# P.E.R.I. U.E. 4 "LA RED NORTE"
# Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

## ÍNDICE

### DOCUMENTO I. MEMORIA.


1. GENERALIDADES ..... 5
1.1. Objeto y alcance del documento ..... 5
1.2. Propietarios y promotores ..... 5
1.3. Antecedentes ..... 6
1.4. Zona de actuación ..... 7
1.5. Condiciones de desarrollo ..... 7

2. MEMORIA INFORMATIVA ..... 9
2.1. Características Naturales del territorio. Usos y edificaciones ..... 9
2.2. Características topográficas y geológicas ..... 9
2.3. Sismicidad y condiciones constructivas ..... 10
2.4. Infraestructuras existentes ..... 10
2.5. Situación de la Red viaria y comunicaciones ..... 11
2.6. Condiciones constructivas ..... 12
2.7. Estructura de la propiedad del suelo ..... 12

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES ..... 13
3.1. Descripción de la ordenación propuesta y objetivos ..... 13
3.2. Limitación de superficies edificables ..... 14
3.3. Usos pormenorizados ..... 14
3.4. Dotaciones ..... 14
3.4.1. Jardines. ..... 15
3.4.2. Aparcamiento ..... 15
3.4.3. Red de itinerarios peatonales ..... 15
3.4.4. Red de comunicaciones ..... 15
3.4.5. Incidencia de la Red Ferroviaria ..... 16
3.5. Previsión de aparcamientos ..... 17
3.6. Infraestructuras ..... 18
3.6.1. Redes y galerías de servicios ..... 18
3.6.2. Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios ..... 18
3.6.3. Red de alcantarillado ..... 19
3.6.4. Red de distribución eléctrica ..... 19
3.6.5. Red de alumbrado público ..... 21
3.6.6. Red de telefonía ..... 22

3.7. Zonas de protección del Dominio publico Hidráulico y sus zonas de Servidumbre y Policía ..... 22
3.8. Sistemas de actuación y unidades de ejecución..... 24
3.9. Propuesta de Sistema de Actuación y Gestión ..... 24
3.10. Datos de aprovechamiento del sector..... 24
3.11. Tabla Resumen..... 24
3.12. Síntesis de la memoria ..... 25

## DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS

**TITULO I. RÉGIMEN GENERAL** ..... 26
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES..... 26
Artículo 1. Definición y delimitación ..... 26
Artículo 2. Requisitos para poder edificar ..... 26
CAPÍTULO 2. GESTIÓN DEL SUELO ..... 28
Artículo 3. Desarrollo de las unidades de ejecución ..... 28
Artículo 4. Alcance de las determinaciones particulares. ..... 28
Artículo 5. Obligaciones y cargas de los propietarios..... 29
Artículo 6. Reparto de cargas y beneficios entre unidades de ejecución. ..... 29
Artículo 7. Ejecución de obras de urbanización..... 29
CAPÍTULO 3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN .... 30

**TITULO II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN**..... 30

**TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**..... 31
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES ..... 31
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS..... 31
SECCIÓN SEGUNDA. DEFINICIONES SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN ..... 31
Artículo 8. Retranqueo..... ..... 31
Artículo 9. Tipologías edificatorias..... 31
SECCIÓN TERCERA. DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA 31
Artículo 10. Superficie ocupable ..... 31
Artículo 11. Ocupación o superficie ocupada ..... 32
SECCIÓN CUARTA. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS ..... 32
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS ..... 32
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS ..... 32
CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA ..... 32

**TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS** ..... 36
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES..... 36
Artículo 12. división del Área de Ordenación..... 36

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1. INDUSTRIA.... ..... 37
Artículo 13. Ámbito y Tipología..... 37
SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE USO..... 37
Artículo 14. Clasificación..... 37
Artículo 15. Uso característico..... 37
Artículo 16. Usos compatibles ..... 37

SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN..... 38
Artículo 17. Condiciones de la parcela..... 38
Artículo 18. Posición del edificio respecto a la alineación exterior..... 38
Artículo 19. Separación a linderos..... 39
Artículo 20. Línea de edificación paralela a SE-205..... 39
Artículo 21. Líneas de edificación afectadas por líneas eléctricas de alta tensión..... 39
Artículo 22. Ocupación de la parcela..... 39
Artículo 23. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento..... 40
Artículo 24. Altura de la edificación..... ..... 40
Artículo 25. Salientes en la alineación oficial exterior..... 40
Artículo 26. Dotación de aparcamiento..... 40
SECCIÓN 3º. CONDICIONES ESTÉTICAS ..... 41
Artículo 27. Cerramiento de parcelas..... 41

CAPÍTULO 3. ORDENANZA Nº 2. OFICINAS Y SERVICIOS URBANOS ..... 41
Artículo 28. Ámbito y características..... 41
SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE USO..... 41
Artículo 29. Usos característicos..... 41
Artículo 30. Usos compatibles..... 41
SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN..... 41
Artículo 31. Clasificación en grados..... 41
Artículo 32. Condiciones de las parcelas..... 42
Artículo 33. posición de la edificación..... 42
Artículo 34. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento..... 42
Artículo 35. Altura en la edificación..... 42

CAPÍTULO 4. ORDENANZA 3º. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS. ..... 43
Artículo 36. Ámbito y características..... 43

**DOCUMENTO III. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**.

1. PLAN DE ETAPAS ..... 41
2. CONSIDERACIONES GENERALES ..... 42
3. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO..... 43

**ANEXOS**

0. ANEXO DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA. ..... 46
1 Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización en relación con las previsiones del P.G.O.U. ..... 46
2 Relación de propietarios afectados. ..... 47
3 Modo de ejecución de las obras de urbanización. ..... 47
4 Compromisos ..... 48
5 Expresión de la garantía. ..... 49
6 Medios económicos ..... 49
7 Reserva para dotaciones públicas ..... 50

1. FICHA URBANÍSTICA ..... 51
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ..... 53
3. CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS Y DATOS DE PROPIETARIOS ..... 54

**PLANOS** ..... 58

**ANEXO COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS**

Autor. *D. Lamberto Ribera Carreto*, **Arquitecto**
Colegiado nº 2.504 del C.O.A.A.O.

# GENERALIDADES

## 1.1.Objeto y alcance del documento.-

Los terrenos que van a ser objeto de desarrollo urbanístico, están clasificados en el P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra como suelo urbano sujeto a desarrollo por el sistema de compensación, mediante Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, siendo la calificación de Industrial en grado 1 y 2 y ocupan una superficie total de 70.145 $m^2$ según la ficha de la Unidad de Ejecución Nº 4 recogida en el recogida en el Título X, Capítulo X , Sección 2ª del P.G.O.U.

Actualmente, tras el cambio de titularidad de alguna de las propiedades, que a dado como consecuencia una unificación de criterios entre los propietarios actuales y el propio Ayuntamiento, se redacta el presente documento de Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) en el que se recoge a partir de la realidad existente, de los objetivos que el P.G.O.U. prevé para el sector por un lado y las necesidades manifestadas por el Exmo. Ayuntamiento, en base a coordinar los distintos planeamientos de desarrollo en la zona, y cuyo objeto es el recogido en el Art.14. Apdo. a),b) y c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanístico de Andalucía.

Así mismo el PERI se desarrolla en base a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) y al Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra, aprobado definitivamente mediante resoluciones del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo y 6 de Julio de 1994 y publicado en el B.O.P. de fecha 24 de Marzo de 1995, y en el BOP de fecha 2 de julio de 2002 que recoge las "Normas Urbanísticas de la revisión del PGOU de 1994, que incluyen las modificaciones puntuales de que han sido objeto".

El presente documento se redacta en base al documento que ha sido aprobado provisionalmente por Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2006, con nº de exp 000001/2006-URPE, y publicado en el BOP nº 146 de fecha 27 de junio de 2006, al que se incorpora las correcciones de las deficiencias advertidas por los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento.

## 1.2.Propietarios y promotores.-

Los suelos que constituyen el área a desarrollar por el presente P.E.R.I. van a ser objeto del proceso de planeamiento y de dotación de las infraestructuras necesarias para el fin propuesto. Están constituidos por un conjunto de parcelas rústicas pertenecientes a distintos propietarios, que a continuación se relacionan.

- Inversiones Cornelio S.L.
- D. Simón Chavarri Subirat y Dña Mª Ángeles de la Fuente Vega
- D. Simón Chavarri de la Fuente
- Dña. Maria Teresa Marañón Campos
- D. José Mª Marañón Campos
- ADIF (Antigua RENFE)

Los propietarios promotores lo constituyen todos salvo RENFE, siendo el porcentaje de suelo propiedad de los propietarios promotores del 98,54 % del suelo.

### 1.3.Antecedentes.-

En distintos momentos se ha iniciado distintos intentos de desarrollo de la zona que nos afecta, viéndose dificultado dicho desarrollo por:

A) La situación de discrepancia entre la información grafica y escrita del contenido de dicha zona en el actual P.G.O.U. por motivo de la cuantificación entre la reserva de espacio libre de uso público que en la documentación escrita establece una superficie de 1.830 m2 destinada a espacios libres de uso público, indicando en uno de sus apartados el de uso verde-deportiva, mientras en la documentación grafica se indica una parcela de uso público de 7.280 m2; en cuanto al viario existe también discrepancia entre la superficie indicada en la documentación grafica de cesiones de viario, establecida en 16.790 m2, mientras que en la documentación grafica representan 14.000 m2; todo ello implica un total de suelo de cesiones obligatorias de 8.620 m2 recogida en la correspondiente ficha frente a los 21.280 m2 indicados en la documentación grafica. Por otro lado el aprovechamiento subjetivo del sector es inferior al objetivo, siendo los cálculos del aprovechamiento de los usos industriales coincidente al indicado en la correspondiente ficha con los cálculos utilizados en el área de Reparto nº 3 en el documento de la Memoria del PGOU.

B) Otra consideración que ha determinado el no desarrollo de la zona ha sido la incidencia del planeamiento de desarrollo de la zona de los sectores SUNP-i1 "TORREBLANCA" y U-55 "ABORGASE"; en los cuales la administración actuante con el objeto de cubrir un vacío del P.G.O.U. en cuanto a la conexión del viario entre la Zona de la Red Norte y la Carretera de Mairena, en el que si bien se preveían los viales necesarios, no se contemplaba el paso a través de la actual red ferroviaria, por lo que en los planeamientos antes mencionados de SUNP-i1 y UE-55 , ambos con el planeamiento de desarrollo aprobado, se ha recogido la construcción de un paso elevado sobre la red ferroviaria que incide directamente en el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-4, y que permitirá la unión del Polígono La Red con los polígonos al otro lado de la vía ferroviaria y con la ctra. de Mairena.

C) La distribución de la propiedad que no permitía en base a las especiales circunstancias del sector, la confluencia de los distintos intereses de los propietarios y el propio Ayuntamiento.

Actualmente se da la circunstancia de aunar los intereses Municipales y el de los actuales propietarios para favorecer el desarrollo del Sector, el cual debido a los factores que concurren en el mismo, aconseja la redacción del presente PERI, para establecer las bases de desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 4 adaptadas a la realidad actual de la zona, dando solución con el mismo a los problemas de ordenación y desarrollo.

