

**ESTUDIO DE DETALLE PARA RELOCALIZACIÓN DEL
ESPACIO DOTACIONAL PÚBLICO EN EL ÁMBITO DE LA
UE-10 DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA**

PROMOTOR: CAMEBE S.A.

**ARQUITECTO REDACTOR: Mario Ortiz Cárdenas,
Colegiado N° 4824 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla**



INDICE

A. RESUMEN EJECUTIVO

B. MEMORIA

1. SITUACIÓN
2. IDENTIFICACIÓN
3. PROPIETARIO
4. ANTECEDENTES
5. OBJETIVO
6. JUSTIFICACIÓN
7. ORDENACIÓN
 - 7.1 Cesiones
 - 7.2 Parcela lucrativa
 - 7.3 Resumen condiciones urbanísticas de la parcela lucrativa
 - 7.4 Comparativa de las determinaciones del Estudio de Detalle con las del PGOU y el PERI
8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
9. VIABILIDAD ECONÓMICA
10. JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO 293/2009 ACCESIBILIDAD

C. PLANOS

01. Situación
02. Ordenación vigente
03. Estado actual
04. Ordenación
05. Alineaciones
06. Acotado y rasantes
- 07 Esquema de ordenación de viario y aparcamientos.



A. RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE UE-10 PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)



RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE UE10 “LA RED NORTE” PGOU ALCALÁ DE GUADAIRA

El Estudio de Detalle afecta a la totalidad del ámbito de la Unidad de Ejecución nº10, “La Red Norte” del PGOU de Alcalá de Guadaira, que se sitúa al noroeste de la ciudad, sobre la margen derecha de la Autovía A-92, Sevilla-Málaga km, 9.200, dentro del Polígono la Red (Norte). La U.E. ocupa una superficie de 24.081,80 m², presentando fachadas a la mencionada autovía y a la calle interior del polígono, C/ La red Dos.

Los terrenos son propiedad de CAMEBE S.A., y lo constituyen las fincas registrales nº 23.737 y 24.196, correspondientes a la finca catastral 4804206TG4440D0001WX.



Vista aérea de los terrenos del ámbito.

El ED se redacta con el objeto de relocalizar la zona de cesión de viario, una superficie de 6.516,71 m², que aumentando considerablemente la dotación de aparcamientos públicos supone la justificación del documento, por tratarse de una actuación de interés público, por su procedencia y necesidad respecto de la ordenación vigente.

Siendo el viario la única cesión al Ayuntamiento, el aprovechamiento lucrativo del sector se concentra en una única parcela P1, con una superficie de 17.565,09 m² y una edificabilidad máxima de 12.867,46 m² de techo, con las condiciones de uso y tipología del PERI vigente, Zona de Ordenanza A, industrial.



	P.G.O.U.	P.E.R.I.	E.D.
SUP. CESIÓN DE VIARIO	5.699,72 m ²	6.516,71 m ²	6.516,71 m ²
SUP. PARCELAS LUCRATIVAS	-	17.565,09 m ²	17.565,09 m ²
SUPERFICIE TOTAL	23.860,00 m ²	24.081,80 m ²	24.081,80 m ²
APROVECHAMIENTO	13.048,70 u.a.	12.867,46 u.a.	12.867,46 u.a.
EDIFICABILIDAD	13.048,70 m ²	12.867,46 m ²	12.867,46 m ²
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 5, grado 2º	Ordenanza A	Ordenanza A

El Presupuesto de Ejecución Material (**PEM**). asciende a un total de **505.680 €** (**quinientos cinco mil seiscientos ochenta euros**).

Alcalá de Guadaira, septiembre de 2.023

Mario Ortiz Cárdenas. Arquitecto



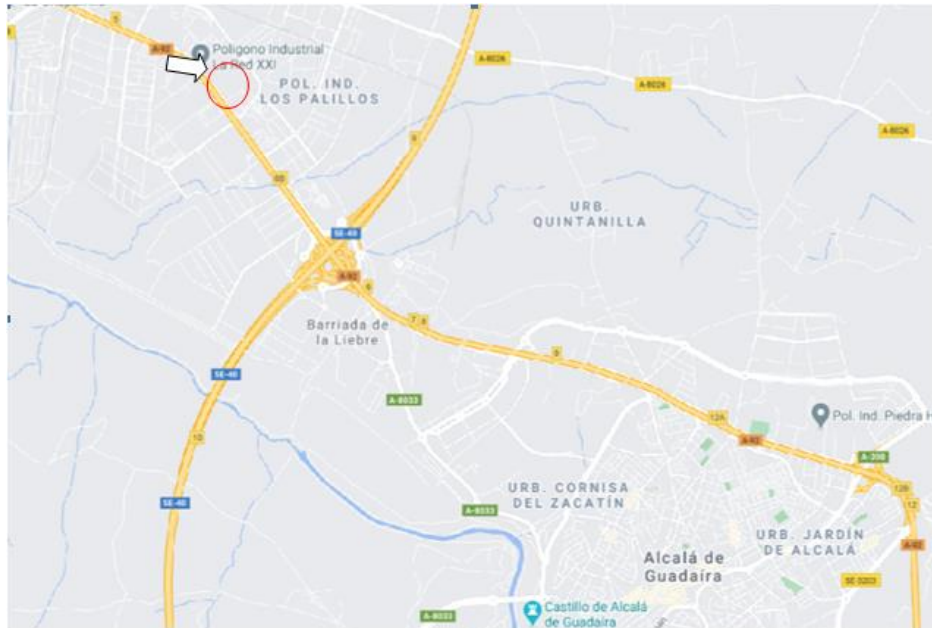
B. MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE UE-10 PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)



1.- SITUACIÓN.

La Unidad d Ejecución nº10, está situada dentro del término de Alcalá de Guadaira, al noroeste de la ciudad, sobre la margen derecha de la Autovía A-92, Sevilla-Málaga km, 9.200, dentro del Polígono la Red (Norte). Presenta fachadas a la vía de servicio de la mencionada autovía y a la calle interior del polígono, la calle denominada La Red Dos.



Localización en el municipio



Localización del ámbito en el Polígono la Red



2.- IDENTIFICACIÓN.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle es la totalidad de la U.E-10, que ocupa una superficie de **24.081,80 m²**, según medición topográfica actual, que coincide con la establecida por levantamiento topográfico en el PERI, el cual modificaba la superficie establecida en el PGOU.

El ámbito Tiene forma poligonal y topografía plana con una leve caída de este a oeste, y se encuentra delimitado de la siguiente forma:

- Suroeste: con calle de servicio de la Autovía A-92 Sevilla-Málaga Km 9.200, en una longitud de 75,40 m, siendo éste el lindero principal.
- Noroeste: con terrenos del antiguo Club de Tenis “EL Pino”, en una longitud de 307,28 m.
- Sureste, con terrenos de CONCESUR, en una longitud de 303,86 m.
- Noreste, con calle interior del polígono La Red (Norte), en una longitud de 82,53 m.

Se accede a la finca desde la calle de servicio de la mencionada autovía, a la que presenta fachada, y por su parte posterior desde la calle La Red Norte que cruza interiormente el polígono. Ambos viarios se encuentra consolidados y en uso, contando con la infraestructura adecuada, encintado de aceras, alumbrado público, etc.

Los terrenos comprendidos en la U.E. 10 lo constituyen las siguientes fincas registrales:

Finca Registral	Registro de la Propiedad	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Superficie Registral
23.737	Alcalá de Guadaira N°2	629	369	3	1ª	13.470 m ²
24.196	Alcalá de Guadaira N°2	676	373	31	3ª	10.374 m ²
						23.844 m²

Las dos fincas registrales se corresponden con una sola finca catastral, la siguiente:

Identificación Catastral	Localización	Superficie gráfica parcela
4804206TG4440D0001WX	CL LA RED DOS 14, 41500 ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)	23.851 m²s



La superficie adoptada para el ámbito, **24.081,80 m²**, no es coincidente con la suma de las superficies de las dos fincas registrales, ni con la catastral.



Vista aérea de los terrenos del ámbito.

En la actualidad el ámbito está ocupado por una campa de aparcamiento de vehículos, que se encuentra vallado en todo su perímetro, contando con puerta de acceso a través del viario secundario de la autovía A92. Además de contar con una superficie de rodadura de losa armada de hormigón, cuenta con instalaciones de evacuación de aguas pluviales, y de alumbrado. Estas instalaciones no disponen de acometidas independientes, estando conectadas a las instalaciones de la finca colindante, con la que comparte actividad.

3.- PROPIETARIO.

El presente Estudio de Detalle del Sector UE-10 “LA RED NORTE” tiene por Promotor a CAMEBE S.A., propietario del 100% de los terrenos que conforman el ámbito por título de escritura de compra-venta, adquirido al anterior propietario, promotor del vigente PERI.

