

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S.U.P.-15 DEL P.G.O.U. DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).
TEXTO REFUNDIDO --- ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO "C":
ORDENANZAS REGULADORAS

ORDENANZAS REGULADORAS.-

Las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector Industrial S.U.P.-I5 denominado "los Palillos", reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, con sometimiento al Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P. el 24 de Marzo de 1.995, y a las presentes Ordenanzas, del Plan Parcial.

A.- GENERALIDADES Y DETERMINACIONES DE CONCEPTOS:

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

B.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO:

La CALIFICACION del mismo, y su división en ZONAS y SISTEMAS, con la expresión detallada de los usos pormenorizados, viene reflejada en los Planos Nº14 y 15 del presente Plan Parcial, así como descrita en los Capítulos IV y V, de la Memoria.

C.- MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLAN PARCIAL O P.E.R.I.:

Cuando las modificaciones sean de tal naturaleza que impliquen un cambio de tipología u ordenanza, dentro de los previstos en el P.G.O.U., o apertura de nuevas calles, se realizará una Modificación Puntual de Elementos del Plan Parcial, o un Plan Especial de reforma Interior, sin que por ello se puedan alterar los parámetros máximos asignados de aprovechamiento, lo que puede arrojar una distinta edificabilidad de la inicialmente establecida.

D.- ESTUDIO DE DETALLE Y/O PROYECTOS DE PARCELACION:

La reordenación interior de Manzanas podrá ser objeto de estudio de Detalles o simplemente, de Proyecto de Parcelación.

Las Parcelaciones propiamente dichas, serán objeto de proyectos separados, de Parcelación, por Manzana o por grupos de Manzanas, dentro del Plan Parcial.

E.- PROYECTOS DE URBANIZACION:

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

F.- NORMAS DE EDIFICACION: CONDICIONES TECNICAS.

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

G.- NORMAS DE EDIFICACION: CONDICIONES COMUNES GENERALES:

De acuerdo igualmente a lo contenido en el Texto del P.G.O.U., con referencia a los epígrafes de condiciones de edificación, volumen, usos, etc., que se contienen en el TITULO IX, a los que el Plan Parcial se afecta.

H.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA DEL PLAN PARCIAL:

Se adjuntan las Ordenanzas específicas de cada zona del Presente Plan Parcial, con referencia a las que son similares en el P.G.O.U. para suelo urbano, pero con la amplitud que es permitida a la implantación de Ordenanzas al suelo Urbanizable Programado (con relación al citado suelo Urbano-Título X).

I.- ZONIFICACION Y ORDENACION DE APLICACION:

1.- ORDENANZA DE EDIFICACION INDUSTRIAL:

- Coincide básicamente con la Ordenanza 5ª del P.G.O.U. en suelo urbano sobre Edificación Industrial.
(Excepto en edificabilidades, Ver cuadros anexos).
- Está dividida en dos grados para el suelo urbanizable programado, en especial, del Sector que nos ocupa:

Grado 1ª: Industrial Intensiva (Ii).

(Zona "C" en Planos y Cuadros).

Grado 2ª: Industrial Extensiva (Ie).

(Zona "A" en Planos y Cuadros).

2.- ORDENANZA TERCIARIO Y EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS:

- Es un comprendio de las Ordenanzas 6ª y 7ª del P.G.O.U. en suelo urbano, sobre Terciario y Equipamientos y Servicios (Excepto en edificabilidades. Ver Cuadros anexos).

Grado Unico: Terciario y Equipamientos y Servicios (T).
(Zona "B" en Planos y Cuadros).

CAPITULO I.- ORDENANZAS INDUSTRIAL.

(Zonas "A" Y "C" en Planos y Cuadros),

ARTICULO 1º.- Ambito y tipología.

1.- Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, en este caso el Plano de zonificación nº14, con los códigos:

Grado 1º.- Industrial Intensiva (Ii), (también Zona "C").

Grado 2º.- Industrial Extensiva (Ie), (también Zona "A").

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

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO.

ARTICULO 2º.- Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la

serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos indicados anteriormente, para cada Manzana:

Grado 10: Ii: Manzanas 7,9,10 y 11.

Grado 20: Ie: Manzanas 1,3,4,5 y 6.

ARTICULO 30.- Uso característico.

El uso característico es el Industrial en categorías I, II y III, en todas las categorías y situaciones del P.G.O.U.

ARTICULO 40.- Usos compatibles.

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

2.- Grado 10, (Subzona Ii):

a) Productivo:

- Comercio en categorías I y II del tipo no alimentario.

- Oficinas siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.

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

3.- Grado 2^o, (Subzona Ie):

a) Residencial: Se admite el uso de la vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Productivo:

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

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

SECCION 2a: CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

ARTICULO 50.- Condiciones de la parcela.

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

a) Longitud mínima del lindero frontal:

Grado 1º: Diez (10) metros.

Grado 2º: Cuarenta (40) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

Grado 1º: Doscientos (200) metros cuadrados.

