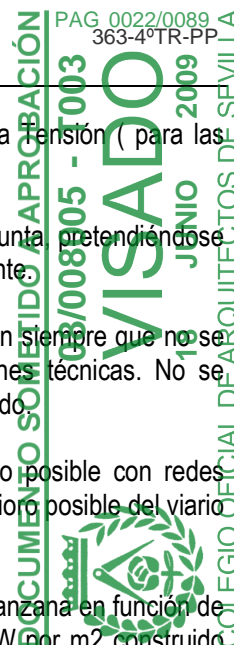
- Colocados en los tramos en los que la disposición normal del tubo se realizaría con tal pendiente que podrían originarse erosiones en el mismo.
- Los imbornales o sumideros colocados en las vías serán de cierre hidráulico directo a pozos de registro, irán provistos de decantadores de arena y el diámetro de la acometida no será inferior a 20 cm. Su separación mínima es de 50 mts.
- En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los ochenta centímetros a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.
- En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis metros cúbicos para las alcantarillas de treinta centímetros y de un metro cúbico para las restantes.
- Para el cálculo del alcantarillado se adaptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento. Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.
- Los conductos se situarán a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento; el punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de uno con veinte metros por debajo de la tubería de la red de distribución.
- No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.
- Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.
- Antes de realizar el relleno de las zanjas se efectuará obligatoriamente la prueba de estanqueidad del conducto terminado.

En las zonas colindantes existen tres colectores: uno situado en el interior del Polígono Industrial " La Red", circular de 100 cm de diámetro, otro que discurre por el viario principal de Polígono Industrial " Hacienda Dolores" y por último el que procede de la zona de "Palillos" que conecta en el primero descrito en la zona de actuación. Todos van a conectar con el conector del Guadaíra.

3.5.3. INSTALACION DE ELECTRICIDAD

La red de distribución de media tensión partirá de la subestación que pretende instalar la Compañía Sevillana de Electricidad en terrenos próximos; y se enlazarán en anillo cerrado los centros de transformación que se ubicarán para abastecer las distintas zonas proyectadas.

Todas las redes tanto de Baja como de Alta tensión serán subterráneas.



Además de los circuitos necesarios para el abastecimiento tanto en Baja como en Media Tensión (para las empresas que lo requieran), se prevén los circuitos correspondientes al alumbrado público.

Los centros de transformación se situarán según esquema en la documentación gráfica adjunta, pretendiéndose ubicarlos de forma equilibrada, para minimizar las caídas de tensión y la densidad de corriente.

Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan sus condiciones técnicas. No se instalarán sobre rasante salvo, excepcionalmente, cuando no puedan resolverse de otro modo.

La red de baja tensión que parte de dichos centros de transformación se trazará en lo posible con redes anulares. Desde estas redes anulares, se podrá suministrar las parcelas con el menor deterioro posible del viario proyectado.

Para el cálculo de la red se tendrá en cuenta la demanda de potencia prevista para cada manzana en función de su uso y edificabilidad; no obstante al menos se deberá partir de una Previsión de 125 W por m² construido según establece el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (MI.BT.010, punto 4.2).

3.5.4. INSTALACION DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se define la red en función del trazado del viario establecido y con dos niveles de encendido distribuidos de manera que al reducir al 50% el consumo, no se pierda la uniformidad de distribución.

El predimensionado de la red de alumbrado se realizará sobre la base de los siguientes criterios:

- Optimización del número de puntos del viario
- Concentración de iluminación en los encuentros.

El cálculo de la red se basará en los niveles medios de iluminación obtenidos mediante la determinación de las curvas isolux. La relación entre la iluminación máxima y mínima (coeficiente de uniformidad) no deberá ser superior a 5 en calles de tráfico importante y 10 para calles de tráfico importante y 10 para calles de tráfico mediano o escaso.

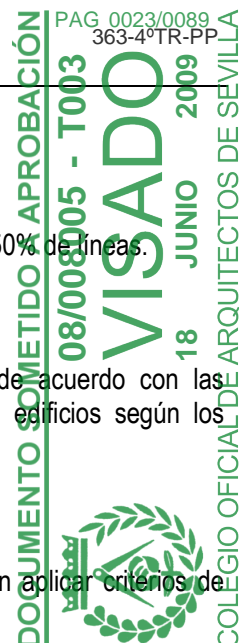
Se prevén circuitos de alumbrado público partiendo de cada uno de los centros de transformación emplazados. No obstante en los Proyectos de Urbanización que se redacte se procederá al cálculo exhaustivo.

Según se recoge en el artículo 176 de la Sección Cuarta del Capítulo 3 del Título VI del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

vías principales	20 lux
vías secundarias e industriales	15 lux
vías peatonales	15 lux

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

El diseño y características específicas de la red quedarán reflejados con el cálculo correspondiente en los respectivos Proyectos de urbanización, debiéndose cumplir las especificaciones que aparecen en artículo 176 referenciado. No obstante, se adjunta en la documentación gráfica, esquema y características de la red de Alumbrado Público propuesta.



3.5.5 INSTALACIÓN DE TELEFONÍA

La red se dimensionará según los criterios de la C.T.N.E., previendo una ampliación de un 50% de líneas.

Todas las líneas serán subterráneas y discurrirán preferentemente por espacios públicos.

El cálculo y dimensionamiento de las redes de alimentación y distribución se hará de acuerdo con las estimaciones de previsión la demanda que correspondan a la categoría y uso de los edificios según los siguientes baremos:

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| - Oficinas | 0,1 a 0,5 líneas / m2 |
| - Locales comerciales | 1 a 2 líneas/local |

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

Además se tendrán en cuenta el resto de condiciones expresadas en el art. 178 del PGOU de Alcalá de Guadaíra.

La red además de las comunicaciones de voz, preverá la de fax e intercomunicación informática.

Para la redacción del proyecto de urbanización se tendrá en cuenta el cumplimiento del REAL DECRETO-LEY 1/1.998, de 27 de febrero, sobre infraestructura comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

El esquema de la red de Telefonía previsto queda reflejado en la documentación gráfica adjunta.

3.5.6. OTRAS REDES Y SERVICIOS PÚBLICOS

Se definirán en el Proyecto de Urbanización correspondiente la previsión específica de las canalizaciones de otras instalaciones y el cumplimiento de las Ordenanzas Municipales; si bien, si se considera adecuado se completará el presente P.P. en las siguientes fases de su tramitación y exposición pública.

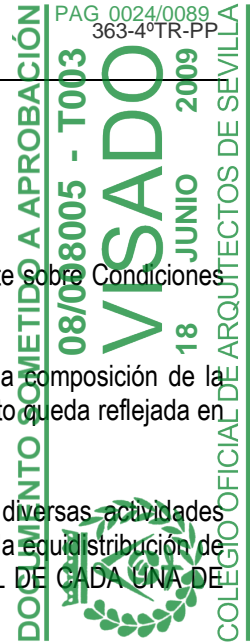
Para la recogida de basura se deberán prever espacios para su ubicación.

3.5.7. CUALIFICACION Y SIGNIFICACION DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS. VEGETACIÓN.

El mobiliario urbano deberá seguir un criterio unitario, especialmente en lo referente a señalización e identificación.

Las áreas libres deberán contener una densa masa verde con árboles de gran porte, manteniendo las especies naturales y autóctonas existentes, de manera que su ordenación interior sea simple, ejecutada con pocos elementos y fundamentalmente basada en una trama de caminos o sendas peatonales que permitan el recorrido y paseo entre dicha masa arbórea. Por tanto, sólo se actuará con plantación arbórea y de vegetación en zonas despobladas de está y siempre intentando adaptarse a la topografía natural existente y utilizando especies naturales autóctonas con las mismas características que en zonas colindantes.

Se tendrán en cuenta las especificaciones que marca el artículo 177 de la Sección Cuarta del Capítulo 3 del Título VI del PGOU de Alcalá de Guadaíra.



4. GESTIÓN

4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El Sistema de actuación será el de Compensación tal como marca el Planeamiento vigente sobre Condiciones de Desarrollo del Área.

Teniendo en cuenta que se trata de un planeamiento de iniciativa privada y en base a la composición de la propiedad del suelo se definen en el Plan Parcial cuatro unidades de Ejecución, cuyo ámbito queda reflejada en la documentación gráfica adjunta (plano " Gestión del Suelo. Unidades de Ejecución ").

Por tanto, la delimitación de las distintas unidades se ha establecido partiendo de las diversas actividades industriales o grandes empresas que preexisten o está prevista su instalación, así como a la equidistribución de beneficios y cargas para las distintas propiedades, así como la AUTONOMÍA FUNCIONAL DE CADA UNA DE ELLAS como se puede comprobar en el Plano nº O5 de la ordenación.

Por tanto, queda resuelta la posibilidad de ejecutar las distintas unidades independientemente si fuera necesario, y por tanto el efectivo desarrollo del Sector.

De esta manera se establecerán cuatro Juntas de Compensación correspondientes a cada una de las Unidades.

A continuación se describen las distintas Unidades de Ejecución planteadas, que cumplen con el artículo 145 del Texto Refundido de la ley del Suelo de 1992.

1) UNIDAD DE EJECUCION 1

Situada al este del Sector, posee una superficie de 30.544,41 m2. Esta Unidad delimita terrenos pertenecientes a tres propietarios y cuyo uso industrial futuro se prevé reservado para dicha propiedad a excepción de viales y reservas para zonas libres. De esta manera queda asegurada tanto la equidistribución de cargas y beneficios como la viabilidad de su desarrollo.

	M2 SUELO	COEF.EDIF.	EDIFI.	COEF.PONDER.	U.A.APRV.REAL
U.E.1					
M3	22788,42	0,6950000	15837,95	0,900000	14254,16
Viarío	3396,35				
Zona Reserva áreas libres	4359,64				
TOTAL U.E.	30544,41				14254,16
A.S.A.			0,90	0,517820	14234,86
Índice aprv. Tipo x Superficie	15816,51		15% Índice aprv.Tipo x Sup		2372,48
			A real - A tipo		-1562,35 < 2372,48
			A real - A.S.A.		19,30



2) UNIDAD DE EJECUCION 2

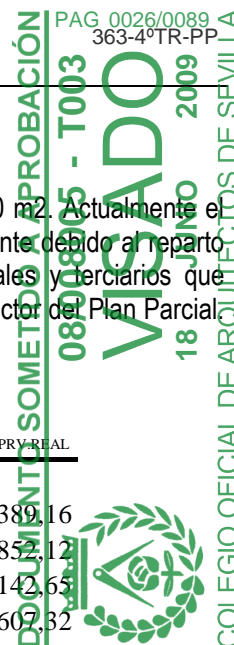
Situada al Sur-este del Sector, posee una superficie de 16.083,66 m2; esta Unidad de ejecución delimita terrenos actualmente pertenecientes a un solo propietario y cuyo uso industrial futuro se prevé para dicha propiedad a excepción de la superficie correspondiente a viales. Igualmente queda asegurada su viabilidad, así como la justa equidistribución de cargas y beneficios.

	M2 SUELO	COEF.EDIF.	EDIFI.	COEF.PONDER.	U.A.APRV.REAL
U.E.2					
Siderúrgica Sevillana S.A.	14769,00	0,6000000	8861,40	0,900000	7975,26
Zona Libre Privada "AL"	1314,66				
TOTAL U.E.	16083,66				7975,26
A.S.A.			0,90	0,517820	7495,60
Indice aprv. Tipo x Superficie	8328,44		15% Indice aprv.Tipo x Sup		249,27
				A real - A tipo	-353,18 < 1249,27
				A real - A.S.A.	479,66

3) UNIDAD DE EJECUCIÓN 3:

Ocupa la gran zona central del Sector; posee una superficie total de 83.275,33 m2 la cual pertenece a una sola propiedad que se pretende instalar en dicha unidad de ejecución en el futuro. Por tanto además de estar delimitada de manera que se produzca un justo reparto de cargas y beneficios, queda asegurado igualmente al desarrollo de esta unidad central, teniendo en cuenta que es la base del contrato suscrito, entre dicha propiedad y el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra en relación al Concurso del que resulto adjudicatario.

	M2 SUELO	COEF.EDIF.	EDIFI.	COEF.PONDER.	U.A.APRV.REAL
U.E.3					
Extrugal 2 S.L.	58339,85	0,7580000	44221,61	1,000000	44221,61
Terciario	2723,00	1,6423500	4472,12	1,200000	5366,54
Viario	9939,02		48693,73		49588,15
Deportivo	1401,95				
SIPS	2097,74				
Zona Reserva áreas libres	6965,21				
Zona área libre privada	1808,56				
TOTAL U.E.	83275,33				49588,15
A.S.A.			0,90	0,517820	38809,47
Indice aprv. Tipo x Superficie	43121,63		15% Indice aprv.Tipo x Sup		6468,24
				A real - A tipo	6466,52 < 6468,24
				A real - A.S.A.	10778,68



4) UNIDAD DE EJECUCION 4

Esta última Unidad limita al Oeste la actuación y posee una Superficie Total de 79.870,60 m2. Actualmente el mayor porcentaje de dicha superficie es propiedad de la empresa Extrugal 2 S.L; no obstante debido al reparto equilibrado de cargas y beneficios dicha unidad contendrá en el futuro usos industriales y terciarios que corresponderán con sus respectivos porcentajes a los distintos propietarios actuales del Sector del Plan Parcial. Además de las reservas de espacios libres, viario y equipamientos.

U.E.4	M2 SUELO	COEF.EDIF.	EDIFI.	COEF.PONDER.	U.A.APRV.REAL
M1	13.706,02	0,7580000	10.389,16	1,00	10.389,16
M4	8.389,78	1,0551081	8.852,12	1,00	8.852,12
M5	14.696,37	0,9623228	14.142,65	1,00	14.142,65
M5a	3.970,42	1,1604100	4.607,32	1,00	4.607,32
M5b	2.676,52	1,0600000	2.837,11	1,00	2.837,11
Terciario	665,24	1,6423500	1.092,56	1,20	1.311,07
Viario	22.912,08		41.920,92		42.139,44
Deportivo	2.825,33				
Zona Reserva áreas libres	10.028,84				
TOTAL U.E.	79.870,60			Aprov. Real =	42.139,44
A.S.A.		0,90		0,517820	37222,73
Indice aprv. Tipo x Superficie	41358,59		15% Indice aprv.Tipo x Sup		6203,79
				A real - A tipo	780,84 < 6203,79
				A real - A.S.A.	4916,70

En el anexo a la presente memoria se recogen la distribución de edificabilidades, usos y unidades de aprovechamiento de las distintas Unidades de Ejecución, así como los correspondientes costes estimados de urbanización.

U.E.	PROPIETARIOS	SUPERFICIE
U.E.1.	Extrugal 2 S.L.	1.979,18
	Quintero	28.251,75
	Otros	313,48
		30.544,41
U.E.2.	Siderurgica	16083,66
		16083,66
U.E.3.	Ayto.	2531
	Extrugal 2 S.L.	80118,44
	Otros	625,89
		83275,33
U.E.4.	Siderurgica	22230,34
	Quintero	1416,25
	CIMJA	9982
	Otros	104,83
	Extrugal 2 S.L.	46137,18
		79870,6
TOTAL		209.774,00



4.2. ZONIFICACIÓN. EDIFICABILIDADES. USOS MATERIALIZADOS.

A) ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. Unidades de Aprovechamiento

SUPERFICIE DELIMITADA SECTOR SUP-I2 209.774,00 M2

	PROPIEDAD M2	%	u.a
Siderurgica	38.314,00	18,26	20.813,58
Quintero	29.668,00	14,14	16.116,76
Ayuntamiento	2.531,00	1,21	1.374,93
Extrugal	128.235,00	61,13	69.662,00
CIMJA	9.982,00	4,76	5.422,59
OTROS*	1.044,00	0,50	567,14
Superficie Total	209.774,00	100,00	113.957,00

* Superficie reservada para el trazado del arroyo de El Cerero.

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR = 113.957 u.a.

ASA = 97.762.65 u.a

CESIÓN DE APROVECHAMIENTO = 16.194.35 u.a.

B) CESIONES OBLIGATORIAS

CESIONES OBLIGATORIAS	%	MÍNIMAS	PROYECTADAS
Áreas libres públicas	10	20.977	21.353,69
Equipamiento deportivo	2	4.193	4.227,28
Equipamiento socio-cultural	1	2.097	2.097,74
TOTAL	13	27.267	27.680,65

C) USOS PORMENORIZADOS

USO	M2 SUELO	COEF. EDIF.	EDIF. M2	COEF.APR.	U.A
Industria Extensiva (M3)	22.788,42	0,6950000	15.837,95	0,90	14.254,16
Industria Extensiva (M2)	14.769,00	0,6000000	8.861,40	0,90	7.975,26
Industria Int.(M1)	72.045,87	0,7580000	54.610,77	1,00	54.610,77
Industria Int.(M4)	8.389,78	1,0551081	8.852,12	1,00	8.852,12
Industria Int.(M5)	14.696,37	0,9623228	14.142,65	1,00	14.142,65
Industria Int.(M5a)	3.970,42	1,1604100	4.607,32	1,00	4.607,32
Industria Int.(M5b)	2.676,52	1,0600000	2.837,11	1,00	2.837,11
Terciario(M6)	3.388,24	1,6423500	5.564,68	1,20	6.677,61
TOTAL	142.724,62		115.314,00		113.957,00

*1. La Edificabilidad total del Sector es $115.314,00 \leq 115.314,00$

*2. El aprovechamiento real total del sector es $113.957,00 \leq 113.957,00$



4.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.

A continuación se exponen los parámetros de aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación y por tanto de titularidad privada, pertenecientes a las distintas unidades de ejecución.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECH,
1	14.234,86
2	7.495,59
3	38.809,47
4	37.222,73
TOTAL	97.762,65

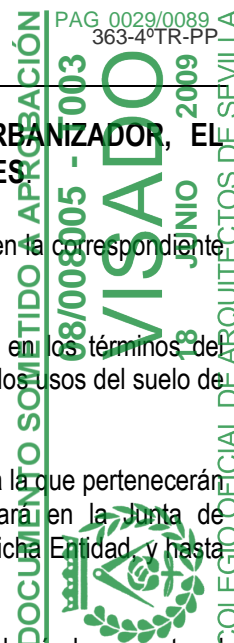
4.4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO Y RESERVAS.

Cesión al Ayuntamiento de Aprovechamiento.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	AROPVECH. U.A.
1	19,30
2	479,67
3	10.778,69
4	4.916,71
TOTAL	16.194,37

Asimismo, los parámetros de cada una de las parcelas resultantes de propiedad pública correspondiente a reservas mínimas para dotaciones locales públicas, quedan reflejados en la siguiente tabla:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	USO	M2 SUELO	
1	Área Libre 1	4.359,64	Reserva obligatoria
2	-	-	-
3	Área Libre 3A+4+5A	6.965,21	Reserva obligatoria
	Equipamiento deportivo	1.401,95	Reserva obligatoria
	Equipamiento Socio-Cultural	2.097,74	Reserva obligatoria
4	Área libre 3B+2+5B	10.028,84	Reserva obligatoria
	Equipamiento deportivo	2.825,33	Reserva obligatoria
TOTAL		27.678,71	
1	Viario	3.396,35	
3	Viario	9.939,02	
4	Viario	22.912,08	
VIARIO		36.247,45	
TOTAL		63.926,16	



4.5. COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR, EL AYUNTAMIENTO, Y AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE LOS SOLARES

La Junta de Compensación será responsable de la urbanización de los terrenos incluidos en la correspondiente Unidad de Ejecución.

El compromiso contraído por la Junta de Compensación como urbanizadora, entendido en los términos del primer párrafo, con los futuros propietarios de solares debe ser principalmente el respeto a los usos del suelo de la parcelación contenida en el Plan Parcial.

Será obligatorio prever la constitución de una Entidad de Conservación de la Urbanización a la que pertenecerán obligatoriamente todos los propietarios. Dicha Entidad de Conservación se contemplará en la Junta de Compensación, por tanto será responsabilidad de la conservación de dicha urbanización dicha Entidad, y hasta su constitución, la propia Junta de Compensación.

La correspondiente Entidad de Conservación (y anteriormente Junta de Compensación), deberá de acometer el mantenimiento y conservación del sistema de áreas libres públicas, red viaria y de aparcamientos, previéndose, no obstante, la posibilidad de derivar parte de dicha conservación a la compañía suministradora correspondiente que gestione el servicio determinado.

Cualquier obligación referente a dicho mantenimiento y /o conservación que deba asumir cada una de las propiedades implicadas, aparecerá registrada en la escritura de transmisión y/o explotación de finca correspondiente.

Asimismo se cumplirán todas las determinaciones al respecto contenidas en el P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

Las obras exteriores a la delimitación del P.P. serán objeto de negociación entre las juntas de compensación y el ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

Compromisos derivados de la modificación de mayo de 2008 :

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 resultantes serán a costa de los propietarios promotores de la presente modificación.
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 pertenezcan.
3. ARENA UNIVERSAL DE CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS asumirá los costes derivados de la ejecución de la rotonda exterior al sector, ubicada en la confluencia del vial B –afectado por la presente modificación- con la Calle La Red 17,
4. Como consecuencia de que la zona objeto de la presente modificación dispone de proyectos de Urbanización aprobados y en ejecución, con carácter previo a la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento, se presentará Reformado Final de Obra que incorpore, además de las variaciones derivadas de la ejecución, las que resulten del ajuste a la modificación que resulte finalmente aprobada.
5. Se procederá la modificación de los correspondientes Proyectos de Reparcelación, a fin de ajustar las superficies y regularizar las fincas resultantes.



4.6. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS QUE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.

Al tratarse de Promotor Privado, deberán de presentarse todas las garantías económicas y los medios económicos dispuestos en los Art.46.c y Art.46.d. del Reglamento del Planeamiento.(El 6%)

4.7. DISTRIBUCIÓN DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS.

A efectos de la correcta distribución de los beneficios y las cargas se aplicará los artículos 153,154 y 155 de Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como el artículo 20 del Capítulo 1 del Título II del P.O.U de Alcalá de Guadaíra.

5.PLAN DE ETAPAS.

Se establecen cuatro etapas para desarrollar el presente P.P., cuya delimitación coincide con las cuatro Unidades de Ejecución establecidas. Los plazos previstos para la Ejecución de cada una de las etapas son las siguientes:

A partir de la finalización y presentación de éste documento durante el presente mes de Noviembre los plazos de TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO estimados son los siguientes:

A) Aprobación Inicial y Exposición Pública	Noviembre	2000
B) Aprobación Provisional e Informe de COPTU	Enero	2001
C) Aprobación definitiva por Pleno Municipal	Enero	2001

Los plazos de GESTIÓN estimados son los siguientes:

D) Estatutos y Bases	en un mes a partir de aprb. def. P.P.
E) Constitución de la Junta de Compensación	en un mes a partir de aprb. def. P.P.
F) Proyecto de Compensación y Urbanización aprob. inicial	en un mes desde la Const. Junta Comp.

Los plazos estimados para las OBRAS son los siguientes:

G) Proyecto de Compensación y Urbanización aprob. definitiva y elevación a escritura pública e inscripción en el registro de la propiedad. (Se utiliza de base de programación secundaria: a.d. P.U.)	en 1 año desde la Const. Junta Comp.
H) Contratación de Obras	en 9 meses desde la Const. Junta Comp
I) Ejecución de Obras de Urbanización	en 2 años desde la Const. Junta Comp

Los plazos estimados para FINALIZACIÓN Y CESIÓN son los siguientes:

- J) Entrega de suelo de cesión obligatoria y gratuita de dotaciones y viales 1 año a partir de aprb. def. Proy. Comp. Segunda de su Elev. a Escr. Púb. e Inscrip.
- K) Venta de parcelas y Edificación no se programa
- L) El plazo para solicitud de licencia de obras a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, será de 8 años.

Ratios de Inversión temporal: En resumen, el grueso de la Inversión se ha de centrar en unos doce meses, entre los años 2000 y 2001.

Para las determinaciones vinculantes de la programación, nos remitimos a los documentos de Planeamiento vigentes y a la Ley de Suelo y su Reglamento.

Incidencia en el Plan de Etapas de la modificación de mayo de 2008:

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 de los planes que la desarrollan, a efectos del Plan de Etapas se establece a partir de las siguientes consideraciones:

Las zonas 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.

La asunción de los costes de desarrollo y obras de urbanización necesarias para la realización de la apertura de los nuevo viarios y ajuste de los existentes, y adecuación de las infraestructuras en su caso ara dotar de todos los servicios a las nuevas parcelas resultares serán a costa de los propietarios promotores de la presente modificación.

Por lo expuesto las obras de urbanización se realizarán a ser posible coincidentes con las del Plan Parcial SUNP-i2 y Plan de Sectorización Ordenado SUNP-i11, incorporándose las obras necesarias en los proyectos de Urbanización que desarrollan el planeamiento, 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 en el caso de haberse llevado a cabo las obras dentro del proyecto de urbanización del sector, en caso de desarrollo posterior de las obras de urbanización de los viarios de nueva apertura se establece que el mismo una vez recepcionadas las obras se incorporarán de forma obligatoria a la correspondiente Entidad de Conservación.

En todo caso los promotores de la presente modificación 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 SUNP-i2 y Plan de Sectorización Ordenado SUNP-i1 que le afecta, y en caso de que las obras de urbanización no queden incorporadas a los proyectos de urbanización que los desarrollan, 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 la nueva parcelación	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

6. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

Desglosamos este estudio en tres aspectos:

- 6.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE ACTUACIÓN.
- 6.2. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN
- 6.3. VIABILIDAD DEL PLAN DE ETAPAS.

6.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN

En cumplimiento de los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento, se hace una previsión de coste de las obras de urbanización y de implantación de servicios.

6.1.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN

Dentro de este apartado incluiremos las Obras Exteriores necesarias para dotar de Servicios al área de actuación y la conexión con el viario general y Urbanización interior.

A) OBRAS EXTERIORES

Rotonda conexión Polígono "La Red"	1.000.000,00pts
Conexión de la red de alcantarillado a la red municipal con la sección suficiente	1.000.000,00pts
Conexión a la red de Media Tensión	1.000.000,00pts
Conexión a la red de abastecimiento de agua existente	1.000.000,00pts
Conexión a la red de telefonía	1.000.000,00pts
Conexión con los viarios perimetrales	2.000.000,00pts



TOTAL COSTE DE OBRA EXTERIOR	7.000.000,00 pts
B) OBRAS INTERIORES	
Explanación, pavimentación, señalización, viario	142.000.000,00 pts
Explanación, pavimentación, zonas libres	62.000.000,00 pts
Jardinería	10.000.000,00 pts
Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios	47.000.000,00 pts
Red de alcantarillado	47.000.000,00 pts
Red de media y baja tensión	40.000.000,00 pts
Red de alumbrado público	15.500.000,00 pts
Red de telefonía	7.000.000,00 pts
Cerramientos dotaciones	4.000.000,00 pts
TOTAL COSTE DE OBRAS INTERIORES	374.000.000,00 pts
IMPORTE TOTAL DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	381.000.000,00 pts
6.1.2 VALOR DE LOS TERRENOS	
209.774 m2 x 2.222 pts/m2 =	466.117.828,00 pts
TOTAL IMPORTE VALOR DE LOS TERRENOS	470.000.000,00 pts
6.1.3 HONORARIOS TÉCNICOS.	
Redacción Plan Parcial, Proyectos de Urbanización, Dirección de Obras, Proyecto de Seguridad e Higiene	30.000.000,00 pts
TOTAL IMPORTE HONORARIOS TÉCNICOS	30.000.000,00 pts
6.1.4 GASTOS VARIOS	
Notaria, Registros y otros gastos	9.000.000,00 pts

6.1.5 GASTOS FINANCIEROS

RESUMEN DE COSTES

I.	OBRAS EXTERIORES E INTERIORES	381.000.000,00 pts
II.	VALOR DE LOS TERRENOS	470.000.000,00 pts
III.	HONORARIOS TÉCNICOS	30.000.000,00 pts
IV.	GASTOS VARIOS	9.000.000,00 pts
V.	GASTOS FINANCIEROS	15.000.000,00 pts

TOTAL COSTES

905.000.000,00 pts

6.2. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

La viabilidad de la actuación desde el punto de vista exclusivo de la economía, independientemente de las razones expuestas en la Memoria es la siguiente:

115.313,96 m2 de edificación susceptible de aprovechamiento privado, para equilibrar 900.000.000,00 Pts. de costes totales, suponen una valoración mínima de 7.804,77 pts/m² de repercusión, cantidad muy inferior a las que en este momento se estiman en el mercado inmobiliario, lo que garantiza la viabilidad de la actuación. Aparte se adjunta informe bancario.

Además el desarrollo del Sector será promovido por empresas de carácter industrial con suficiente y reconocida capacidad económica y productiva para acometer el proceso urbanizador con sus propios medios financieros.

Incidencia de la modificación de mayo de 2008 en el Estudio Económico-Financiero:

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 Parcial SUNP-i2 y Plan de Sectorización Ordenado SUNP-i11 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 en la zona objeto de la modificación. 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 desarrollo del planeamiento que les afecta.



EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN			
1. OBRAS INTERIORES			
		m2	€/m2
1.1. VIARIOS (todos los servicios)	m2	5.094	80,00 €
1,2, Rotonda	m2	1.450	60,00 €
1. TOTAL OBRAS INTERIORES			494.487,20 €
2. HONORARIOS TÉCNICOS			
2.1. Redacción Documentos de desarrollo			8.000,00 €
2.2. Proyectos y D. O. de Urbanización			29.669,23 €
2.3. Control y seguimiento de proyectos y obras			4.944,87 €
2. TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS			42.614,10 €
3. GASTOS VARIOS			
3.1. Notarios, Registros y otros gastos			19.779,49 €
3. TOTAL GASTOS VARIOS			19.779,49 €
RESUMEN COSTES			
1. OBRAS INTERIORES			494.487,20 €
2. HONORARIOS TÉCNICOS			42.614,10 €
3. GASTOS VARIOS			19.779,49 €
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN DERIVADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL			556.880,79 €
Repercusión sobre m2 techo del área de actuación	18.836,12	m2t	29,56 €
Repercusión sobre m2 suelo neto del área de actuación	18.179,05	m2s	30,63 €

Los datos del Plan de Sectorización Ordenado establecen una valoración de 96,28 €/m2 de suelo de parcela neta, que tras las cesiones de aprovechamiento a la administración actuante implica una media de 106,98 €/m2, la cual con la modificación implicara un incremento de 30,63€, lo que nos da un valor de 137,61 € cantidad semejante a la obtenida para promociones similares en este momento en la zona.