CAMEBE S.A. CIF: B-41610676, con domicilio en Polígono Industrial La red Dos, nº14. Margen izquierda Autovía A-92 nº334, punto kilométrico 9.500, Alcalá de Guadaíra 41500 Sevilla.



Siendo el representante de la Entidad Promotora su Consejero Delegado don Joaquín Fernández-Vial González-Barba, con D.N.I. 28.262.778-D.

Siendo el presentador don José Antonio Miró Berenguer, apoderado de la Entidad Promotora.

Correo electrónico de la Entidad Promotora a efecto de notificaciones electrónicas: elisabet.plaza@grupoconcesur.es

4.- ANTECEDENTES.

El Planeamiento General vigente en Alcalá de Guadaíra, **Plan General de Ordenación Urbanística**, cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente mediante sendas Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de marzo y de 6 de julio de 1.994.

Establece en la ficha de planeamiento correspondiente, las condiciones de desarrollo del área UNIDAD DE EJECUCIÓN N°10, de la zona POLÍGONO LA RED (Norte), delimitando un sector con una superficie total de 23.860 m², remitiéndose a la iniciativa privada para su desarrollo, programándolo para el segundo cuatrienio y estableciendo el sistema de Compensación para su ejecución.

En cumplimiento de las determinaciones del Plan y de la legislación urbanística vigente, se tramitó el **Plan Especial de Reforma Interior de la U.E. 10 “La Red Norte”**, resultando aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 16 de diciembre de 2004 (expediente. 22-P/03) y publicado en BOP el 17 de febrero de 2.005.

Las determinaciones del sector conforme al P.E.R.I. vigente, responden a las directrices marcadas por el PGOU, reservando las dotaciones propias de los suelos industriales con arreglo a lo establecido en la legislación, resultando las siguientes cuantías totales:



	P.G.O.U.	P.E.R.I.
SUPERFICIE	23.860,00 m ²	24.081,80 m ²
ÁREA DE REPARTO	3	3
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 5, grado 2º	Ordenanza A
APROVECHAMIENTO	13.048,70 u.a.	12.846,46 u.a.
EDIFICABILIDAD	13.048,70 m ²	12.867,46 m ²
CESIÓN DE VIARIO	5.699,72 m ²	6.516,71 m ²

En la tabla comparativa se observa que el PERI introdujo la ordenanza industrial “Ordenanza A”, para su aplicación en las parcelas resultantes de ordenación.

En lo que respecta a la ejecución del planeamiento anteriormente descrito, no se continuó su gestión y ejecución.

Con posterioridad a la aprobación del PERI, en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y del Decreto 11/2008, de 22 de enero, fue aprobada definitivamente con fecha 16 de julio de 2009 por el pleno del Ayuntamiento, la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

Asimismo, consta aprobada inicialmente mediante acuerdo plenario de 3 de diciembre de 2009 la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística y Estudio de Impacto Ambiental de Alcalá de Guadaíra, asumiendo genéricamente las determinaciones del planeamiento aprobado, con anterioridad a su entrada en vigor.

5.- OBJETIVO

Recientemente la propiedad de los terrenos de la U.E. 10 trasladó al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, el interés por la tramitación de un **Estudio de Detalle** con el objetivo principal de relocalizar la zona de cesión de viario público concentrándola en la zona este del sector, creando un área de



aparcamientos públicos que mejora considerablemente la dotación de aparcamientos existente en el polígono, y la prevista en el PERI.

6.- JUSTIFICACIÓN

El desarrollo urbanístico del Sector UE10 está sujeto a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y concretamente es en el art.15.1ªa) donde se enmarca el objeto de este Estudio de Detalle:

Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Este Estudio Detalle en ningún caso afecta a las limitaciones que establece el apartado 2 del mismo artículo 15, en especial a lo referido en su apartado c), ya manteniendo la superficie de suelo dotacional público determinado en el Plan Especial, su nueva situación afecta positivamente a su funcionalidad, ya que la recolocación de suelo dotacional público supone una mejora para el espacio industrial por una utilización más beneficiosa para la comunidad al mejorar el número de aparcamientos públicos que se establecía en la anterior ordenación del Plan Especial.

Se justifica de este modo el Estudio de Detalle, por su interés público, su procedencia y necesidad respecto de la ordenación vigente.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.



b) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*

c) *Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*

d) *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

La exigencia de aparcamiento de carácter público, establecida en el Artículo 17 de la LOUA, a partir de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo industrial, para una edificabilidad de 12.867,46 m² quedaba justificada en el PERI con un total de 129 plazas. La propuesta del Estudio de Detalle supone una mejora considerable ya que la concentración de la cesión permite alcanzar un total de 189 plazas de aparcamiento públicas en el parking y otras 15 en el viario secundario, lo que suma un total de 204 plazas de aparcamiento, de las que siete son accesibles.

Este Estudio de Detalle también se justifica por cumplir con lo establecido en el artículo 439 apartado 2 de las normas urbanísticas de la Revisión – Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra, donde se señala:

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

7.- ORDENACIÓN.

7.1 Cesiones

Al igual que en la ordenación del PERI, se dedica a cesión de viario, una superficie total de 6.516,71 m² que dará servicio al polígono industrial.

Se localiza en las dos cabeceras de la única parcela lucrativa resultante de la ordenación.

La mayor parte de esta dotación de viario se relocaliza en el extremo Este del sector, donde se conforma una bolsa de aparcamientos comprendida entre el lindero este de la parcela lucrativa y la calle “La Red 2”. La ordenación del



aparcamiento con un viario perimetral permite el acceso rodado a la parcela resultante a lo largo de todo su frente.

El resto de la dotación de viario mantiene la situación establecida en el PERI. Ésta se sitúa en el extremo oeste, área comprendida entre la vía de servicio de la autovía A92 y el lindero de la parcela lucrativa.

La zona viaria que se destinará a aparcamiento en superficie es público y en consecuencia se urbanizará conforme a los criterios municipales, por lo que con motivo de la tramitación del proyecto de urbanización se requerirá los elementos de mobiliario urbano, elementos de sombra o arbolado correspondiente, así como los sistemas de drenaje sostenible (SUDS) que se estimen necesarios.

7.2 Parcela lucrativa

El aprovechamiento del sector es de 12.867,46 u.a. y es adjudicable en su totalidad al propietario de los terrenos del ámbito, según justificación del punto 73 de la Memoria del PERI. Se concentra en la parcela P1, que se sitúa en el extremo Oeste del sector, con una superficie de parcela de 17.565,09 m², y con una edificabilidad máxima de 12.867,46 m², parámetros coincidentes con el PERI vigente.

Podemos describir los límites y morfología de la parcela P1 que viene de definida por:

- Las medianeras existentes al norte y al sur, coincidentes con los límites del ámbito.
- El lindero este está limitado por el área que ocupa la bolsa de aparcamientos.
- El lindero oeste limitado con suelos de cesión de viario. La situación de este lindero ya viene definida en el PGOU y recogido posteriormente en el PERI, y se sitúa a una distancia de 28 m en una línea paralela al límite de la Autovía.



Las condiciones de uso y tipología de la parcela P1, y las ordenanzas de aplicación “Ordenanza tipo A, Industria” son las señaladas en el apartado “Condiciones de la edificación”, conjuntamente, con las ordenanzas de aplicación del Plan Especial, ORDENANZA TIPO “A” INDUSTRIA.

Entre los usos autorizados en la ordenación, podemos enmarcar el actual de campa de vehículos. Ya sea entendido como apoyo al uso de comercialización y de reparación de automóviles de la finca colindante, o bien como uso con funcionamiento independiente ya que la ordenación y urbanización dotaran a la finca de todos los servicios urbanísticos necesarios para el desarrollo de la actividad.

Las obras de urbanización se ocuparán de dotar de los servicios urbanísticos, evacuación de aguas pluviales, e instalación de alumbrado, necesarios para la actividad de la finca.

Respecto a las condiciones a cumplir por las áreas zonificadas como red viaria, en zona industrial, cumplen con los mínimos establecidos en las Normas Urbanísticas del PGOU, capítulo 6, sección 2ª, entre otras en lo relativo a anchura mínima de viario de un solo sentido de 4,5 m, y anchura mínima de acerado de 2 m. En relación con el uso aparcamientos al aire libre la ordenación propuesta cumple con las determinaciones recogidas en el artículo 355, sección 3ª del mismo capítulo.

Respecto a las alineaciones y rasantes, tanto la alineación oeste, AUTOVIA A-92, como la línea de retranqueo mínimo obligatorio se heredan de la ordenación del PERI.