### 1.4 Zona de actuación.-

Los terrenos objetos de desarrollo están situados en el Termino Municipal de Alcalá de Guadaíra en la zona Norte del Polígono Industrial "La Red",denominada Dehesa de Pagela o Laguna Larga, siendo los limites al Oeste con parcelas del polígono industrial La Red, al Sur con el viario principal del Polígono Industrial La Red, al Este con el suelo Urbano denominado Polígono "J", y al Norte con la vía ferroviaria del ramal a las instalaciones de la Cementera Valderrivas..

La superficie que ocupan los terrenos afectados por el P.E.R.I. es de 70.145 m2.

### 1.5.Condiciones de Desarrollo.-

Las condiciones urbanísticas que establece el P.G.O.U vigente quedan recogidas en la ficha de la Unidad de Ejecución Nº 4 recogida en el Título X, Capítulo X, Sección 2ª del mismo la cual como se ha indicado anteriormente no coincide en alguno de sus parámetros con las datos que se desprenden de la documentación grafica. Siendo los datos de la ficha los que o a continuación se indican:

*UNIDAD DE EJECUCIÓN- 4 (U.E.-4) "La Red Norte".*

Clasificación del suelo: *Suelo urbano.*

Planos del PGOU nº 7.4.

Datos de la ficha del P.G.O.U. Unidad de Ejecución-4 (U.E.-4).

1. **Objetivos**: *Completar la estructura viaria y obtener una zona verde-deportiva*

2. **Gestión**:

   Sistema de actuación*: Se establece el Sistema de Actuación por Compensación.*

   Iniciativa*: Privada.*

   Programa*: 2do. Cuatrienio*

   Instrumentos*: Los instrumentos de planeamiento serán el Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.*

   Área de reparto a la que pertenece*: AR-3*

*3.* Ordenación:

Superficie bruta: *70.145,00 $m^2$*
Edificabilidad: *44.535,00 $m^2$*
Aprovechamiento: *37.478,75 u a*
Cesiones: 16.790 m2 de viario y 1.830 m2 de espacios públicos.
Ordenanza de aplicación*: Industria grado 1 y 2.*

En el cuadro adjunto se resumen los cálculos para la obtención de la edificabilidad y aprovechamiento:

| Coeficiente área de reparto nº 3 | Am. del AR-3 (*) |
|---|---|

| Uso | Suelo neto m2 | Coef. Edificabilidad | Edificabilidad m2t | Coef. Homogienización | Unidades de aprovechamiento u.a. |
|---|---|---|---|---|---|
| Industrial grado 1 | 28.225,00 | 1,00 | 28.225,00 | 0,75 | 21.168,75 |
| Industrial grado 2 | 23.300,00 | 0,70 | 16.310,00 | 1,00 | 16.310,00 |
| Total suelo patrimonializable | 51.525,00 | | 44.535,00 | | 37.478,75 |
| Viario | 16.790,00 | | | | |
| Espacios Libres | 1.830,00 | | | | |
| **Total sector** | **70.145,00** | | **44.535,00** | | **37.478,75** |

| | | |
|---|---|---|
| Aprovechamiento medio (u.a.) | 42.725,60 | u.a. |
| Aprovechamiento Subjetivo (u.a.) | 38.453,04 | u.a. |
| Aprovechamiento Objetivo (u.a.) | 37.478,75 | u.a. |

| | | |
|---|---|---|
| Aprovechamiento para la administración actuante (u.a.) | -974,29 | u.a. |

Otra condicionante del diseño en el área, es tener en cuenta es la necesidad de conexión con la zona del área SUNP-i1 y la UE-55, en cuyo desarrollo se prevé una conexión viaria a través de paso elevado por encima del trazado ferroviario existente.

Nota (*): El coeficiente adoptado es Am: 0,609104, estando sujeto su aplicación a la aprobación definitiva de la modificación Puntual de la UE-79 pendiente de aprobación definitiva.

# 2. MEMORIA INFORMATIVA

## 2.1. Características Naturales del territorio, Usos y Edificaciones.-

Los terrenos sobre los que actúa el presente documento están actualmente en desuso, no existiendo edificación alguna.

Existen en parte de las parcelas restos de cimentación de antiguas instalaciones industriales, así como gran cantidad de tierras y restos de materiales de construcción vertidos en la zona de forma indiscriminada.

## 2.2. Características topográficas y geológicas.

El terreno presenta un relieve con pendiente de Noreste a Sureste, con cotas que van de la 11 junto al actual FFCC hasta la 9 ya en el borde del viario principal del Polígono la Red. Presenta máximas pendientes de 0,85 % en la zona Sureste.

En relación con las características geológicas, la zona esta ubicada en el curso bajo del río Guadalquivir, río en cuya cuenca un accidente tectónico originó una zona deprimida que fue rellenada durante el Mioceno (Edad Terciaria) por una potencia notable de sedimentos arcillosos margosos (margas azules), y limo-arenosos.
Sobre estos últimos, y ya en épocas recientes (Pliocuaternario y Cuaternario), el río se ha abierto paso dando lugar a depósitos aluviales en un área de gran desarrollo transversal al cauce. Estos depósitos comprenden elementos gruesos (gravas y arenas), normalmente bien rodados y de naturaleza silícea, así como elementos finos (limos y arcillas), todos ellos distribuidos irregularmente a causa de las variaciones en la potencia de arrastre del río, así como de las fluctuaciones sufridas por los cauces, que han dado lugar a paelocauces importantes.

En general, dentro de los suelos cuaternarios sabe diferenciar tres niveles o terrazas. El Cuaternario antiguo formado por limos, arcillas y tramos de cantos y gravas (zahorra) con costras calcáreas, irregulares y blanquecinas, de 0,1 a 2 m. de espesor; es el más alto con respecto al nivel del río y su espesor medio es de unos 10 m. sin sobrepasar los 20 m. El Cuaternario medio comprende limos que descansan sobre areniscas, arenas algo cementadas y conglomeradas, siendo poco frecuentes las costras calcáreas; su potencia media es de 15 m. pero puede variar entre 5 y 25 m. el Cuaternario reciente no presenta cementaciones ni costras calcáreas, aparece a las bajas, y está constituido generalmente por una capa superior de limos arcillosos, con unos 10-15 m. de espesor y otra inferior de cantos y gravas más o menos arenosas (zahorras), con unos 10 m. de potencia.

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

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

### 2.3. Sismicidad y condiciones constructivas.

En aplicación de la norma sismorresistente NCSE-2002 para el término municipal de Alcalá de Guadaíra se aplicaran los siguientes coeficientes.

| | |
|---|---|
| Aceleración básica | $A_6$ =0.06 |
| Coeficiente de contribución | K= 1.1 |
| Coeficiente de riesgo hasta 30 metros | III |
| Coeficiente de suelo | C= 1.6 |

Si bien los últimos dos datos deberán tenerse en cuenta a título orientativo, verificándose con los correspondientes estudios geotécnicos.

### 2.4.Infraestructuras existentes.

***Abastecimiento.***

Existe en el viario principal de La Red, que discurre por su zona sur, conducción de Abastecimiento, el diámetro de esta red es de 200 mm en tubería de fibrocemento en ambas aceras.

El sector se encuentra atravesado por una conducción de F.D. en ∅ 200 mm recientemente ejecutada para dar servicio a la UE-55, al otro lado del FF.CC.

De esta conducción podrá conectarse parte de los anillos de distribución interior.

***Saneamiento*.**

Al igual que en el caso del abastecimiento existe un colector por el eje de la calle principal del polígono La Red que discurre por su limite Sur. El Colector es un circular de hormigón de diámetro 50 a 80 cm, ya que discurre de Oeste a Este aumentando de diámetro hasta enlazar con el colector de San Rafael.

La zona esta atravesada por una red procedente de la UE-55, mediante un circular de Ø 80 cm de Norte a Sur perpendicular a la vía férrea..

Por último en el límite Este de la actuación se localiza el colector de San Rafael rodeando esta zona incluso a través de del viario principal para buscar la A-92.

***Redes eléctricas.***

En el límite Sur y paralelo al viario principal del polígono La Red, en zona de uso y dominio publico existe una Red de Media Tensión aérea, que distribuye al conjunto del polígono La Red.

En el límite de sur de la UE-4, junto al Polígono "J" se encuentra un centro de seccionamiento del que parte una red aérea que suministra energía a un centro de transformación existente, esta red de Media Tensión se ubica en parte sobre una de las manzanas edificables por lo que será necesario su soterramiento en las canalizaciones previstas.

La zona dispone en su entorno inmediato de puntos de conexión eléctrica para desarrollar la distribución eléctrica. No obstante se indica por parte de la Cía. Suministradora que en esta zona no existe capacidad suficiente de Media Tensión para atender la demanda de potencia prevista por lo que deberá contemplarse en el conjunto de instalaciones necesarias para la electrificación del PGOU acordadas a posteriori entre Ayuntamiento y Sevilla Endesa.

***Telecomunicaciones.***

Existen redes de telefonía en el viario principal de La Red, existiendo además la previsión de un nuevo tramo de conexión con la UE.55 a través del paso de la vía férrea.

## 2.5.Situación de la Red Viaria y comunicaciones.

*Infraestructuras Existentes.*

*Red viaria.*

El acceso a la zona de actuación es a través del viario principal de la Red. No existen caminos interiores salvo algún pequeño tramo de caminos de acceso a las fincas para labores de mantenimiento.

El PGOU prevé el desarrollo de viarios que conformen una manzana dando acceso a la zona norte (junto la red ferroviaria), y Este al denominado polígono J, y a su vez sirva de base a la conexión con la UE-55, no obstante el PGOU no prevé el paso del ferrocarril, hecho que si se tiene en consideración en el presente documento.

Para el desarrollo de la zona el Ayuntamiento establece como elemento de importancia en la comunicación viaria la realización de paso elevado sobre el ferrocarril, para la unión de la zona afectada por el SUNP-i1, la UE-55 y la UE-4, con objeto de conseguir la unión entre las distintas zonas en desarrollo de suelo industrial y establecer una comunicación directa con las zonas consolidadas industriales del polígono La Red y las áreas en desarrollo al pie de la Ctra. de Mairena, de forma que la comunicación entre ellas se realice de una forma lo más directa posible sin tener que depender de recorridos a través de la A-92 que

implicaría grandes distancias debido a distancia de la ubicación de los distintos cambios de sentido existentes.

*Red ferrocarril.*

La UE.4 es colindante con la reserva de suelo de sistema General ferroviario.

Existe el trazado de la línea ferroviaria que da servicio a la Fabrica de Cementos actualmente en uso, no se prevé actuar en ella, pero la parcelación industrial permitirá la existencia de parcelas paralelas a la misma con objeto de que en caso de necesidad pueda implantarse los apeaderos necesarios para el transporte de mercancías.

### 2.6. Condiciones constructivas.

Las Condiciones constructivas en general son favorables, aunque con los problemas ya mencionados de límite de la capacidad de carga, de asientos y de existencia de rellenos, por lo que dichos asientos pueden adquirir valores un poco alejados del óptimo, en unos casos, o tomar carácter diferencial, en otros.