Por lo expuesto el valor actual del suelo esta en línea con los valores de mercado, justificándose la actuación por las necesidades de ordenación en base a los intereses de su actuales propietarios y el propio ayuntamiento, siendo la modificación presentada viable económicamente.

6.3 VIABILIDAD DEL PLAN DE ETAPAS

Dado que el Sector se ha delimitado Unidades de Ejecución en función de la propiedad actual y futura de los terrenos y estimado una correcta equidistribución de cargas y beneficios, se considera que queda asegurada la viabilidad del Plan de Etapas.



7. ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

TITULO I - ÁMBITO TERRITORIAL, OBJETIVOS, CONTENIDO, INTERPRETACIÓN DEL PLAN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

CAPITULO 1º ÁMBITO TERRITORIAL. OBJETIVOS. VIGENCIA.
CAPITULO 2º CONTENIDOS, DOCUMENTACIÓN Y CRITERIOS.
CAPITULO 3º TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS.
CAPITULO 4º FUNDAMENTOS LEGALES

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO 1º UNIDADES DE EJECUCIÓN
CAPITULO 2º INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.
CAPITULO 3º PARCELACIONES Y ESTUDIOS DE DETALLE
CAPITULO 4º PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
CAPITULO 5º PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

TITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º GENERALIDADES
CAPITULO 2º CALIFICACIÓN DEL SUELO. APROVECHAMIENTO.
CAPITULO 3º INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

TITULO IV - NORMAS GENERALES.

CAPITULO 1º USOS PORMENORIZADOS
CAPITULO 2º NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.
CAPITULO 3º SUELOS DE TITULARIDAD PUBLICA Y PRIVADA.

TITULO V – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1º DETERMINACIONES GENERALES.
CAPITULO 2º CONDIC. DE CALIDAD, HIGIENE Y DOT.DE LOS EDIFICIOS
CAPITULO 3º CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
CAPITULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR.

TITULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

CAPITULO 1º GENERALIDADES.
CAPITULO 2º ORDENANZAS POR USOS

ORDENANZA Nº 1: ZONA INDUSTRIAL "I".
ORDENANZA Nº 2: LA ZONA TERCIARIA "T"
ORDENANZA Nº 3: ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL
ORDENANZA Nº 4: ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y ÁREAS
LIBRES "ED" Y "AL"

ORDENANZAS REGULADORAS

PREÁMBULO

Se redactan las presentes Ordenanzas con el objeto de completar y desarrollar la regulación del uso de los terrenos y de las edificaciones que en el futuro se implanten dentro de los límites de éste Plan Parcial.

Se cree, por tanto necesario que estas ordenanzas instrumenten la posibilidad de un control de las edificaciones por los Organismos encargados de la concesión de licencia cumpliéndose los parámetros que se recogen en ellas.

Asimismo, éstas Ordenanzas regulan las figuras de planeamiento de desarrollo, proyectos de obras y urbanización y de gestión urbanística que culminan la actuación urbanística del Sector.

El bien hacer de todos los elementos participativos en el desarrollo es fundamental para la eficacia de las mismas.

TITULO I - ÁMBITO TERRITORIAL, OBJETIVOS, CONTENIDO, INTERPRETACIÓN DEL PLAN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

CAPITULO 1º: ÁMBITO TERRITORIAL. OBJETIVOS. VIGENCIA.

Art. 1 APLICACIÓN: Las presentes Ordenanzas Reguladoras afectan a los terrenos que abarcan la totalidad del Ámbito Territorial de éste Plan Parcial según descripción del punto 1.6 de la memoria de Introducción y que a continuación se transcribe.

SECCIÓN 1: ÁMBITO TERRITORIAL. LINDEROS.

Art. 2 DELIMITACIÓN: Los terrenos objeto del Presente Plan Parcial están situados en la zona Industrial de Alcalá de Guadaíra existente en el margen izquierdo de la A-92, limitados al Norte por el Polígono Industrial existente " La Red Sur ", al sur y oeste por terrenos pertenecientes a Sectores de Suelo Industrial no Programados SUNP-I11 y SUNP-I6 y al Este por el límite del Polígono Industrial existente " Hacienda Dolores".

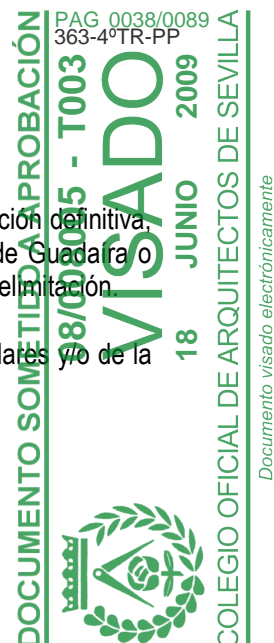
Su delimitación tiene forma irregular y abarca una superficie según levantamiento topográfico de 209.774 m2 (veinte hectáreas y noventa y siete áreas y setenta y cuatro centiáreas)

SECCIÓN 2: OBJETIVOS DE LAS ORDENANZAS.

Art. 3 Las presentes ordenanzas tienen como objetivo el control sobre el diseño tanto de la Urbanización como de las edificaciones del área delimitada, así como de los usos que sobre cada zona se implanten.

Este control incidirá preferentemente en los siguientes aspectos:

- Control del uso y edificabilidad
- Control sobre el diseño
- Control sobre los sistemas locales del área



SECCIÓN 3: VIGENCIA

Art. 4 La vigencia de éste Plan Parcial será indefinida una vez que se produzca su aprobación definitiva, sin perjuicio de que una posible Revisión o Modificación del vigente P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra o nuevo planeamiento contenga determinaciones que afecten a los suelos contenidos en su delimitación.

Las Revisiones y Modificaciones del Plan Parcial se redactarán a instancias de los particulares y/o de la Administración que, en cualquier caso, decidirá sobre su conveniencia.

CAPITULO 2º: CONTENIDOS, DOCUMENTACIÓN Y CRITERIOS.

Art. 5 Los documentos que constituyen este Plan Parcial son:

- MEMORIA DE INTRODUCCIÓN. DATOS GENERALES
- MEMORIA INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- MEMORIA ORDENACIÓN
- PLAN DE ETAPAS
- ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO
- ORDENANZAS
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN

Los distintos documentos de éste Plan Parcial, integran una unidad cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden a conseguir el mejor cumplimiento de sus objetivos generales mencionados en el Preámbulo.

Para la interpretación de los documentos de éste P.P. se seguirán los siguientes criterios:

- a) La Memoria señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.
- b) Los Planos de Información tienen carácter informativo de la situación actual, tanto del medio físico como de las infraestructuras existentes y también de las determinaciones que afecten del planeamiento superior.
- c) Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo.
- d) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del P.P; y prevalecen sobre los restantes documentos.
- e) La Programación o Plan de Etapas tiene carácter preceptivo y establece el orden de ejecución en el tiempo y en el espacio de las determinaciones del Plan.

f) El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las obras de urbanización previstas para la ejecución del P.P. Sus especificaciones son orientativas del volumen de inversión previsto, que se ajustará en la fase de tramitación del Proyecto/s de Urbanización y del Proyecto/s de Compensación.

Todos estos aspectos se desarrollan en los siguientes títulos de este documento.

CAPITULO 3º: TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS.

Art. 6 Todos los conceptos que se utilicen en estas Ordenanzas tendrán el mismo significado que las que están contemplados en el P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra, y en su defecto según lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que la desarrollan.

CAPITULO 4º: FUNDAMENTOS LEGALES

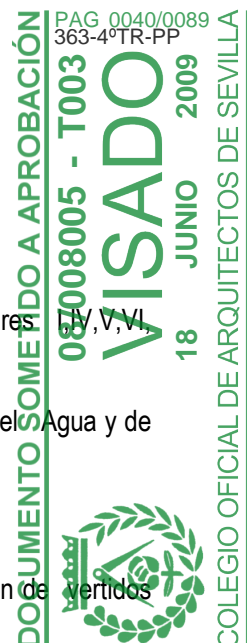
Art. 7 Los fundamentos jurídicos de las presentes Ordenanzas Reguladoras son los siguientes:

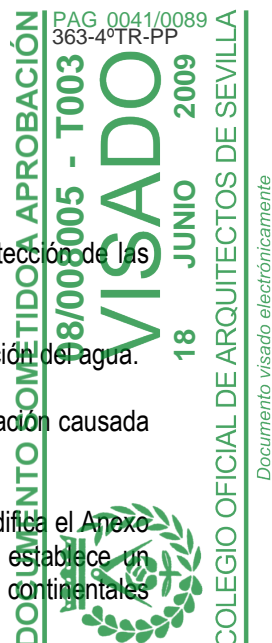
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13-4-1.998.
- Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo
- Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo
- P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra
- El propio Plan Parcial
- Ordenanza Municipal del uso de zonas verdes, o las recogidas en P.P.
- Nomenclátor ampliado y tipificado sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas del Colegio de Ingenieros Industriales de Cataluña.
- Normativa Básica de edificación: CPI-91 Condiciones de protección contra incendios en los edificios.
- Normativa Básica de la edificación CA-88 sobre condiciones acústicas de los Edificios.
- Normativa Básica de la edificación AE-88 sobre Acciones en la Edificación.



AGUAS (BOE)

- Ley 29/85 de Aguas de 2 de Agosto de 1.985
- Real Decreto 49/86. Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Títulos preliminares I, V, VI, y VII).
- Real Decreto 927/1988 de 29 de Julio, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos I y II de la Ley de Aguas.
- Corrección de Errores del R.D. 927/88
- Orden de 23 de Diciembre de 1986, normas complementarias para la autorización de vertidos de aguas residuales.
- Orden de 12 de Noviembre de 1987 sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativas a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.
- Real Decreto 2473/1985 de 27 de Diciembre por el que se aprueba la tabla de vigencia a que se refiere el apartado 3 de la disposición derogatoria de la Ley 29/1985 de 2 de Agosto de Aguas.
- Decreto 24 de Diciembre 1986, nº2618/1986 (Mº Obras Públicas y Urbanismo). AGUAS. Medidas referentes a acuíferos subterráneos.
- Orden de 19 de Diciembre de 1989 por la que se dictan normas para la fijación en ciertos supuestos de valores intermedios y reducidos del coeficiente K, que determina la carga contaminante del canon de vertido de aguas residuales.
- Real Decreto 1602/1989, de 29 de Diciembre, por el que se prorroga, durante el año 1990, la medida primera incluida en el artículo 1º del Real Decreto 2618/1986, de 26 de Diciembre, referente a la gestión de acuíferos subterráneos.
- Orden 13 de agosto de 1.999, publicada BOE 31/08/99, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del P.H.C. del Guadiana I y II, aprobados por Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio.
- Orden de 11/01/00 por la que se corrigen errores de la orden 13/08/99 por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del P.H.C. del Guadiana I y II.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de Modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.





AGUAS (CEE)

- Directiva del Consejo de 17 de Diciembre de 1979 (80/68/CEE) relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación ocasionada por ciertas sustancias peligrosas.
- Resolución del Consejo de 7 de Febrero de 1.983 sobre lucha contra la contaminación del agua.
- Directiva del Consejo, de 4 de Mayo de 1976 (76/464/CEE) relativa a la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas vertidas en el medio acuático de la Comunidad.
- Decisión de la Comisión 90/2/CEE, de 14 de Diciembre de 1989, por la que se modifica el Anexo I de la Decisión 77/795/CEE del Consejo, de 12 de Diciembre de 1977, por la que se establece un procedimiento como intercambio de informaciones relativo a la calidad de las aguas continentales superficiales en la Comunidad. DOCE serie I, nº1, de 4-1-1990.
- Propuesta Directiva del Consejo sobre tratamiento de las aguas residuales municipales. DOCE serie C nº1, de 4-1-1990

RUIDO (BOE)

- Real Decreto 136, de 27 de Octubre, sobre protección de los trabajadores frente a los riesgos derivados de la exposición al ruido durante el trabajo.
- Orden de 17 de Noviembre de 1989 por la que se modifica el anexo 1 del Real Decreto 245/1989, de 27 de Febrero, sobre determinación y limitación de la potencia acústica admisible de determinado material y maquinaria de obra.
- Decreto 2000/1966, de 14 de Julio. Reglamento sobre Perturbaciones parásitas.

RUIDOS (CEE)

- Acuerdo del Consejo de 8 de Marzo de 1977 con límite de 80 decibelios en 1985 para vehículos motorizados.
- Directiva de la Comisión 85/405/CEE de 11 de Julio de 1985 por la que se modifica la Directiva 79/113/CEE del Consejo, sobre emisiones sonoras de máquinas y materiales utilizados en la construcción.
- Directiva de la Comisión (85/406/CEE) de 11 de Julio de 1985 por la que se modifica la Directiva 84/533/CEE sobre nivel de potencia acústica admisible de los grupos electrógenos de soldadura.
- Directiva de la Comisión (85/408/CEE) de 11 de Julio de 1985 que modifica la Directiva 84/536/CEE sobre potencia acústica admisible en grupos electrógenos de potencia.

- Directiva de la Comisión (85/409/CEE) de 11 de Julio de 1985 que modifica la Directiva 84/537/CEE sobre potencia acústica admisible de las trituradoras de hormigón y martillos picadores de mano.
- Directiva del Consejo (87/56/CEE) de 18 de Diciembre de 1986 que modifica la Directiva 78/1015/CEE sobre nivel sonoro admisible y dispositivo de escape de las motocicletas.
- Comunicación de la Comisión en el ámbito de la ejecución de la Directiva 86/594/CEE del Consejo, de 1 de Diciembre de 1986, sobre ruido aéreo emitido por los aparatos domésticos.

RESIDUOS URBANOS (BOE)

- Ley 42/1975. Recogida y tratamiento de los desechos y Residuos Sólidos Urbanos.
- Real Decreto ley 1163/86, modifica la Ley 42/75, sobre desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

RESIDUOS TÓXICOS (BOE)

- Ley 20/1986 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos
- Real Decreto 833/88.Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Orden de 28 de Febrero de 1989 por lo que se regula la Gestión Aceites usados.
- Real Decreto 1406/1989, de 10 de Noviembre, por el que se imponen limitaciones a la comercialización y al uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos.

RESIDUOS SÓLIDOS (CEE)

- Directiva del Consejo de 16 de Junio de 1975 (75/439/CEE) sobre eliminación de aceites usados.
- Directiva del Consejo de 15 de Mayo de 1975 (75/442/CEE), relativa desechos.
- Directiva del Consejo de 20 de Marzo de 1978 (78/319/CEE) sobre residuos tóxicos y peligrosos. DOCE n.º.84 de 31-3-78, modificada por el anexo I del acta adjunta al tratado de adhesión de 1979.
- Directiva del Consejo (86/280 CEE) de 12 de Junio de 1986 relativa a valores límite y objetivos de calidad para residuos de determinadas sustancias peligrosas, comprendidas en la lista 1 de la Directiva 76/469/CEE).



- Directiva del Consejo 88/347/CEE de 16 de Junio de 1988 por la que se modifica el anexo I de la directiva 86/280/CEE relativa a valores límite y objetivos de calidad para residuos de determinadas sustancias peligrosas, comprendidos en la lista 1 de la Directiva 76/469/CEE.
- Directiva del Consejo 87/11/CEE de 22 de Diciembre de 1986 por la que se modifica la 75/439/CEE relativa a la gestión de aceites usados.
- Recomendación del Consejo de 3 de Diciembre de 1981 (81/1972/CEE) sobre reutilización de papeles viejos y utilización de papeles reciclados.

IMPACTO AMBIENTAL (BOE)

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental.(BOE 30 de Junio 1986).
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

IMPACTO AMBIENTAL (CEE)

- Directiva sobre Evaluación de los Impactos sobre el Medio Ambiente de ciertas obras públicas y privadas en el consejo de las Comunidades Europeas de 27 de junio de 1985 (85/337/CEE).DOCE nº L 175 de 5 de Julio de 1985.

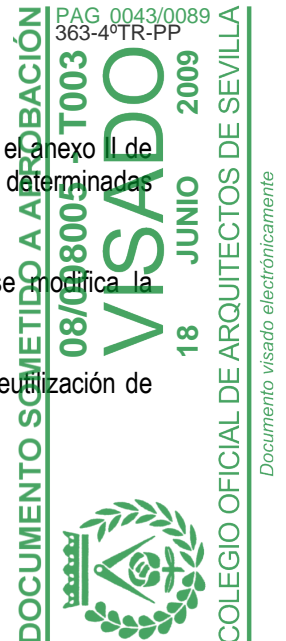
TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO 1º: UNIDADES DE EJECUCIÓN

Art. 8 Dentro del Sector que comprende el Plan Parcial se consideran cuatro Unidades de Ejecución pudiéndose delimitar más unidades en caso de que fuese necesario para el desarrollo del mismo, según el procedimiento establecido en el Art.146 de la Ley del Suelo.

CAPITULO 2º: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Art. 9 Se trata de un planeamiento de iniciativa privada para todas las Unidades de Ejecución definidas. El sistema de actuación a emplear será el de Compensación.





CAPITULO 3º: PARCELACIONES Y ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 10 ESTUDIOS DE DETALLE: En la/s manzana/s donde se prevén adaptaciones de alineaciones y rasantes y/o ordenación de volúmenes, será necesaria la redacción del correspondiente/s estudio/s de Detalle, que definirá/n la ordenación interior de la/s misma/s.

El objeto de estos Estudios de Detalle será ajustar y distribuir cualitativamente la edificabilidad resultante, definir las alineaciones y rasantes de cada edificación, fijar la separación entre ellas y definir las condiciones de circulación y aparcamiento interior.

Los Estudios de Detalle contendrán lo previsto en la legislación urbanística vigente.

Art. 11 PARCELACIONES: Previa a la licencia de edificación será necesaria la definición de las parcelas resultantes de la Unidad de Ejecución respectiva, adjuntándose a las siguientes especificaciones:

- División de parcelas edificables con carácter de indivisibles, especificándose tanto su número como su configuración o extensión.
- Indicación de las características de la parcela mínima para cada zona.
- Cédula Urbanística de cada parcela en que se determinen, superficie, edificabilidad, altura, ocupación, distancia a linderos y regulación del uso.

Estos proyectos no podrán modificar las alineaciones obligatorias de la manzana ni aumentar la edificabilidad total de la manzana o de la zona que se fija en el Plan Parcial.

Tampoco se podrá disminuir el suelo libre de edificación, ni el número de aparcamientos en la finca resultante de la parcelación.

Se permite la agrupación de parcelas siempre que esto no implique un aumento de edificabilidad, ni en la ocupación autorizada y siempre que la ordenanza específica no disponga lo contrario.

CAPITULO 4º: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 12 Los Proyectos de Urbanización se ejecutarán por fases completas, correspondientes a las distintas Unidades de Ejecución que se delimiten, estableciendo los servicios e infraestructuras de acuerdo con las previsiones futuras para las próximas etapas.

Podrán ser parciales cuando se trate de la ejecución de los sistemas generales o afecten a alguno de sus elementos.



Art. 13 El proyecto de Urbanización tendrá como finalidad, la realización material de las determinaciones de este Plan Parcial en cuanto se refiere a la ejecución de:

- a) Excavación y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego o hidrantes contra incendios.
- d) Red de distribución de aguas.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Canalizadores de telecomunicación.
- h) Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
- i) Alumbrado público.
- j) Aparcamientos subterráneos.
- k) Señalizaciones y marcas.

En ningún caso los proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Además deberán resolver el enlace con las infraestructuras generales del Municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atender la demanda.

En lo que se refiere a Contenido de los Proyectos de Urbanización y su Aprobación se deberán cumplir las especificaciones de los artículos 26 y 27 de la Sección Primera del Capítulo 3 del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

CAPITULO 5º: PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

Art. 14 Se redactarán y tramitarán los Proyectos de obras de Edificación e Instalaciones, definitivas y provisionales, movimientos de tierra, y ajardinamiento que se consideren necesarios, ateniéndose a las especificaciones de la Sección Segunda del Capítulo 3 del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

TITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º GENERALIDADES

Art. 15 La aprobación del Planeamiento preciso, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 16 Las Facultades Urbanísticas de la propiedad quedan concretadas en Derecho a Urbanizar, Derecho a la Edificación según se desarrolla en los Art.23 a 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (de 13-4-1.998).



CAPITULO 2º: CALIFICACIÓN DEL SUELO. APROVECHAMIENTO.

Art. 17 CALIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO: Según los usos generales del suelo, éste se ha calificado en los siguientes tipos:

- a) **Suelo Industrial:** Para uso productivo industrial en todas sus formas. Incluye los suelos de uso industrial de dominio público o privado edificables con espacios libres, viarios interiores y aparcamientos.
- b) **Suelo Terciario:** Para uso hotelero, comercial, oficinas, lúdico y toda otra actividad complementaria similar. Incluye todos los suelos de dominio público y privado edificables, con espacios libres, viarios interiores y aparcamientos.
- c) **Suelo Equipamientos:** Incluye todos los suelos de dominio Público para uso de los equipamientos: socio-cultural y deportivo.
- d) **Suelo Espacios Libres:** Incluye todos los suelos que forman el sistema de espacios libres de dominio y uso público o privado.
 - suelo de parques y jardines.
 - suelo de áreas de juego y recreo de niños.
- e) **Suelo Viario:** Suelo que incluye la red viaria y aparcamientos de dominio y uso público.

Art. 18 El Plan Parcial desarrolla en el presente cuerpo normativo la asignación pormenorizada de usos por manzanas y sus condiciones particulares, en cumplimiento de la Normativa urbanística vigente, con los máximos establecidos en la ficha de "Condiciones de desarrollo"

USO	SUELO m2s	COEF EDIF. m2t/m2s	EDIFICABILIDAD m2t	COEF. APR u.a/m2t	APROVECHAMIENTO u.a.
Industria Extensiva (M3)	22.788,42	0,695000	15.837,95	0,90	14.254,16
Industria Extensiva (M2)	14.769,00	0,600000	8.861,40	0,90	7.975,26
Industria Int. (M1)	72.045,87	0,758000	54.610,77	1,00	54.610,77
Industria Int.(M5)	14.696,37	0,9623228	14.142,65	1,00	14.142,65
Industria Int. 2a (M4)	8.389,78	1,055108	8.852,12	1,00	8.852,12
Industria Int. 2b (M5a)	3.970,42	1,160410	4.607,32	1,00	4.607,32
Industria Int. 2c (M5b)	2.676,52	1,060000	2.837,11	1,00	2.837,11
Terciario (M6)	3.388,24	1,642350	5.564,68	1,20	6.677,61
TOTAL			115.314,00		113.957,00



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

Unidad de Ejecución	USO	SUELO m2	
1	Área Libre 1	4.359,64	Reserva Obligatoria
2			
3	Área Libre 1 3A+4+5A	6.965,21	Reserva Obligatoria
	Equipamiento Deportivo	1.401,95	Reserva Obligatoria
	Equipamiento Socio-Cultural	2.097,74	Reserva Obligatoria
4	Área Libre 1 3B+2+5B	10.028,84	Reserva Obligatoria
	Equipamiento Deportivo	2.825,33	Reserva Obligatoria
TOTAL		27.678,71	
Viario		37.562,11	
TOTAL		65.240,82	

Art. 19 El Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación queda justificado en el apartado 4.3 de la Memoria de Ordenación que precede, quedando reflejados en el cuadro que se incluye en dicho apartado los parámetros correspondientes a cada manzana; resultando una edificabilidad total máxima de 98.927,13 m2.

Art. 20 El Aprovechamiento urbanístico de cesión al Ayuntamiento queda justificado en el apartado 4.4 de la Memoria de Ordenación que precede, quedando reflejados en el cuadro que se incluye en dicho apartado los parámetros correspondientes a cada manzana y uso; resultando una edificabilidad lucrativa máxima de 16.386,83 m2.

Por otra parte, la total superficie para reservas de equipamiento, viario y áreas libres, abarca una superficie de 60.274,54 m2, con una ocupación máxima en los espacios libres públicos del 4% de su superficie (854,15 m2) y con las condiciones reflejadas en el Capítulo 5 del título IX del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

El equipamiento deportivo tendrá un coeficiente de edificabilidad máxima de 0,7 m2/m2 de parcela (295,91 m2).

El equipamiento socio-cultural poseerá un coeficiente de edificabilidad máxima de 2 m2/m2 de parcela (42 m2).

CAPITULO 3º: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

Art. 21 LICENCIAS URBANÍSTICAS. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que, fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el Art.1 del Reglamento de Disciplina urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo o el Subsuelo que implique la alteración de la rasante de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de los linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de lo existentes.

También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos y la tala de árboles.

Art. 22 Las Licencias pueden ser de los siguientes tipos:

- a) de parcelación
- b) de obras
- c) de otras actuaciones urbanísticas
- d) de ocupación y funcionamiento

Art. 23 Las Licencias de Obras pueden ser de Urbanización o de Edificación:

a) **URBANIZACIÓN.** Se entienden autorizadas con el acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y el cumplimiento de los requisitos complementarios si los hubiese.

b) **EDIFICACIÓN.** La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso, fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

1. Licencia de parcelación
2. Formalización de las cargas urbanísticas asignadas por el Planeamiento.
3. Urbanización de los terrenos o que se garantice la ejecución simultánea de la misma.
4. Asumir la Dirección Facultativa por los técnicos competentes.
5. Liquidación de las Tasas municipales.
6. Cuantas otras de índole específica fueran exigibles por las presentes Ordenanzas y resto del Planeamiento de desarrollo aplicable.

Art. 24 Todos los actos sometidos a licencia deben de contar con la Documentación previstas en las Normas Municipales.





TITULO IV: NORMAS GENERALES.

CAPITULO 1º: USOS PORMENORIZADOS

Art. 25 La delimitación de los usos pormenorizados queda definida en el plano de zonificación del Plan Parcial.

SECCIÓN 1: USO INDUSTRIAL

Art. 26 ÁMBITO Y SUPERFICIES: El uso Global en el presente Plan Parcial es el productivo industrial en las manzanas:

MANZANA	SUPERFICIE (m ²)
MANZANA INDUSTRIAL M1 *	23.854,43
MANZANA INDUSTRIAL M2	14.769,06
MANZANA INDUSTRIAL M3	22.788,42
MANZANA INDUSTRIAL M4	8.389,78
MANZANA INDUSTRIAL M5	21.343,31
TOTAL SUPERFICIE DE USO SUELO INDUSTRIAL	141.145,00

* En la manzana M1 esta incluida una superficie de 1.808,56 m² destinada a áreas libres privadas.

Art. 27 EDIFICABILIDAD: El suelo productivo industrial incluido en el presente P.P. se clasifica en los siguientes usos pormenorizados:

- INDUSTRIA EXTENSIVA

Con un coeficiente de edificabilidad:

-M2 de 0,6 m²/m²

-M3 de 0,695 m²/m²

- INDUSTRIA INTENSIVA GRADO 1 (Manzana 1)

Con un coeficiente de edificabilidad de 0,758 m²/m²

- INDUSTRIA INTENSIVA GRADO 2 (Manzana 4 y 5), se establecen cuatro tipos:

Industrial Intensiva 2 Con un coeficiente de edificabilidad de 0,9623228 m²/m²

Industrial Intensiva 2a Con un coeficiente de edificabilidad de 1,055108 m²/m²

Industrial Intensiva 2b Con un coeficiente de edificabilidad de 1,160410 m²/m²

Industrial Intensiva 2c Con un coeficiente de edificabilidad de 1,06 m²/m²



Art. 28 USOS COMPATIBLES: En cualquier suelo industrial se permitirán como usos compatibles los siguientes:

- a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial con un máximo de una vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco m², cumpliendo las condiciones establecidas para uso de vivienda.
- b) Productivo:
 - Hospedaje
 - Comercio en categorías I, II y III del tipo no alimentario
 - Oficinas
- c) Equipamiento y servicios públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo.

SECCIÓN 2: USO TERCIARIO

Art. 29 ÁMBITO Y SUPERFICIES: Se incluye el uso terciario en las parcelas especificadas en el Plano de Ordenación referente a zonificación y usos pormenorizados:

MANZANA M6 5.564,68 m² const.

Art. 30 EDIFICABILIDAD: Con un coef. de edificabilidad de 1,6256 m²/m².

Art. 31 USOS COMPATIBLES: Para esta clase de suelo se establecen los siguientes usos compatibles:

- a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco m², cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados de socio-cultural, deportivo y público-administrativo.

SECCIÓN 3: USO EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL

Art. 32 Se admiten todos los usos que comprendan una actividad docente, de formación, y/o social (asistencial, religioso, sanitario, cultural y de servicios públicos):

Parcela Reserva Socio-Cultural 2.097,74 m²

SECCIÓN 4: USO EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Art. 33 Se admiten todos los usos que comprendan una actividad deportiva.

Parcela Reserva Deportiva 4.227,28 m²

SECCIÓN 5: USO PARQUES Y JARDINES.

Art. 34 Para actividades usuales y relacionadas con los parques, jardines y demás áreas libres, tanto naturales como ordenadas. También se entenderán como uso complementario y compatible con éste uso, aquellos relacionados con la actividad de áreas de juego y recreo de niños.

	SUPERFICIE
AREA LIBRE 1	4359,64
AREA LIBRE 2	5500,92
AREA LIBRE 3	3278,63
AREA LIBRE 4	1312,45
AREA LIBRE 5	7302,05
TOTAL SUPERFICIE AREAS LIBRES DE USO PÚBLICO	21353,69

Las zonas de espacios libres de dominio y uso público grafiadas en el plano de zonificación son destinadas a jardines sin aprovechamiento ni posibilidades de edificación alguna a no ser que se trate de mobiliario urbano, de algún elemento de infraestructura para el servicio del polígono y/o cualquier construcción al servicio de dichas áreas libres, con una ocupación máxima del 4% sobre la superficie total de la parcela.

SECCIÓN 6: USO DE VIARIO

Art. 35 La superficie de viario que queda grafiada en el plano de alineaciones y rasantes se destinará al tráfico peatonal y rodado de la población flotante que accede al Sector.

Solo se permitirá en esta zona construcciones que estén relacionadas con la señalización de información, tráfico, pequeño mobiliario urbano, y otras relacionadas con la infraestructura al servicio del Sector.

Se recomienda esta zona para la plantación de árboles y plantas.

CAPITULO 2º: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Art. 36 PAVIMENTACIÓN DE LA RED VIARIA DE CIRCULACIÓN RODADA Y PEATONAL: El sistema viario se adaptará tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales y transversales a los establecidos en el presente P.P, con las correcciones que se deban establecer en función de los estudios sobre el terreno o adaptación a su topografía.