La situación y volumetría de las edificaciones vienen limitados por lo contemplado al respecto en la ordenanza de aplicación.

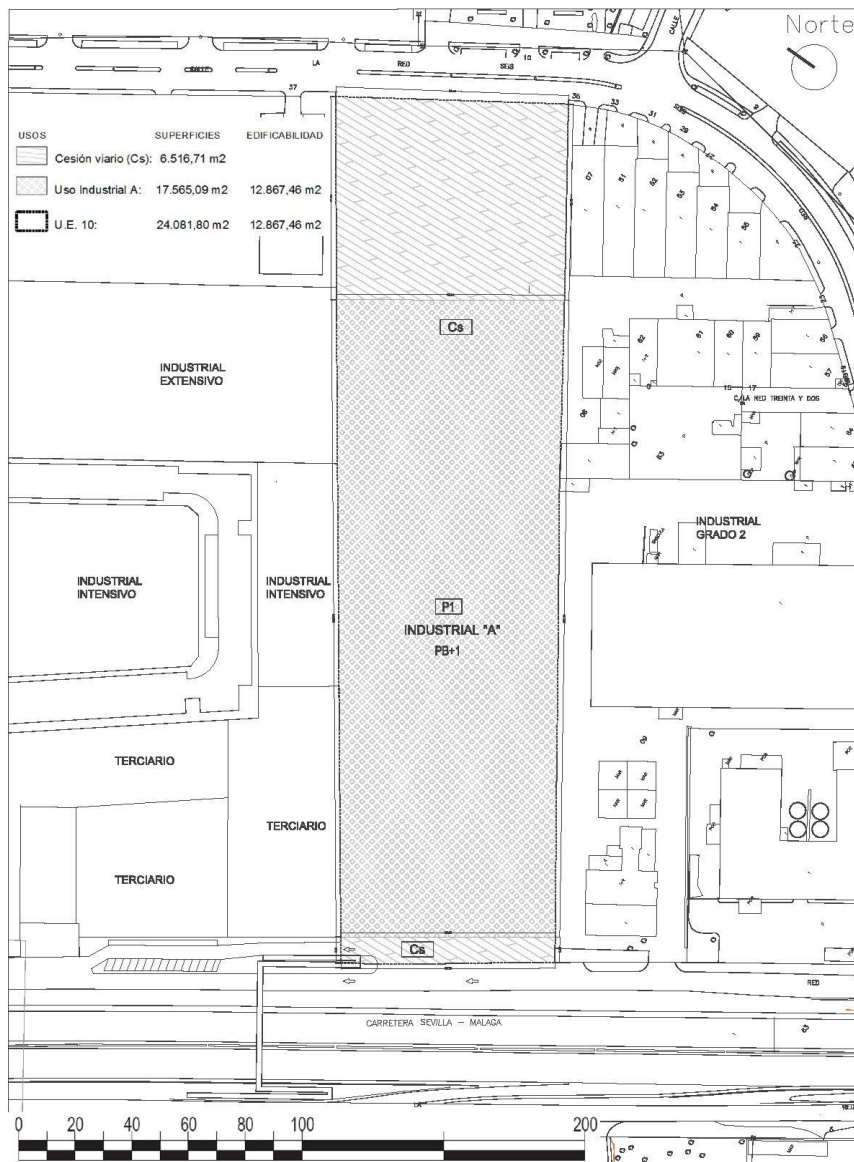
En la planimetría se indican las cotas y rasantes que servirán de referencia para la altura de las edificaciones, expresándose altura de superficies terminadas.

7.3 Resumen condiciones urbanísticas de la parcela lucrativa.



Se resumen a continuación las condiciones de la única parcela lucrativa del ámbito, que se ajusta a las totales de la U.E.

	PARCELA P1
SUPERFICIE	17.565,09 m ²
APROVECHAMIENTO	12.867,46 u.a.
EDIFICABILIDAD	12.867,46 m ²
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza A
Nº DE PLANTAS MÁXIMO	Pb+1



ESTUDIO DE DETALLE UE-10 PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)



7.4 Comparativa de las determinaciones del Estudio de Detalle con las del PGOU y el PERI.

El siguiente cuadro muestra la comparativa de la propuesta del Estudio de Detalle para el ámbito respecto a la del PERI y a la ficha del PGOU.

	P.G.O.U.	P.E.R.I.	E.D.
SUP. CESIÓN DE VIARIO	5.699,72 m ²	6.516,71 m ²	6.516,71 m ²
SUP. PARCELAS LUCRATIVAS	-	17.565,09 m ²	17.565,09 m ²
SUPERFICIE TOTAL	23.860,00 m ²	24.081,80 m ²	24.081,80 m ²
APROVECHAMIENTO	13.048,70 u.a.	12.867,46 u.a.	12.867,46 u.a.
EDIFICABILIDAD	13.048,70 m ²	12.867,46 m ²	12.867,46 m ²
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 5, grado 2º	Ordenanza A	Ordenanza A

8.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

El presente apartado de “Condiciones de la edificación”, conjuntamente, con las ordenanzas de aplicación del Plan Especial, ORDENANZA TIPO “A” INDUSTRIA constituye el marco normativo (condiciones particulares /ordenanzas) para los futuros proyectos en el ámbito.

Se Incluyen a continuación los artículos del 1 al 10 del PERI con las matizaciones y aspectos que modifica el presente Estudio de Detalle

Artículo 1.- Ámbito y Tipología

1.-Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Zonificación y Clasificación del Suelo (plano de Proyecto nº 4) con el código "A".

2.-Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación industrial entre medianeras.



Artículo 2.- Uso característico

El uso característico es el Industrial en categorías I y II.

Artículo 3.-Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Productivo

-Comercio en categoría I y II

-Oficinas.

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

Artículo 4.-Condiciones de la parcela.

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

a) Longitud mínima de lindero frontal: diez (10) metros.

b) Superficie mínima de la parcela: doscientos (200) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.

d) Será necesario la tramitación de un Estudio de Detalle:

- Para el establecimiento de viarios interiores, o establecimiento de un mini-polígono en las condiciones del art.418 del PGOU.

- En el caso de segregación de parcelas, cuando las parcelas resultantes superen la proporción 1x3 (lindero frontal x fondo parcela).

Artículo 5.-Posición de la Edificación.

1.-La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior y en su caso con los retranqueos indicados en esta ordenanza, y los especificados en el plano de características de las parcelas (plano nº 5).



Respecto a los linderos vecinos, con parcelas situadas fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución, la separación a lindero de la edificación será como mínimo de 3 metros. No será obligatorio retranqueo respecto a alineaciones con parcelas exteriores al ámbito de la Unidad de Ejecución, siempre que la ordenanza de aplicación de dichas parcelas permita no retranquearse.

2.-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. Dicho espacio libre deberá tener un cerramiento en su alineación exterior y en la medianera con otros patios de uno con veinte (1,20) metros de altura, que podrá ser sustituido por algún elemento que delimite la zona libre privada, diferenciándola del suelo público, por medio de bolardos, cambio de pavimento, etc.

Artículo 6.-Ocupación de la Parcela.

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar los retranqueos fijados en el plano de Características de las Parcelas. (Plano nº 5).

Artículo 7.-Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

La edificabilidad y el aprovechamiento se establece para la única parcela resultante P1 en:

- Edificabilidad de 12.867,46 M2.
- Aprovechamiento de 12.867,46 u.a.



Artículo 8.-Altura de la Edificación.

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

dos (2) plantas (baja + 1).

2.-La altura máxima de cornisa se establece en trece (13) 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.

Artículo 9.-Salientes en la alineación oficial exterior.

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

Artículo 10.-Dotación de Aparcamientos.

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

9. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

9.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN

La presente actuación concreta, los Sistemas Locales, las Infraestructuras y los Servicios cuya obtención y ejecución considera necesarias para la autonomía urbanística de la actuación.

Para el cálculo del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la urbanización tendremos en cuenta las siguientes premisas:



La urbanización se centra en:

- Hay que dotar de los servicios urbanísticos al futuro aprovechamiento urbanístico de la finca/fincas resultantes.
- Una actuación de aparcamientos públicos que se cederá al Ayuntamiento
- Ejecutar el viario secundario de la autovía, así como la adaptación y accesos a las distintas parcelas.

Estimación por capítulos:

CAPÍTULO	Importe (euros)	
1 Pavimentación, movimiento de tierras	126.420	25,00%
2 Abastecimiento de agua	48.040	9,50%
3 Saneamiento	65.738	13,00%
4 Instalación Eléctrica media/baja tensión	116.306	23,00%
5 Alumbrado público	50.568	10,00%
6 Telecomunicaciones	35.398	7,00%
7 Jardinería	22.756	4,50%
8 Señalización	20.227	4,00%
9 Seguridad y salud	10.114	2,00%
10 Control de Calidad	5.057	1,00%
11 Gestión de Residuos	5.057	1,00%
TOTAL PEM	505.680	100,00%

El Presupuesto de Ejecución Material (**PEM**). asciende a un total de **505.680 €** (**quinientos cinco mil seiscientos ochenta euros**).