### 2.7. Estructura de la propiedad del suelo

En los siguientes cuadros se relacionan los distintas propietarios, así como la superficie de suelo que aportan cada uno de ellos con indicación de los porcentajes de propiedad en el sector:

| Cuadro de propietarios y fincas aportadas | superficie m2 | % de propiedad | Finca registral nº |
|---|---|---|---|
| Inversiones Cornelio s.l. | 6.340,00 | 9,038% | 31.318 |
| D. Simón Chavarri Subirat, Mª Angeles Fuente Vega | 2.712,00 | 3,866% | 47.267 |
| D. Simón Chavarri Fuentes | 2.337,00 | 3,332% | 40.203 |
| Dña Teresa Marañón Campos | 6.864,00 | 9,785% | 43.021 |
| D. José L. Marañón Campos | 10.000,00 | 14,256% | 26.302 |
| D. José L. Marañón Campos | 7.087,00 | 10,103% | 7.068 |
| D. José L. Marañón Campos, y Dña. Mª Teresa Marañón Campos | 33.781,03 | 48,159% | 12.420 |
| ADIF (Antigua Renfe) | 1.023,97 | 1,460% | no consta |
| **TOTAL** | 70.145,00 | 100,000% | |

**NOTA:** Los porcentajes son orientativos, pendiente de confirmación en los Proyectos de Reparcelación.

# 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES.-

## 3.1.Descripción de la ordenación propuesta y objetivos.-

La ordenación propuesta parte de dar solución en primer lugar a los objetivos y observaciones propuestos por las condiciones de desarrollo del área U.E.-4 definidas en las fichas del sector, recogidas en el P.G.O.U.

La ordenación se plantea en una única Unidad de Ejecución.

Por otro lado se plantea la reordenación de los espacios públicos, viarios y zonas libres, con el fin de dar respuesta a los intereses de los promotores y especialmente de la administración actuante generando la continuidad en la trama urbana y su entorno afectando al conjunto del territorio formado por el Polígono La Red , U.E. 55 y SUNP i1. Por todo ello se ha realizado la remodelación de la ordenación en base a facilitar la realización del paso elevado sobre el ferrocarril y acabar de configurar la zona proponiendo la utilización del espacio libre como elemento de ordenación y a su vez área de expansión de recreo para la zona.

Se da un tratamiento especial a la conexión con la red viaria principal de la Red, planteándose la construcción de una rotonda en el punto de encuentro con el futuro viario de penetración a la UE-4 y a su conexión con la UE-55 y SUNP-i1.

La ordenación propuesta contempla:

- Cesión gratuita al municipio de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios dotaciones de carácter público.

- Construcción de la red viaria (completa) de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios. El proyecto recoge calles interiores que configuran futuras manzanas de uso industrial y terciario, y su conexión y tratamiento de la unión con el sector "J"; La conexión con el viario principal de La Red, ejecutando en el cruce de calles la construcción de una rotonda; y por ultimo ejecutar la vía de acceso al futuro puente que atravesará la vía férrea hasta el P.I. "SUNP i1 TORREBLANCA" y P.I. "ABORGASE", con la ordenación de las zonas libres previstas en su entorno..

- Presentar los proyectos de Urbanización y edificación así como su ejecución en el período de tiempo precisado en el Plan de Etapas del presente documento.

Los objetivos y realización de la ordenación propuesta son asumidos por los propietarios promotores del presente P.E.R.I.

### 3.2.Limitación de superficies edificables.-

La superficie edificable de las distintas parcelas o manzanas que componen el área del P.E.R.I. está limitada por dos factores, la edificabilidad establecida para cada uso y la alineación de parcelas con respecto a viario, espacios libres, y red ferroviaria.

En función del uso se establecen las siguientes edificabilidades:

| | | |
|---|---|---|
| Industria grado 2º | 0,70 | $m^2$ construido/$m^2$ de parcela |
| Industria grado 1º tipo A | 0,92 | " " " |
| Industria grado 1º tipo B | 1,00 | " " " |
| Terciario | 1,60 | " " " |

### 3.3.Usos pormenorizados.

La distribución de los distintos usos previstos en el Plan responde directamente a la distribución racional de los usos en base al diseño de viario y zonas de uso público realizado.

Localización de usos pormenorizados distribuidos por manzanas y de titularidad privada:

| | |
|---|---|
| Industria grado 1 Tipo A: | manzanas 1 |
| Industria grado 1 Tipo B: | manzanas 2 y 3 |
| Terciario: | manzanas 2 y 3 |
| Industria grado 2º | manzanas 1 |

Reserva de suelo para las dotaciones de equipamiento, zonas verdes (titularidad pública):

| | |
|---|---|
| Zonas verdes: | manzanas 1 y 2 |

### 3.4.Dotaciones.

Las dotaciones de espacios públicos previstos en la UE-4 son los correspondientes a viario y a espacio libre.

- *Sistema de espacios libres de dominio y uso público:*

La previsión de espacio libre es de 1.830 m2 en la ficha y de 7.280 m2 en la documentación grafica. La dotación prevista en el P.E.R.I. es de 7.731,79 m2. dispuestos en ambos lados de la vía de conexión entre la Red y la UE-55, mediante el paso superior sobre la vía ferroviaria.

Es importante señalar que estas zonas cumplen con las características establecidas en la Ley del suelo y el Reglamento de Planeamiento en cuanto superficie y medidas mínimas. Así las distintas zonas reservadas como jardines, presentan una superficie mayor de 1.000 $m^2$ y en ellas puede inscribirse un círculo mayor o igual de 30 m. de diámetro.

El plan establece:

| | |
|---|---|
| En manzana 1 | 3.515,83 $m^2$ |
| En manzana 2 | 4.215,96 $m^2$ |

**TOTAL ZONAS LIBRES 7.731,79 $m^2$**

### 3.4.1. Jardines.

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

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

### 3.4.2. Aparcamientos.

A lo largo de las distintas calles se disponen zonas de aparcamiento de vehículos, dado el uso industrial del Plan el ancho mínimo de la plaza previsto es de 2,5 m. lo que posibilita el estacionamiento de vehículos de transporte ligero sin invadir la calzada. Se disponen de zonas de aparcamientos existentes para facilitar el estacionamiento de vehículos mayores en la zona del viario principal de la Red.

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

### 3.4.3. Red de itinerarios peatonales.

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

### 3.4.4. Red de comunicaciones.

Una de las premisas recogidas por la ordenación del P.E.R.I. es la conexión entre el polígono La Red y la zona de la UE-55 y SUNP-i1, para facilitar las conexiones entre los distintos polígonos, sin tener que acceder por los sistemas generales de conexión como son la A-92 y la ctra SE-205 de Sevilla-Mairena

La situación del resto de las distintas calles responde a la necesidad de crear una trama que resuelva el uso de los distintas manzanas industriales previstas.

Las dimensiones y características de las calzadas están recogidas en el art. 352 de P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, y son de obligado cumplimiento para el suelo

urbanizable, por lo tanto dado que se trata de una zona industrial, consideramos que el tipo de tráfico pesado para el dimensionado de la red.

El P.G.O.U. establece para el tipo de tráfico pesado (indicativo en suelo Urbano):

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

En el P.E.R.I. se proyecta:

| | |
|---|---|
| Distancia mínima entre alineaciones (m) | 16,00 |
| Ancho mínimo de calzada sin aparcamientos (m) | 7,00 |
| Ancho mínimo de aceras (m) | 2,00 |
| Radio mínimo en intersecciones (m) | 10,00 |
| Pendiente máxima (%) (acceso al puente) | 8,00 |
| Distancia mínima entre intersecciones (m) | 60,00 |
| Velocidad de circulación (Km/h) | 40,00 |

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

Se prevé una rotonda en las intersección con el viario principal de la Red. Su dimensión obedece a la necesaria de ordenar el trafico facilitando la circulación y facilitar un giro cómodo del trafico pesado.

El espacio público entre la Calle nº 6 y la zona del sector afectada por el presente PERI en la manzana nº 1, se propone actuación en el mismo consistente en la urbanización de dicho espacio, estableciendo una franja de 0,55 metros de seto o equivalente en ambos lados, y la parte central tratamiento de pavimento de adoquines, con señalización de franjas para ordenar el espacio para posibles aparcamientos, y facilitar el paso peatonal y mantenimiento; el acceso a dicha zona para su uso rodado será a través de los propios accesos a las parcelas industriales.

### 3.4.5.Incidencia de la red ferroviaria:

El desarrollo del proyecto queda sujeto a los siguientes condicionantes derivados de la legislación sectorial de aplicación:

- Al tratarse de terrenos colindantes con una vía férrea son de aplicación las disposiciones de la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento, REAL DECRETO 2387/2004 de 30 de diciembre, por lo que se ha incorporado al presente documento en las ordenanzas en el Titulo

IV, capitulo 5. "Uso transportes y Comunicaciones" las limitaciones de uso de los terrenos y las condiciones de las ordenaciones colindantes con el ferrocarril.

- En aplicación de la referida legislación será por cuenta del promotor o promotores, el vallado y mantenimiento de la zona colindante con el ferrocarril.

- Deberá solicitarse autorización previa de RENFE para realizar cualquier tipo de obras en la zona de protección del ferrocarril.

- En el presente PERI, se plantea a partir de la consideración de suelo Urbano No Consolidado con planeamiento en desarrollo, limitar la situación de las parcelas de uso patrimonializable con el limite de la zona de Dominio Público establecido en el R.D. 2387 de 30-12-2004, situando este limite a la distancia de 8 metros de la plataforma ferroviaria desde la arista exterior de la explanación. La zona no afectada por las zonas libres quedara dentro de las zonas de mantenimiento de la vía.

- Dada la circunstancia de que la zona que desarrolla el presente PERI, esta situada entre zonas de suelo Urbano Consolidado con edificaciones ya consolidadas que limitan con la zona de dominio público ferroviario, se propone, en base al informe emitido por ADIF, la línea de edificación a la distancia de 20 metros medidos desde la arista exterior mas próxima a la plataforma medidos horizontalmente.

### 3.5.Previsión de aparcamientos

#### 3.5.1. Previsión de aparcamientos en vía pública:

El módulo mínimo de reserva será como mínimo de 0,5 plazas por cada 100 $m^2$ de edificación (Art. 17 apdo. 2b LOUA), o sea:

(44.535 / 100) * 0,5 = 223 plazas

De estas plazas se han previsto en la vía pública :

Aparcamientos en Línea : 987 m1/4,5 m/veh. = 219 ud.
Aparcamiento en Batería: 101 m1/2,25 m/veh. = 40 ud

Total plazas aparcamiento en vía pública 259 ud > 223

Del total de plazas de aparcamiento la Ley establece que un 2% sean plazas para minusválidos, o sea 9 plzs. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50 m. y se ubicarán en el interior de las parcelas y en la vía pública en una proporción del 50%.

3.5.2. Previsión de aparcamientos en interior de parcela privada:

El módulo de reserva privado será como mínimo de 1 plazas por cada 100 $m^2$ de edificación (Art. 17 apdo. 3 LOUA), o sea:

(44.535 / 100) = 445 plazas

La obligación de la reserva de aparcamiento queda recogida en las ordenanzas.

## 3.6.Infraestructuras.

### 3.6.1. Redes y galerías de servicio

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

### 3.6.2. Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.

La red proyectada parte de la conducción existente atravesando el sector de N. a Sur (tubería de 200 mm. F.D.) y de las situadas en el viario principal del Polígono La Red ( 200 mm FC)

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

**a) Interconexión de las redes existentes mediante arterias**. Existe una arteria en ∅ 200 F.D. que atraviesa el sector de Norte a Sur y conecta la conducción de la Ctra. De Mairena del Alcor con la del viario principal del P. Industrial La Red. Su función es conectar en anillo las redes existentes y cubrir el suministro de la red local interior.