Las características técnicas del perfil del vial se adaptarán a la intensidad y tipo de tráfico. A este efecto en el presente P.P. se prevé los tipos de vías establecidas y grafiadas en el plano correspondiente.

Las condiciones mínimas de los perfiles serán las siguientes:

Explanada mejorada 95% P.N
Sub-base albero compactado 95% P.N. de 25 cm
Base de zahorra artificial 95% P.N. de 20 cm de espesor
Riego de imprimación
Capa intermedia de asfalto de 7 cm de espesor
Formula de trabajo mínima 45% y densidad 2,35
Riego de adherencia
Capa de rodadura de asfalto de 5 cm. de espesor
Formula de trabajo mínima 5,5%

Art. 37 Las zonas para aparcamientos serán de firme rígido de hormigón H-125 de 15 cm. de espesor con juntas de retracción cada 5,00 mts. y terminación con adoquín de hormigón, todo ello sobre base de zahorra artificial de 20 cm. de espesor compactada al 95% P.N.

En su encuentro con el asfalto se colocará una hilada de bordillo de separación.

Las aceras se realizarán con bordillo prefabricado de hormigón de dimensiones de 17x28 cm.

La zona de solería se dispondrá sobre una solera de hormigón H-125 de 15 cm. de espesor sobre firme de albero de 20 cm. de espesor y explanada mejorada compactada al 95% P.N

En las zonas ajardinadas se colocarán bordillos de jardín de 12 x 24 cm. delimitando las zonas ajardinadas y explanadas y caminos de Albero compactado al 95% P.N de 15 cm. de espesor.

Art. 38 RED DE AGUA POTABLE, DE RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS: Condiciones de suministro de agua. Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las Compañía/s suministradoras.

Art. 39 RED DE TELEFONÍA. Condiciones del suministro de teléfonos.- Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las Compañía/s suministradoras.

Art. 40 RED DE ALCANTARILLADO. Condiciones de las redes de alcantarillado. Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las Compañía/s suministradoras.

Art. 41 RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA EN MT-BT. Condiciones de las Redes de Energía Eléctrica. Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las Compañía/s suministradoras y autorización de la Confederación del Guadiana.

Art. 42 ALUMBRADO PÚBLICO Condiciones de Alumbrado Público. Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las Compañía/s suministradoras.

Art. 43 JARDINERÍA. Los espacios vegetales que han de plantearse se harán en función de las condiciones climáticas y del subsuelo para aumentar las posibilidades de desarrollo de las mismas, mejorando el suelo cuando sea necesario.

Se colocarán pantallas vegetales en las zonas de mayor impacto visual.





CAPITULO 3º: SUELOS DE TITULARIDAD PÚBLICA Y PRIVADA.

Art. 44 SUELO DE TITULARIDAD PÚBLICA: Por cesión obligatoria y gratuita libres de cargas y gravámenes pasarán a titularidad pública del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra el siguiente suelo:

- 1) Viario del Plan Parcial.
- 2) Áreas libres.
- 3) Suelo para equipamiento deportivo.
- 4) Suelo para equipamiento socio-cultural.
- 5) El suelo de aprovechamiento lucrativo correspondiente a las cesiones obligatorias.

Los parámetros referentes a dicho suelo que pasará a titularidad pública quedan definidos en el apartado 4.4 de la Memoria de Ordenación, así como en el artículo 19 del Capítulo 2º del Título III de las presentes Ordenanzas.

Art. 45 De titularidad privada se establece el tipo de suelo industrial y terciario cuya delimitación queda definida en la documentación gráfica adjunta correspondiente y cuyos parámetros quedan definidos en el apartado 4.3 de la Memoria de Ordenación, así como en el artículo 18 del Capítulo 2º del Título III de las presentes Ordenanzas.

Cada tipo de suelo tendrá regulada una edificabilidad reflejada en las respectivas Ordenanzas.

Los aparcamientos de uso privado quedarán asociados a las parcelas de uso industrial y/o terciario y serán de ejecución obligatoria.

TITULO V – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1º: DETERMINACIONES GENERALES.

Art. 46 CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA: Para la definición de conceptos y terminología no contemplada en estas ordenanzas, nos remitimos a las Disposiciones Generales de las Ordenanzas de P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra (Capítulo 1 de Título VIII sobre Condiciones Generales de la edificación)

Artículo 197	Definición
Artículo 198	Clases de Condiciones
Artículo 199	Parcela
Artículo 200	Superficie de Parcela
Artículo 201	Parcela mínima
Artículo 202	Segregación de parcelas
Artículo 203	Linderos
Artículo 204	Alineaciones
Artículo 205	Rasantes
Artículo 206	Solares
Artículo 207	Referencias de la edificación
Artículo 208	Posición de la edificación

Artículo 209	Retranqueo
Artículo 210	Tipologías edificatorias
Artículo 211	Superficie ocupable
Artículo 212	Ocupación o superficie ocupada
Artículo 213	Coefficiente de ocupación
Artículo 214	Superficie libre de parcela
Artículo 215	Fondo edificable
Artículo 216	Superficie edificada por planta
Artículo 217	Superficie edificada total
Artículo 218	Superficie útil
Artículo 219	Superficie edificable
Artículo 220	Coefficiente de edificabilidad
Artículo 221	Aplicación
Artículo 222	Sólido capaz
Artículo 223	Altura de la edificación
Artículo 224	Medición de la altura en unidades métricas
Artículo 225	Medición de la altura en número de plantas
Artículo 226	Altura máxima y mínima
Artículo 227	Construcciones por de la altura
Artículo 228	Altura de piso y altura libre
Artículo 229	Regulación de las plantas de una edificación
Artículo 230	Regulación de los entrantes en fachada
Artículo 231	Regulación de los cuerpos salientes en fachada
Artículo 232	Chaflanes



CAPITULO 2º: CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Art. 47 CONDICIONES DE DOTACIÓN Y SERVICIOS: En el ámbito de Sector serán de aplicación plena los artículos 245 al 253 de la Sección Cuarta del Capítulo 3 del Título VIII de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra.

Art. 48 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE: En el ámbito de Sector serán de aplicación plena los artículos 233 al 244 del Capítulo 3 de Título VIII de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

Art. 49 CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA: En el ámbito de Sector serán de aplicación plena los artículos 272 al 287 del Capítulo 4 del Título VIII de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

Art. 50 CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS: En el ámbito del Sector serán de aplicación plena los artículos del 254 al 264 de la Sección Quinta del Capítulo 3 del Título VIII de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

Art. 51 CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS: En el ámbito del Sector serán de aplicación plena los artículos del 265 al 271 de la Sección Sexta del Capítulo 3 del Título VIII de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.



CAPITULO 3º: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Art. 52 Aplicación: Para las Condiciones Generales de los usos son de aplicación los artículos que a continuación se exponen, remitiéndonos a las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra para las determinaciones aquí no contempladas.

Art. 53 OBJETO: Las condiciones generales de los usos son a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en las parcelas previstas por el presente Plan Parcial.

SECCIÓN PRIMERA: USO RESIDENCIAL

Art. 54 USO RESIDENCIAL: Este es un uso complementario del ámbito de Sector y serán de aplicación los artículos 295 al 304 del Capítulo 2 del Título IX de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

SECCIÓN SEGUNDA: USO PRODUCTIVO

Art. 55 USO PRODUCTIVO: En el ámbito de Sector serán de aplicación los artículos 305 al 321 del Capítulo 3 del Título IX de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra concernientes a los usos Hotelero, comercial, oficinas e industrial.

SECCIÓN TERCERA: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Art. 56 USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: En el ámbito de Sector serán de aplicación plena los artículos del 338 al 342 del Capítulo 4 del Título IX de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra concernientes a los usos de reunión, sociocultural, deportivo, administrativo, de previsión e higiene y religioso.

SECCIÓN CUARTA: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 57 USO DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: En el ámbito de Sector serán de aplicación plena los artículos del 343 al 349 del Capítulo 5 del Título IX de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

SECCIÓN QUINTA: TRANSPORTES, COMUNICACIONES, RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

Art. 58 USO DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES, RED VIARIA Y APARCAMIENTOS: En el ámbito de Sector serán de aplicación plena los artículos del 350 al 357 del Capítulo 6 del Título IX de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

CAPITULO 4º: CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR.

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 59 ZONAS Y ORDENANZAS AFECTAS.

Cada manzana y/o parcela tiene asignada una de las Ordenanzas particulares de aplicación y que serán desarrolladas en el Título VI de las presentes Ordenanzas, a saber: Industrial I, Ferciarío T, Equipamiento E, Áreas Libres AL.

SECCIÓN SEGUNDA: ORDENANZAS COMUNES A LOS USOS.

Art. 60 PARCELA MÍNIMA: En el presente P.P. se define el tamaño de parcela mínima edificable, para uso industrial intensivo en 200 m², y para industrial extensivo de 3.000 m² de superficie mínima de parcela.

En todo caso no se permitirán segregaciones del parcelario que deriva del presente Plan Parcial.

Art. 61 OCUPACIÓN: en el presente P.P. no se define el porcentaje máximo de ocupación de la parcela, pudiendo ocuparse por tanto el 100% de las parcelas. Entre alineaciones de edificación. Por tanto, los límites sobre el volumen de la edificación, quedan únicamente determinados por los parámetros de coeficiente de edificabilidad máxima y el número máximo de plantas.

Art. 62 LONGITUD MÍNIMA DE LINDERO FRONTAL: Para industrial extensivo será de 40 m, y para industrial intensivo de 10 m.

Art. 63 ALTURAS: La altura de la edificación vendrá determinada por el número máximo de plantas que se establece en las condiciones particulares para cada zona.

La altura mínima en cualquier planta sobre rasante será de (3) metros.

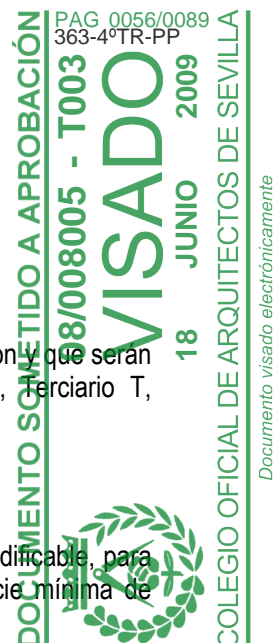
Las limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de la edificación, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, castilletes de escaleras y ascensor, chimeneas, etc... Su emplazamiento forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y sean coherentes con la imagen formal del entorno.

Art. 64 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Se permite el uso de sótanos. Su destino preferente será el almacén y/o aparcamiento, u otros relacionados con los servicios generales, instalaciones propias y centralización. No se podrán destinar a puestos de trabajo fijo.

Cuando en sótano se ubique aparcamiento y otro uso cualquiera, tendrán que estar separados y con accesos diferentes.

Los sótanos no contabilizarán a efecto de ocupación ni de superficie construida máxima admitida, siempre que su altura sobre la rasante de la calzada no sea superior a uno con veinte (1,20) mts.





Art. 65 PATIOS INTERIORES Y SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES DENTRO DE LA PARCELA

e1) Se admiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios cumplirá la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a un tercio de la altura paramento más alto de los que lo delimitan. El patio mínimo admitido es aquel en que se puede inscribir un círculo de diámetro igual a 3 mts.

e2) En el caso de que las edificaciones no vayan adosadas y el conjunto de la edificación se articule mediante calles internas de la parcela, independientemente de cumplir con el espacio reservado a aparcamiento y el problema funcional del acceso rodado al interior de las construcciones, la calzada como mínimo tendrá 7 mts. de latitud, en viales de doble sentido de circulación y 4 metros cuando se trate de un solo sentido. En ese caso la distancia mínima entre alineaciones será de 14m y 10m respectivamente.

La separación de las edificaciones cuando no se trate de linderos o existan en las fachadas huecos de ventilación y/o iluminación, será como mínimo 2/3 de la altura de la más alta.

Art. 66 RETRANQUEOS Y SALIENTES CON RELACIÓN A LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Por el presente Plan Parcial se establece la línea exterior de la manzana como límite máximo de edificación; no obstante se permitirán retranqueos siempre que se cumplan las condiciones estéticas en el volumen edificatorio correspondiente y atendiendo a las ordenanzas particulares de cada zona que se exponen a continuación. En el caso de la redacción de Estudio/s de Detalle/s, estos definirán especificaciones sobre retranqueos que consideren.

Se acepta el uso de elementos protectores del impacto solar, toldos, brissoleils, cubiertas de aparcamientos (siempre sin cerramiento permanente lateral) marquesinas etc. que no contabilizarán a efectos de ocupación o edificación. Asimismo se permitirá hasta un límite de 15 cm. avanzar sobre las alineaciones cuando se trate de pilastras, zócalos y elementos arquitectónicos similares.

Art. 67 ENTREPLANTAS: Se permite la construcción de entreplantas siempre que respete la dimensión mínima de altura establecida. A efectos de edificabilidad solo se considera entreplanta la que no exceda del 50% de la planta sobre la que se edifica dicha entreplanta.

SECCIÓN TERCERA: CONSERVACIÓN, COMPOSICIÓN Y APARCAMIENTO

Art. 68 USOS Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA: Los espacios libres interiores de parcelas deben quedar totalmente urbanizados.

No se permitirá el almacenamiento de productos de desechos, permaneciendo libre de todo tipo de objetos y requiriéndose de ellos una continua limpieza, fundamentalmente en espacios libres con fachada a viario público.

Se recomienda para estos espacios libres de edificación el uso de aparcamiento y zonas ajardinadas y de ocio.

Art. 69 CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA: Para conseguir un diseño unitario en los cerramientos que lindan con los espacios públicos se hace obligatoria su normalización quedando estos recogidos en las ordenanzas específicas de cada zona.

- a) Los proyectos estudiarán los anuncios y rotulación publicitaria, y condicionarán su diseño, tamaño y colocación respecto del conjunto de la fachada.
- b) Las alineaciones no ocupadas por la edificación en suelo de uso público, incluso de uso terciario comercial, no podrán estar cerradas, ni impedir el libre acceso peatonal a dichos espacios libres.

Art. 70 CONDICIONES DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: El número mínimo de plazas de aparcamiento reservadas no anexas al viario, será de una plaza por cada 100 m² de edificación, destinado a aparcamiento de turismos, por extensión al uso industrial de lo previsto para el uso residencial, en el art 303 de las NN.UU. de la revisión-adaptación del PGOU de Alcalá De Guadaíra.

En el caso del uso industrial, este nº de aparcamientos necesario será independiente del correspondiente a vehículos pesados relacionados con la actividad industrial.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,25 mts. x 4,50 mts.

TITULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

CAPITULO 1º: GENERALIDADES.

Art. 71 Se entenderá que cada zona abarca el suelo que tiene una misma calificación en función de su uso preferente.

CAPITULO 2º: ORDENANZAS POR USOS.

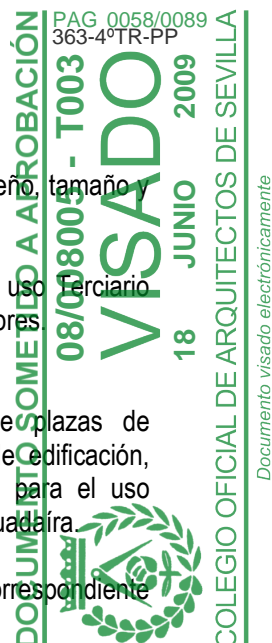
ORDENANZA Nº1: ZONA INDUSTRIAL I.

Art. 72 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN: Es la recogida con esta denominación en el plano de Zonificación, comprendiendo las manzanas: M1, M2, M3, M4 y M5.

Art. 73 TIPOLOGÍA: Libre. Se permite toda tipología de la edificación.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE USO

Art. 74 USOS CARACTERÍSTICOS: El uso preferente será el productivo industrial, según las Condiciones Generales de los usos en la edificación de estas Normas de Edificación.



Art. 75 USOS COMPATIBLES: Se admiten los siguientes usos complementarios:

- Espacios libres destinados a jardines y juegos y recreos.
- Viario de accesos rodado y peatonal y aparcamientos.
- Instalaciones deportivas privadas al servicio de la edificación.
- Equipamiento al servicio de la edificación.

Como usos compatibles se admitirán los especificados en el Art.25 de las presentes Normas.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Art. 76 PARCELA MÍNIMA: Para el uso productivo Industrial definido en la presente Normativa se establece una parcela mínima de 200 m2 en industrial intensivo y de 3.000 m2 de superficie de parcela mínima en industrial extensivo.

Art. 77 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 2 plantas, siempre menor o igual a 11 mts de altura. hasta la cara inferior de cubierta.

Art. 78 EDIFICABILIDAD MÁXIMA: La edificabilidad máxima queda especificada en el Art.26 de las presentes Normativa y en función del uso pormenorizado a que se refiere.

Art. 79 SEPARACIÓN A LINDEROS: En la industria extensiva se establece un retranqueo mínimo de 5 mts a linderos laterales y testeros, y de 10 mts de linderos a fachadas.

En la industria de grado 2 no se establece retranqueo obligatorio a linderos laterales y testeros, no obstante si este se produce será como mínimo de 3 mts. El retranqueo a fachada de la calle la Red diecisiete y su prolongación en el sector de la UE-8 será obligatorio de 3 mts, así mismo se cumplirán los retranqueos mínimos recogidos en la documentación gráfica.

Art. 80 CONDICIONES PARA VIARIOS Y APARCAMIENTOS: En la ordenación específica de cada zona deberán estar contemplados tanto la circulación y accesos interiores como la situación del número mínimo de aparcamientos exigidos para cada zona a desarrollar.

Artículo 80bis CONDICIONES DE LOS MINIPOLIGONOS INDUSTRIALES:

1. En el ámbito de esta ordenanza se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación a linderos. No obstante a lo anterior, mediante un Estudio de Detalle podrán modificarse las alineaciones interiores siempre que no se supere la ocupación máxima de la parcela.

b) 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.



- c) El espacio libre común se escriturará en proindiviso.
- d) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el grado que les es de aplicación.
- e) Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros. En todo caso, la sección del viario no será inferior a 14,5 m en vías de doble sentido, y a 12 m en vías de sentido único.
- f) La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.
2. En todo caso, para la ejecución de un minipolígono será necesaria la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases y cuando se prevean viarios interiores será necesario, así mismo la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.

ORDENANZA Nº2: ZONA TERCIARIA.

Art. 81 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN: Es la recogida con esta denominación en el plano de Zonificación, comprendiendo la manzana M6.

Art. 82 TIPOLOGÍA: Libre. Se permite toda tipología de la edificación.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE USO

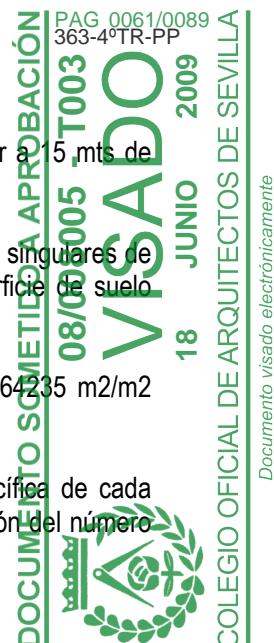
Art. 83 USO CARACTERÍSTICO: Será el productivo hotelero, lúdico, oficinas y comercial en todas sus categorías.

Art. 84 USOS COMPATIBLES: Se admiten los siguientes usos complementarios:

- Espacios libres destinados a jardines y juegos y recreos.
- Viario de accesos rodado y peatonal y aparcamientos.
- Instalaciones deportivas privadas al servicio del uso terciario determinado.
- Equipamiento al servicio del uso terciario determinado.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Art. 85 PARCELA MÍNIMA: Se establece para este uso una parcela mínima de 1.000 m².



Art. 86 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 3 plantas y siempre con una altura total inferior a 5 mts de altura.

Previa justificación compositiva y/o funcional se permitirá la edificación de algunos cuerpos singulares de la edificación por encima de la altura máxima permitida, siempre que la suma de superficie de suelo ocupado por dichos elementos no sea superior al 10% del total de suelo edificado.

Art. 87 EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Se establece un coeficiente de edificabilidad de 1,64235 m²/m² suelo para el uso terciario.

Art. 88 CONDICIONES PARA VIARIOS Y APARCAMIENTOS: En la ordenación específica de cada zona deberán estar contemplados tanto la circulación y accesos interiores como la situación del número mínimo de aparcamientos exigidos para cada zona a desarrollar.

ORDENANZA N°3: ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL.

Art. 89 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN: El Equipamiento sociocultural estará incluido dentro de las zonas reservadas para Servicio de interés público y social (SIPS), recogida con esta denominación en el plano de Zonificación.

Art. 90 TIPOLOGÍA: Libre. A definir en el Planeamiento y/o proyecto correspondiente.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE USO

Art. 91 USO CARACTERÍSTICO: Equipamiento asistencial, sanitario, religioso, cultural y de servicios públicos, según las Condiciones Generales de los usos en la edificación de estas Normas de Edificación.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Art. 92 PARCELA MÍNIMA: No se establecen dimensiones mínimas ni máximas para parcelas con éste uso.

Art. 93 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 3 plantas y con un límite de 15 mts de altura total.

Previa justificación compositiva y/o funcional se permitirá la edificación de algunos cuerpos singulares de la edificación por encima de la altura máxima permitida, siempre que la suma de superficie de suelo ocupado por dichos elementos no sea superior al 10% del total de suelo edificado.

Art. 94 EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Se establece una edificabilidad máxima 2m² construidos por m² de parcela.

Art. 95 CONDICIONES PARA VIARIOS Y APARCAMIENTOS: En la ordenación específica de cada zona deberán estar contemplados tanto la circulación y accesos interiores como la situación del número mínimo de aparcamientos exigidos para la zona a desarrollar.

ORDENANZA Nº4: ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y ÁREAS LIBRES."AL"

Art. 96 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN: El Equipamiento deportivo estará incluido dentro de la zona reservada y recogida con esta denominación en el plano de Zonificación con tal denominación. Así mismo, las áreas libres tanto públicas como privadas ocupan las zonas denominadas:

Áreas libres públicas A.LPUB 1, ALPUB 2, ALPUB 3, ALPUB 4 y ALPUB 5

Áreas libres privadas A.LPRIV A , A.LPRIV B y A.LPRIV C

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE USO

Art. 97 USOS CARACTERÍSTICOS: En áreas libres se permite cualquier uso que implique actividad vinculada y usual en parques y jardines, según las Condiciones Generales de los usos en la edificación de estas Normas de Edificación.

Art. 98 USOS COMPATIBLES: En zonas de Equipamiento Deportivo, se permite cualquier uso vinculado a actividad deportiva; campos de deporte de todo tipo, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Art. 99 EDIFICABILIDAD MÁXIMA – Para las áreas destinadas a equipamiento deportivo se establece una edificabilidad máxima de 0,7 m2 construidos por m2 de parcela.

Las zonas de espacios libres de dominio y uso público grafadas en el plano de zonificación, son destinadas a jardines sin aprovechamiento ni posibilidades de edificación alguna a no ser que se trate de mobiliario urbano, de algún elemento de infraestructura para el servicio del polígono y/o cualquier construcción al servicio de dichas áreas libres, con una ocupación máxima del 4% sobre la superficie total de la parcela.

Art. 100 CONDICIONES PARA VIARIOS Y APARCAMIENTOS: No son de exigencia para estos usos ninguna condición particular de aparcamiento.

SECCIÓN TERCERA: ÁREAS LIBRES.

Art. 101 CONDICIONES GENERALES: Las áreas libres privadas deberán contener una densa masa verde con árboles de gran porte, manteniendo las especies naturales y autóctonas existentes, de manera que su ordenación interior sea simple, ejecutada con pocos elementos y fundamentalmente basada en una trama de caminos o sendas peatonales que permitan el recorrido y paseo entre dicha masa arbórea. Por tanto, sólo se actuará con plantación arbórea y de vegetación en zonas despobladas de ésta y siempre intentando adaptarse a la topografía natural existente y utilizando especies naturales autóctonas

Modificación de Plan Parcial Industrial "Espaldillas I" SUP-i2.
4º TEXTO REFUNDIDO . JUNIO 2009

con las mismas características que en zonas colindantes. Todo esto, a excepción de las zonas que se propongan con uso deportivo en áreas libres y las que se adscriban a zonas industriales.

Las instalaciones y demás normativa de las zonas deportivas públicas deberán atenerse a los prototipos y módulos propuestos por el Consejo Superior de Deportes.

Sevilla, Junio de 2009

EL ARQUITECTO



Modificación de Plan Parcial Industrial "Espaldillas I" SUP-i2.
4º TEXTO REFUNDIDO . JUNIO 2009

ANEXO:

Modificación puntual del plan parcial S.U.P-I2 "Espaldillas I"
Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Documento con aprobación inicial el 10 de octubre de 2008



Modificación Puntual del Plan Parcial Industrial " Espaldillas I" SUP-I2

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

PROMOTOR

Se realiza la presente modificación puntual por encargo de D. Nazario Ordóñez Bayón con C.I.F. 9700717-F, como representante legal de la empresa EXTRUGAL 2 S.L. con C.I.F. B-41545120 y domicilio en la parcela 47 del Polígono La Red C/. 9 de Alcalá de Guadaíra – Sevilla, propietario del 60,992% de terrenos afectados por el actual Plan Parcial SUP-I2.

REDACTOR

El arquitecto colegiado nº1668 del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental, Manuel Ramos Guerra, bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

OBJETO

La presente modificación puntual de Plan Parcial Industrial "Espaldillas I" SUP-I2 se realiza para recoger la modificación de los artículos 65 y 79, de las ordenanzas vigentes, así como para añadir un nuevo artículo 80bis.

ORDENANZAS REGULADORAS

Con la presente modificación se verán afectados los artículos 65 y 79 de las ordenanzas del 3º. Texto refundido del PP del SUP I2, actualmente vigente. Se añadirá también un nuevo artículo, el artículo 80bis, para regular las condiciones de los minipolígonos. A continuación se enumeran los artículos modificados, indicando su redacción ACTUAL, seguida del correspondiente MODIFICADO, así como la redacción del nuevo artículo.

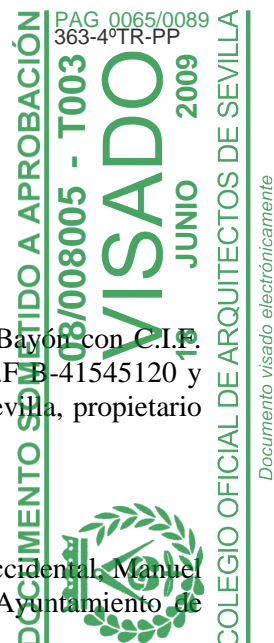
Artículo 65

ACTUAL

Art. 65 PATIOS INTERIORES Y SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES DENTRO DE LA PARCELA:

e1) Se admiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios cumplirá la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a los 2/3 de la altura de la edificación más alta que lo perimetra. El patio mínimo admitido es aquel en que se puede inscribir un círculo de diámetro igual a 3 mts.

e2) En el caso de que las edificaciones no vayan adosadas y el conjunto de la edificación se articule mediante calles internas de la parcela, independientemente de cumplir con el espacio reservado a aparcamiento y el problema funcional del acceso rodado al interior de las construcciones, la calzada como mínimo tendrá 7 mts. de latitud, en viales de doble sentido de circulación y 4 metros cuando se trate de un solo sentido. En ese caso la distancia mínima entre alineaciones será de 14m y 10m respectivamente.





La separación de las edificaciones cuando no se trate de linderos o existan en las fachadas huecos de ventilación y/o iluminación, será como mínimo 2/3 de la altura de la más alta.

MODIFICADO

Art. 65 PATIOS INTERIORES Y SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES DENTRO DE LA PARCELA:

e1) Se admiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios cumplirá la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a un tercio de la altura paramento más alto de los que lo delimitan. El patio mínimo admitido es aquel en que se puede inscribir un círculo de diámetro igual a 3 mts.

e2) En el caso de que las edificaciones no vayan adosadas y el conjunto de la edificación se articule mediante calles internas de la parcela, independientemente de cumplir con el espacio reservado a aparcamiento y el problema funcional del acceso rodado al interior de las construcciones, la calzada como mínimo tendrá 7 mts. de latitud, en viales de doble sentido de circulación y 4 metros cuando se trate de un solo sentido. En ese caso la distancia mínima entre alineaciones será de 14m y 10m respectivamente.

La separación de las edificaciones cuando no se trate de linderos o existan en las fachadas huecos de ventilación y/o iluminación, será como mínimo 2/3 de la altura de la más alta.

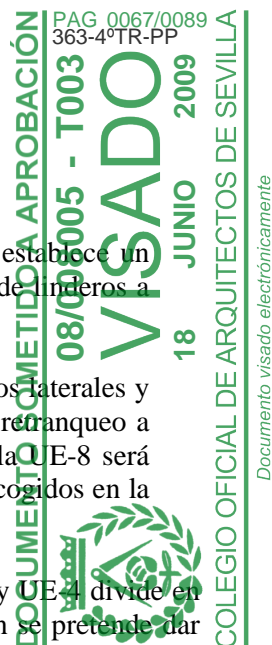
JUSTIFICACIÓN: El PGOU de Alcalá de Guadaíra y Código técnico de la edificación fijan una dimensión mínima de 3m y un tercio de la altura para tamaño de patios.

Artículo 79

ACTUAL

Art. 79 SEPARACIÓN A LINDEROS: En la industria extensiva y/o intensiva grado 1 se establece un retranqueo mínimo de 5 mts a linderos laterales y testeros, y de 10 mts de linderos a fachadas.

En la industria de grado 2 no se establece retranqueo obligatorio a linderos laterales y testeros, no obstante si este se produce será como mínimo de 3 mts. El retranqueo a fachada de la calle la Red diecisiete y su prolongación en el sector de la UE-8 será obligatorio de 3 mts, así mismo se cumplirán los retranqueos mínimos recogidos en la documentación gráfica.



MODIFICADO

Art. 79 SEPARACIÓN A LINDEROS: En la industria extensiva se establece un retranqueo mínimo de 5 mts a linderos laterales y testeros, y de 10 mts de linderos a fachadas.

En la industria de grado 2 no se establece retranqueo obligatorio a linderos laterales y testeros, no obstante si este se produce será como mínimo de 3 mts. El retranqueo a fachada de la calle la Red diecisiete y su prolongación en el sector de la UE-8 será obligatorio de 3 mts, así mismo se cumplirán los retranqueos mínimos recogidos en la documentación gráfica.