A este presupuesto se suman los gastos generales y beneficio industrial, 13% y 6% respectivamente, para obtener el Presupuesto de Ejecución de Contrata (PEC), que asciende a un total de 601.759,20€ (seiscientos uno mil setecientos cincuenta y nueve euros con veinte céntimos)



9.2. CARGAS DE LA ACTUACIÓN

Otros gastos necesarios para el desarrollo del sector son: honorarios técnicos, gestión, Notaría, Registro y tasas, que por las características de la actuación se estiman en un 15% del PEC anterior, por lo que estos gastos ascienden a un total de 90.263,88 €.

Por lo que el total de costes de urbanización asciende a un total de 692.023,08 €.

Repercusión de costes de urbanización:

Para una superficie neta industrial prevista en la parcela P1 de 17.565,09 m², de tenemos una repercusión debida a 39,40 €/ m² de suelo industrial.

Para una edificabilidad industrial prevista de 12.867,46 m², tenemos una repercusión de 53,78 €/ m² de techo industrial.

La relocalización del espacio dotacional público objeto de este Estudio de Detalle resulta una actuación, que respecto al Plan Especial de Reforma Interior no introduce cambios que puedan alterar negativamente su viabilidad económica y financiera, siendo más positiva en todos los aspectos, por lo que resulta una actuación viable.

Podemos señalar la actuación no presenta ningún aspecto negativo, ya que a un menor coste de urbanización supone una importante optimización del espacio público que se dedica a aparcamientos y un mayor rendimiento, todo con un menor gasto de mantenimiento y conservación. Además, es una ayuda a la potenciación de la actividad económica en el área industrial en la que se sitúa.

9.3. COMPROMISOS DEL PROMOTOR

El Promotor asume los compromisos que se establecen el Plan Especial de Reforma Interior, en su apartado “7.3 COMPROMISOS”. Entre los compromisos se encuentra la constitución de las garantías para la ejecución del planeamiento.

El último de los señalados se refiere a la conservación de las obras de urbanización: “La Urbanización una vez realizada a consta del Promotor, será



conservada por este hasta la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira”.

A este respecto hay que añadir que 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, que deberá constituirse con carácter indefinido, 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, se reflejarán las obligaciones referentes a dicha conservación que deberá asumir obligatoriamente cada uno de los propietarios que deba integrarse en dicha entidad, en garantía de su seguridad jurídica, dando cuenta de la transmisión efectuada al Ayuntamiento.

El diseño, arbolado y la urbanización en general de la zona de viario y aparcamiento público se realizará conforme a las condiciones de GMSU. Asimismo corresponderá al promotor la adecuación o ejecución de los tramos de cerramientos /medianeras con frente a la zona viaria pública.

9.4. CONCLUSIÓN

La totalidad de la inversión necesaria para el desarrollo de la actuación es de carácter privado y corresponde a la Promotora.

La relocalización del espacio dotacional público objeto de este Estudio de Detalle resulta una actuación, que respecto al Plan Especial de Reforma Interior no introduce cambios que puedan alterar negativamente su viabilidad económica y financiera, siendo más positiva en todos los aspectos, por lo que resulta una actuación viable.

Podemos señalar la actuación no presenta ningún aspecto negativo, ya que a un menor coste de urbanización supone una importante optimización del espacio público que se dedica a aparcamientos y un mayor rendimiento, todo con un menor gasto de mantenimiento y conservación. Además, es una ayuda a la potenciación de la actividad económica en el área industrial en la que se sitúa.



10. JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO 293/2009 ACCESIBILIDAD

ANEXO I

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero)

ANEXO I

Cód. Validación: 36MDFQG65E7ZXQOH5DKCOP6YJ
Verificación: <https://ciudadateca.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 43



DATOS GENERALES	
DOCUMENTACION	
ESTUDIO DE DETALLE PARA RELOCALIZACION DEL ESPACIO DOTACIONAL PUBLICO EN EL AMBITO DE LA UE-10 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA9	
ACTUACION	
RELOCALIZACION DEL ESPACIO DOTACIONAL PUBLICO	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
INDUSTRIAL	
DOTACIONES	NUMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	24.8180
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	22/ 1 ADAPTADA
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACION	
AMBITO DE LA UE-10.ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA9	
TITULARIDAD	
PRIVADA (TERRENOS)	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
CAMEBE S.A., como propietario único de los terrenos	
PROYECTISTA/S	
Mario Ortiz Cárdenas	



FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
 - FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
 - FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
 - FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
-
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
 - TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
 - TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
 - TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
 - TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
 - TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
 - TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
 - TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
 - TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
 - TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
 - TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
 - TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
 - TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO D EUN AREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. EN EL PROYECTO DE URBANIZACION SE DEFINIRAN LOS MATERIALES A EMPLEAR EN LA URBANIZACION, ALCORQUES Y DEMAS DETALLES CONSTRUCTIVOS DE LAS ZONAS PUBLICAS DE CESIONES DE VIARIO QUE SE ADAPTARAN A LOS CONDICIONANTES DE ESTE DECRETO.

Alcalá de Guadaira, septiembre de 2.023

Arquitecto Redactor:



Mario Ortiz Cárdenas



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: A DEFINIR EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE FORMA PORMENORIZADA

Color:

Resbaladidad:

Pavimentos de rampas

Material: A DEFINIR EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE FORMA PORMENORIZADA

Color:

Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras

Material: A DEFINIR EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE FORMA PORMENORIZADA

Color:

Resbaladidad:

Camiles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: A DEFINIR EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE FORMA PORMENORIZADA

Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA	U. VVV/61/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	UOC. TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		1,8 mínimo siempre	
Pendiente longitudinal	≤ 8,00 %	—		cumple	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		cumple	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		cumple	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	—	≤ 0,12 m		0,12	
Apertura máxima de los alorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	—	0,00	
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	—		
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	—			
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	cumple	
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	cumple	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	1,80	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado	Longitud vado	
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	0,00	
VADOS PARA PASO DE VEHICULOS (Rgto. Art. 16. Orden VV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= itinerario peatonal	≤ 8,00 %			
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	—	≤ 6,00 %			
Pendiente transversal	= itinerario peatonal	≤ 2,00 %			
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden VV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	—		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,60 m	—	0,60
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	—	Línea fachada
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	—	0,60
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	—	0 vado
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		—	—		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas g85 Botones	= 0,40 m	—	
		Anchura pavimento direccional	= 0,60 m	—	
	Nivel acorrido	Fondo dos franjas g85 Botones	= 0,60 m	—	
		Anchura pavimento direccional	= 0,60 m	—	



PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VV/561/2010 arts. 5 y 30)

En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores

Anchura libre de paso en tramos horizontales		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m	
Altura libre		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	—	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	—	= 50 , peatonal	
	Longitud	—	= $0,60$ m	
Barandillas in escalables Coincidan con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		$\geq 0,04$ m	$\geq 0,04$ m	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= $0,30$ m	—	

PASOS SUBTERRANEOS (Rgto. Art. 20. Orden VV/561/2010 art. 5)

En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores

Anchura libre de paso en tramos horizontales		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m	
Altura libre en pasos subterráneos		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	—	= 50 , peatonal	
	Longitud	—	= $0,60$ m	

ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)

Trizado recto

Generatriz curva. Radio

Dirección		—	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$	
Peldaños	Huella	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	
	Contrahuella (con tabice y sin boce)	$\leq 0,16$ m	$\leq 0,16$ m	
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	—	
	Angulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	—	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= $0,05$ m	—	
Ancho libre		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	
Ancho mesetas		\geq Ancho escalera	\geq Ancho escalera	
Fondo mesetas		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		—	$\geq 1,50$ m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		—	$\geq 1,20$ m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= $1,20$ m	= $0,60$ m	
Barandillas in escalables Coincidan con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m



Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	—	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECANICAS (RGTO, Art. 24. Orden VV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	—	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	—	
		Longitud	= 1,20 m	—	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	—	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	—	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	—	
	Puerta. Dimensión del hueco de peso libre		≥ 1,00 m	—	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	—		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	—		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	—		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	—	
		Longitud	= 1,20 m	—	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	—	
		Longitud	= 1,20 m	—	
RAMPAS (RGTO, Art. 22. Orden VV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			—	R ≥ 50 m	
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Longitud de tramos sin descensos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
(1) En la columna O. VV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura mesetas	
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inaccessibles. Coincidiren con inicio y final.	Altura (1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
			≥ 1,10 m	≥ 1,10 m	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PUBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TECNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PUBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	—	≥ 0,50 m		
	Altura	—	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	—		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de 88v táctil) indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	—		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	—		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	—	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TECNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TECNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 de cada 40 o fracción		216/ 7 ADAPTADAS
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	—		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	—		5,00 X 2,20 + 3,00
(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho 1 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud 1 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PUBLICOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TECNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Factor modif.	90 % Factor modif.		Mínimo 90%
Altura libre de obstáculos		—	≥ 2,20 m		Mínimo 2,20
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		—	De 0,90 a 1,20 m		



Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	1 cada 50m
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	1 cada 50m
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		—	Enrasadas	enrasadas
	Oficios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	—	
	Oficios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	—	
	Distancia a peso de peatones		≥ 0,90 m	—	
SECTORES DE JUEGOS					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	—	
	Altura		≤ 0,85 m	—	
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	—	
		Ancho	≥ 0,80 m	—	
		Fondo	≥ 0,50 m	—	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	—		= 1,50 mínimo

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TECNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TECNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	—		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		—	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	—		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	
	longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
	Altura de elementos salientes (foldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
	Altura información básica		—	De 1,45 m a 1,75 m	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	
		Distancia al límite de peso peatones	≤ 1,50 m	—	
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	—	



Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	—		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	—		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	—		
Papeleras y buzones	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		—	$\leq 0,80$ m		
	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura boca buzón		—	De 0,70 a 1,20 m		
	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	—		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	—		
Cabinas de aseo público accesibles	Anchura franja pavimento circundante		—	$\geq 0,50$ m		
	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	—		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	—		
	Anchura libre de hueco de peso		$\geq 0,80$ m	—		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	—		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	—		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	—	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	—	
		Barra de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	—	
	Longitud		$\geq 0,70$ m	—		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	—		
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	—		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	—		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura reposabrazos respecto del asiento		—	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		—	$\leq 105^\circ$		
	Dimensión soporte región lumbar		—	≥ 15 cm		
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m		
Bolardos (1)	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	—		
	Separación entre bolardos		—	$\geq 1,20$ m		
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	—		
Paredes de autobuses (2)	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m		
	Altura información básica		—	De 1,45 m a 1,75 m		
Contenedores de residuos	Altura libre bajo la marquesina		—	$\geq 2,20$ m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	—		
	No enterrados		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	—	



OBSERVACIONES

EN EL PROYECTO DE URBANIZACION Y DE ACUERDO CON LOS SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES SE DEFINIRAN DE MANERA PORMENORIZADA LOS DETALLES Y MATERIALES DE LOS ELEMENTOS URBANOS (PAVIMENTOS, BORDILLOS, SENALIZACION, ZONAS VERDES Y MOBILIARIO)

DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Alcalá de Guadaíra, septiembre de 2.023

Firmado:

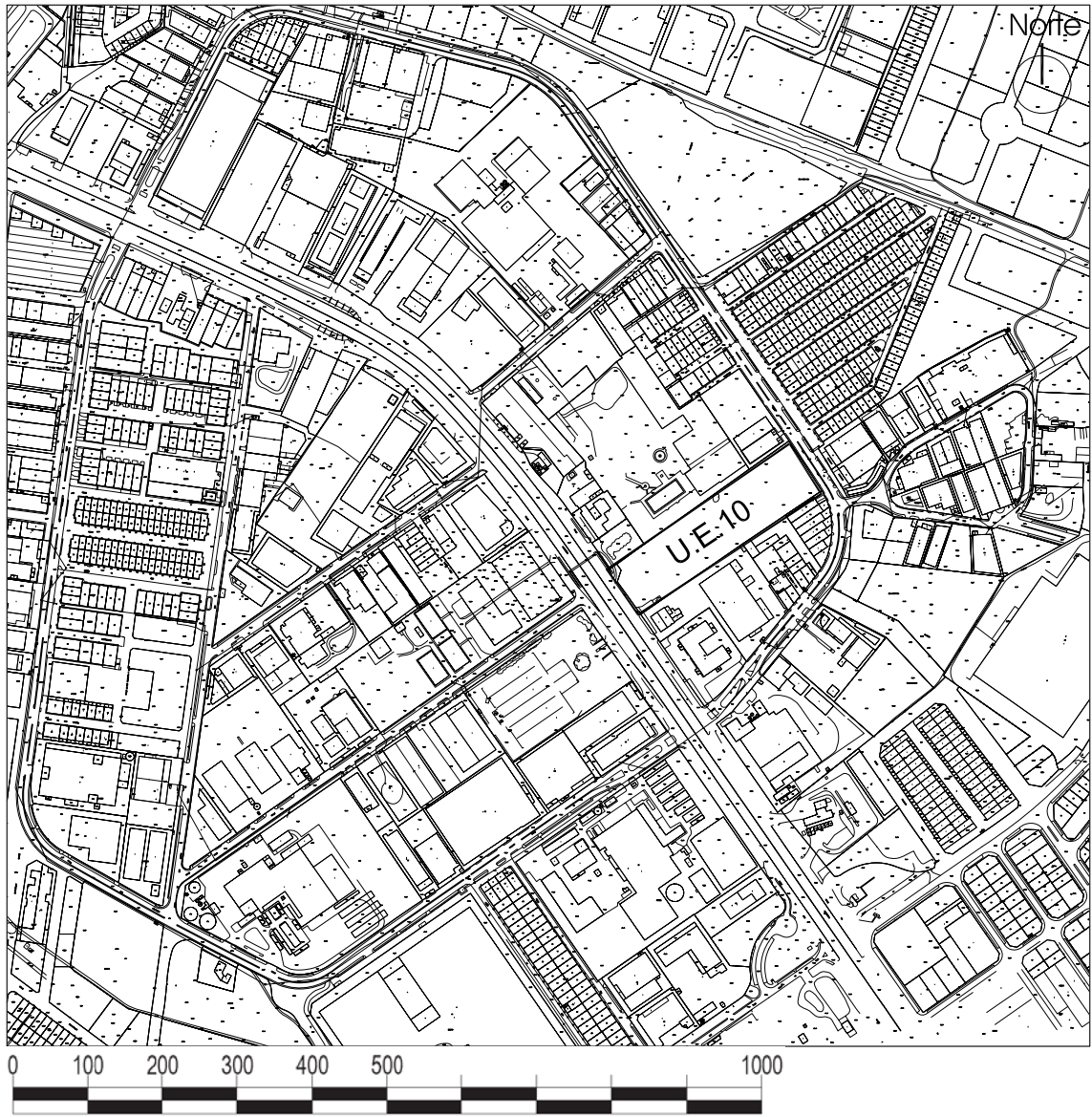


Mario Ortiz Cárdenas. ARQUITECTO.



C. PLANOS





ESTUDIO DE DETALLE PARA RELOCALIZACIÓN DE ESPACIO DOTACIONAL PÚBLICO
ÁMBITO DE LA UE 10 'LA RED NORTE' DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Arquitectura & Urbanismo