**b) Distribuidores secundarios.** Parten de las conducciones anteriores y crean anillos alrededor de las manzanas, para abastecer las futuras parcelas. El diámetro mínimo estimado será de 100 mm.

En previsión de la aplicación del Reglamento de protección Contra incendios en los edificios industriales se instalarán en todos los viales como mínimo una conducción en Ø 150 en previsión de la obligatoriedad de instalar hidrantes exteriores en las parcelas industriales.

Por indicación de la Compañía suministradora (Emasesa), las tuberías serán de fundición dúctil o polietileno de alta densidad uso sanitario.

Las válvulas se instalarán de tal forma, que en caso de rotura se interrumpa el suministro como máximo en una manzana y siempre de forma que una avería en una conducción secundaria no precise el corte en la conducción principal de la que se abastece.

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

Se recoge en plano adjunto el trazado de las distintas redes existentes y previstas, si bien podrán ser modificadas en el preceptivo proyecto de urbanización en requerimiento de cía suministradora.

### 3.6.3. Red de alcantarillado.

Como ya se ha indicado la UE-4 está atravesada de Norte a Sur por el colector que sirve a la UE-55 y a parte el SUNP-i1.

Se prevé utilizar dicho colector para recoger la totalidad de las pluviales y fecales de la zona en la que se encuentra ubicado. El resto de las parcelas previstas en la zona Oeste tiene fachada al viario principal del Polígono La Red por lo que cuentan con todas las infraestructuras necesarias.

Por indicaciones de la Compañía suministradora la distancia entre pozos será aproximadamente de 30 m., no dejando tramos de fachada superiores a 15 m. sin colector.

### 3.6.4. Red de distribución eléctrica.

Como ya se ha indicado existen redes aéreas para la conexión de los centro de transformación necesarios. Se está trabajando por parte de varios promotores de sectores en la zona y de la cía suministradora, en la posibilidad de ejecutar una nueva subestación eléctrica que suministre a las áreas afectadas. Es por ello que se prevé la ampliación de la potencia eléctrica disponible en la zona y que con la ejecución de nuevas líneas transportadoras favorece la disponibilidad de acometida a las redes ya existentes. Estas actuaciones superan el ámbito estricto de nuestra actuación por lo que se adjunta con el presente documento las necesidades eléctricas previstas según las nuevas dotaciones establecidas recientemente para los Polígonos Industriales.

Se ha tomado para la estimación de la potencia por parcelas del sector ara el diseño de las redes de distribución en media tensión, el indicado en la Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y minas de la Junta de Andalucía, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial. En ella se indica una previsión mínima de 15 kW (parcelas menores de 300 m²) y de 50 W/m² para parcelas iguales o mayores a 300 m².

Para el caso de la previsión para la estimación de CTs necesarios, así como de la red de distribución en baja tensión, se ha utilizado la misma instrucción con la única salvedad que para las parcelas donde puedan construirse edificios que por su superficie, y con los criterios indicados en la ITC-10, pudiesen demandar potencias superiores a 50 kW, le será de aplicación el R.D. 1955/2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones

eléctricas, donde el artículo 46 establece que para potencias superiores ala indicada de 50 kW no se pueda atender dicho suministro en B.T. salvo acuerdo de la empresa distribuidora.

La electrificación objeto de este proyecto, se establece, salvo otros criterios que se establezcan con la compañía suministradora, que solo se atenderá en B.T. potencias de hasta 100 kW, y en algunas parcelas sería de 95 kW con objeto de no sobrepasar la capacidad máxima de algunos conductores de B.T.

Aquellas parcelas que requieran una potencia mayor a estos valores, deberán obtener su suministro en Media Tensión de la red subterránea de distribución de la urbanización del Polígono y que llega a todas las parcelas extensivas.

En la siguiente tabla, y atendiendo a los criterios expuestos anteriormente, incluido coeficiente de simultaneidad indicado en la normativa, se señalan los valores de potencia demandada en Media Tensión, Baja Tensión e instalada en cada uno de los centros de transformación, según se justifica en el anexo de cálculo de este proyecto.

| | UE | MANZANA | DATOS MANZANAS M2 | Nº PARCELA | USO | PREVISION POTENCIA KW/parcela | KW/M2 | Para CT kW | Para MT kW |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CT-1 | 4 | M1 | 24696 | 36 | INT. A | | 0,05 | 1235 | 1235 |
| | | | | | | | SUMA POTENCIA | 1235 | **1235** |
| | | | | | | | COEF. SIMULTANEIDAD | 0,8 | |
| | | | | | | | ***PREVISION EN CT*** | **988** | |
| | UE | MANZANA | DATOS MANZANAS M2 | Nº PARCELA | USO | PREVISION POTENCIA KW/parcela | KW/M2 | Para CT kW | Para MT kW |
| CT-2 | 4 | | 6029 | 2 | EXT. | 100 | 0,05 | 200 | 301 |
| | 4 | M1 | 3515 | - | Z.V. | | 0,001 | 3,5 | 3,5 |
| | 4 | | 4621 | 12 | INT. B. | | 0,05 | 231 | 231 |
| | 4 | | 996 | 2 | TERCIARIO | | 0,1 | 99,6 | 99,6 |
| | 4 | M2 | 4216 | - | Z.V. | | 0,001 | 4,5 | 4,5 |
| | 4 | | 11847 | 37 | INT. B. | | 0,05 | 592 | 592 |
| | 4 | M3 | 922 | 2 | TERCIARIO | | 0,1 | 92 | 92 |
| | 4 | VIARIO | 13600 | - | VIARIO | | 0,002 | 27 | 27 |
| | | | | | | | SUMA POTENCIA | 1249,6 | **1350,6** |
| | | | | | | | COEF. SIMULTANEIDAD | 0,8 | |
| | | | | | | | ***PREVISION EN CT*** | **999,68** | |

| | DEMANDADA M.T. | DEMANDADA B.T. Coeficiente 0,8 | DISPONIBLE EN C.T. |
|---|---|---|---|
| CT-1 | 1235 kW | 988 kW | 1000 kW |
| CT-2 | 1249 kW | 1000 kW | 1000 kW |

En principio se prevén dos centros de transformación con dos transformadores cada uno de 630 Kwa

La red de media tensión, enlazará los centros de transformación, formando unos anillos cerrados según se recoge en el plano correspondiente indicándose la ubicación de los centros de transformación, distribuidos en las distintas manzanas.

La ejecución de los distintos centros de transformación, permite crear anillos, hasta completar totalmente la urbanización.

La demanda de potencia prevista para cada una de las distintas manzanas se establece por el uso y la edificabilidad de cada una de ella, tomando como dato de partida la parcelación prevista, su uso y las recientes dotaciones establecidas por industria.

La previsión de potencia para iluminación de calles y jardines se establece a razón de 1 w por metro cuadrado.

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

Desde cada uno de los C.T. partirán las distintas líneas de distribución en baja tensión para el suministro a las parcelas. Para ello, se ejecutarán las canalizaciones necesarias formadas por tubos de PVC según Normativa vigente.

Como ya se ha indicado será necesario soterrar la línea aérea existente y trasladar el seccionador; para ello el CT-2 se dimensionará para ubicar en él el nuevo seccionador.

Los dos centros de transformación previstos se conectarán con la UE-55 y el SUNP-i1 mediante canalización de 4∅ 160 a través del paso del ferrocarril en la zona Norte de la UE-4.

### 3.6.5. Red de alumbrado público.

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

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

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

| | |
|---|---|
| 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.

Teniendo en cuenta estos factores se proyecta la instalación de alumbrado público mediante báculos de diez (10) metros de altura, brazo saliente de un metro sobre la calzada, separación entre báculos de un mismo lado treinta (30) metros y lámpara de vapor de mercurio de 250 w color corregido. Su disposición es unilateral en viales de 7,5 m.. En calles con doble aparcamiento de 2,5 m. de anchura y acerados de 3 m. (ancho total 18,5 m.) se obtienen valores superiores a los establecidos en el P.G.O.U. para este tipo de vías.

La distribución de las distintas luminarias se refleja en el plano correspondiente, si bien en su distribución es orientativo, estando supeditada a una mayor definición en el Proyecto de Urbanización.

### 3.6.6. Red de telefonía.

La red prevista parte de las redes en ejecución de la UE -55 y la que existe en el viario principal del Polígono Industrial La Red, por lo que siguiendo el criterio de la Cía. Suministradora, se proyecta prolongar esta canalización a lo largo de los nuevos viales interiores.

En la canalización principal se ejecutarán arquetas de registro del tipo "D" de la que parte la canalización secundaria compuesta por arquetas tipo "M" enlazadas mediante cuatro conductos de diámetro 63 mm.

## 3.7. Zonas de protección del Dominio publico Hidráulico y sus zonas de Servidumbre y Policía.

No se presume afección a cauces públicos ni a sus Zonas de Servidumbre (5m) y de Policía (100m).

- No existe cauce Público que cruce o linde con la zona UE-4
- Las aguas pluviales procedentes de la escorrentía natural deberán ser recogidas en las redes de alcantarillado y canalizadas hacia los colectores existentes (Colector de san Rafael o el de la UE-55).
- En consecuencia no procede estudio de Inundabilidad al no ser afectado el sector con cauces públicos.

No obstante lo expuesto y como mecanismo de protección, se tendrá en cuenta, si procede, para la redacción de los proyectos de Urbanización la legislación sectorial de aguas y al compromiso de su cumplimiento , entendiendo por tal, la siguiente: Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 01/2001, de 20 de Julio); Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de Abril): Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de Julio) y Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 05 de Julio).

Para la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyectos de Urbanización u Obras concretas), se tendrán en cuenta los siguientes preceptos, en la medida que corresponda su aplicación en cada caso:

- **Relativo a zonas de Servidumbres**: no se presumen afectadas. Caso contrario, respetar la banda de 5 m de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del D.P.H. (R.D. 849/86 de 11 de Abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (Art. 6 al 8 del Reglamento).

- **Relativo a zonas de Policía**: No se presumen afectadas. Caso contrario, obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones( Art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):
  - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
  - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
  - Extracciones de áridos.
  - Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
  - Otro uso o actividad que suponga un obstáculo en la corriente en régimen de avenidas.

- **Relativo a Zonas Inundables**: No se presumen afectadas. Caso contrario, a fin de proteger a personas y bienes y de acuerdo con el Art. 67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98 de 24 de Julio y O.M. de 13-08-99), los panes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables, definidas en el sentido del Art. 67.5 de dicho Plan, para lo cual y de acuerdo con el Art. 28.2 del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de Julio), las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitarán dichas zonas inundables.

- **Relativo a cauces de DPH**: No se presumen afectadas. De lo contrario, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125 del Reglamento).

- **Relativo a aguas subterráneas:** No se presumen afectadas. Caso contrario, respetar la declaración provisional de sobreexplotación del Acuífero Sevilla-Carmona (UH-05.47) acordada por Junta de Gobierno de la C.H.G. el 10-09-1992 (BOP de Sevilla de 26-10-1992), según la cual, en dicha zona de sobreexplotación quedan paralizados todos los expedientes de autorización de investigación, concesiones de aguas subterráneas, o abastecimiento de poblaciones. Asimismo queda suspendido el derecho de apertura de captaciones inferiores a 7000 $m^3$ anuales, en tanto el Plan de Ordenación de extracciones fije, en su caso las directrices a las que deban adecuarse estos aprovechamientos. Para el sector fuera de la zona sobreexplotada se deberá obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7000 $m^3$/ año (Art. 184 al 188 del Reglamento) o realizar la comunicación para volumen inferior a 7000 $m^3$/año (Art. 84 al 88 del Reglamento).