JUSTIFICACIÓN: La división el Plan parcial en las Unidades de ejecución UE-3 y UE-4 divide en dos la manzana M1 que es propiedad de EXTRUGAL 2 S.L. Con la modificación se pretende dar unidad edificatoria a todo el conjunto de la manzana pudiendo adosar la edificación a linderos testeros y laterales.

ARTICULO AÑADIDO:

Artículo 80bis

Condiciones de los minipolígonos industriales.

1. En el ámbito de esta ordenanza se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación a linderos. No obstante a lo anterior, mediante un Estudio de Detalle podrán modificarse las alineaciones interiores siempre que no se supere la ocupación máxima de la parcela.

b) 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.

c) El espacio libre común se escriturará en proindiviso.

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

e) Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros. En todo caso, la sección del viario no será inferior a 14,5 m en vías de doble sentido, y a 12 m en vías de sentido único.

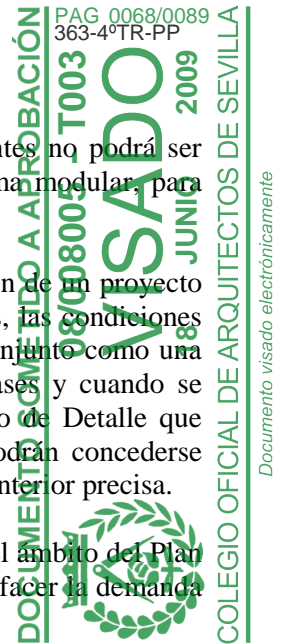
f) La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.

2. En todo caso, para la ejecución de un minipolígono será necesaria la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases y cuando se prevean varios interiores será necesario, así mismo la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.

JUSTIFICACION: Se trata de posibilitar la instalación de estos minipolígonos en el ámbito del Plan Parcial para diversificar las condiciones de edificación de la zona industrial y satisfacer la demanda de las industrias, de este tipo de suelo urbanizado.

Sevilla, Enero de 2009

EL ARQUITECTO





SEVILLA

ESPALDILLAS
S.U.P. 1-2

ALCALÁ DE GUADAÍRA

DOS HERMANAS

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPALDILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAÍRA-SEVILLA
 SITUACIÓN

PLANO Nº 11 ESCALA 1:20.000 FECHA JUNIO 2009

MANUEL RAMOS GUERRA ARQUITECTO EXTRUCALZ S.L. PROMOTOR

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/008005 - T003
VISADO
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPALDILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA
 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO
 PLANO Nº 12 ESCALA 1:15.000 FECHA JUNIO 2009
 ARQUITECTO: MANUEL RAMOS GUERRA PROMOTOR: EXTRUSAL 2 SL

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN PAG 0070/0089
 08/008005 - T003
VISADO
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

POLIGONO INDUSTRIAL FRIDEX

POLIGONO INDUSTRIAL LA RED

POLIGONO INDUSTRIAL LA RED

POLIGONO INDUSTRIAL LA RED

U.E. - 8

SUP-12
207.400 M²

S.U.N.P. I-11

POLIGONO INDUSTRIAL HACIENDA DOLORES

POLIGONO INDUSTRIAL HACIENDA DOLORES

S.U.N.P. I-11

S.U.N.P. I-6

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA SUP-12

DENOMINACIÓN CLASE DE SUELO	ESPALDILLAS I Urbanizable Programado Industrial	PLANO N° FIGURA DE PLANEAMIENTO	3,5/3,6/3,8 Plan Parcial
-----------------------------	---	---------------------------------	--------------------------

SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL 20,74	SIN SS.GG.: 20,74	SS.GG. INTERIORES:
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	PROGRAMACIÓN:	Primer Cuatrienio
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		

OBJETIVOS

- Ordenar, para usos industriales y terciarios, el área situada al noreste del Cuartel de Espaldillas para re-cualificar y dar continuidad a las áreas industriales de La Red-Sur y Hacienda Dolores.
- Obtener la parte correspondiente del suelo sobre el que discurrirá la vía estructuradora norte - sur así como las redes de los sistemas generales de agua y saneamiento.

EDIFICABILIDAD POR USOS-LUCRATIVOS (M2 CONSTRUIDOS)

	VIVIENDA EN RÉGIMEN PROTEGIDO		VIVIENDA EN RÉGIMEN LIBRE		INDUSTRIA		TERCIARIO	TOTAL
	COLECTIVA	UNIFAMILIAR	COLECTIVA	UNIFAMILIAR	INTENSIVA	EXTENSIVA		
MÁXIMA	-	-	-	-	106.750	61.000	45.750	114.070
VALORES DE CÁLCULO	0	0	0	0	77.775	28.670	7.625	114.070
MÍNIMA	-	-	-	-	15.250	0	4.574	19.824
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	112.728 u.a. N° MÁXIMO DE VIVENDAS						-	
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	0,54353 u.a./m2 EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SS.GG. INTERIORES						16,072 u.a.	

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS

	ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS*	TOTAL
M2 SUELO TOTALES	20.740	-	4148	2.074	26.961

OBSERVACIONES

- Deberá canalizarse el arroyo Espaldillas.
- Ejecución de arterias principales de agua en conexión con conducción general existente.
- Ejecución de colector hasta conectar con el existente aguas abajo.
- Ejecución de tramo de línea de alimentación eléctrica hasta conexión con red existente de media tensión.

* Sólo social: la reserva para comercial no es pública.

-----	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	[Grid]	SUELO URBANO
- - - - -	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	[Horizontal Lines]	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP I-11
.....	ANTIGUA DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUP I-2	[Vertical Lines]	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP I-6
- - - - -	NUEVA DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUP I-2	[Cross-hatch]	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP I-2 SUP: 207.400 M2
	DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. - 8		

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPALDILLAS 1" S.U.P. I-2 4º TEXTO REFUNDIDO

ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA
PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
PLANO N° 13 ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009

ARQUITECTO
MANUEL RAMOS GUERRA

PROMOTOR
EXTRUJAL 2 SL

POLIGONO INDUSTRIAL FRIDEX

POLIGONO INDUSTRIAL LA RED

POLIGONO INDUSTRIAL LA RED

POLIGONO INDUSTRIAL LA RED

U.E. - 8


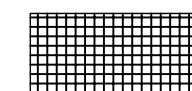


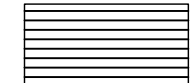
POLIGONO INDUSTRIAL HACIENDA DOLORES

POLIGONO INDUSTRIAL HACIENDA DOLORES

Zona Militar

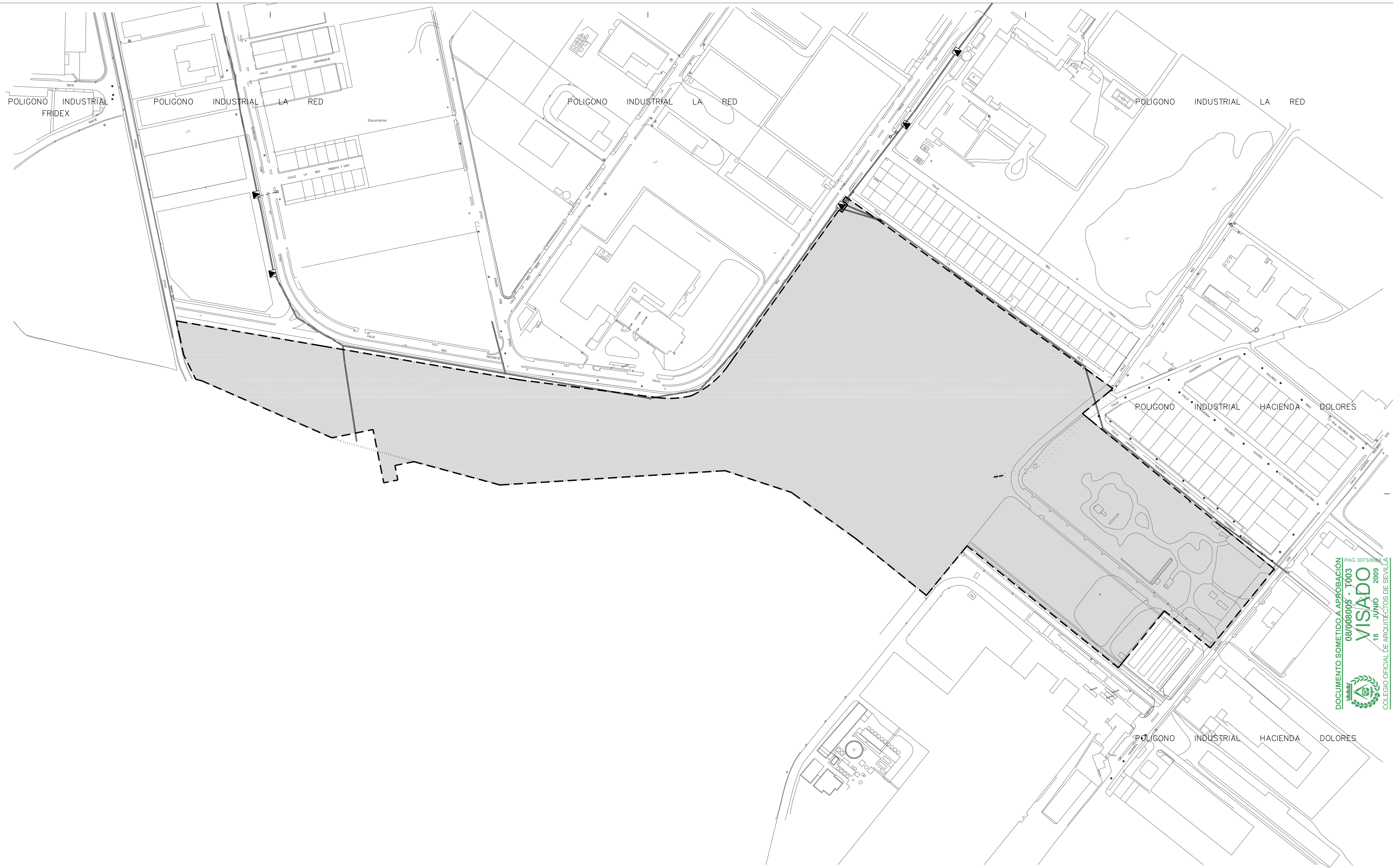
EMPRESA DE RECLAMACIONES DE CHATARRA

- ANTIGUA DELIMITACIÓN DEL SECTOR S.U.P. 1 - 2
- NUEVA DELIMITACIÓN DEL SECTOR S.U.P. 1 - 2
- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. - 8
- DELIMITACIÓN ENTRE USOS



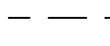
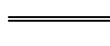
-  SUELO EN BARBECHO
-  UNIDAD DE EJECUCIÓN DE SUELO URBANO (U.E. - 8)
-  SUELO INDUSTRIAL CONSOLIDADO
-  SUELO MILITAR. MINISTERIO DE DEFENSA.
-  SUELO AGRÍCOLA

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPALDILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA
 TOPOGRAFÍA ACTUAL Y USOS ACTUALES
 PLANO N° 14 ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009

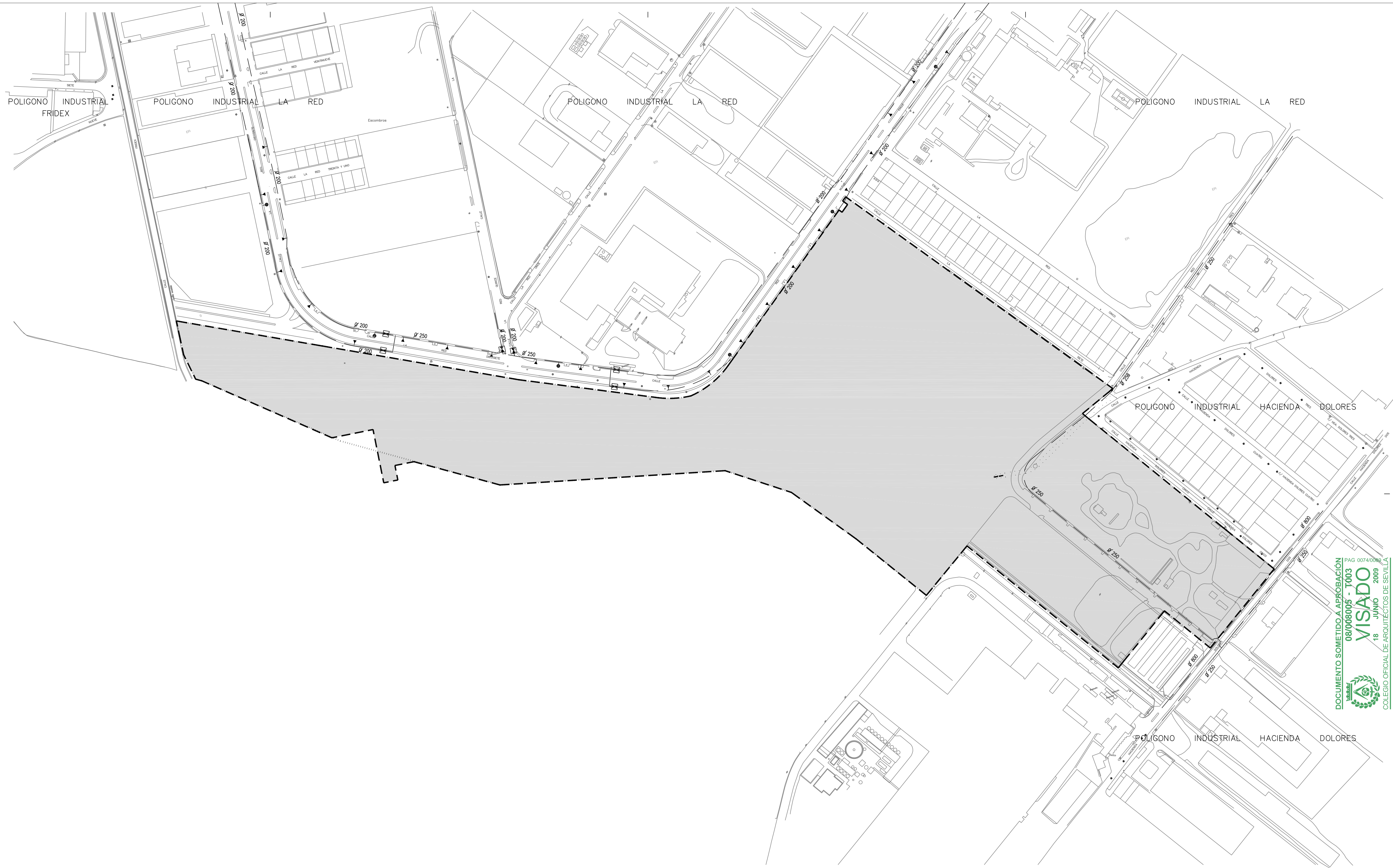
PROYECTO: MANUEL RAMOS GUERRA
 PROMOTOR: EXTRACAL 2 SL



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/008005 - T003
VISADO
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

-  CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
-  ARQUETAS
-  CRUCE BAJO CALZADAS: 9 TUBOS 0160 P.V.C.
-  RED AÉREA DE MEDIA TENSIÓN

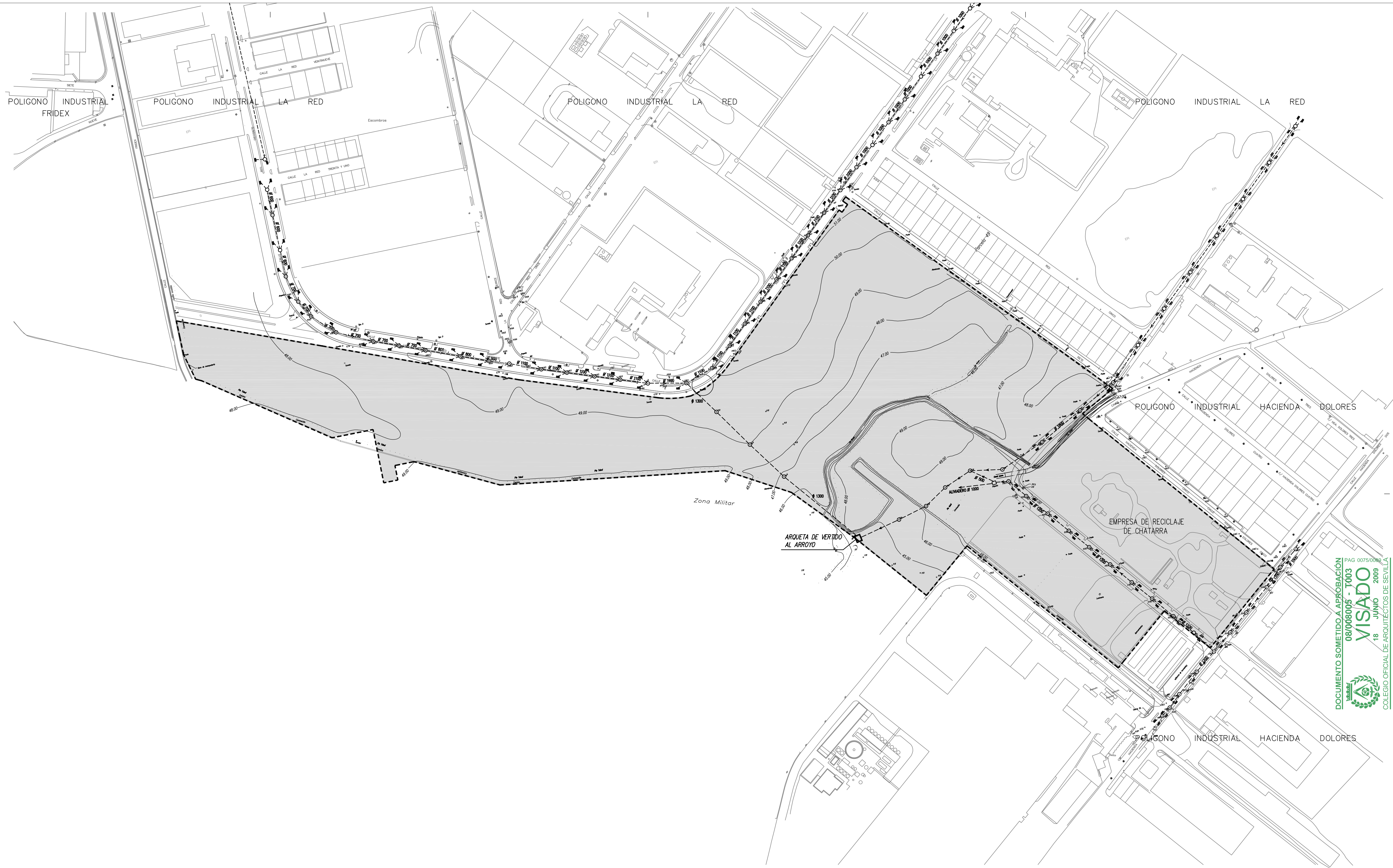
MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPAÑOLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA
 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE. RED DE ELECTRICIDAD
 PLANO N º 15 ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009
 ARQUITECTO MANUEL RAMOS GUERRA PROMOTOR EXTRUJAL 2 SL



- ▼ BOCA DE RIEGO
- HIDRANTE
- ⊠ VÁLVULA DE COMPUERTA
- CONDUCCIÓN EXISTENTE

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPAÑILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA
 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE. RED DE ABASTECIMIENTO Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.
 PLANO N º 16 ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009
 ARQUITECTO MANUEL RAMOS GUERRA PROMOTOR EXTRUICAL 2 SL

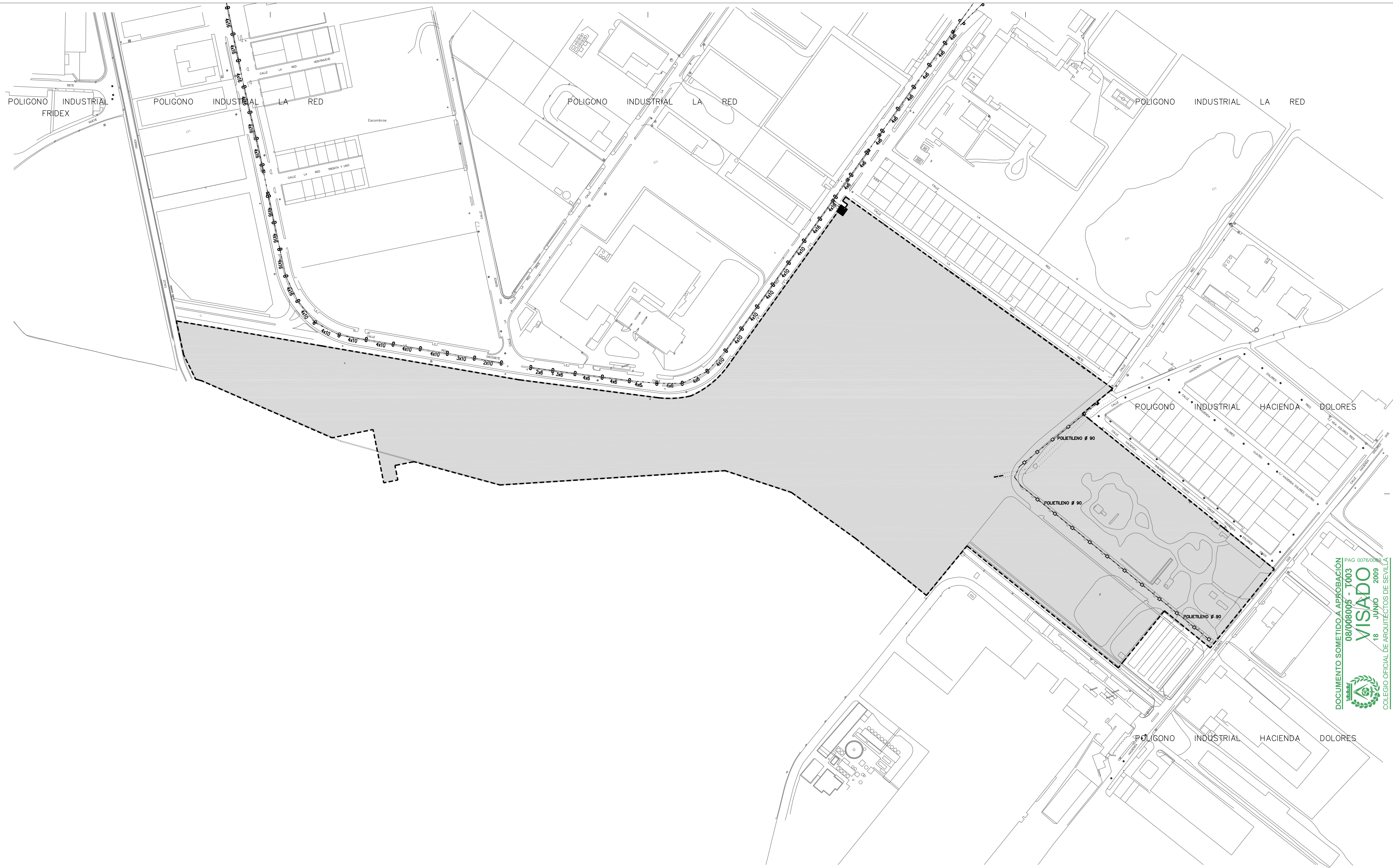
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/008005 - T003
VISADO
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/008005 - T003
VISADO
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

- ARQUETA DE VERTIDO
- POZO DE REGISTRO
- ▣ IMBORNAL
- # 500--- COLECTOR

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPAÑILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA
 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE. RED DE SANEAMIENTO
 PLANO N.º 17 ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009
 ARQUITECTO: MANUEL RAMOS GUERRA PROMOTOR: EXTRUJAL 2 SL



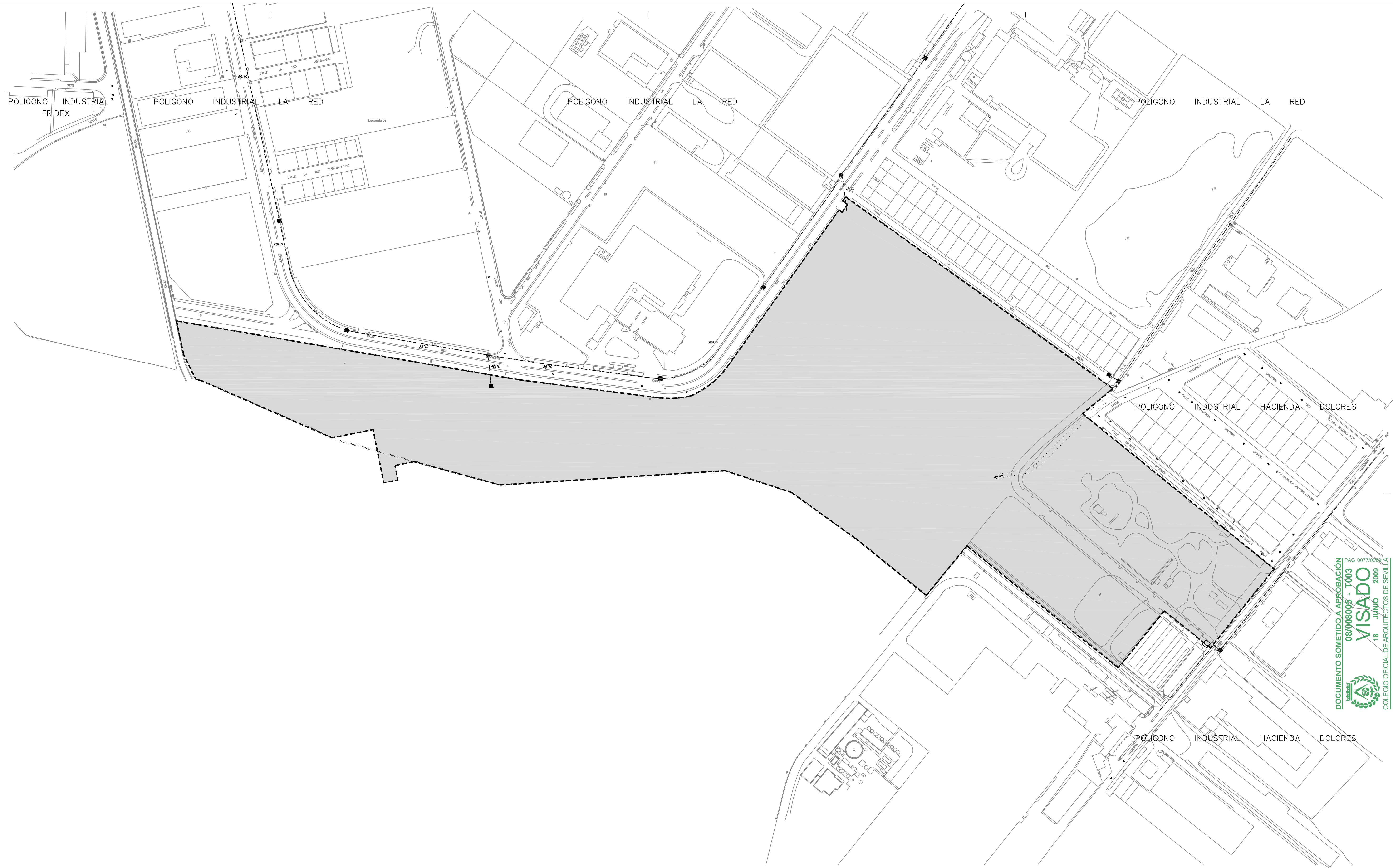
---	CIRCUITO
□	BASAMENTO PARA BÁCULO
■	ARQUETA
∞	BÁCULO DE DOBLE BRAZO
○	BÁCULO DE UN BRAZO
■	CUADRO DE ALUMBRADO

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPAÑILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALDÍA DE GUADAIRA-SEVILLA
 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

PLANO N.º 18 ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009

ARQUITECTO: MANUEL RAMOS GUERRA PROMOTOR: EXTRUCCAL 2 SL

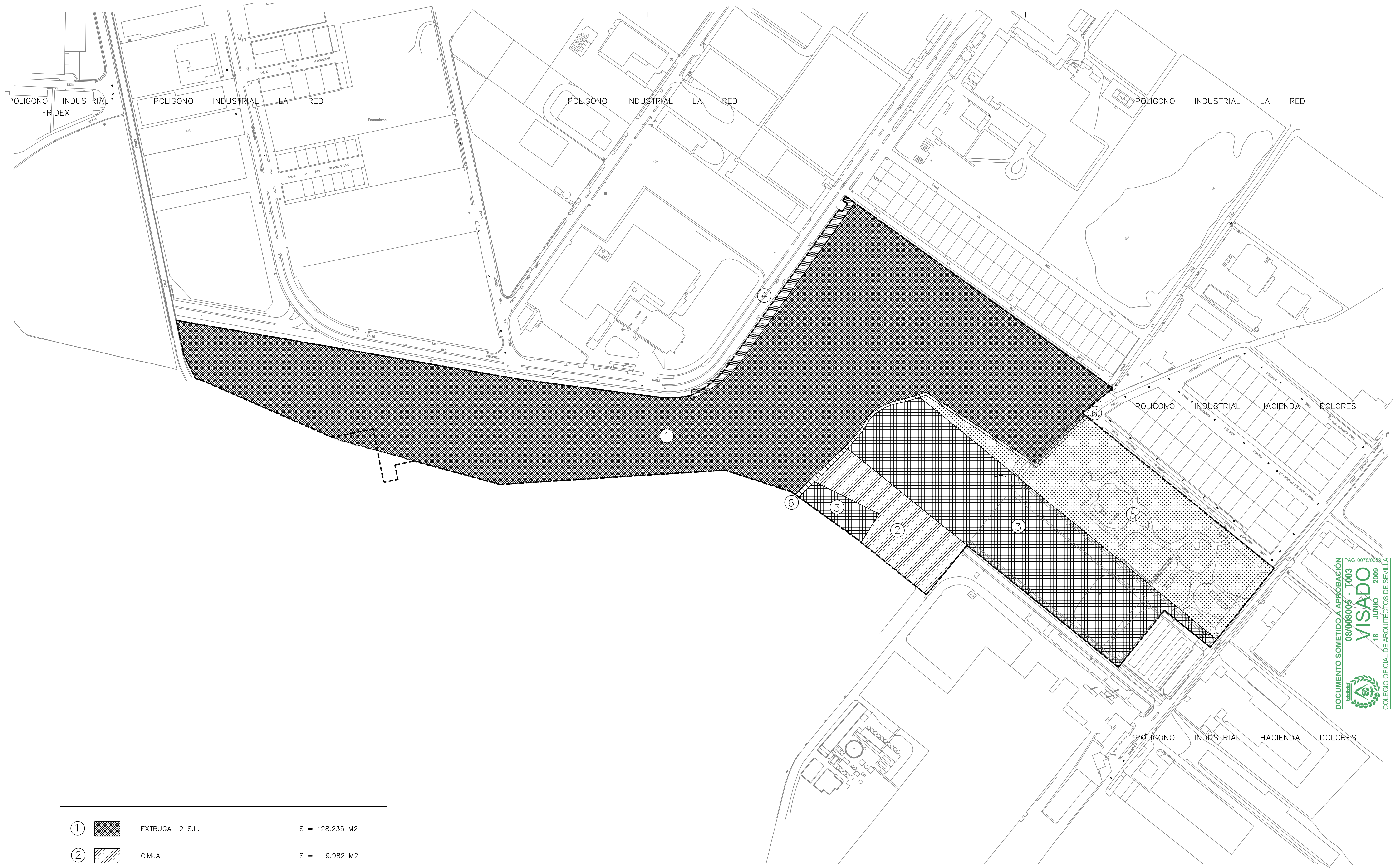
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/0080005 - T003
 VISADO
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/0080005 - T003
VISADO
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

-

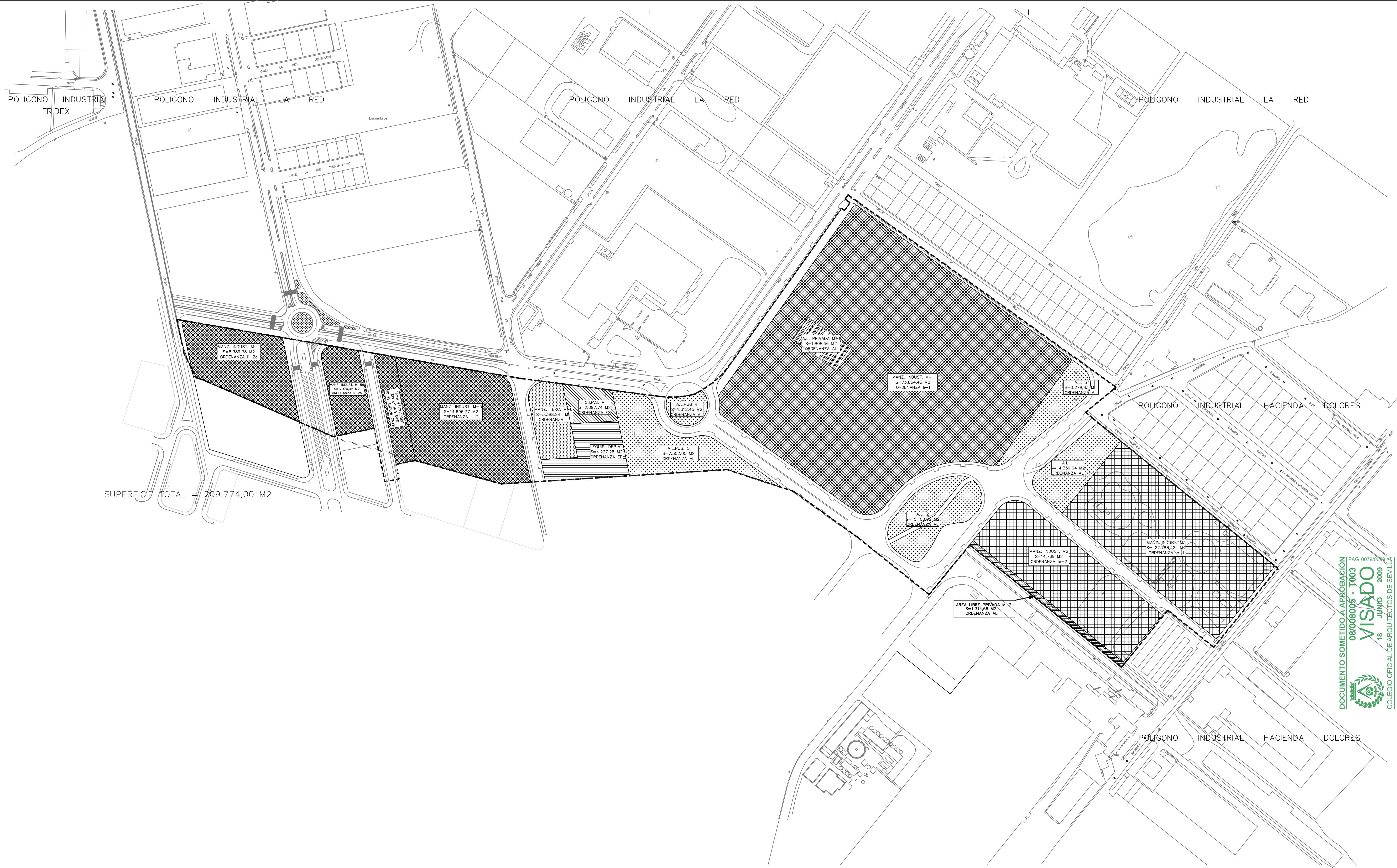
MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPAJILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA
 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE. RED DE TELEFONÍA
 PLANO N º 19 ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009
 ARQUITECTO MANUEL RAMOS GUERRA PROMOTOR EXTRUJAL 2 SL



①		EXTRUGAL 2 S.L.	S = 128.235 M2
②		CIMJA	S = 9.982 M2
③		SIDERÚRGICA SEVILLANA S.A.	S = 38.314 M2
④		AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA	S = 2.531 M2
⑤		MANUEL QUINTERO MARTIN	S = 29.668 M2
⑥		SUP. OTROS (ARROYO CEREZO)	S = 1.044 M2
		SUP. TOTAL DEL SECTOR	S = 209.774 M2

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/0080005 - T003
VISADO
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPAJILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA
 DELIMITACIÓN, SUPERFICIE Y PROPIEDAD
 PLANO N º 1 TO ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009
 ARQUITECTO MANUEL RAMOS GUERRA PROMOTOR EXTRUGAL 2 SL



SUPERFICIE TOTAL = 209.774,00 M2

	INDUSTRIAL INTENSIVO ORDENANZA I		EQUIPAMIENTO S.I.P.S. ORDENANZA ES		ÁREA LIBRE PÚBLICA ORDENANZA AL
	INDUSTRIAL EXTENSIVO ORDENANZA II		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ORDENANZA ED		ÁREA LIBRE PRIVADA ORDENANZA AL
	TERCIARIO ORDENANZA T				

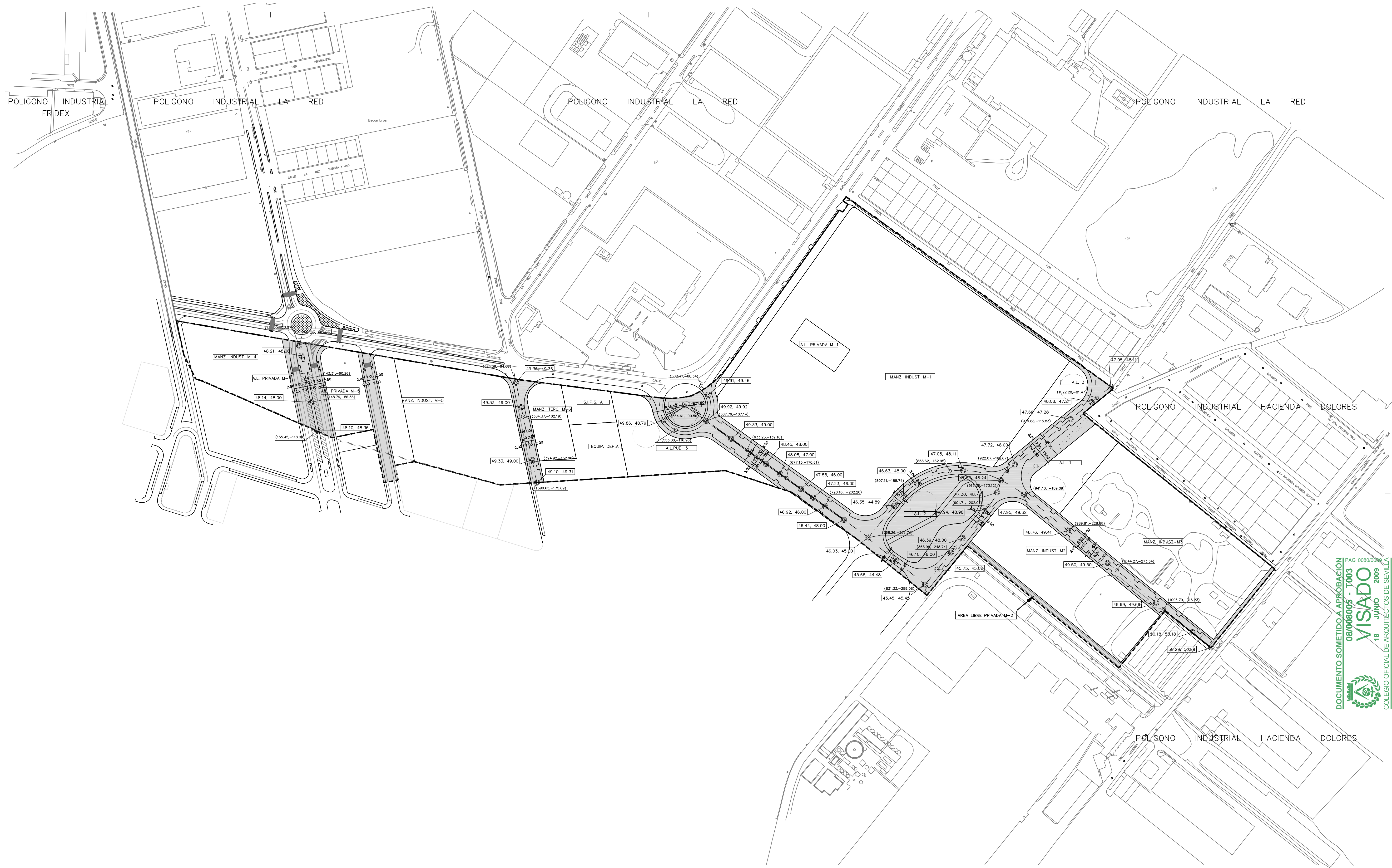
..... ANTIGUO LIMITE DE ACTUACION
 - - - - - NUEVO LIMITE DE ACTUACION

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPAJILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALDÍA DE GUADAIRA-SEVILLA
 ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. ORDENANZAS

PLANO N.º 01 ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009

ARQUITECTO: MANUEL RAMOS GUERRA PROMOTOR: EXTRUJAL 2 S.L.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/0080005 - T003
VISADO
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



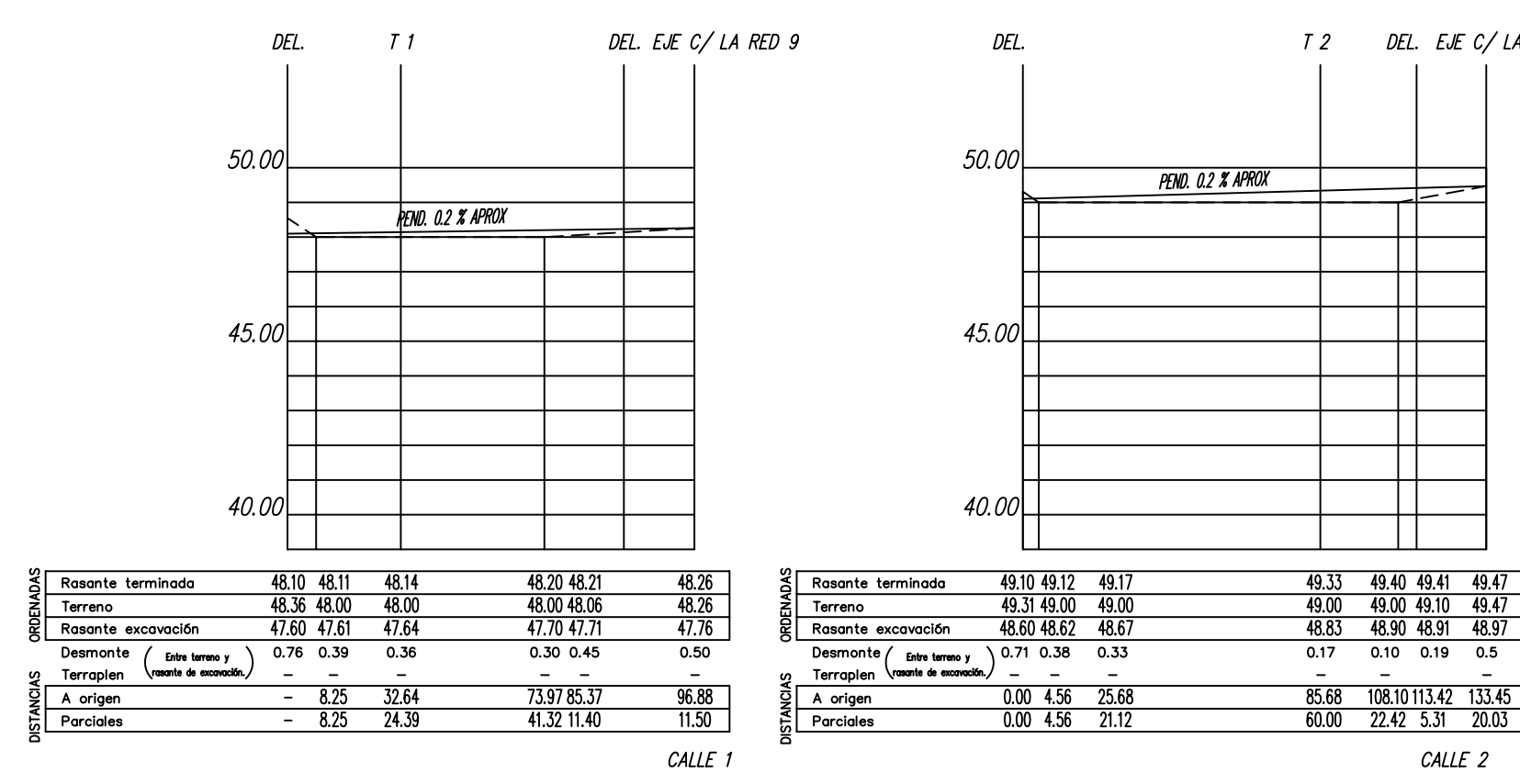
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/008005 - T003
VISADO
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

----- ANTIGUO LIMITE DE ACTUACION
 - - - - - NUEVO LIMITE DE ACTUACION

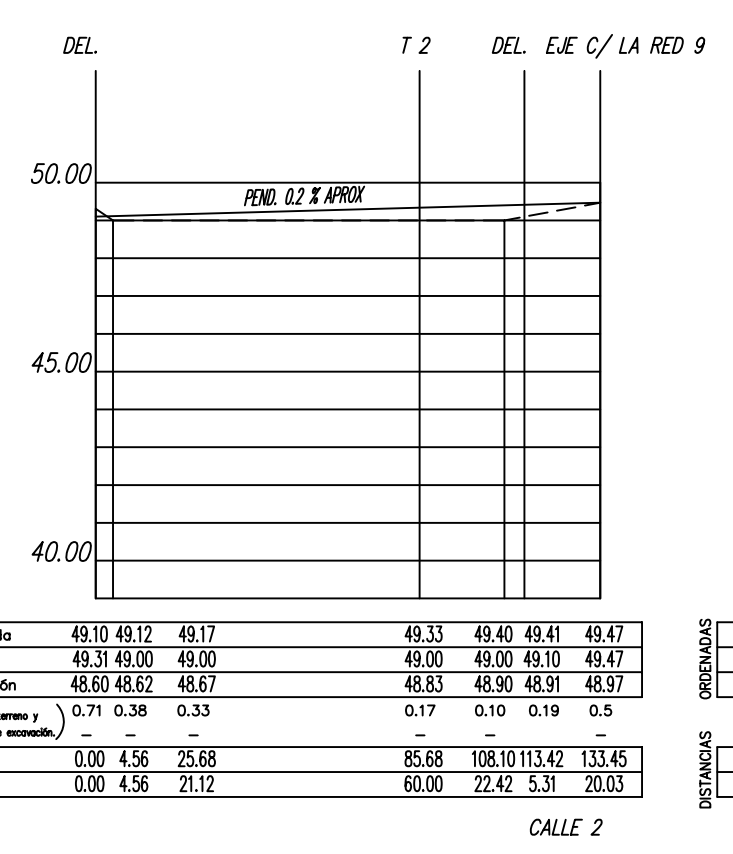
LEYENDA	
(189.32, -213.82)	COORDENADAS DE EJE DE VIARIO.
+	ORIGEN DE MEDIDA.
PTE. XXX	PENDIENTE APROXIMADA DE COTA DE RASANTE ACABADA
49.10, 49.31	COTA RASANTE ACABADA - TERRENO NATURAL
SUP. TOTAL USO VIARIO= 31.639,48 M2	

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPALDILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALDIA DE GUADAIRA-SEVILLA
 RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES
 PLANO N º 02 ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009

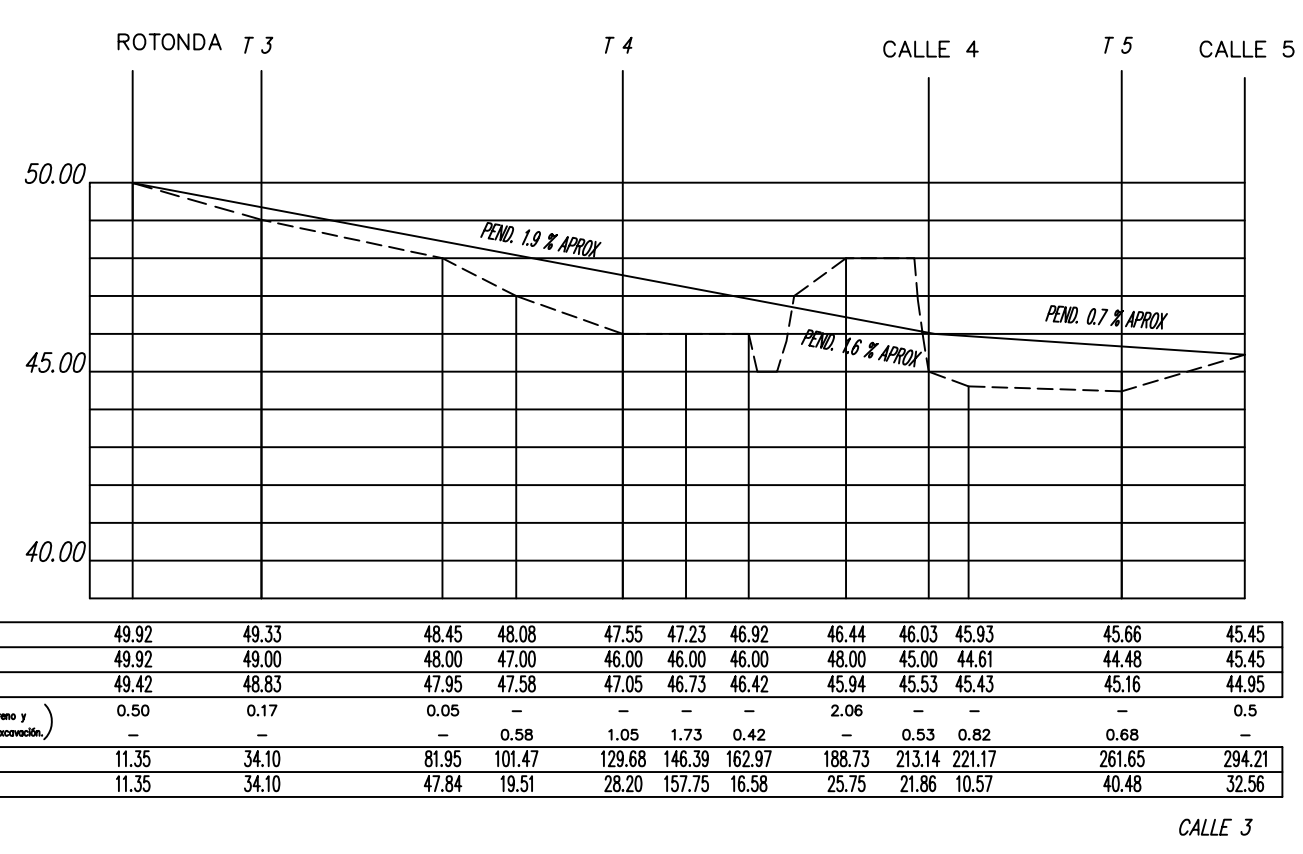
ARQUITECTO: MANUEL RAMOS GUERRA
 PROMOTOR: EXTRUCCAL 2 SL



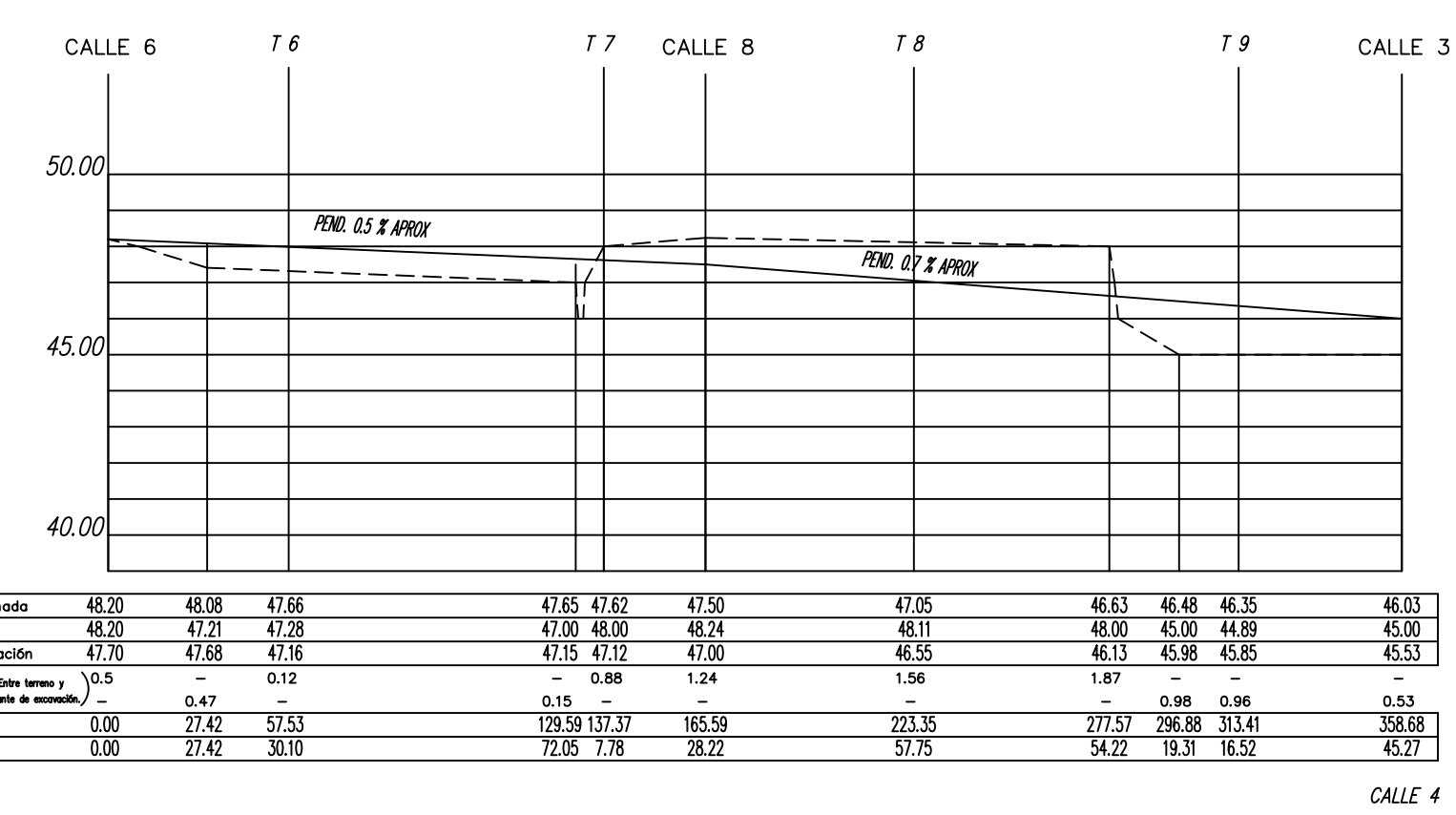
CALLE 1



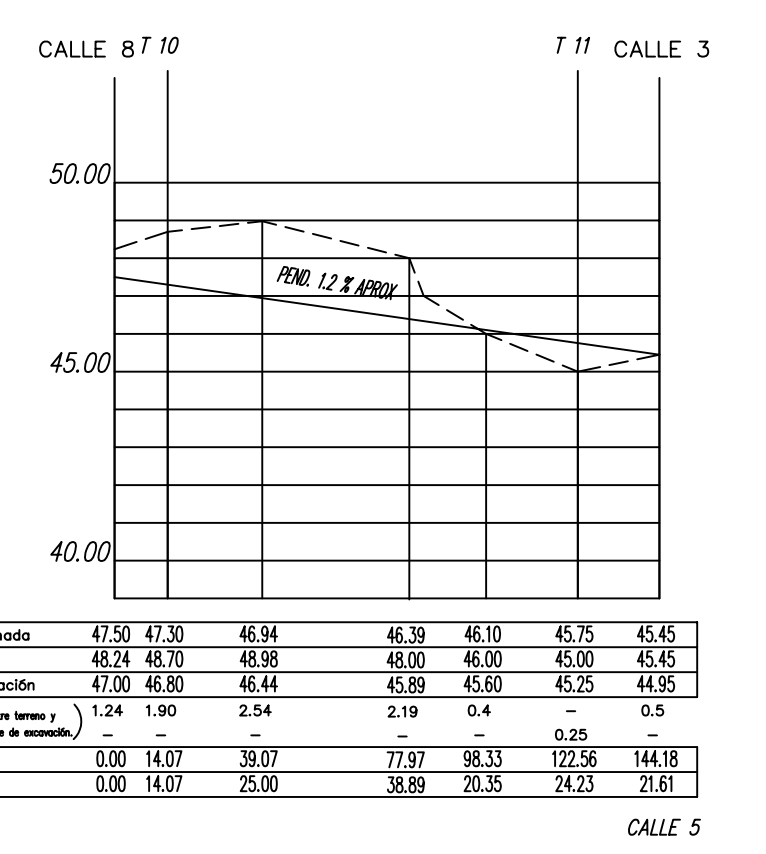
CALLE 2



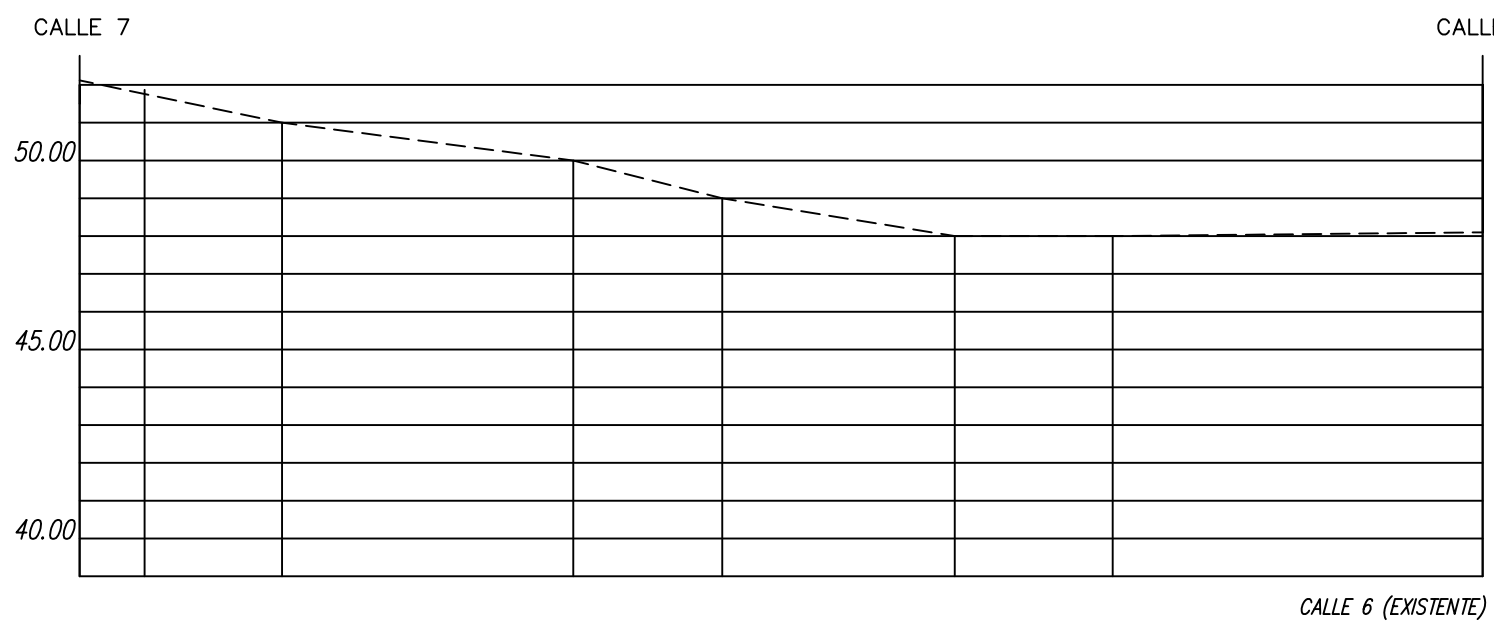
CALLE 3



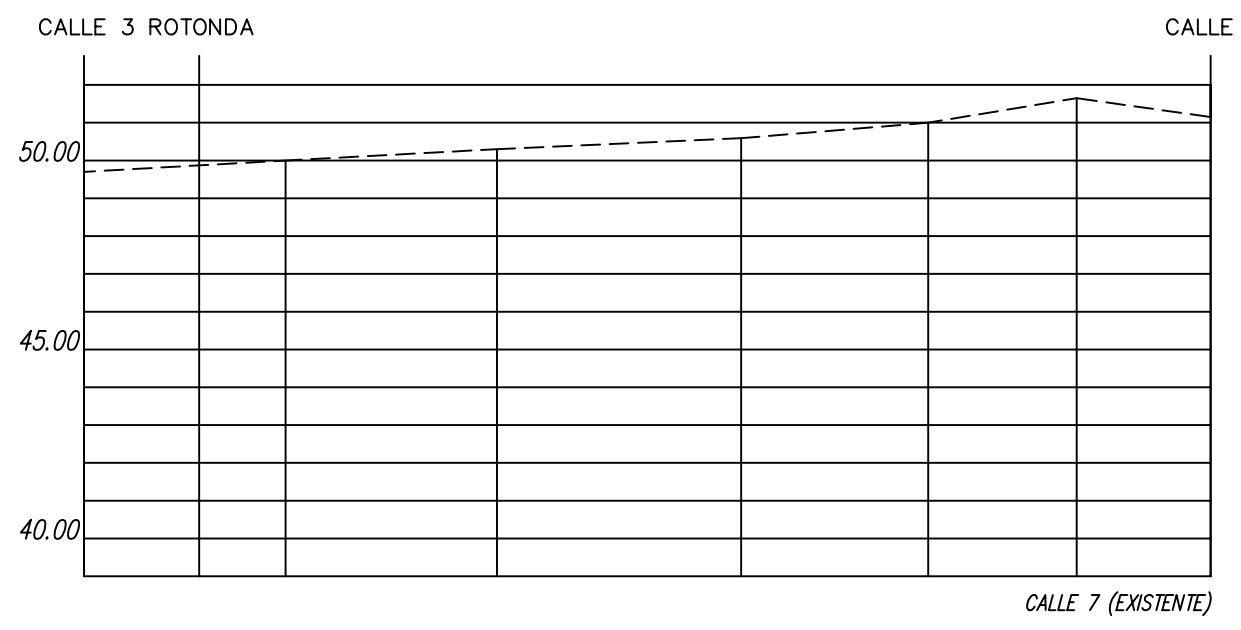
CALLE 4



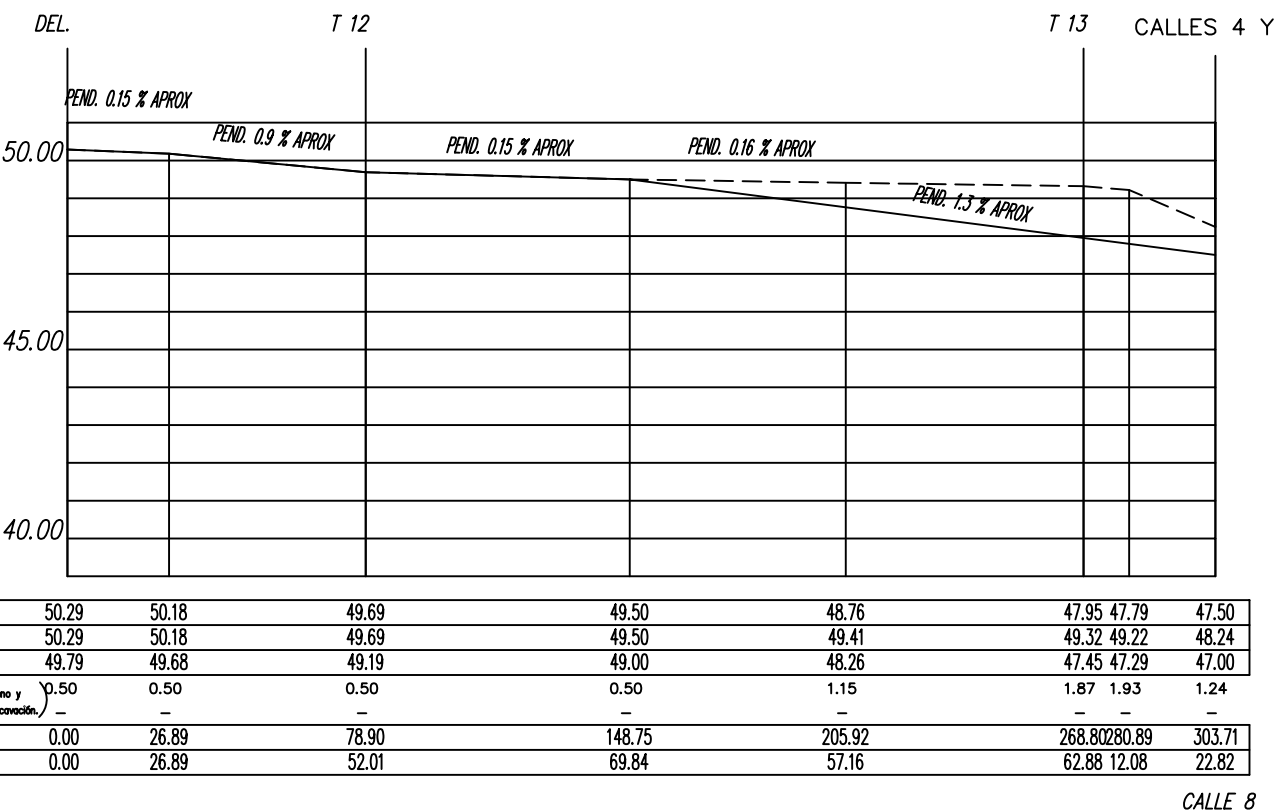
CALLE 5



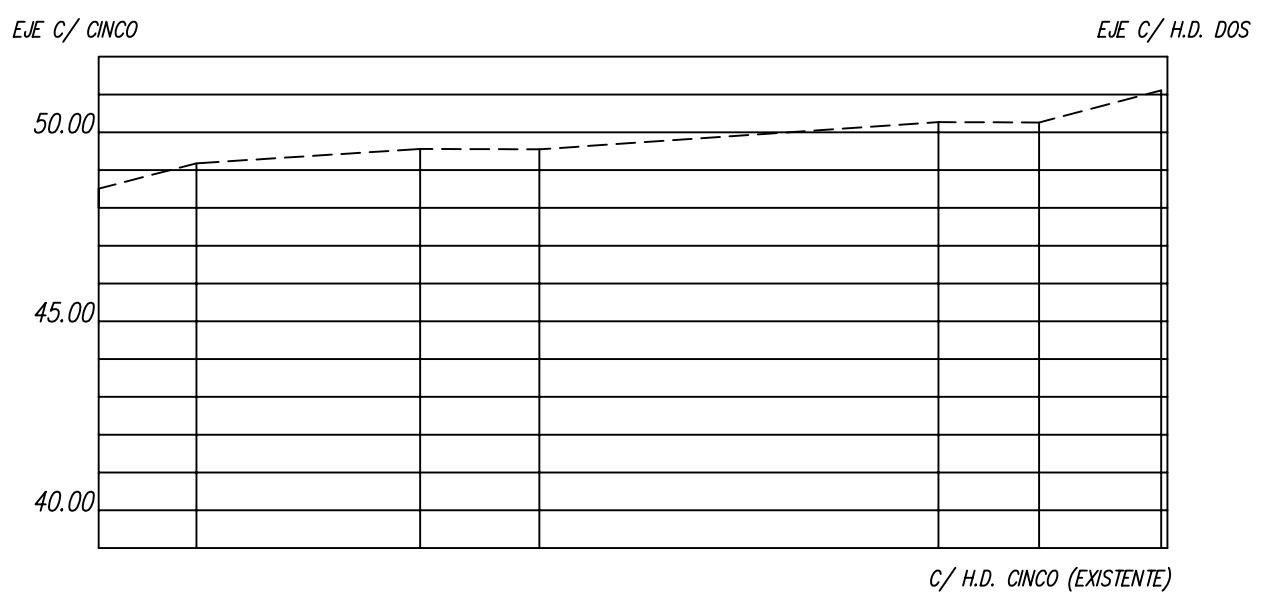
CALLE 6 (EXISTENTE)



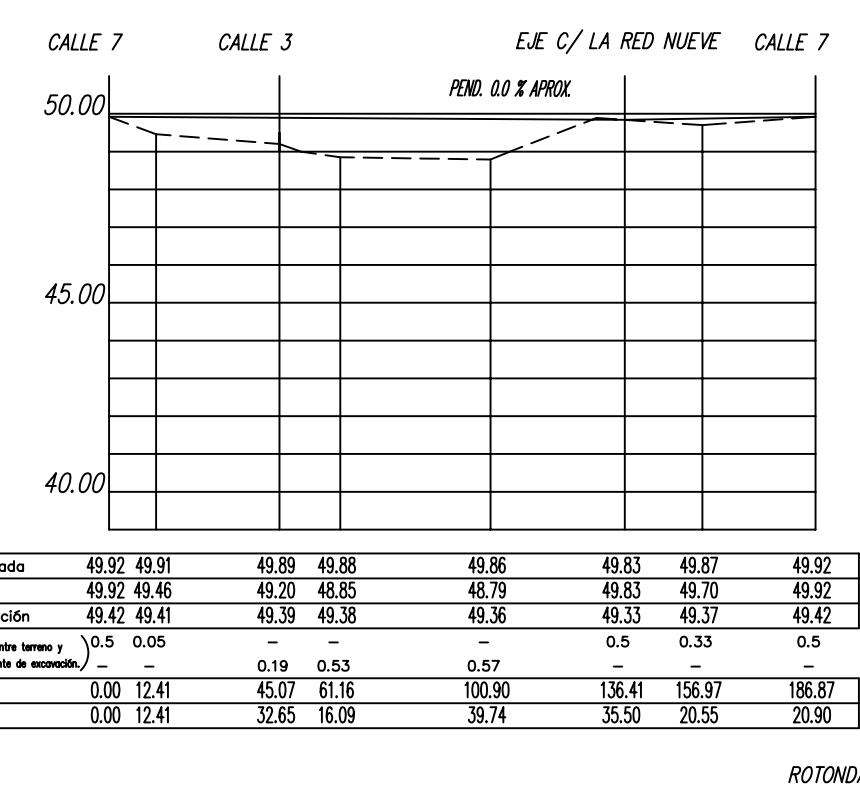
CALLE 7 (EXISTENTE)



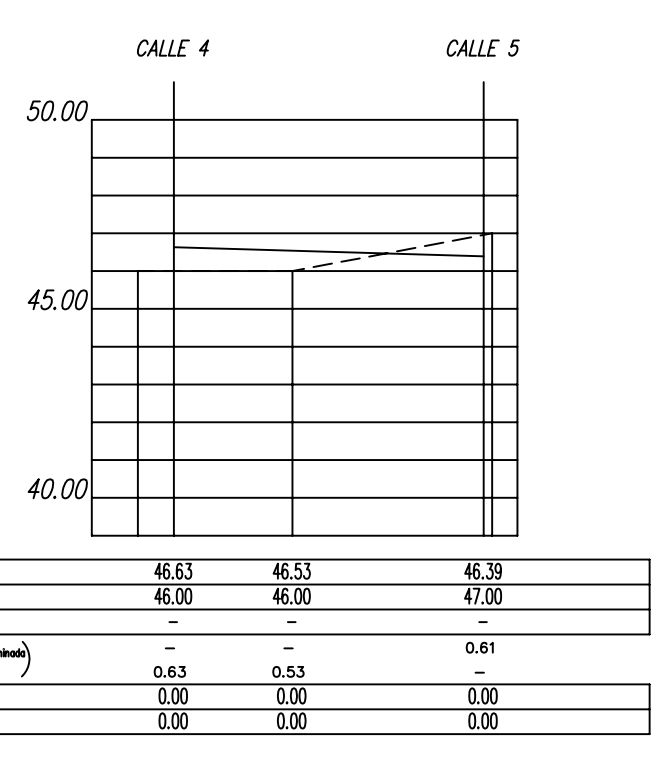
CALLE 8



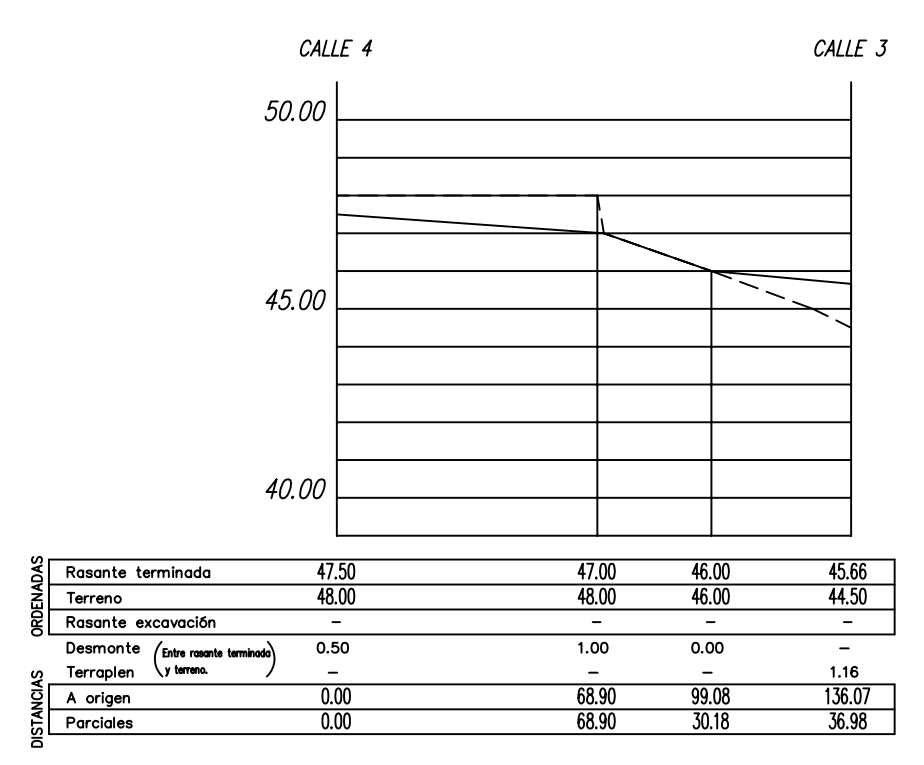
C/ H.D. CINCO (EXISTENTE)



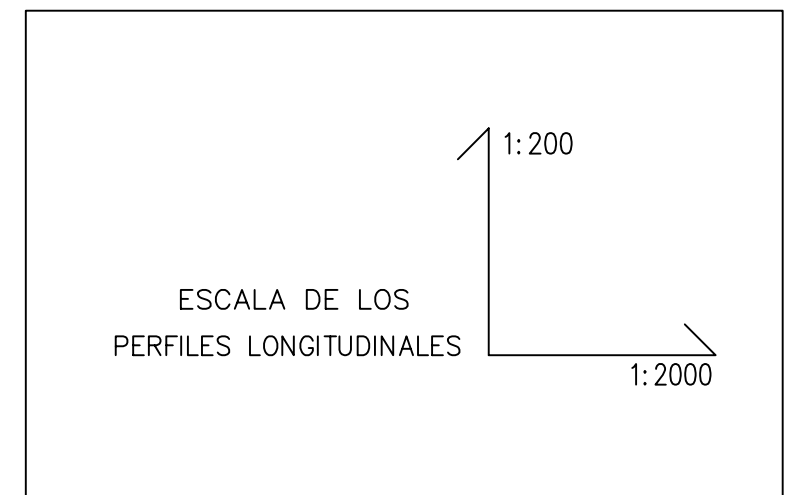
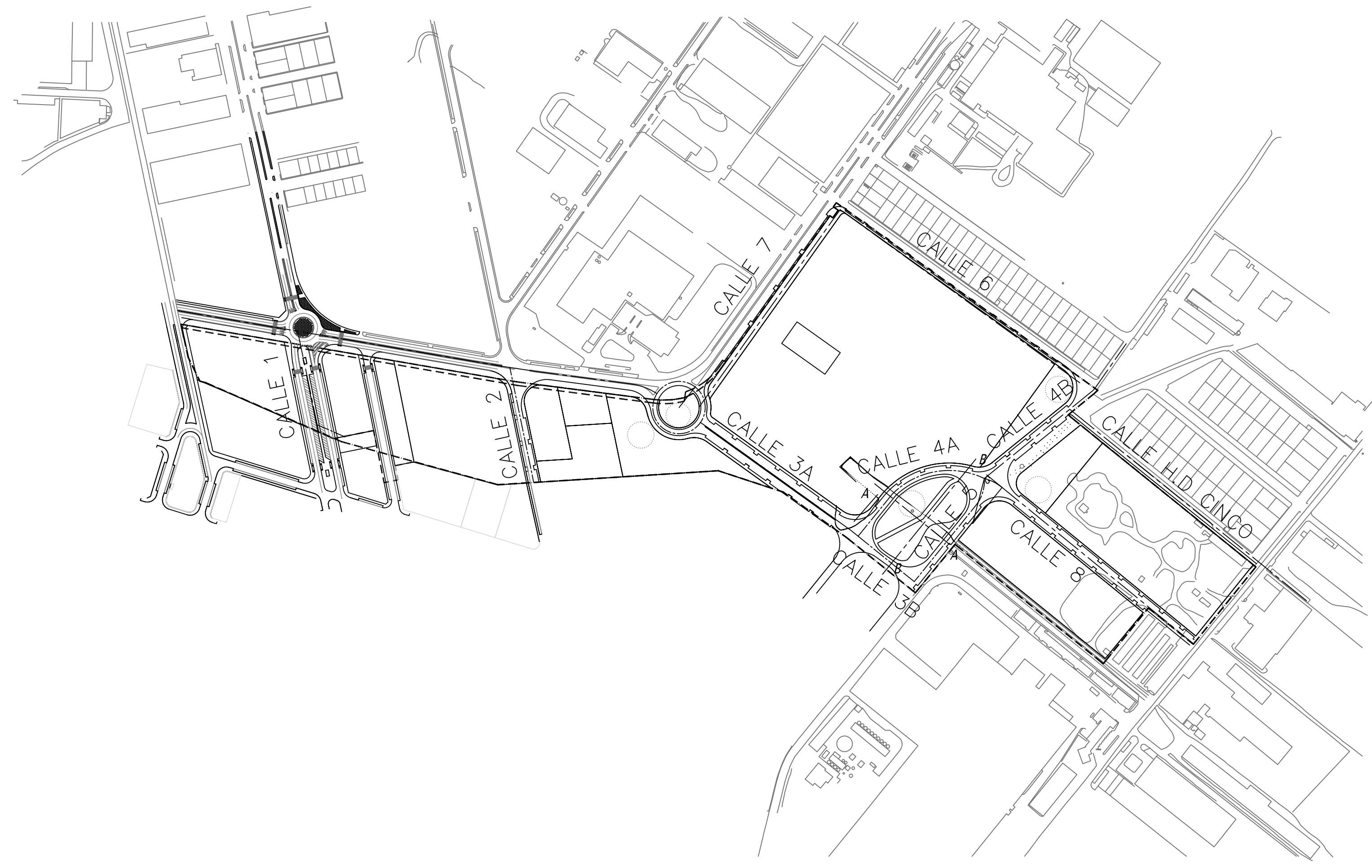
ROTONDA



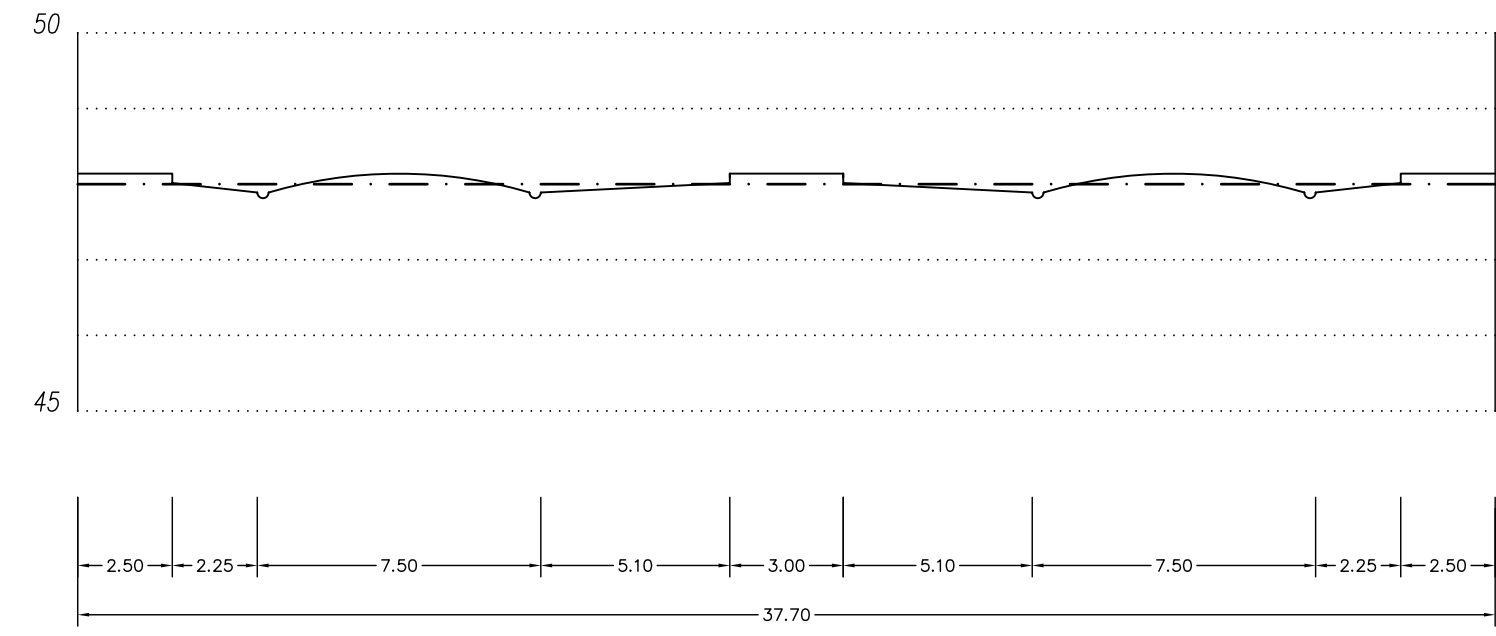
SECCIÓN TRANSVERSAL POR AL. PUB. 2 (A-A)



SECCIÓN LONGITUDINAL POR AL. PUB. 2 (B-B)

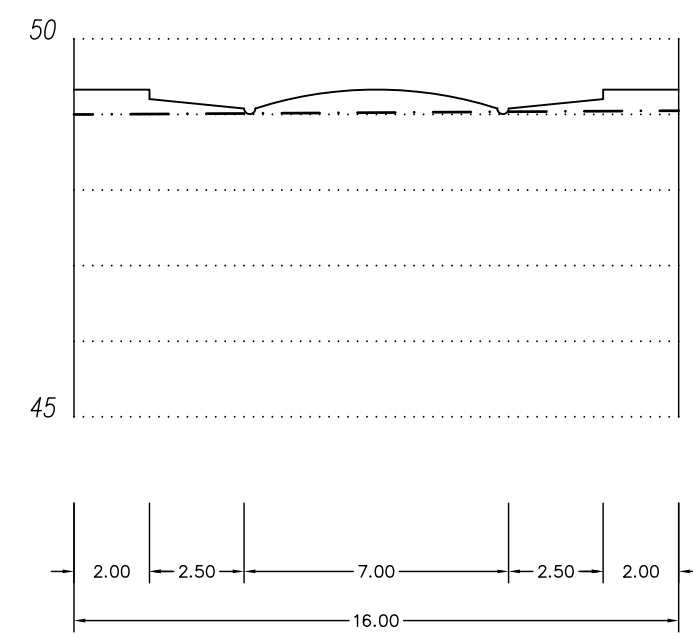


MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPALDILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAIRA - SEVILLA
 PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES
 PLANO Nº 03 ESCALA HOR. 1:2000 ESCALA VERT. 1:200 FECHA JUNIO 2009
 APROBADO: MANUEL RAMOS QUERRA PROMOTOR: EXTRUICAL 2 S.L.



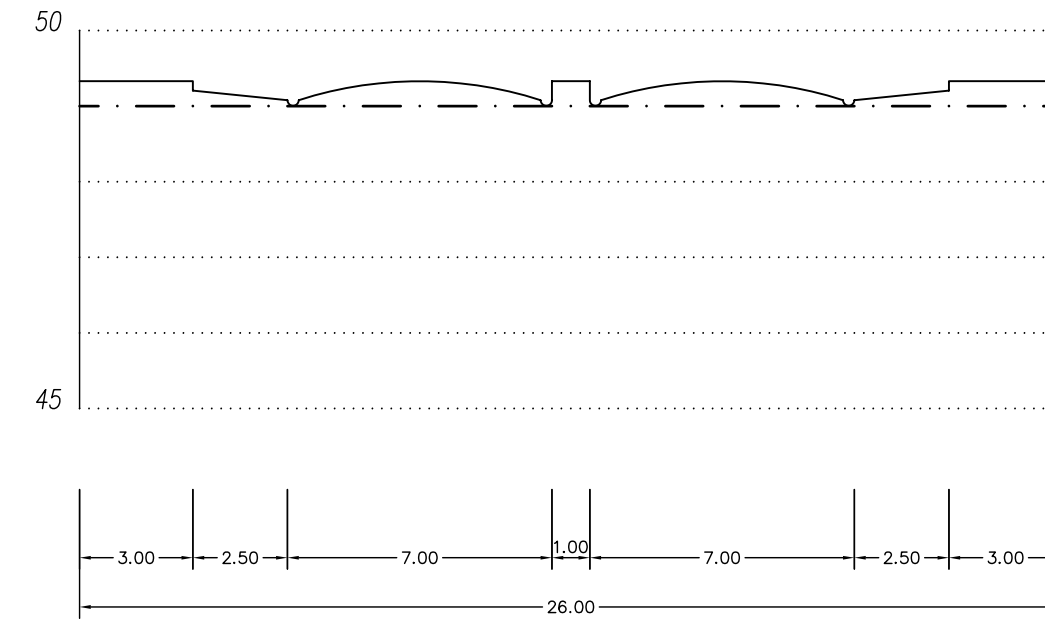
Rasante terminada	48.14	48.14	48.14
Terreno	48.00	48.00	48.00
Rasante excavación	47.64	47.64	47.64
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.36	0.36	0.36
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL T 1 (CALLE 1)



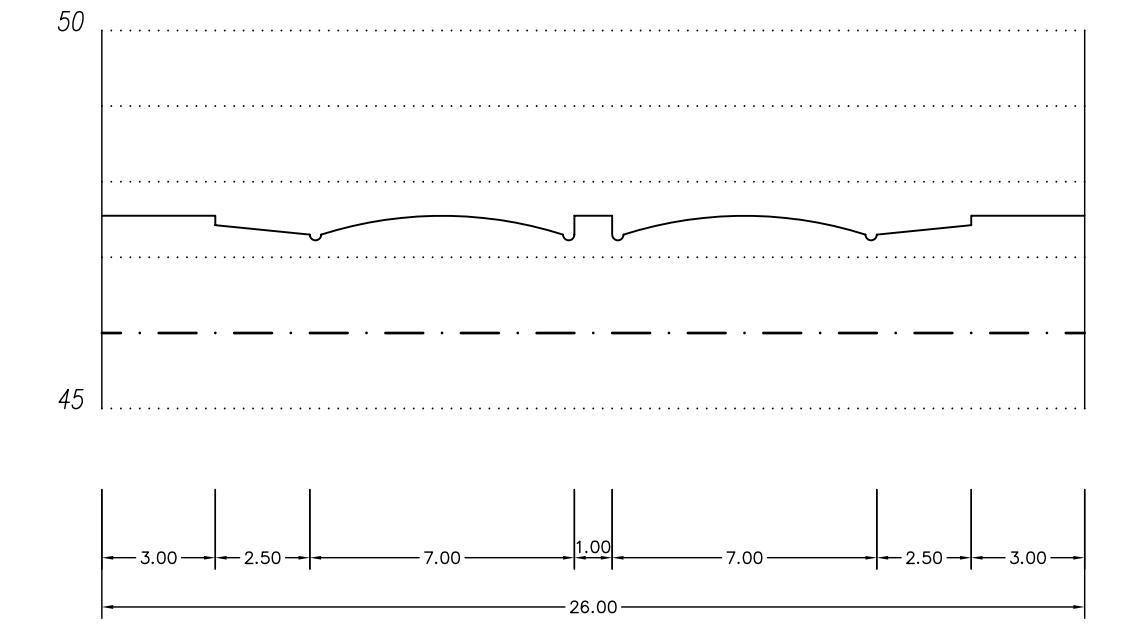
Rasante terminada	49.33	49.33	49.33
Terreno	49.00	49.05	49.10
Rasante excavación	48.83	48.83	48.83
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.17	0.22	0.27
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL T 2 (CALLE 2)



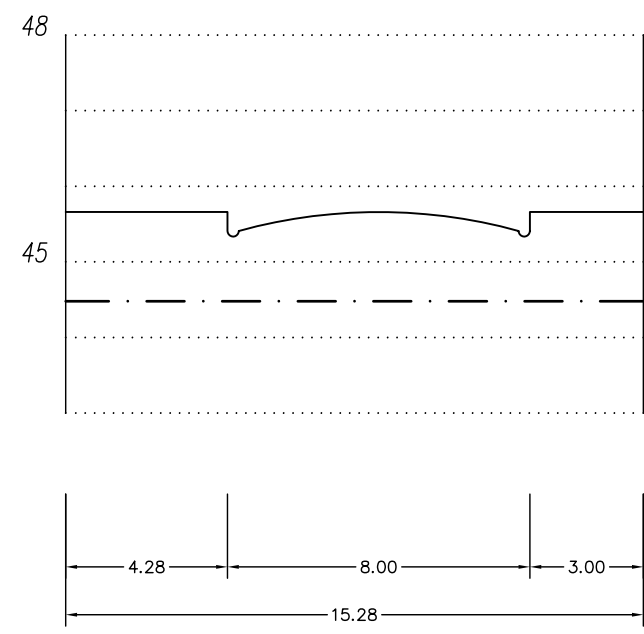
Rasante terminada	49.33	49.33	49.33
Terreno	49.00	49.00	49.00
Rasante excavación	48.83	48.83	48.83
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.17	0.17	0.17
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL T 3 (CALLE 3A)



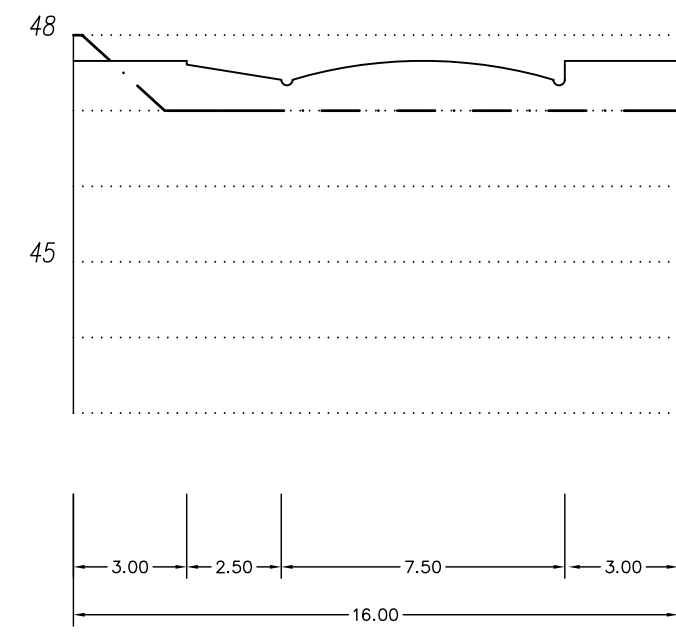
Rasante terminada	47.55	47.55	47.55
Terreno	46.00	46.00	46.00
Rasante excavación	47.05	47.05	47.05
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	-	-	-
Terraplen	1.05	1.05	1.05