REDACTOR

Escala: 1/10.000

PROMOTOR

Marlo Ortiz Cárdenas

Arquitecto Colegiado nº 4.824 COASevilla

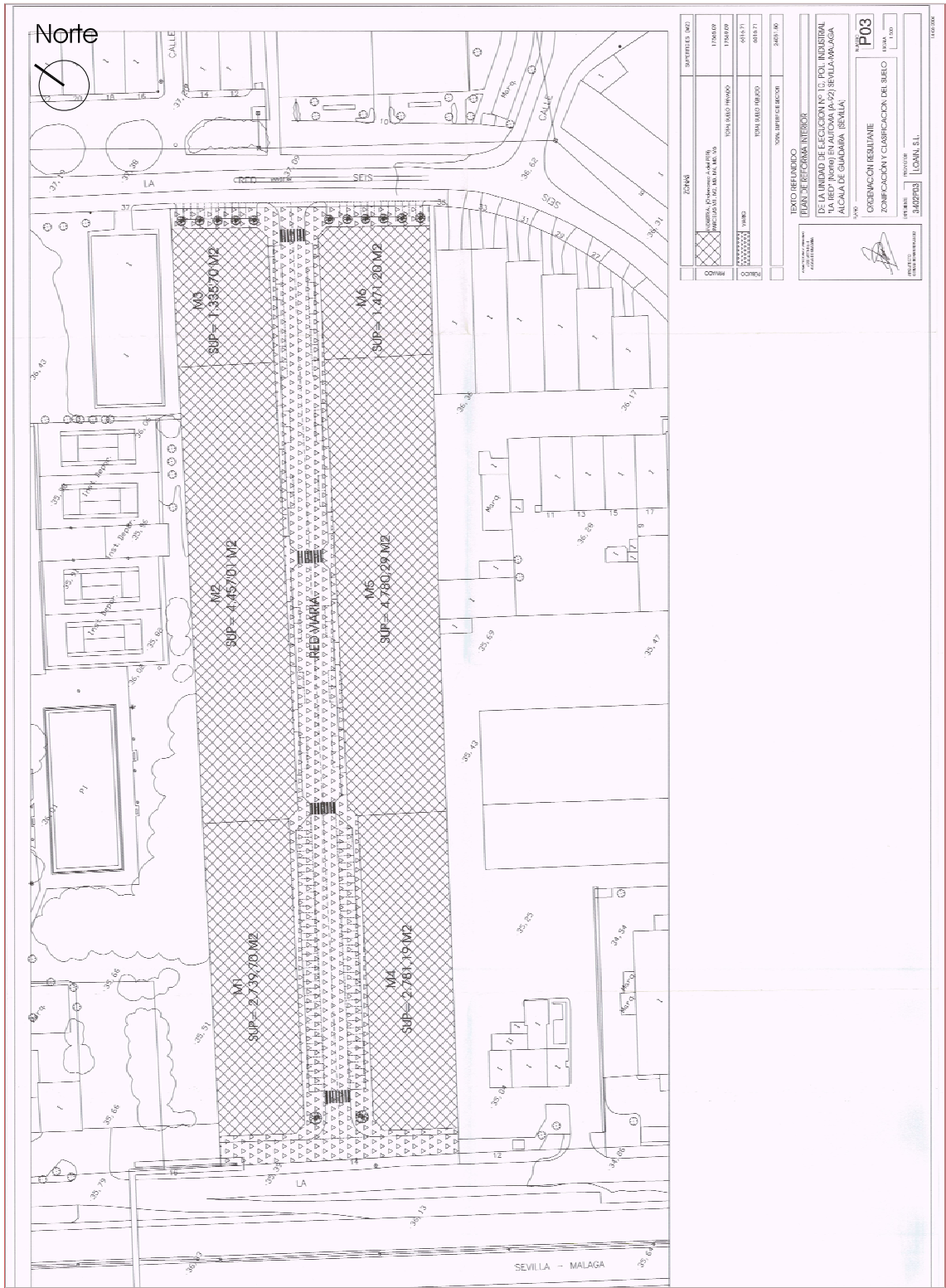
CAMEBE S.A.
B-41610676

SITUACIÓN

SEPTIEMBRE 2023

01





ESTUDIO DE DETALLE PARA RELOCALIZACIÓN DE ESPACIO DOTACIONAL PÚBLICO
 ÁMBITO DE LA UE 10 "LA RED NORTE" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADIRA (SEVILLA)

Arquitectura & Urbanismo
 REDACTOR

Escala: 1/2.000
 PROMOTOR

Mario Ortiz Cárdenas
 Arquitecto Colegiado nº 4.824 COASevilla

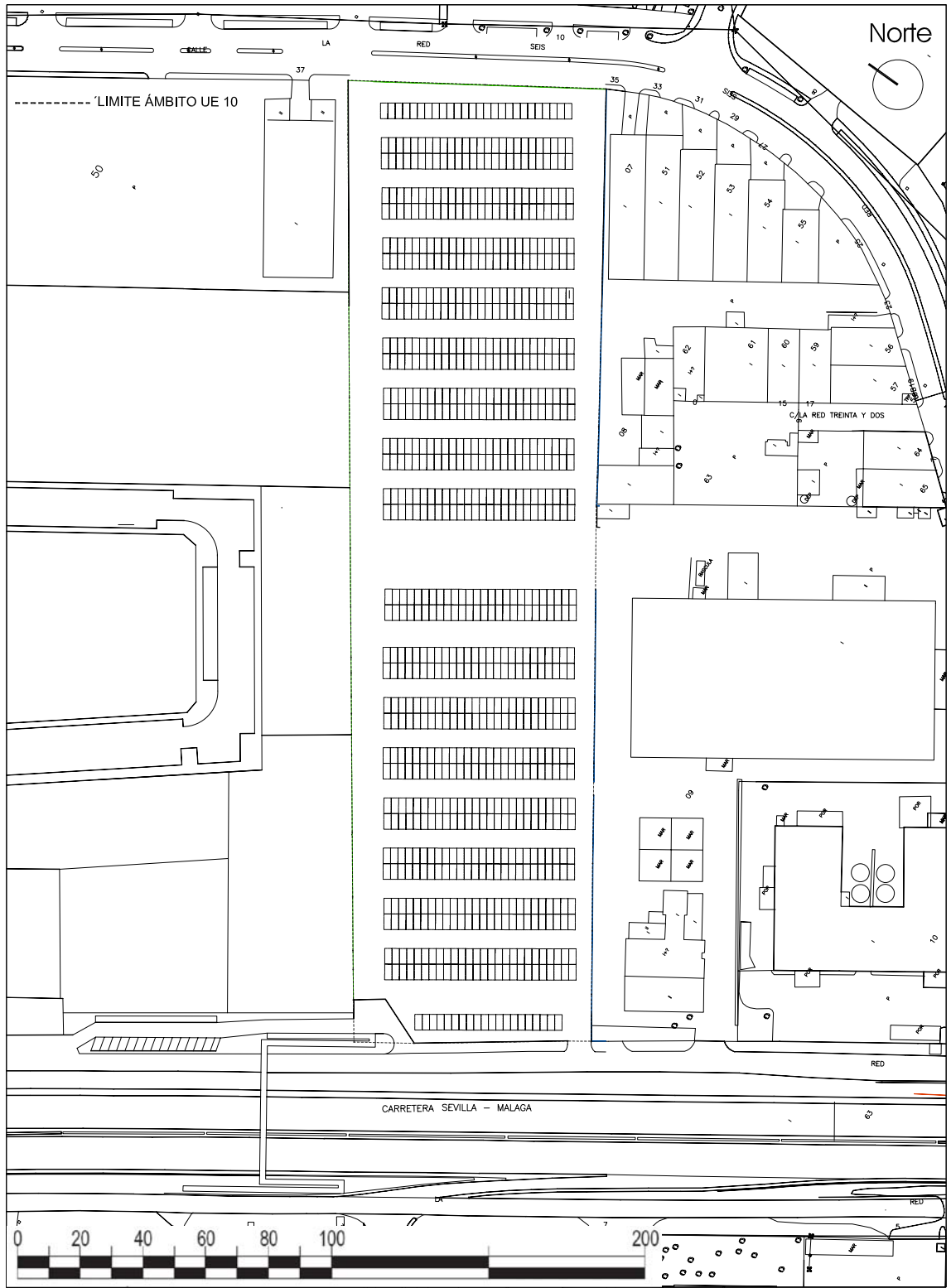
PLANO DE ORDENACIÓN PERI UE 10

CAMEBE S.A.
 B-41610676

SEPTIEMBRE 2023

02





ESTUDIO DE DETALLE PARA RELOCALIZACIÓN DE ESPACIO DOTACIONAL PÚBLICO
 ÁMBITO DE LA UE 10 "LA RED NORTE" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Arquitectura & Urbanismo
 REDACTOR

Escala: 1/2.000

PROMOTOR

Mario Ortiz Cárdenas
 Arquitecto Colegiado nº 4.824 COASevilla

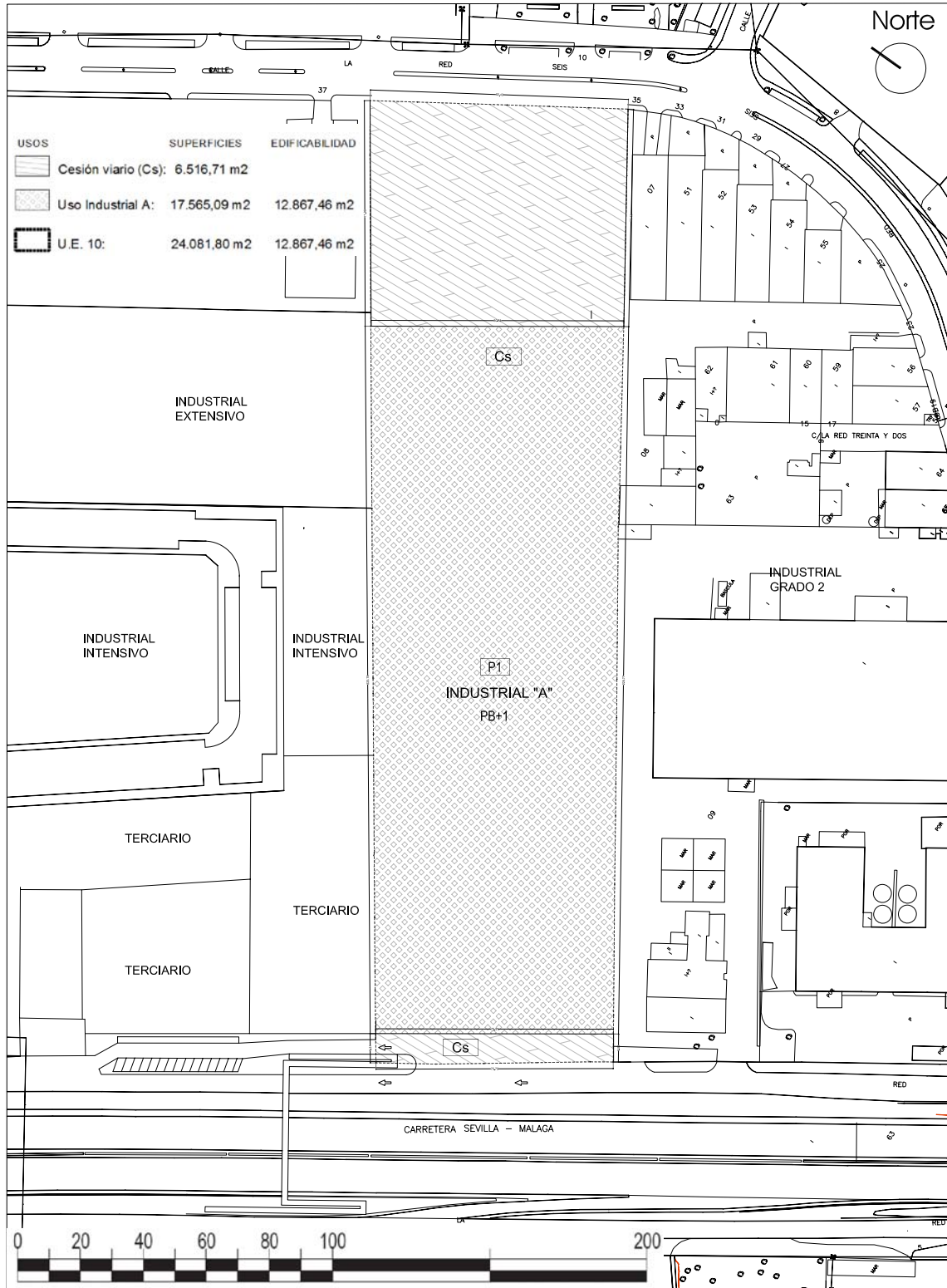
CAMEBE S.A.
 B-41610676

ESTADO ACTUAL DE LA UE 10

SEPTIEMBRE 2023

03





ESTUDIO DE DETALLE PARA RELOCALIZACIÓN DE ESPACIO DOTACIONAL PÚBLICO
 ÁMBITO DE LA UE 10 "LA RED NORTE" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Arquitectura & Urbanismo

REDACTOR

Escala: 1/2.000

PROMOTOR

Mario Ortiz Cárdenas

Arquitecto Colegiado nº 4.824 COASevilla

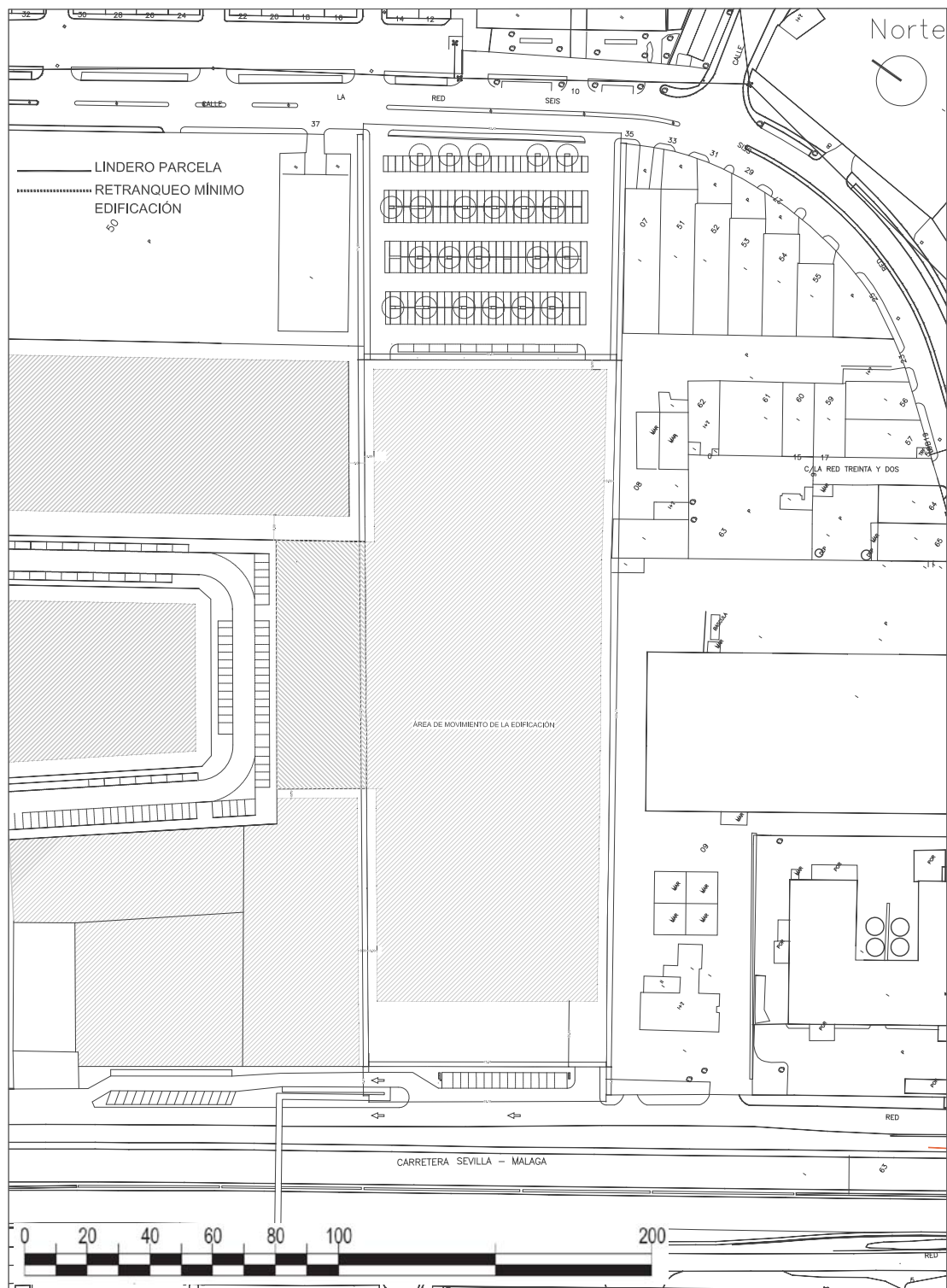
CAMEBE S.A.
B-411610676

ORDENACIÓN

SEPTIEMBRE 2023

04





ESTUDIO DE DETALLE PARA RELOCALIZACIÓN DE ESPACIO DOTACIONAL PÚBLICO
 ÁMBITO DE LA UE 10 "LA RED NORTE" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Arquitectura & Ur
 REDACTOR

Escala: 1/2.000
 PROMOTOR

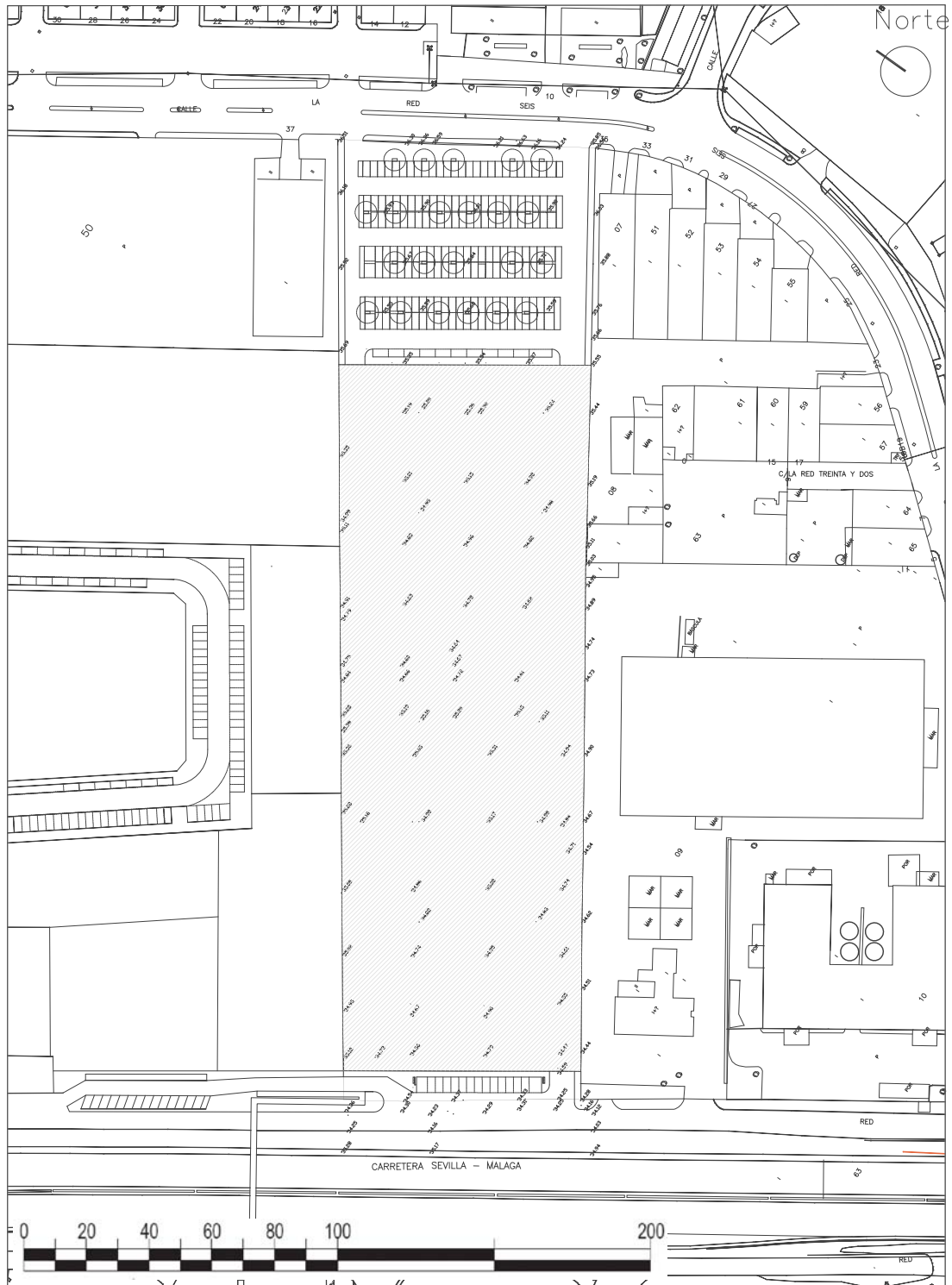
Mario Ortiz Cárdenas
 Arquitecto Colegiado nº 4.824
 ASESOR

CAMEBE S.A.
 B-41610676

SEPTIEMBRE 2023

05





ESTUDIO DE DETALLE PARA RELOCALIZACIÓN DE ESPACIO DOTACIONAL PÚBLICO
 ÁMBITO DE LA UE 10 "LA RED NORTE" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Arquitectura & Ur
 REDACTOR

Escala: 1/2.000
 PROMOTOR

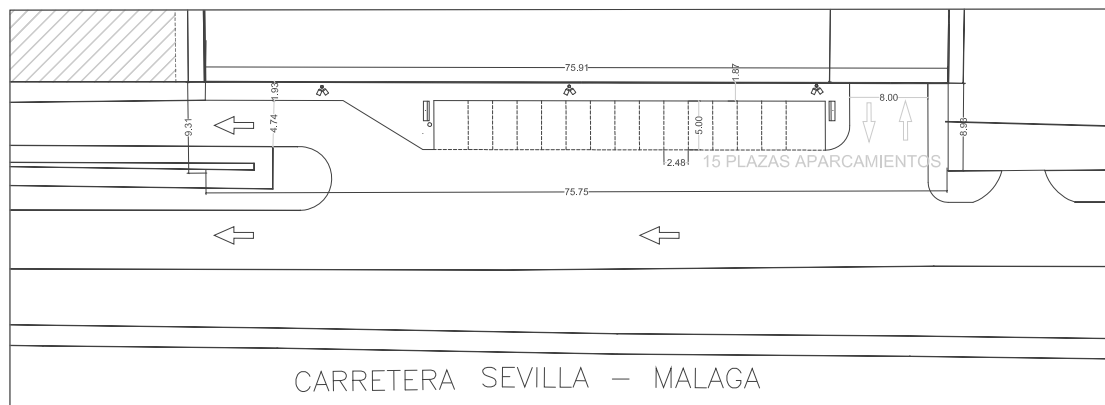
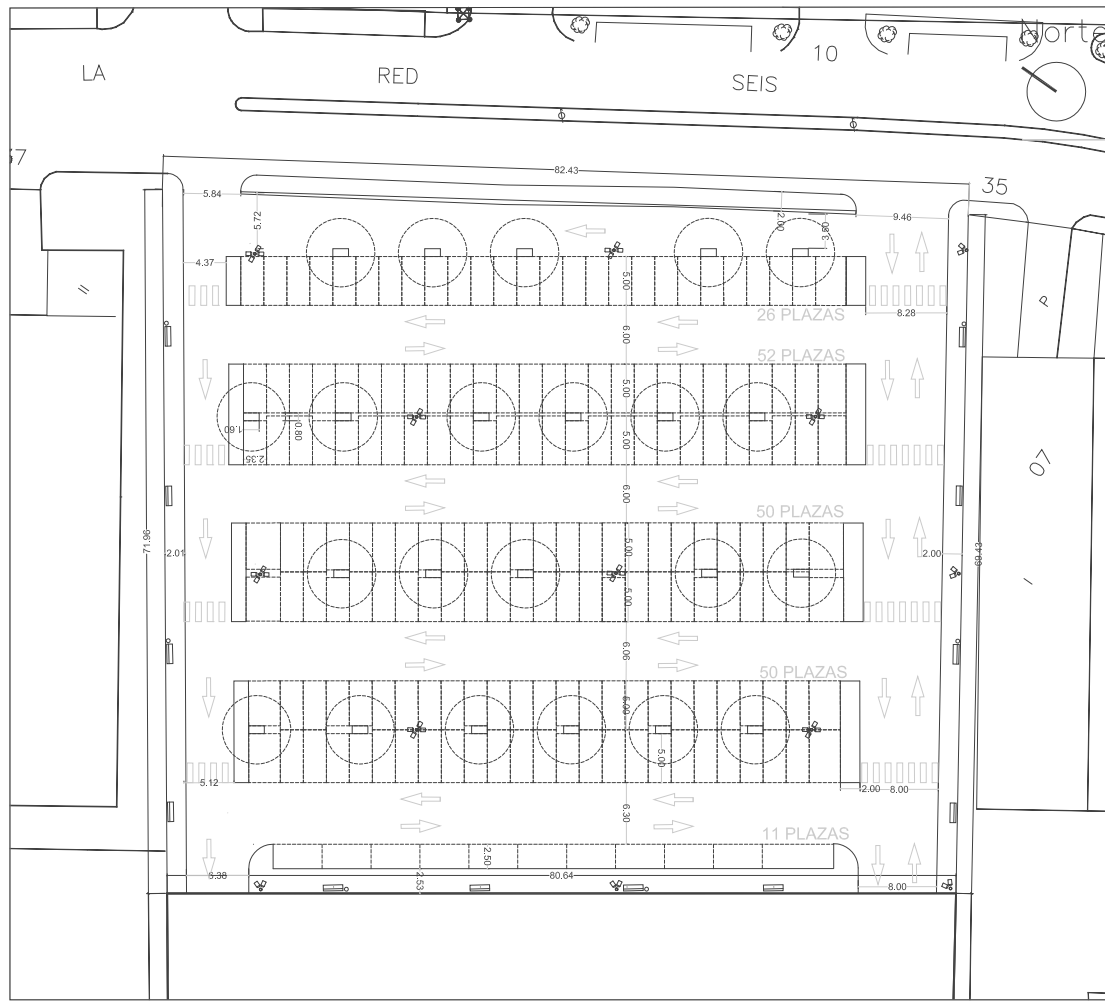
Mario Ortiz Cárdenas
 Arquitecto Colegiado nº 4.824
 ACOPADO Y RASANTES

CAMEBE S.A.
 B-41610676

SEPTIEMBRE 2023

06





ESTUDIO DE DETALLE PARA RELOCALIZACIÓN DE ESPACIO DOTACIONAL PÚBLICO
 ÁMBITO DE LA UE 10 "LA RED NORTE" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Arquitectura & Ur
 REDACTOR

Escala: 1/750
 PROMOTOR

Mario Ortiz Cárdenas
 Arquitecto Colegiado nº 4.824
 ORDENACIÓN APARCAMIENTOS

CAMEBE, S.A.
 B-41610676

SEPTIEMBRE 2023

07