- **Relativo a vertidos:** Depuración previa en EDAR. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento de dominio hidráulico (Art 100 a 108 de la Ley de Aguas, RDL 1/2001 de 20 de Julio).

### 3.8.Sistemas de actuación y unidades de ejecución.

El P.E.R.I. se prevé para una actuación unitaria.

Se mantiene como sistema de gestión el de Compensación.

### 3.9.Propuesta de Sistema de Actuación y Gestión.-

Tal como se indica en la ficha del área UE-4 del P.G.O.U. el Sistema de Actuación es el de Compensación, Sistema que el presente PERI mantiene.

### 3.10. Datos de aprovechamiento del sector.-

La superficie real del área de actuación es de 70.145 m2.

El aprovechamiento tipo adoptado es de 0,609104 u.a./$m^2$, lo que implica sobre la superficie real del Plan un aprovechamiento subjetivo susceptible de apropiación de 38.453,04 u.a. siendo el aprovechamiento objetivo de 37.478,75 u.a. lo que implica un defecto de aprovechamiento de – 974,29 u.a.

El defecto de aprovechamiento del sector consecuencia del presente PERI es de - - 974,29 u.a., cuya compensación corresponde a la Administración actuante, proponiéndose en el presente PERI ser asumido por los titulares del suelo.

La edificabilidad del sector se mantiene en 44.535,00 m2 de techo, siendo por tanto coincidente en el presente PERI con las indicaciones de la ficha del PGOU correspondiente a la Unidad de Ejecución nº 4.

### 3.11. Tabla resumen.-

En la presente tabla se recoge el cálculo de edificabilidad y aprovechamiento resultantes del presente PERI

**DATOS UE-4 La Red P.E.R.I.**

| | |
|---|---|
| Coeficiente área de reparto nº 3 | 0,609104 |

| Uso | Suelo neto m2 | Coef. Edificabilidad | Edificabilidad m2t | Coef. Uso | Coef situación | Hogeniazación | Unidades de aprovechamiento u.a. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Industrial grado 1 tipo A | 23.003,64 | 0,920 | 21.163,35 | 0,750000 | 1,067361 | 0,800521 | 16.941,70 |
| Industrial grado 1 tipo B | 16.522,77 | 1,000 | 16.522,77 | 0,750000 | 1,067361 | 0,800521 | 13.226,82 |
| Industrial grado 2 | 6.000,00 | 0,700 | 4.200,00 | 1,000000 | 1,067361 | 1,067361 | 4.482,92 |
| Terciario | 1.655,55 | 1,600 | 2.648,88 | 1,000000 | 1,067361 | 1,067361 | 2.827,31 |
| Total suelo patrimonializable | 47.181,96 | | 44.535,00 | | | | 37.478,75 |
| Viario | 13.822,43 | | | | | | |
| Camino servidumbre via ferrea | 1.408,82 | | | | | | |
| Espacios Libres | 7.731,79 | | | | | | |
| **Total sector** | **70.145,00** | | **44.535,00** | | | | **37.478,75** |

| | |
|---|---|
| Aprovechamiento medio (u.a.) | 42.725,60 |
| Aprovechamiento Subjetivo (u.a.) | 38.453,04 |
| Aprovechamiento Objetivo (u.a.) | 37.478,75 |

| | |
|---|---|
| Aprovechamiento correspondiente a la administración actuante (u.a.) | -974,29 |

Se procede a dotar al sector de coeficiente de situación estableciéndolo en 1,047361, que afectara a todos los usos.

El PERI agota la superficie edificable permitida por el P.G.O.U.

En el presente PERI se propone asumir el total de los déficit de aprovechamiento por parte de los propietarios de suelo.

### 3.12. Síntesis de la memoria.

En base a todo lo expuesto la ordenación propuesta en el P.E.R.I. da respuesta convenientemente a las condiciones de desarrollo contenidas en los objetivos del P.G.O.U.

Alcalá de Guadaíra, Septiembre de 2006

EL ARQUITECTO

# DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS

*TITULO I. RÉGIMEN GENERAL*

## CAPITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

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

### Articulo 1. Definición y delimitación

1. Constituyen el objeto de las presentes ordenanzas regular las condiciones del suelo urbanizable del sector correspondiente al área de la Unidad de Ejecución nº 4 "LA RED NORTE", cuyo desarrollo se realiza acorde al cumplimiento de los requisitos contemplados el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y ordenación urbana aprobado por Real decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (en adelante Ley del Suelo), y de la aplicación del Plan General de Ordenación urbana del Ayuntamiento de ALCALÁ DE GUADAIRA (Sevilla), así como el R.D. 5/1996 del 7 de Junio.

2. La delimitación en detalle del suelo objeto de las presentes ordenanzas se define en los planos que desarrollan el presente P.E.R.I. los cuales han sido realizados a partir de los planos Nº 3.4 y 7.4 del P.G.O.U. de ALCALÁ DE GUADAIRA y las directrices municipales

### Artículo 2. Requisitos para poder edificar

1. En el suelo urbano no consolidado, una vez aprobados el P.E.R.I. y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida en su caso la correspondiente Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación, necesario para la distribución de cargas y beneficios del Plan.

b) Que este aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización si fuere necesario para dotar los servicios urbanísticos a la Unidad de Ejecución.

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

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

e) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad o que, por el estado de la realización de las obras de urbanización de la

parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización el plazo de terminación de la urbanización que será, como máximo igual que el de la terminación de la edificación.

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

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

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

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

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

c) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario.

4. La concesión de cualquier licencia de nueva planta del polígono deberá incluir dentro del Proyecto de Edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y, en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

5. Con la primera licencia de edificación que se conceda en el polígono deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c) del numero 3.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportara la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

## CAPITULO 2. GESTIÓN DE SUELO

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

### Articulo 3. Desarrollo de las Unidades de Ejecución:

1. El desarrollo de las Unidades de Ejecución por iniciativa privada y mediante el Sistema de Actuación por Compensación, como instrumentos se prevé Proyecto de Reparcelación, y Proyecto de Urbanización.

2. Las ordenaciones que se detallan en las Unidades de Ejecución podrán ser modificadas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir en ningún caso, las superficies de cesión.

3. Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en Titulo II de estas Normas.

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

### Artículo 4. Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de gestión que proceda.

b) Programa:

b1) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres (3) meses desde la aprobación definitiva del P.E.R.I..

b2) Constitución de las Juntas de Compensación en el plazo de seis meses (6) desde la aprobación de las Bases y Estatutos.

b3) Presentación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización en el plazo de tres meses (3) desde la constitución de la Junta.

b4) La urbanización de cada sector deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

c) Edificabilidad y aprovechamiento: La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho.

d) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan.

**Artículo 5. Obligaciones y cargas de los propietarios**

a) Los propietarios de terrenos situados en el área de la UE-4 están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:

a1) La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.

a2) La superficie de suelo sobre la que se sitúe en su caso el exceso de aprovechamiento tras compensar los sistemas locales o generales adscritos a la UE-4 definidos en el P.E.R.I..

b) Los costes de urbanización totales del área UE-4 serán repartidos entre los propietarios pertenecientes a la misma, , de forma proporcional a los aprovechamientos que les corresponda. La ejecución de la urbanización se realizará en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

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

c1) Conservar la urbanización ejecutada hasta el momento en que esta sea recepcionada por el Ayuntamiento, recayendo la conservación de las obras de urbanización en los propietarios comprendidos en el ámbito del P.E.R.I.

c2) Formar parte de la entidad de conservación existente en la cual esta incluida el sector, realizando las acciones necesarias para la incorporación a la misma de la conservación de las obras de urbanización en realizadas por la Junta de Compensación.

c3) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

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

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo a desarrollar por el presente Plan estarán obligados, en los términos contenidos en este documento y en su defecto en lo indicado en el P.G.M.O.U., a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de ALCALÁ DE GUADAIRA tanto los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en las Unidades de Ejecución en que se encuentren los terrenos, así como la cesión de los terrenos en los que se localice en su caso el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

2. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará en su caso, en las Unidades de Ejecución que se delimiten, a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la legislación urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.

**Artículo 7. Ejecución de obras de urbanización.**

1. El Proyecto o Proyectos de Urbanización desarrollarán íntegramente la zona afectada por la Unidad de Ejecución, recogiéndose en el mismo, las obras necesarias de infraestructuras correspondientes a las actuaciones encaminadas a la coordinación con las infraestructuras exteriores al sector, y las propias del área de actuación y su relación con las otras que se hayan ejecutado o estén pendientes de ejecución.

2. El Proyecto de Urbanización se redactarán por encargo de la Junta de compensación, y será presentado para su tramitación y control al Ayuntamiento el

cual otorgara las oportunas autorizaciones para la ejecución de las obras recogidas en el mismo.

3. El Ayuntamiento podrá ejecutar las obras de urbanización totales o parciales si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

## CAPITULO 3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

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

*TITULO II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN*

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

* Se tendrá en cuenta en la redacción del proyecto o proyectos de urbanización que se realicen las consideraciones establecidas por la gerencia municipal de servicios urbanos del Exmo ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y que a continuación se detalla:

1.- Se deberá garantizar el funcionamiento correcto de todos los servicios urbanos incluyéndose en su caso las conexiones necesarias, aunque se tenga que actuar fuera de la unidad de ejecución que se trate.

2.- En los proyectos de urbanización que se redacten en su día deberán contener como mínimo las características que se citan a continuación:

- Estudio geotécnico del terreno a partir del que se justifique la solución a adoptar en firmes y pavimentos.
- Los bordillos a colocar serán de granito, de 15x27 cm de sección mínima (salvo en alcorques y parterres de plantaciones, que podrán ser de hormigón bicapa de 10x20 cm de sección)
- Se incluirá la construcción de correaguas a base de piezas prefabricadas de hormigón bicapa de 20x40x6 cm, o con doble hilada de adoquines de granito.
- En acerados se utilizarán piezas prefabricadas de hormigón bicapa de 7 cm. de espesor, recibidas con mortero de cernt01:6 sobre solera de hormigón en masa de la resistencia y espesor que aconseje el estudio del terreno antes citado. Se realizarán juntas de dilatación cada 5 mi. a base de tiras de poliestireno extrusionado de 2 a 3 cm de espesor, con longitud igual al ancho de acera y altura igual al espesor de la solera.
- Los aparcamientos sobre la subbase y afirmado que determine el esto geotécnico, serán de hormigón (con espesor y resistencia adecuados) armado con mallazo de acero estructural y con tratamiento superficial mediante adición de arena de cuarzo, resinas y polvo de cemento, con fratasado.
- Las calzadas se pavimentarán con aglomerado asfáltico en caliente, en dos capas, la 1ª con D-20 y 7 a 9 cm de espesor y la 2ª con D-12 y 4 a 6 cm de espesor, extendiéndose esta última una vez terminados los acerados y aparcamientos y tapadas todas las zanjas de redes. La subbase de albero y el afirmado de zahorra artificial tendrán el espesor que aconseje el estudio geotécnico y en función del tipo de viario que se trate.
- Para las Plantaciones y ajardinados se deberá tener en cuenta la normativa municipal, así como la de EMASESA sobre riego eficiente.

*TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN*

## CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

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

### SECCIÓN 1ª. : DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

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

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

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

**Artículo 8. Retranqueo**

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

**Artículo 9. Tipologías edificatorias.**

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

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y de edificación aislada en los restantes.

### SECCIÓN 3ª. : DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

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

**Artículo 10. Superficie ocupable.**

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación basándose en las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las Ordenanzas de Edificación.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de la zona.

**Artículo 11. Ocupación o superficie ocupada.**

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se realicen patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada en cada una de las plantas.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas

**SECCIÓN 4º. : DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS**

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

**CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS**

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

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

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

**CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA**

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

*TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS*

**CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

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

**CAPITULO 2. USO PRODUCTIVO**

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

**CAPITULO 3. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS**

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

**CAPITULO 4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

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

## CAPITULO 5. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

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

* Será de aplicación la sección 4ª. Red ferroviaria, en sus artículos 358 y 359, debiéndose tener en cuenta las consideraciones contenidas en la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre y el R.D. 2387/2004 de 30 de Diciembre y en particular las que a continuación se indican:

### 0.- RÉGIMEN LEGAL ESPECÍFICO

Las líneas férreas y las estaciones de ferrocarril, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, publicada en el B.O.E. del 18-Xl-03, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, (B.O.E. 31-Xll-04), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

### 1.- LIMITACIONES AL USO DE LA PROPIEDAD DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES

- Consideraciones Generales

  Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título II, Capítulo III, Limitaciones a la Propiedad , de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y estableciendo a estos efectos para las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

  Zona de dominio público: comprenden los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

  En los casos especiales de puentes, viaductos, y estructuras, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

  En los túneles, la zona de dominio público comprenderá aquellos terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de la obra.

  Zona de Protección: consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

En los suelos clasificados como urbano consolidado por planeamiento urbanístico, las distancias serán de 5 metros para la zona de dominio público y de 8 metros para la de protección, art.15.6 1sf.

Línea Límite de Edificación: respecto a la línea férrea se establece a la distancia de 20 metros medidos desde la arista exterior mas próxima a la plataforma medidos horizontalmente.

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

  La zona de dominio público: Sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del ADIF, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario. Excepcionalmente podrá autorizarse el cruce de la zona, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

  En las zonas urbanas, y previa autorización del ADIF, se podrán realizar en esta zona, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

  En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

  En los supuestos de ocupación de esta zona, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en este terreno.

  Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico (Art.25 del Reglamento de LSF).

  La zona de protección: En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del ADIF, Las obras de edificación para los usos previstos en el presente Plan Especial de Reforma Interior serán autorizables siempre que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario. ADIF podrá autorizar la utilización de esta zona para diversos fines, establecidos en el art.26.2 rsf, siendo de resaltar el de integrar en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del planeamiento urbanístico.

  Podrán realizarse cultivos agrícolas en esta zona, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de aguas.

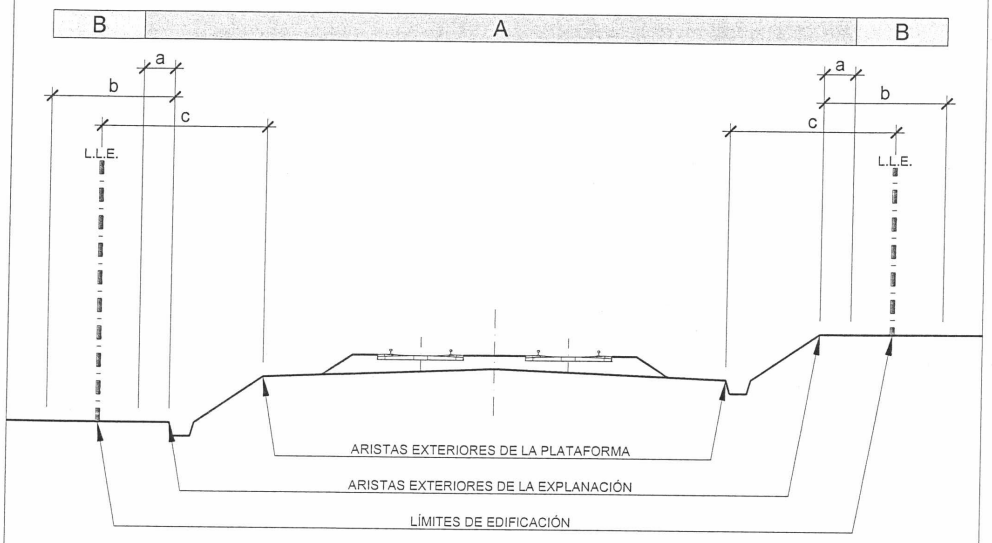
  Se acompaña a titulo de aclaración el siguiente cuadro, estableciendo en el presente PERI que el limite de edificación es coincidente con el limite de la de zona de dominio público, siempre y cuando sea efectiva la aprobación del presente PERI, por parte de la Administración actuante y con el informe favorable del Ministerio de Fomento u organismo que tenga delegada estas funciones, todo ello en base a la posibilidad establecida por los artículos 34.3 y/o 4 del Reglamento ferroviario.

adif
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

**PATRIMONIO Y URBANISMO**

# LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

**ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (R. D. 2387 de 30-12-2004) Y MODIFICACIÓN DEL R.S.F. (R.D. 354 de 29-03-2006)**




| | |
|---|---|
| **A**<br>**ZONA DE DOMINIO PÚBLICO**<br>* SUELO URBANO CONSOLIDADO ..... a = 5 mts<br>* RESTO DE SUELOS ..... a = 8 mts | *Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de "a metros" a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.* |
| **B**<br>**ZONA DE PROTECCIÓN**<br>* SUELO URBANO CONSOLIDADO ..... b = 8 mts<br>* RESTO DE SUELOS ..... b = 70 mts | *Franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a "b metros" de las aristas exteriores de la explanación.* |
| **L.L.E. (LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN)**<br>* SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA APROBADA O EN TRAMITACIÓN ..... c = 20 mts<br>* RESTO DE SUELOS ..... c = 50 mts | *Se situa a "c metros" de la arista exterior más próxima de la plataforma medidos horizontalmente* |

Mayo 2006

2.- OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES

- La ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la formativa ferroviaria de éste Plan.

- En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por el ADIF y previa autorización de la Administración Competente.

- Las obras que se realicen en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

- La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos públicos, deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas

- La construcción de instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas, respetarán condiciones específicas para evitar las molestias que puedan producir a la circulación, así como para evitar perjuicios al entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.

- En caso, de que en los dos supuestos anteriores dieran lugar a tráfico por carretera, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la vía férrea (Art.30.i del Reglamento de la Ley del Sector Ferroviario).

- Los cruces de carreteras u otras vías de comunicación con líneas férreas que se produzcan por el establecimiento o la modificación de cualquiera de ellas deberán realizarse a distinto nivel.

*TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS*

**CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

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

### Artículo 12. División del Área de Ordenación

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el Área de Ordenación se ha dividido en dos (2) zonas de la forma siguiente:

* Ordenanza nº 1. - Industrial
* Ordenanza nº 2. – Terciario

## CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1. INDUSTRIA

### Artículo 13. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano denominado "zonificación y usos pormenorizados", del Presente Documento como industria 1 grado 1 que a su vez se subdivide en Industrial Grado 1 Tipo A e Industrial Grado 1 Tipo B, e industrial Grado 2.

2. Los edificios responderán a la tipología de edificación industrial exenta, pareada o entre medianeras.

## SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO

### Artículo 14. Clasificación

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos (2) tipos, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en el plano 3.1 como industria grado 1 (Tipo A y Tipo B) e industrial grado 2.

A efecto de edificabilidad se establece dos tipos de Industria Grado 1 Tipo A y Tipo B.

### Artículo 15. Uso característico

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

### Artículo 16. Usos compatibles

1. Son usos compatibles lo que se señalan a continuación, para cada tipo, con las condiciones siguientes:

2. Industria intensiva:

a) Productivo : 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. Industria extensiva

a) Productivo

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

- Oficinas, siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el quince por ciento (15%) de la superficie edificable.

b) Residencial: Se admite el uso residencial para uso de guarda o vigilancia, siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con superficie máxima construida del 10% de la edificabilidad total, cumpliendo las condiciones establecidas en el P.G.M.O.U. para el uso de la vivienda.

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

## SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 17. Condiciones de la parcela

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

a) Longitud mínima del lindero frontal:
. Industrial Grado 1: diez (10) metros
. Industrial Grado 2: cuarenta (40) metros

b) Superficie mínima de parcela:
. Industrial Grado 1: doscientos (200) metros
. Industrial Grado 2: tres mil (3.000) metros cuadrados.

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

### Artículo 18. Posición del edificio respecto a la alineación exterior

1. En el tipo industrial Grado 1 la nueva edificación deberá situar su línea de fachada en la alineación reflejada en el Plano de alineaciones del presente documento, salvo en aquellas parcelas con un frente superior a veinte (20) metros en las que puede separarse de la misma. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.

2. En el tipo industrial Grado 2 se establece un retranqueo mínimo de ocho (8) metros.

3. En el tipo industrial Grado 1 no se establece retranqueo, salvo el indicado en la documentación gráfica.

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

**Artículo 19. Separación a linderos**

1. En industrial Grado 1:

a) No se establece retranqueo, salvo los indicados en la documentación gráfica, y si este se produce será como mínimo de tres (3) metros.

b) Si las parcelas colindantes son de uso Terciario, las edificaciones deberán retranquearse de los linderos correspondientes una distancia igual o superior a tres (3) metros.

c) Si las parcelas colindantes están calificadas como uso Terciario y la actuación es conjunta, la edificación podrá adosarse a los linderos.

2. En industrial Grado 2 se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

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

Las parcelas dentro de la zona de influencia de tendido eléctrico se retranquearan lo necesario para dejar a salvo las servidumbres del reglamento de líneas Áreas de Alta Tensión, que le puedan afectar en su caso.

**Artículo 22. Ocupación de la parcela**

**Sobre rasante:**

**Industrial Grado 1 (Tipo A y B)**:

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

1. La resultante de aplicar los retranqueos fijados en relación con la alineación exterior y linderos laterales y testero.

2. La correspondiente a la máxima edificabilidad según art. 23 del presente documento.

**Industrial Grado 2**:

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

1. 70 % de la superficie de parcela neta.

2. La resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.

3. La correspondiente a la máxima edificabilidad según art. 23 del presente documento.

**Bajo rasante:**

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

**Artículo 23. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada tipo, es el siguiente:

- **Industrial Grado 1 tipo A**: Cero con noventa y dos (0.92) metros cuadrados construido por cada metro cuadrado de parcela.

**- Industrial Grado 1 tipo B**: Un (1,0) metro cuadrados construido por cada metro cuadrado de parcela.

**- Industrial Grado 2**: Cero con setenta (0,70) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. La Edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de forma que se regula en el PERI que desarrolla la zona, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido (0,75 en ind. Grado 1 y 1,00 en ind. Grado 2), y por el coeficiente de situación 1,067361. para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

**Artículo 24. Altura de la edificación**

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

- Industrial Grado 1: dos (baja+1)

- Industrial Grado 2: tres (baja+2)

2. La altura máxima de cornisa total en metros se establece para ambos grados en doce (12) metros.

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

3. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

4. La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros, salvo en la situación de techos bajo cubierta inclinada que se permitirá una altura mínima libre de 2,60 m en una superficie máxima del 25% de la planta.