PERFIL TRANSVERSAL T 4 (CALLE 3A)



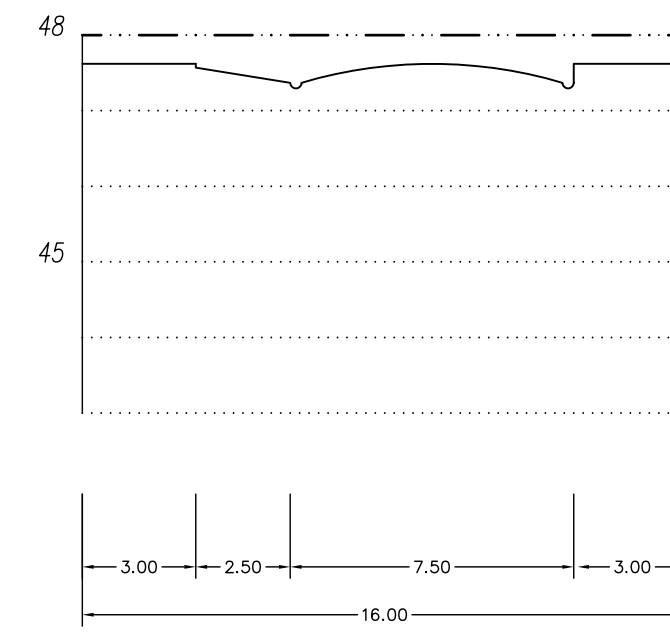
Rasante terminada	45.66	45.66	45.66
Terreno	44.48	44.48	44.48
Rasante excavación	45.16	45.16	45.16
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	-	-	-
Terraplen	0.68	0.68	0.68

PERFIL TRANSVERSAL T 5 (CALLE 3B)



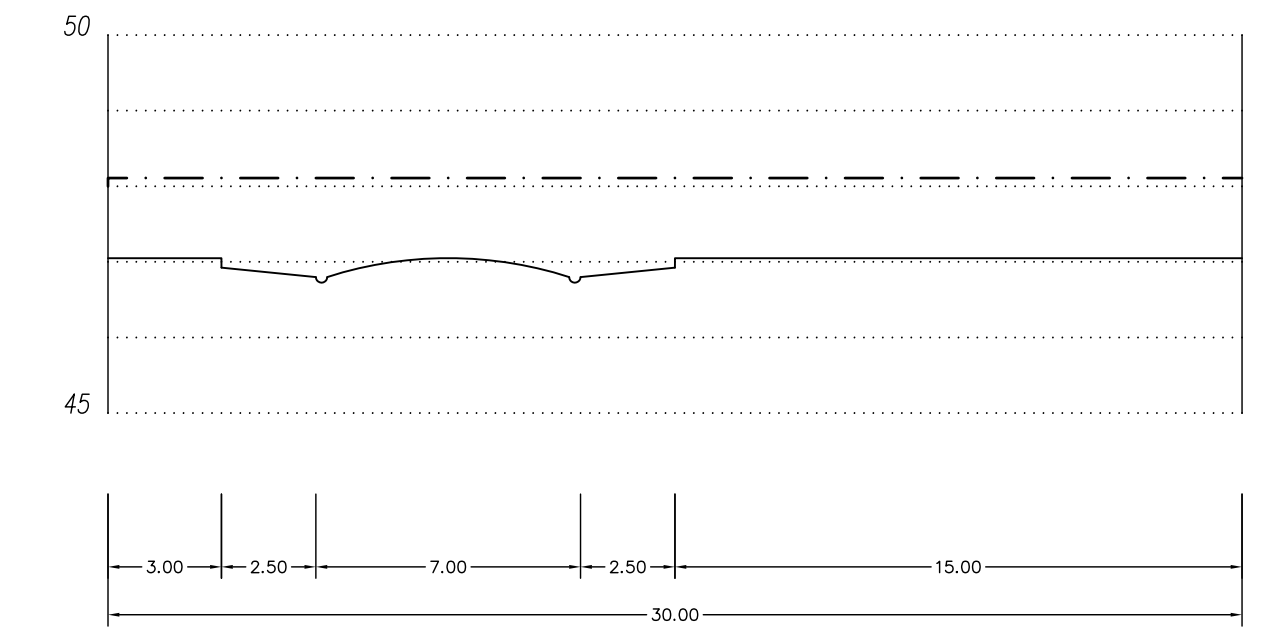
Rasante terminada	47.66	47.66	47.66
Terreno	48.00	47.00	47.00
Rasante excavación	47.16	47.16	47.16
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.84	-	-
Terraplen	-	0.16	0.46

PERFIL TRANSVERSAL T 6 (CALLE 4A)



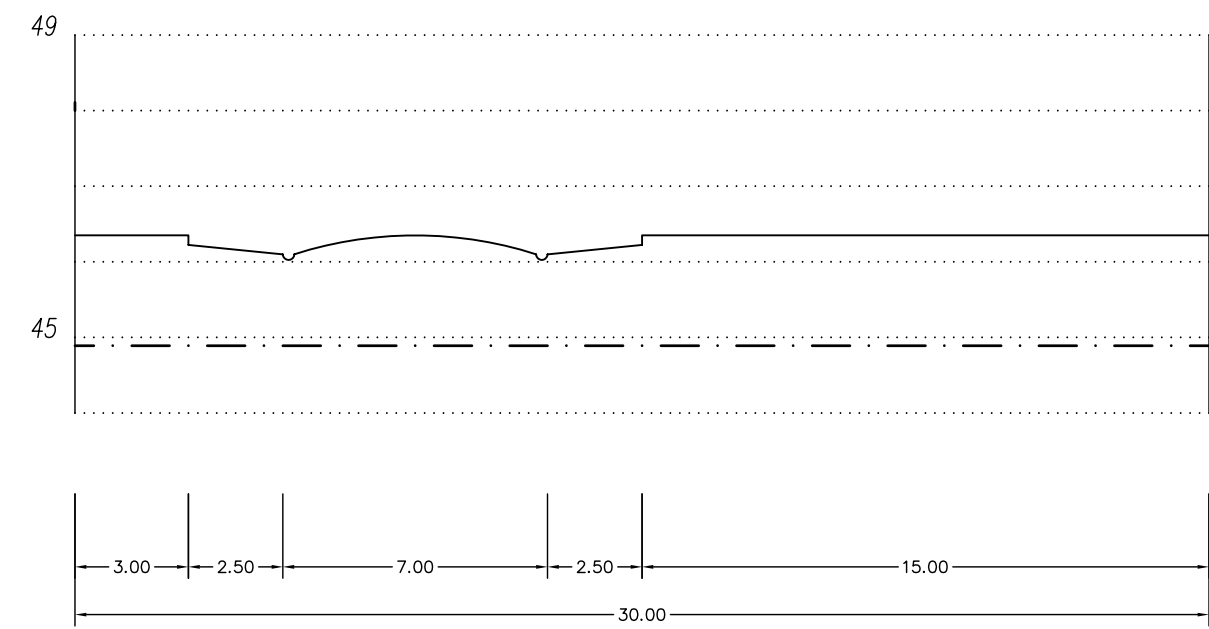
Rasante terminada	47.62	47.62	47.62
Terreno	48.00	48.00	48.00
Rasante excavación	47.12	47.12	47.12
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.88	0.88	0.88
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL T 7 (CALLE 4A)



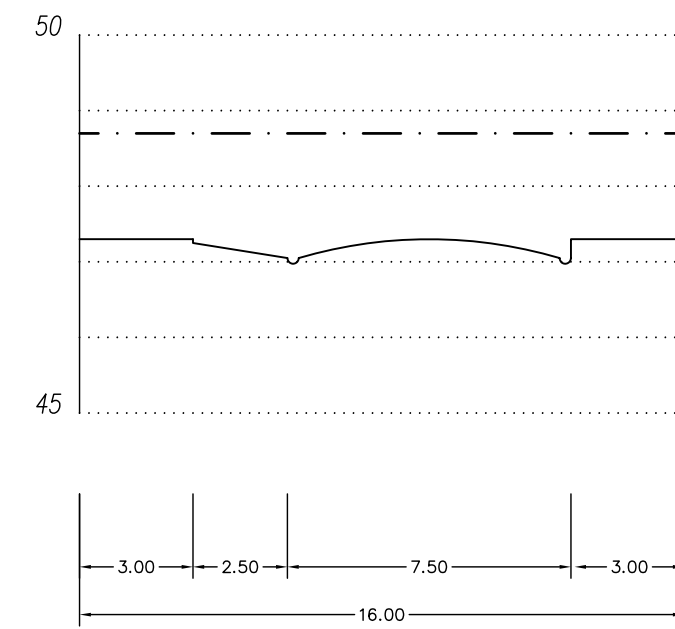
Rasante terminada	47.05	47.05	47.05
Terreno	48.11	48.11	48.11
Rasante excavación	46.95	46.95	46.95
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	1.16	1.16	1.16
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL T 8 (CALLE 4B)



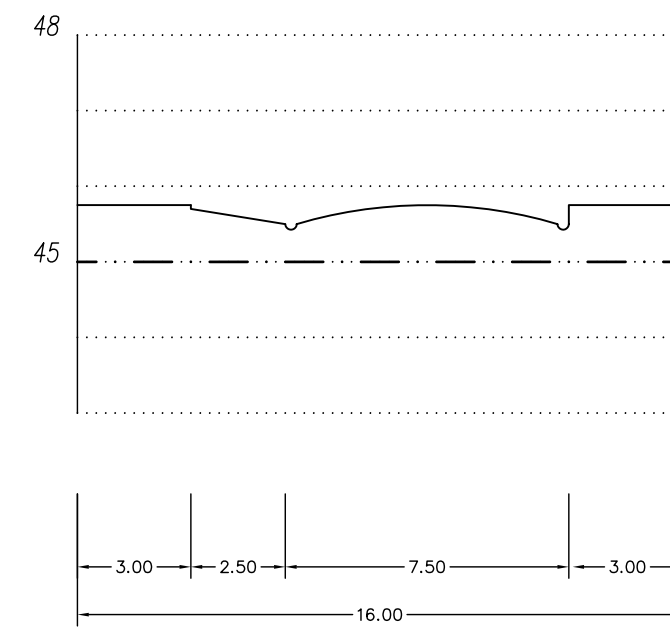
Rasante terminada	46.35	46.35	46.35
Terreno	44.89	44.89	44.89
Rasante excavación	45.85	45.85	45.85
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	-	-	-
Terraplen	0.94	0.94	0.94

PERFIL TRANSVERSAL T 9 (CALLE 4B)



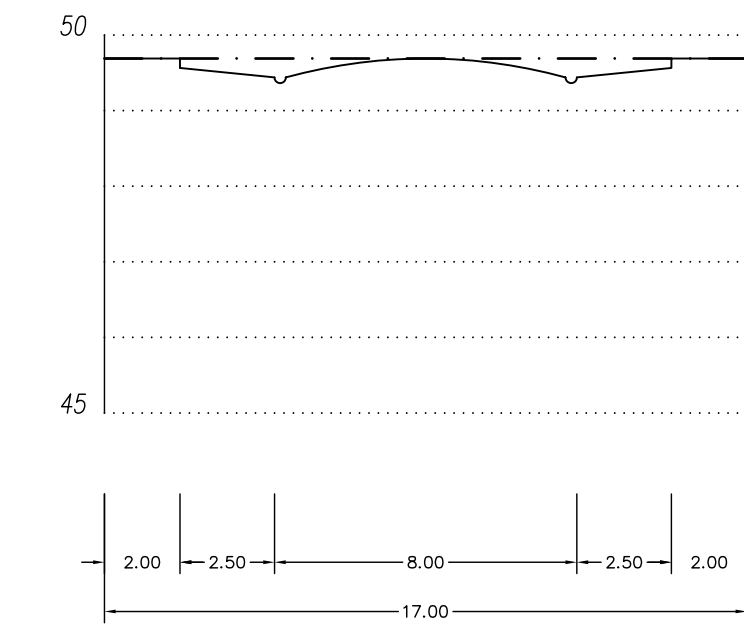
Rasante terminada	47.30	47.30	47.30
Terreno	48.70	48.70	48.70
Rasante excavación	46.80	46.80	46.80
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	1.90	1.90	1.90
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL T 10 (CALLE 5)



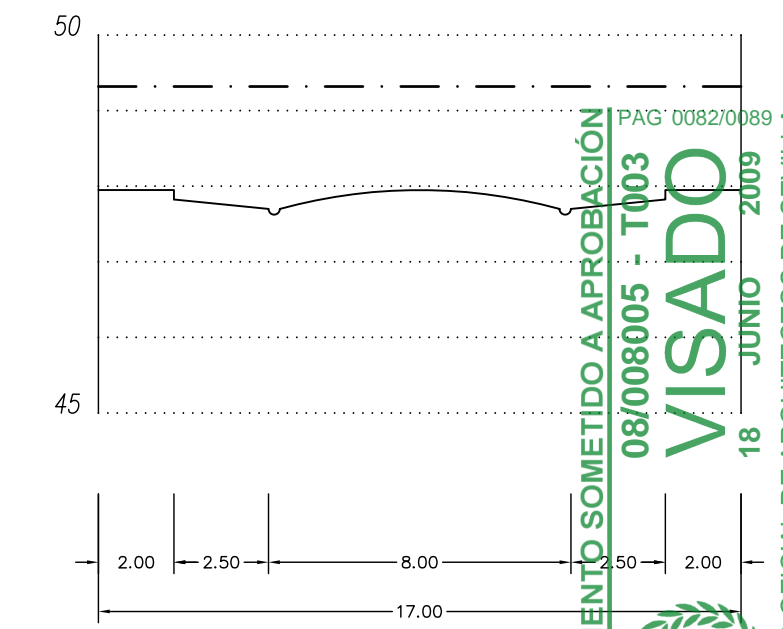
Rasante terminada	45.75	45.75	45.75
Terreno	45.00	45.00	45.00
Rasante excavación	45.25	45.25	45.25
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	-	-	-
Terraplen	0.25	0.25	0.25

PERFIL TRANSVERSAL T 11 (CALLE 5)



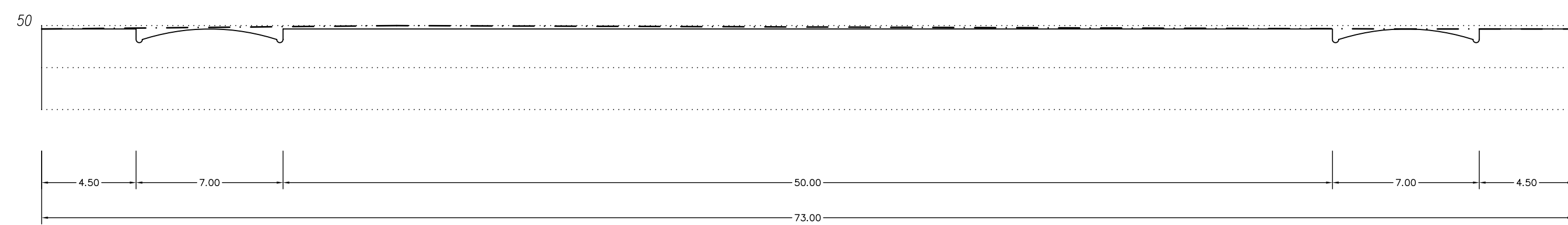
Rasante terminada	49.69	49.69	49.69
Terreno	49.69	49.69	49.69
Rasante excavación	49.19	49.19	49.19
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.5	0.5	0.5
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL T 12 (CALLE 8)



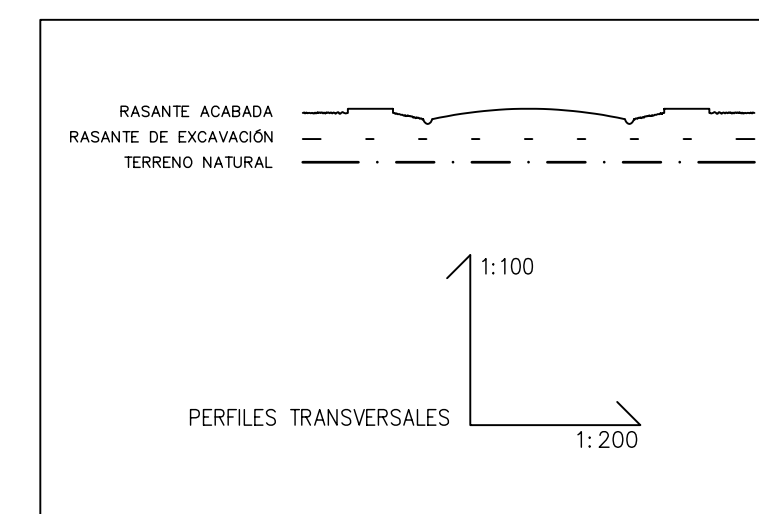
Rasante terminada	47.95	47.95	47.95
Terreno	49.32	49.32	49.32
Rasante excavación	47.45	47.45	47.45
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	1.87	1.87	1.87
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL T 13 (CALLE 8)



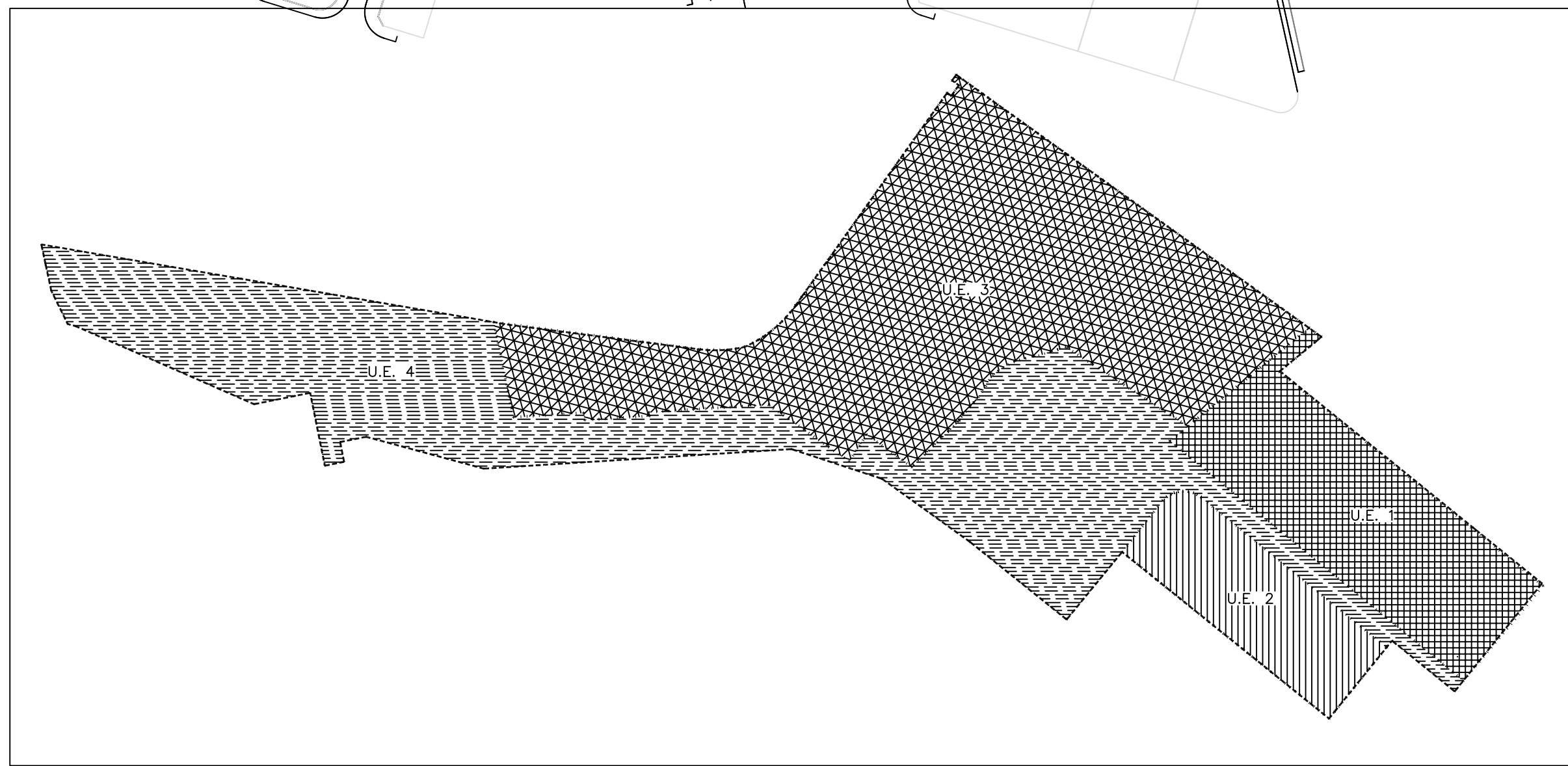
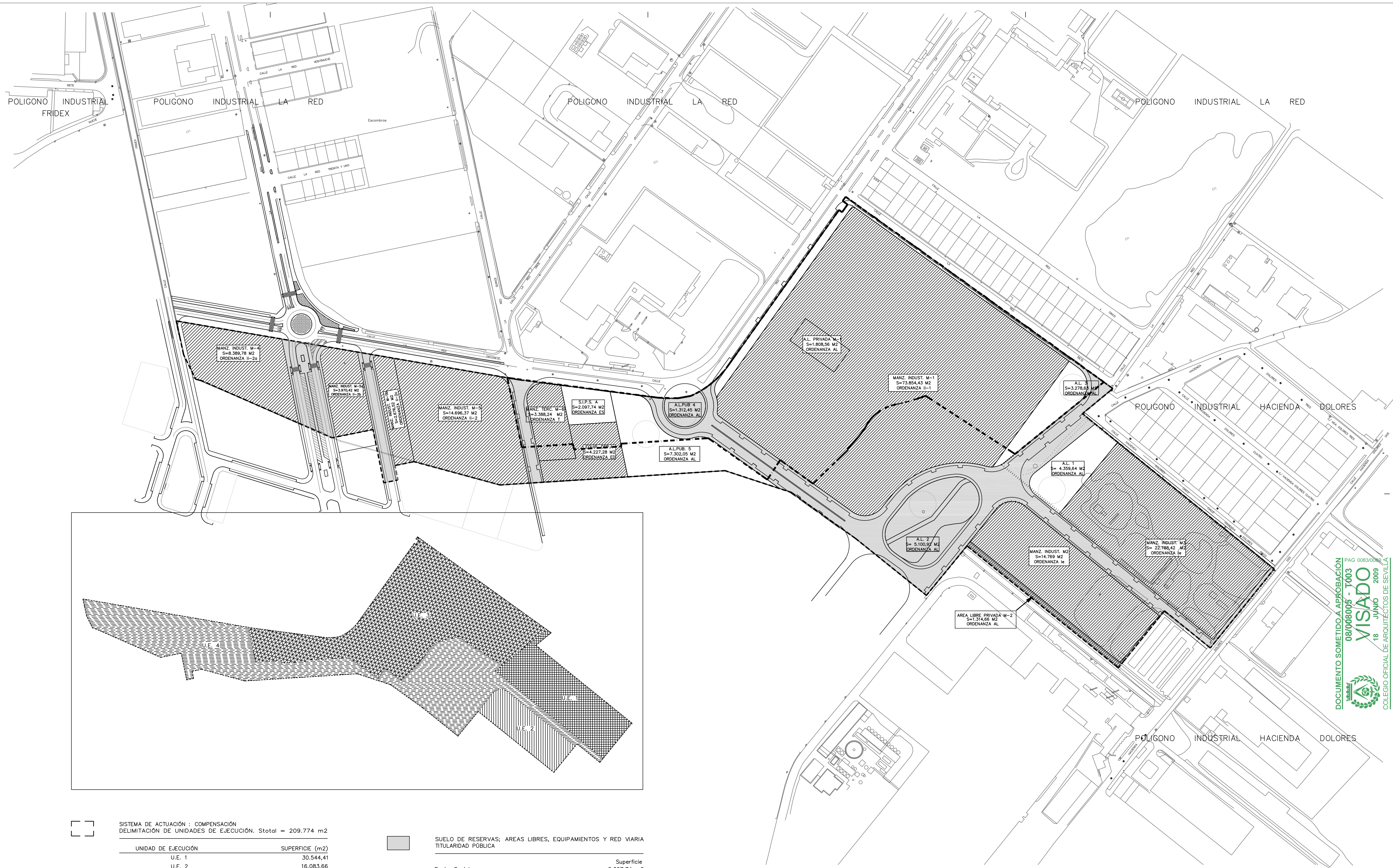
Rasante terminada	49.92	49.92	49.92
Terreno	49.92	49.95	49.92
Rasante excavación	49.42	49.42	49.42
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.5	0.53	0.5
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL T 12 (CALLE 5)



MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPALDILLAS 1" S.U.P. I-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA
PERFILES TRANSVERSALES
 PLANO Nº 04 ESCALA 1:200 / 1:100 FECHA JUNIO 2009
 ARQUITECTO: MANUEL RAMOS GUERRA PROMOTOR: EXTRUCCAL 2 S.L.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/008005 - T003
VISADO
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente



SISTEMA DE ACTUACIÓN : COMPENSACIÓN
 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN. Stotal = 209.774 m2

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m2)
U.E. 1	30.544,41
U.E. 2	16.083,66
U.E. 3	83.275,33
U.E. 4	79.870,60

SUELO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN
 TITULARIDAD PRIVADA

USO	M2 DE SUELO	EDIFICABILIDAD M2	U.A.
Industrial Extensivo(M3)	22.788,42	15.724,01	14.151,61
Industrial Extensivo(M2)	14.769,00	8.861,40	7.975,26
Industrial Intensivo(M1)	72.045,87	56.752,75	56.752,75
Industrial Intensivo(M5)	14.696,37	14.142,65	14.142,65
Industrial Intensivo(M4)	8.389,78	8.852,12	8.852,12
Industrial Intensivo(M5a)	3.970,42	4.607,32	4.607,32
Industrial Intensivo(M5b)	2.676,52	2.837,11	2.837,11
Terciario(M6)	3.388,24	5.507,92	6.609,51
TOTAL	142.724,62	115.313,96	113.957,00
Áreas Libres Privadas	3.123,22		

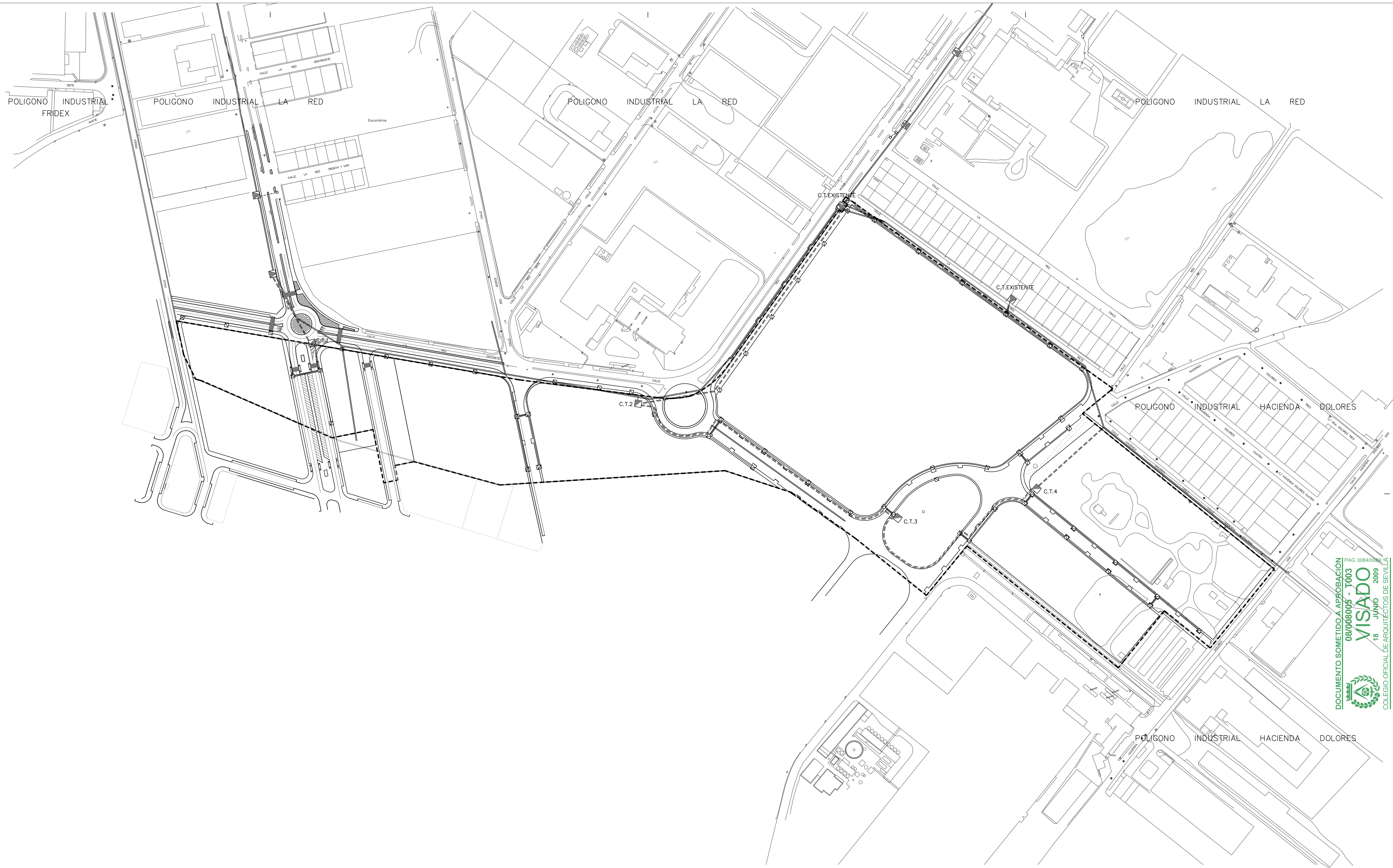
SUELO DE RESERVAS; AREAS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y RED VARIADA
 TITULARIDAD PÚBLICA

	Superficie
Equip. Social	2.097,74 m2
Equip. Deportivo	4.227,28 m2
Áreas Libres	21.353,69 m2
Vario	36.247,45 m2
TOTAL	63.926,16 m2

----- ANTIGUO LIMITE DE ACTUACION
 - - - - - NUEVO LIMITE DE ACTUACION

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/0080005 - T003
VISADO
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPAÑILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA
 GESTIÓN Y TITULARIDAD
 PLANO Nº 05 ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009
 ARQUITECTO: MANUEL RAMOS GUERRA
 PROMOTOR: EXTRUJAL 2 S.L.

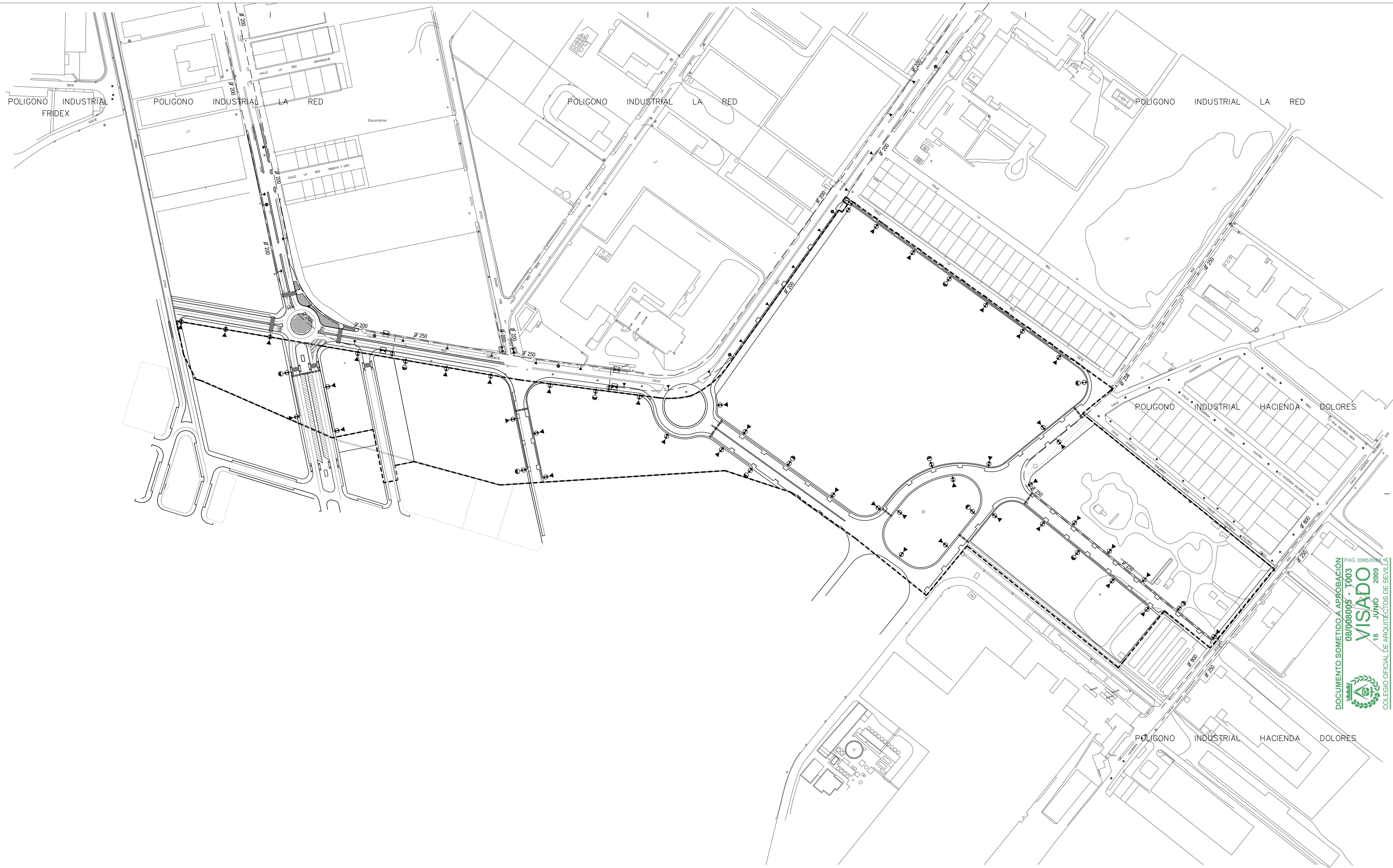


DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/0080005 - T003
 18 JUNIO 2009
VISADO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

..... ANTIGUO LIMITE DE ACTUACION
 - - - - - NUEVO LIMITE DE ACTUACION

	C.T. EXISTENTE CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE		C.T.3 CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PROYECTADO
	ARQUETA EXISTENTE		ARQUETA
	CRUCE BAJO CALZADAS: 9 TUBOS 0160 P.V.C.		CRUCE BAJO CALZADAS P.V.C.
	RED AÉREA EXISTENTE DE MEDIA TENSIÓN		RED ENTERRADA DE MEDIA TENSIÓN PROYECTADA
	RED ENTERRADA DE BAJA TENSIÓN EXISTENTE		RED ENTERRADA DE BAJA TENSIÓN PROYECTADA

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPAÑOLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA
 RED DE ELECTRICIDAD
 PLANO N° 06 ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009
 ARQUITECTO MANUEL RAMOS GUERRA PROMOTOR EXTRUICAL 2 S.L.



..... ANTIGUO LIMITE DE ACTUACION
 - - - - - NUEVO LIMITE DE ACTUACION

	BOCA DE RIEGO EXISTENTE		BOCA DE RIEGO PROYECTADA
	HIDRANTE EXISTENTE		HIDRANTE PROYECTADO
	VÁLVULA DE COMPUERTA EXISTENTE		VÁLVULA DE COMPUERTA PROYECTADA
	CONDUCCIÓN EXISTENTE		CONDUCCIÓN PROYECTADA

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPAJILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA
 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
 PLANO N° 07 ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009

ARQUITECTO: MANUEL RAMOS GUERRA
 PROMOTOR: EXTRUJAL 2 S.L.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/008005 - T003
VISADO
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

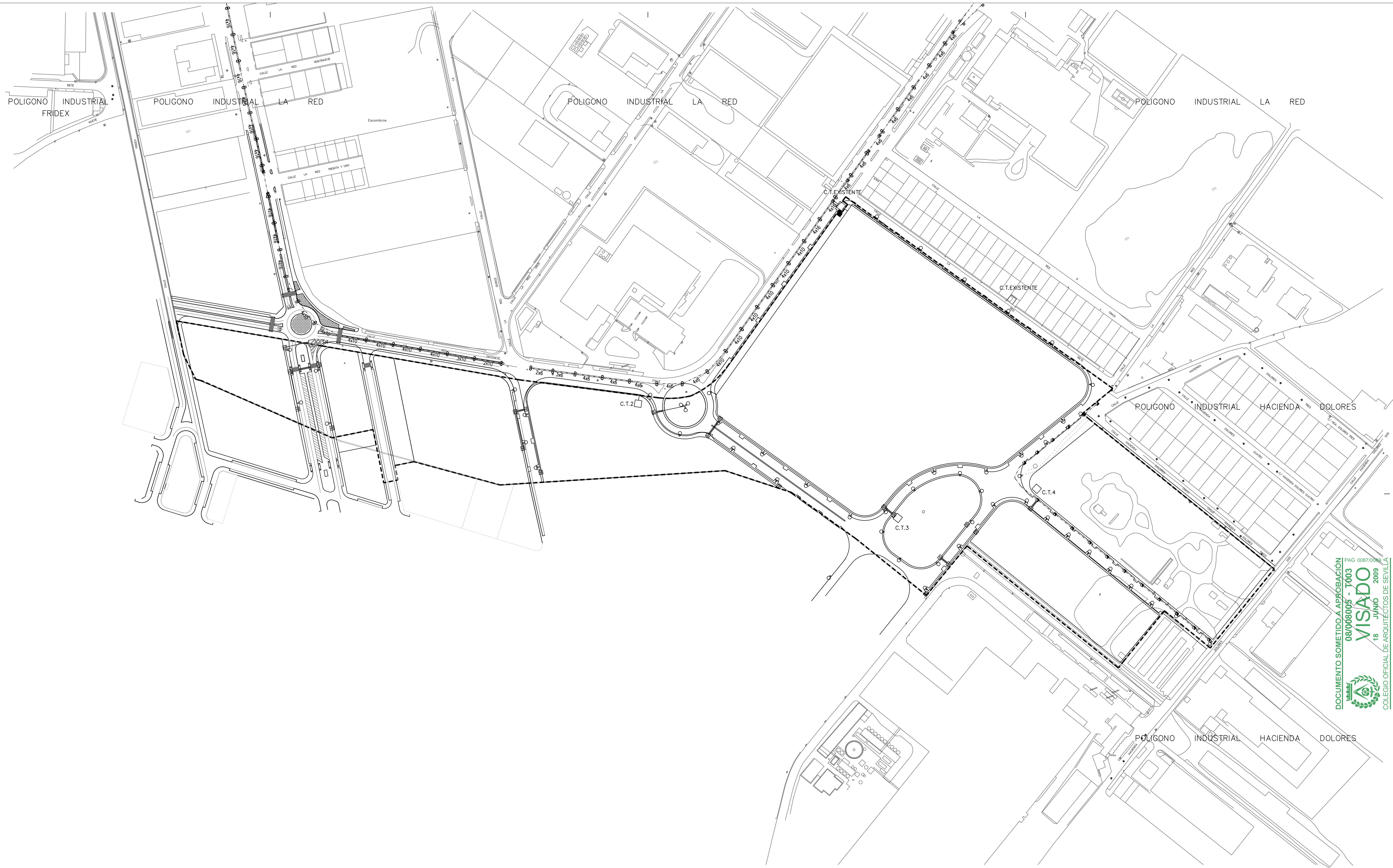


DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/0080005 - T003
VISADO
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

..... ANTIGUO LIMITE DE ACTUACION
 - - - - - NUEVO LIMITE DE ACTUACION

- POZO DE REGISTRO PROYECTADO
- POZO DE REGISTRO EXISTENTE
- IMBORNAL
- > COLECTOR PROYECTADO
- -> COLECTOR EXISTENTE

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPALDILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA
 RED DE SANEAMIENTO
 PLANO N.º 08 ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009
 ARQUITECTO MANUEL RAMOS GUERRA PROMOTOR EXTRUICAL 2 S.L.



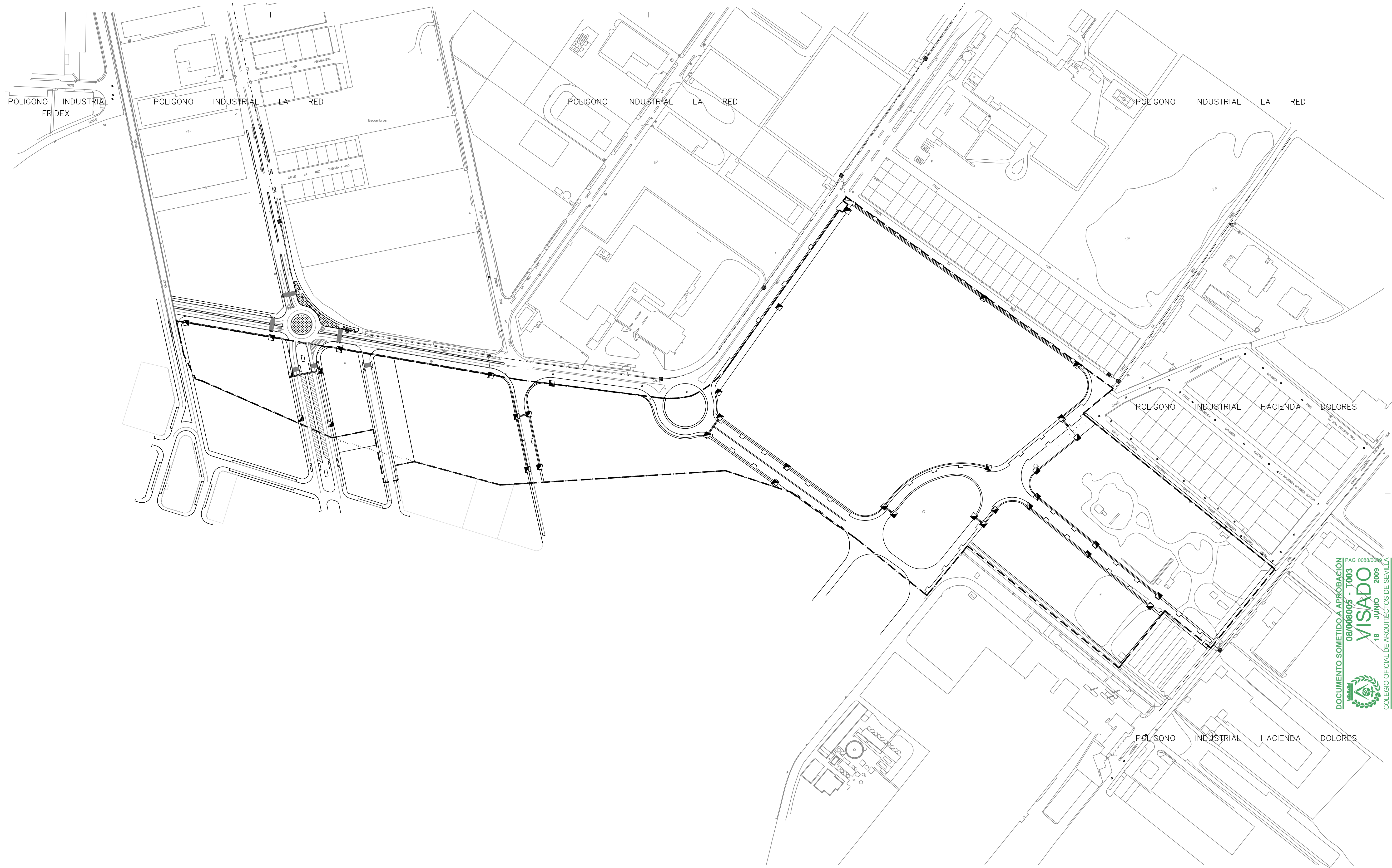
..... ANTIGUO LIMITE DE ACTUACION
 - - - - - NUEVO LIMITE DE ACTUACION

	CIRCUITO EXISTENTE		CIRCUITO PROYECTADO
	ARQUETA EXISTENTE		ARQUETA PROYECTADA
	BÁCULO DE DOBLE BRAZO EXISTENTE		BÁCULO DE DOBLE BRAZO PROYECTADO
	BÁCULO DE UN BRAZO EXISTENTE		BÁCULO DE UN BRAZO PROYECTADO
	CUADRO DE ALUMBRADO EXISTENTE		CUADRO DE ALUMBRADO PROYECTADO







MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPAJILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA
 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
 PLANO N.º 09 ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009

ARQUITECTO: MANUEL RAMOS GUERRA
 PROMOTOR: EXTRUICAL 2 S.L.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/0080005 - T003
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente



..... ANTIGUO LIMITE DE ACTUACION
 - - - - - NUEVO LIMITE DE ACTUACION

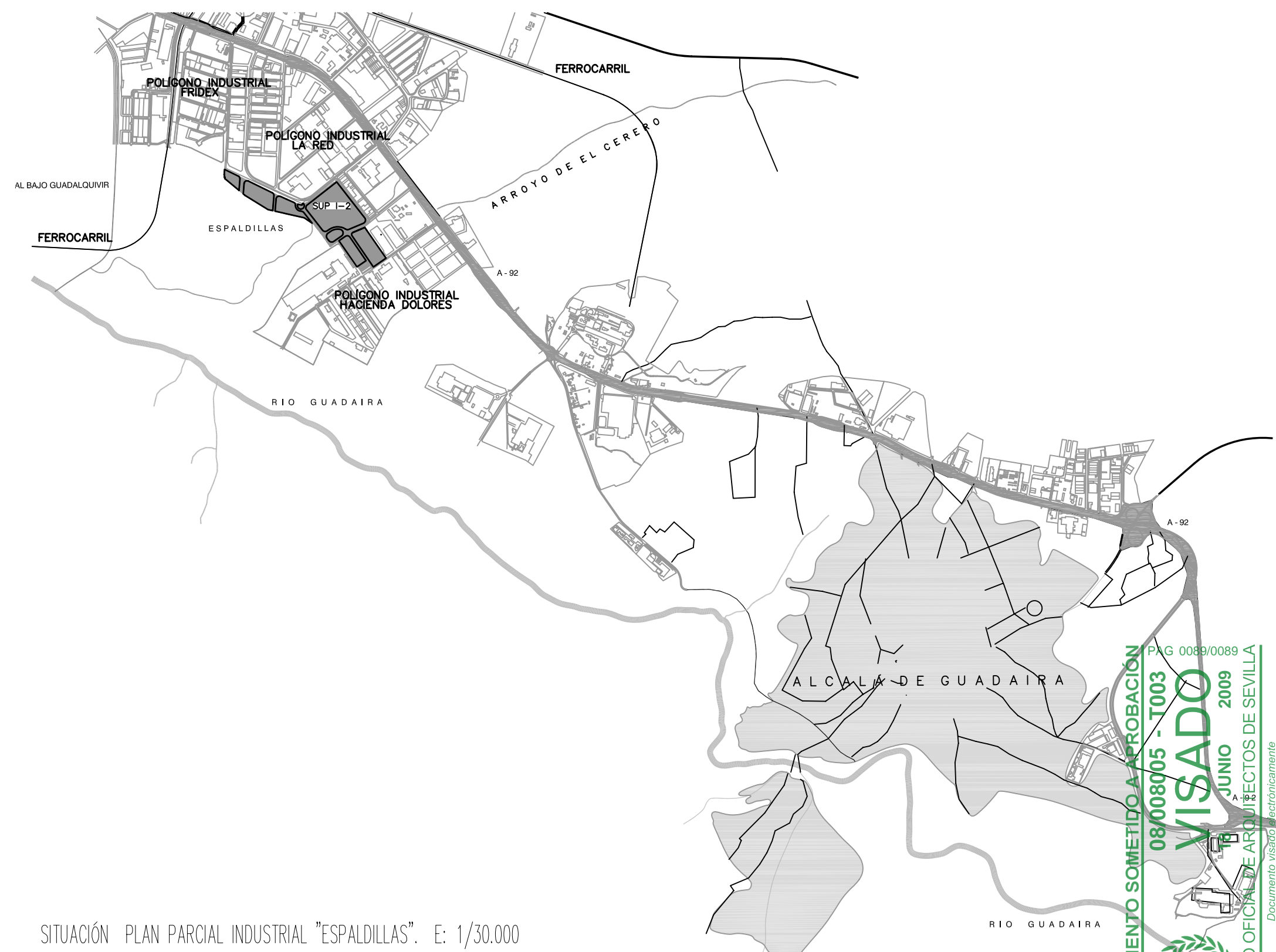
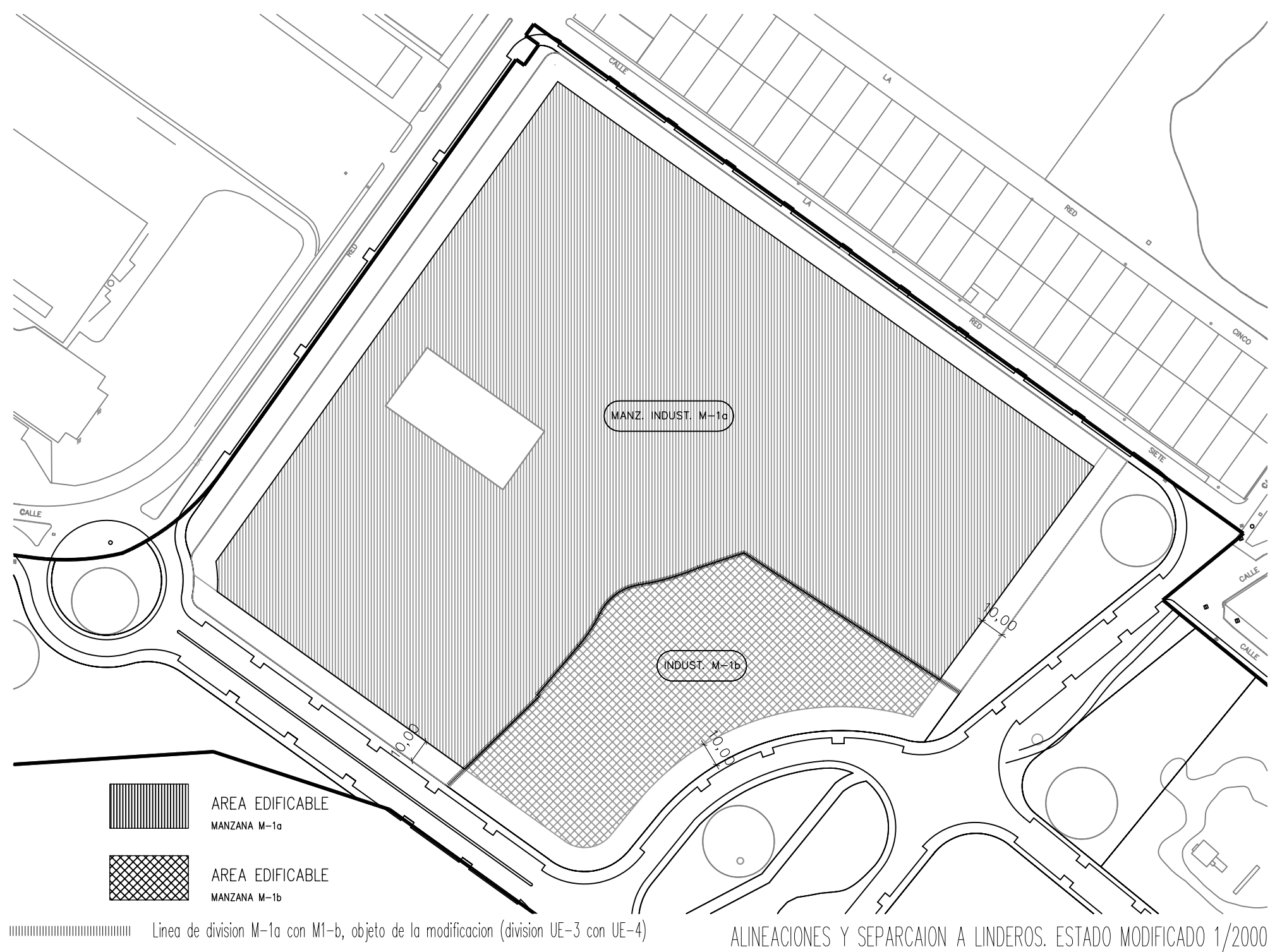
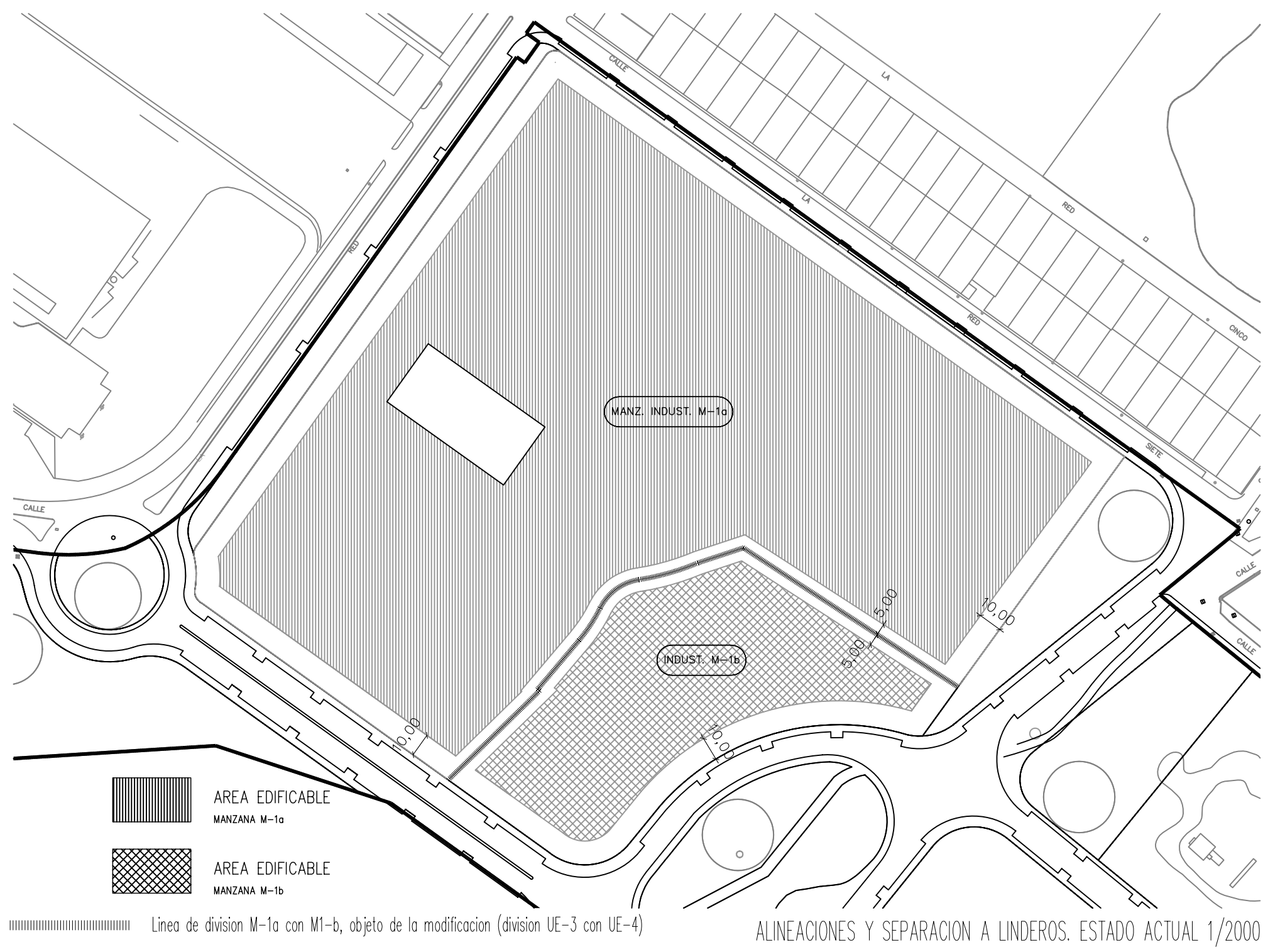
-  CÁMARA DE REGISTRO "J.R." EXISTENTE
-  CÁMARA DE REGISTRO "B.R." EXISTENTE
-  ARQUETA TIPO D EXISTENTE
-  CÁMARA PROYECTADA
-  RED DE TELEFONÍA EXISTENTE
-  RED DE TELEFONÍA PROYECTADA

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPAÑILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO
 ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA
RED DE TELEFONÍA

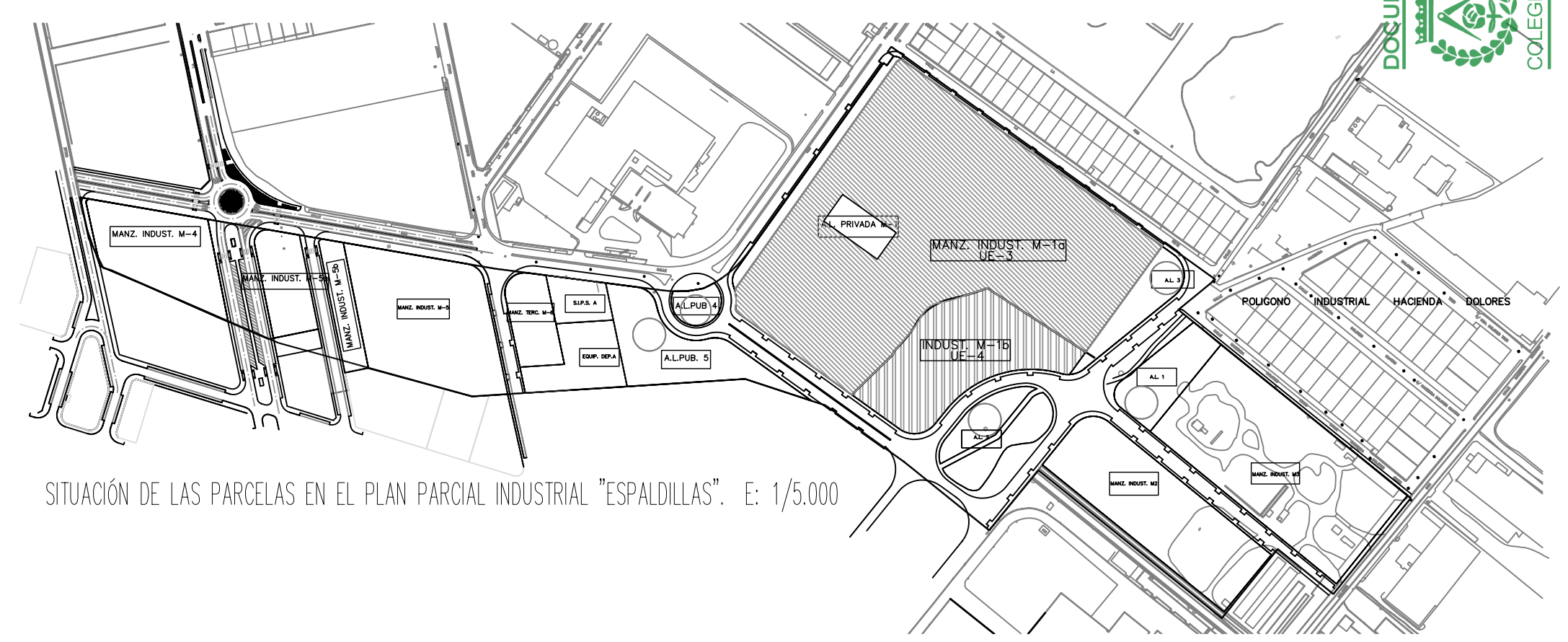
PLANO N° 010 ESCALA 1:2000 FECHA JUNIO 2009

ARQUITECTO: MANUEL RAMOS GUERRA PROMOTOR: EXTRUICAL 2 S.L.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/0080005 - T003
VISADO
 18 JUNIO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



SITUACIÓN PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPALDILLAS". E: 1/30.000



SITUACIÓN DE LAS PARCELAS EN EL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPALDILLAS". E: 1/5.000

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ESPALDILLAS 1" S.U.P. 1-2 4º TEXTO REFUNDIDO

ALCALÁ DE GUADAIRA-SEVILLA

PLANO EXPLICATIVO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

PLANO N.º E1 ESCALA VARIAS FECHA JULIO 2008

GESTION DEL PLAN PARCIAL

ARQUITECTO

PROMOTOR