Grado 2º: Tres mil (3.000) metros cuadrados.

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

2.- En aquellas parcelas de superficie superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados, vinculadas a una única actividad productiva, en las que se produzca la sustitución de la actividad industrial implicado su parcelación en unidades

Estas páginas sustituyen a las 3 páginas del Plan Parcial del Sector S.U.P.-15 del P.G.O.U. Nº103-104 y 105. Las modificaciones aparecen resaltadas en cursiva.

resuelva la ordenación interior, las conexiones con el entorno, así como la asignación y distribución de aprovechamiento y dotaciones, si se abren nuevas calles, o un Estudio de Detalle o Proyecto de Parcelación, en caso de tratarse de una subdivisión.

ARTICULO 60.- Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

- 1.- *En el Grado 20, se establece un retranqueo mínimo de ocho (8) metros.*

- 2.- *En el Grado 10, la nueva edificación deberá situar su línea de fachada en la alineación exterior, salvo en aquellas parcelas con un frente superior a veinte (20) metros en las que puede separarse de la misma siempre que el ancho mínimo de dicho espacio libre sea seis (6) metros. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.*

- 3.- El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento de superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósito de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en constancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

ARTICULO 7º.- Separación a linderos.

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

Grado 1º: No se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros.

Grado 2º: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

- 2.- Las condiciones de separación a linderos se entiende complementarias de las limitaciones que se establecen en la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título IX y en Sección 5ª del Capítulo 3 del Título VII de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., prevaleciendo el mayor valor de las resultante.

ARTICULO 8º.- Ocupación de la parcela.

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

Grado 1º y 2º: Será la resultante de aplicar retranqueos fijados en relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero, en cada caso, y en cualquier caso, respetando las superficies libres que se indican en los Cuadros, en cada Manzana o parcela.

ARTICULO 9º.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

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

Los indicados en los Cuadros de Manzanas edificables del Plan Parcial, cuadros que se adjuntan a estas Ordenanzas. Igualmente, en los citados Cuadros se expresa el Aprovechamiento materializable.

ARTICULO 100.- Altura de la edificación.

- 1.- La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada Subzona:

Grado 1º: Dos (Baja + 1).

Grado 2º: Tres (Baja + 2)

- 2.- La altura máxima total en metros se establece para cada Subzona en:

Grado 1º: Diez (10) metros.

Grado 2º: Quince (15) metros.

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

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

ARTICULO 110.- Salientes en la alineación oficial exterior.

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

ARTICULO 120.- Condiciones de los minipolígonos industriales.

1.- En ambas Subzonas de esta Ordenanza se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose las siguientes requisitos:

A.- No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie inferior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados ni superiores a veinte mil (20.000) metros cuadrados.

B.- Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.

C.- El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será de sesenta por ciento (60%) en la subzona "Ie" y del ochenta por ciento (80%) en la Subzona "Ii", de la superficie de la parcela delimitada por linderos y la alineación exterior.

D.- No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el grado que le es de aplicación.

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

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

2.- Para la ejecución de un minipolígono será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle y/o la realización de un Proyecto Unitario de modo que queden resueltas, para el conjunto y cada uno de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se

considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior.

ARTICULO 130.- Dotación de aparcamiento.

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

SECCION 3a: CONDICIONES ESTETICAS.

ARTICULO 140.- Cerramiento de parcelas.

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

A.- La altura total de la cerca será de dos (2) metros y dispondrá de puerta practicable.

B.- Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación.

CAPITULO II.-

ORDENANZA TERCIARIO Y EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

(Zonas "B" en Planos y Cuadros).

ARTICULO 15º.- Ambito y características.

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "B".

2.- Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los usos de hospedaje, comercio y oficinas, y equipamientos y servicios.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO.

ARTICULO 16º.- Usos característicos.

Los usos característicos son los de hospedaje, oficinas y comercio en sus tres categorías, y equipamientos y servicios, en todos sus usos pormenorizados característicos, del P.G.O.U., al tratarse de suelo urbanizable programado.

Artículo 17º.- Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

A) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

B) El uso industrial en sus CATEGORÍAS I y II en las situaciones (A, C Y D) descritas en los artículos 308 y 309 de las Ordenanzas del PGOU.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 18º.- Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distingue un único grado que comprende los terrenos señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el Código "B" antes citados, en las Manzanas 2, 8 y 12.

Artículo 19º.- Condiciones de las parcelas.

No se permiten segregaciones en el parcelario del Plan Parcial, más que a través del correspondiente Proyecto de Parcelación de las Subzonas marcadas bajo la Ordenanza "B", siendo la parcela mínima de 200 m² y 10 m de lindero frontal.

Artículo 20º.- Posición de la edificación. Linderos.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- 1.- No queden medianeras al descubierto sin tratar.
- 2.- Se cumplan las alineaciones de carreteras.
- 3.- La nueva edificación deberá situar su línea de fachada en la alineación exterior. No se establece retranqueo, aunque si se produce este será como mínimo de tres (3) metros. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.
- 4.- El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento de superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósito de combustible destinado al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en constancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

ARTICULO 210.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

- 1.- El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, o Manzana edificable, es el siguiente:

El consignado en los Cuadros y en el Plano nº15.

Igualmente, el Aprovechamiento materializable es el consignado en los citados Cuadros.

ARTICULO 220.- Altura de la edificación.

- 1.- La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que figura con números romanos en los planos de calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, nº15 y en los Cuadros, siendo de Dos (2) plantas.
- 2.- La altura máxima de pisos en la siguiente:
- En planta baja: cinco (5) metros.
 - En planta piso: tres con cincuenta (3'50) metros.
- 3.- Para usos sanitarios-asistencial y religioso, se podrán alcanzar las tres (3) plantas y doce (12) metros de altura.
- 4.- La altura en metros, caso de superar las anteriores, deberán se justificadas en función de las necesidades concretas de la instalación.

ARTICULO 230.- Dotación de aparcamiento.

Se reservará en el interior de la parcela destinada a terciario, espacio suficiente para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, destinado a aparcamiento.

CUADRO DE MANZANAS EDIFICABLES "UE-1A"									
MANZANA Nº	SUPERFICIE TOTAL MANZANA (M²)	SUPERF. MANZANA EDIFICABLE (M²)	SUPERF. ESPACIOS LIBRES DE MANZANA	EDIFICAB. POR USOS LUCRATIVOS (M²)		APROVECHAM. MATERIALIZABLE (U.A.)	ORDENANZA	ALTURA	
1A	10.375	7.263	3.112	7.673	le	6.906	A	III	
1B	2.500	2.000	500	2.000	li	2.000	C	III	
2	6.510	6.000	510	10.000	T	12.000	B	II	
3	21.676	21.676	---	21.676	li	21.676	C	III	
4B	5.667	5.045	622	5.045	li	5.045	C	III	
5	20.666	14.466	6.200	13.251	le	11.926	A	III	
TOTAL	67.394	56.450	10.944	59.645	---	59.553 U.A.	---	---	

NOTA: EL ① DEL le ES 0,3 x SUPERFICIE DE MANZANA (DEBIDO A RETRANQUEOS OBLIGADOS POR ORDENANZAS).
 EL ② DEL T ES DEBIDO A LOS RETRANQUEOS OBLIGADOS POR LAS ORDENANZAS CON OTROS USOS.

CUADRO DE MANZANAS EDIFICABLES "UE-1B"									
MANZANA Nº	SUPERF. TOTAL MANZANA (M²)	SUPERF. MANZANA EDIFICABLE (M²)	SUPERF. ESPACIOS LIBRES DE MANZANA	EDIFICAB. POR USOS LUCRATIVOS (M²)	APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (U.A.)	ORDENANZA	ALTURA		
4A	51.790	36.253	15.537	32.500	le	A	III	29.250	
4C	3.300	2.850	450	3.197	li	C	III	3.197	
TOTAL	55.090	39.103	15.987	35.697	---	---	---	32.447	---

NOTA: EL ① DEL le ES 0,3 x SUPERFICIE DE MANZANA (DEBIDO A RETRANQUEOS OBLIGADOS POR ORDENANZAS).
 EL ① DEL T ES DEBIDO A LOS RETRANQUEOS OBLIGADOS POR LAS ORDENANZAS CON OTROS USOS.

CUADRO DE MANZANAS EDIFICABLES "U.E.2"									
MANZANA N°	SUPERFICIE TOTAL MANZANA (M2)	SUPERFICIE MANZANA EDIFICABLE (M2)	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES DE MANZANA (M2)	EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M2)	APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE (U.A)	ORDENANZA	ALTURA		
A	16.406	16.406	---	24.198	24.198	C	II		
B T1	9.002	9.002	---	13.928	16.714	B	II		
B1B	3.641	3.641	---	4.188	4.188	C	II		
B1A	1.792,5	1.792,5	---	1.792,5	2.151	B	II		
B T2B	2.317,5	2.317,5	---	2.886,5	3.464	B	II		
C	6.756	6.756	---	6.756	6.756	C	II		
D	6.699	6.699	---	6.699	6.699	C	II		
E	6.756	6.756	---	6.756	6.756	C	II		
F	5.936	5.936	---	5.936	5.936	C	II		
F1	810	810	---	1.053	1.053	C	II		
G	4.825	4.825	---	4.825	4.825	C	II		
H	7.432	7.432	---	7.432	7.432	C	II		
I	5.077	5.077	---	5.077	5.077	C	II		
J	14.763	10.334	4.429	10.334	9.301	A	III		
TOTAL UE.2	92.213 M2	87.784	4.429	101.861	104.550 U.A	---	---		

NOTA: EL (L) DEL IE ES DEBIDO A RETRANQUEOS OBLIGADOS POR ORDENANZAS

DOCUMENTO "D":
PLAN DE ETAPAS Y GESTION