5. La altura mínima de paso por causa de elementos estructurales, o de instalaciones no será inferior a 2,50 m.

**Artículo 25.Salientes en la alineación oficial exterior**

Será de aplicación el Art. 417 de P.G.O.U.

**Artículo 26. Dotación de aparcamiento**

Se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, o fracción destinado a aparcamiento de turismos. Completando así el total de plazas necesarias establecidas en el P.G.O.U. y al Reglamento de Planeamiento. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad industrial.

## SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESTÉTICAS

**Artículo 27. Cerramiento de parcelas**

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

* Se podrá autorizar actuaciones singulares en el caso de actuaciones con proyecto unitario en longitud de fachada superior a los 50 metros, cuya línea de edificación este retranqueada respecto a la alineación exterior, pudiéndose proponer condiciones particulares del cerramiento de parcela, incluso la ausencia de la misma, siempre y cuando la propuesta del tratamiento de dicho espacio, este de acorde con las condiciones de funcionalidad de acceso y la solución se integre o complemente con la urbanización del espacio publico. Las propuestas tendrán que ser informadas favorablemente por los servicios técnicos municipales.

# CAPITULO 3. ORDENANZA Nº2. TERCIARIO.

**Artículo 28. Ámbito y características**

1.Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano " Zonificación y usos Pormenorizados" del presente documento, como uso terciario.

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

## SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO

**Artículo 29. Usos característicos**

Los usos característicos son los de hospedaje, oficinas y comercio en sus tres categorías

**Artículo 30. Usos compatibles**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Residencial: se admiten el uso residencial para uso de guarda o vigilancia, la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida del 10% de la edificabilidad, 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.

c) Dada las características del área, se establece como uso compatible el industrial de categoría I y II.

## SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

**Artículo 31. Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se establecen las áreas en el plano "Zonificación y usos Pormenorizados", del presente documento señaladas como terciario.

**Artículo 32. Condiciones de las parcelas**

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

- longitud mínima del lindero frontal..... 15 m.
- superficie mínima de parcela..... 400 $m^2$.
- la forma de la parcela permitirá inscribir un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

**Artículo 33. Posición de la edificación**

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

a) No queden medianeras al descubierto.

b) En caso de retranqueo este será como mínimo de tres (3) metros a alineación exterior, y en su caso de tres (3)metros a lindero.

c) Se permiten elementos volados tales como marquesinas, hasta línea de manzana para el uso de Servicios urbanos e infraestructuras.

f) Se permiten elementos de instalación enterrados para el uso de servicios urbanos e infraestructuras.

g) No podrá ocuparse bajo rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testeros, salvo para lo especificado en el apartado anterior.

h) Si las parcelas colindantes son de uso Industrial, las edificaciones deberán retranquearse de los linderos correspondientes una distancia igual o superior a tres (3) metros.

i) Si las parcelas colindantes están calificadas como uso Industrial y la actuación es conjunta, la edificación podrá adosarse a los linderos.

**Artículo 34. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, es el siguiente:

- Uno con sesenta (1,60) metros cuadrados construido por metro cuadrado de parcela.

2. La edificabilidad (en unidades de aprovechamiento) calculada de forma que se regula en los artículos 216 y 231 del P.G.O.U., será la resultante de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente del punto 1 anterior y por el coeficiente 1,00 para uso terciario, y por el coeficiente de situación 1,067361, para la obtención del aprovechamiento en unidades de aprovechamiento

**Artículo 35. Altura de la edificación**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es de 2 plantas (baja + 1); estableciéndose como altura máxima de la cornisa los nueve metros (9 m.)

2. La altura máxima de pisos es la siguiente:

- En planta baja: cinco (5) metros.
- En planta piso: cuatro (4) metros.

3. Se podrán modificar las alturas de plantas siempre que quede justificado por el uso a que se destine el edificio y cumpla las Normativas sectoriales que le sean de aplicación .

4. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

5. La altura libre mínima entre suelo y cara inferior de forjado en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros; La utilización de falsos techos deberá permitir una altura libre mínima de 2,70 m., salvo en la situación de techos bajo cubierta inclinada que se permitirá una altura mínima libre de 2,50 m en una superficie máxima del 25% de la planta.

6. La altura mínima de paso por causa de elementos estructurales, o de instalaciones no será inferior a 2,50 m.

**Artículo 36. Dotación de aparcamiento**

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

Alcalá de Guadaíra. Septiembre de 2006

El Arquitecto

# DOCUMENTO III. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

## 1- PLAN DE ETAPAS.

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

Dadas las características de la zona a urbanizar, en base a la viabilidad del estudio económico financiero, a las expectativas de demanda y utilización del suelo, a la división de las propiedades y a las previsiones del P.G.O.U., se establece una única etapa para la ejecución del P.E.R.I..

Las obras de urbanización se realizarán por lo tanto en una única etapa y su duración será de cuatro años a partir de la aprobación de los correspondientes proyectos de urbanización.

El proyecto de urbanización correspondiente podrá plantear su ejecución por fases siempre y cuando el proyecto sea unitario y las fases estén coordinadas en su ejecución para garantizar todos los servicios en cada fase y su continuidad en las siguientes.

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

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

| **TRAMITACIÓN** | **PLAZO** | **CONDICIONANTE** |
|---|---|---|
| A) Aprobación Provisional PERI | 2 meses | A partir de la terminación de la exposición pública |
| B) Aprobación definitiva previa aprobación del PERI por Consejería de Obras Públicas | 2 meses | A partir de aprobación provisional |
| ***Plazos de Gestión*** | | |
| C) Presentación de Estatutos y bases | 3 meses | A partir de aprobación del P.E.R.I. |
| D) Presentación de Proyectos de Reparcelación | 3 meses | A partir de la constitución de la Junta de Compensación. |

***Para la realización de las obras, los plazos estimados son:***

| | | |
|---|---|---|
| E) Presentación de Proyecto de Urbanización | 3 meses | A partir de la constitución de la Junta de Compensación |
| F) Contratación de obras | 3 meses | A partir de aprobación definitiva del proyecto de Urbanización |
| G) Ejecución de obras de urbanización | 48 meses | Desde la contratación de obras |
| H) Solicitud de licencia de obras de edificación | 48 meses | Desde la recepción de las obras de urbanización |

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

## 2.- CONSIDERACIONES GENERALES.

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

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

# 3.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

## 1. OBRAS EXTERIORES

| | | |
|---|---|---|
| 1.1 | Rotonda Polígono La Red | 51.840,00 € |
| 1.2 | Infraestructuras exteriores (conex M.T; Saneamiento; Abast,Tef) | 222.675,00 € |
| | **TOTAL OBRAS EXTERIORES** | **274.515,00 €** |

## 2. OBRAS INTERIORES

| | | |
|---|---|---|
| 2.1 | Movimiento de tierras y pavimentación | 719.749,70 € |
| 2.2 | Zonas verde, jardinería | 107.930,47 € |
| 2.3 | Red de Saneamiento | 79.149,01 € |
| 2.4 | Red de Abastecimiento, Riego e Hidrantes | 86.344,38 € |
| 2.5 | Distribución Eléctrica | 79.882,20 € |
| 2.6 | Alumbrado Publico | 47.967,61 € |
| 2.7 | Telefonía | 31.179,91 € |
| | **TOTAL OBRAS INTERIORES** | **1.152.203,28 €** |

## 3. HONORARIOS TÉCNICOS

| | | |
|---|---|---|
| 3.1 | Levantamientos topográficos | 2.000,00 € |
| 3.3 | Redacción P.E.R.I. | 22.425,91 € |
| 3.4 | Proyectos de Urbanización y D. Obras | 52.651,00 € |
| 3.5 | Proyectos y D.O. de Seguridad e Higiene y Dirección | 5.913,60 € |
| 3.6 | Proyectos de Reparcelación | 27.128,12 € |
| 3.7 | Control de Calidad | 11.522,03 € |
| | **TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS** | **121.640,66 €** |

## 4. GASTOS VARIOS

| | | |
|---|---|---|
| 4.1. | Notarios, Registros y otros gastos | 51.849,15 € |
| | **TOTAL GASTOS VARIOS** | **120.202,42 €** |

## 5 GASTOS GESTIÓN

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 5,1, | Gastos gestión | 8,00% | 1+2+3+4 | 133.484,91 € |
| | **TOTAL GESTIÓN** | | | **133.484,91 €** |

## RESUMEN COSTES

| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **TOTAL OBRAS EXTERIORES** | **274.515,00 €** |
| **2.** | **TOTAL OBRAS INTERIORES** | **1.152.203,28 €** |
| **3.** | **TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS** | **121.640,66 €** |
| **4.** | **TOTAL GASTOS VARIOS** | **120.202,42 €** |
| **5.** | **TOTAL GESTIÓN** | **133.484,91 €** |
| | **TOTAL COSTES** | **1.802.046,27 €** |

**6. VALOR DE LOS TERRENOS**

| | m2 | €/m2 | |
|---|---|---|---|
| Suelo | 70.145 | 74,97 | 5.258.770,65 € |
| **TOTAL COSTE DE LOS TERRENOS** | | | **5.258.770,65 €** |

| | |
|---|---|
| **TOTAL COSTOS INCLUIDOS TERRENOS** | **7.060.816,92 €** |

# VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

Una superficie neta de parcelas de 47.578,83 $m^2$ para equilibrar 7.060.816,92 € de costes totales supone una valoración media de 148,40 €/$m^2$ de suelo de parcela neta, cantidad similar a las de desarrollo en este momento en la zona.

Alcalá de Guadaíra, Septiembre de 2006

El Arquitecto

## ANEXO DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.

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

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

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

"La red viaria de estos terrenos se apoya en la en la futura conexión con el polígono SUNP i1 TORREBLANCA y Pol. ABORGASE, y fundamentalmente en el viario existente en el Polígono Industrial LA RED . Las comunicaciones con la red exterior no interfieren los actuales flujos de circulación.

El Plan tiene como objetivo la reordenación de la zona industrial afectada por la Unidad de Ejecución nº 4, adaptándola a las circunstancias de necesidades tanto infraestructurales como de desarrollo industrial, en unos terrenos cuyas características y ubicación responden perfectamente a las expectativas inmediatas de crecimiento sobre un espacio infrautilizado en un momento de demanda de suelo industrial, lo que justifica la actuación.

Se preparan así los terrenos que colmataran un espacio vacío dentro del Polígono La Red, y que con su realización y el desarrollo de las UE-55 y SUNP-i1 se articularan entre ellos consolidando una trama urbana de gran interés para la ciudad.

De lo propuesto en el presente plan, y recogido en la memoria justificativa se desprende que el mismo puede cubrir perfectamente las directrices del P.G.M.O.U. cumpliéndose los objetivos del mimo.

### 2 Relación de propietarios afectados.

**CUADRO DE PROPIEDADES**

| **Cuadro de propietarios** |
|---|
| Inversiones Cornelio s.l. |
| D. Simón Chavarri Subirat, Mª Ángeles Fuente Vega |
| D. Simón Chavarri Fuentes |
| Dña Teresa Marañón Campos |
| D. José L. Marañón Campos |
| D. José L. Marañón Campos |
| D. José L. Marañón Campos, y Dña. Mª Teresa Marañón Campos |
| ADIF (Antigua Renfe) |

## 3 Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Como se ha indicado anteriormente la urbanización se llevará a cabo mediante el Sistema de Compensación, por lo que será necesaria la creación de una Junta de Compensación, o en caso de acuerdo del 100% de los propietarios, actuar como propietario único mediante convenio con la administración actuante.

