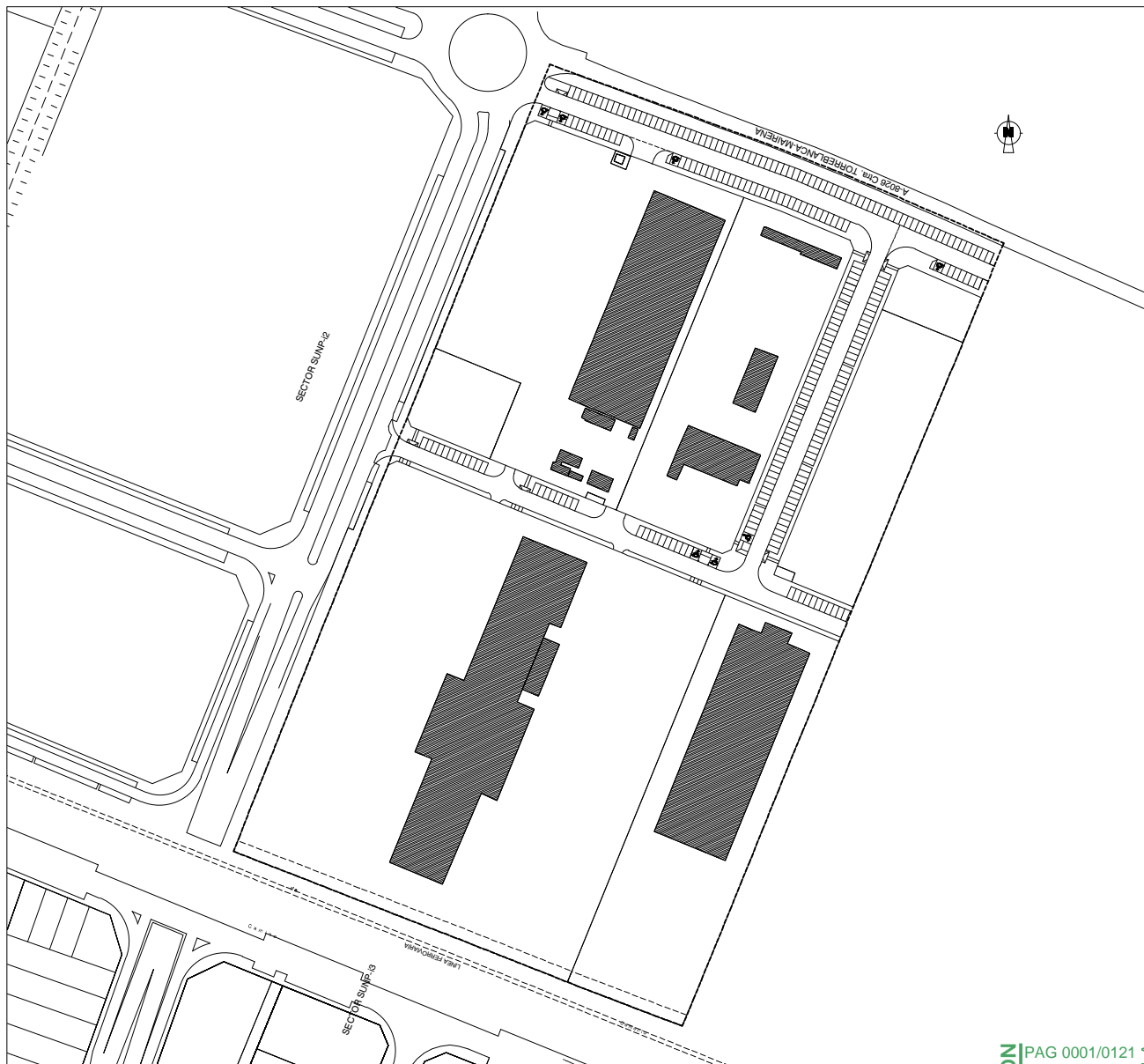


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

TEXTO REFUNDIDO



Promotores:
FUNDICIÓN ANDALUZA
DE METALES S.A
C.I.F: A 41.072.638
COMPAÑÍA AGRÍCOLA
DEL GUADAIRA, S.A
C.I.F: A 41.157.322

Representados por:
Doña Maria Jose Juanatey Cores
N.I.F: 28.716771-Y

Tecnico Redactor
D. LAMBERTO RIBERA CARRETO
Arq. col. COAS nº 2.504

JUNIO-12
P-0929



DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA.

1. DATOS DEL ENCARGO	4
1.1. Autor del encargo	4
1.2. Autor de la redacción del PERI	4
1.3. Objeto y alcance del documento	4
1.4. Antecedentes	5
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	6
2.1. Zona de actuación.....	6
2.2. Condiciones urbanísticas del actual PGOU	7
2.3. Propietarios y promotores	9
2.4. Otros condicionantes de diseño	10
2.5. Características naturales del territorio.....	10
2.5.1. Características topográficas y geológicas.....	10
2.6. Sismicidad y condiciones constructivas	11
2.7. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	11
2.7.1. Usos y edificaciones existentes	11
2.7.2. Infraestructuras existentes.....	12
2.8. Estructura de la propiedad del suelo	13
2.9. Situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior.....	14
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES.....	14
3.1. Descripción de la ordenación propuesta.....	14
3.2. Limitación de superficies edificables.....	16
3.3. Usos pormenorizados	16
3.4. Dotaciones.....	16
3.5. Sistema de actuación.....	17
3.6. Aprovechamiento, parcela mínima y dotaciones previstas	17
3.6.1. Datos de aprovechamiento del sector del presente PERI.....	17
3.6.2. Condiciones de parcela mínima.....	19
3.6.3. Dotaciones previstas	19
3.7. Redes de comunicación viaria y peatonal.....	19
3.7.1. Conexiones con el planeamiento de rango superior	19
3.7.2. Deficiencias	19
3.7.3. Alineación de la Red	20
3.7.4. Análisis de la circulación. Comunicaciones	20
3.7.5. Aparcamientos en superficie. Alineaciones y rasantes	21
3.7.5.1. Previsión de aparcamientos en vía pública.....	21
3.7.5.2. Previsión de aparcamientos e interior de parcela privada.....	22
3.7.6 Interiores peatonales	22
3.7.7 Calles peatonales	22
3.7.8 Condiciones de accesibilidad.....	23
3.7.9 Incidencia de la red ferroviaria	23
3.8. Infraestructuras.....	24
3.8.1. Redes y galerías de servicio.....	24
3.8.2. Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.....	24
3.8.3. Red de alcantarillado	25
3.8.4. Red de distribución eléctrica.....	25

3.8.5. Red de alumbrado público.....	29
3.8.6. Red de telefonía	30
3.9. Zonas de protección del dominio hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía	30
3.10. Cesiones obligatoriedad y gratuitos.....	31
3.11. Síntesis de la memoria	31

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO I. RÉGIMEN GENERAL.....	35
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	35
Artículo 1. Definición y delimitación	35
Artículo 2. Requisitos para poder edificar	35
CAPÍTULO 2. GESTIÓN DEL SUELO.....	37
Artículo 3. Desarrollo de las unidades de ejecución	37
Artículo 4. Alcance de las determinaciones particulares.....	37
Artículo 5. Obligaciones y cargas de los propietarios.....	38
Artículo 6. Reparto de cargas y beneficios entre unidades de ejecución.....	38
Artículo 7. Ejecución de obras de urbanización.....	39
CAPÍTULO 3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	39
TITULO II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN	39
TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	40
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	40
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.....	40
SECCIÓN SEGUNDA. DEFINICIONES SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	40
Artículo 8. Retranqueo.....	40
Artículo 9. Tipologías edificatorias.....	40
SECCIÓN TERCERA. DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA	40
Artículo 10. Superficie ocupable	40
Artículo 11. Ocupación o superficie ocupada.....	41
SECCIÓN CUARTA. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS	41
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS	41
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS	41
CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA	41
TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE USO	41
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	41
CAPÍTULO 2. USO PRODUCTIVO	41
CAPÍTULO 3. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.....	41
CAPÍTULO 4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	42
CAPÍTULO 5. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	42
TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.....	46
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	46
Artículo 12. División del Área de Ordenación.....	46
CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1. INDUSTRIA	46
Artículo 13. Ámbito y Tipología.....	46
SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE USO.....	46
Artículo 14. Clasificación.....	46
Artículo 15. Uso característico.....	47
Artículo 16. Usos compatibles	47
SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	47
Artículo 17. Condiciones de la parcela.....	47

Artículo 18. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.....	48
Artículo 19. Separación a linderos.....	48
Artículo 20. Ocupación de la parcela.....	49
Artículo 21. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	49
Artículo 22. Altura de la edificación.....	50
Artículos 23. Tolerancias.....	50
Artículos 24. Patios y cubiertas.....	50
Artículo 25. Dotación de aparcamiento.....	51
SECCIÓN 3º. CONDICIONES ESTÉTICAS	51
Artículo 26. Cerramiento de parcelas.....	51
Artículos 27. Condiciones estéticas.....	51
Artículos 28. Condiciones de los mini-polígonos industriales.....	52

DOCUMENTO III. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

1. PLAN DE ETAPAS.....	54
2. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	56
3. COMPROMISO Y GARANTIAS	59

ANEXOS

0. ANEXO DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.	60
1 Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización en relación con las previsiones del P.G.O.U.	60
2 Relación de propietarios afectados.	60
3 Modo de ejecución de las obras de urbanización.	61
4 Compromisos	61
5 Expresión de la garantía.	62
6 Medios económicos	62
7 Reserva para dotaciones públicas	62
1. FICHA URBANÍSTICA	63
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	64
3. CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN DEL AREA DE REPARTO AR-58	65
4. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 ACCESIBILIDAD	67
5. INFORMES SECTORIALES	68
<u>PLANOS</u>	69

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



DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA

1.- DATOS DEL ENCARGO

1.1. Autor del Encargo.-

Actúan como promotores del presente Plan Especial de Reforma Interior de la UE- 56 "FUNDICIÓN ANDALUZA" (PERI UE-56) las sociedades mercantiles FUNDICIÓN ANDALUZA DE METALES S.A. y COMPAÑÍA AGRÍCOLA DEL GUADAIRA, S.A. con domicilio a efectos de notificaciones en la carretera Torreblanca-Mairena kilómetro 2.800, 41500, Alcalá de Guadaíra (Sevilla), las cuales son titulares de 80,97% de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución y actuando en nombre y representación de las mismas, en su calidad de Administradora Única de ambas sociedades Doña María José Juanatey, mayor de edad, con D.N.I. 28.716.771-Y.

1.2. Autor de la redacción del P.E.R.I.

Se redacta el presente documento de Plan Especial de Reforma Interior por el Arquitecto D. Lamberto Ribera Carreto, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con nº de colegiado 2.504, y con domicilio profesional en C/ Américo Vespucio nº 5 edif. A, planta 1ª, mod.4 en Parque Tecnológico "Cartuja 93" de Sevilla.

1.3. Objeto y alcance del documento.-

Los terrenos que van a ser objeto de desarrollo urbanístico mediante el presente Plan Especial de Reforma Interior, están clasificados tanto en el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra de 1994, como en la Revisión del mismo, actualmente con aprobación inicial, como suelo Urbano No consolidado perteneciente al Área de Reparto AR-3 SUNC según se establece en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado definitivamente el 16 de Julio de 2009.

En la revisión del P.G.O.U. en aprobación inicial se establece el ámbito de actuación como Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio, denominándose el sector como ARI T AE10 que se corresponde con la anterior denominación UE56 Fundición Andaluza.

A efectos del presente documento al sector se le mantiene la denominación UE-56 Fundición Andaluza".

Los suelos urbanos afectados por el presente PERI corresponde al suelo No Consolidado que constituyen la Unidad de Ejecución nº 56 sujeto a desarrollo por el sistema de compensación, mediante Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, siendo la calificación de Industrial en grado 2, y ocupa la Unidad de Ejecución una superficie total de 78.433 m2 según se recoge en la ficha de la Unidad de Ejecución Nº 56, siendo la superficie real de 75.888,79 m2.

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, y de los objetivos que el P.G.O.U. prevé, para el sector y las necesidades actuales de desarrollo en la zona manifestadas por los propietarios promotores del presente documento, en base a coordinar los distintos planeamientos de desarrollo en la zona, y cuyo objeto es el recogido en el Art.14.1 Apdo. a),b) y c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística 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” y de la Adaptación Parcial a la LOUA aprobado definitivamente el 16 de Julio de 2009 y siendo su contenido acorde al documento de la revisión del PGOU aprobado inicialmente.

En octubre 2011 se redacta a partir del documento de aprobación inicial nuevo documento incorporando al mismo las correcciones y ajustes derivados del informe técnico-jurídico del departamento de Urbanismo de Alcalá de Guadaira. Así mismo y tras el periodo de información pública y tras analizar el documento presentado tanto por los propietarios promotores como por el otro propietario afectado (Aeronáutica del Sur s.a.) y el propio ayuntamiento, se procede a realizar pequeños ajustes de viarios y redistribución de las edificabilidades y tipologías planteadas, con objeto de dar respuesta a las necesidades derivadas de la existencia de industrias en activo en el ámbito de actuación. También se plantea la ejecución del desarrollo urbanístico por fases en base a procurar la mínima incidencia tanto en las actuaciones como en el aspecto inversor sobre las industrias ya instaladas y que condicionan el desarrollo del sector.

El 25 de noviembre de 2011 se adopto por Junta de Gobierno Local en sesión celebrada de carácter Ordinario “aprobación provisional del PERI de la UE-56 “FUNDICION ANDALUZA” (Exp 1/2010-2010”. Se procedió a remitir el expediente a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda para su informe conforme a lo dispuesto en el art. 31.2.C de la LOUA.

Y en base a los informes recibidos de las distintas administraciones, Cias. Sumistradoras de servicios y el propio Ayuntamiento, se procede a la redacción del presente TEXTO REFUNDIDO en el que se recoge los ajustes derivados de los mismos, para su aprobación definitiva.

1.4. Antecedentes.-

La UE-56 “Fundición Andaluza”, se corresponde con suelos urbanos no consolidados, en los que ya en Marzo de 1994 se redactó Estudio de Detalle y en Diciembre del mismo año proyecto de Urbanización por parte del Arq. D. Manuel Tarascó, realizándose gran parte de las obras recogidas en dicho proyecto de urbanización pero sin llegar a culminarse. Se inicio

también la constitución de la correspondiente Junta de Compensación que no llegó a constituirse.

Debido a la ejecución de las obras realizadas se dieron circunstancias favorables para la consolidación de varias industrias que obtuvieron los correspondientes permisos de apertura y que actualmente siguen con actividad.

En los últimos años y siguiendo las directrices del PGOU de 1994, se ha intentado proseguir con el desarrollo urbanístico de la zona, presentándose en Julio de 2006 Estudio de Detalle redactado por los arquitectos D. José Antonio López Martínez y Doña Esperanza Conradi Galnares, promovido por AERONAUTICA SUR S.A.L., siendo aprobado inicialmente por el Ayto en Septiembre de 2006, con el objeto de ordenar los espacios edificables de una forma más acorde a las actuales necesidades de desarrollo. Al estudio de Detalle se presentaron distintas alegaciones por parte de doña María José Juanatey Cores siendo las presentadas con fecha de 17 de marzo de 2009, estimadas íntegramente según resolución municipal de fecha 15 de mayo de 2009.

El estudio de Detalle presentado que disponía de aprobación inicial, por falta de consenso entre los propietarios del sector, no ha llegado a culminar su tramitación, lo que da lugar a la iniciativa del presente PERI.

La situación de industrias implantadas y la existencia de infraestructuras urbanas deficitarias en general, con la necesidad de completarlas y adecuarlas a las actuales normas de urbanización establecidas por la legislación vigente y las condiciones de las distintas Cias. Suministradoras, junto a la necesidad de adecuar el diseño urbano a las necesidades actuales de desarrollo propician la redacción del presente PERI con el objeto de establecer las condiciones de desarrollo urbanístico, regulando los usos y características urbanísticas del ámbito, y establecer las condiciones que favorezcan la culminación del proceso urbanístico acorde con las necesidades actuales.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. ZONA DE ACTUACIÓN.-

Los terrenos objeto del presente Plan Especial se encuentran situados a pie de la carretera A-8026 Torreblanca-Mairena del Alcor en el km. 2.800 en el término municipal de Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Linda:

- Al Norte con Ctra A-8026; Torreblanca-Mairena del Alcor.
- Al Oeste con terrenos correspondientes al ámbito del suelo urbanizable no sectorizado SUNP-i2 actualmente ya desarrollados.
- Al Sur con la línea férrea que la separa del sector SUNP i3
- Al Este con Suelo no urbanizable en el PGOU de 1994, con suelo urbanizable no sectorizado denominado S.U.N.S.-5, en la revisión del PGOU aprobada inicialmente

La superficie real que ocupan los terrenos afectados por el P.E.R.I. es de 75.888,79 m².

2.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL ACTUAL PGOU.-

Las condiciones urbanísticas que establece el P.G.O.U de 1994 quedan recogidas en la ficha de la Unidad de Ejecución N° 56, ratificadas en la adaptación a la LOUA llevada a cabo por el Ayto, y manteniéndose en el documento de aprobación inicial de la revisión del PGOU con la nueva denominación de ARI T AE10, siendo los datos recogidos en dicha ficha los que a continuación se indican:

UNIDAD DE EJECUCIÓN- 56 (U.E.-56) "FUNDICIÓN ANDALUZA" (nueva denominación en documento revisión PGOU: ARI T AE10).

Clasificación del suelo: *Suelo urbano no consolidado.*

Planos del PGOU 1994 n° 7.4. (en la rev PGOU planos de ordenación n° 3 y 9)

Datos de la ficha del P.G.O.U. (Adaptación LOUA) Unidad de Ejecución-56 (U.E.-56).

1. **Objetivos:** *Obtención y ejecución de viario (mitad vía de servicio) y también vía de servicio Ctra Torreblanca-Mairena.*

2. **Gestión:**

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

Iniciativa: *Privada.*

Programa: *1er. Cuatrienio*

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

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

3. **Ordenación:**

Superficie bruta:	78.433 m ²
Edificabilidad:	51.935,10 m ²
Aprovechamiento:	51.935,10 u a
Cesiones:	4.240 m ² de viario.
Ordenanza de aplicación:	Industria grados 2°.

En el cuadro adjunto se resume la superficie del sector, edificabilidad y aprovechamiento asignado en la ficha urbanística:

Cuadro datos s/ficha PGOU

Usos	Suelo neto	coef edif	edificabilidad	Coef Homg	aprovechamiento
	m ² s	m ² t/m ² s	m ² t	ua/m ² t	ua
Ind g2	74.193,00	0,7	51.935,10	1	51.935,10
viario	4.240,00				
TOTAL	78.433,00		51.935,10		51.935,10

Dado que la superficie real del ámbito de la Unidad de ejecución nº 56, es de 75.888,79 m², se procede en base al art. 440 "Alcance de las determinaciones particulares", al ajuste de las condiciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución, quedando sus condiciones

AJUSTE A LA REALIDAD FÍSICA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN- 56 (U.E.-56) "FUNDICIÓN ANDALUZA".

Clasificación del suelo: *Suelo urbano no consolidado.*

Planos del PGOU nº 7.4.

Datos de la ficha del P.G.O.U. (Adaptación LOUA) Unidad de Ejecución-56 (U.E.-56).

- Objetivos:** *Obtención y ejecución de viario (mitad vía de servicio) y también vía de servicio Ctra Torreblanca-Mairena.*
- Gestión:**

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

Iniciativa: *Privada.*

Programa: *1er. Cuatrienio*

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

Área de reparto a la que pertenece: *Nº AR-3 SUNC*

3. Ordenación:

Superficie bruta:	75.888,79 m ²
Edificabilidad:	50.154,15 m ²
Aprovechamiento:	50.154,15 u a
Cesiones:	4.240 m ² de viario.
Ordenanza de aplicación:	Industria grados 2°.

En el cuadro adjunto se resume la superficie del sector, edificabilidad y aprovechamiento correspondientes al ajuste de la ficha urbanística:

Cuadro datos ajustados a la superficie real del ámbito

Usos	Suelo neto	coef edif	edificabilidad	Coef Homg	aprovechamiento
	m ² s	m ² t/m ² s	m ² t	ua/m ² t	ua
Ind g2	71.648,79	0,7	50.154,15	1	50.154,15
viario	4.240,00				
TOTAL	75.888,79		50.154,15		50.154,15

2.3. 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 pertenecientes a varios propietarios que se recogen en el siguiente cuadro:

Parcela Nº	Titular	Finca Registral Nº	Superficie s/Registro m ²	Superficie real	
				m ²	%
1	FUNDICIÓN ANDALUZA DE METALES S.A.	3.030-duplido	21.130,00	23.522,63	30,99619%
2	AERONÁUTICA DEL SUR S.A.	29.824	14.440,00	14.440,00	19,02784%
3	COMPAÑÍA AGRÍCOLA DE GUADAIRA S.A.	4.063	17.835,00	19.372,96	25,52859%
4	COMPAÑÍA AGRÍCOLA DE GUADAIRA S.A.	4.064	9.915,00	10.573,46	13,93284%
5	FUNDICIÓN ANDALUZA DE METALES S.A.	30.956	7.920,00	7.979,36	10,51454%
TOTAL SUPERFICIE m²			71.240,00	75.888,79	100,00000%



Actúan como propietarios promotores las entidades FUNDICIÓN ANDALUZA DE METALES S.A. y COMPAÑÍA AGRÍCOLA DEL GUADAIRA, S.A., titulares de 61.448,41 m² del suelo del ámbito del PERI, y que representa el 80,972% del mismo.

2.4. OTROS CONDICIONANTES DE DISEÑO.-

Además de los objetivos y observaciones indicadas en el P.G.O.U se plantea como condicionantes de gestión y diseño el desarrollo del Plan Especial en una única Unidad de Ejecución quedando garantizado el desarrollo del mismo.

En el ámbito de la UE-56 vienen desarrollándose diversas actividades económicas (de distintas entidades) implantadas sobre una ordenación que se realizó según proyectos del año 1994, y que el PGOU de Alcalá no ha considerado, planteando el suelo industrial como una gran parcela sujeta a las condiciones que se recogen en la ficha del sector, y que solo plantea la necesidad de la realización del viario paralelo a Ctra Torreblanca-Mairena del Alcor y al cual lo considera como única cesión.

La existencia de estas actividades económicas por un lado y la necesidad de optimizar y poner en valor el suelo libre existente propicia la actualización de los viarios interiores existentes mediante su re-configuración y actualización de los servicios que la LOUA establece para la categorización del suelo como Suelo Urbano, proponiéndose en el presente PERI nueva ordenación que consiste básicamente en la apertura de viarios públicos con creación de manzanas y ordenación de la edificabilidad y sus características urbanísticas.

2.5. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.5.1. Características topográficas y geológicas.

El terreno es prácticamente plano, no presentando ninguna especial característica desde el punto de vista de su topografía.

Desde el punto de vista geológico el suelo del sector debido a la actividad urbanizadora llevada en los años 90, y a la implantación de industrias presenta escasas zona con superficie de carácter vegetal, sin uso definido.

El subsuelo es el característico de la zona, formado básicamente por albero (areniscas calcáreas), material con propiedades intrínsecas de gran dureza, fácil compactación permeabilidad, encontrándose éste a profundidad variable.

Desde el punto de vista hidrológico Los terrenos del Sector, tienen las mismas características hidrológicas que el núcleo urbano de Alcalá de Guadaíra, similares al entorno o área metropolitana de Sevilla, con una media anual de 500 a 600 milímetros de precipitaciones incluyendo períodos de sequía y de intensas lluvias.

La evacuación de las aguas pluviales se produce actualmente a través de las redes existentes en las zonas edificadas y en los viarios que se urbanizaron en los años 90 y el resto de modo natural por absorción del terreno.

En principio, estas condiciones facilitan que estos terrenos sean aptos para la urbanización y edificación, y que no vayan a presentar problemas para la cimentación convencional de las tipologías previstas.

2.6. SISMICIDAD Y CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

En aplicación de la norma NCSE-02, decreto 997/2002 de 27 de septiembre.

Para el término municipal de Alcalá de Guadaíra se aplicaran los siguientes coeficientes.

Aceleración básica	$a_b = 0.06$
Coefficiente de contribución	$K = 1.1$
Coefficiente de riesgo	
– Construcciones de importancia normal	$\rho = 1,0$
– Construcciones de importancia Especial	$\rho = 1,3$
Coefficiente de suelo (terreno tipo III)	$C = 1.6$

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

2.7. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

2.7.1. Usos y edificaciones existentes

Los terrenos sobre los que actúa el presente documento están actualmente en distintas condiciones de uso, desarrollándose distintas actividades económicas.

El acceso a las instalaciones industriales actualmente se realiza a través de conexión con la Ctra. Torreblanca-Mairena del Alcor, dando algunas de la empresas implantadas directamente a la conexión mencionada, y el resto tienen acceso a través de viario interior privado los cuales no reúnen las condiciones necesarias actualmente establecidas por LOUA de servicios e infraestructuras para dar servicio a nuevas construcciones.

Las edificaciones industriales existentes son compatibles con el planeamiento quedando recogidas en los planos informativos.

2.7.2. Infraestructuras existentes.

Abastecimiento.

El sector cuenta con acometida de abastecimiento para consumo de las empresas actualmente ubicadas. La acometida está situada en la rotonda junto a la carretera de Mairena del Alcor. Parte de una conducción de diámetro 200 mm. en fundición dúctil, que se encuentra en el viario Oeste recorriendo desde la vía férrea hasta la Carretera general que pertenece al sector SUNP I2. Desde esta conducción está instalada la acometida en diámetro 100 mm también (en fundición dúctil) hasta el contador.

En el límite Sur se localizan los terrenos de la urbanización del sector SUNP I3, dividida en dos unidades de ejecución, la UE1 y la UE2, La primera, con la urbanización terminada, cuenta también con canalizaciones de abastecimiento en servicio, y la segunda con proyecto de urbanización en trámite de aprobación.

Existe además pozo con depósito elevado que suministra agua para riego, con tuberías de Ø 100 de polietileno.

Saneamiento.

Al igual que con el abastecimiento, el sector cuenta con colectores en servicio para las empresas que actualmente desarrollan su actividad dentro del área de actuación. Esta instalación discurre por los actuales viales interiores hasta la arqueta sifónica situada al Sur junto a la vía férrea y el paso subterráneo recientemente ejecutado por la urbanización anexa.

La actual urbanización vierte a un colector existente, de Ø 600 mm, cuyo trazado ha sido desviado debido al paso subterráneo, hacia las nuevas redes interiores de la zona Oeste que se encuentran terminadas y en servicio.

Redes eléctricas.

En la actualidad existen en el sector tres centros de transformación privados que se suministran desde una línea aérea sobre torres metálicas que procede de la zona del P.I. Palillos.

Solo dos de los tres centros de transformación están en servicio, el primero con un transformador de 315 Kva suministra a la parcela de la empresa Aeronáutica del Sur; el segundo, con una potencia instalada de 100 Kva suministrando tanto al resto de las edificaciones ubicadas en la zona como a los escasos servicios comunitarios (alumbrado exterior y motores cancela de acceso)

El alumbrado está cubierto por las instalaciones privadas de cada una de las empresas por que no existe alumbrado público.

Telecomunicaciones.

Existe red de telefonía que da servicio a las industrias establecidas.

En la urbanización del sector SUNP I2, situado en el límite Oeste, se ha ejecutado una completa red de canalizaciones y arquetas para permitir la implantación de los dos suministradores de servicios de telecomunicaciones que en la actualidad operan en el término municipal.

Red viaria.

Linda con la Ctra Torreblanca-Mairena del Alcor con la que actualmente tienen acceso directo las parcelas existentes.

Se ha procedido por parte de la urbanización del sector SUNP-i2 la creación de una rotonda en el extremo Nor-Oeste, que se constituirá en punto de acceso al ámbito de la UE-56 donde se prevé en el planeamiento la creación de una vía de servicio que se prevé su continuidad en los futuros desarrollo de los suelos situados en el linde Este.

En la zona Oeste linda con viario de nueva apertura correspondiente al Sector SUNP-i2.

El resto del viario existente es interior, correspondiéndose con el trazado realizado según proyecto de urbanización del año 1994, existiendo solo parte del mismo asfaltado.

En la zona Sur se ha ejecutado un paso bajo la línea férrea que comunica con la A-92 a través de los terrenos de la zona de "Palillos".

Red ferrocarril.

La UE-56 es colindante con el sistema General ferroviario en la zona Sur.

Existe el trazado de la línea ferroviaria que da servicio a la Fábrica de Cementos actualmente en uso, y 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.

2.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-

La propiedad de los terrenos afectados por la ordenación del Plan Especial de Reforma Interior pertenece a tres entidades jurídicas:

Titular	Superficie	
	m ²	%
AERONÁUTICA DEL SUR S.A.	14.440,00	19,02784%
COMPAÑÍA AGRÍCOLA DE GUADAIRA S.A.	29.946,80	39,46143%
FUNDICIÓN ANDALUZA DE METALES S.A.	31.501,99	41,51073%
TOTAL	75.888,79	100,00000%

2.9. SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS EN EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.-

La situación de los terrenos objeto del presente PERI están en el documento de adaptación a la LOUA como Industrial grado 2 y en la revisión del PGOU aprobado inicialmente con la denominación equivalente Z.8.2. Industrial grado 2.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento que le serán de aplicación quedan recogidas en las ordenanzas que se recogen en el presente documento.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES.-

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación propuesta parte de dar solución en primer lugar a los objetivos y observaciones propuestos por las condiciones de desarrollo del área U.E.-56 definidas en las fichas del sector, recogidas en la Adaptación Parcial a la LOUA.

La ordenación se establece mediante una única Unidad de Ejecución.

Por otro lado se plantea la reordenación de los suelos, con el fin de dar respuesta a los intereses de los promotores y de la administración actuante generando la continuidad en la trama urbana y su entorno afectando al conjunto del territorio en el que se encuentre, completando la red viaria entre el sector ya desarrollado SUNP-i2, y la Ctra. Torreblanca-Mairena del Alcor, dejando además previstas las conexiones con las futuras ordenaciones planteadas en el documento con aprobación inicial del nuevo PGOU.

En cuanto a dotaciones respecto a las previstas en el actual PGOU se incrementa el sistema viario y por ende la reserva de plazas de aparcamiento. Dadas las especiales condiciones del ámbito en cuanto a la existencia de actividad económica, con implantación de distintas industrias algunas de ellas anterior al actual PGOU, el PERI propone nueva ordenación encaminada al mantenimiento de las industrias existentes y favorecer la implantación de nuevas, manteniendo la misma edificabilidad prevista en el PGOU, para lo que se procede a la distribución de la edificabilidad en las parcelas resultantes de la nueva ordenación. A efecto de dotaciones queda incrementado el sistema viario que pasa de 4.240 m² previstos a 11.639,42 incrementándose la capacidad de aparcamiento hasta la ratio de 0,5 ud aparcamiento por cada 100 m² de edificación prevista. En cuanto a zonas libres y otras zonas dotacionales, se considera que la zona tras las actuaciones llevadas a cabo en los sectores SUNP-i2 y SUNP-i3 quedan suficientemente dotadas de equipamientos y zonas Libres, por lo que se prima la solución de apertura de nuevos viarios que favorezcan la trama urbana, no considerándose la necesidad de dotar a la zona de otras dotaciones. Con lo expuesto damos respuesta a la justificación del Art. 17.5 de la LOUA, acogiéndonos al art. 17.2 de la LOUA con lo que se está en uno de los supuestos previstos en éste para eximirlo del cumplimiento de los estándares mínimos de reservas genéricamente establecidos, justificando prevalencia de las determinaciones de Plan General, habida cuenta que la aplicación de los

citados estándares impediría la materialización del aprovechamiento establecido por el Plan, tal como se recoge en la Instrucción 1/2003 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 7/2002.

Debido a la existencias de industrias en activo en el ámbito de actuación se plantea la posibilidad de poder ejecutar la urbanización en fases, con el objeto de incidir lo mínimo posible en las industrias existentes a la vez que permitir una mejor respuesta de las mismas desde el punto financiero para poder hacer frente a los costes de urbanización sin poner en peligro la actividad que actualmente desarrollan, se aporta plano orientativo de las fases.

La ordenación propuesta contempla:

- Cesión gratuita al municipio de terrenos destinados a viales.
- El aprovechamiento lucrativo preciso para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto. La determinación de la superficie ya urbanizada donde se materialice dicho aprovechamiento se materializara en el correspondiente proyecto de Reparcelación y en su caso esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- El aprovechamiento excedente para el destino previsto según Ley, y que podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico. La superficie correspondiente a dicho aprovechamiento en su caso quedara recogido en el correspondiente proyecto de Reparcelación.
- 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 su conexión y tratamiento de la unión tanto con la zona SUNP-i2 como con Ctra Torreblanca-Mairena del Alcor.
- La realización de las obras de urbanización y su recepción por fases a partir de proyecto único. Las fases para su recepción parcial deberán tener autonomía funcional, para que puedan ser entregadas al uso público.
- Presentar los proyectos de Urbanización, Reparcelación 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 y promotores del presente P.E.R.I.

3.2 LIMITACIÓN DE SUPERFICIES EDIFICABLES.-

La superficie edificable establecida en el área del P.E.R.I. está fijada por las condiciones de desarrollo del ámbito ajustado a la superficie real del sector según se ha recogido en el apartado 2.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL ACTUAL PGOU y en el sub-apartado “AJUSTE A LA REALIDAD FÍSICA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN- 56 (U.E.-56) “FUNDICIÓN ANDALUZA”, se indica que la superficie edificable del sector se queda establecida en 50.154,15 m²t.

La superficie edificable inicial estaba destinada a suelo Industrial Grado 2, procediendo el presente PERI a un nuevo reparto de los usos industriales en Industrias de Grado 1 e Industria Grado 2 repartidos según se indica en la siguiente tabla:

Usos y tipologías	Manzana	Sub-Manzana	Suelo neto m2	Edificabilidad m2t
Ind G1	1	1	1.379,75	1.655,70
Ind G2.a	1	2	12.648,30	8.347,88
Ind G2.b	1	3	7.559,91	5.692,25
Ind G1	2	1	4.519,70	5.423,64
Ind G1	2	2	795,03	954,04
Ind G2.b	3	1	27.854,23	20.972,92
Ind G2.b	3	2	9.439,80	7.107,72
Sub-Total			64.196,72	50.154,15

3.3 USOS PORMENORIZADOS.

Se establecen como usos pormenorizados dentro del genérico Industrial, los usos industrial grado 1 e industrial grado 2.

Se mantiene el uso Industrial Grado 2 en las sub-manzanas M.1.2, M1.3, M.3.1 y en la sub-manzana M3.2, y se establece el uso Industrial Grado 1 en el resto.

La distribución de los distintos usos previstos en el Plan Especial de Reforma Interior responde a la distribución racional de los usos en base a los condicionantes de diseño de viario para garantizar el acceso a las distintas parcelas ya ocupadas con actividades industriales, y la previsión de las futuras implantaciones industriales.

3.4. DOTACIONES.

Las dotaciones de espacios públicos previstos en la UE-56 son los correspondientes a viario

3.5. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El presente Plan Especial se adapta a las condiciones previstas en el documento de adaptación a la LOUA del PGOU de 1994 para la UE-56 manteniendo su desarrollo en una única Unidad de Ejecución.

Se mantiene el desarrollo por el sistema de Compensación

3.6. APROVECHAMIENTO, PARCELA MÍNIMA Y DOTACIONES PREVISTAS.

3.6.1. Datos del aprovechamiento del sector del presente P.E.R.I.

Como se ha indicado en el apartado 2.2. Condiciones Urbanísticas del actual PGOU, en su ajuste a la realidad física de se recoge:

Cuadro datos ajustados a la superficie real del ámbito

Usos	Suelo neto	coef edif	edificabilidad	Coef Homg	aprovechamiento
	m2s	m2t/m2s	m2t	ua/m2t	ua
Ind g2	71.648,79	0,7	50.154,15	1	50.154,15
viario	4.240,00				
TOTAL	75.888,79		50.154,15		50.154,15

Cuyos aprovechamientos y coeficientes del aprovechamiento Tipo son:

Aprovechamiento Objetivo (u.a.)	50.154,15	u.a.
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)	41.601,61	u.a.
Aprovechamiento 10% c. obligatoria (inc. 10% exceso aprov)	5.015,42	u.a.
Aprovechamiento exceso/defecto	3.537,12	u.a.

área de reparto nº 3 Coef aprov.: 0,609102 Ua/m2 s bruto

La Unidad de Ejecución se encuentra incluida en el Área de Reparto nº3, del PGOU de 1994 (AR3-SUNC s/Adaptación Parcial LOUA), y en la ordenación de la misma el uso definido es el de industrial grado 2, se procede a la determinación de coeficientes de homogenización que respondan al criterio de justa distribución de los aprovechamientos entre los distintos usos que se proponen en el PERI partiendo de los coeficientes establecidos en el PGOU afectados por coeficientes de ponderación que corrijan los rendimientos económicos de los suelos resultantes de las distintas tipologías conforme a la situación real de los valores de mercado de la zona (se adjunta en el correspondiente anexo tabla justificativa del cálculo de los coeficientes de homogenización).

Coefficientes de homogenización:

La determinación de coeficientes de homogenización que respondan al criterio de justa distribución de los aprovechamientos entre los distintos usos que se proponen en el PP partiendo de los coeficientes establecidos en el PGOU afectados por coeficientes de ponderación que corrijan los rendimientos económicos de los suelos resultantes de las distintas tipologías conforme a la situación real de los valores de mercado de la zona.

- A) Se establecen nuevos coeficientes de homogenización cuyo calculo se acompaña en el anexo correspondiente, y que en base a los mismo se establecen en :

Usos			Coef. homogenización			
			coeficiente de Uso y Tipología	Coeficiente de Ponderación	Total Coef Homogenización adoptado	ua
Industrial	Industrial	Grado 1	0,7500	1,659057	1,2442928	9.995,87
	Industrial	Grado 2	1,0000	0,953408	0,9534080	40.158,28
Total Industrial						50.154,15

Quedando el reparto de suelos, edificabilidades y aprovechamientos según se establece en la siguiente tabla:

TABLA EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN EL AMBITO UE-56							
Usos y tipologías	Manzana	Sub-Manzana	Suelo neto m2	Coef. Edificabilidad m2/m2s	Edificabilidad m2t	coef homog adoptados ua/m2t	Unidades de aprovechamiento u.a.
Ind G1	1	1	1.379,75	1,20000000	1.655,70	1,2442928	2.060,18
Ind G2.a	1	2	12.648,30	0,66000000	8.347,88	0,9534080	7.958,93
Ind G2.b	1	3	7.559,91	0,75295272	5.692,25	0,9534080	5.427,04
Ind G1	2	1	4.519,70	1,20000000	5.423,64	1,2442928	6.748,60
Ind G1	2	2	795,03	1,20000000	954,04	1,2442928	1.187,10
Ind G2.b	3	1	27.854,23	0,75295272	20.972,92	0,9534080	19.995,75
Ind G2.b	3	2	9.439,80	0,75295272	7.107,72	0,9534080	6.776,56
Sub-Total			64.196,72		50.154,15		50.154,15
Viario			11.639,42				
C.T.1.			20,25				
C.T.2.			32,40				
Sub-total			11.692,07				
TOTAL sector			75.888,79		50.154,15		50.154,15

área de reparto nº 3	Aprovechamiento tipo:	0,609102 Ua/m2 s bruto
% Aprovechamiento lucrativo privado		
		90%
Aprovechamiento Objetivo (u.a.)		50.154,16 u.a.
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.) (privado)		41.601,61 u.a.
Aprovechamiento para la administración		8.552,54
Aprovechamiento 10% c. obligatoria del sector		5.015,42 u.a.
Aprovechamiento exceso/defecto		3.537,13 u.a.

Esto supone un aprovechamiento por diferencia entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo, de 8.552,54 unidades de aprovechamiento correspondiente 5.015,42 u.a. al aprovechamiento de cesión gratuita correspondiente al 10% del aprovechamiento del área de reparto y 3.537,12 u.a. de exceso.

3.6.2. Condiciones de parcela mínima.

Las condiciones de parcela mínima y longitud de fachada mínima a viario son:

Industrial Grado 2	Parcela mínima	2.400 m ²
	Longitud mínima de fachada	40 m
Industrial Grado 1	Parcela mínima	200 m ²
	Longitud mínima de fachada	10 m

3.6.3. Dotaciones previstas.

En las previsiones del desarrollo de la UE-56 no se prevé dotaciones, ni cesiones salvo las derivadas del nuevo viario.

3.7. REDES DE COMUNICACIÓN VIARIA Y PEATONAL.

3.7.1. Conexiones con el planeamiento de rango superior

La Unidad de ejecución linda al norte con la A-8026 Ctra. Torreblanca-Mairena del Alcor que es su principal acceso constituyendo esta la principal fachada, en el Oeste limita con el nuevo viario del sector SUNP-i2, y la ordenación completa la trama urbana estableciendo los viarios que conectan por el interior las dos vías periféricas para dar servicio a las futuras manzanas, y se deja previsto mediante zonas destinada a acceso a parcelas y a zona de aparcamientos que permitirá la conexión en el futuro con los suelos previstos desarrollar en la revisión del PGOU actualmente en aprobación inicial.

Todas las vías previstas estarán preparadas para tráfico de vehículos industriales, y dotadas de Acerados para el uso peatonal.

3.7.2. Deficiencias

Conexión a las arterias principales de comunicación de la red viaria existente a través de la cual se accede a la Unidad de Ejecución y que fundamentalmente corresponde a la falta de parte de urbanización de la conexión con la rotonda ejecutada en el punto de unión con sector SUNP-i2 en la Ctra. Torreblanca-Mairena del Alcor.

Actualmente existe una red viaria interior que se propone el mayor aprovechamiento posible de la misma ajustando sus dimensiones y previendo las obras necesarias para el cumplimiento de los requisitos establecidos por la LOUA y Normativa municipal en cuanto condiciones de la urbanización.

3.7.3. Alineación de la red

En el diseño de la trama viaria se marca y define como objeto principal la interconexión con las tramas existente creando nuevos viarios interiores dando respuesta a las distintas manzanas que se crean.

3.7.4. Análisis de la circulación. Comunicaciones

Una de las premisas recogidas por la ordenación del P.E.R.I. es re-ordenar el espacio interior y su conexión con las vías perimetrales existentes, para ello se facilitan las conexiones entre los distintos puntos de accesos, buscando facilitar la penetración por los distintos viarios actuales y previstos en el planeamiento de desarrollo de la zona.

Las distintas calles responden a la necesidad de crear una trama que resuelva el uso de las distintas manzanas industriales previstas.

Las dimensiones y características de las calzadas están recogidas en el art. 352 del P.G.O.U. de 1994 de Alcalá de Guadaíra, y son solo de referencia para el suelo Urbano (El presente suelo es Urbano No Consolidado) no obstante se seguirán dichas directrices en el presente PERI, aplicando las características de diseño recogido en dicho artículo para tráfico en zona industrial.

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)	19,40
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 (%)	6,00
Distancia mínima entre intersecciones (m)	40,00
Velocidad de circulación (Km/h)	40,00

Las secciones de viario, adoptado para la calzada es de 7.00 m, acerados de 2 metros mínimo de ancho, y zona de aparcamiento de 2,5 metros y 5,0 metros según sean en línea o batería. En determinadas aceras se prevén alcorques corridos para la plantación de arbolado.

3.7.5. Aparcamientos en superficie. Alineaciones y rasantes.

A lo largo de las distintas calles se disponen zonas de aparcamiento de vehículos, dado el uso industrial, 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.

Las plazas de aparcamiento en espacio público tendrán una superficie mínima de 2,50 x 5,00 m. y la superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m², para las plazas privadas en interior de parcela.

3.7.5.1. Previsión de aparcamientos en vía pública:

El módulo mínimo de reserva será de 0,5 a 1 plazas por cada 100 m² de edificación (Art. 17 apdo. 2b LOUA), y de estas plazas se han previsto en la vía pública:

Calle	Margen	m1	Cordón 5m. & Batería 2,5m	Ud	previsión perdida de plazas por accesos a parcelas	nº prev aparcamientos en vía pública
Calle Uno	MI	125	2,5	50	3	47
	MD	200	2,5	80	0	80
TOTAL Calle Uno		325		130	3	127
Calle Dos	MI	0	5	0	0	0
	MD	105	2,5	42	0	42
TOTAL Calle Dos		105		42	0	42
Calle Tres	MI	125	2,5	50	6	44
	MD	125	2,5	50	12	38
TOTAL Calle Tres		250		100	18	82
TOTAL APARCAMIENTOS PREVISTOS EN VÍA PÚBLICA						251
Relación nº aparcc en vía pública/ 100 m2 t			50.154,15	m2/t	0,500	>= 0,500

Del total de plazas de aparcamiento el Decreto de Accesibilidad establece que una de cada 40 plazas previstas sean para minusválidos, o sea 7 plazas. Estas plazas cumplirán con las dimensiones mínimas establecidas en la normativa que le es de aplicación y se ubicarán en la vía pública.

3.7.5.2. Previsión de aparcamientos en interior de parcela privada:

El módulo de reserva privado será como mínimo de 1 plazas por cada 100 m² de edificación (Art. 17 apdo. 3 LOUA), o sea:

$$(50.154,15 / 100) * 1 = 502 \text{ plazas}$$

Dado que en la vía pública se prevé 251, plazas de aparcamiento, será necesaria la reserva de plazas en el interior de parcela que será al menos de 251 unidades, y se establece en las ordenanzas la obligatoriedad de reservar en interior de parcela 1 plaza por cada 180 m² de techo para el uso Industrial

$$(50.154,15 / 180) = 278 \text{ plazas en parcela industrial}$$

Total reserva de aparcamientos en suelo privado: 278 plazas > 251 plazas.

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

3.7.6. 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. en los viarios proyectados que además cumplen con las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto 293/2009, y normativa municipal.

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.

En el preceptivo proyecto de urbanización se deberá adjuntar plano y anexo donde se establezca el cumplimiento de la urbanización con respecto al decreto de accesibilidad, definiendo las características constructivas de los distintos elementos proyectados.

Se adjunta anexo del cumplimiento de los criterios de diseño establecidos en el PERI con respecto al Decreto de Accesibilidad.

3.7.7. Zonas de Servidumbre

Debido a la existencia de infraestructuras que atraviesan el sector y cuyo desvío no se correspondería con criterios de racionalidad, así como a las necesidades de las futuras instalaciones, se establece zona de servidumbre sobre la zona de manzana nº3 a favor de ayuntamiento, Adif y Cias suministradoras, (Sevillana-Endesa y EMASESA) en el límite Sur junto a la vía férrea, en el que se localizan las instalaciones actuales de saneamiento y líneas eléctricas de media tensión, permitiendo además del paso peatonal, la necesaria disponibilidad de espacio para el mantenimiento de las infraestructuras actuales y futuras que por dicha zona se desarrollen.

El ancho de la zona de servidumbre se establece en 5 metros de ancho. y cuya servidumbre quedará recogida en el correspondiente proyecto de reparcelación

3.7.8. Condiciones de accesibilidad

Para el desarrollo del presente PERI se cumplen las prescripciones de las Normas Técnicas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía de la Consejería para la Igualdad y el Bienestar Social de la Junta de Andalucía BOJA nº 140 de 7 de julio 2009, (Decreto 293/2009) las cuales se recogerán y cumplirán en los correspondientes proyectos de urbanización y edificación.

3.7.9. 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 Título IV, capítulo 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.
- El presente PERI, a partir de estar realizado sobre suelo Urbano No Consolidado, que limita con la zona de Dominio Público establecido en el R.D. 2387 de 30-12-2004, situándose este límite a la distancia de 8 metros de la plataforma ferroviaria desde la arista exterior de la explanación.
- Dada la circunstancia de la zona que desarrolla el presente PERI, se propone, en base al 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, la línea de edificación a la distancia de 20 metros medidos desde la arista exterior más próxima a la plataforma medidos horizontalmente.
- En caso de ser solicitado por ADIF, Ayuntamiento o Cias suministradoras, o por interés de delimitar la zona de servidumbre reservada en la manzana nº 3, se procedería a realización de vallado de la misma, en las condiciones que ADIF establezca manteniendo los accesos a dicha zona desde la parcelas a las que pertenece con las necesarias puertas de acceso para facilitar el mantenimiento y conservación tanto por parte de la propiedad como de las Compañías sobre las que recaiga el mantenimiento de las instalaciones.

3.8. INFRAESTRUCTURAS

3.8.1. 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, zona de servidumbre a tal efecto, o excepcionalmente en zonas de aparcamientos.

3.8.2. Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.

La red proyectada parte de la conducción de Ø 200 en F.D. existente en el viario limítrofe del SUNP I2 y de las existentes en el límite Sur junto a la vía férrea en el SUNP I3. Se prolongará la conducción de Ø 200 a lo largo de la Crta. De Mairena del Alcor, y se instalará en el interior una conducción de Ø 150 para suministrar tanto a los hidrantes como a la red secundaria en Ø 100. Todas las fachadas estarán cubiertas con conducciones de abastecimiento.

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. Todo el suministro de las parcelas interiores de la ordenación se realiza a través de una conducción en Ø 150 de fundición dúctil (o polietileno), que se conectará a la existente en el límite Oeste de Ø 200 y a la nueva prevista junto a la Crta de Mairena. Con objeto de conectar con la urbanización existente junto a la vía férrea se establece una conducción de Ø 150 que completa el suministro interior desde la zona Sur. Las necesidades de suministro son pequeñas, pero el diámetro de la conducción se prevé para la instalación de hidrantes en el interior. (Normativa de la Cía. Suministradora)

b) Distribuidores secundarios. Parten de la conducción anterior y crea o cierra anillos alrededor de las manzanas, para abastecer las futuras parcelas. El diámetro mínimo estimado será de 100 mm, dado lo impredecible de los suministros a naves industriales.

En aplicación del Reglamento de protección Contra incendios en los edificios industriales se instalarán en los viales como mínimo una conducción en Ø 150 en previsión de obligatoriedad de instalar hidrantes exteriores en las parcelas industriales, además de los ya instalados por normativa (cada 200 metros aproximadamente)

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 definirán 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 a requerimiento de Cía. suministradora.

La estimación de dotación se realiza a razón de 1 l/s y hectárea. Se debe tener en cuenta el suministro completo del sector a través de estas nuevas conducciones por lo que la superficie total es de 7,5 hectáreas y las necesidades son de 7,5 l/seg. Una conducción de Ø 150 suministra un caudal de 18 l/seg. a una velocidad de 1 m/seg. por lo que sería suficiente para abastecer a todo el sector.

La previsión de la infraestructura de la red de abastecimiento recoge tres conexiones mediante conducciones de Ø 150 muy superior a las necesidades del sector, lo que se hace necesario para garantizar el suministro en caso de rotura y a las previsiones para otros sectores en desarrollo a lo largo de la Crta de Mairena.

3.8.3. Red de alcantarillado.

Como ya se ha indicado existe una red de vertido para las empresas ubicadas en el sector.

Toda la red de saneamiento está recogida en las conducciones del sector SUNP I2 que limita por el Oeste la zona de actuación, por lo que no son necesarias actuaciones exteriores para canalizar las aguas del sector.

El proyecto establece reformar la instalación existente manteniendo el punto de vertido actual (con las adaptaciones necesarias a la normativa de la Cia suministradora) ubicado junto al paso subterráneo, y un nuevo punto de vertido hacia la mitad del viario del SUNP I2, que recoja las aguas correspondientes a las manzanas con frente a la Crta de Mairena

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

3.8.4. Red de distribución eléctrica.

Dado que existe un suministro en media tensión para los centros de transformación de las empresas que ocupan actualmente el sector. El PERI establece el soterramiento de las líneas

aéreas actuales de media tensión, de forma que con la instalación de nuevas conducciones subterráneas, se pueda uno de los actuales centros de transformación privados así como permitir la instalación de un nuevo centro de transformación en la futura vía pública que una vez cedido a la cía suministradora, permita por un lado cubrir las necesidades energética de las futuras parcelas y por otro regularizar el suministro a las edificaciones que actualmente cuentan con este servicio.

En nuevo centro de transformación estará dimensionado para permitir la instalación de un segundo transformador en previsión de necesidades futuras.

Está prevista la ejecución de una nueva subestación eléctrica en la UE 2 del SUNP I3 muy próxima al área de actuación por lo que, si bien la actual línea aérea de media tensión puede dar servicio al sector, podría integrarse a la nueva subestación en caso de necesidades de mayor suministro al sector. Se propone la conexión al anillo C previsto en la subestación, que suministraría a las Unidades de Ejecución nº 4 y 57, ya que la potencia prevista para este anillo (3.578 Kva) permite la ampliación de la demanda del presente sector.

Se prevé la ampliación de la potencia eléctrica disponible según los criterios de previsión de potencias establecidos. En principio se prevén siete grandes parcelas, de uso industrial intensivo o extensivo, con un suministro en baja tensión de estas siete parcelas una cuenta con transformador propio (M 1.2) y suministro en M.T.; tres parcelas con edificaciones existentes (M1.3., M3.1 y M 3.2) tienen suministro en Baja Tensión desde un segundo transformador de 100 Kva privado, y solo a tres parcelas deberá el proyecto dotarlas de nuevo suministro.

Dada la nueva división de parcelas previstas se deberá regularizar el suministro a las edificaciones existentes desde el nuevo centro de transformación, por lo que se procederá a la separación del contrato de suministro actual en varios contratos (uno por cada parcela con edificaciones en uso)

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 para 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 a la indicada de 50 kW no se pueda atender dicho suministro en B.T. salvo acuerdo de la empresa distribuidora.

La electrificación se establecerá, salvo otros criterios que se establezcan con la compañía suministradora, de forma que solo se atenderá en B.T. potencias de hasta 95 kW.

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, salvo acuerdo con la cía. Suministradora. Los nuevos centros de transformación deberán prever las celdas necesarias para las líneas de alimentación de los transformadores privados.

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 y previsión de potencia a instalar en cada uno de los centros de transformación.

PARC	USO	SUP. PARCELA (m2)	EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE (m2t)	DEMANDA PARA CÁLCULO COSTE DE SUBESTACION 50 w/m ² t	PREVISION en MT		PREVISION EN BAJA TENSION			REPARTO POTENCIA CTs			
						DOTACION	KW	DOTACION	KW	PREV. (Kw) RD 1955/2000	CT-1 Trafo1			
						ANILLO 1	ANILLO 2	ANILLO 3						
1.1	ind. G1	1380	1,2	1656	84	50 w/m ² parc	69	50 w/m ²	69	69	69			
1.2	ind. G2.a	12648	0,66	8348	Suministro actual en MT	50 w/m ² parc	632	CT PROPIO		252 Kw				
1.3	ind. G2.b	7560	0,76	5782	Suministro actual en BT (*)	50 w/m ² parc	378	Suministro actual (*)		40 Kw	40			
2.1	ind. G1	4520	1,2	5424	273	50 w/m ² parc	225	50 w/m ²	225,98	95		95		
2.2	ind. G1	795	1,2	954	48	50 w/m ² parc	40	50 w/m ²	39,75	40		40		
3.1	ind. G2.b	27084	0,76	20713	Suministro actual en BT (*)	50 w/m ² parc	1354	Suministro actual (*)		30 Kw			30	
3.2	ind. G2.b	9440	0,76	7219	Suministro actual en BT (*)	50 w/m ² parc	472	Suministro actual (*)		30 Kw			30	
SUMA		64196		50154	405	(kw)	31704			204	109	135	60	
						coef simultaneidad aplicado	0,64				coef	1	1	1
						pot.demanda (kW) a linea MT	2031,2				pot.demanda	109	135	60
									pot. Admisible (kw)	190	190	190		

(*) la potencia del suministro actual es estimada, ya que procede de transformador privado y se reparte en varias edificaciones existentes del mismo propietario el proyecto implica la division de una parcela con suministro actual en B.T.en varias parcelas y, por tanto, deberá procederse a la regularización del suministro actual.

suma trafo	304
coef	0,8
pot.demanda trafo	244
pot. Admisible (kw)	504

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. A este nuevo anillo de distribución podrán conectarse los actuales y futuros centros de transformación permitiendo mantener así el actual suministro en media tensión de las empresas que se encuentran en el área de actuación. Será la Cía. Suministradora la que establezca la forma de conexión de los transformadores actuales, se propone líneas independientes desde los nuevos centros de transformación con sus correspondientes celdas de corte y protección.

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 ellas, 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 2 w por metro cuadrado.

El nuevo CT previsto, se compone de transformador de 630 Kva. Ampliable con un nuevo transformador. 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 por parte de la Cia. suministradora.

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.

3.8.5. 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 propone la instalación de alumbrado público mediante báculos de diez (11) metros de altura, brazo saliente de un metro sobre la calzada, separación entre báculos de un mismo lado treinta (20) 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. En principio se prevé mantener el diseño de la instalación ya ejecutada en el Sector SUNP I2 de forma que se mantenga una homogeneidad que facilite la conservación de sistema de alumbrado y simplifique las labores de mantenimiento.

3.8.6. Red de telefonía.

La red prevista parte de las redes existentes en el entorno y de las instalaciones actuales que dan servicios a las empresas instaladas, por lo que siguiendo el criterio de la Cía. Suministradora, se proyecta prolongar las necesarias canalizaciones y soterrar las líneas aéreas existentes a lo largo de los nuevos viales interiores.

En la canalización principal se ejecutarán arquetas de registro de troncales de la que parte la canalización secundaria compuesta por arquetas de acometidas enlazadas mediante conductos de diámetro 63 mm.

Se proyectarán canalizaciones troncales independientes para cada una de las empresas que operan en la zona, compartiendo únicamente la canalización de acometidas (red de dispersión)

3.9. Zonas de protección del Dominio público 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-56
- Las aguas pluviales procedentes de la escorrentía natural deberán ser recogidas en las redes de alcantarillado y canalizadas hacia los colectores existentes futuros.
- En consecuencia no procede estudio de Inundabilidad al no ser afectado sector con cauces públicos.

3.10. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

En base a las cesiones obligatorias que se recogen en las condiciones de desarrollo de la Unidad de Ejecución, y de la legislación que le es de aplicación, se establecen las siguientes cesiones obligatorias y gratuitas en el presente PERI:

1. Cesión a favor del Ayuntamiento de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo ya urbanizado, preciso para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto, que se establece en 5.015,42 unidades de aprovechamiento. Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes (art. 54.1.b LOUA).
2. Cesión del viario de cesión obligatoria paralelo a la ctra Torreblanca-Mairena del Alcor, así como el viario interior, y suelo para infraestructuras eléctricas (CT) (la situación de los CT se prevé en las zonas de viario, estableciéndose su exacta ubicación en el correspondiente proyecto de urbanización y Reparcelación).

3.11. SÍNTESIS DE LA MEMORIA.

La ordenación propuesta da solución a las condiciones de desarrollo del sector UE-56 "FUNDICION ANDALUZA" dando respuesta a las necesidades actuales dentro de los parámetros urbanísticos y de la legislación que le es de aplicación, tanto a las industrias existentes en el ámbito como a los suelos susceptibles implantación de futuras industrias.

En el documento se acompañan cuadros justificativos de superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes contenidos en el Plan. En ellos se justifica el cumplimiento de las previsiones del P.G.O.U

Alcalá de Guadaíra, junio de 2012



EL ARQUITECTO



DOCUMENTO II

ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS

Las presentes Ordenanzas Regulatoras del Plan Especial de Reforma Interior del Sector Industrial correspondiente a la Unidad de Ejecución nº 56 "FUNDICIÓN ANDALUZA", reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, con sometimiento al Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P. el 24 de Marzo de 1.995 y a la Adaptación Parcial a la LOUA de dicho PGOU aprobada definitivamente el 16 de julio de 2009, y a las presentes Ordenanzas, del Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

Con fecha 3 de diciembre de 2009, fue aprobado inicialmente por pleno la Revisión del PGOU, por lo que las condiciones urbanísticas del sector además del cumplimiento de las presentes ordenanzas no serán contrarias a las contenidas en el documento de Revisión del PGOU aprobado inicialmente.

A. Generalidades y terminología de conceptos:

Nos remitimos a las propias del Texto del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra de 1994 y a su adaptación Parcial a la LOUA.

B. Régimen urbanístico del suelo:

La CALIFICACIÓN del mismo es de suelo industrial, y queda definida en el presente documento estableciéndose las ordenanzas que le son de aplicación.

C. Modificaciones Puntuales del Plan Especial:

Cuando las modificaciones sean de tal naturaleza que impliquen un cambio de tipología u ordenanza o cambios sustanciales de la ordenación, dentro de los previstos en el PGOU, se realizará una Modificación Puntual de Elementos del Plan Especial, sin que por ello se puedan alterar los parámetros máximos asignados de aprovechamiento, sin que puede arrojar una distinta edificabilidad de la inicialmente establecida.

D. Estudio de Detalle y/o Proyectos de Parcelación:

La reordenación interior de Manzanas podrá ser objeto de Estudios de Detalle o simplemente, de Proyecto de Parcelación.

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

E. Proyectos de Urbanización:

El proyecto de Urbanización será único para todo el ámbito de la Unidad de Ejecución pudiendo contener la ejecución de la urbanización por fases en cuyo caso para la recepción parcial de las mismas de forma independiente se deberá cumplir que

las fases a recepcionar tengan autonomía funcional y se estará en lo dispuesto en el art. 154 apdo 7 de la LOUA, y podrá ser redactado por los propietarios mayoritarios o entidades promotoras de los mismos, con sometimiento a las directrices de ordenación, de trazado y esquemas de redes, contenidos en el presente Plan Especial, los costes de redacción de los mismos, incluido los de redacción del presente Peri y figuras de desarrollo de planeamiento que proceda así como el desarrollo de las obras que sean necesarias que se considerara todo ello como gastos de urbanización, considerándose los gastos efectuados antes de la constitución de la Junta de Compensación como cantidades aportadas anticipadamente, así como la valoración de aquellas obras de infraestructuras ya realizadas y que sean aprovechables en la nueva ordenación.

F. Normas de Edificación: Condiciones Técnicas.

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

G. Normas de Edificación: Condiciones comunes generales.

De acuerdo igualmente a lo contenido en el Texto del PGOU, con referencia a los epígrafes de condiciones de edificación, volumen, usos, etc..., que se contienen en el mismo, a los que el Plan Especial afecta.

H. Normas particulares de cada Zona del Plan Especial:

Se adjuntan las Ordenanzas específicas de cada Zona del presente Plan Especial, y en aquellas determinaciones que no se especifique será de aplicación la normativa que son similares en el PGOU para Suelo Urbano de uso Industrial Grado 1 y Grado2 o que en su caso proceda

I. Zonificación y ordenación de aplicación:

Ordenanza de Edificación Industrial:

- Se incorpora al presente documento las ordenanzas para el ámbito con carácter general y para el uso Industrial previsto en particular.
- A efectos de aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos grados:
 - Grado 1º: Industrial grado 1
 - Grado 2º: Industrial grado 2

ORDENANZAS REGULADORAS PARTICULARES

TITULO I. RÉGIMEN GENERAL

CAPITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

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

Artículo 1. Definición y delimitación

1. Constituyen el objeto de las presentes ordenanzas regular las condiciones del suelo urbanizable del sector correspondiente al área de la Unidad de Ejecución nº 56 "FUNDICION ANDALUZA", 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, y de la Adaptación Parcial a la LOUA aprobada definitivamente con fecha 16 de Julio de 2009.

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 esté 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 trámites necesarios conforme 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 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 esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

Asimismo, comportará, en lo necesario la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

CAPITULO 2. GESTIÓN DE SUELO

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

Artículo 3. Desarrollo de las Unidades de Ejecución:

1. El desarrollo de la Unidad de Ejecución será por iniciativa privada y mediante el Sistema de Actuación por Compensación, como instrumentos se prevé Proyecto de Reparcelación, y Proyecto de Urbanización.
2. La ordenación que se detallan en la Unidad de Ejecución podrán ser modificadas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir en ningún caso, las superficies de cesión.
3. Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en Título II de estas Normas.
4. Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Título IV de estas Normas.

Artículo 4. Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenida en las ficha de la Unidad 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:

El plazo máximo que se establece para el programa de desarrollo del presente PERI es:

b1) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del P.E.R.I..

b2) Constitución de las Juntas de Compensación en el plazo de dos meses (2) desde la aprobación de las Bases y Estatutos.

b3) Presentación de los Proyectos de Reparcelación Urbanización en el plazo de seis meses (6) desde la constitución de la Junta.

b4) La urbanización deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. En caso de realizarse por fases, la primera fase estará realizada en el plazo máximo de dos años desde 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-56 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 10% de aprovechamiento.

b) Los costes de urbanización totales del área UE-56 serán repartidos entre los propietarios pertenecientes a la misma y aquellos que tengan derecho a los excesos de aprovechamiento una vez deducido el 10% que según Ley corresponde a la administración actuante, 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 que obligatoriamente deberán constituir salvo que se incorporen a Entidad de Conservación ya existente, realizando las acciones necesarias para la incorporación a la misma de la conservación de las obras de urbanización 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 GUADAÍRA tanto los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en la Unidad 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 la Unidad de Ejecución 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 de Urbanización desarrollará íntegramente la zona afectada por la Unidad de Ejecución, recogiendo 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 o por los propietarios mayoritarios o entidades promotoras de los mismos teniendo la consideración de aportaciones a cuenta de sus obligaciones, 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 proyecto de Urbanización será único para todo el ámbito de la Unidad de Ejecución pudiendo acometer la ejecución de la urbanización por fases en cuyo caso para la recepción parcial de las mismas de forma independiente se deberá cumplir que las fases a recepcionar tengan autonomía funcional y se estará en lo dispuesto en el art. 154 apdo 7 de la LOUA.
4. 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 que se realice 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 cumplir con las normas establecidas por la gerencia municipal de servicios urbanos del Exmo ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, y demás legislación que le sea de obligado cumplimiento.

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.

La superficie ocupable queda recogida en el plano nº 7.2, “Alineaciones y Rasantes”, en la que se indica como zona de movimiento de la edificación.

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-XI-03, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, (B.O.E. 31-XII-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 más 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.

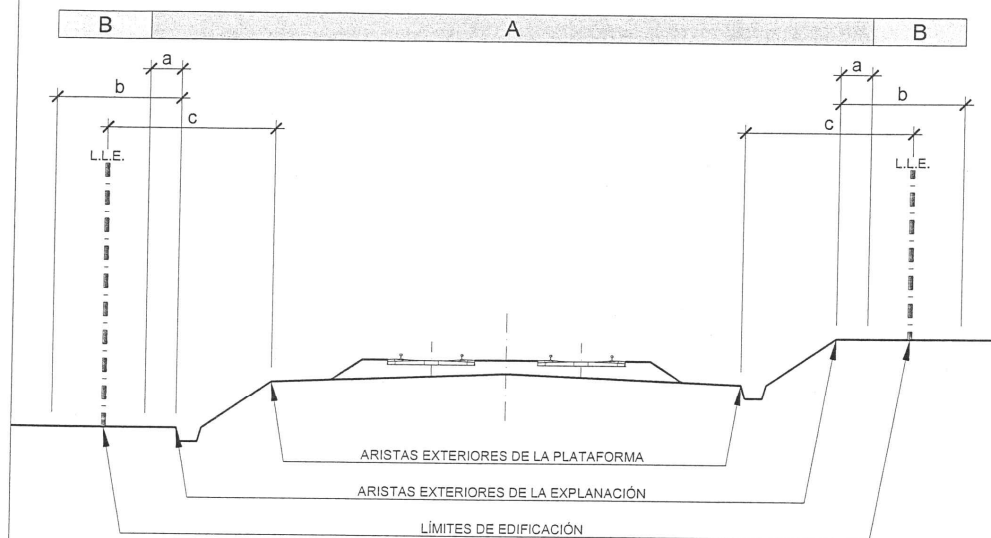
Se acompaña a título de aclaración el siguiente cuadro, estableciendo en el presente PERI que el limite de edificación es coincidente con el limite de la de zona de dominio público, siempre cuando sea efectiva la aprobación del presente PERI, por parte de la Administración actuante con el informe favorable 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.



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)



<p>A</p> <p>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO</p> <p>* SUELO URBANO CONSOLIDADO a = 5 mts * RESTO DE SUELOS a = 8 mts</p>	<p>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 ojo de la misma, desde la arista exterior de la explanación.</p>
<p>B</p> <p>ZONA DE PROTECCIÓN</p> <p>* SUELO URBANO CONSOLIDADO b = 8 mts * RESTO DE SUELOS b = 70 mts</p>	<p>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.</p>
<p>L.L.E. (LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN)</p> <p>* SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA APROBADA O EN TRAMITACIÓN c = 20 mts * RESTO DE SUELOS c = 50 mts</p>	<p>Se sitúa a "c metros" de la arista exterior más próxima de la plataforma medidos horizontalmente</p>

Mayo 2006

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 10/001824 - T002
VISADO
 02 JULIO 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente



2.- OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES

- Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la 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.
- En caso de ser solicitado por ADIF, Ayuntamiento o Cias suministradoras, o por interés de delimitar la zona de servidumbre reservada en la manzana nº 3, será autorizable la realización de vallado de la misma, en las condiciones que ADIF establezca manteniendo los accesos a dicha zona desde la parcelas a las que pertenece con las necesarias puertas de acceso para facilitar el mantenimiento y conservación tanto por parte de la propiedad como de las Compañías sobre las que recaiga el mantenimiento de las instalaciones.

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 se establece como uso el Industrial y cuyas condiciones quedan definidas en:

- * Ordenanza nº 1. - Industrial

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1. INDUSTRIA

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 uso característico el uso industrial.

2. Tipología:

- a. La tipología para Industrial Grado 1 los edificios pueden presentar las tipologías de edificación Alineada a Vial o Edificación entre Medianeras, conformando Manzana Compacta, salvo actuaciones en parcelas de dimensión asimilable a Industrial Grado 2 en cuyo caso pueden presentarse en las tipologías de Edificación Exenta, Adosada y edificación de Tipología Específica.
- b. La tipología para Industrial Grado 2 los edificios pueden presentarse en las tipologías de Edificación Exenta, Adosada y edificación de Tipología Específica

SECCIÓN 2. 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 de zonificación como industria Grado 1 e industria Grado 2.

Para el uso Industrial Grado1 en función de la edificabilidad se distingue un tipo:
Industrial Grado 1.

Para el uso Industrial Grado2 en función de la edificabilidad se distinguen dos tipos:
Industrial Grado 2.a.
Industrial Grado 2.b.

Artículo 15. Uso característico

El uso característico es el de Actividades Económicas, con usos pormenorizados de Industrial, Servicios de Logística y Almacenamiento y Servicios Avanzados en todas sus categorías, no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano, y con las únicas limitaciones que se deriven de la legislación protectora en materia ambiental y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidos en estas Normas o en cualquiera otra disposición Municipal, Autonómica o Estatal

Artículo 16. Usos compatibles

Son usos compatibles lo que se señalan a continuación:

1. Del uso global Industrial se admiten también del uso pormenorizado de Servicios Terciarios, las siguientes categorías:
 - a. Comercial, en las categorías de pequeño y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
 - b. Hotelero. En edificio exclusivo.
 - c. Oficinas.
 - d. Recreativo. En edificio exclusivo.
2. Industrial Grado 1:
 - a) Productivo:
 - Oficinas
 - Comercio en categoría I
 - b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados.
3. Industria Grado 2
 - a) Productivo
 - Comercio en categorías I, II, y III del tipo no alimentario
 - Oficinas
 - b) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de 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 Grad0 1: doscientos (200) metros
 - . Industrial Grado 2: dos mil cuatrocientos (2.400) metros cuadrados.

- c) La forma de la parcela permitirá inscribir:
 - Industrial Grado 1: un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal dentro de la zona edificable de la parcela.

 - Industrial Grado 2: 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:
 - 1.1. No se establece retranqueo, salvo los establecidos para las distintas manzanas en el plano de alineaciones que tienen la consideración de mínimos.
 - 1.2. En este sentido y para evitar la aparición de medianeras vistas, en caso de actuaciones individuales sobre parcelas segregadas, deben fijarse como obligatorias la línea de edificación respecto a las alineaciones exteriores. Si bien, en actuaciones conjuntas sobre manzanas completas, podrían establecerse nuevo retranqueo que será como mínimo el establecido en el plano de alineaciones o en caso de no indicarse, de tres (3) metros.
- 2. En el tipo industrial Grado 2 se establece los retranqueos establecidos para las distintas manzanas en el plano de alineaciones que tienen la consideración de mínimos.
- 3. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres. Será también autorizable la situación de rampas de acceso, en dicho espacio, para el acceso a sótanos y/o semisótanos.

Artículo 19. Separación a linderos

- 1. En industria Grado 1 no se establece retranqueo, salvo los indicados en la documentación gráfica del plano de alineaciones. En caso de agrupación de parcelas no

se estará obligado a retranqueo. El retranqueo con suelo no urbanizable será como mínimo de tres (3) metros.

2. En industrial Grado 2 se establece el retranqueo mínimo indicado en la documentación gráfica del plano de alineaciones. Y en caso de nueva parcelación el retranqueo mínimo será de tres con cuarenta (3,40) metros.

Artículo 20. Ocupación de la parcela

Sobre rasante:

Industrial Grado 1:

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. La resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.
2. 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. Se admite la ocupación en cualquier parte de la parcela de las rampas necesarias para acceso a las construcciones bajo rasante en su caso.

Artículo 21. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. Calculo de la edificabilidad: Para el cálculo de la edificabilidad se procederá a multiplicar la superficie neta de la parcela por el coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela para cada tipo, y que se establece en metros cuadrados construido por cada metro cuadrado de parcela, siendo el valor del coeficiente de edificabilidad neta máxima los siguientes valores

a. Industrial Grado	1,20 m ² /m ² s
b. Industrial Grado 2.a	0,66 m ² /m ² s
c. Industrial Grado 2.b	0,75295272 m ² /m ² s

2. A efecto de cómputo de edificabilidad las plazas de aparcamiento obligatorias que se sitúen sobre rasante no computarán, estableciéndose un ratio de 20 m²/plaza a efecto de su cuantificación.
3. Las zonas de aparcamiento bajo rasante no computaran a efectos de edificabilidad.
4. Calculo del aprovechamiento: Para el cálculo del aprovechamiento en unidades de aprovechamiento (u.a.) se procederá a multiplicar la Edificabilidad resultante de la aplicación del punto anterior, por los coeficientes de ponderación que se indican a continuación:
 - a. Industrial Grado 1 1,2442928 ua/m²t
 - b. Industrial Grado 2 0,9534080 ua/m²t

Artículo 22. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece con carácter general en tres (baja+2)
 2. La altura máxima en metros se tomará hasta la línea de arranque de la estructura de arranque de cubierta ligera, o de la parte inferior del último forjado y se establece para con carácter general en Quince metros (15 m)
- 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 dos metros con sesenta centímetros (2,60), salvo en la situación de techos bajo cubierta inclinada que se permitirá una altura mínima libre de 2,40 m en una superficie máxima del 20% de la planta.
 5. La altura mínima de paso por causa de elementos estructurales, o de instalaciones no será inferior a 2,40 m.

Artículos 23. Tolerancias

Cuando se trate de ampliaciones de las fábricas existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes a procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, manteniendo las demás condiciones sobre el total de las parcelas agregadas o existentes.

Artículo 24. Patios y cubiertas.

1. Se permiten todos los tipos de patios de los definidos en el al efecto en las condiciones generales de la edificación en el Título VIII de las NNSS del PGOU vigente.
2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45^o) de pendiente. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

Artículo 25. Dotación de aparcamiento

Se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada ciento ochenta (180) 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 26. Cerramiento de parcelas

* Será de aplicación las determinaciones del planeamiento vigente 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 público. Las propuestas tendrán que ser informadas favorablemente por los servicios técnicos municipales.

Artículo 27. Condiciones estéticas

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas y en su defecto en las establecidas en el PGOU vigente.
2. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
3. Las vallas de los parcelas serán de elementos de hasta un metro (1 metro de altura que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos (con una relación hueco/opaco de 0,20) estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos con cuarenta (2,40) metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos de hasta dos con cuarenta (2,40) metros de altura prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.
4. El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleada para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria. Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de un árbol cada cien (100) metros cuadradas de parcela libre de edificación.
5. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.
6. Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela de edificación.

Artículo 28. Condiciones de los mini-polígonos industriales

1. Se admite la ejecución de mini-polígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios cumpliéndose los siguientes requisitos:
 - a. No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie superior a veinte mil (27.000) metros cuadrados.
 - b. Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para la Sub-zona de Ordenanza de aplicación, considerando el conjunto como una unidad o efectos de separación de linderos.
 - c. El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.
 - d. El espacio libre común se escriturará en pro-indiviso.
 - e. No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan en la Ordenanza de aplicación.
 - f. Deberá resolverse el acceso a cada una de las instalaciones, y la carga y descarga de material dentro de la parcela. Si se dispusiera viario interior privado de servicio, la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros, no admitiéndose fondos de saco. En todo caso, la sección del viario no será inferior a catorce metros y medio (14,50), en vías de doble sentido, y a doce (12) metros, en vías de sentida único. Su ejecución se ajustará a las condiciones determinadas por las Normas de Urbanización del presente Plan General Municipal.
 - g. La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.
2. En todo caso, para la ejecución de un mini-polígono será necesaria la realización de un Proyecto Unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos de actividades económicas, o cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases y cuando se prevean viarios interiores, será necesario, asimismo, la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.

Alcalá de Guadaíra, junio de 2012


EL ARQUITECTO



DOCUMENTO III:

1. PLAN DE ETAPAS
2. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
3. COMPROMISOS Y GARANTÍAS

1.- PLAN DE ETAPAS

Se redacta el presente documento en cumplimiento de los requisitos instrumentales exigidos en el Art. 72 apartado 4 del Reglamento de Planeamiento.

1.1. Definición de las etapas.

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 mantiene una única Unidad de Ejecución la cual para su desarrollo se podrá proceder a su urbanización por fases.

1.1.1. Creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación.

La creación de suelo apto para el uso industrial, sobre el que se puedan realizar las actuaciones edificatorias, de implantación de instalaciones y/o uso para el fin industrial previsto estará condicionado a la realización de las obras de urbanización en las que se recogerán la realización de todas las infraestructuras necesarias para que el suelo adquiera la condición de solar en las condiciones establecidas en la legislación vigente.

1.1.2. Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización se realizarán por lo tanto coincidentes con el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Plan Especial, y su duración será de cuatro años a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las obras de urbanización se podrán realizar por fases en cuyo caso para la recepción parcial de las mismas de forma independiente se deberá cumplir que las fases a recepcionar tengan autonomía funcional y se estará en lo dispuesto en el art. 154 apdo 7 de la LOUA

La recepción de la urbanización por parte de la administración actuante podrá ser parcial, estableciendo la correspondiente Junta de Compensación los mecanismos necesarios que garanticen la conservación de las obras de urbanización hasta su total ejecución. Para la conservación de la urbanización afectada por el ámbito de la Unidad de ejecución nº 56, se constituirá en entidad de conservación o se integrara en algunas de las Entidades de Conservación de los sectores colindantes, estableciendo los mecanismos legales y de gestión que corresponda para la integración en las mismas.

1.1.3. Plazos de tramitación del planeamiento y la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

A partir de la finalización y presentación de éste documento los plazos de TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EDIFICACIÓN máximos estimados son:

TRAMITACIÓN	PLAZO CONDICIONANTE	
Plazos de Gestión		
D) Presentación de Estatutos y Bases (en su caso)	6 meses	A partir de aprobación del P.E.R.I.
E) Constitución de la Junta de Compensación	2 meses	Desde la aprobación de las Bases y Estatutos.
F) Presentación de Proyectos de Reparcelación	6 meses	A partir de la constitución de la Junta correspondiente, o de la aprobación de actuación como propietarios 100% por parte de la administración

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

G) Presentación de Proyecto de Urbanización	6 meses	A partir de la constitución de la Junta correspondiente, o de la aprobación de actuación como propietarios 100% por parte de la administración
H) Ejecución de obras de urbanización	48 meses	A partir de aprobación definitiva del proyecto de urbanización. En caso de efectuarse por fases, la primera fase deberá estar concluida dentro de los primeros 24 meses.
I) Ejecución de obras de edificación	48 meses	Desde la concesión de la licencia de obras

Para la ejecución de obras de edificación:

I) El plazo de solicitud de licencias de Obra Nueva dadas las características de la zona se establece en un máximo de 4 años desde la recepción de la urbanización.

Dadas las características industriales del ámbito el uso industrial de los suelos, como son almacenamiento, acopios, actividades que no necesiten edificaciones, etc, no será necesaria la solicitud de obras, si para la actividad que se ejerce no es necesario construcciones fijas.

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.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

2.1. Consideraciones generales.

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación considerando los costes totales y unitarios, comprobando que durante el desarrollo del Plan se mantienen análogos a otras actuaciones similares y que, en consecuencia, resultan competitivos con actuaciones en áreas 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 apto para ser urbanizado en suelo urbano. Estos costes de transformación han de incrementarse al valor que posee el suelo (valor inicial), para obtener el valor definitivo del suelo urbanizado, es decir, gastos de planeamiento, incluyendo en estos los costos de redacción y aprobación del Plan Especial, y los costes de transformación de este suelo 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.

2.2. Costes de urbanización.

En las tablas anexas se indican los costes totales y desglosados por las unidades de ejecución previstas.

Costes de desarrollo UE-56 "FUNDICION ANDALUZA"

Costes de Urbanización

1 Urbanización Interior

Capítulos		
1.1	Demolición y trabajos previos	88.920,78 €
1.2	Explanaciones y movimiento de tierras	95.251,40 €
1.3	Pavimentación	217.383,56 €
1.4	Alcantarillado	166.738,64 €
1.5	Abastecimiento	67.299,30 €
1.6	Gas	- €
1.7	Media tensión	37.009,75 €
1.8	Centros transformación	41.684,66 €
1.9	Baja tensión	41.684,66 €
1.10	Señalización	13.927,35 €
1.11	Jardinería y red de riego	17.141,35 €
1.12	Alumbrado publico	64.864,45 €
1.13	Red de comunicaciones	33.016,59 €
1.14	Seguridad y salud	9.739,41 €
1.15	Varios	31.458,28 €
1.16	Costes Infraestructuras exteriores y otros	47.820,49 €
total p.e.m. Obras Interiores		
	BI + GG (Contrata)	19,00%
Total costes Urbanización Interior (Presupuesto Contrata)		



2 Infraestructuras externas

Redes M. Tension Nuevas y desvios 62.000,00 €

Total costes Infraestructuras externas (Presupuesto Contrata) 62.000,00 €

Costes varios

3 Proyectos

Proyecto Obra Civil y seg y salud 44.690,00 €

Proyecto Electrico (industria) 10.290,00 €

Proyecto Seguridad y salud 7.630,00 €

Total costes Proyectos 62.610,00 €

4 Dirección de Obras

D. Obra Obra Civil 42.800,00 €

D. Obra Electricidad(industria) 4.452,00 €

Seguimiento Seg y Salud 11.550,00 €

Total costes Dirección de Obras 58.802,00 €

5 Tasas, varios

Control calidad Ayto 1,25% 1.158.989,40 € 14.487,37 €

Tasas varias 15.000,00 €

Total costes Tasas, varios 29.487,37 €

6 Reparcelación y Gestión

PERI 28.000,00 €

Bases y Estatutos 5.000,00 €

Pry Reparcelación 14.000,00 €

Costos Registro 10.000,00 €

Gastos Notariales y varios 20.000,00 €

Gestión 8% s/ 1.371.888,77 € 109.751,10 €

Total costes Reparcelación y Gestión 158.751,10 €

Total costes desarrollo

Sub-estación Palillos (participación) 12,50 € 50.154,15 m2t 626.926,91 €

Total costes desarrollo incluido Sub-Estación 2.157.566,78 €



Coste estimado suelo bruto	75.888,79 m2	54,71 €	4.151.875,70 €
TOTAL INCLUIDO SUELO			6.309.442,48 €
Repercusión sobre u.a. subjetiva (sin suelo)	45.138,74 u.a.		47,80 €
Repercusión sobre u.a. subjetiva (con suelo)	45.138,74 u.a.		139,78 €
Repercusión costes sobre u.a subjetiva (incluido exceso)	45.138,74 ua		139,78 €
Repercusión costes sobre u.a objetiva	50.154,15 ua		125,80 €
Repercusión costes sobre m2 techo	50.154,15 m2t		125,80 €
Repercusión media sobre suelo neto	64.196,72 m2		98,28 €

Los costes finales incluido un coste de suelo de 54,71 €, implican un valor medio de coste de suelo ya urbanizado de 98,28 € /m², valor dentro de los parámetros económicos que permiten el desarrollo del sector.

Tabla resumen de repercusión costes por m² techo y m² suelo neto:

Dadas las características del entorno y la situación del suelo industrial Grado 2, se ha adoptado un coeficiente corrector de situación que permite la justa equidistribución entre los dos tipos de suelo.

En la tabla anexa se recoge la incidencia de los coeficientes aplicados en la valoración económica de los costes del suelo industrial Grado 1 e Industrial Grado 2, estimados en el presente documento:

Usos y tipologías	Manzana	Suelo neto m2	Edificabilidad m2t	Unidades de aprovechamiento u.a.	Coste ua subj incluido suelo 139,78 €	Coste suelo neto
Ind G1	M1.1, M2.1, M2.2	6.694,48	8.033,38	9.995,87	1.397.211,79 €	208,71 €
Ind G2	M1.2, M1.3, M3.1 y M3.2	57.502,24	42.120,77	40.158,28	5.613.279,86 €	97,62 €
TOTAL		64.196,72	50.154,15	50.154,15	7.010.491,65 €	109,20 €

2.3. Viabilidad de la Actuación y Financiación prevista.-

Una superficie neta de parcelas lucrativas de 64.196,72 m² para equilibrar 7.010.491,65 € (incluida la valoración de la repercusión del aprovechamiento para la administración actuante) de costes totales supone un coste medio de 109,20 €/m² de suelo de parcela neta, valoración de costos dentro de mercado, lo que permite la viabilidad de la actuación.

La financiación se realizara mediante recursos propios y en su caso estando estos garantizados en base a los valores de tasación del suelo que permite recurrir la financiación externa en caso de necesidad.

3.- COMPROMISOS Y GARANTÍAS

3.1.- Compromisos.

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

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 a la Entidad de Conservación que deberá constituirse o Entidad de Conservación de zona industrial colindante a la que se incorpore de acuerdo con la misma y Visto Bueno del Ayuntamiento, y 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.

3.2.- Expresión de la garantía.

Que para el cumplimiento de los compromisos anteriores los promotores, aportarán con carácter previo a la aprobación definitiva del P.E.R.I. los avales y/o garantías por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización., estimados en apartado "2.2. Costes de Urbanización" en 1.530.639,87€, correspondiendo al 6% la cantidad de 91.838,39€.

3.3.- Medios económicos.

Los promotores del presente P.E.R.I. lo constituyen empresas cuya actividad empresarial está 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, 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.

Alcalá de Guadaíra, junio de 2012


EL ARQUITECTO



ANEXOS

0. 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 por asimilación a la figura de Plan Especial de Reforma Interior que desarrolla el presente documento relativo 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 fundamentalmente en la ctra Torreblanca- Mairena del Alcor, y en la trama urbana ya ejecutada del sector SUNP-i2, “La Zahorra”.

El Plan tiene como objetivo la reordenación de la zona industrial afectada por la Unidad de Ejecución nº 56, 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 infratutilizado en un momento de demanda de suelo industrial, lo que justifica la actuación.

Se preparan así los terrenos que colmataran el espacio vacío residual generado por la disposición de los actuales edificios industriales existentes, creándose una adecuada trama urbana que potencia la actividad económica y de servicio adecuado a las empresas ya instaladas y futuras.

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. y las previsiones del futuro PGOU actualmente en aprobación inicial cumpliéndose los objetivos de ambos.

2 Relación de propietarios afectados.

CUADRO DE PROPIEDADES

Titular	Superficie	
	m ²	%
AERONÁUTICA DEL SUR S.A.	14.440,00	19,02784%
COMPAÑÍA AGRÍCOLA DE GUADAIRA S.A.	29.946,80	39,46143%
FUNDICIÓN ANDALUZA DE METALES S.A.	31.501,99	41,51073%
TOTAL	75.888,79	100,00000%

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.
- Entrega del suelo o en su caso monetarización del 10% de aprovechamiento lucrativo que corresponde a la administración actuante.
- 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.
- Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en 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 que se constituya o a la que se incorporen en su caso.
- 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, 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/o 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 está 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 zona de viarios resultantes de la aplicación de las condiciones de desarrollo del sector.

Alcalá de Guadaíra, junio de 2012



EL ARQUITECTO

ANEXO.- FICHA URBANÍSTICA

Datos resumen de la Unidad de Ejecución UE-56 "Fundición Andaluza"

TABLA EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN EL AMBITO UE-56							
Usos y tipologías	Manzana	Sub-Manzana	Suelo neto m2	Coef. Edificabilidad m2t/m2s	Edificabilidad m2t	coef homog adoptados ua/m2t	Unidades de aprovechamiento u.a.
Ind G1	1	1	1.379,75	1,20000000	1.655,70	1,2442928	2.060,18
Ind G2.a	1	2	12.648,30	0,66000000	8.347,88	0,9534080	7.958,93
Ind G2.b	1	3	7.559,91	0,75295272	5.692,25	0,9534080	5.427,04
Ind G1	2	1	4.519,70	1,20000000	5.423,64	1,2442928	6.748,60
Ind G1	2	2	795,03	1,20000000	954,04	1,2442928	1.187,10
Ind G2.b	3	1	27.854,23	0,75295272	20.972,92	0,9534080	19.995,75
Ind G2.b	3	2	9.439,80	0,75295272	7.107,72	0,9534080	6.776,56
Sub-Total			64.196,72		50.154,15		50.154,15
Viario			11.639,42				
C.T.1.			20,25				
C.T.2.			32,40				
Sub-total			11.692,07				
TOTAL sector			75.888,79		50.154,15		50.154,15

área de reparto nº 3 Aprovechamiento tipo: 0,609102 Ua/m2 s bruto

% Aprovechamiento lucrativo privado	90%
Aprovechamiento Objetivo (u.a.)	50.154,15 u.a.
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.) (privado)	41.601,61 u.a.
Aprovechamiento para la administración	8.552,54
Aprovechamiento 10% c. obligatoria del sector	5.015,42 u.a.
Aprovechamiento exceso/defecto	3.537,13 u.a.

ANEXO.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

Las superficies afectadas por el PERI Forman parte de las fincas registrales que se relacionan en el cuadro adjunto:

Parcela	Titular	Finca Registral	Superficie s/Registro	Superficie real	
Nº		Nº	m ²	m ²	%
1	FUNDICIÓN ANDALUZA DE METALES S.A.	3.030-duplido	21.130,00	23.522,63	30,99619%
2	AERONÁUTICA DEL SUR S.A.	29.824	14.440,00	14.440,00	19,02784%
3	COMPAÑÍA AGRÍCOLA DE GUADAIRA S.A.	4.063	17.835,00	19.372,96	25,52859%
4	COMPAÑÍA AGRÍCOLA DE GUADAIRA S.A.	4.064	9.915,00	10.573,46	13,93284%
5	FUNDICIÓN ANDALUZA DE METALES S.A.	30.956	7.920,00	7.979,36	10,51454%
TOTAL SUPERFICIE m²			71.240,00	75.888,79	100,00000%

DATOS DEL PROPIETARIO.

FUNDICION ANDALUZA DE METALES S.A.

C.I.F. A-41.072.638

Domicilio a efecto de notificaciones:
 en Ctra. Torreblanca_Mairena Km.2,800
 Alcalá de Guadaíra (SEVILLA)

COMPAÑÍA AGRICOLA DE GUADAIRA S.A.

C.I.F. A-41.157.322

Domicilio a efecto de notificaciones:
 en Ctra. Torreblanca_Mairena Km.2,800
 Alcalá de Guadaíra (SEVILLA)

AERONAUTICA DEL SUR S.A.

C.I.F. A-41.743.154

Domicilio a efecto de notificaciones:
 en Ctra. Torreblanca_Mairena Km.2,800
 Alcalá de Guadaíra (SEVILLA)



CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN DEL SECTOR UE-56 "FUNDICIÓN ANDALUZA"

Calculo Coeficiente homogenización aplicados en el PERI del sector correspondiente a la UE-56 "Fundición Andaluza"

Utilizando la normativa catastral como metodología general tenemos:
A partir de los costes de suelo y edificación aplicando $Vv=1,4 (Vs+Vc)$ FI

Donde

Vv . Valor de venta del inmueble

Vc Valor de la construcción

Vs: Valor del suelo

FI : Factor localización (evalua las características constructivas y socioeconómicas locales (refleja los beneficios del promotor y evoluciones del mercado))

FI: adoptado: 0,98

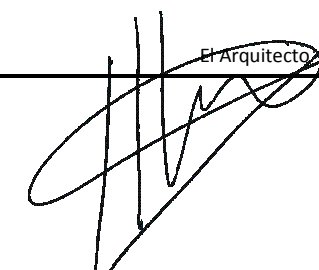
FI * 1,4 : 1,37 valor que refleja la componente de Gastos financieros, Beneficios, etc, que se consideran en el presente caso de industrial grado 1 y 2, como similares

Usos	Vc			Coef. homogenización				ua	Vs Valor Coste del suelo patrimonializable	Vs+Vc	Vv		1,4 * FI (*)
	Distribución estimada de usos	m2t	coste construcción m2	inversión en construcción	coeficiente de Uso y Tipología	Coeficiente de Ponderación	Total Coef Homogenización adoptado				Valor de mercado por m2techo	Total valor venta	
Industrial	Industrial Grado 1	8.033,38	210,60	1.691.828,99 €	0,7500	1,659057	1,2442928	9.995,87	1.979.382,56 €	3.671.211,54 €	625,00 €	5.020.860,00 €	1,37
	Industrial Grado 2	42.120,77	191,43	8.063.179,79 €	1,0000	0,953408	0,9534080	40.158,28	7.952.143,20 €	16.015.322,99 €	520,00 €	21.902.802,55 €	1,37
Total Industrial		50.154,15		9.755.008,78 €				50.154,15	9.931.525,76 €	19.686.534,54 €		26.923.662,55 €	1,37
		50.154,15											

Valor venta suelo neto	9.931.524,78 €
Valor ua	198,02 €

Valor del suelo neto urbanizado	m2 suelo neto	ua	valor m2 suelo	valor suelo
Industrial Grado 1	6.694,48	9.995,87	295,67	1.979.382,18 €
Industrial Grado 2	57.502,24	40.158,28	138,29	7.952.142,61 €
TOTAL	64.196,72	50.154,15	154,70	9.931.524,78 €

(*) Los coeficientes de homogenización adoptados, a partir del valor de venta de mercado, del coste de desarrollo del suelo, y del valor de la construcción, nos dan para los distintos usos el mismo valor de FI*1,4 = 1,37 , lo que implica que los rendimientos económicos quedan compensados.


El Arquitecto

Justificación valores adoptados ANEXO III

Costo nave industrial grado 1			
Construcción	8.033,38 m2t	180,00 € /m2t	1.446.007,68 €
Urb interior	0,00 m2s	40,00 € /m2	- €
Costes varios	17,00%		245.821,31 €
		210,60 € /m2t	1.691.828,99 €
Suelo	6.694,48 m2s	295,67 € /m2s	1.979.382,18 €
b =	0,27		
VM=	5.029.056,39		
Valor por m2t	VM=	626,02	Se adopta 625,00 €

Costo nave industrial grado 2			
Construcción	42.120,77 m2t	175,00 € /m2t	7.371.135,47 €
Urb interior	15.381,47 m2s	45,00 € /m2	692.165,96 €
Costes varios	17,00%		1.370.761,24 €
		191,43 € /m2t	8.063.301,44 €
Suelo	57.502,24 m2s	138,29 € /m2s	7.952.142,61 €
b =	0,27		
VM=	21.938.964,44		
Valor por m2t	VM=	520,86	Se adopta 520,00 €

CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 ACCESIBILIDAD

FICHA 1

**Redacción de instrumentos de planeamiento y de ordenación urbanística
Proyectos de urbanización
Actuaciones de infraestructura y urbanización , de titularidad pública o privada
Actuaciones en el mobiliario urbano , de titularidad pública o privada**

NORMA PROYECTO

NORMAS GENERALES (Sección 1ª)

ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES (Sección 2ª)

CONDICIONES GENERALES (Art. 15)

-Ancho mínimo (Garantizando paso, cruces, giros y cambios de dirección)	≥ 1,50 m	≥ 2m
-Altura mínima libre de obstáculos	≥ 2,20 m	No Procede
-De existir elementos puntuales ancho libre mínimo	≥ 0,90 m	No Procede
-Pendientes longitudinales: - en tramos < 3 m., pendiente - en tramos < 6 m., pendiente - en tramos ≥ 6 m., pendiente	≤ 10% ≤ 8% ≤ 6%	No Procede 5.95%
-Pendiente transversal	≤ 2%	No Procede
-Altura de bordillos (Debe ser rebajado en pasos peatonales mediante vados)	≤ 12 cm	No Procede

VADOS PARA PASO PEATONES (Art. 16)

-Próximos a cruces de calles o vías de circulación	Si / No cumple	SI
-Pendiente longitudinal	≤ 8%	8%
-Pendiente transversal	≤ 2%	2%
-Anchura del vado	≥ 1,80 m	1,80
-Ausencia de cualquier elemento de equipamiento en el contacto con la zona peatonal que reduzca el paso (bolardos o análogos)	Si / No cumple	No Procede
-Rebaje enrasado a nivel de la calzada	Si / No cumple	CUMPLE
-Textura del pavimento de vado diferente al de la acera, mediante botones normalizado u otro que cumpla normativa sectorial	Si / No cumple	CUMPLE

VADOS PARA PASO VEHÍCULOS (Art. 16)

Diseño	-El itinerario peatonal será prioritario, y no se verá afectado por cambios de pendientes derivados del paso de vehículos	Si / No cumple	No Procede
	Cuando no sea viable:		
	-Pendiente longitudinal: - en tramos < 3 m, pendiente - en tramos ≥ 3m, pendiente	= 8% = 6%	No Procede
	-Pendiente transversal (el mínimo será 1% para garantizar la evacuación de aguas)	≤ 2%	No Procede
	-Ausencia de franjas señalizadoras para evitar que se confundan con vados para pasos peatonales	Si / No cumple	No Procede
	-Las salidas de emergencia de establecimientos públicos se señalizan visual y acústicamente en el recorrido peatonal	Si / No cumple	No Procede

PASOS PEATONALES (Art. 17)

	-El paso de peatones sobre la calzada se iguala a la cota de la acera o el desnivel se salvará con un vado de paso de peatones	Si / No cumple	No Procede
	-Señalizado con pintura antideslizante en la calzada y señalización vertical para vehículos, con visibilidad suficiente.	Si / No cumple	No Procede
Características de las isletas	-Situadas al nivel de la calzada y de anchura igual al vado	Si / No cumple	No Procede

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 10/001824 T02
VISADO
 02 JULIO 2012
 PAG 0069/0121
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

	-Misma textura y color que adaptación de la acera		
	-Si hay parada intermedia entre las dos aceras, las dimensiones mínimas: (Ancho, Largo)	A ≥ 1,80 m L ≥ 1,20 m.	No Procede
	-Los pasos se señalizan en la acera con franja , desde el centro del paso de peatones hasta la línea de fachada (A= ancho) -Si no existe línea de fachada la franja será (L = longitud)	A =1,20 m. L = 4 m.	No Procede
CARRILES PARA BICICLETAS (cuando discurren en unión a Itinerarios peatonales) (Art. 18)			
	-El pavimento se diferencia en textura y color	Si / No cumple	No Procede
	-Tendrán pasos de peatones coincidentes con los pasos de peatones de viales y paradas de bus, y señalizados en acera igual que los pasos de peatones de viales.	Si / No cumple	No Procede
	-Si es paralelo al itinerario peatonal discurrirá próximo al bordillo de la calzada y el peatonal próximo a la línea de fachada.	Si / No cumple	No Procede
	-Los pasos de peatones y sus vados en cruce de calzadas no serán compartidos con el paso de bicicletas	Si / No cumple	No Procede
PUENTES, PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS (Art. 19 y 20)			
	-Se complementan por rampas, ascensores o tapices rodantes, cuando existan escaleras	Si / No cumple	No Procede
	-Conectados con un itinerario accesible	Si / No cumple	No Procede
	-Anchura mínima libre de obstáculos en tramos horizontales	≥ 1,60 m	No Procede
	-Pendiente longitudinal	≤ 8%	No Procede
	-Pendiente transversal	≤ 2%	No Procede
	-Al inicio y final se coloca franja señalizadora con el ancho del itinerario peatonal	≥ 0,60 m	No Procede
Puentes y pasarelas:	-Tendrán protección lateral a ambos lados con barandillas o antepechos, provistas de pasamanos o barandillas continuos en todo el recorrido	Si / No cumple	No Procede
Pasos subterráneos:	-Su iluminación será permanente y uniforme con un mínimo de	200 lux	No Procede
ACCESO A DISTINTOS NIVELES (Art. 21)			
	-Cualquier desnivel en un itinerario peatonal, se salvará con rampa, ascensor o tapiz rodante	Si / No cumple	No Procede
RAMPAS (Art. 22)			
	-Directriz recta o curva con radio mínimo de 50m, medido a 1/3 del ancho de la rampa desde el interior.	Si / No cumple	No Procede
	-Anchura mínima libre ≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	No Procede
	-Pavimento antideslizante, en seco y mojado	Si / No cumple	No Procede
	-Pendientes longitudinales: - en tramos < 3 m., pendiente - en tramos < 6 m., pendiente - en tramos ≥ 6 m., pendiente	≤ 10% ≤ 8% ≤ 6%	No Procede
	-Longitud máxima del tramo en proyección horizontal sin descansillo	≤ 9 m.	No Procede
	-Las mesetas tendrán la anchura min. de la rampa y longitud libre de obstáculos	≥ 1,50 m.	No Procede
	En cambios de dirección entre dos tramos, la anchura de la rampa no se reducirá a lo largo de la meseta.	Si / No cumple	No Procede
	Las rampas y sus zonas de embarque y desembarque están libres de obstáculos. No hay puertas ni pasillos inferiores a 1,20 m a menos de 1,50 m de arranque de un tramo	Si / No cumple	No Procede
	-Pendiente transversal	≤ 2%	No Procede
	-Mesetas de embarque y desembarque señalizadas con franja de diferente textura y color, con ancho de la meseta y fondo de	≥ 0,60 m	No Procede
	-Pasamanos a ambos lados, continuos en su recorrido prolongando al inicio y al final del mismo y colocados a dos alturas	0,65-0,75 m 0,90-1,10 m	Procede

-La dimensión mayor del sólido capaz que define la sección del pasamanos tendrá será, está comprendida en el intervalo	45 y 50 mm	No Procede
-Separación del pasamanos del paramento (sin que la sujeción del mismo interrumpa el paso continuo de la mano)	≥40 mm	No Procede
-Pasamanos intermedio si la anchura de la rampa -Separación entre pasamanos intermedios	> 4,80 m ≤ 4,80 m	No Procede
- Salvo que la diferencia de cotas sea menor a 15 cm, las rampas que no estén cerradas por muros, tendrán barandillas o antepechos que no serán escalables, (No hay puntos de apoyo en la altura comprendida entre 20 y 70 cm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de la rampa, y no hay aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10cm de diámetro)	Si / No cumple	No Procede
- Las barandillas o antepechos medida desde el pavimento hasta el remate superior de los pasamanos estará comprendida entre...	90 y 110 cm	No Procede
-No se admite la colocación de elementos sueltos sobre el pavimento que puedan deslizarse	Si / No cumple	No Procede
ESCALERAS (Art. 23)		
-Directriz recta o curva con radio mínimo de 50 m, medido a 1/3 del ancho de la escalera desde el interior.	Si / No cumple	No Procede
-Libre de obstáculos en su recorrido	Si / No cumple	No Procede
-Mesetas de embarque y desembarque con anchura igual a los peldaños y longitud...	≥ 1,50 m	No Procede
-Anchura mínima libre de los peldaños	1,20 m	No Procede
-Mesetas de embarque y desembarque señalizadas con franja de diferente textura y color, con ancho de la meseta y fondo	≥ 0,60 m	No Procede
-Nº de peldaños seguidos sin mesetas o descansillos	≤10	No Procede
-Anchura libre de los peldaños -Dimensiones de huellas -Contrahuellas, iguales en un mismo tramo, y de dimensiones	≥ 1,20 m ≥ 0,30 m ≤ 0,16 m	No Procede
-Escaleras sin tabicas y carecerán de bocel	Si / No cumple	No Procede
-Si existen mesetas partidas o con ángulo se podrá inscribir circunferencia de Ø en cada una de las particiones	≥ 1,20 m	No Procede
-En escaleras descubiertas o con posible entrada de agua, la huella se construirá con material antideslizante.	Si / No cumple	No Procede
-Las escalera descubiertas, para facilitar la evacuación del agua, tendrán una pendiente al exterior de	≤ 1,5 %	No Procede
- En escaleras no expuestas a la entrada de agua, al menos el borde de la huella dispondrá de un material o tira antideslizante firmemente unida a ésta	Si / No cumple	No Procede
-Las escaleras cerradas por muros tendrán pasamanos continuos a ambos lados:	Si / No cumple	No Procede
-Pasamanos intermedios si la anchura es -Separación entre pasamanos intermedios	> 4,80 m ≤ 4,80 m	No Procede
-La altura del pasamanos y la de las barandillas entre:	0,90-1,10 m	No Procede
-Pasamanos separado del paramento como mínimo (sin que el sistema de sujeción interfiera en el paso de la mano)	≥ 40 mm	No Procede
-Las escaleras no cerradas tendrán barandillas o antepechos no escalables	Si / No cumple	No Procede
- Los antepechos o barandillas, para que no sean escalables, no presentarán puntos de apoyo entre 20 y 70 cm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de la escalera.	Si / No cumple	No Procede
- La separación libre entre barrotes o elementos verticales será...	≤ 10 cm	No Procede
ASCENSORES (Art. 24)		
-Medidas interiores: - Ancho - Fondo (Salvo lo dispuesto en el Real Decreto 1544/2007, de 23/11, dimensiones de cabinas de ascensores de edificios e instalaciones situados en los medios de transporte)	≥ 1,00 m ≥ 1,25 m	No Procede
-Puertas automáticas con paso libre	≥ 0,80 m	No Procede
-Sensor de cierre en toda la altura de la puerta y botón de apertura desde cabina	Si / No cumple	No Procede
-Botonera exterior a una altura de...	≤ 1,20 m	No Procede

-Se indicará el número de planta en braille, con carácter arábigo en relieve a una altura de 1,20 m ó se utiliza sintetizador de voz	Si / No cumple	No Procede
- En el espacio de acceso, habrá indicadores luminosos y acústicos de llegada, y luminosos que indiquen sentido de desplazamiento	Si / No cumple	No Procede
- La botonera de la cabina, cumplirá: -Situada a una altura de... -Dotados de números en braille y arábigos, botón de alarma identificado por triángulo equilátero o campana en relieve -Los botones de planta se iluminarán al ser pulsados -Mecanismo que señale el tránsito por cada planta	≤ 1,20 m Si / No Si / No Si / No	No Procede
-Indicador acústico en cabina que señale apertura automática de puerta	Si / No cumple	No Procede
-En cabina indicador sonoro de parada e información verbal de planta	Si / No cumple	No Procede
-En interior, pasamanos a una altura entre	0,80-0,90 m	No Procede
-Precisión de la nivelación del ascensor	≤ 0,02 m	No Procede
-El ascensor llegará a todas las plantas del edificio comunicando los espacios comunes	Si / No cumple	No Procede
TAPICES RODANTES (Art. 24)		
-Luz libre	≥ 1 m	No Procede
-Las áreas de entrada y salida desarrollan un plano con la horizontal	Si / No cumple	No Procede
-Para tapices inclinados, pendiente	≤ 12%	No Procede
-Pasamanos a ambos lados de altura... -Pasamanos prolongados...	≤ 0,90 m ≥ 0,45 m	No Procede
ESCALERAS MECÁNICAS (Art. 24)		
-Luz libre	≥ 1 m	No Procede
-Velocidad	≤ 0,5 m/s	No Procede
-Número de peldaños enrasados a la entrada y salida	≥ 2,5	No Procede
-Pasamanos prolongados en áreas de acceso y desembarque, siempre que no interfirieran en otros espacios de uso	≥ 0,45 m	No Procede
-Al principio y al final existe una anchura libre	≥ 1,20 m.	No Procede
AYUDAS TÉCNICAS (Art. 25)		
Solo se han dispuesto ayudas técnicas en caso de obras de reforma y cuando ha sido imposible cumplir las determinaciones establecidas en los artículos, bajo la concurrencia de los supuestos siguientes: a) Obras realizadas en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios o, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos b) Las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibilitan el total cumplimiento de la norma y sus disposiciones de desarrollo	Si / No	No Procede
Características de las ayudas técnicas (Definidas en el art.75)		
Pertenece a alguno de los grupos siguientes: a) Plataformas salvaescaleras b) Plataformas elevadoras verticales c) Cualquier otra de naturaleza análoga	Si / No cumple	No Procede
- Posibilitan salvar desniveles de forma autónoma a personas usuarias de sillas de ruedas:	Si / No cumple	No Procede
- Están instaladas de forma permanente:	Si / No cumple	No Procede
- En el embarque y desembarque se puede inscribir una circunferencia de:	Ø 1.20 m	No Procede
- Cumplen condiciones de seguridad exigidas por la normativa sectorial de aplicación.	Si/ No cumple	No Procede
- Las plataformas salvaescaleras no invaden el ancho libre de la escalera en su posición recogida.	Si/ No cumple	No Procede
- Rampas desmontables: Sólo se permite su uso de forma ocasional. Cumple requisitos del art. 22. (Véanse en esta misma sección) Son sólidas y estables. Se mantienen a lo largo del horario de servicio al público.	Si/ No cumple	No Procede

DOCUMENTO SOMETIDO A PROBABILIDAD
 10/01874-002
VISADO
 02 JULIO 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

ASEOS DE USO PÚBLICO (Sección 3ª)

ASEOS DE USO PÚBLICO (Art. 26)		
-En aseos aislados de uso públicos, será accesible y adaptado, con un mínimo de uno...	1 / 10 o fracción	No Procede
-En núcleos de aseos se dispondrán al menos 1 inodoro y 1 lavabo adaptados. -En caso de los núcleos se diferencien por sexos, lo anterior se cumplirá para cada uno de los sexos.	Si/ No cumple	No Procede

OBRAS E INSTALACIONES (Sección 4ª)

OBRAS Y ELEMENTOS PROVISIONALES (Art.27)		
-Las zanjas, andamiajes y ocupaciones provisionales en vías públicas o itinerarios peatonales se señalan con vallas estables y continuas en todo el perímetro, separadas de la obra o acopios una distancia de...	≥ 0,50 m	No Procede
-Altura de vallas -Sólidamente instaladas, con bases de apoyo sin invadir el itinerario peatonal. –Contrastadas con el entorno y con baliza luminosas intermitentes, para las horas que no tengan suficiente luminosidad	≥ 0,90 m Si / No Si / No	No Procede
-Los andamios o estabilizadores de fachada con túneles inferiores como itinerario peatonal, estarán suficiente iluminados y de dimensiones(A=ancho, Al=altura)	A ≥ 0,90 m Al ≥ 2,20 m	No Procede
-Los contenedores de obras en vías públicas están señalizados en su contorno superior con una franja reflectante	≥ 0,10 m	No Procede
-Si se interrumpen itinerarios peatonales, habrá itinerarios alternativos que cumplen las condiciones para itinerarios peatonales	Si / No cumple	No Procede
INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y DOTACIONES PARA ACTIVIDADES TEMPORALES, OCASIONALES O EXTRAORDINARIAS (Art.28)		
- Aplicable a (indíquese la opción): a) Cualquier actividad recogida en el Nomenclátor de Espectáculos Públicos, actividades recreativas y Establecimientos Públicos b) Ferias de muestras c) Mitines d) Actos conmemorativos e) Mercadillos f) Semana Santa u otros actos religiosos g) Actividades comerciales y administrativas h) Otras actividades y eventos análogos a los relacionados		
-Cumplirán las mismas condiciones que en edificios, establecimientos e instalaciones fijos de concurrencia pública	Si / No cumple	No Procede
-En los espacios públicos y/o infraestructuras ya existentes donde se implanten estas instalaciones, construcciones o dotaciones, se asegurará la accesibilidad	Si / No cumple	No Procede

ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS (Sección 5ª)

RESERVA DE PLAZAS (Art.29)		
-Para zonas de estacionamiento, ya estén en superficie o subterráneas, sean de propiedad pública o privada, siempre que se destinen a uso colectivo o concurrencia pública, se reservan plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida como mínimo	1 cada 40 o fracción	7 PLAZAS RESERVADAS PROPORCIÓN 1 CADA 36 PLAZAS
CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS PLAZAS RESERVADAS (Art.30)		
-Situadas lo mas cerca posible de los accesos peatonales, a la entrada accesible de edificios, centros de medios de transportes y servicios públicos	Si / No cumple	Junto a los pasos peatonales y zona verde

DOCUMENTO SOMETIDO A PROBABACIÓN
 10/03/2014 - T002
VISADO
 02 JULIO 2012
 PAG 0073/0121

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

-Señalizados de forma visible, con el símbolo internacional de accesibilidad, vertical y horizontalmente	Si/No cumple	Señalización vertical y horizontal
-Dimensiones de la plaza en batería, o semibatería -Dimensiones de la plaza en línea (incluyendo la zona de transferencia)	5,00x3,60 m 6,50x3,60 m	5.00 x 3.60 zona Trans. En acerado
-Anchura zona de transferencia (se puede compartir con más de una plaza cuando están en batería)	1,40 m.	Transferencia en acerado
-La zona de transferencia se comunica con la vía pública mediante un itinerario accesible	Si/No cumple	Sí, queda libre de obstáculos

PAVIMENTOS (Sección 6ª)

PAVIMENTOS EN PLAZAS, ESPACIOS LIBRES E ITINERARIOS PEATONALES (Art.31)

-Pavimentos antideslizantes, en seco y mojado, sin excesos de brillo e indeformables (salvo zonas infantiles, actividades deportivas o análogas)	Si / No cumple	Si
-Firmemente fijados sin cejas ni rebordes entre las piezas	Si / No cumple	Si
- No se ha dispuesto grava suelta	Si / No cumple	Si

REJILLAS Y REGISTROS (Art.32)

-Se sitúan en el mismo plano que el pavimento, serán antideslizantes	Si / No cumple	Si
-Si se utiliza enrejado, anchura del interior huecos en ambos sentidos	≤ 2 cms	No Procede
-En caso de huecos rectangulares, el lado mayor estará dispuesto en sentido perpendicular a la marcha y el lado menor tendrá hueco de dimensiones	≤ 2 cms	No Procede

JARDINERIA (Sección 7ª)

ELEMENTOS VEGETALES (Art.33)

-Salvo en zonas terrazas, los alcorques de árboles en itinerarios peatonales se cubren con rejillas u otros elementos resistentes, con las características de las rejillas y registros	Si / No cumple	Sí, ubicados en jardinería lineal
-Los árboles o arbustos en itinerario peatonal tendrán sus ramas a una altura - -Y dejarán una anchura libre	≥2,20 m ≥ 0,90 m	CUMPLE
-Las especies de ramas péndulas se ubican con las copas fuera del itinerario	Si / No	Si

PARQUES, JARDINES PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS (Sección 8ª)

REQUISITOS GENERALES (Art.34)

-Los itinerarios peatonales accesibles, de estar pavimentados con tierras, estarán compactados (superior al 90% del ensayo proctor modificado)	Si / No cumple	Si
-En itinerarios peatonales, se disponen áreas de estancias cada...	≤ 50 m	Si
-Las áreas de descanso estarán dotadas de banco, papelera y espacio libre de dimensiones mínimas de 0,90 m x 1, 20 m, pudiendo accederse desde un espacio libre de obstáculos de 0,80 m	Si / No cumple	Si
-Los accesos disponen de señalización de servicios e instalaciones del recinto, indicando cuáles son accesibles	Si / No cumple	Si
-Si hubiera aseos, al menos uno será accesible	Si / No cumple	No Procede

-Las infraestructuras y edificios, permanentes o temporal, y el mobiliario urbano deberán ser accesibles	Si / No cumple	No Procede
ITINEARIOS ACCESIBLES (Art. 47)		
-Al menos uno, de los itinerarios, senderos o recorridos por los espacios naturales, cumplirá con el diseño de itinerarios peatonales accesibles	Si / No cumple	No Procede
-Conecta la entrada con los edificios, equipamientos, dotaciones y servicios de uso público	Si / No cumple	No Procede
-Recorrido interior por los espacios naturales y elementos singulares	Si / No cumple	No Procede
-Pavimento duro, no deslizante, sin resaltes y si estan pavimentados con tierras, tendrán un grado de compactación adecuado	Si / No cumple	No Procede
-Si hay rejillas y registros, estarán enrasadas con el pavimento	Si / No cumple	No Procede

CAPÍTULO II. Mobiliario urbano y señalizaciones

NORMA	PROYECTO
SEÑALES, ANUNCIOS Y PUNTOS DE INFORMACIÓN (Art.49)	
-Señalización que permita su lectura desde itinerarios peatonales, para orientar y localizar los espacios, equipamientos etc. del entorno a las personas con discapacidad	Si / No cumple Si
-Cualquier elemento vertical en la vía pública, se situará: - En el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea	≥ 0,90 m Si
-Cualquier elemento vertical en la vía pública, en caso de que lo anterior no sea posible: - En itinerarios estrechos, estos elementos se adosarán en fachada, a una altura mínima de 2,20m, o junto a la alineación de ésta, si no invaden la acera mas de 10cm	Si / No cumple No Procede
-No invaden vados, pasos de peatones ni cruces de itinerarios	Si / No cumple Si
-Borde inferior de placas y elementos volados con altura	≥ 2,20 m Si
-Las pantallas informativas que no requieran manipulación, serán legibles desde una altura de	1,60 m No Procede
KIOSCOS, TERRAZAS DE BARES E INSTALACIONES SIMILARES (Art.50)	
-Los elementos salientes que interfieran en el itinerario peatonal estarán a una altura	≥ 2,20 m No Procede
-Podrán ocupar parcialmente las aceras o espacios públicos, si permiten el tránsito según las normas de los itinerarios peatonales	Si / No cumple No Procede
-Si tiene ventanillas, al menos una estará a una altura de	≤ 1,10 m No Procede
-Los mostradores al menos tendrán: - un tramo de longitud - altura entre - hueco libre en su parte inferior de : - altura - profundidad	≥ 0,80 m 0,70-0,80 m 0,70 m 0,50 m No Procede
-Los elementos verticales transparentes tendrán en toda su longitud una doble señalización horizontal : - la primera a una altura entre - la segunda a una altura entre	Si / No 0,85-1,10 m 1,50-1,70 m No Procede
-Como medida alternativa a lo anterior, se han dispuesto: Maineles verticales separados como máximo... Travesaño continuo a lo largo de toda la longitud, a una altura...	≤ 60 cm 0,85-1,10 m No Procede
SEMÁFOROS (Art.51)	
-Tiempo de paso suficiente para el cruce de personas con movilidad reducida. En caso de que la baja intensidad de tráfico peatonal lo aconseje, los semáforos podrán ser activados mediante pulsadores fácilmente localizables.	Si / No cumple No Procede
-Cuando exista, el pulsador manual sin obstáculos en su aproximación y a una altura de	0,90-1,20m No Procede
-Ausencia de mobiliario urbano o vegetación que dificulte la visión de los semáforos peatonales	Si / No cumple No Procede
-En vías públicas, disponen de señalización sonora, que facilite el cruce	Si / No cumple No Procede
-En vías públicas en entorno inmediato a zonas susceptibles de riesgo para peatones por paso de vehículos de emergencia, se dotarán de dispositivos que avisen de este peligro	Si / No cumple No Procede

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 PAG 0077/0121
 14000824 - 002
VISADO
 02 JULIO 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

CABINAS TELEFÓNICAS (Art.52)		
-Los aparatos y diales de teléfono situados a una altura	≤ 1,20 m	No Procede
-Las repisas tendrán el ancho y fondo libre que permitan la aproximación de personas usuaria de silla de ruedas y a una altura de	0,80 m	No Procede
-Teclas de marcación sobre elevada, con macro caracteres contrastados y un punto en relieve en el número 5	Si / No cumple	No Procede
-Volumen del auricular autoajutable	Si / No cumple	No Procede
-Tienen dispositivo para enviar mensajes de texto	Si / No cumple	No Procede
MÁQUINAS EXPENDEDORAS E INFORMATIVAS (Art.53)		
-Accesibles por ubicación	Si / No cumple	No Procede
- Máquinas informativas que no requieran manipulación serán fácilmente legibles, y deben ser colocadas a una altura de	1,60 m	No Procede
-Altura de elementos que requieran manipulación entre	0,90-1,20 m	No Procede
-Las máquinas expendedoras con Instrucciones de uso, dispondrán de sistema braille e información sonora	Si / No cumple	No Procede
-Máquinas expendedoras, accesibles frontalmente y las ranuras estarán a una altura de	0,70 m	No Procede
PAPELERAS Y BUZONES (Art.54)		
-Accesibles por diseño y ubicación, altura de boca entre	0,70-1,20 m	Si
-Coloración estable y contrastada con el entorno	Si / No cumple	Si
FUENTES BEBEDERAS (Art.55)		
-Accesible a una persona usuaria de silla de ruedas y contará con un caño, grifo o pulsador a una altura	≤ 0,70 m	No Procede
-Accesibles y manejables por personas con problemas de manipulación	Si / No cumple	No Procede
-El pavimento circundante a los elementos más salientes, de distinta textura en una franja mínima de	0,50 m	No Procede
-Acumulación de agua resuelta mediante rejillas, sumideros u otros	Si / No cumple	No Procede
BANCOS (Art.56)		
- Uno por cada 10 o fracción reúne las siguientes condiciones: - Resguardados del flujo peatonal y próximos a accesos y zonas de recreo - Altura entre - Profundidad entre - Respaldo a una altura respecto al asiento entre - Reposabrazos en los extremos a una altura respecto al asiento entre - Ángulo de inclinación del respaldo - Dotado de un soporte firme en la región lumbar de - Espacio libre al mismo nivel a un lado del banco de - Diferenciados cromáticamente del entorno	Si / No 43-46 cm 40-45 cm 40- 50 cm 18 - 20 cm ≤ 105° 15 cm 1,20x0,80 m Si / No	1/6 si El total de los banco es de 12 y de ellos 2 reunen todas las condiciones.
BOLARDOS (Art.57)		
-Altura	≥ 0,70 m	No Procede

-Señalizados en coronación con una franja reflectante o material análogo	Si / No cumple	No Procede
-Alineados , (no estarán unidos por cadenas) y separados entre sí	≥ 1,20 m.	No Procede
-En aceras se sitúan en el tercio exterior si el paso libre restante es	≥ 1,50 m	No Procede
-Si se disponen en itinerarios mixtos, anchura libre restante	≥ 1 m	No Procede
PARADAS DE AUTOBUSES (Art.58) <i>Además de lo establecido por el Real Decreto 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.</i>		
-La marquesina será accesible y mejor ubicada en plataforma adicional que ensanche el paso peatonal	Si / No cumple	No Procede
-Información básica situada a una altura entre	1,45-1,75 m	No Procede
-Altura libre bajo la marquesina	≥ 2,20 m	No Procede
CONTENEDORES PARA RECOGIDA DE RESIDUOS (Art.59)		
-Instalados para que no haya cambios de nivel con el pavimento circundante	Si / No cumple	No Procede
-Altura de la boca o elementos que requieran manipulación entre	0,90-1,20m	No Procede
-Cualquier interacción manual será accesible	Si / No cumple	No Procede

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

Se cumplen todas las disposiciones del Reglamento.

No se cumplen todas las disposiciones del Reglamento debido a que se trata de obras donde concurren las siguientes circunstancias:

- a) Se trata de obras a realizar en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o de alteraciones de usos o de actividades de los mismos.
- b) Las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción, o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibilitan el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo

Artículo o apartado incumplido(*)	Solución a adoptar

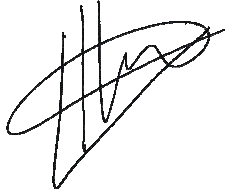
(*): Se hará constar de forma motivada y detallada aquellos apartados que no se han podido cumplir. Cuando resulte inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se deberán mejorar las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se dispondrán, siempre que sea posible, de las ayudas técnicas recogidas en el Artículo 75 del Reglamento. En tal supuesto, deberá incluirse en la memoria de 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 de cumplimiento de determinados artículos del Reglamento y sus disposiciones de desarrollo no exime del cumplimiento del resto de los artículos.

Al tratarse de un PERI, se adjunta a título informativo las condiciones que deberán cumplirse en el preceptivo Proyecto de Urbanización para garantizar el cumplimiento del Decreto de accesibilidad 293/09, ya que en la mayor parte de las condiciones de accesibilidad deberán ser totalmente definidas en dicho proyecto. La ordenación prevista en el presente documento permitirá el cumplimiento por parte del Proyecto de Urbanización de lo establecido en el Decreto.

FECHA Y FIRMA

En Alcalá de Guadaíra, junio de 2012



Fdo.: D. Lamberto Ribera Carreto



INFORMES SECTORIALES

- ENDESA
- EMASESA
- TELEFONICA
- ADIF

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
Plaza del Duque, 1
41500 Alcalá de Guadaira (SEVILLA)

Sevilla, 11 de junio de 2.010

Asunto.- Proyecto de urbanización UE-56 "Fundición Andaluza", Alcalá de Guadaira

Muy señor nuestro:

En contestación a su escrito en el que solicitan informe relativo al punto de conexión para la promoción industrial correspondiente a la actuación de UE-56 "Fundición Andaluza" en el término municipal de Alcalá de Guadaira (Sevilla),

Endesa Distribución Eléctrica, S.L. informa:

Que para una potencia solicitada de 2.936 KW, en dicha zona no existe infraestructura eléctrica suficiente en media tensión para atender la demanda solicitada para la actuación del UE-56 "Fundición Andaluza", y actualmente la capacidad de acceso a nuestra red de distribución se encuentra en barras de 66 KV de subestación Alcores. No obstante está actualmente en ejecución una subestación en la zona (Sub Palillos en suelo del UE-2 del SUNP-I3) la cual se está realizando conjuntamente entre diferentes sectores, en la cual podrían participar en su parte proporcional, ejecutado las líneas de media tensión desde dicha subestación hasta su sector.

Que para dotar de energía eléctrica a la citada actuación, el promotor del mismo habrá de prever la infraestructura eléctrica necesaria; debiendo ejecutar las instalaciones de extensión, dotacionales y modificaciones necesarias, según Real Decreto 1.955/2.000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Con carácter general le hacemos las siguientes consideraciones:

- Las redes de Media y Baja Tensión irán canalizadas bajo tubo
- Los tubos de la red eléctrica serán de Polietileno de 160 mm de diámetro de doble pared (uno por línea más uno de reserva como mínimo), arquetas (A1 o A2 según corresponda) cada 40m como máximo, en cada cambio de dirección, junto a cada CT y frente a cada CGP, con tubos desde la arqueta hasta la CGP.
- Para la previsión de tubos de la red de MT habrá que tener en cuenta un mínimo de tres tubos en todo su recorrido (dos líneas + tubo de reserva).



sevillana endesa

- Para la previsión de cargas para centros de transformación, tubos y líneas de la red de baja tensión habrá que tener en cuenta de la instrucción de 14 de octubre de 2.004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad.
- La red de baja tensión será realizada en anillo y ser calculada para el caso más desfavorable.
- La red de MT será de AL 240 mm² 18/30 KV.
- Deberán tenerse en cuenta en la distribución de instalaciones y servicios en el acerado, que no podrá ejecutarse ninguna otra (abastecimiento de agua, gas, telefonía, red de alumbrado público, farolas, árboles, etc.) en la vertical (encima o debajo) de las redes de media o baja tensión (salvo cruzamientos), así como a una distancia mínima de 25 cm en su horizontal o en cualquier cruzamiento. Debiendo aportarse en su momento planos de secciones transversales con todas las instalaciones y servicios en los acerados de todas las calles.

Las instalaciones eléctricas que se ejecuten serán legalizadas por el promotor y cumplirán los vigentes Reglamentos Electrotécnicos y nuestras normas particulares aprobadas por la junta de Andalucía en la Resolución del 05 de mayo de 2.005.

Las condiciones expuestas tienen un plazo de validez de seis meses a partir de la fecha del presente escrito.

Para cualquier aclaración al respecto, le rogamos se ponga en contacto con nuestro gestor Francisco Javier Sanz o Víctor Bazaga, en nuestras oficinas de Polígono Store, Parcela 15, Calle B (Sevilla), teléfono 954657800.

Atentamente,

 **sevillana endesa**
Endesa Distribución Eléctrica, S. L.

Fdo.: Víctor Manuel Bazaga García.





EMASESA
metropolitana

ALCALA DE GUADAIRA



Ver alcance en web de EMASESA



Valorización de todos mediante la aplicación agrícola directa y la producción de todos compostados

EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.

D. Lamberto Ribera Carreto
c/ Américo Vespucio, 5
Edificio Cartuja A, 1º, módulo 4
41092 - SEVILLA

LL/SB/AG

Asunto: Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución nº 56 "Fundación Andaluza".-Expte: (AG-015-95)- ALCALA DE GUADAIRA.- PETICIONARIO: FUNDACIÓN ANDALUZA DE METALES, S.A.

Para que emitamos informe de viabilidad recibimos separata de Abastecimiento y Saneamiento del PERI de la UE-56 "Fundación Andaluza". Dicha documentación viene con el visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla de fecha 25 de marzo de 2010.

Atendiendo a las redes existentes y al contenido de la separata tenemos:

Abastecimiento

Las redes existentes que resolverán el suministro de la urbanización son:

- DN 200 mm FD en el ctra. Torreblanca-Mairena del Alcor.
- DN 150 mm FD en el SUNP-I3 (c/ Palillos Dieciséis).

Dichas redes garantizan una presión de 20 m.c.a.

En el plano de abastecimiento de la separata encontramos:

- La conexión a la red del SUNP-I3 no se dibuja completa, no llega a cruzar la vía del ferrocarril hasta la situación de la red existente en c/ Palillos Dieciséis.
- La manzana M 3.4 solamente se cubre con red de agua por el frente del vial interior.
- La manzana 2 no tiene cubierto el frente hacia el SUNS-5.
- Solamente se ejecutará una única conexión a la red de DN 200 mm, la que se proyecta junto a la carretera.
- Se aumentará el número de válvulas.
- Se instalará un hidrante en el vial interior.
- La red DN 150 mm por el vial interior se prolongará hasta el límite con el SUNS-5.

PAG 0084/0121

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
10/001924 - 1002

VISADO

02 JULIO 2012





EMASESA

metropolitana

ALCALA DE GUADAIRA



Ver alcance en web de EMASESA



Valoración de todos mediante la aplicación agrícola directa y la producción de todos compostados

EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.

Saneamiento

Las redes existentes en el vial colindante con el SUNP-I2, de DN 800/ DN 600 / DN 500 mm, resolverán el vertido de la nueva urbanización. Las conexiones y el dimensionado de la red se deberán justificar con los cálculos hidráulicos y los perfiles longitudinales correspondientes, según las Instrucciones Técnicas de EMASESA.

Al igual que en el abastecimiento, las manzanas M 3.4 y M 2 no están cubiertas por red de saneamiento por el frente limítrofe con el SUNS-5. Por ello, se deberá tratar con la Gerencia de Urbanismo la forma de cerrar el vial de la calle interior de la Urbanización para evitar que puedan entrar escorrentías exteriores de zonas terrazas.

Por las traseras de las parcelas M 3.1, M 3.2 y M 3.3 se contempla una calle que quedará cerrada al fondo por la parcela M 3.4. Al proyectarse en dicha calle red de agua y saneamiento, el promotor deberá aclarar su titularidad y las condiciones de accesibilidad. En el caso de ser una calle privada, no son válidas las canalizaciones de agua y saneamiento proyectadas en ella por lo que se modificaría el trazado de la conexión a la red de agua del SUNP-I3, y la red de saneamiento tendría que ser red privada con conexión a la red existente de DN 600 mm a través de arqueta sifónica, arqueta de toma de muestras y los elementos correctores que le sean de aplicación.

Al cambiar las condiciones urbanísticas de la parcela con el nuevo PERI proyectado, el promotor deberá participar de la ejecución del Colector Aliviadero Palillos, firmando con EMASESA el correspondiente Convenio de Financiación para sufragar su coste en la parte que le corresponda.

Dicho lo anterior, el informe de viabilidad es favorable debiéndose recoger en el proyecto de urbanización los puntos anteriormente mencionados.

Sevilla, 7 de mayo de 2010

[Handwritten signature]

Luis Luque García

JEFE DE DIVISIÓN DE INGENIERIA

Página 2 de 3

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

10/001824 - T002

VISADO

02 JULIO 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

PA6 0055/0121

Telefónica de España, S.A.U.
Gerencia Planta Externa Sur
Calle Bamí nº 31 ,1ª Plta
41013.- SEVILLA
Tel. 954484459
Fax 954483891

JESUS VAZQUEZ ORREGO
LAMBERTO RIBERA CARRETO
ARQUITECTOS
C/. AMERICO VESPUCIO, nº 5
EDIFICIO CARTUJA A, 1º MOD. 4
41092-SEVILLA

N/Ref. Centro ALCALA DE GUADAIRA/LA RED
S/Ref.

Asunto: Informe de Viabilidad del **Proyecto de Urbanización de la UE-56 "FUNDICION ANDALUZA", de Alcalá de Guadaira, Sevilla.**

SEVILLA, a 02 de septiembre de 2010

Muy Sr. mío

En referencia a su petición de fecha 03/05/2010, que hemos recibido de esa entidad, en relación con el **Proyecto de Urbanización de la UE-56 "FUNDICION ANDALUZA", de Alcalá de Guadaira, Sevilla.**

En relación con lo solicitado, les significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa empresa de Telefónica de España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística, de lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige "...recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran."

Que, en todo caso, y respecto de las canalizaciones telefónicas que serán necesarias, Telefónica de España, S.A.U., puede adelantar que las infraestructuras soporte previstas son suficientes para la futura instalación de su red pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito afectado por el proyecto de referencia. Esta aludida suficiencia de dichas infraestructuras está basada en la previsión sobre la futura demanda de accesos a su red en el ámbito considerado y, en ningún caso, supone una renuncia a las ampliaciones de capacidad que pudieran ser necesarias a medio o largo plazo en el caso de producirse un incremento de la demanda prevista.

En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica de España, S.A.U., para colaborar, a través de los correspondientes convenios de colaboración, con esa entidad en el desarrollo de otros proyectos

DOCUMENTO ADMITIDO A PROBABILIDAD
10/001824 - T002
PAG 0086/0121
VISADO
02 JULIO 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



Telefonica

urbanísticos, y ello tanto en los aspectos de diseño como en los de mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de comunicaciones electrónicas correspondientes, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia. Será en dicho momento cuando, una vez definida la topología de las infraestructuras a construir, pueda valorarse adecuadamente, en su caso, el coste de las mismas.

Por otra parte, le comunico que Telefónica de España, S.A.U., como empresa habilitada para la prestación de servicios de telecomunicaciones en el ámbito territorial que nos ocupa, estudiará en su momento todos los aspectos inherentes a la conexión de su red pública de comunicaciones electrónicas con la infraestructura de la presente actuación urbanística tan pronto como reciba la primera solicitud de servicio de cualquier usuario de la misma.

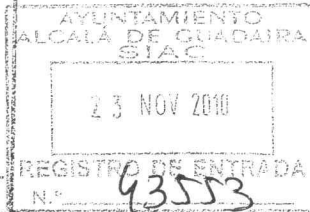
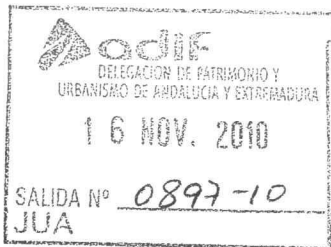
Por último, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Alcalá de Guadaira.

Sin otro particular, reciba un atento saludo,



Alfredo Castaño Gonzalez
Gerente Infraestructuras Básicas Sur
TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.





FRANCISCO REDONDO CRUZ, Delegado de Patrimonio y Urbanismo de Andalucía y Extremadura del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con domicilio a efectos de notificación en Avenida Kansas City s/n, Estación de Santa Justa, 41007-Sevilla, en representación de la mencionada Entidad Pública Empresarial para lo que se encuentra debidamente facultado, ante el Excmo. Ayuntamiento de **Alcalá de Guadaíra**, comparece y dice:

Que mediante escrito de fecha 28 de abril de 2010 del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, se da traslado del documento del **Plan Especial de Reforma Interior de la UE-56 "Fundición Andaluza" del PGOU de Alcalá de Guadaíra**, y se solicita la emisión del informe preceptivo,

Que el ámbito delimitado para dicha actuación urbanística es colindante con la línea de ferrocarril convencional **Ramal al Polo de Desarrollo**, por lo que se emite el siguiente:

INFORME

PRIMERO. Al limitar la actuación urbanística con el ferrocarril son de aplicación las disposiciones de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, ambas con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables.

En particular se tendrán en consideración: el Capítulo III de la Ley 39/2003, y el Capítulo III y el artículo 17 del Real Decreto 2387/2004.- Limitaciones a la propiedad, relativas a las zonas de protección y línea límite de edificación.

Para mayor claridad, se acompaña como anejo nº 1 un esquema de las zonas de limitaciones a la propiedad y un resumen de la normativa, los cuales deberán incluirse en la normativa urbanística del instrumento de planeamiento que se informa.

Cualquier referencia que se haga en el instrumento que se informa a la anterior legislación sectorial (L.O.T.T.) debe quedar sustituida por la actual normativa sectorial (LSF y RSF), y cualquier referencia a RENFE debe quedar sustituida por ADIF.

SEGUNDO. Según previene el artículo 15 de la repetida Ley 39/2003, los interesados que pretendan construir o reedificar en la zona de dominio público o de protección a que se refiere el apartado segundo, así como a realizar obras u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la conformidad de la empresa titular de la línea.

En cualquier caso la Entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público, protección del ferrocarril. A tal efecto el promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud autorización de obras a:

Pase a la dependencia
de Urbanismo
Fecha _____
El Secretario,



DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO
Delegación de Andalucía y Extremadura

Estación de Sevilla Santa Justa
Avda. Kansas City s/n. 41007 Sevilla

Tel. (+34) 954 485 402
Fax. (+34) 954 485 121

www.adif.es

DOCUMENTO SOMÁTICA APROBACIÓN
10/00824 - T002
PAG 0088/0121
V-SADO
02 JULIO 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Administrador de Infraestructuras Ferroviarias
Delegación de Red Convencional Sur
Gerencia de Mantenimiento de Sevilla
Calle Pueblo Saharaui, 10
41008 Sevilla.
Tel.: 954 48 54 48

TERCERO. En cuanto a las alineaciones de las áreas de movimiento de las edificaciones que aparecen en el plano 7.2, se advierte que, según la normativa relacionada en el apartado primero, la línea límite de edificación se situará a veinte (20) metros, medidos desde la arista más próxima de la plataforma, situándose ésta, a falta de referencia física, a tres (3) metros del carril más próximo. No obstante dicha línea sería, en su caso, a solicitud del promotor, susceptible de reducción, una vez aprobado el instrumento de planeamiento.

CUARTO. Desde un punto de vista estrictamente ambiental el problema que se podría plantear en las zonas urbanas colindantes con el ferrocarril es el de las molestias por ruido y vibraciones en las nuevas edificaciones. Este aspecto es de creciente importancia ante el aumento de la sensibilización ciudadana al respecto, como atestigua nuestra propia experiencia.

En los términos de dicha experiencia la única posibilidad de armonizar los intereses del servicio público ferroviario que se presta, con el necesario nivel de calidad de vida y con las lógicas necesidades de expansión urbana, está en una aproximación integral al problema y a sus soluciones durante la fase de planificación, como es el caso.

Teniendo en cuenta lo antedicho, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en cumplimiento de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y, en relación con el ruido y las vibraciones que, en su caso, pueda producir el ferrocarril, viene impulsando la inclusión y puesta en consideración de la problemática acústica en el planeamiento urbano y la normativa que lo desarrolla. En este sentido, se propone que el instrumento que se informa incluya un artículo en sus Normas Urbanísticas del siguiente tenor literal:

"Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en el ámbito de la actuación urbanística, en los que alguna parte de las mismas esté a menos de 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 39/2003 o, en su caso, en las zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán un estudio específico sobre el impacto por ruido y vibraciones producidos por el ferrocarril en el ambiente interior de dichos edificios y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias".

Asimismo, las medidas correctoras que se estime que hay que adoptar al igual que la obligación del vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización, así como el mantenimiento de los elementos correctores que se incorporen, considerándolos parte del mobiliario urbano.

Este informe se emite sin perjuicio de que el instrumento de planeamiento objeto del mismo haya sido sometido al informe preceptivo regulado en el artículo 7.2 de la Ley 39/2003.

PAG 0089/0121

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
10/001824 - T002

VISADO
02 JULIO 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente





Por todo lo anterior, se solicita:

Teniendo por presentado este informe, se recojan las anteriores determinaciones en el documento del **Plan Especial de Reforma Interior de la UE-56 "Fundición Andaluza" del PGOU de Alcalá de Guadaíra**, con objeto de compatibilizar la ordenación urbanística propuesta con la mejora del servicio público del ferrocarril y su integración en la ciudad.

Sevilla, 15 de noviembre de 2010



SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA



ANEJO NO 1



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

10/001824 - T002

VISADO

02 JULIO 2012

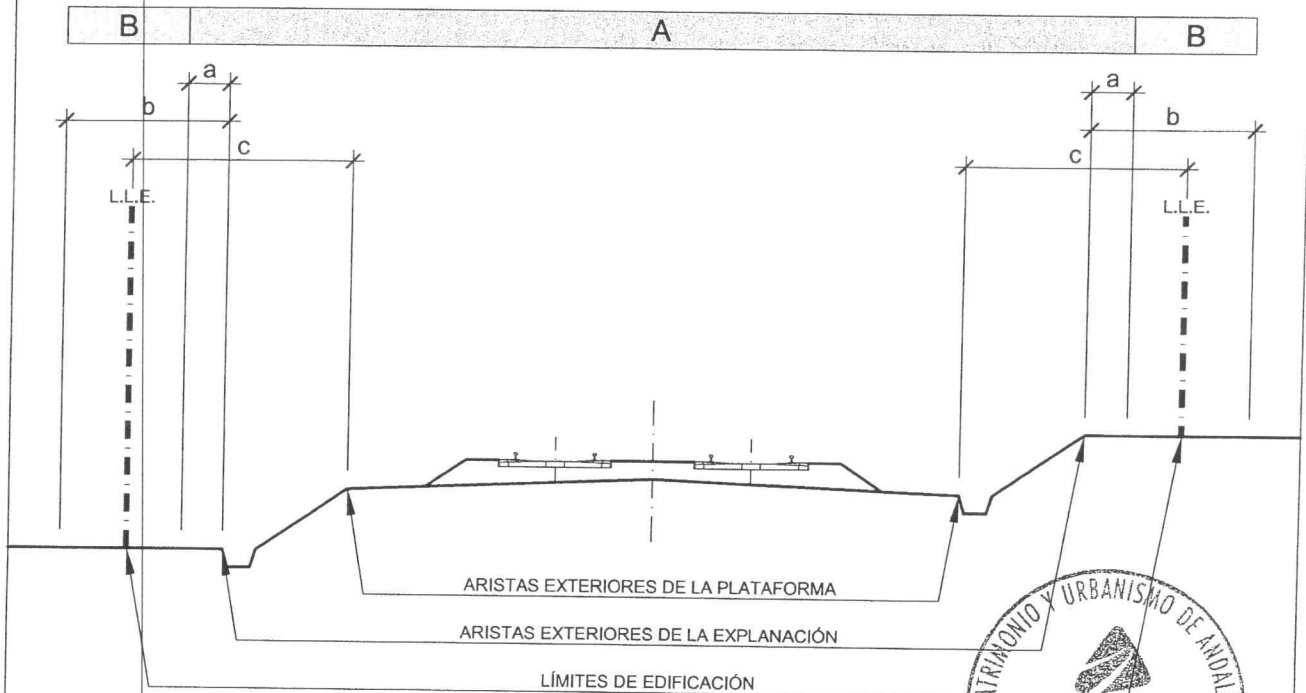
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

PAG 0091/0121

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	<p>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO</p> <p>Terrenos ocupados por la línea ferroviaria y una franja de terreno de "<u>a metros</u>" a cada lado de la misma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea, desde la arista exterior de la explanación.</p>
<p>* SUELO URBANO CONSOLIDADO a = 5 mts</p> <p>* RESTO DE SUELOS a = 8 mts</p>	

B	<p>ZONA DE PROTECCIÓN</p> <p>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 "<u>b metros</u>" de las aristas exteriores de la explanación.</p>
<p>* SUELO URBANO CONSOLIDADO b = 8 mts</p> <p>* RESTO DE SUELOS b = 70 mts</p>	

<p>L.L.E. (LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN)</p>	<p>Se sitúa a "<u>c metros</u>" de la arista exterior más próxima de la plataforma medidos horizontalmente</p>
<p>* SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA APROBADA O EN TRAMITACIÓN c = 20 mts</p> <p>* RESTO DE SUELOS c = 50 mts</p>	

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 10/001824 T000
VISADO
 02 JULIO 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

NORMATIVA APLICABLE AL SECTOR FERROVIARIO

Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, así como la modificación del mismo aprobado por Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

Las limitaciones a la propiedad están establecidas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, y en el Capítulo III del Reglamento que la desarrolla, siendo una síntesis la siguiente:

Zona de Dominio Público

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (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.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros del sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2.- En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2398/2004), sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar dentro de la zona de dominio público, 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, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.



DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO
Delegación de Andalucía y Extremadura

Estación de Sevilla Santa Catalina
Avda. Kansas City s/n. 41007 Sevilla

Tel. (+34) 954 485 532
Fax. (+34) 954 485 372

www.adif.es



Zona de Protección

1.- La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

2.- En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el artículo 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.

Reducción de distancias de la zona de dominio público y zona de protección

1.- El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas para la determinación de la zona de dominio público y la de protección.

2.- En suelo clasificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasionen perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos (2) metros.

Línea límite de edificación

1.- A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2c) del Reglamento del Sector Ferroviario.

2.- La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.



DOCUMENTO SOMETIDO A PROBABILIDAD
100001824 1002
AG 0094/0121
VISADO
02 JULIO 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

3. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Dentro de este último supuesto, mediante la ORDEN FOM/2893/2005, de 14 de septiembre, se delega en el Presidente del Consejo de Administración de ADIF la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas, caso a caso, siempre y cuando se cumplan las condiciones anteriormente descritas.

Para mayor claridad, se acompaña un esquema de las zonas de limitaciones a la propiedad.

Régimen de autorizaciones

1.- Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se trate realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructura ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

2.- Las obras que se lleven a cabo 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 vías ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril

1.- La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular se observarán las normas establecidas en el artículo 30. 2. del Reglamento del Sector Ferroviario.

2.- La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará al propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

En cualquier caso la Entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria y servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril.



PAG 0095/0121
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
107001824 - 1002
VISADO
02 JULIO 2012



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Incidencia de las infraestructuras ferroviarias en el planeamiento urbanístico

- 1.- Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al Ministerio de Fomento y al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.
- 2.- Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe, en su caso, su adecuación al correspondiente estudio informativo y emita el oportuno informe, que se entenderá favorable si transcurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiere remitido.

Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Noviembre de 2010



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
10/001824 - T002
PAG 0096/0121
VISADO
02 JULIO 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



INDICE DE PLANOS

- 1.- SITUACIÓN
- 2.1.- CONDICIONES PREVISTAS EN EL PGOU PAA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA SEGÚN PGOU ACTUAL
- 2.2.- CONDICIONES PREVISTAS EN LA REVISIÓN DEL PGOU CON APROBACIÓN INICIAL.
- 3.- TOPOGRÁFICO, EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN
- 4.1.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO
- 4.2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, MEDIA TENSIÓN Y ALUMBRADO
- 4.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, TELECOMUNICACIONES OPERADOR 1
- 4.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, TELECOMUNICACIONES OPERADOR 2
- 5.1.- FINCAS REGISTRALES
- 5.2.- FINCAS CATASTRALES
- 6.- SUPERPOSICIÓN, ESTADO ACTUAL Y FINCAS REGISTRALES
- 7.1.- ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS
- 7.2.- ALINEACIONES Y RASANTES
- 7.3.- VIARIOS Y ACOTADOS
- 7.4.- PERFILES LONGITUDINALES
- 8.- SUPERPOSICIÓN, ESTADO ACTUAL Y ZONIFICACIÓN
- 9.1.- RED DE SANEAMIENTO
- 9.2.- RED DE ABASTECIMIENTO
- 9.3.- RED DE MEDIA TENSIÓN
- 9.4.- RED DE BAJA TENSIÓN
- 9.5.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- 9.6.- RED DE TELECOMUNICACIONES OPERADOR 1
- 9.7.- RED TELECOMUNICACIONES OPERADOR 2
- 10.- PROPUESTA EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN POR FASES



TEXTO REFUNDIDO

Plano nº 1 Escala S/E

TECNICOS REDACTORES

LAMBERTO
RIBERA CARRETO

C.I.F.: S. Nº 2.504

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
V0001624 - T002

VISADO

02 JULIO 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE
ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)**

Plano de información

SITUACION

Referencia: P-0929

Fecha: JUNIO-12

Sustituye a:

Observaciones:

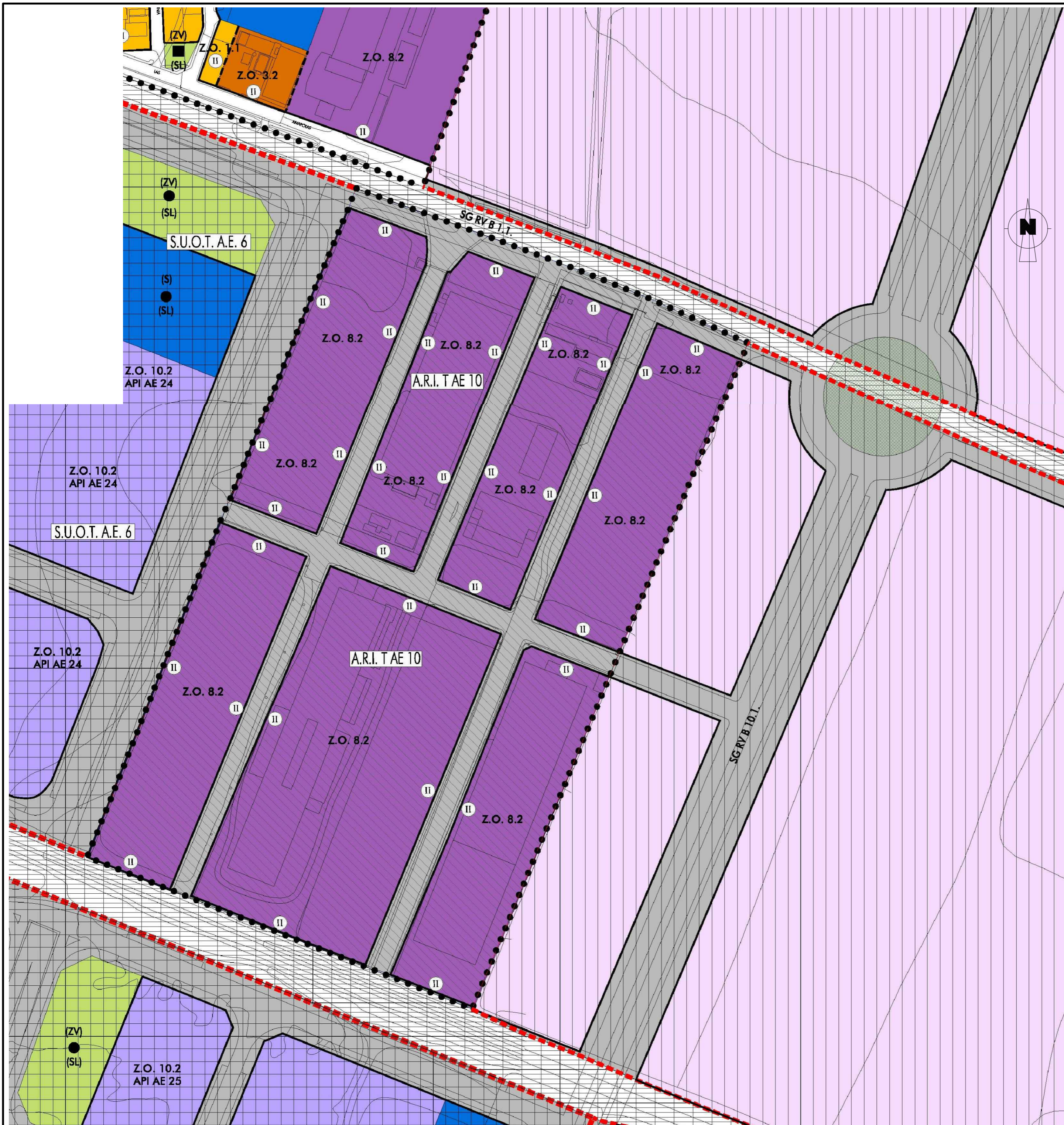
PROMOTOR:

FUNDICIÓN ANDALUZA
DE METALES S.A
C.I.F.: A 41.072.638

COMPANÍA AGRÍCOLA
DEL GUADAIRA, S.A
C.I.F.: A 41.157.322

REPRESENTADO POR:

Doña Maria Jose Juanatey
N.I.F.: 28.716771-Y



B.- Calificación del Suelo

- 1.1.- USOS GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DIFERIDA
 - RESIDENCIAL
 - ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
- 1.2.- USOS GLOBALES INCOMPATIBLES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
 - USO INCOMPATIBLE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
 - USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL.
- 1.3.- USOS PORMENORIZADOS

ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO:

 - ZO-1 EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS.
 - ZO-1.1 EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS GRADO 1
 - ZO-1.2 EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS GRADO 2
 - ZO-1.3 EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS GRADO 3
 - ZO-2 EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL, MANZANA Y AISLADA.
 - ZO-2.1 EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL
 - ZO-2.2 EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA COMPACTA
 - ZO-2.3 EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
 - ZO-2.4 EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR AISLADA EN PARCELA
 - ZO-3 EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN CIUDAD JARDÍN.
 - ZO-3.1 CIUDAD JARDÍN GRADO 1
 - ZO-3.2 CIUDAD JARDÍN GRADO 2
 - ZO-3.3 CIUDAD JARDÍN GRADO 3
 - ZO-4 BARRIADAS DE BLOQUE HORIZONTAL.
 - ZO-4.1 BARRIADA PABLO VI
 - ZO-4.2 BARRIADA DE LOS CARAMBOLOS
 - ZO-4.3 BARRIADA DE LOS TOREROS
 - ZO-4.4 NUEVOS DESARROLLOS DE BLOQUE HORIZONTAL
 - ZO-5 BARRIOS SINGULARES.
 - ZO-5.1 BARRIO DE SAN MIGUEL
 - ZO-5.2 BARRIO OBRERO DE SAN AGUSTÍN
 - ZO-6 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.
 - ZO-7 ORDENACIONES CON TIPOLOGÍA ESPECÍFICA.
 - ZO-7.1 ESPALDIJAS. ESTACIÓN LA RED
 - ZO-7.2 AVENIDA MAR MEDITERRANEO. ESTACIÓN LAS MARENAS
 - ZO-7.3 DEPORTIVO EL ALAMO. INTERCAMBIADOR MONTECARMELO
 - ZO-7.4 CAMPO DE FÚTBOL FRANCISCO BONO
 - ZO-8 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL Y TERCIARIA.
 - ZO-8.1 INDUSTRIAL GRADO 1
 - ZO-8.2 INDUSTRIAL GRADO 2
 - ZO-8.3 INDUSTRIAL GRADO 3
 - ZO-8.4 SERVICIOS TERCIARIOS (ST)
 - ZO-8.5 GASOLINERAS (G)
 - ZO-9 EQUIPAMIENTO SOCIAL PRIVADO SINGULAR
 - ZO-10 ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.
 - ZO-10.1 API RESIDENCIAL
 - ZO-10.2 API ACTIVIDADES ECONÓMICAS

USOS DOTACIONALES:

 - SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.
 - (PM) PARQUE METROPOLITANO
 - (PU) PARQUE URBANO
 - (ZV) ZONAS VERDES
 - SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
 - (D) DEPORTIVO
 - (E) EDUCATIVO
 - (S) SIPS- SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS:

 - SISTEMA VIARIO
 - VIARIO EXISTENTE
 - VIARIO PROPUESTO
 - ZONAS AJARDINADAS
 - RED DE APARCAMIENTOS
 - SISTEMA FERROVIARIO
 - RED DE METRO
 - INTERCAMBIADORES (IT)
 - ÁREAS DE SERVICIO (AS)
 - INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS
 - (IE) ELÉCTRICA
 - (ITC) TELECOMUNICACIONES
 - (IA) ABASTECIMIENTO
 - (IS) SANEAMIENTO
 - (IRS) RESIDUOS SÓLIDOS

TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº 2.2 Escala S/E

TECNICOS REDACTORES

L. AMBERTO
RIBERA CÁRRETO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

140001824 - T002

02 JULIO 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

El Promotor, Visado

PAG 0100/0121

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE
ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)**

Plano de informacion

**CONDICIONES PREVISTAS EN LA REVISION
DEL PGOU CON APROBACION INICIAL**

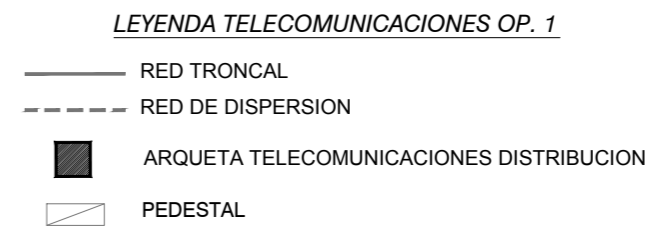
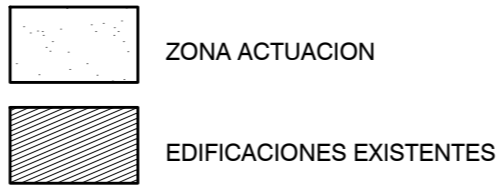
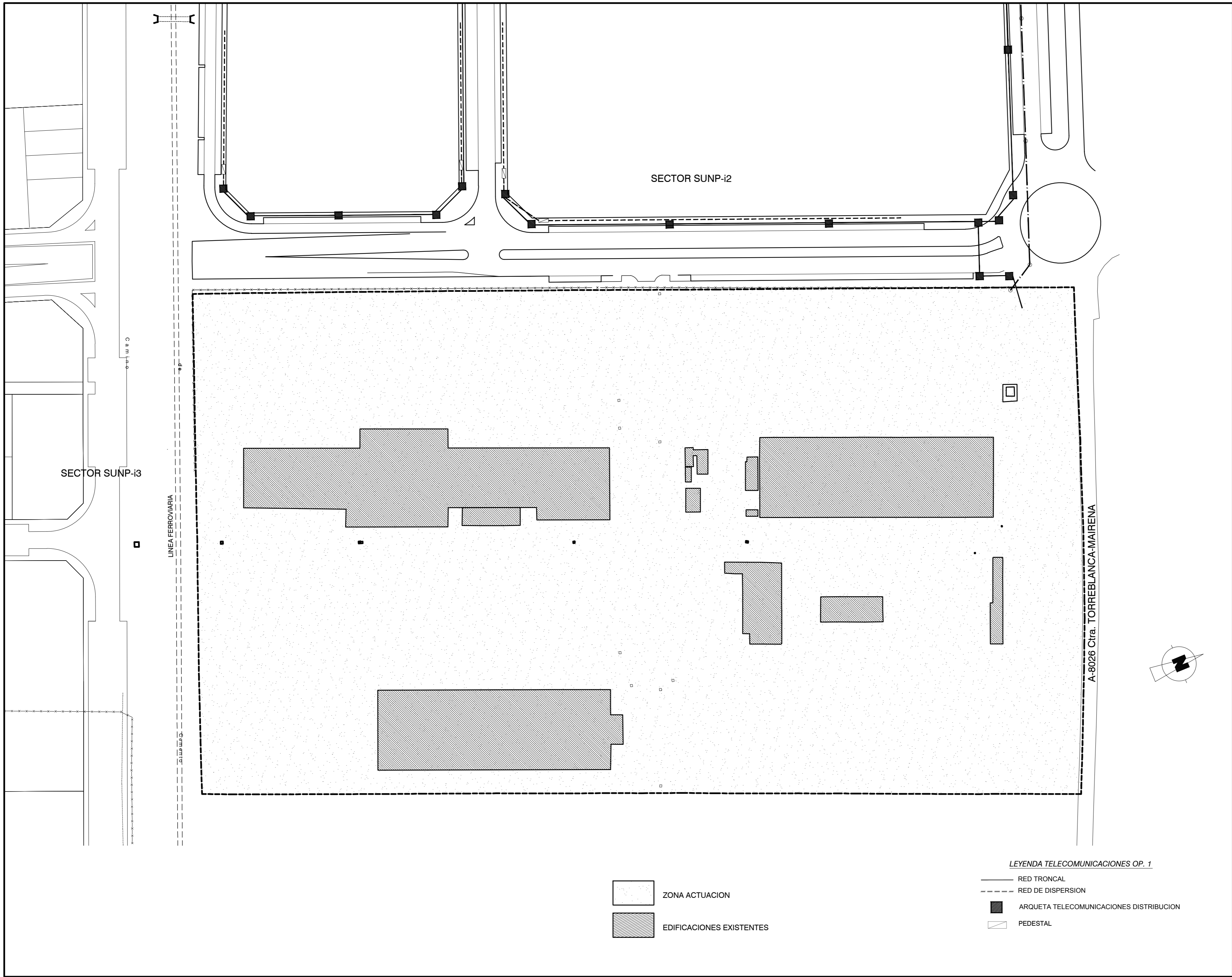
PROMOTOR:
FUNDICIÓN ANDALUZA
DE METALES S.A
C.I.F.: A 41.072.638
COMPANÍA AGRÍCOLA
DEL GUADAIIRA, S.A
C.I.F.: A 41.157.322
REPRESENTADO POR:
Doña Maria Jose Juanatey
N.I.F.: 28.716771-Y

Referencia: P-0929

Fecha: JUNIO-12

Sustituye a:

Observaciones:



TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº 4.3 Escala 1/1000

TECNICOS REDACTORES

LAMBERTO
ALBERCA CARRETO
C.O.A.S. Nº 2.504

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

140001624 - T002

02 JULIO 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Colaboro, visado, electrónicamente

PAG 0104/0121

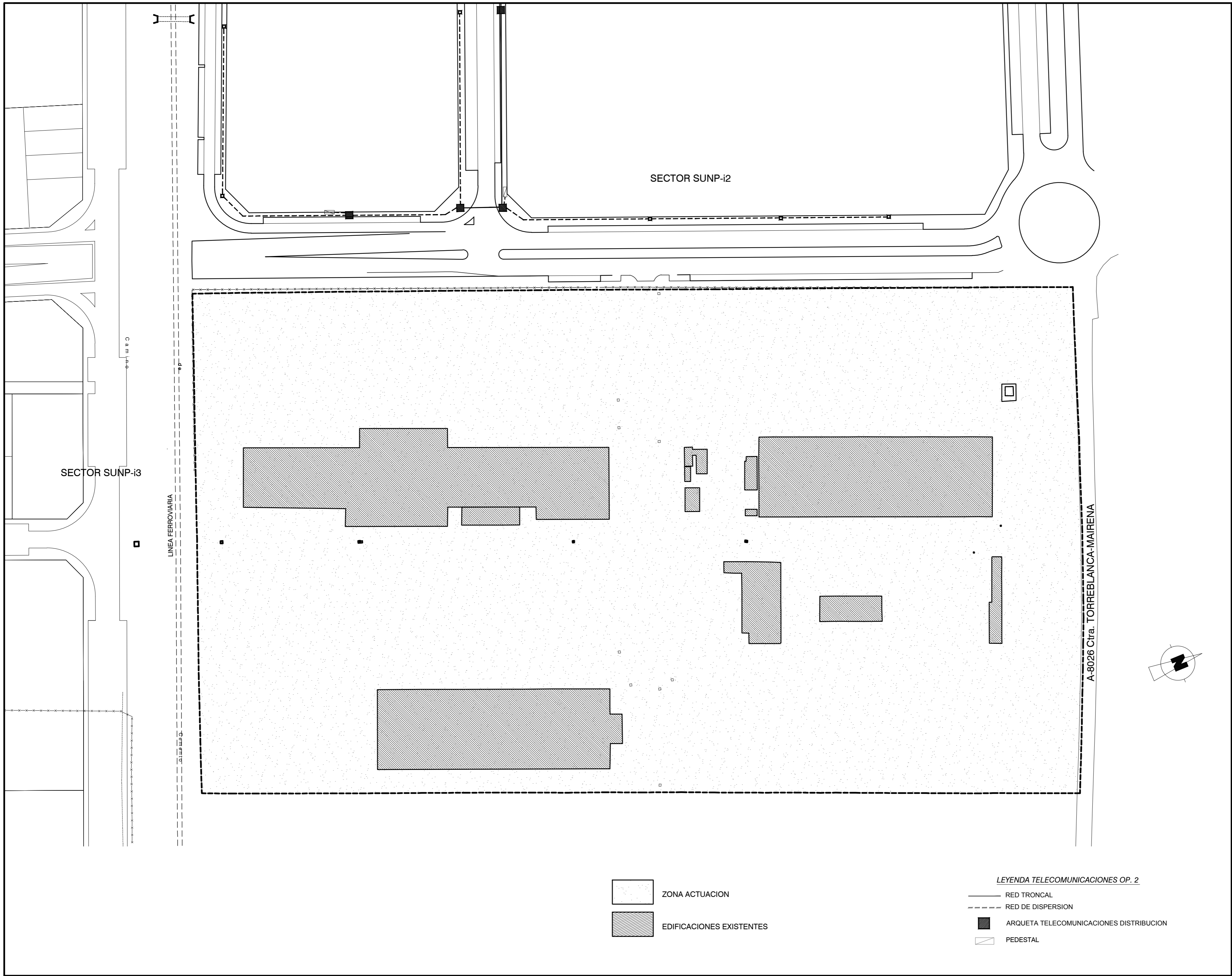
VISADO


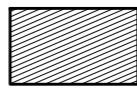
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE
ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)





Plano de informacion
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
TELECOMUNICACIONES OPERADOR 1

Referencia: P-0929
Fecha: JUNIO-12
Sustituye a:
Observaciones:

PROMOTOR:
FUNDICIÓN ANDALUZA
DE METALES S.A
C.I.F.: A 41.072.638
COMPANÍA AGRÍCOLA
DEL GUADAIRA, S.A
C.I.F.: A 41.157.322
REPRESENTADO POR:
Doña María Jose Juanatey
N.I.F.: 28.716771-Y



 ZONA ACTUACION
 EDIFICACIONES EXISTENTES

LEYENDA TELECOMUNICACIONES OP. 2
 RED TRONCAL
 RED DE DISPERSION
 ARQUETA TELECOMUNICACIONES DISTRIBUCION
 PEDESTAL

TEXTO REFUNDIDO

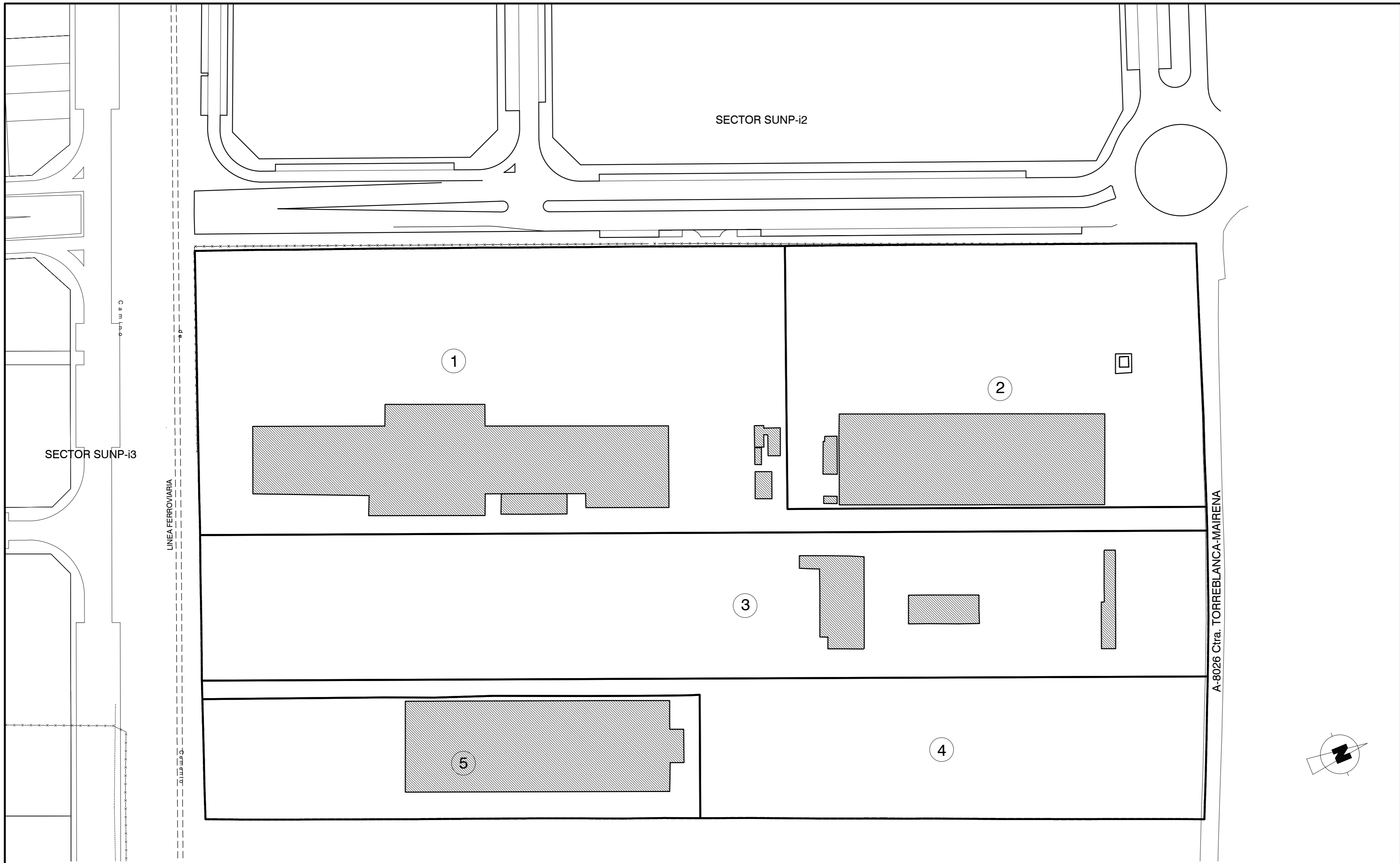
Plano Nº **4.4** Escala 1/1000

TECNICOS REDACTORES
LAMBERTO ALBERA CARRETO
 C.O.P.A.S. Nº 2.504
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
140001624 - T002 PAG 0105/0121
VISADO 02 JULIO 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
DL 14/1985, artículo 10.º


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Plano de informacion
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES TELECOMUNICACIONES OPERADOR 2
 Referencia: P-0929
 Fecha: JUNIO-12
 Sustituye a:
 Observaciones:

PROMOTOR:
 FUNDICIÓN ANDALUZA DE METALES S.A
 C.I.F.: A 41.072.638
 COMPANÍA AGRÍCOLA DEL GUADAIRA, S.A
 C.I.F.: A 41.157.322
 REPRESENTADO POR:
 Doña María Jose Juanatey
 N.I.F.: 28.716771-Y



Parcela Nº	Titular	Finca Registral Nº	Superficie s/Registro m2	Superficie real	
				m2	%
1	FUNDICION ANDALUZA DE METALES S.A.	3.030-dupldo	21.130,00	23.522,63	30,99619%
2	AERONAUTICA SUR SAL	29.824	14.440,00	14.440,38	19,02834%
3	COMPAÑIA AGRICOLA DE GUADAIRA S.A.	4.063	17.835,00	19.372,96	25,52809%
4	COMPAÑIA AGRICOLA DE GUADAIRA S.A.	4.064	9.915,00	10.573,46	13,93284%
5	FUNDICION ANDALUZA DE METALES S.A.	30.956	7.920,00	7.979,36	10,51454%
TOTAL SUPERFICIE m2			71.240,00	75.888,79	100,00000%

 EDIFICACIONES EXISTENTES

TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº **5.1** Escala 1/1000

TECNICOS REDACTORES
L AMBERTO
ALBERA CARRETO
COLECCION Nº 2.504

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
140007824 - T002

VISADO
02 JULIO 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
DL 14/1985

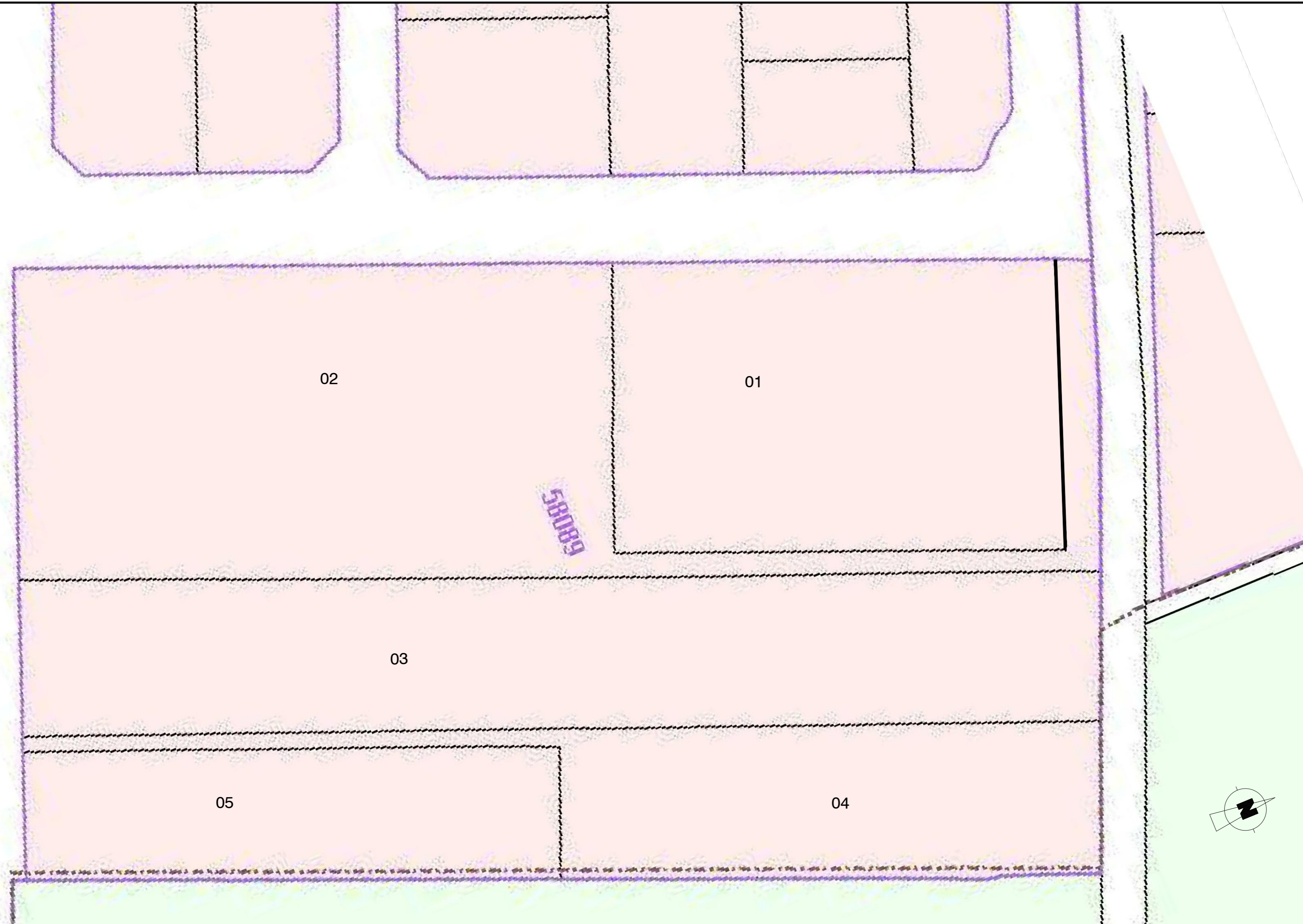
PAG 0106/0121

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Plano de informacion

Referencia: P-0929
Fecha: JUNIO-12
Sustituye a:
Observaciones:

PROMOTOR:
FUNDICION ANDALUZA DE METALES S.A.
C.I.F.: A 41.072.638
COMPAÑIA AGRICOLA DEL GUADAIRA, S.A.
C.I.F.: A 41.157.322
REPRESENTADO POR:
Doña Maria Jose Juanatey
N.I.F.: 28.716771-Y



Referencia Catastral	Titular	Superficie s/ Catastro m ²	Sup. Construida s/Catastro m ²	Sup. Real Finca
5808902TG4450N0001RK	FUNDICION ANDALUZA DE METALES S.A	23.789,00	4.767,00	23.522,63
5808901TG4450N0001KK	AERONAUTICA SUR SAL	14.839,00	3.548,00	14.440,38
5808903TG4450N0001DK	COMPANIA AGRICOLA DE GUADAIRA S.A	18.679,00	989,00	19.372,96
5808904TG4450N001XK	COMPANIA AGRICOLA DE GUADAIRA S.A	10.459,00		10.573,46
5808905TG4450N0001IK	FUNDICION ANDALUZA DE METALES S.A	7.992,00	3.266,00	7.979,36
TOTAL SUPERFICIE m ²		75.758,00		75.888,79

NOTA: IMAGEN SEGUN CATASTRO VIRTUAL



EDIFICACIONES EXISTENTES

TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº 5.2 Escala 1/1000

TECNICOS REDACTORES
 LAMBERTO
 ALBERTO CARRETO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
 PLANOS Nº 2.504
 440001824 - T002
VISADO
 02 JULIO 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 D.L. 138/1985

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE
 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Plano de informacion
FINCAS CATASTRALES

Referencia: P-0929
 Fecha: JUNIO-12
 Sustituye a:
 Observaciones:

PROMOTOR:
 FUNDICIÓN ANDALUZA
 DE METALES S.A
 C.I.F.: A 41.072.638
 COMPANÍA AGRÍCOLA
 DEL GUADAIRA, S.A
 C.I.F.: A 41.157.322
 REPRESENTADO POR:
 Doña María Jose Juanatey
 N.I.F.: 28.716771-Y



Parcela Nº	Titular	Finca Registral Nº	Superficie s/Registro m2	Superficie real	
				m2	%
1	FUNDACION ANDALUZA DE METALES S.A.	3.030-duplido	21.130,00	23.522,63	30,99619%
2	AERONAUTICA SUR SAL	29.824	14.440,00	14.440,38	19,02834%
3	COMPAÑIA AGRICOLA DE GUADAIRA S.A.	4.063	17.835,00	19.372,96	25,52809%
4	COMPAÑIA AGRICOLA DE GUADAIRA S.A.	4.064	9.915,00	10.573,46	13,93284%
5	FUNDACION ANDALUZA DE METALES S.A.	30.956	7.920,00	7.979,36	10,51454%
TOTAL SUPERFICIE m2			71.240,00	75.888,79	100,00000%

TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº 6 Escala 1/1000

TECNICOS REDACTORES
**LAMBERTO
 ALBERA CARRETO**
 COLECCION Nº 2.504
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
VISADO
 02 JULIO 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 D.L. Promovido, Visado, Electrónicamente

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE
 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)**

Plano de Información
SUPERPOSICION
ESTADO ACTUAL Y FINCAS REGISTRALES

Referencia: P-0929
 Fecha: JUNIO-12
 Sustituye a:
 Observaciones:

PROMOTOR:
**FUNDACIÓN ANDALUZA
 DE METALES S.A**
 C.I.F.: A 41.072.638
**COMPañIA AGRICOLA
 DEL GUADAIRA, S.A**
 C.I.F.: A 41.157.322
 REPRESENTADO POR:
 Doña Maria Jose Juanatey
 N.I.F.: 28.716771-Y

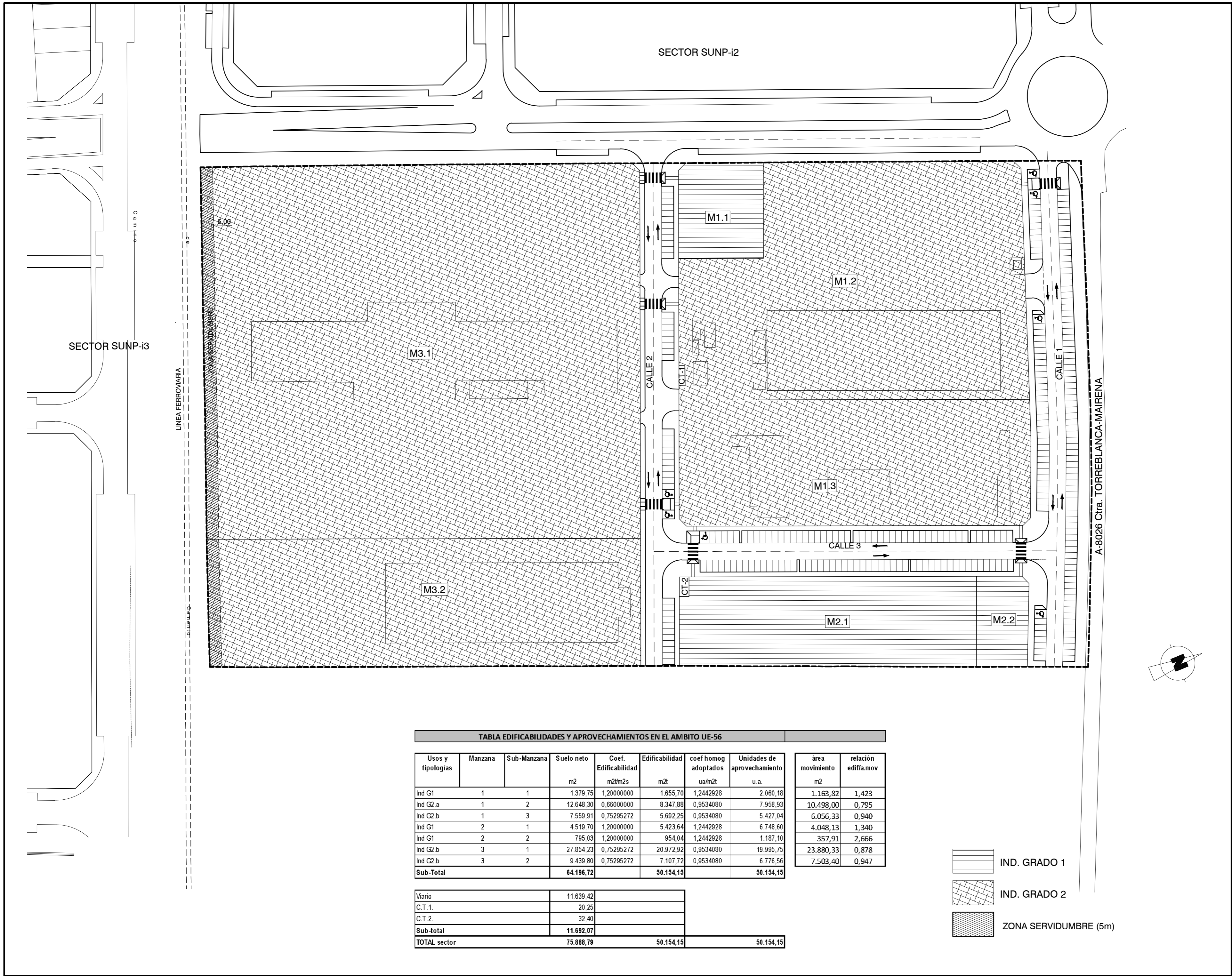


TABLA EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN EL AMBITO UE-56

Usos y tipologias	Manzana	Sub-Manzana	Suelo neto m2	Coef. Edificabilidad m2/m2s	Edificabilidad m2t	coef homog adoptados ua/m2t	Unidades de aprovechamiento u.a.	área movimiento m2	relación edifa.mov
Ind G1	1	1	1.379,75	1,20000000	1.655,70	1,2442928	2.060,18	1.163,82	1,423
Ind G2.a	1	2	12.648,30	0,66000000	8.347,88	0,9534080	7.958,93	10.498,00	0,795
Ind G2.b	1	3	7.559,91	0,75295272	5.692,25	0,9534080	5.427,04	6.056,33	0,940
Ind G1	2	1	4.519,70	1,20000000	5.423,64	1,2442928	6.748,60	4.048,13	1,340
Ind G1	2	2	795,03	1,20000000	954,04	1,2442928	1.187,10	357,91	2,666
Ind G2.b	3	1	27.854,23	0,75295272	20.972,92	0,9534080	19.995,75	23.880,33	0,878
Ind G2.b	3	2	9.439,80	0,75295272	7.107,72	0,9534080	6.776,56	7.503,40	0,947
Sub-Total			64.196,72		50.154,15		50.154,15		

Viario	11.639,42
C.T.1.	20,25
C.T.2.	32,40
Sub-total	11.692,07
TOTAL sector	75.888,79

- IND. GRADO 1
- IND. GRADO 2
- ZONA SERVIDUMBRE (5m)

TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº **7.1** Escala 1/1000

TECNICOS REDACTORES
LAMBERTO ALBERCA CARRETO
COLEGIADO Nº 2.504

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
14/001624 - T002

VISADO
02 JULIO 2012

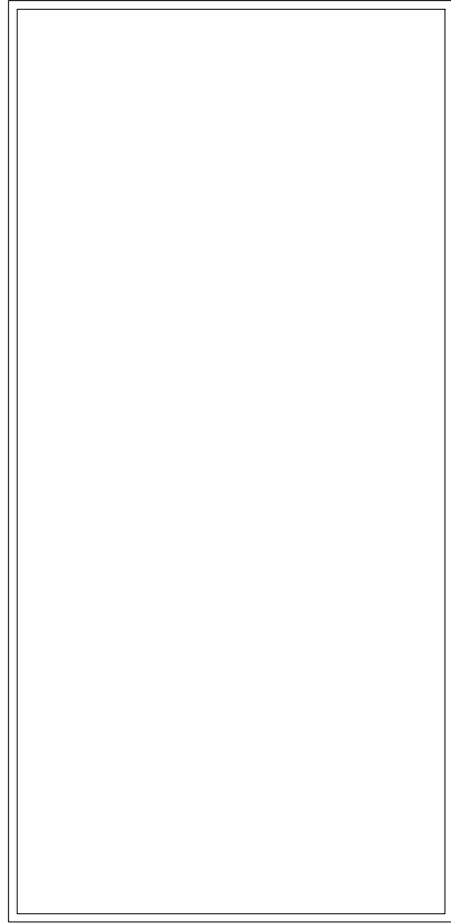
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
D.L. Promovido, visado, electrónicamente

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Plano de Ordenación
ZONIFICACION Y USOS PROMENORIZADOS

Referencia: P-0929
 Fecha: JUNIO-12
 Sustituye a:
 Observaciones:

PROMOTOR:
 FUNDICIÓN ANDALUZA DE METALES S.A
 C.I.F.: A 41.072.638
 COMPANÍA AGRÍCOLA DEL GUADAIRA, S.A
 C.I.F.: A 41.157.322
 REPRESENTADO POR:
 Doña María Jose Juanatey
 N.I.F.: 28.716771-Y



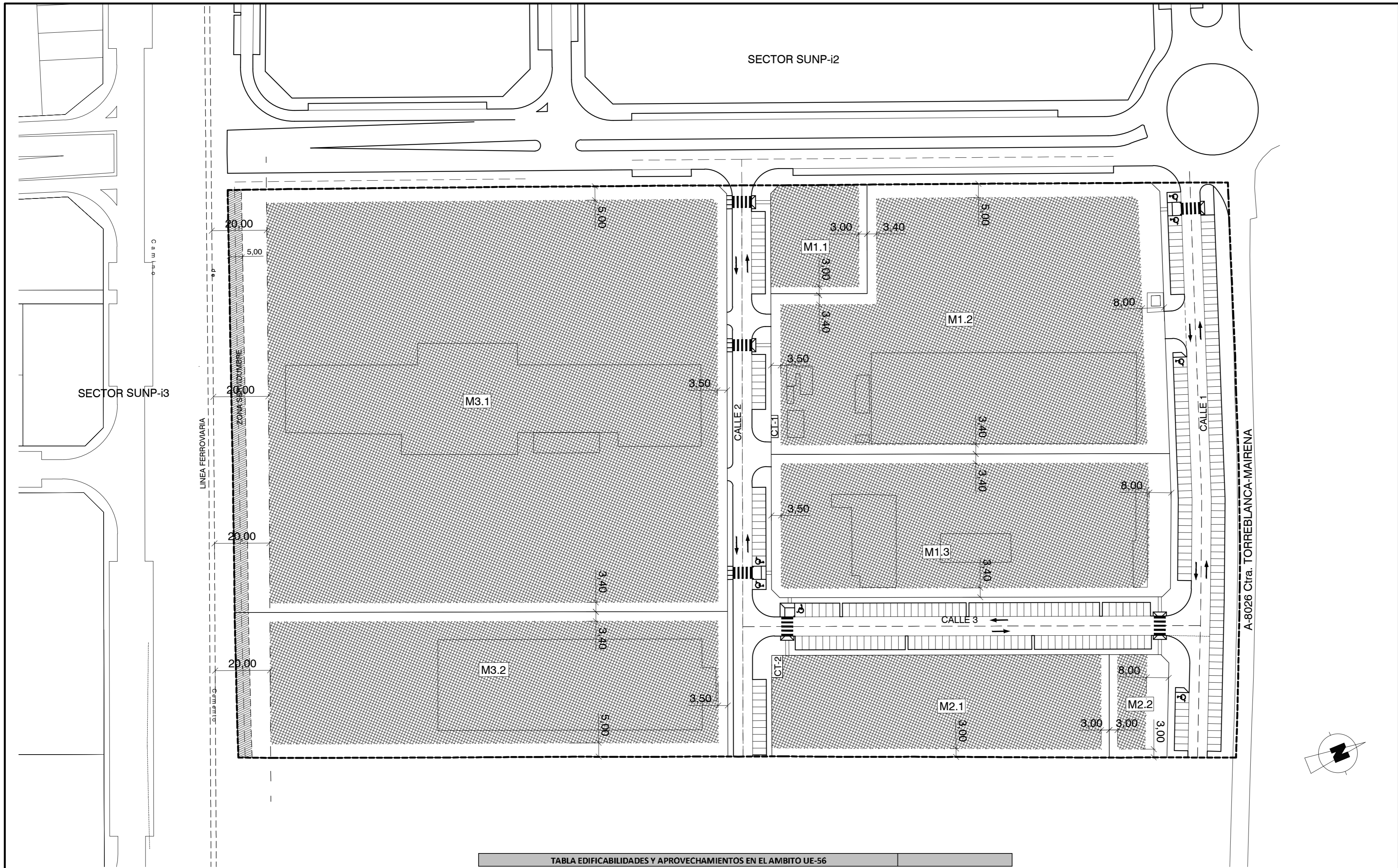
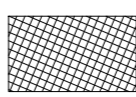



TABLA EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN EL AMBITO UE-56

Usos y tipologías	Manzana	Sub-Manzana	Suelo neto m2	Coef. Edificabilidad m2/m2s	Edificabilidad m2t	coef homog adoptados ua/m2t	Unidades de aprovechamiento u.a.	área movimiento m2	relación ediffa.mov
Ind G1	1	1	1.379,75	1,20000000	1.655,70	1,2442928	2.060,18	1.163,82	1,423
Ind G2.a	1	2	12.648,30	0,66000000	8.347,88	0,9534080	7.958,93	10.498,00	0,795
Ind G2.b	1	3	7.559,91	0,75295272	5.692,25	0,9534080	5.427,04	6.056,33	0,940
Ind G1	2	1	4.519,70	1,20000000	5.423,64	1,2442928	6.748,60	4.048,13	1,340
Ind G1	2	2	795,03	1,20000000	954,04	1,2442928	1.187,10	357,91	2,666
Ind G2.b	3	1	27.854,23	0,75295272	20.972,92	0,9534080	19.995,75	23.880,33	0,878
Ind G2.b	3	2	9.439,80	0,75295272	7.107,72	0,9534080	6.776,56	7.503,40	0,947
Sub-Total			64.196,72		50.154,15		50.154,15		

Viarío	11.639,42
C.T.1.	20,25
C.T.2.	32,40
Sub-total	11.692,07
TOTAL sector	75.888,79

 ZONA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
 ZONA SERVIDUMBRE (5m)

TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº **7.2** Escala 1/1000

TECNICOS REDACTORES
L. AMBERTO
ALBERTA CARRETO
 O.P.A.S. Nº 2.504
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
14/0001824 - T002
VISADO
 02 JULIO 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
D.L. Promovido, visado, electrónicamente

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Referencia: P-0929
 Fecha: JUNIO-12
 Sustituye a:
 Observaciones:

ALINEACIONES Y RASANTES

Plano de Ordenación

PROMOTOR:
 FUNDICIÓN ANDALUZA DE METALES S.A.
 C.I.F.: A 41.072.638
 COMPANÍA AGRÍCOLA DEL GUADAIRA, S.A.
 C.I.F.: A 41.157.322
 REPRESENTADO POR:
 Doña María Jose Juanatey
 N.I.F.: 28.716771-Y

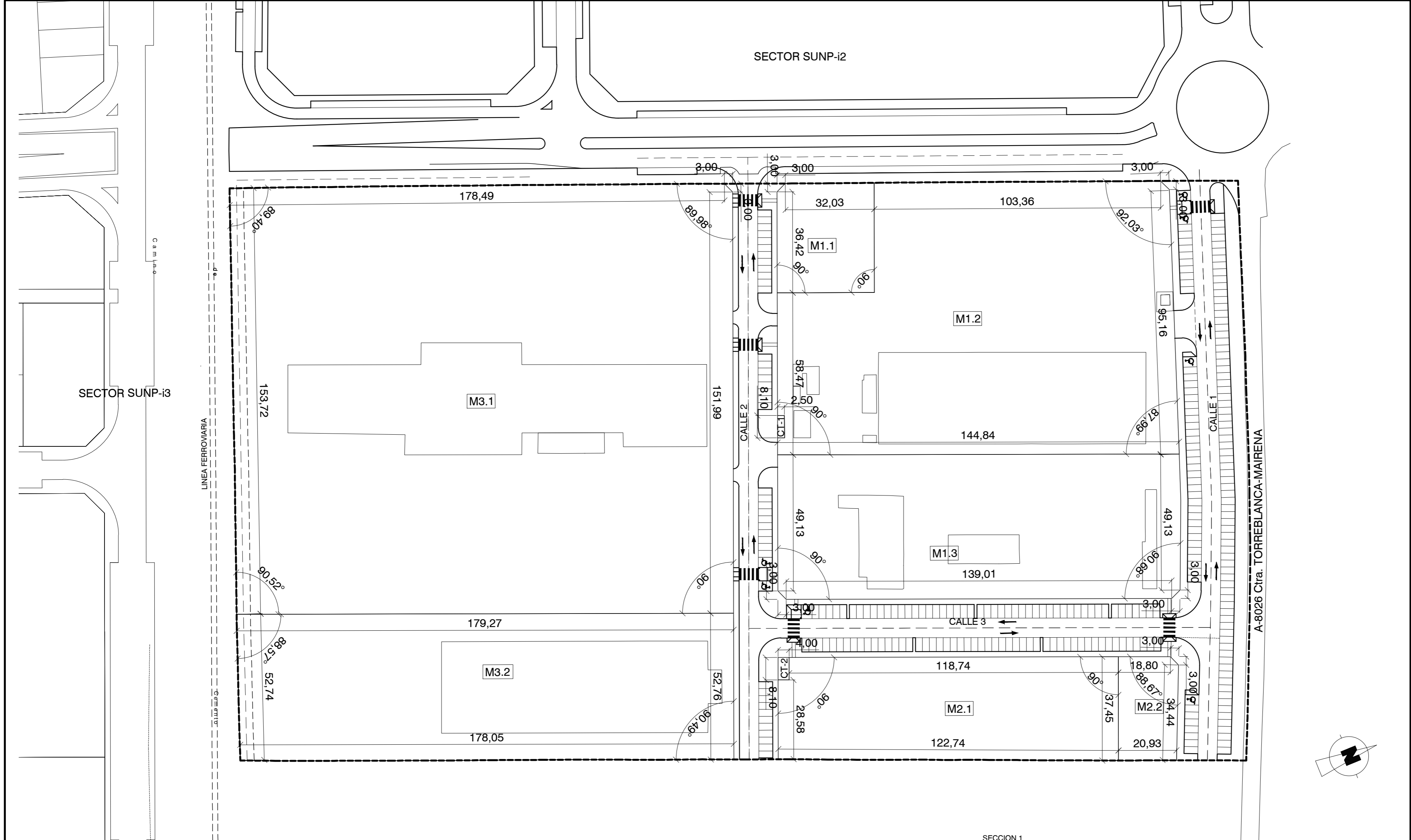
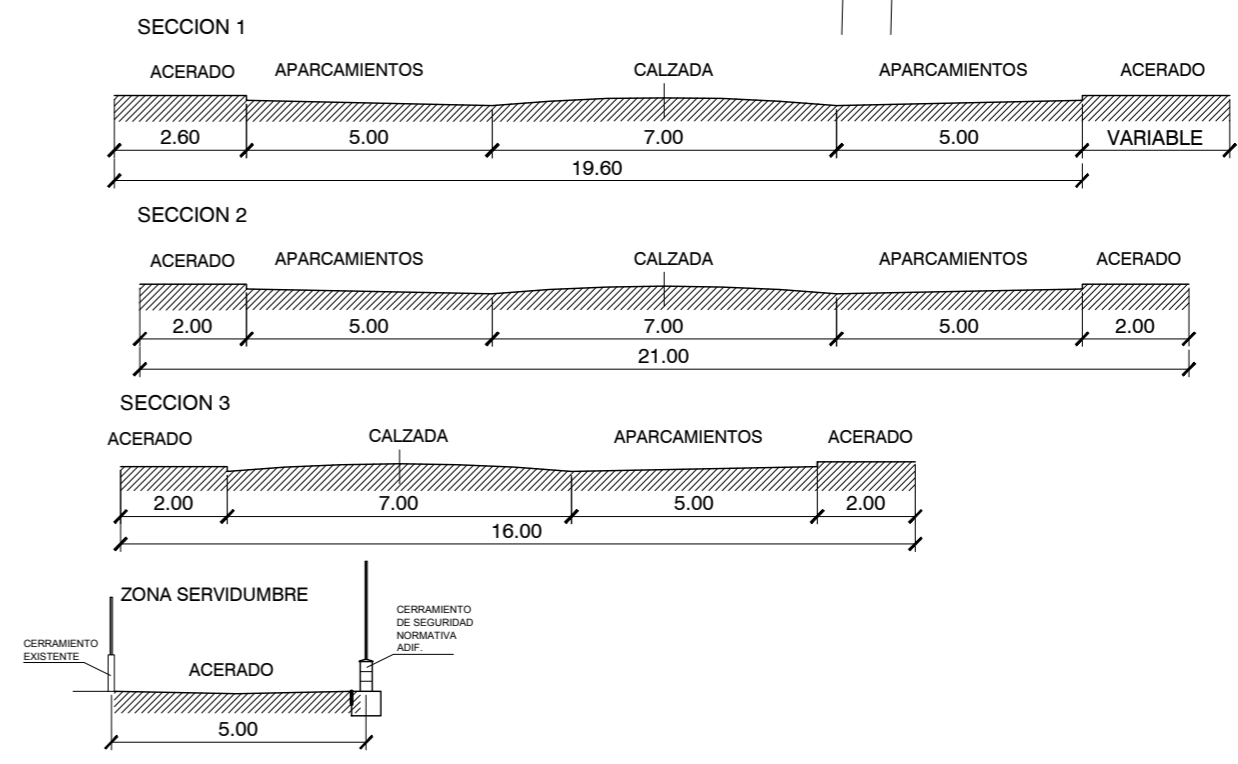


TABLA EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN EL AMBITO UE-56						
Usos y tipologias	Manzana	Sub-Manzana	Suelo neto m2	Coef. Edificabilidad m2/m2s	Edificabilidad m2t	Unidades de aprovechamiento u.a.
Ind G1	1	1	1.379,75	1,20000000	1.655,70	2.060,18
Ind G2.a	1	2	12.648,30	0,66000000	8.347,88	7.958,93
Ind G2.b	1	3	7.559,91	0,75295272	5.692,25	5.427,04
Ind G1	2	1	4.519,70	1,20000000	5.423,64	6.748,60
Ind G1	2	2	795,03	1,20000000	954,04	1.187,10
Ind G2.b	3	1	27.854,23	0,75295272	20.972,92	19.995,75
Ind G2.b	3	2	9.439,80	0,75295272	7.107,72	6.776,56
Sub-Total			64.196,72		50.154,15	50.154,15

	área movimiento m2	relación ediffa.mov
Ind G1	1.163,82	1,423
Ind G2.a	10.498,00	0,795
Ind G2.b	6.056,33	0,940
Ind G1	4.048,13	1,340
Ind G1	357,91	2,666
Ind G2.b	23.880,33	0,878
Ind G2.b	7.503,40	0,947

Viario	
Viario	11.639,42
C.T.1.	20,25
C.T.2.	32,40
Sub-total	11.692,07
TOTAL sector	75.888,79



TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº 7.3 Escala 1/1000

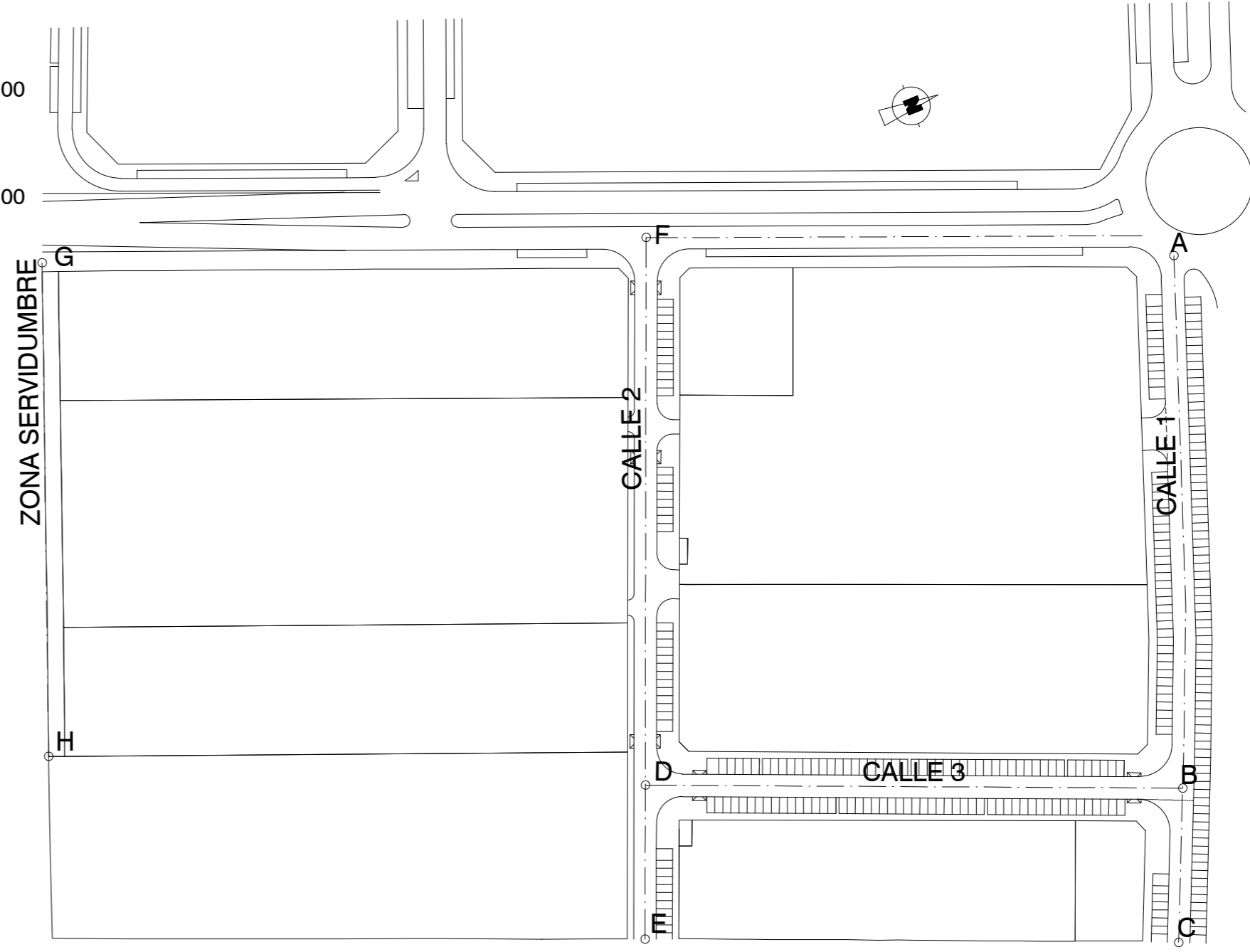
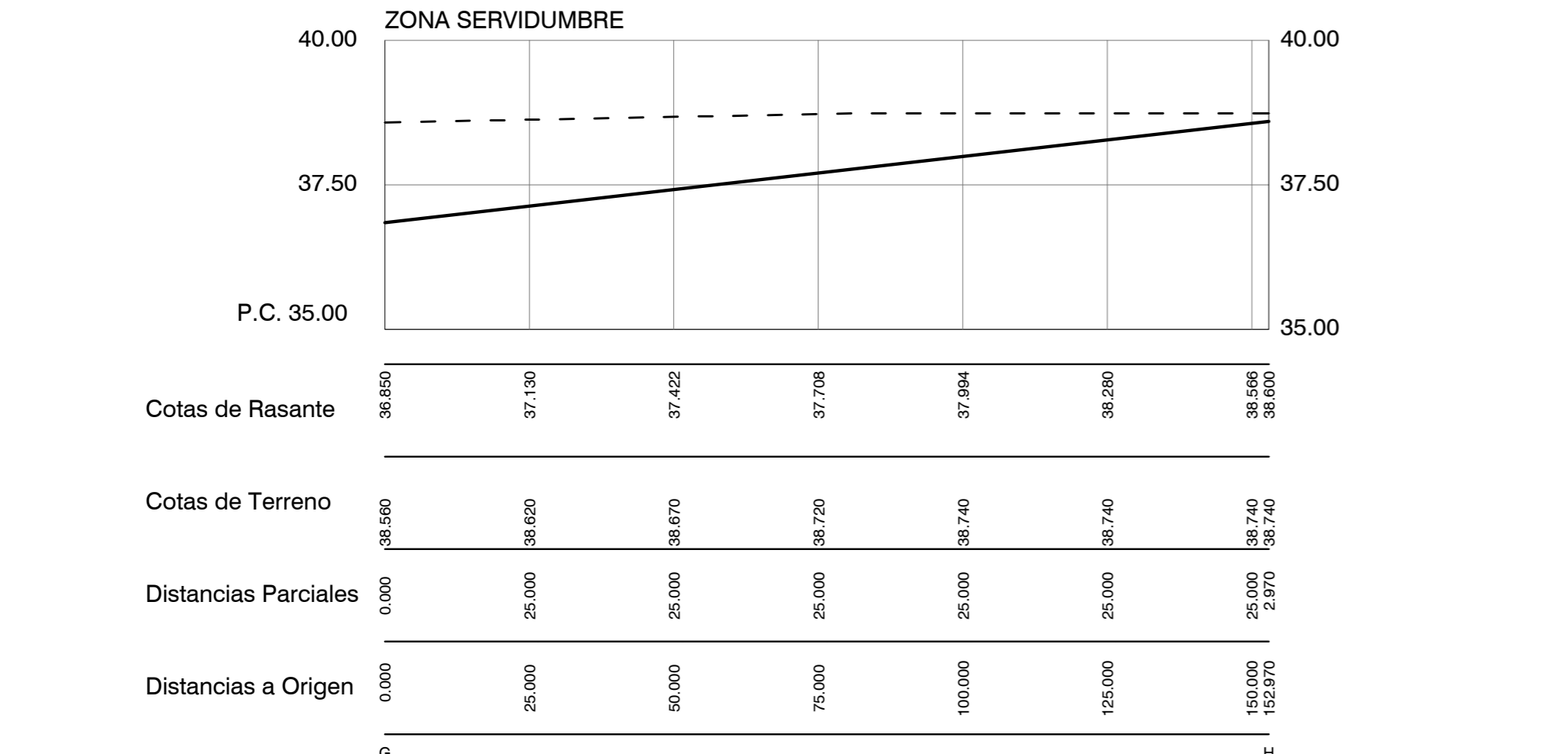
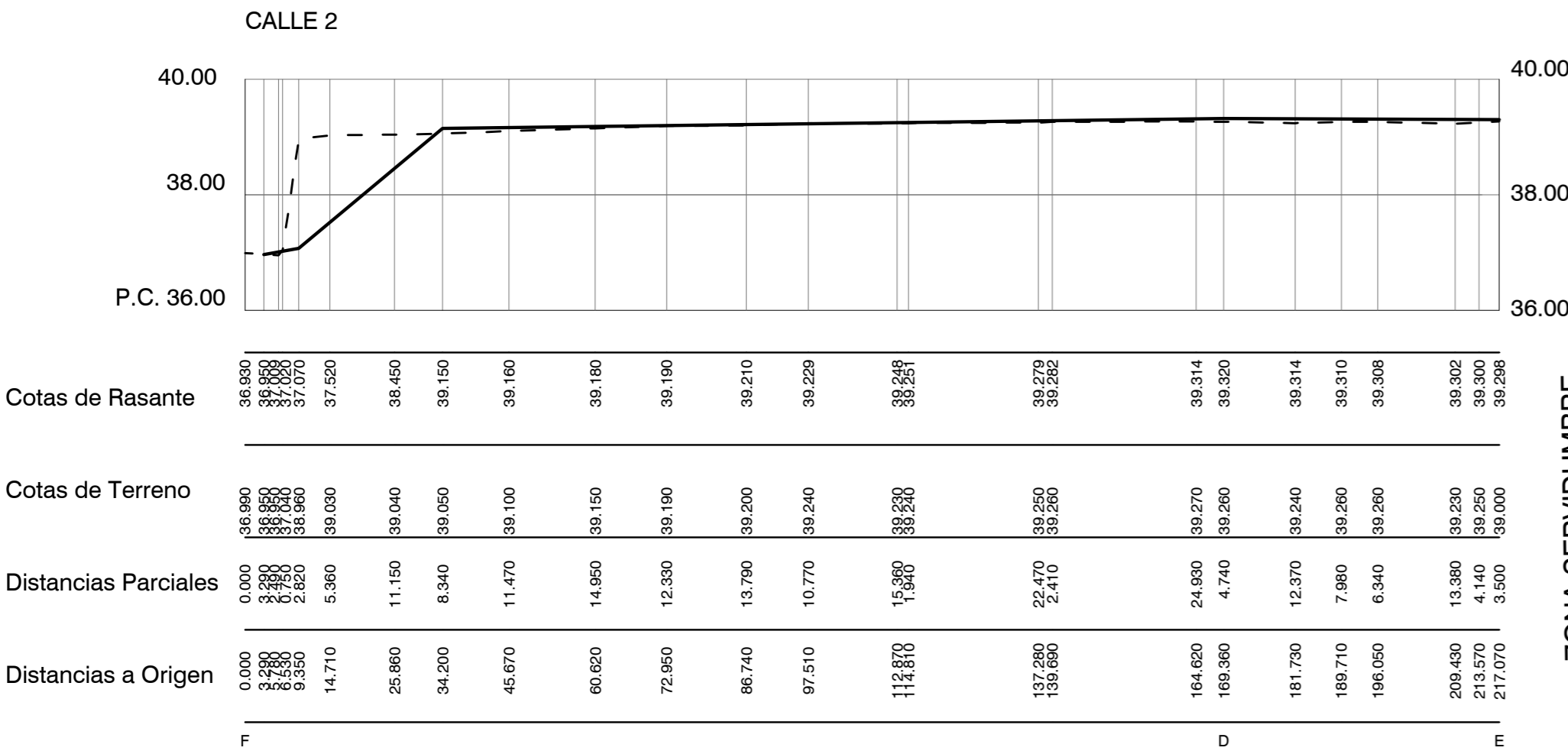
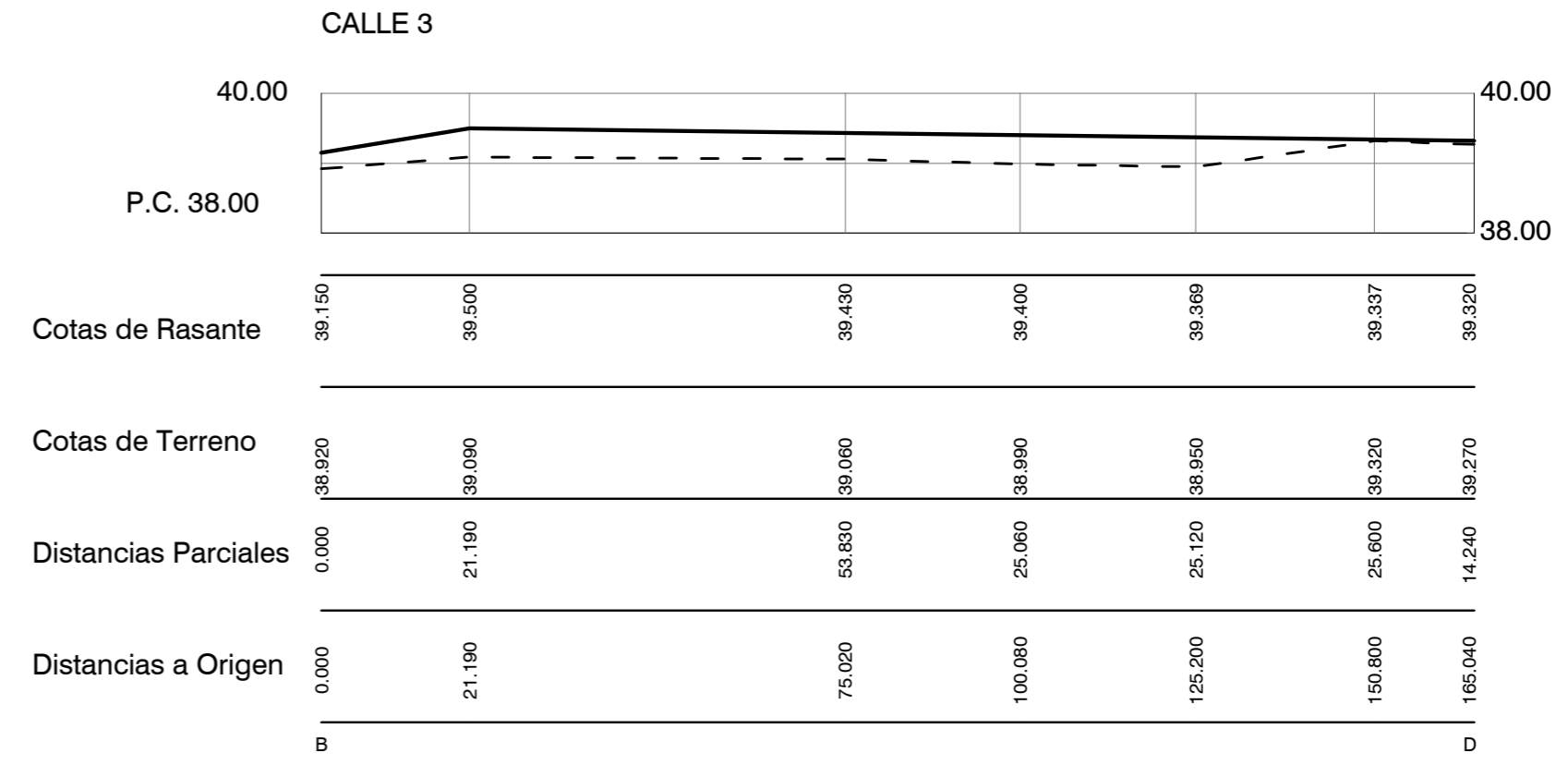
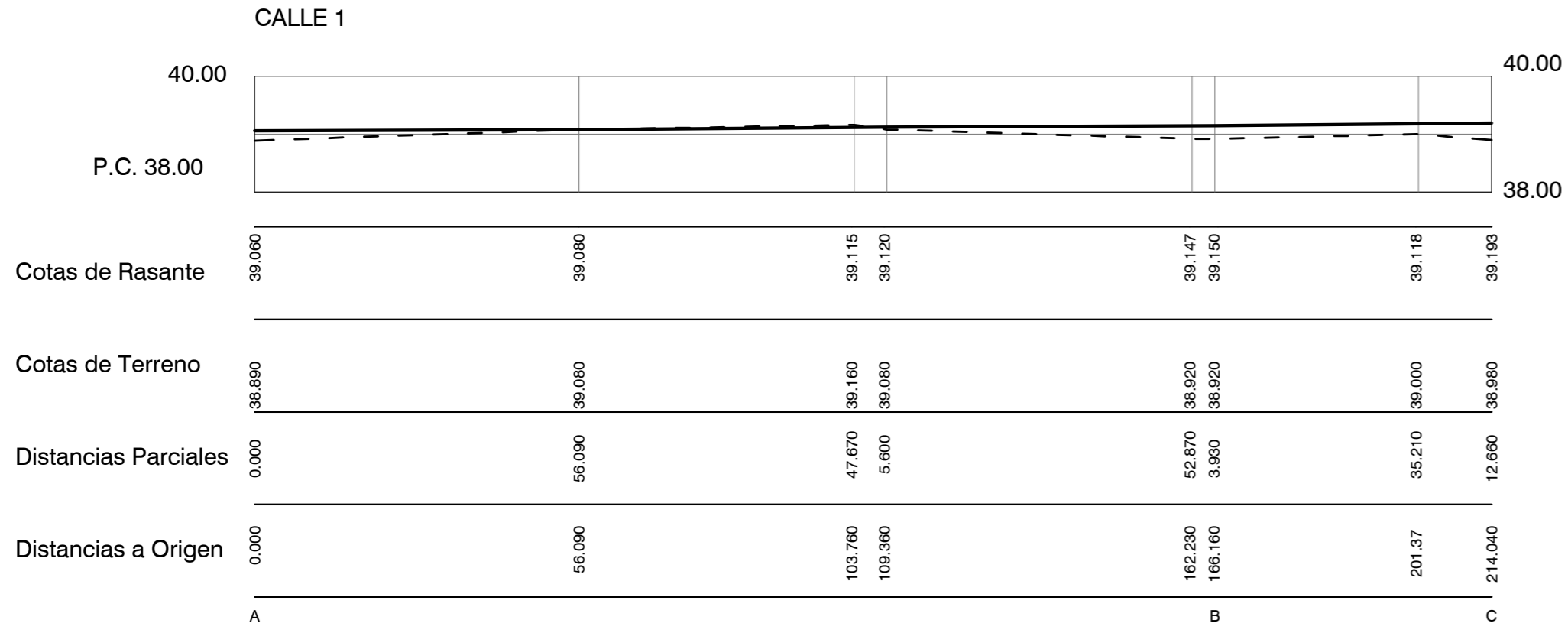
TECNICOS REDACTORES
LAMBERTO ALBERCA CARRETO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
 VISADO
 02 JULIO 2012
 PAG 0111/0121
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE
 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Referencia: P-0929
 Fecha: JUNIO-12
 Sustituye a:
 Observaciones:

Plano de Ordenación
VIARIOS Y ACOTADO

PROMOTOR:
 FUNDICIÓN ANDALUZA DE METALES S.A
 C.I.F.: A 41.072.638
 COMPANÍA AGRÍCOLA DEL GUADAIRA, S.A
 C.I.F.: A 41.157.322
 REPRESENTADO POR:
 Doña Maria Jose Juanatey
 N.I.F.: 28.716771-Y

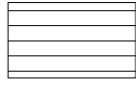
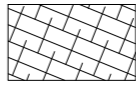
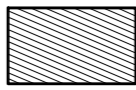


——— RASANTE DEFINITIVA
 - - - - - TERRENO NATURAL

TEXTO REFUNDIDO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)		PROMOTOR: FUNDICIÓN ANDALUZA DE METALES S.A C.I.F.: A 41.072.638 COMPANÍA AGRÍCOLA DEL GUADAIRA, S.A C.I.F.: A 41.157.322 REPRESENTADO POR: Doña Maria Jose Juanatey N.I.F.: 28.716771-Y	
Plano de Ordenación	Referencia: P-0929	Fecha: JUNIO-12	Observaciones:
PERFILES LONGITUDINALES		Sustituye a:	Observaciones:
Plano Nº 7.4	Escala 1/1000		



-  IND. GRADO 1
-  IND. GRADO 2
-  ZONA SERVIDUMBRE (5m)

TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº 8 Escala 1/1000

TECNICOS REDACTORES

L. AMBERTO
RIBERA CARRERO
C.O.A.S. Nº 2.504

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

140001824 - T002

PAG 0113/0121

02 JULIO 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Dr. Fernando Vissado, electrónicamente

Plano de Ordenación

SUPERPOSICION

ESTADO ACTUAL Y ZONIFICACION

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE

ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Referencia: P-0929

Fecha: JUNIO-12

Sustituye a:

Observaciones:

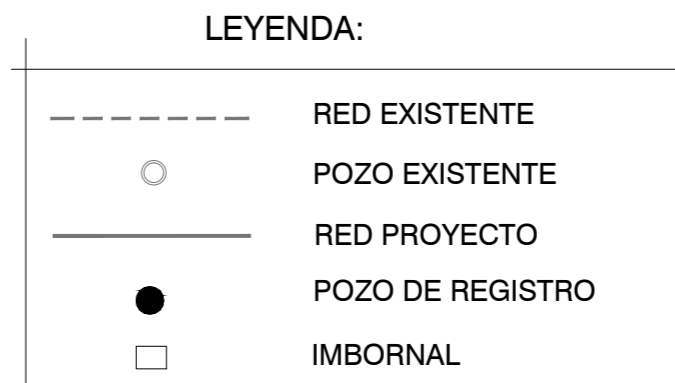
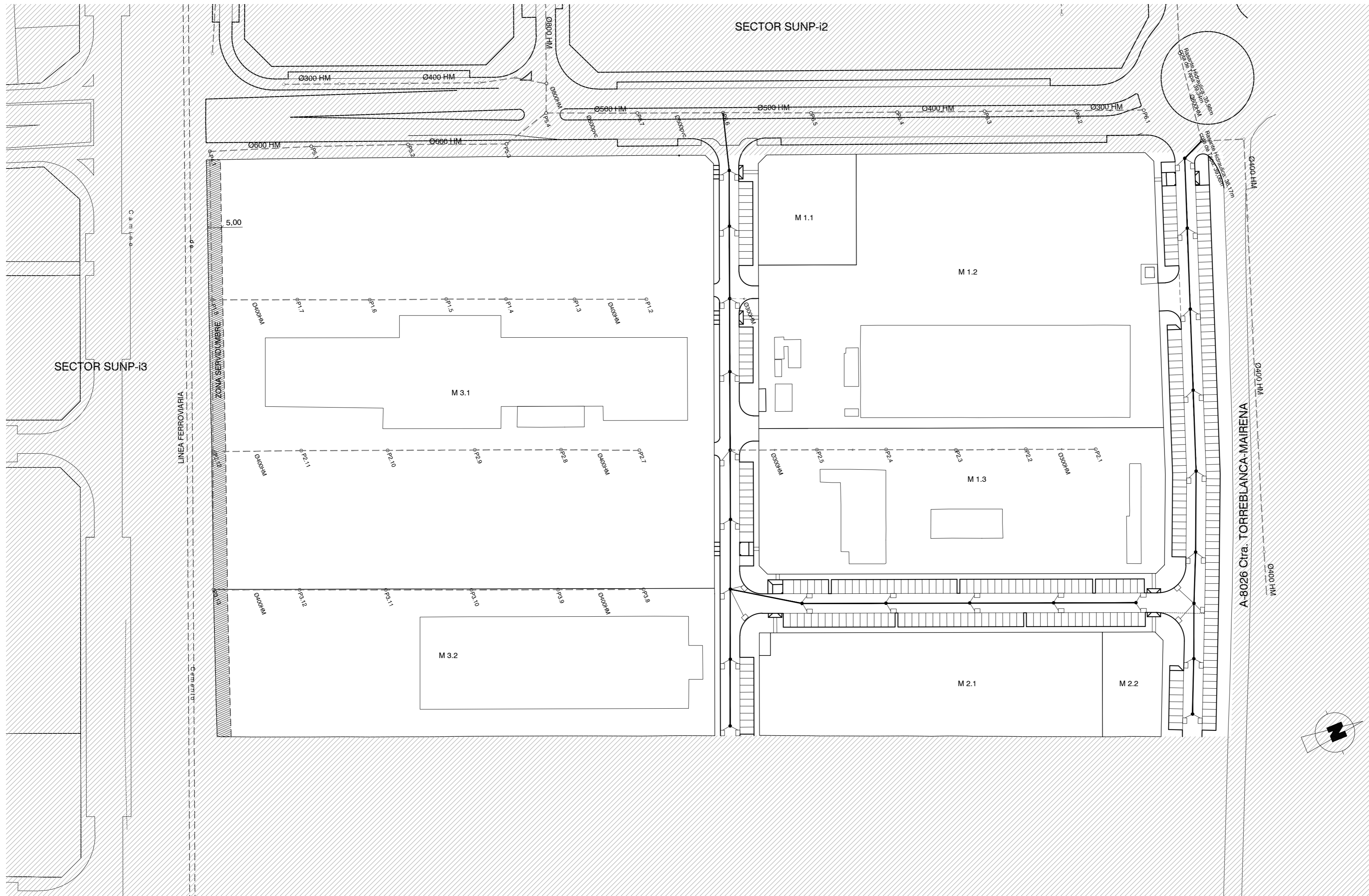
PROMOTOR:
FUNDICIÓN ANDALUZA
DE METALES S.A
C.I.F.: A 41.072.638

COMPANÍA AGRÍCOLA
DEL GUADAIRA, S.A
C.I.F.: A 41.157.322

REPRESENTADO POR:

Doña María Jose Juanatey

N.I.F.: 28.716771-Y



TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº **9.1** Escala 1/1000

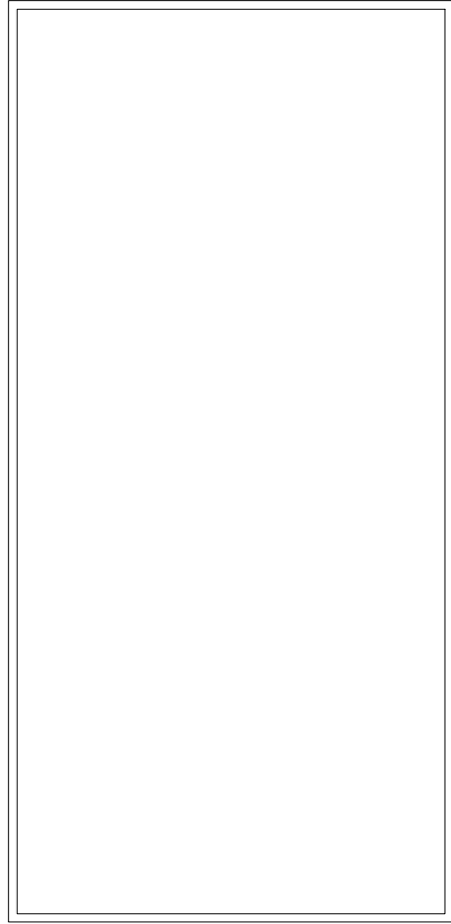
TECNICOS REDACTORES
 L. AMBERTO
 R. BARRERA
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
 14/07/2012 Nº 2.504
VISADO
 02 JULIO 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 D.L. 14/1985

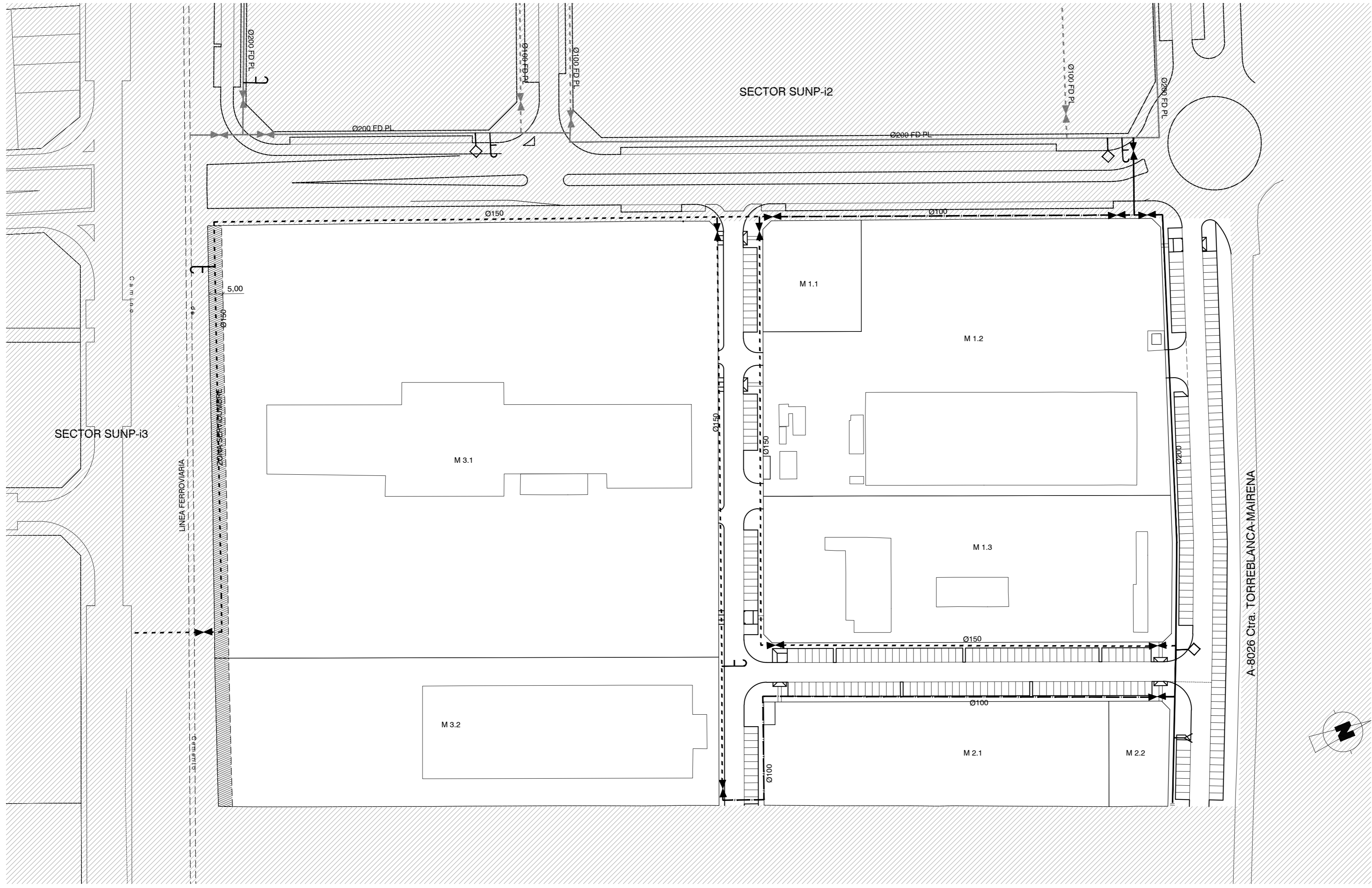
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE
 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)**

Plano de Ordenación

Referencia: P-0929
 Fecha: JUNIO-12
 Sustituye a:
 Observaciones:

PROMOTOR:
 FUNDICIÓN ANDALUZA
 DE METALES S.A.
 C.I.F.: A 41.072.638
 COMPANÍA AGRÍCOLA
 DEL GUADAIRA, S.A.
 C.I.F.: A 41.157.322
 REPRESENTADO POR:
 Doña María Jose Juanatey
 N.I.F.: 28.716771-Y





LEYENDA:

- TUBERIA Ø100 FUNDICION DUCTIL
- TUBERIA Ø200 FUNDICION DUCTIL
- TUBERIA Ø150 FUNDICION DUCTIL
- VALVULAS DE CORTE
- DESAGÜE
- HIDRANTE
- TAPONAMIENTO

TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº **9.2** Escala 1/1000

TECNICOS REDACTORES
LAMBERTO ALBERCA CARRERO
 C.O.A.S. Nº 2.504

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
14/07/2012 - T002

VISADO
 02 JULIO 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 D.L. 14/1985

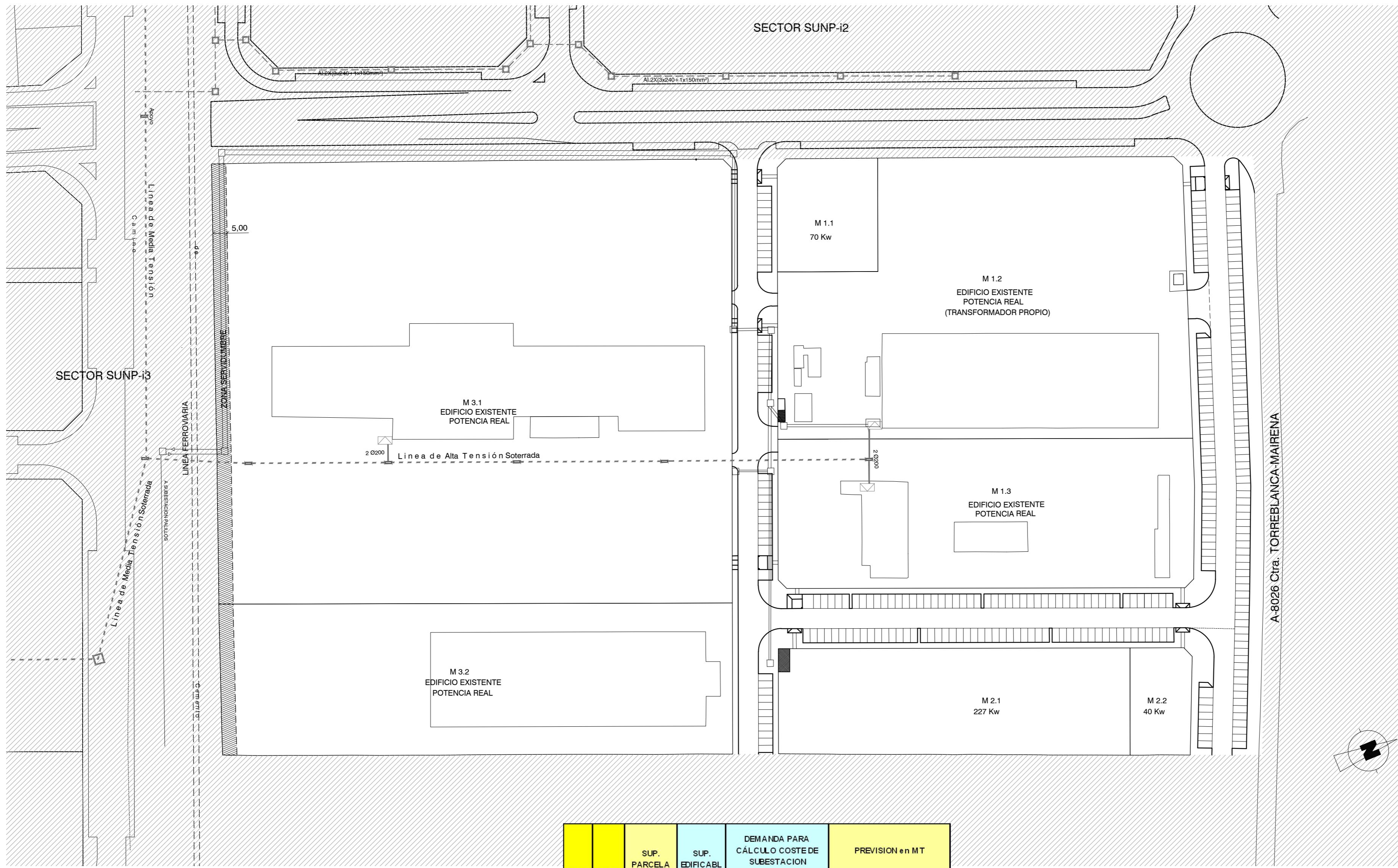
PAG 0115/0121

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE
 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Plano de Ordenación

Referencia:	P-0929
Fecha:	JUNIO-12
Sustituye a:	
Observaciones:	

PROMOTOR:
 FUNDICIÓN ANDALUZA DE METALES S.A
 C.I.F.: A 41.072.638
 COMPANÍA AGRÍCOLA DEL GUADAIRA, S.A
 C.I.F.: A 41.157.322
 REPRESENTADO POR:
 Doña Maria Jose Juanatey
 N.I.F.: 28.716771-Y



PARC	USO	SUP. PARCELA (m ²)	SUP. EDIFICABLE (m ²)	DEMANDA PARA CÁLCULO COSTE DE SUBESTACION	PREVISION en MT	
					DOTACION	KW
1.1	ind. G.1	1380	1656	84	50 w/m ² parc	69
1.2	ind. G.2.a	12648	8348	Suministro actual en MT	50 w/m ² parc	632
1.3	ind. G.2.b	7560	5782	Suministro actual en BT (*)	50 w/m ² parc	378
2.1	ind. G.1	4520	5424	273	50 w/m ² parc	225
2.2	ind. G.1	795	954	48	50 w/m ² parc	40
3.1	ind. G.2.b	27084	20713	Suministro actual en BT (*)	50 w/m ² parc	1354
3.2	ind. G.2.b	9440	7219	Suministro actual en BT (*)	50 w/m ² parc	472
SUMA		64196	50154	405	(kw)	31704
coef simultaneidad aplicado						0,64
pot.demanda (kW) a línea MT						2031,2

(*) la potencia del suministro actual es estimada, ya que procede de transformador privado y se reparte en varias edificaciones existentes del mismo propietario el proyecto implica la division de una parcela con suministro actual en B.T.en varias parcelas

LEYENDA:

- ARQUETA EXISTENTE MEDIA TENSION
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE UE1
- LINEA EXISTENTE MEDIA TENSION
- LINEA EXISTENTE MEDIA TENSION AEREA
- TORRE EXISTENTE MEDIA TENSION
- LINEA MEDIA TENSION (2+1)
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- RESERVA CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº **9.3** Escala 1/1000

TECNICOS REDACTORES

L. AMBERTO
RIBERA CARRERO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

PLANO Nº 2.504

14/07/2012 - T002

PAG 0116/0121

VISADO

02 JULIO 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Plano de Ordenación

RED DE MEDIA TENSION

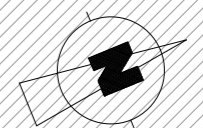
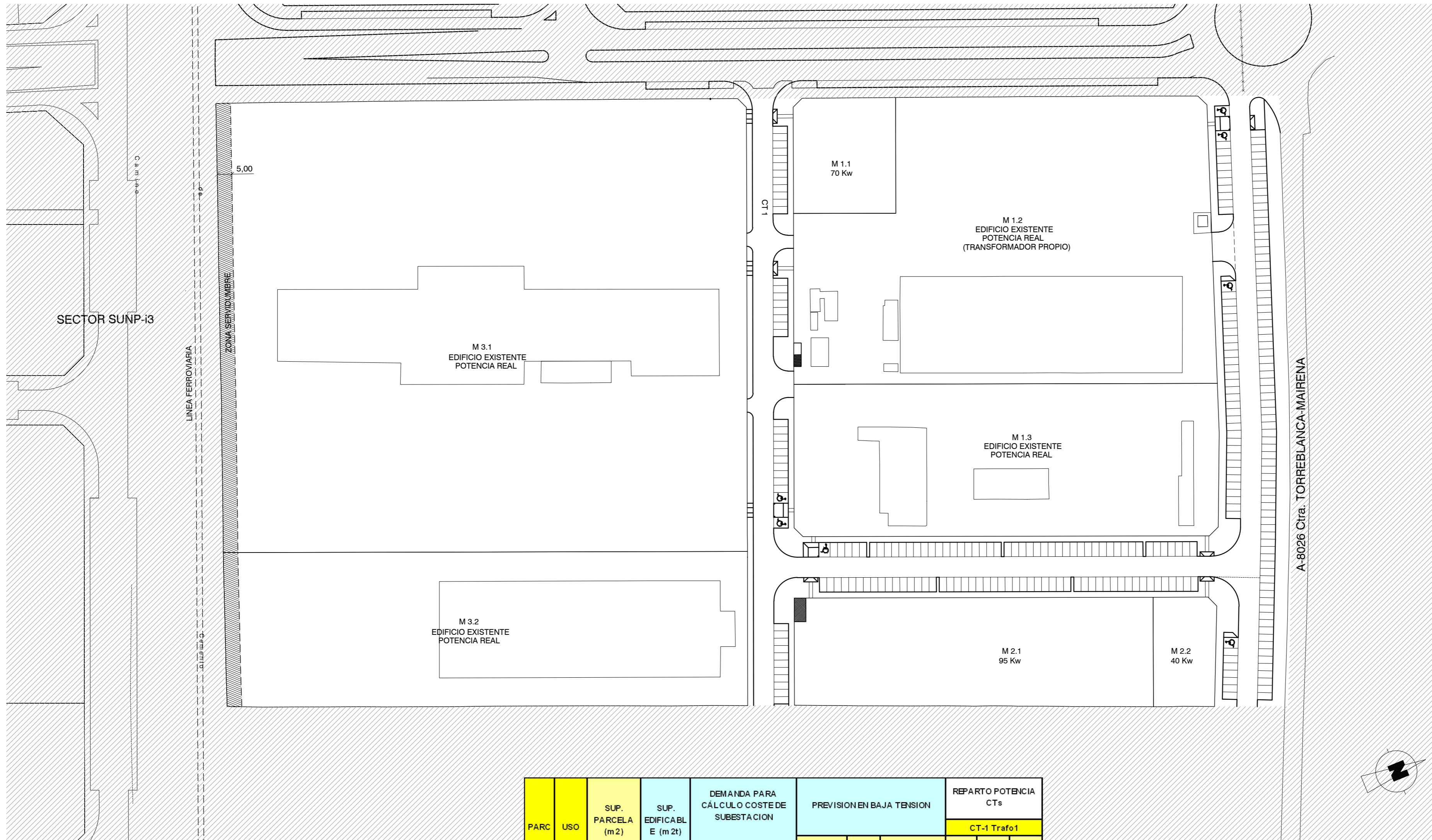
PROMOTOR:
FUNDACIÓN ANDALUZA DE METALES S.A.
C.I.F.: A 41.072.638
COMPañIA AGRÍCOLA DEL GUADAIRA, S.A.
C.I.F.: A 41.157.322
REPRESENTADO POR:
Doña Maria Jose Juanatey
N.I.F.: 28.716771-Y

Referencia: P-0929

Fecha: JUNIO-12

Sustituye a:

Observaciones:



PARC	USO	SUP. PARCELA (m2)	SUP. EDIFICABLE (m2t)	DEMANDA PARA CÁLCULO COSTE DE SUBESTACION 50 w/m²t	PREVISION EN BAJA TENSION			REPARTO POTENCIA CTs		
					DOTACION	KW	PREV. (KW) RD 1955/2000	CT-1 Trafo1		
							ANILLO 1	ANILLO 2	ANILLO 3	
1.1	ind. G.1	1380	1656	84	50 w/m²	69	69			
1.2	ind. G.2.a	12648	8348	Suministro actual en MT			CT PROPIO	252 Kw		
1.3	ind. G.2.b	7560	5782	Suministro actual en BT (*)		Suministro actual (*)	40 Kw	40		
2.1	ind. G.1	4520	5424	273	50 w/m²	225,98	95	95		
2.2	ind. G.1	795	954	48	50 w/m²	39,75	40	40		
3.1	ind. G.2.b	27084	20713	Suministro actual en BT (*)		Suministro actual (*)	30 Kw			30
3.2	ind. G.2.b	9440	7219	Suministro actual en BT (*)		Suministro actual (*)	30 Kw			30
SUMA		64196	50154	405		204	109	135	60	
						coef	1	1	1	
						pot.demanda	109	135	60	

(*) la potencia del suministro actual es estimada, ya que procede de transformador privado y se reparte en varias edificaciones existentes del mismo propietario el proyecto implica la division de una parcela con suministro actual en B.T. en varias parcelas

sum a trafo	304
coef	0,8
pot.demanda trafo	244
pot. Admisible (kw)	504

LEYENDA:

- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- RESERVA CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

LA RED DE DISTRIBUCION EN BT SE ESTABLECERA EN EL Proy. de URBANIZACION

NOTA:

- ①- La parcela M1.2 tiene suministro en MT a Transformador particular de 315 kva
- ②-El resto de las edificaciones existentes del sector, que pertenecen a la misma propiedad, tienen suministro eléctrico desde Transformador particular de 100kva. Se establece (dada la preexistencia de estas edificaciones y el conocimiento de la demanda real) para estas edificaciones, el reparto de la potencia instalada del transformador según la actual demanda de suministro de cada una de ellas.

TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº **9.4** Escala 1/1000

TECNICOS REDACTORES

LAMBERTO ALBERCA CARRETO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

PLANO Nº 2.504

02 JULIO 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

El presente documento es electrónico



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Plano de Ordenación

RED DE BAJA TENSION

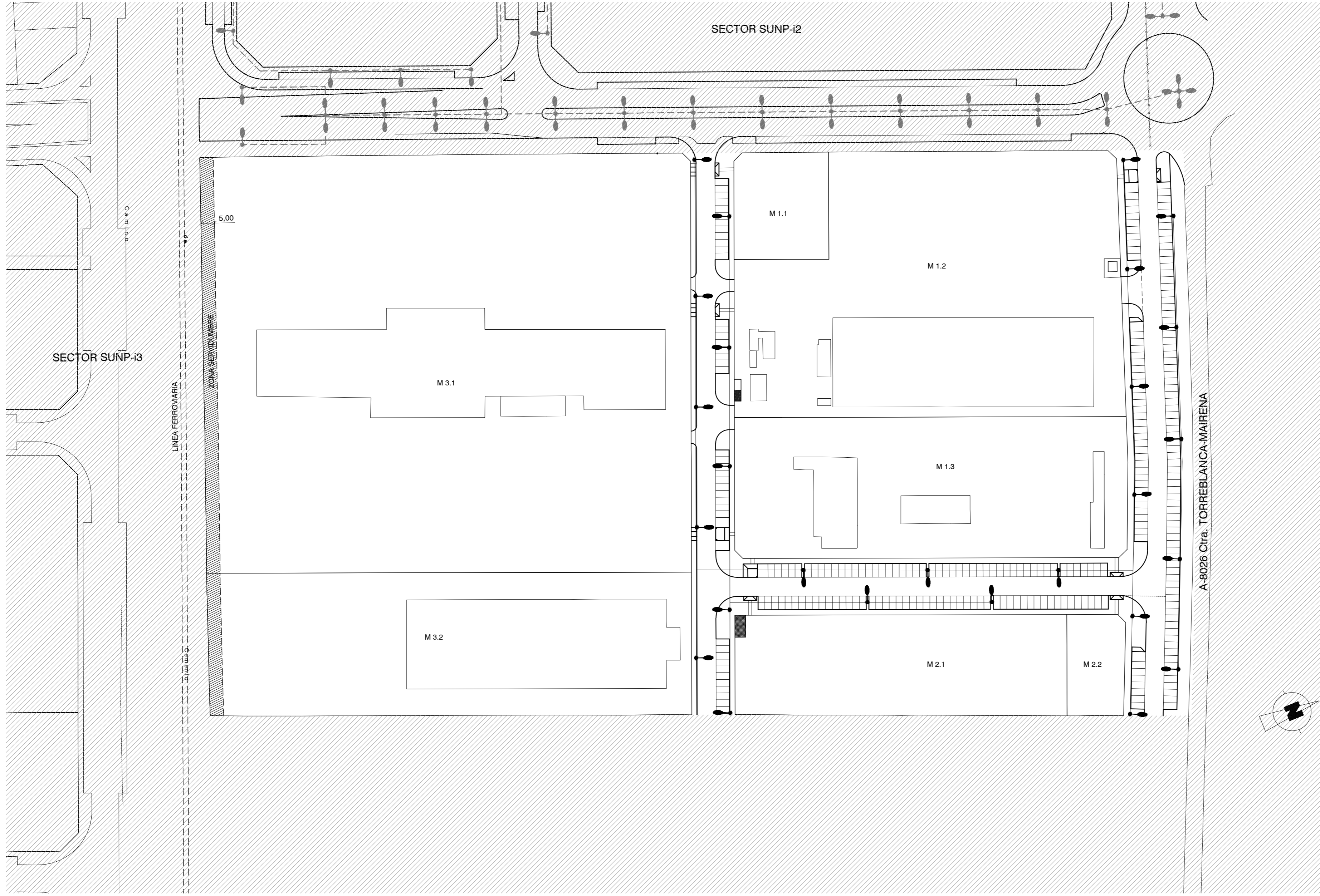
PROMOTOR:
FUNDACIÓN ANDALUZA DE METALES S.A.
C.I.F.: A 41.072.638
COMPañIA AGRÍCOLA DEL GUADAIRA, S.A.
C.I.F.: A 41.157.322
REPRESENTADO POR:
Doña Maria Jose Juanatey
N.I.F.: 28.716771-Y

Referencia: P-0929

Fecha: JUNIO-12

Sustituye a:

Observaciones:



- LEYENDA:**
- RED EXISTENTE
 - LUMINARIAS EXISTENTES
 - RED DE DISTRIBUCION
 - LUMINARIAS SOBRE BACULO
 - CENTRO DE TRANSFORMACION

TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº **9.5** Escala 1/1000

TECNICOS REDACTORES
LAMBERTO ALBERA CARRETO
OP. Nº 2.504

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
140007824 - T002
VISADO
02 JULIO 2012

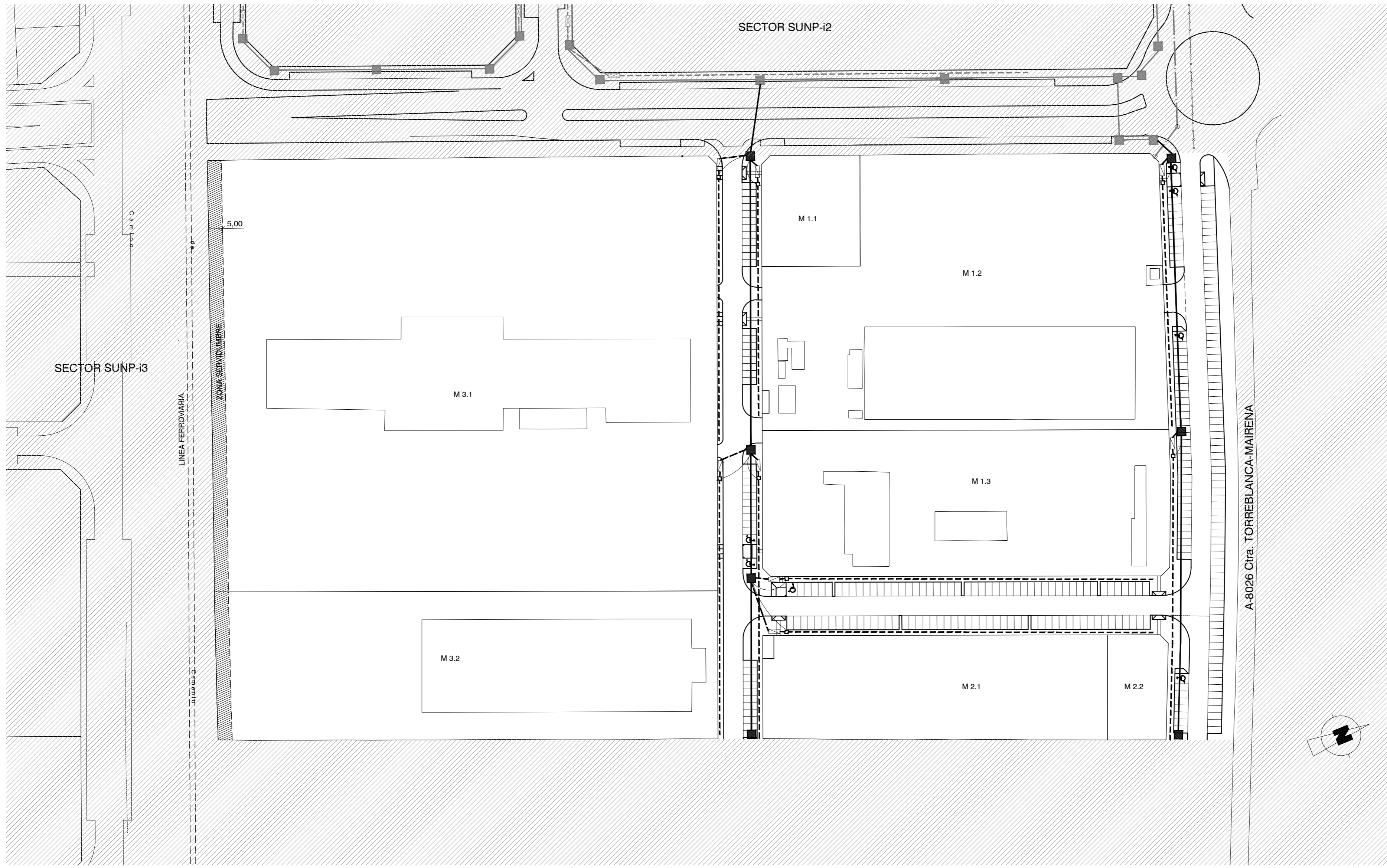
PAG 0118/0121
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
D.L. Promovido, visado, electrónicamente

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)










Plano de Ordenación

Referencia:	P-0929
Fecha:	JUNIO-12
Sustituye a:	
Observaciones:	

PROMOTOR:
 FUNDACIÓN ANDALUZA DE METALES S.A.
 C.I.F.: A 41.072.638
 COMPañIA AGRÍCOLA DEL GUADAIRA, S.A.
 C.I.F.: A 41.157.322
 REPRESENTADO POR:
 Doña María Jose Juanatey
 N.I.F.: 28.716771-Y



LEYENDA:

-  ARQUETA TIPO "D" EXISTENTE
-  RED TRONCAL DE TELEFONIA EXISTENTE
-  RED DE DISPERSION EXISTENTE
-  PEDESTAL EXISTENTE
-  ARQUETA RED TROCAL TIPO "D"
-  PEDESTAL
-  ARQUETA 60X60
-  CANALIZACION DE DISTRIBUCION
-  CANALIZACION DE DISPERSION CONJUNTA

TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº **9.6** Escala 1/1000

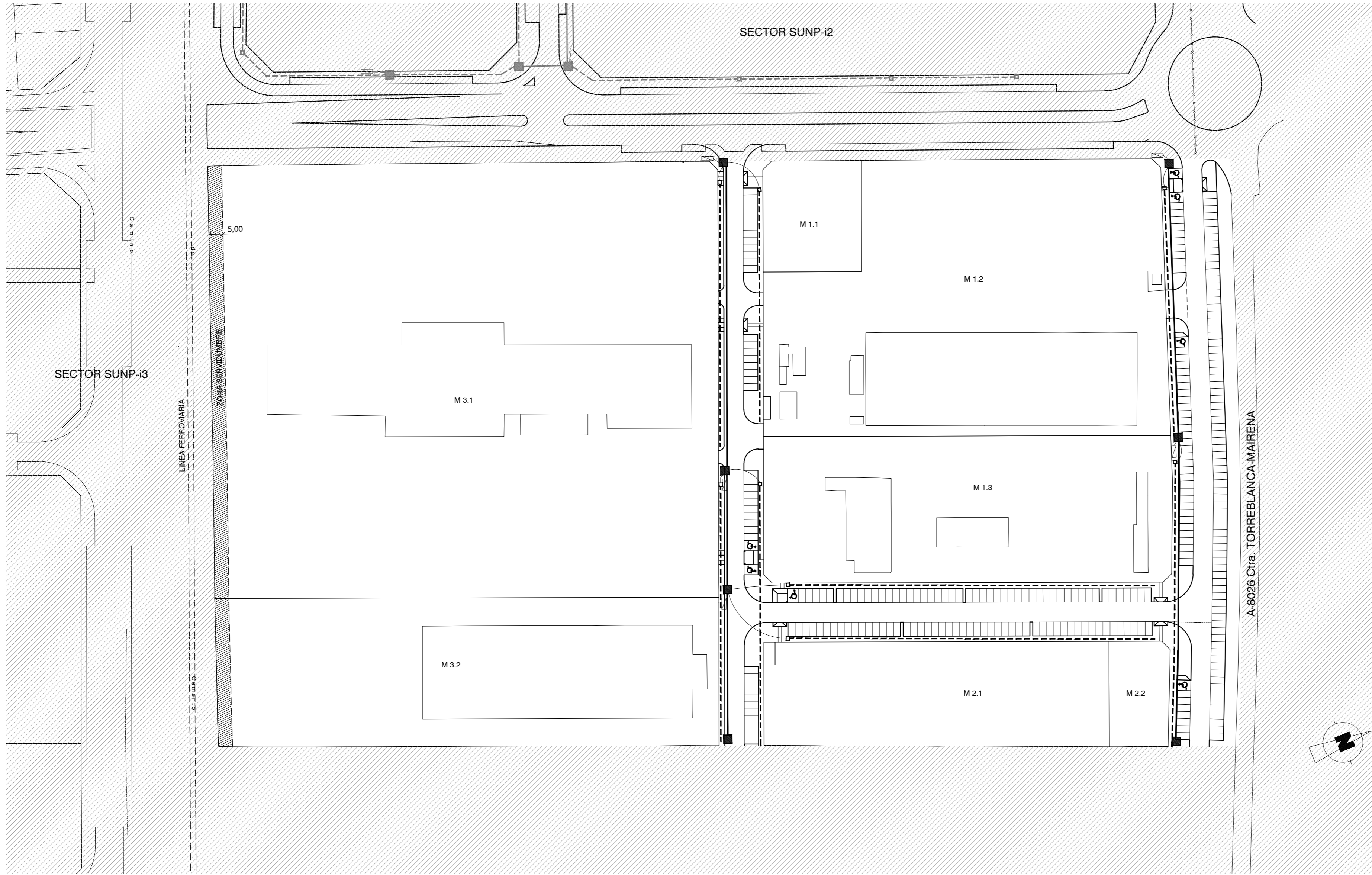
TECNICOS REDACTORES
LAMBERTO ALBERCA CARRETO
 C.O.A. Nº 2.504
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
140001824 - T002
02 JULIO 2012
VISADO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 D.L. 140001824

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Plano de Ordenación
RED DE TELECOMUNICACIONES OPERADOR 1

Referencia: P-0929
 Fecha: JUNIO-12
 Sustituye a:
 Observaciones:

PROMOTOR:
 FUNDACIÓN ANDALUZA DE METALES S.A.
 C.I.F.: A 41.072.638
 COMPañÍA AGRÍCOLA DEL GUADAIRA, S.A.
 C.I.F.: A 41.157.322
 REPRESENTADO POR:
 Doña María Jose Juanatey
 N.I.F.: 28.716771-Y



LEYENDA:

- ARQUETA TIPO A-90 EXISTENTE
- RED TRONCAL DE TELEFONIA EXISTENTE
- - - RED DE DISPERSION EXISTENTE
- ▣ PEDESTAL EXISTENTE
- ARQUETA RED TROCAL
- PEDESTAL
- ARQUETA 60X60
- - - CANALIZACION DE DISTRIBUCION
- - - CANALIZACION DE DISPERSION CONJUNTA

TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº 9.7 Escala 1/1000

TECNICOS REDACTORES

LAMBERTO
RIBERA CARRETO
C.O.P.T. Nº 2.504

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

140007824 - T002

PAG 0120/0121

02 JULIO 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

DL 14/1985

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE
ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Plano de Ordenación
**RED DE TELECOMUNICACIONES
OPERADOR 2**

Referencia: P-0929
Fecha: JUNIO-12
Sustituye a:
Observaciones:

PROMOTOR:
FUNDACIÓN ANDALUZA
DE METALES S.A.
C.I.F.: A 41.072.638
COMPañÍA AGRÍCOLA
DEL GUADAIRA, S.A.
C.I.F.: A 41.157.322
REPRESENTADO POR:
Doña María Jose Juanatey
N.I.F.: 28.716771-Y



FASES DE EJECUCION

- FASE I
- FASE II
- FASE III
- VIARIO CORRESPONDIENTE A FASE I
- ZONA SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A FASE I
- VIARIO CORRESPONDIENTE A FASE II
- ZONA SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A FASE II
- VIARIO CORRESPONDIENTE A FASE III

TEXTO REFUNDIDO

Plano Nº **10** Escala 1/1000

TECNICOS REDACTORES
LAMBERTO ALBERCA CARRETO
 C.O.A. Nº 2.504

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
 140001824 - T002

VISADO
 02 JULIO 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 D.L. Promovido, visado, electrónicamente

PAG 0121/0121

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA UE-56 DEL PGOU DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Plano de Ordenación

PROPUESTA EJECUCION DE URBANIZACION POR FASES

Referencia: P-0929
 Fecha: JUNIO-12
 Sustituye a:
 Observaciones:

PROMOTOR:
 FUNDICIÓN ANDALUZA DE METALES S.A.
 C.I.F.: A 41.072.638

COMPANÍA AGRÍCOLA DEL GUADAIRA, S.A.
 C.I.F.: A 41.157.322

REPRESENTADO POR:
 Doña María Jose Juanatey
 N.I.F.: 28.716771-Y

SECTOR SUNP-i2

SECTOR SUNP-i3

LINEA FERROVIARIA

5,00

CALLE 1

CALLE 2

CALLE 3

CT-1

CT-2

A-8026 Ctra. TORREBLANCA-MAIRENA