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

## 4 Compromisos.

Las obligaciones a asumir por los propietarios de suelo son:

- Cesión gratuita al municipio de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de carácter público.

- Renuncia expresa a cualquier compensación económica por el defecto de aprovechamiento subjetivo sobre el objetivo de la Unidad.

- El defecto de aprovechamiento subjetivo, como consecuencia de los nuevos parámetros fijados por el PERI, será asumido en su totalidad por los propietarios.

- Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios.

- Construcción de las necesarias conexiones, en el exterior de la zona de actuación entre las redes antes señaladas y las generales del territorio, abonando el justiprecio de los terrenos de necesaria expropiación para dicha construcción, en su condición de beneficiario de la misma.

  - Construcción del acceso de unión entre la calle La Red nº6 con el polígono SUNP-i1 y EU-55 en el tramo entre el viario existente de la c/ La Red nº6 y el puente de unión con los sectores mencionados (Actuación sobre los suelos correspondientes al sector afectado por el presente PERI).

  - Construcción de la rotonda de conexión con la calle La Red nº 6

- Previsión y ejecución del suelo para equipamiento necesario para las dimensiones y finalidad de la actuación.

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

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

El régimen de mantenimiento y conservación de las dotaciones relativas a sistemas de espacios libres de dominio y uso público, aparcamientos y redes viarias, debe corresponder al urbanizador a través de la Junta de Compensación, y posteriormente por la Entidad de Conservación, previéndose la transmisión a las compañías suministradoras de los servicios que puedan ser directamente gestionados por éstas.

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

## 5 Expresión de la garantía.

Que para el cumplimiento de los compromisos anteriores los promotores, aportaran los avales y garantías que la legislación determine, importando las mismas el seis por ciento (6%) del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según evaluación económica del P.E.R.I..

## 6 Medios económicos.

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

Además los promotores del presente P.E.R.I. lo constituyen empresas y personas físicas cuya actividad empresarial esta fuertemente ligada al desarrollo de Alcalá de Guadaíra, disponiendo de fuerte capacidad económica para el desarrollo del presente proceso urbanizador mediante financiación propia.

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

## 7. Reserva para dotaciones públicas.

Las reservas para dotaciones públicas son las zonas libres resultantes de la aplicación de las condiciones de desarrollo del sector.

Alcalá de Guadaíra, Septiembre de 2006

EL ARQUITECTO

# ANEXO I.- FICHA URBANÍSTICA

## Datos extraídos de la ficha de la UE-4 del P.G.O.U

| | |
|---|---|
| Coeficiente área de reparto nº 3 | 0,609104 |

| Uso | Suelo neto m2 | Coef. Edificabilidad | Edificabilidad m2t | Coef. Homogenización | Unidades de aprovechamiento u.a. |
|---|---|---|---|---|---|
| Industrial grado 1 | 28.225,00 | 1,00 | 28.225,00 | 0,75 | 21.168,75 |
| Industrial grado 2 | 23.300,00 | 0,70 | 16.310,00 | 1,00 | 16.310,00 |
| Total suelo patrimonializable | 51.525,00 | | 44.535,00 | | 37.478,75 |
| Viario | 16.790,00 | | | | |
| Espacios Libres | 1.830,00 | | | | |
| **Total sector** | **70.145,00** | | **44.535,00** | | **37.478,75** |

| | | |
|---|---|---|
| Aprovechamiento medio (u.a.) | 42.725,60 | u.a. |
| Aprovechamiento Subjetivo (u.a.) | 38.453,04 | u.a. |
| Aprovechamiento Objetivo (u.a.) | 37.478,75 | u.a. |

| | | |
|---|---|---|
| Aprovechamiento para la administración actuante (u.a.) | -974,29 | u.a. |

## Datos resultantes del Plan Especial de reforma Interior de la UE-4

| | |
|---|---|
| Coeficiente área de reparto nº 3 | 0,609104 |

| Uso | Suelo neto m2 | Coef. Edificabilidad | Edificabilidad m2t | Coef. Uso | Coef situación | Hogeniazación | Unidades de aprovechamiento u.a. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Industrial grado 1 tipo A | 23.003,64 | 0,920 | 21.163,35 | 0,750000 | 1,067361 | 0,800521 | 16.941,70 |
| Industrial grado 1 tipo B | 16.522,77 | 1,000 | 16.522,77 | 0,750000 | 1,067361 | 0,800521 | 13.226,82 |
| Industrial grado 2 | 6.000,00 | 0,700 | 4.200,00 | 1,000000 | 1,067361 | 1,067361 | 4.482,92 |
| Terciario | 1.655,55 | 1,600 | 2.648,88 | 1,000000 | 1,067361 | 1,067361 | 2.827,31 |
| Total suelo patrimonializable | 47.181,96 | | 44.535,00 | | | | 37.478,75 |
| Viario | 13.822,43 | | | | | | |
| Camino servidumbre via ferrea | 1.408,82 | | | | | | |
| Espacios Libres | 7.731,79 | | | | | | |
| **Total sector** | **70.145,00** | | **44.535,00** | | | | **37.478,75** |

| | |
|---|---|
| Aprovechamiento medio (u.a.) | 42.725,60 |
| Aprovechamiento Subjetivo (u.a.) | 38.453,04 |
| Aprovechamiento Objetivo (u.a.) | 37.478,75 |

| | |
|---|---|
| Aprovechamiento correspondiente a la administración actuante (u.a.) | -974,29 |

# ANEXO II.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

| **Cuadro de propietarios y fincas aportadas** | superficie m2 | % de propiedad | Finca registral nº |
|---|---|---|---|
| Inversiones Cornelio s.l. | 6.340,00 | 9,038% | 31.318 |
| D. Simón Chavarri Subirat, Mª Angeles Fuente Vega | 2.712,00 | 3,866% | 47.267 |
| D. Simón Chavarri Fuentes | 2.337,00 | 3,332% | 40.203 |
| Dña Teresa Marañón Campos | 6.864,00 | 9,785% | 43.021 |
| D. José L. Marañón Campos | 10.000,00 | 14,256% | 26.302 |
| D. José L. Marañón Campos | 7.087,00 | 10,103% | 7.068 |
| D. José L. Marañón Campos, y Dña. Mª Teresa Marañón Campos | 33.781,03 | 48,159% | 12.420 |
| ADIF (Antigua Renfe) | 1.023,97 | 1,460% | no consta |
| **TOTAL** | 70.145,00 | 100,000% | |

Las superficies indicadas son las afectadas por el PERI, coincidiendo o en su caso formando parte de las fincas regístrales indicadas.

# ANEXO III.- CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS Y DATOS DE PROPIETARIOS.-

**SUELO PRIVADO**

**Tipo de suelo:**

| cod. | Tipo de suelo | cod.zona | u.a. /m2 | m2 techo | u.a. | m2 suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ig1A** | **Industrial grado 1 tipo A** | | | | | |
| | | Ig1A-1 | 0,736479 | 21.163,35 | 16941,701 | 23.003,64 |
| | **Total Suelo Industrial grado 1 tipo A** | | | **21.163,35** | **16.941,70** | **23.003,64** |
| **Ig1B** | **Industrial grado 1 tipo B** | | | | | |
| | | Ig1B-2 | 0,800521 | 4.776,86 | 3823,97581 | 4.776,86 |
| | | Ig1B-3 | 0,800521 | 11.745,91 | 9402,84531 | 11.745,91 |
| | **Total Suelo Industrial grado 1 tipo B** | | | **16.522,77** | **13.226,82** | **16.522,77** |
| **Ig2** | **Industrial grado 2** | | | | | |
| | | Ig2-1 | 0,747153 | 4.200,00 | 4482,9165 | 6.000,00 |
| | **Total Suelo Industrial grado 2** | | | **4.200,00** | **4.482,92** | **6.000,00** |
| **T** | **Terciario** | | | | | |
| | | T-2 | 1,707778 | 1.505,98 | 1607,4287 | 941,24 |
| | | T-3 | 1,707778 | 1.142,90 | 1219,8827 | 714,31 |
| | **Total Suelo Terciario** | | | **2.648,88** | **2.827,31** | **1.655,55** |
| | **TOTAL SUELO PRIVADO** | | | **44535,00** | **37.478,75** | **47.181,96** |

**SUELO PUBLICO**

**Tipo de suelo:**

| cod. | Tipo de suelo | cod.zona | u.a. /m2 | m2 techo | u.a. | m2 suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Vi** | **Viario** | | | | | |
| | | Vi-1 | 0 | 0,00 | 0 | 13.822,43 |
| | **Total Suelo Viario** | | | **0,00** | **0,00** | **13.822,43** |
| **Vsf** | **Servidumbre via ferrea** | | | | | |
| | | Vsf-1 | 0 | 0,00 | 0 | 1.408,82 |
| | **Total Suelo Servidumbre vía férrea** | | | **0,00** | **0,00** | **1.408,82** |
| **Zl** | **Zonas Libres** | | | | | |
| | | Zl-1 | 0 | 0,00 | 0 | 3.515,83 |
| | | Zl-2 | 0 | 0,00 | 0 | 4.215,96 |
| | **Total Suelo Zonas Libres** | | | **0,00** | **0,00** | **7.731,79** |
| | **TOTAL SUELO PÚBLICO** | | | **0** | **0,00** | **22.963,04** |
| | **TOTAL SECTOR** | | | **44.535,00** | **37.478,75** | **70.145,00** |

## DATOS PROPIETARIOS.

**D. JOSÉ MARAÑÓN CAMPOS** **N.I.F** 27.812.494-C
Domicilio a efecto de notificaciones:
Edif. Trafico Polígono La RED
ALCALA DE GUADAIRA (Sevilla)

**DÑA. MARÍA TERESA MARAÑÓN CAMPOS** **N.I.F.** 28.376.455-K
Domicilio a efecto de notificaciones:
C/ Antigua 7, pl 1 pt d
SEVILLA

**D. SIMÓN CHAVARRI SUBIRAT** **N.I.F.** 27.592.950-B
**DÑA. MARÍA ÁNGELES FUENTE VEGA**
Domicilio a efecto de notificaciones:
Avda. República Argentina 7 pl 9 pt izq.
SEVILLA

**D. SIMÓN CHAVARRI FUENTE** **N.I.F.** 28.681.967-R
Domicilio a efecto de notificaciones:
Avda. República Argentina 7 pl 9 pt izq.
SEVILLA

**INVERSIONES CORNELIO S.L.** **N.I.F.** B-91.303.545
Domicilio a efecto de notificaciones:
Urb. Montequinto Sector Triángulo 12 pl 4 pt C
DOS HERMANAS (Sevilla)

## INDICE DE PLANOS

1.- SITUACIÓN
2.- TOPOGRÁFICO
3.1.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ABASTECIMIENTO Y ALUMBRADO
3.2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SANEAMIENTO, ELECTRICIDAD Y TELEFONÍA.
4.1.- PROPIEDADES REGISTRALES.
4.2.- PROPIEDADES CATASTRALES.
5.1.- ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.
5.2.- ALINEACIÓN Y VIARIOS.
5.3.- AFECCIONES RED FERROVIARIA.
6.1.- INSTALACIÓN DE TELEFONÍA.
6.2.- INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO.
6.3.- INSTALACIÓN ABASTECIMIENTO.
6.4.- INSTALACIÓN ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO.