

# PLAN PARCIAL SUNP-I1 “TORREBLANCA”

## Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

### INDICE

#### DOCUMENTO I. MEMORIA.

1. GENERALIDADES .....	1
1.1. Objeto y alcance del documento .....	1
1.2. Propietarios y promotores .....	2
1.3. Antecedentes .....	2
1.4. Zona de actuación .....	3
1.5. Condiciones de desarrollo .....	3
2. MEMORIA INFORMATIVA.....	6
2.1. Características Naturales del territorio. Usos y edificaciones .....	6
2.2. Características topográficas y geológicas .....	6
2.3. Sismicidad y condiciones constructivas .....	7
2.4. Infraestructuras existentes .....	7
2.5. Situación de la Red viaria y comunicaciones.....	8
2.6. Condiciones constructivas .....	9
2.7. Estructura de la propiedad del suelo .....	9
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES ...	11
3.1. Descripción de la ordenación propuesta y objetivos .....	11
3.2. Limitación de superficies edificables .....	12
3.3. Usos pormenorizados.....	12
3.4. Dotaciones.....	13
3.4.1. Sistemas de espacios libres de uso público. ....	14
3.4.2. Jardines .....	15
3.4.3. Equipamiento deportivo .....	15
3.4.4. Equipamiento social .....	15
3.4.5. Parque comercial.....	16
3.4.6. Aparcamientos .....	16
3.4.7. Red de itinerarios peatonales .....	16
3.4.8. Red de comunicaciones .....	17
3.4.8.1. Red de comunicaciones, carretera SE-205.....	18
3.4.8.2. Incidencia de la red ferroviaria .....	19
3.5. Previsión de aparcamientos.....	19
3.6. Infraestructuras.....	20
3.6.1. Redes y galerías de servicios .....	20
3.6.2. Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.....	20

3.6.3.	Red de alcantarillado .....	21
3.6.4.	Red de distribución eléctrica .....	21
3.6.5.	Red de alumbrado público .....	22
3.6.6.	Red de telefonía .....	23
3.7.	Zonas de protección del Dominio publico Hidráulico y sus zonas de Servidumbre y Policía .....	23
3.8.	Sistemas de actuación y unidades de ejecución .....	25
3.9.	Propuesta de Sistema de Actuación y Gestión.....	25
3.10.	Datos de aprovechamiento del sector.....	25
3.10.	Relación de propietarios.....	26
3.11.	Síntesis de la memoria.....	26

## **DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS**

<b>TITULO I. RÉGIMEN GENERAL.....</b>	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>27</b>
Artículo 1. Definición y delimitación.....	27
Artículo 2. Requisitos para poder edificar .....	27
<b>CAPÍTULO 2. GESTIÓN DEL SUELO .....</b>	<b>29</b>
Artículo 3. Desarrollo de las unidades de ejecución .....	29
Artículo 4. Alcance de las determinaciones particulares.....	29
Artículo 5. Obligaciones y cargas de los propietarios.....	30
Artículo 6. Reparto de cargas y beneficios entre unidades de ejecución. ....	31
Artículo 7. Ejecución de obras de urbanización.....	31
<b>CAPÍTULO 3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN ...</b>	<b>32</b>
<b>TITULO II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN .....</b>	<b>32</b>
<b>TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>33</b>
<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>33</b>
<b>SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.....</b>	<b>33</b>
<b>SECCIÓN SEGUNDA. DEFINICIONES SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>33</b>
Artículo 8. Retranqueo.....	33
Artículo 9. Tipologías edificatorias.....	33
<b>SECCIÓN TERCERA. DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>	<b>34</b>
Artículo 10. Superficie ocupable .....	34
Artículo 11. Ocupación o superficie ocupada.....	34
<b>SECCIÓN CUARTA. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS .....</b>	<b>34</b>
<b>CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS .....</b>	<b>35</b>
<b>CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>35</b>
<b>CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA .....</b>	<b>35</b>
<b>TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE USOS .....</b>	<b>35</b>
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>35</b>
<b>CAPÍTULO 2. USO PRODUCTIVO.....</b>	<b>35</b>

CAPÍTULO 3. USO, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS .....	35
CAPÍTULO 4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS .....	35
CAPÍTULO 5. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES .....	35
<b>TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS .....</b>	<b>38</b>
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES .....	38
Artículo 12. división del Área de Ordenación.....	39
CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1. INDUSTRIA....	39
Artículo 13. Ámbito y Tipología.....	39
SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE USO.....	39
Artículo 14. Clasificación.....	39
Artículo 15. Uso característico.....	39
Artículo 16. Usos compatibles .....	39
SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	40
Artículo 17. Condiciones de la parcela.....	40
Artículo 18. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.....	40
Artículo 19. Separación a linderos.....	41
Artículo 20. Línea de edificación paralela a SE-205.....	41
Artículo 21. Líneas de edificación afectadas por líneas eléctricas de alta tensión.....	41
Artículo 22. Ocupación de la parcela.....	42
Artículo 23. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	42
Artículo 24. Altura de la edificación.....	43
Artículo 25. Salientes en la alineación oficial exterior.....	43
Artículo 26. Dotación de aparcamiento.....	43
SECCIÓN 3º. CONDICIONES ESTÉTICAS .....	43
Artículo 27. Cerramiento de parcelas.....	43
CAPÍTULO 3. ORDENANZA Nº 2. OFICINAS Y SERVICIOS URBANOS .....	44
Artículo 28. Ámbito y características.....	44
SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE USO.....	44
Artículo 29. Usos característicos.....	44
Artículo 30. Usos compatibles.....	44
SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	44
Artículo 31. Clasificación en grados.....	44
Artículo 32. Condiciones de las parcelas.....	44
Artículo 33. posición de la edificación.....	45
Artículo 34. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	45
Artículo 35. Altura en la edificación.....	45
CAPÍTULO 4. ORDENANZA 3º. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS. ....	46
Artículo 36. Ámbito y características.....	46
SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE USO.....	46
Artículo 37. Uso característico.....	46
Artículo 38. Usos compatibles.....	46
SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	47
Artículo 39. Posición de la edificación.....	47
Artículo 40. Altura de la edificación.....	47

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

1. PLAN DE ETAPAS .....	48
2. CONSIDERACIONES GENERALES.....	49
3. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO .....	50

### **ANEXOS**

0. ANEXO DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA. ....	53
1 Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización en relación con las previsiones del P.G.O.U. ....	53
2 Relación de propietarios afectados. ....	54
3 Modo de ejecución de las obras de urbanización. ....	54
4 Compromisos .....	55
5 Expresión de la garantía. ....	56
6 Medios económicos .....	56
7 Reserva para dotaciones públicas .....	57
1. FICHA URBANÍSTICA.....	58
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	60
3. CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS .....	61
4. DATOS DE PROPIETARIOS .....	63

<b><u>PLANOS</u></b> .....	65
----------------------------	----

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

## GENERALIDADES

### 1.1. Objeto y alcance del documento.-

El presente documento constituye el instrumento para el desarrollo urbanístico del sector denominado SUNP-II “Torreblanca” de las Normas Urbanísticas de Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

El presente documento constituye el Texto Refundido del Plan Parcial que recoge la documentación aprobada y consideraciones expuestas en el informe emitido por los servicios Técnicos Municipales de fecha 3 de Septiembre de 2002 y el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 23 de mayo de 2003 y cuyas copias se adjuntan, así como la nueva estructura de la propiedad como consecuencia de las transmisiones realizadas.

La incorporación del suelo urbanizable no programado al proceso de urbanización, es necesaria ante la demanda de suelo industrial de calidad y la necesidad de colmatar los vacíos existentes entre núcleos industriales existentes y que actualmente carecen de intercomunicación entre ellos.

Sus determinaciones tienen, por consiguiente, el alcance previsto en el Artículo 83 de la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio, Real Decreto Legislativo 1/1992, vigente en Andalucía conforme al artículo único de la Ley 1/97 de 18 de Junio del Parlamento Andaluz. Así mismo queda afectado el presente Plan Parcial por el R.D. 5/1996 de 7 de Junio.

En el presente Plan Parcial se definen los criterios, objetivos y líneas de ordenación del área antes mencionada SUNP-II, en base al P.G.M.O.U. de Alcalá de Guadaíra y del Programa de Actuación Urbanística del Area SUNP i1 aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 23 de mayo de 2003 .

A partir de las correcciones efectuadas para subsanar las deficiencias apreciadas por parte de los servicios técnico-jurídicos del Ayuntamiento y de los ajustes que se han realizado en base a las indicaciones realizadas por dicho Ayuntamiento y la **Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla**, respecto al documento de aprobación inicial y provisional se han ajustado dimensiones de viarios, parcelas y usos y, en consecuencia se han realizado ajustes en las parcelas tanto de emplazamiento (agrupar zonas verdes así como los equipamientos SIPS y Comercial) como de distribución de la edificabilidad mediante ajuste de los coeficientes de edificabilidad recogiendo en el presente documento dichos cambios.

### **1.2. Propietarios y promotores.-**

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

- D. Alfonso Gallardo Díaz
- J.I. González-Barba, S.L.. representado por D. Juan I. González-Barba
- D. José M<sup>a</sup> y Dña. Teresa Marañón Campos
- D. José León González.
- Ferricos Oliva s.l., representada por Juan Oliva Villalba.
- Hijos de Oliva, S.L. representados por Juan Oliva García.
- Recuperaciones Hermanos Oliva, S.L. representados por Juan Oliva García.

*Nota: En el transcurso de la exposición y tramitación del presente Plan Parcial, la propiedad de las Hermanas Alonso y de los Hermanos Rojo ha sido adquirida por la firma J.I. González-Barba, S.L.. También se ha producido una compraventa entre Doña María García Ruiz, Recuperaciones Hermanos Oliva s.l. e Hijos de Oliva S.L. con Abonos Orgánicos S.A. que ha supuesto una modificación en la superficie de suelo de la que son titulares. Y posteriormente las propiedades de Dña Maria Garcia han sido aportadas a la empresa Ferricos Oliva s.l. .*

Los propietarios promotores representan por tanto el 100 % del suelo.

### **1.3. Antecedentes.-**

Los terrenos objetos de desarrollo están situados en el Termino Municipal de Alcalá de Guadaíra en la zona denominada Dehesa de Pagela o Laguna Larga, en la zona colindante con Torreblanca, siendo los límites al Oeste con el polígono industrial El Chaparral, al Sur con vía ferroviaria, al Este con el suelo Urbano UE-55, y al Norte con la carretera de Mairena del Alcor, SE-205.

La superficie que ocupan los terrenos afectados por el Plan Parcial es de 226.600 m<sup>2</sup>.

#### 1.4.Zona de actuación.-

La zona de actuación esta ubicada al pie de la carretera de Sevilla a Mairena del Alcor SE-205.

Linda con el polígono El Chaparral por su zona Oeste, con el polígono La Red al Sur, del que lo separa línea férrea, por el Este con suelos urbanos clasificados como dentro de la Unidad de Ejecución nº 55y por el Norte con la carretera SE-205 antes mencionada.

#### 1.5.Condiciones de Desarrollo.-

Las condiciones de desarrollo son las establecidas en el Programa de Actuación Urbanística que desarrolla dicho sector y que a continuación se indica:

<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL P.P. DEL AREA PAU SUNP-II</b>
--

<b>1. CONDICIONES DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL</b>
---

DENOMINACION : TORREBLANCA	PLANO (PGOU)3.1;3.2;3.3 y 3.4
CLASE DE SUELO : URBANIZABLE NO PROGRAMADO	Documento PAU SUNP-II

	TOTAL	SIN S.G.	S.G teriores
SUPERFICIE (Hectáreas)	22,66	22,66	0

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación (se podrá ejecutar en distintas Unidades de Ejecución)

#### 2. OBJETIVOS

Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial en grandes parcelas, con posible acceso al ferrocarril para carga y descarga de mercancías.
---

3.- EDIFICABILIDAD PARA USOS LUCRATIVOS  
(M2 CONSTRUIDOS)

Datos según ficha PGOU

Edif max. 101.970

MAXIMA.....

VALOR DE CALCULO.....

MINIMA.....

INDUSTRIAL		OFICINAS & SERVICIOS	TOTAL
m2	m2	m2	m2
Intensiva	Extensiva		
40.000	101.970	30.000	101.970
20.000	80.470	1.500	
0	60.000	0	

Valor de Calculo de las Unidades de aprovechamiento en función de la edificabilidad.

EDIFICABILIDAD(m2 construidos)	coef. homog.	Sup. m2	u.a.
Industria Intensiva	1,00	20.000	20.000
Industria Extensiva	1,00	84.470	84.470
Oficinas & servicios	1,00	1.500	1.500
		101.970	101.970

Edificabilidad s/ Plan	101.970 m2
------------------------	------------

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	101.970 u.a.
INDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO	0,45000 u.a./m2

Aprovechamiento lucrativo	91.773 u.a.
------------------------------	-------------

Exceso Aprovechamiento	10.197 u.a.
---------------------------	-------------

#### 4. RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

M2 SUELO TOTAL	ESPACIOS LIBRES	SOCIAL	DEPORTIVO	COMERCIAL	TOTAL
		2.266	4.532	2.266	31.724

Estimación necesidad aparcamientos	%	Nº Plazas	Estimación m2
Nº Aparcamientos previstos en vía publica	40%	408	4.405 m2

Reserva aparcamientos 1 c/100m2t , en zona publica <= 50%

#### 5. OBSERVACIONES

Se desarrollara en un solo Plan Parcial

Se creará una vía de servicio junto a la Ctra. de Mairena, dentro de un ancho de 25 m. desde el borde de la calzada y que permita la circulación en ambos sentidos

Se realizará en previsión de la unión del viario vinculante de la UE-55 y el PAU con el futuro viario de la Red UE 4, un puente que salve la línea férrea.

La superficie mínima de suelo neto ordenado será preferentemente de superficie igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>.

El P.G.M.O.U. de Alcalá de Guadaíra establece como directrices principales para el desarrollo del sector SUNP-II, la creación de una vía de servicio junto a la Ctra. de Mairena, con un ancho total de 25 m. desde el borde de la calzada para permitir la circulación en ambos sentidos y la creación de parcelas de superficie preferentemente igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>, según refleja en los planos de Alineaciones y Rasantes nº 4.1., 4.2., 4.3. y 4.4. del P.G.O.U.

Otra condicionante del diseño en el área, es tener en cuenta la existencia en su límite sur del paso ferroviario, el cual puede constituir elemento de importancia para determinadas industrias.

En la ordenación de la zona se plantea además la unión con los polígonos colindantes, en especial con el de “La Red”, para lo cual será conveniente articular la conexión con el mismo, completando la trama viaria establecida en el P.G.O.U.

## 2. MEMORIA INFORMATIVA

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

Los terrenos sobre los que actúa el presente documento está actualmente en desuso, salvo la zona Este en su linde con la Ctra. SE-205 en donde se desarrollan dos actividades empresariales, consistente en EE.SS. de servicio y en planta de tratamientos de reciclaje.

En la parte de suelo propiedad de J.I. González-Barba, s.l. existe edificación de oficina con vivienda, cuyo uso fue en su tiempo el de edificio de apoyo a la actividad industrial que en dicha parcela se realizaba. En dicha parcela existe gran parte de su superficie con solera de hormigón, actualmente no se desarrolla ninguna actividad productiva en la misma.

La zona Sur del sector presenta principalmente un uso agrícola de cultivos de secano, actualmente sin plantación.

En cuando a dotaciones, destacar la existencia de una Estación de Servicio dentro del ámbito de actuación.

Existencia del trazado del ferrocarril a Cementos Atlántico, actualmente en uso.

Existen tres parcelas con cerramiento de fabrica de bloques, la procedente de los Hnos. Rojo y Hnas. Alonso (que ha sido adquirida por J.I. González-Barba S.L.) que no tienen uso definido; en la de D. José León González se realiza un uso de almacenamiento de materiales varios, y en la de la familia Oliva se dedica a la industria del Desguace.

### 2.2. Características topográficas y geológicas.

El terreno presenta un relieve con pendiente de Noreste a Sureste, con cotas que van de los 38,6 m. hasta los 32 m. ya en el borde del ferrocarril. Presenta máximas pendientes de 0,85 % en la zona Sureste.

En relación con las características geológicas, la zona esta ubicada en el curso bajo del río Guadalquivir, río en cuya cuenca un accidente tectónico originó una zona deprimida que fue rellenada durante el Mioceno (Edad Terciaria) por una potencia notable de sedimentos arcillosos margosos (margas azules), y limo-arenosos.

Sobre estos últimos, y ya en épocas recientes (Pliocuatnario y Cuaternario), el río se ha abierto paso dando lugar a depósitos aluviales en un área de gran desarrollo transversal al cauce. Estos depósitos comprenden elementos gruesos (gravas y arenas), normalmente bien rodados y de naturaleza silíceas, así como elementos finos (limos y arcillas), todos ellos distribuidos irregularmente a causa de las variaciones en la potencia de arrastre del río, así como de las fluctuaciones sufridas por los cauces, que han dado lugar a paelocauces importantes.

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

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

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

### **2.3. Sismicidad y condiciones constructivas.**

El área está incluida en el anejo 1 de la Norma Sismorresistente NCSE-94.

### **2.4. Infraestructuras existentes.**

#### *Abastecimiento.*

Existe en la zona límite con el polígono El Chaparral a pie de la carretera de Mairena conducción de Abastecimiento con tapón final para futuras conexiones, el diámetro de esta red es de 150 mm en tubería de fundición

Otros puntos de conexión futura serán a través de las redes a realizar en la UE-4 para cerrar circuito con las redes del Polígono La Red.

*Saneamiento.*

Al igual que en el caso del abastecimiento existe un punto de conexión en el Polígono El Chaparral, donde existe un pozo de cabecera de tubería de hormigón armado de dim 600.

La zona a desarrollar debido a la topografía tendrá que prever un segundo punto de conexión con las redes a desarrollar en la UE-55 y/o UE-4, para conectar con las redes que trascurren hacia la depuradora de La Ranilla a traves del polígono La Red.

*Redes eléctricas.*

Dentro del límite del PAU se localizan tendidos aéreos eléctricos, que atraviesan el sector para dar suministro a empresas existentes.

El paso aéreo de dicha red tendrá que trasladarse a enterrado, y formar parte de las redes a ejecutar en el sector.

La zona dispone en su entorno inmediato de puntos de conexión eléctrica para desarrollar la distribución eléctrica.

*Telecomunicaciones.*

Existen redes de telefonía en la carretera de Mairena, así como en la zona de la red, en donde además de telefónica existen instalaciones de otras compañías de telecomunicaciones.

Las redes a proyectar podrán conectarse a ambos puntos.

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

*Infraestructuras Existentes.*

*Red viaria.*

Actualmente sólo se puede acceder a los terrenos del PAU desde la Ctra. de Mairena del Alcor, no existen caminos interiores salvo el situado junto al trazado del ferrocarril, y algún pequeño tramo de caminos de acceso a las fincas para labores agrícolas.

El PAU prevé el desarrollo de una vía de servicio paralela a la carretera de Mairena para el acceso a las futuras parcelas, con conexión en ambos extremos de frente a la

carretera de Mairena, un punto en el extremo Noroeste, y otro en el punto de conexión con la UE-55, siendo este último a desarrollar en por la UE-55. Ambos puntos de contacto lo serán tanto para entrada como salida.

Se plantea también la conveniencia de establecer un tercer punto de conexión con la carretera de Mairena solo para entrada al polígono a la altura de la nueva calle perpendicular a la carretera SE-205 en su zona central, con objeto de favorecer el acceso al polígono y a la EE.SS. existente.

Como elemento de importancia en comunicación viaria se propone en el PAU la realización de paso elevado sobre el ferrocarril, para la unión de la zona afectada por el PAU, la UE-55 y la UE-4, con objeto de conseguir la unión entre las distintas zonas en desarrollo de suelo industrial y establecer una comunicación directa con las zonas consolidadas industriales, de forma que la comunicación entre ellas se realice de una forma lo más directa posible sin tener que depender de recorridos a través de la A-92 que implicaría grandes recorridos debido a la ubicación de los cambios de sentido existentes.

#### *Red ferrocarril.*

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

### **2.6. Condiciones constructivas.**

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

### **2.7. Estructura de la propiedad del suelo**

La propiedad de los terrenos industriales en la actuación, se distribuye en siete propiedades, cuyos límites quedan reflejados en el plano de propiedades adjunto. A D. ALFONSO GALLARDO DÍAZ le corresponde el 9,453% porcentaje del suelo, a la empresa J.I. GONZÁLEZ BARBA, S.L. el 37,081%, a D. JOSÉ Y D<sup>a</sup>. M. TERESA MARAÑÓN el 27,766 %, a D. JOSÉ LEÓN GONZÁLEZ el 7,952%, a la empresa FERRICOS OLIVA SL el 13,148%, A la empresa HIJOS DE JUAN OLIVA, S.L. el 1,400% y el suelo restante pertenece en pro indiviso A FERRICOS OLIVA SL, HIJOS

DE JUAN OLIVA SL y RECUPERACIONES HNOS OLIVA SL correspondiendles el 3,200%.

En los siguientes cuadros se establecen las distintas propiedades, así como la superficie de suelo que les corresponde a los propietarios en cada uno de los sistemas generales.

<b>DATOS REFERIDOS AL TOTAL DEL SECTOR</b>		
<b>Relación propietarios</b>	<b>m2</b>	<b>%</b>
D. ALFONSO GALLARDO DIAZ	21.419,69	9,453%
J.I. GONZALEZ-BARBA S.L.	84.026,00	37,081%
D. JOSÉ Y D <sup>a</sup> . M. TERESA MARAÑÓN	62.918,04	27,766%
D. JOSÉ LEÓN GONZÁLEZ	18.018,60	7,952%
FERRICOS OLIVA S.L.	29.792,99	13,148%
HIJOS DE JUAN OLIVA, S.L	3.173,49	1,400%
RECUPERACIONES HNOS OLIVA S.L.; FERRICOS OLIVA; HIJOS DE JUAN OLIVA	7.251,19	3,200%
<b>TOTAL</b>	<b>226.600</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

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

La ordenación permite el desarrollo, en su caso, del Plan en Unidades de Ejecución, cuya realización estará sujeta a las delimitaciones de las mismas.

Por otro lado se respetan totalmente las alineaciones recogidas en el P.G.O.U. como medidas mínimas a cumplir.

La ordenación propuesta contempla:

- Cesión gratuita al municipio de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de carácter público.
- Construcción de la red viaria (completa) de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios. El proyecto recoge una calle interior paralela a la vía de servicio de la SE-205 prevista en P.G.M.O.U., conectándolas con dos viarios perpendiculares a ambas, además del previsto por el P.G.M.O.U. a ejecutar por el presente Plan y la UE-55 que atravesará la vía férrea hasta el P.I. “La Red”.
- Construcción de las necesarias conexiones, en el exterior de la zona de actuación entre las redes antes señaladas y las generales del territorio, abonando el justiprecio de los terrenos de necesaria expropiación para dicha construcción, en su condición de beneficiario de la misma..
- Construcción del tablero del puente que une con el P.I. “La Red”, con objeto de facilitar las conexiones viarias entre polígonos, evitando en la medida de lo posible la utilización de la A-92, con la problemática que esta tiene en cuanto a ubicación de los cambios de sentido, que obliga en este momento a recorridos de hasta 4 km. para acceder a la zona que uniría el futuro puente.
- Previsión y ejecución del suelo para equipamiento necesario para las dimensiones y finalidad de la actuación.
- Cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento tipo que será en parcela neta, sin costes de urbanización.

- Presentar el P.P. previsto en el programa, en el período de tiempo precisado en el Plan de Etapas, previa presentación de los Proyectos de Urbanización.

Los objetivos y realización de la ordenación propuesta son asumidos por los propietarios promotores del Plan tal y como se recoge en el Programa de Actuación Urbanística que sirve de base al presente Plan Parcial.

### 3.2.Limitación de superficies edificables.-

La superficie edificable de las distintas parcelas o manzanas que componen el área del Plan está limitada por dos factores, la edificabilidad establecida para cada uso y la alineación de parcelas con respecto a la calle, además se deberán cumplir las distancias entre fachadas establecidas en el P.G.O.U. para vías de tráfico pesado.

En función del uso se establecen las siguientes edificabilidades:

Industria extensiva	0,637	m <sup>2</sup> construido/m <sup>2</sup> de parcela
Industria intensiva	1,00	“ “ ”
Oficinas & servicios urbanos	0,637	“ ” “

En función de la alineación de las parcelas con respecto a la calle se consideran tres tipos diferentes de alineaciones:

a.- *Alineación exterior* que separan los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

b.- *Alineación interior*, que corresponde a la separación entre las superficies edificables y las libres dentro de una misma parcela (quedan definidas en las Ordenanzas).

### 3.3.Usos pormenorizados.

La distribución de los distintos usos previstos en el Plan responde directamente a las directrices marcadas en el P.G.O.U y en el PAU que desarrolla este sector; el equipamiento se localiza parte en la zona de acceso al polígono, y el resto (que constituye la mayoría de las cesiones en la zona limítrofe con la vía Férrea.

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

Industria intensiva:	manzanas 2 y 3
Industria extensiva:	manzanas 1, 2, 3, y 4
Oficinas & servicios:	manzanas 3

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

Zonas verdes:	manzanas 1, 4, 5 y 6
Equipamiento:	manzanas 4

### 3.4.Dotaciones.

Se relacionan a continuación las dotaciones propias de suelos industriales con arreglo a lo establecido en los artículos 49 y 51 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en su Anexo de reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales, y lo establecido en el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra. Así mismo se justifican también las dotaciones incluidas en el Plan Parcial.

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

El módulo mínimo de reserva será el 10% de la superficie total neta ordenada a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Las zonas verdes a los que se refiere el art. 3 del R.P., deberán presentar una superficie no inferior a 1.000 m<sup>2</sup> en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m. de diámetro como mínimo.

- *Servicios e interés público y social.*

El módulo mínimo de reserva será el 4% de la superficie total ordenada a las que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Esta reserva se descompondrá de la siguiente forma:

Parque deportivo	2%
Equipamiento Social	2% (1% S.I.P.S y 1% Comercial)

CALCULO RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

Superficie a ordenar excluido los S.G.	22,66	Has.
--	-------	------

	%	Sup. m2
Espacios libres	10,00%	22.660
Parque Deportivo	2,00%	4.532
Equipamiento Social, otros	2,00%	4.532
<b>TOTAL.....</b>		<b>31.724</b>

**3.4.1. Sistemas de espacios libres de uso público.**

Las zonas ajardinadas que comprenden el sistema de espacios libres se concentran el mayor porcentaje en la zona limítrofe con la vía férrea. Otra zona reservada como zona libre es la colindante con el primer viario perpendicular a la vía de servicio de incorporación al polígono

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

El módulo mínimo de reserva para Espacios Libres es del 10% del total de la superficie ordenada.

$$226.600 \times 10\% = 22.660 \text{ m}^2$$

El plan establece:

En manzana 1	4.549,31 m <sup>2</sup>
En manzana 4	15.851,57 m <sup>2</sup>
En manzana 5	1.134,11 m <sup>2</sup>
En manzana 6	1.134,11 m <sup>2</sup>

**TOTAL ZONA LIBRES 22.669,10 m<sup>2</sup>**

### **3.4.2. Jardines.**

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

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

### **3.4.3. Equipamiento deportivo.**

La ordenación del Plan reserva en la manzana nº 4 una parcela de 4.533 m<sup>2</sup> destinada a equipamiento deportivo según se establece en el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, se sitúa colindante con zona verde y anexa a uno de los viales ya existentes, en el interior de la zona, de esta forma, se posibilita el uso conjunto de las dos zonas separando las instalaciones deportivas de las industrias.

El módulo mínimo de reserva para parque deportivo será el 2% de la superficie total ordenada:

$$226.600 \times 2 \% = 4.532 \text{ m}^2$$

El Plan establece en la manzana nº 4 una parcela de superficie 4.533 m<sup>2</sup> para equipamiento deportivo, superior al módulo mínimo que establece la Ley.

### **3.4.4. Equipamiento Social.**

En la manzana nº 4 se reserva una parcela para este uso, con una superficie de 2.266,5 m<sup>2</sup> que está situada junto a la zona deportiva.

El módulo de reserva para este uso es del 1 % de la superficie total ordenada, o sea:

$$226.600 \times 1 \% = 2.266 \text{ m}^2$$

El Plan establece un total de 2.266,5 m<sup>2</sup> superior al mínimo exigido.

### **3.4.5. Parque Comercial**

En la manzana nº 4 se reserva una parcela para este uso, con una superficie de 2.266,5 m<sup>2</sup> que está situada junto a la parcela destinada a SIPS

El módulo de reserva para este uso es del 1 % de la superficie total ordenada, o sea:

$$226.600 \times 1 \% = 2.266 \text{ m}^2$$

El Plan establece un total de 2.266,5 m<sup>2</sup> superior al mínimo exigido.

El uso comercial se contempla como reserva mínima de interés público y social, no contemplándose el uso comercial en la ordenación pormenorizada de usos globales del sector por estar este uso expresamente prohibido en el P.G.O.U. que le es de aplicación.

### **3.4.6. Aparcamientos.**

A lo largo de las distintas calles se disponen zonas de aparcamiento de vehículos, dado el uso industrial del Plan el ancho mínimo de la plaza previsto es de 2,5 m. lo que posibilita el estacionamiento de vehículos de transporte ligero sin invadir la calzada. Se disponen de zonas de aparcamientos con anchura de 3 m. para facilitar el estacionamiento de vehículos mayores en la zona del viario vinculante límite con la UE-55 (camiones, autobuses).

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

### **3.4.7. Red de itinerarios peatonales.**

Sobre la base de la normativa del P.G.O.U. de Alcalá Art. 352 se establece para los acerados una anchura mínima de 2 m., además se proyectan en todos los cruces pasos de peatones creando así una trama peatonal continua, lo que unido a la disposición de las

zonas ajardinadas y arbolado permite un fácil y cómodo acceso peatonal a todas las parcelas.

### 3.4.8. Red de comunicaciones.

Una de las premisas contenidas en el P.G.O.U. y recogidas por la ordenación del Plan Parcial es el trazado de viales de servicio entre el límite de la actuación y la carretera SE-205 que lo limita, de esta forma se evita la utilización de los viales generales para resolver los desplazamientos interiores.

Los accesos previstos al sector desde la SE-205, se producen a través de vía de servicio. Se plantea acceso de entrada y salida en los extremos del Plan con la SE-205, y una salida de la SE-205 hacía la vía de servicio para acceso al polígono en el tramo central, con objeto de dar acceso a la calle perpendicular a la vía de servicio proyectada , y a la EE.SS. existente.

La situación de las distintas calles responde a la necesidad de crear una trama que resuelva conjuntamente la conexión entre SE-205 y la futura vía de conexión con la EU-55 y Pol. La Red.

Las dimensiones y características de las calzadas están recogidas en el art. 352 de P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, y son de obligado cumplimiento para el suelo urbanizable, por lo tanto dado que se trata de una zona industrial, consideramos que el tipo de tráfico pesado para el dimensionado de la red.

El P.G.O.U. establece para el tipo de tráfico pesado:

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 Plan Parcial se proyecta:

Distancia mínima entre alineaciones (m)	20,00
Ancho mínimo de calzada sin aparcamientos (m)	7,50
Ancho mínimo de aceras (m)	2,00
Radio mínimo en intersecciones (m)	10,00

---

Pendiente máxima (%)	1,00
Distancia mínima entre intersecciones (m)	100,00
Velocidad de circulación (Km/h)	40,00

La vía de servicio sigue los parámetros antes mencionados, pero no se proyecta acera en la zona colindante con la SE-205, con objeto de establecer una separación más clara con dicha carretera, y con la posibilidad de ajardinarla.

Según se recoge en el plano de viarios, se proyectan dos tipos de viales diferentes, la diferencia entre los distintos tipos estriba en la disposición o no de aparcamientos así como en sus dimensiones. Todos los proyectados son del mismo tipo excepto el de la vía de servicio.

Se prevé dos rotondas en las intersecciones de las vías perpendiculares a la vía de servicio y la calle interior paralela a la SE-205. Su dimensión (38 metros de diámetro interior) es la necesaria para facilitar un giro cómodo del tráfico pesado y a su vez constituir una zona libre ajardinada.

#### **3.4.8.1.Red de comunicaciones, carretera SE-205**

En base al informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Sevilla el desarrollo del proyecto queda sujeto a los siguientes condicionantes Técnicoas en relación con la carretera SE-205 (Torreblanca-Mairena del Alcor) :

- La línea límite de edificación se fijará en 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada.
- Las infraestructuras se situarán fuera de la línea de dominio público (tres metros desde la arista exterior de la explanación).
- Deberá solicitarse autorización para cualquier obra que se ejecute en la zona de dominio público. Asimismo, deberá presentarse proyecto de urbanización para la aprobación de las obras comprendidas en la zona de influencia de la carretera.
- Los accesos a la carretera deberán solicitarse mediante proyecto suscrito por técnico competente, debiendo optar por una de las dos soluciones siguientes:
  - Entrada al principio y al final mediante vía de espera central o glorieta.
  - Acceso intermedio único mediante vía de espera central o glorieta.

### 3.4.8.2. Incidencia de la red ferroviaria:

En cumplimiento del informe emitido por la Delagación de Patrimonio de Andalucía y Extremadura de RENFE 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 de Ordenación del los Transportes Terrestres y su Reglamento, por lo que se ha incorporado al presente documento 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.
- Debera solicitarse autorización previa de RENFE para realizar cualquier tipo de obras en la zona de protección del ferrocarril.

### 3.5. Previsión de aparcamientos

El módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, o sea:

$$101.970 / 100 = 1.019 \text{ plazas}$$

De estas plazas se han previsto en la vía pública tanto para vehículos ligeros y transporte 408 plazas, por lo que en el interior de las parcelas se reservará la superficie necesaria para cubrir el resto de las plazas.

Del total de plazas de aparcamiento la Ley establece que un 2% sean plazas para minusválidos, o sea 51 plzs. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50 m. y se ubicarán en el interior de las parcelas y en la vía pública en una proporción del 50%.

Tal y como se establece en el Anexo de Planeamiento el número de plazas de aparcamiento anejas a la red viaria es menor del 50 % del total de las plazas previstas en el Plan.

### **3.6. Infraestructuras.**

#### **3.6.1. Redes y galerías de servicio**

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

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

La red proyectada parte de las conducciones existentes a lo largo de la SE-205 (tubería de 150 mm.) y de las situadas en la zona de la Red.

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.** Se conectarán las redes existentes a través de dos conducciones. La primera se proyecta desde el acceso situado junto al P.I. El Chaparral hasta dejar previsto la futura conexión con las redes del polígono industrial La Red.. Su función es conectar en anillo las redes existentes y cubrir el suministro a toda la red de distribución interior.

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

Por indicación de la Compañía suministradora (Emasesa), las tuberías serán de fundición dúctil.

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

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

### **3.6.3. Red de alcantarillado.**

La zona tiene pendiente de Este a Oeste, pero dado que es una topografía prácticamente plana y con ligera pendiente trasversal de la SE-205 a la vía férrea se propone a partir de los informes de la compañía Emasesa que la red de saneamiento tenga como punto de conexión la red existente en el P.I. “El Chaparral” al que acometerá a través de la red que se realizara en la vía de servicio y al que acometerá el resto de ramales.

Por indicaciones de la Compañía suministradora la distancia entre pozos será aproximadamente de 30 m., no dejando tramos de fachada superiores a 10 m. sin colector.

### **3.6.4. Red de distribución eléctrica.**

Dada la superficie del plan será necesario ejecutar una acometida desde las redes existentes en la zona y cuyo punto de entronque esta pendiente de la compañía suministradora.

En principio no existe problemas de suministro eléctrico en el sector, existiendo actualmente puntos de suministros dentro del área de actuación, concretamente dos transformadores, que en su momento serán sustituidos por urbanización prevista., no obstante en el informe emitido por la compañía suministradora y como norma general se indica la necesidad de disponer de espacio necesario para la posible instalación de una sub-estación 132/20-15kv, para lo que sería necesaria la reserva en su caso de 3.500m<sup>2</sup> así como los terrenos necesarios para el paso de las líneas de alta tensión que la alimenten, por lo que en normativa se recoge la posibilidad de que en caso de necesidad el suelo destinado a equipamiento y servicio público (que suponen 9.066m<sup>2</sup>) pueda ser compatible con dicho uso.

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

La ejecución en su caso por Fases y la localización de los distintos centros de transformación, permite crear anillos “provisionales”, hasta completar totalmente la urbanización.

La demanda de potencia prevista para cada una de las distintas manzanas se establece por el uso y la edificabilidad de cada una de ella, tomando como dato de partida 125w. por metro cuadrado construido.

La previsión de potencia para iluminación de calles y jardines se establece a razón de 2 w por metro cuadrado.

La potencia real demandada respecto a los Centros de Transformación será el 40 % de la potencia total de cálculo (simultaneidad en los consumos).

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

Desde cada uno de los C.T. partirán las distintas líneas de distribución en baja tensión para el suministro a las parcelas. Para ello, se ejecutarán las canalizaciones necesarias formadas por tubos de PVC de 90 mm. de diámetro y arquetas.

Actualmente existen varias líneas aéreas de media tensión para el suministro a las parcelas colindantes y algunos servicios interiores. El plan recoge el paso subterráneo de estas líneas de las canalizaciones de media tensión del Plan.

### **3.6.5. Red de alumbrado público.**

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

Para evitar líneas muy cargadas se limita el número de luminarias en cada línea a un máximo de quince.

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

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

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

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

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

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

### **3.6.6. Red de telefonía.**

La red prevista parte de las redes existentes junto SE-205., por lo que siguiendo el criterio de la Cía. Suministradora, se proyecta prolongar esta canalización a lo largo de los nuevos viales interiores.

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

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

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

En base al “Informe Estudio Hidrológico para la cuenca del SUNP i1 del PGMOU de Alcalá de Guadaíra (Sevilla)”, redactado por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas D. Juan Luis Gavala Peñalver, se dan las siguientes conclusiones:

- No existe cauce Público que cruce o linde con la parcela SUNP-i1
- Las aguas pluviales procedentes de la escorrentía natural deberán ser recogidas en las redes de alcantarillado y canalizadas hacia los colectores existentes (Colector de Palillos, Colector de san Rafael, Colector Margen derecha del Guadaíra, Aliviadero al Arroyo cerezo).
- En consecuencia no procede estudio de Inundabilidad al no ser afectado el sector con cauces públicos.

No obstante lo expuesto y como mecanismo de protección, se tendrá en cuenta, si procede, para la redacción de los proyectos de Urbanización la legislación sectorial de aguas y al

compromiso de su cumplimiento , entendiendo por tal, la siguiente: Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 01/2001, de 20 de Julio); Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de Abril): Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de Julio) y Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 05 de Julio).

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

- **Relativo a zonas de Servidumbres:** no se presumen afectadas. Caso contrario, respetar la banda de 5 m de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del D.P.H. (R.D. 849/86 de 11 de Abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (Art. 6 al 8 del Reglamento).
- **Relativo a zonas de Policía:** No se presumen afectadas. Caso contrario, obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones( Art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):
  - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
  - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
  - Extracciones de áridos.
  - Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
  - Otro uso o actividad que suponga un obstáculo en la corriente en régimen de avenidas.
- **Relativo a Zonas Inundables:** No se presumen afectadas. Caso contrario, a fin de proteger a personas y bienes y de acuerdo con el Art. 67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98 de 24 de Julio y O.M. de 13-08-99), los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables, definidas en el sentido del Art. 67.5 de dicho Plan, para lo cual y de acuerdo con el Art. 28.2 del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de Julio), las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitarán dichas zonas inundables.
- **Relativo a cauces de DPH:** No se presumen afectadas. De lo contrario, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125 del Reglamento).
- **Relativo a aguas subterráneas:** No se presumen afectadas. Caso contrario, respetar la declaración provisional de sobreexplotación del Acuífero Sevilla-Carmona (UH-05.47) acordada por Junta de Gobierno de la C.H.G. el 10-09-1992 (BOP de Sevilla de 26-10-1992), según la cual, en dicha zona de sobreexplotación quedan paralizados todos los expedientes de autorización de investigación, concesiones de aguas subterráneas, o abastecimiento de poblaciones. Asimismo queda suspendido el derecho de apertura de captaciones

inferiores a 7000 m<sup>3</sup> anuales, en tanto el Plan de Ordenación de extracciones fije, en su caso las directrices a las que deban adecuarse estos aprovechamientos. Para el sector fuera de la zona sobreexplotada se deberá obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7000 m<sup>3</sup>/ año (Art. 184 al 188 del Reglamento) o realizar la comunicación para volumen inferior a 7000 m<sup>3</sup>/año (Art. 84 al 88 del Reglamento).

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

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

El Plan Parcial se prevé para una actuación unitaria, no obstante podrá dividirse en varias unidades de Ejecución.

Dado que el Plan se desarrolla en suelos de propiedad privada el sistema de actuación previsto es el de Compensación.

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

Tal como se indica en la ficha del área SUNP-II del P.G.O.U. el Sistema de Actuación es el de Compensación, Sistema que entendemos debe mantenerse, pero en su desarrollo podrá realizarse la división en Unidades de Ejecución con objeto de garantizar el desarrollo en un corto plazo de la máxima superficie del sector. Estas consideraciones se basan en que el sector es susceptible de dividirlo en Unidades de Ejecución con un reparto de cargas entre unidades, viable y dentro de las exigencias del P.G.O.U. y de la Ley del suelo que le es de aplicación.

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

La superficie real del área de actuación es de 22,66 Hectáreas.

El aprovechamiento tipo es de 0,45000 u.a./m<sup>2</sup>, lo que implica sobre la superficie real del Plan un aprovechamiento susceptible de aprovechamiento privado de 91.773 u.a. y un exceso de aprovechamiento de 10.197 u.a., según la ficha del PAU.

### 3.11. Relación de propietarios.-

#### CUADRO DE PROPIEDADES

Relación propietarios	PARCELA	M <sup>2</sup>
D. ALFONSO GALLARDO DIAZ	1	21.419,69
J.I. GONZALEZ-BARBA S.L.	2	4.260,50
J.I. GONZALEZ-BARBA S.L.	3	56.382,50
J.I. GONZALEZ-BARBA S.L.	4	23.383,00
D. JOSÉ Y D <sup>a</sup> . M. TERESA MARAÑÓN	5	38.894,04
D. JOSÉ Y D <sup>a</sup> . M. TERESA MARAÑÓN	6	6.307,00
D. JOSÉ Y D <sup>a</sup> . M. TERESA MARAÑÓN	7	17.717,00
D. JOSÉ LEÓN GONZALEZ	5	18.018,60
FERRICOS OLIVA S.L.	9	9.900,00
FERRICOS OLIVA S.L.	10	8.618,49
FERRICOS OLIVA S.L.	11	11.274,50
HIJOS DE OLIVA, S.L	12	3.173,49
FERRICOS OLIVA S.L.; HIJOS DE OLIVA S.L.; RECUPERACIONES HNOS OLIVA S.L.	13	7.251,19
<b>TOTAL</b>		<b>226.600,00</b>

### 3.12. Síntesis de la memoria.

La ordenación propuesta en el Plan Parcial da respuesta convenientemente a las condiciones de desarrollo contenidas en los objetivos del P.G.O.U. y de PAU que desarrolla el sector.

Alcalá de Guadaíra, julio de 2003

EL ARQUITECTO

## DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS

### TITULO I. RÉGIMEN GENERAL

#### CAPITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

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

##### **Artículo 1. Definición y delimitación**

1. Constituyen el objeto de las presentes ordenanzas regular las condiciones del suelo urbanizable del sector correspondiente al área SUNP-II, denominado “Torreblanca”, cuyo desarrollo se realiza acorde al cumplimiento de los requisitos contemplados el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y ordenación urbana aprobado por Real decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (en adelante Ley del Suelo), y de la aplicación del Plan General de Ordenación urbana del Ayuntamiento de ALCALÁ DE GUADAIRA (Sevilla), así como el R.D. 5/1996 del 7 de Junio.

2. La delimitación en detalle del suelo objeto de las presentes ordenanzas se define en los planos que desarrollan el presente Plan Parcial los cuales han sido realizados en base a las directrices marcadas en los planos Nº 3.1, 3.2., 3.3. y 3.4 del P.G.O.U. de ALCALÁ DE GUADAIRA, respetando las especificaciones y condiciones de desarrollo indicadas para el área SUNP-II, en el PAU correspondiente.

##### **Artículo 2. Requisitos para poder edificar**

1. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la 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:

Las unidades de ejecución sera una o varias. En el caso de ser varias será necesario haber efectuado la división del Plan Parcial en varias U.E.

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Compensación, necesario para la distribución de cargas y beneficios del Plan.
- b) Que este aprobada definitivamente la delimitación de la Unidad de Ejecución, en su caso, en que se incluyan los terrenos.
- c) Que este aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización si fuere necesario para dotar los servicios urbanísticos a la Unidad de Ejecución.

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

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

f) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación 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 las Unidades de Ejecución por iniciativa privada y mediante el Sistema de Actuación por Compensación, como instrumentos se prevé Proyecto de Compensación, y Proyecto de Urbanización.

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

3. Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en 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 contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución tienen el alcance que a continuación se señala:

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

b) Programa:

b1) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

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

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

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

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

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

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

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

a) Los propietarios de terrenos situados en el área SUNP-II 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 el exceso de aprovechamiento tras compensar los sistemas generales interiores definidos en el Plan Parcial.

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

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

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

c2) Constituir una entidad de conservación por transformación de la Junta de Compensación para los firmes indicados en el apartado anterior.

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

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

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

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

3. La Administración velará para que el reparto de cargas y beneficios entre las distintas Unidades de Ejecución, queden compensadas, para ello los distintos Proyectos de Compensación tendrán que contemplar los mecanismos necesarios para garantizar las compensaciones a que diera lugar entre Unidades de Ejecución.

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

1. El Proyecto o Proyectos de Urbanización desarrollarán íntegramente la zona afectada por la Unidad o Unidades de Ejecución, recogándose 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, previniéndose el desarrollo de las obras en las fases necesarias coincidentes como mínimo con las Unidades de Ejecución a desarrollar e indicando en el mismo mediante la documentación técnica necesaria, los costos y obras correspondientes.

2. El Proyecto o Proyectos de Urbanización se redactarán por encargo de todas o cualesquiera de las Juntas de compensación, previa comunicación al Ayuntamiento y con el visto bueno de este.

3. El Ayuntamiento podrá ejecutar las obras de urbanización totales o parciales si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta o Juntas de Compensación (según dicho convenio se realice con alguna o todas) el importe total de las obras.

### CAPITULO 3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

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

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

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

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

- 1.- Se deberá garantizar el funcionamiento correcto de todos los servicios urbanos incluyéndose en su caso las conexiones necesarias, aunque se tenga que actuar fuera de la unidad de ejecución que se trate.
- 2.- En los proyectos de urbanización que se redacten en su día deberán contener como mínimo las características que se citan a continuación:
  - Estudio geotécnico del terreno a partir del que se justifique la solución a adoptar en firmes y pavimentos.
  - Los bordillos a colocar serán de granito, de 15x27 cm de sección mínima (salvo en alcorques y parterres de plantaciones, que podrán ser de hormigón bicapa de 10x20 cm de sección)
  - Se incluirá la construcción de correaguas a base de piezas prefabricadas de hormigón bicapa de 20x40x6 cm, o con doble hilada de adoquines de granito.
  - En acerados se utilizarán piezas prefabricadas de hormigón bicapa de 7 cm. de espesor, recibidas con mortero de cernt01:6 sobre solera de hormigón en masa de la resistencia y espesor que aconseje el estudio del terreno antes citado. Se realizarán juntas de dilatación cada 5 m. a base de tiras de poliestireno extrusionado de 2 a 3 cm de espesor, con longitud igual al ancho de acera y altura igual al espesor de la solera.
  - Los aparcamientos sobre la subbase y afirmado que determine el estudio geotécnico, serán de hormigón (con espesor y resistencia adecuados) armado con mallazo de acero estructural y con tratamiento superficial mediante adición de arena de cuarzo, resinas y polvo de cemento, con fratasado.
  - Las calzadas se pavimentarán con aglomerado asfáltico en caliente, en dos capas, la 1ª con D -20 y 7 a 9 cm de espesor y la 2ª con D -12 y 4 a 6 cm de espesor,

extendiéndose esta última una vez terminados los Acerados y aparcamientos y tapadas todas las zanjas de redes. La subbase de albero y el afirmado de zahorra artificial tendrán el espesor que aconseje el estudio geotécnico y en función del tipo de viario que se trate.

- Para las Plantaciones y ajardinados se deberá tener en cuenta la normativa municipal, así como la de EMASESA sobre riego eficiente.

### *TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN*

#### **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

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

#### **SECCIÓN 1ª. : DEFINICIONES SOBRE PARCELAS**

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

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

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

#### **Artículo 8. Retranqueo**

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

#### **Artículo 9. Tipologías edificatorias.**

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

- a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

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

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

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

#### **Artículo 10. Superficie ocupable.**

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación basándose en las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las Ordenanzas de Edificación.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
  - a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
  - b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de la zona.

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

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se realicen patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada en cada una de las plantas.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas

### **SECCIÓN 4ª. : 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 el R.D. 1211/90 de 28 de septiembre que se recoge en el art 358 del PGOU y en particular las que a continuación se indican:

#### 1.- LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL

1. 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 VIH, Policía de Ferrocarriles del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

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

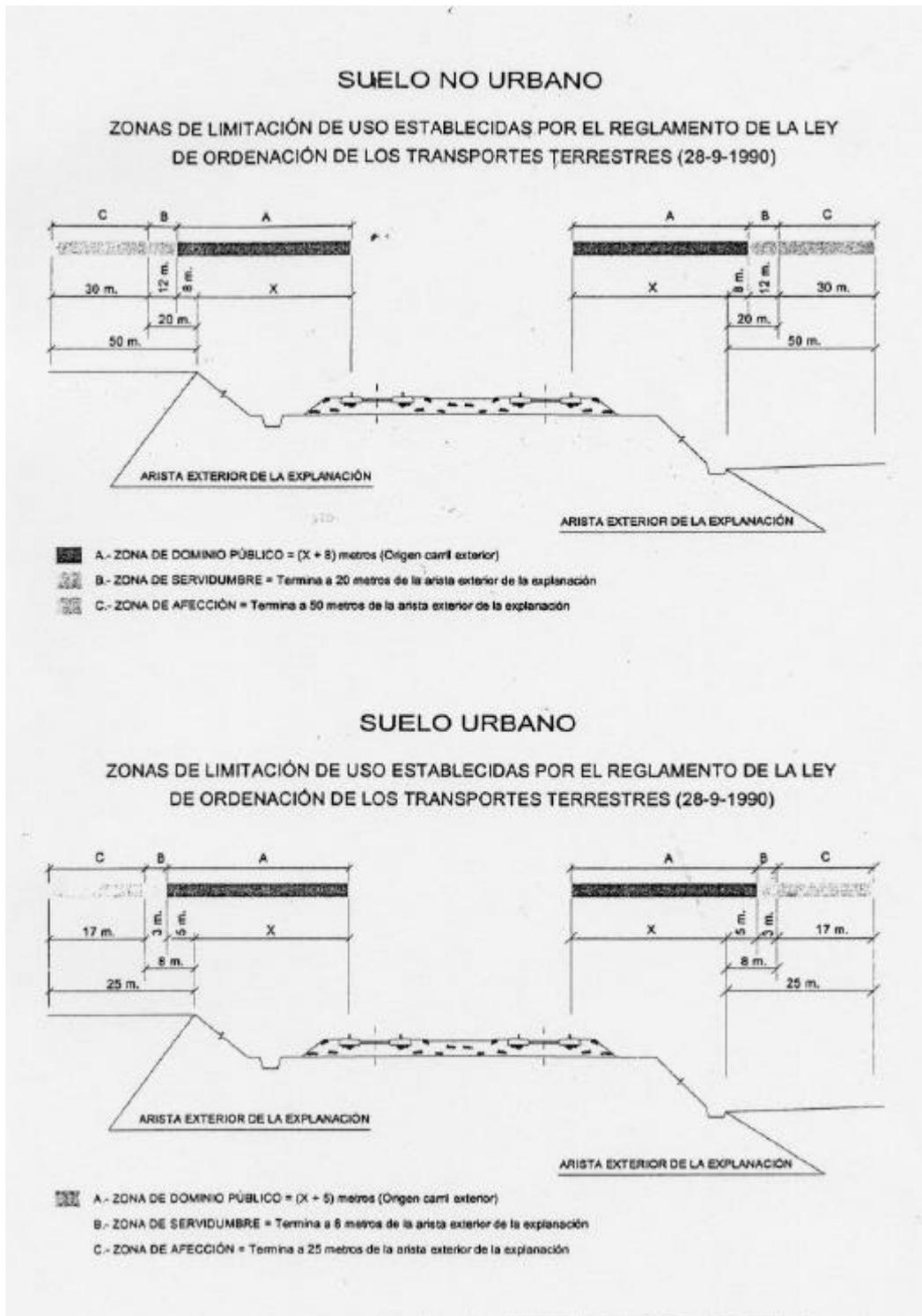
- **La zona de dominio público:** En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrán autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

- **La zona de servidumbre:** En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por las Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

- **La zona de afección:** Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de línea, que podrá establecer las condiciones en que deben realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a distinto nivel.

Se adjunta esquema y cuadro sinóptico:



---

<b>SUELO</b>	<b>ZONA DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>ZONA SERVIDUMBRE</b>	<b>ZONA AFECCIÓN</b>
No urbano	8 mts.	Entre 8 y 20 mts	Entre 20 y 50 mts
Urbano	5 mts.	Entre 5 y 8 mts.	Entre 8 y 25 mts.

## 2.- CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES

1. 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 normativa ferroviaria de éste Plan.

2. 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 la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.

3. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo ó en parte, de la zona de Policía de Ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

4. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputara su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.). Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

En el suelo no urbanizable, mientras permanezca en esta situación, en los casos en que existan cruces carretera-ferrocarril, no será edificable el área delimitada por la intersección de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.

5. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de RENFE, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

## *TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS*

### **CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

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

## **Artículo 12. División del Área de Ordenación**

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el Área de Ordenación se ha dividido en tres (3) zonas de la forma siguiente:

- \* Ordenanza nº 1. - Industrial
- \* Ordenanza nº 2. - Oficinas
- \* Ordenanza nº 3. - Equipamiento y Servicios Públicos.

## **CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1. INDUSTRIA**

### **Artículo 13. Ámbito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano denominado “zonificación y usos pormenorizados”, del Presente Documento como industria intensiva y extensiva.
2. Los edificios responderán a la tipología de edificación industrial exenta, pareada o entre medianeras.

## **SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO**

### **Artículo 14. Clasificación**

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

### **Artículo 15. Uso característico**

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

### **Artículo 16. Usos compatibles**

1. Son usos compatibles lo que se señalan a continuación, para cada tipo, con las condiciones siguientes:
2. Industria intensiva:
  - a) Productivo : Oficinas siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.
  - b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos socio-cultural, deportivo, público-administrativo, servicios urbanos e infraestructurales.

3. Industria extensiva

a) Productivo

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

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

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

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

## SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 17. Condiciones de la parcela

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

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- . Industria intensiva: diez (10) metros
- . Industria extensiva: cuarenta (40) metros

b) Superficie mínima de parcela:

- . Industria intensiva: doscientos (200) metros
- . Industria extensiva: tres mil (3.000) metros cuadrados.

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

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

1. En el tipo industria intensiva la nueva edificación deberá situar su línea de fachada en la alineación reflejada en el Plano de alineaciones del presente documento, salvo en aquellas parcelas con un frente superior a veinte (20) metros en las que puede separarse de la misma. En este

supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.

2. En el tipo industria extensiva se establece un retranqueo mínimo de ocho (8) metros.
3. En el tipo industria intensivo no se establece retranqueo, salvo el indicado en la documentación gráfica.
4. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

#### **Artículo 19. Separación a linderos**

1. En industria intensiva no se establece retranqueo, aunque si este se produce será como mínimo de tres (3) metros.
2. En industria extensiva se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
3. Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las limitaciones que se establecen en la Sección 2ª del Capítulo 2 del Título IV y en la Sección 5ª del Capítulo 3 del Título III de las presentes Normas Urbanísticas, prevaleciendo el mayor valor de las resultantes.

#### **Artículo 20. Línea de edificación paralela a SE-205**

Las parcelas dentro de la zona de influencia de la SE-205, la línea de límite de parcela paralela a la SE-205 será como mínimo de 25 m desde la línea blanca del trazado de la SE-205 o en su defecto el indicado en el plano de alineaciones. ( la línea de edificación se aplicará a partir de dicho límite aplicando las condiciones establecidas en el artículo nº 18)

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

Las parcelas dentro de la zona de influencia de tendido eléctrico se retranquearán como mínimo 8 m. de la alineación exterior por la que discurran la red eléctrica dejando a salvo las servidumbres del reglamento de líneas Areas de Alta Tensión.

## Artículo 22. Ocupación de la parcela

### **Sobre rasante:**

#### **Industria intensiva:**

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

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

#### **Industria extensiva:**

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.

## Artículo 23. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada tipo, es el siguiente:
  - **Ind. intensiva:** Un (1,0) metro cuadrados construido por cada metro cuadrado de parcela.
  - **Ind. extensiva:** Cero con seiscientos treinta y siete (0,637) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
2. La Edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de forma que se regula en el PAU que desarrolla la zona, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido (1 en ind. Intensiva y 1 en ind. extensiva), para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

#### **Artículo 24. Altura de la edificación**

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

- Ind. intensiva: dos (baja+1)

- Ind. extensiva: tres (baja+2)

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 26. Dotación de aparcamiento**

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

Queda exento de guardar espacio para aparcamiento las parcelas inferiores a quinientos (500) metros cuadrados.

### **SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESTÉTICAS**

#### **Artículo 27. Cerramiento de parcelas**

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

### **CAPITULO 3. ORDENANZA N°2. OFICINAS Y SERVICIOS URBANOS.**

#### **Artículo 28. Ámbito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano “ Zonificación y usos Pormenorizados” del presente documento, como uso terciario y servicios urbanos.
2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los usos de Servicios urbanos e infraestructuras, y oficinas.

#### **SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO**

##### **Artículo 29. Usos característicos**

- \* Oficinas y servicios urbanos e infraestructuras.

##### **Artículo 30. Usos compatibles**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Residencial: se admiten el uso residencial para uso de guarda o vigilancia, la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida del 10% de la edificabilidad, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: se admiten los usos pormenorizados de socio-cultural, deportivo y público-administrativo.
- c) Dada las características del área, se establece como uso compatible el industrial extensivo, para dicho uso se cumplirán las ordenanzas para Industria Extensiva.

#### **SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

##### **Artículo 31. Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se establecen las áreas en el plano “Zonificación y usos Pormenorizados”, del presente documento señaladas como oficina y servicios urbanos.

##### **Artículo 32. Condiciones de las parcelas**

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

- longitud mínima del lindero frontal..... 20 m.
- superficie mínima de parcela..... 500 m<sup>2</sup>.

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

### **Artículo 33. Posición de la edificación**

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

- a) No queden medianeras al descubierto
- b) Retranqueo mínimo de tres (3) metros a alineación exterior, y tres (3) metros a lindero.
- c) Si las parcelas colindantes están calificadas como industrial, deberán retranquearse de los linderos correspondientes una distancia igual o superior a la mitad ( $\frac{1}{2}$ ) de la altura de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros.
- d) La resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.
- e) Se permiten elementos volados tales como marquesinas, hasta línea de manzana para el uso de Servicios urbanos e infraestructuras.
- f) Se permiten elementos de instalación enterrados para el uso de servicios urbanos e infraestructuras.
- g) No podrá ocuparse bajo rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testeros, salvo para lo especificado en el apartado anterior

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

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

- Cero con seiscientos treinta y siete (0,637) metros cuadrados construido por metro cuadrado de parcela.

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

### **Artículo 35. Altura de la edificación**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es de 3 plantas (baja + 2).

2. La altura máxima de pisos es la siguiente:

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

3. Se podrán modificar las alturas de plantas siempre que quede justificado por el uso a que se destine el edificio y cumpla las Normativas sectoriales que le sean de aplicación no pudiendo rebasar la altura máxima de la cornisa los trece metros (13 m.)

#### **CAPITULO 4. ORDENANZA N° 3. EQUIPAMIENTO y SERVICIOS PÚBLICOS**

##### **Artículo 36. Ámbito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de “Zonificación y usos Pormenorizados”, como uso equipamiento.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

#### **SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO**

##### **Artículo 37. Uso característico**

El uso característico que corresponde a las parcelas destinadas en el presente plan parcial a equipamiento y servicio publico queda definido en los planos como:

- a) S.I.P.S. : cuyo uso característico podra ser :
  - . Sanitario-asistencial
  - . Publico-administrativo
  - . Servicios urbanos
  - . Servicios infraestructurales
  - . Socio-cultural
- b) Comercial Dotacional : cuyo uso característico podra ser :
  - . Comercial
  - . Sanitario-asistencial
  - . Publico-administrativo
  - . Servicios urbanos
  - . Servicios infraestructurales
  - . Socio-cultural
- c) DEPORTIVO, cuyo uso característico es el deportivo

##### **Artículo 38. Usos compatibles**

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y

servicios públicos definidos en el P.G.M.O.U. que no interfieran el desarrollo de las actividades propias del uso característico; se considera compatible el uso educativo con el uso característico deportivo.

2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación.

3. Las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos podrán destinarse a Servicios infraestructurales, vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telecomunicaciones y alumbrado.

## SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 39. Posición de la edificación

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

- a) El retranqueo mínimo será de ocho (8) metros a la alineación exterior.
- b) La separación a linderos será igual o superior a cuatro (4) metros. La separación entre la medianera de la parcela de uso Dotacional Comercial y SIPS podrá ser de cero (0) metros, pero en caso de separación la separación mínima sera de cuatro (4) metros.
- c) Separación a zonas verdes de uso público: ocho (8) metros.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela es de un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

El aprovechamiento es cero (0) dado su carácter público.

### Artículo 40. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (2), salvo en los usos sanitario-asistencial en que se podrá alcanzar los tres (3) plantas. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

Alcalá de Guadaíra. julio de 2003

El Arquitecto

## DOCUMENTO III. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### 1- PLAN DE ETAPAS.

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

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

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

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

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

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

TRAMITACIÓN	PLAZO	CONDICIONANTE
A) Aprobación Provisional P.P.	1 mes	A partir de la terminación de la exposición pública
B) Aprobación definitiva por Pleno Municipal previa aprobación del y P.P. por Consejería de Obras Públicas	2 meses	A partir de aprobación provisional
<i>Plazos de Gestión</i>		
C) Presentación de Estatutos y bases	2 meses	A partir de aprobación del P.P

---

D) Presentación de Proyectos de Compensación	1 mes	A partir de la constitución de la Junta correspondiente
--	-------	---

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

E) Presentación de Proyecto de Urbanización	3 meses	A partir de aprobación definitiva del Plan Parcial
F) Contratación de obras	3 meses	A partir de aprobación definitiva del proyecto de Urbanización
G) Ejecución de obras de urbanización	18 meses	Desde la contratación de obras
H) Solicitud de licencia de obras de edificación	48 meses	Desde la recepción de las obras de urbanización

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

## **2.- CONSIDERACIONES GENERALES.**

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

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

### 3.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

#### **1. OBRAS EXTERIORES**

1.1	Puente conexión sobre ferrocarril, vallado y mantenimiento zona colindante	150.253,03 €	150.253,03 €.
1.2	Conexión a red de abastecimiento Emasesa	21.035,42 €.	21.035,42 €
1.3	Conexión a red de Saneamiento Emasesa	18.030,36 €	18.030,36 €
1.4	Desvío de red eléctrica	27.045,547 €	27.045,47 €.
1.5	Conexión red telefónica	15.025,30 €	15.025,30 €
1.6	Adecuaciones carretera Diputación	24.040,48 €.	24.040,48 €
<b>TOTAL OBRAS EXTERIORES</b>			<b>255.430,14 €</b>

#### **2. OBRAS INTERIORES**

2.1	Movimiento de tierras y pavimentación	1.943.015,15 €
2.2	Zonas verde, jardinería	291.365,93 €
2.3	Red de Saneamiento	213.668,34 €
2.4	Red de Abastecimiento, Riego e Hidrantes	233.092,74 €
2.5	Distribución Eléctrica	215.647,63 €
2.6	Alumbrado Publico	129.491,96 €
2.7	Telefonía	84.172,37 €

<b>TOTAL OBRAS INTERIORES</b>	<b>3.110.454,12 €</b>
-------------------------------	-----------------------

### **3. HONORARIOS TECNICOS**

3.1 Levantamientos topográficos	4.754,01 €
3.2 Redacción de PAU	16.527,83 €
3.3 Redacción Plan Parcial	48.681,98 €
3.4 Proyectos de Urbanización y D. Obras	124.409,51 €
3.5 Proyectos y D.O. de Seguridad e Higiene y Dirección	8.708,67 €
3.6 Proyectos de Compensación	27.045,54 €
3.7 Control de Calidad	30.050,61 €

<b>TOTAL HONORARIOS TECNICOS</b>	<b>255.424,13 €</b>
----------------------------------	---------------------

### **4. GASTOS VARIOS**

4.1. Notarios, Registros y otros gastos	120.202,42 €
---	--------------

<b>TOTAL GASTOS VARIOS</b>	<b>120.202,42 €</b>
----------------------------	---------------------

### **RESUMEN COSTES**

<b>1. OBRAS EXTERIORES</b>	<b>255.430,14 €</b>
<b>2. OBRAS INTERIORES</b>	<b>3.110.454,12 €</b>
<b>3. HONORARIOS TECNICOS</b>	<b>255.424,13 €</b>
<b>4. GASTOS VARIOS</b>	<b>120.202,42 €</b>

<b>TOTAL COSTES</b>	<b>3.741.510,82 €</b>
---------------------	-----------------------

**5. VALOR DE LOS TERRENOS**

	m2	€/m2	
Suelo			2.519.502,84
	226.600	11,12	€
<b>TOTAL COSTE DE LOS TERRENOS</b>			<b>2.519.502,84 €</b>
<b>TOTAL COSTOS INCLUIDOS TERRENOS</b>			<b>6.261.013,67 €</b>

**VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN**

Una superficie neta de parcelas de 150.365,41 m<sup>2</sup> para equilibrar 6.261.013,67 € de costes totales supone una valoración de 41,63 €/m<sup>2</sup> de suelo de parcela neta, cantidad muy inferior a las de mercado en este momento en la zona.

Alcalá de Guadaíra, julio de 2003

El Arquitecto

## **ANEXO DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.**

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

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

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

“La red viaria de estos terrenos se apoya en la carretera de Sevilla-Mairena del Alcor SE-205, y en la futura conexión con el polígono La Red. Las comunicaciones con la red exterior no interfieren los actuales flujos de circulación, habiéndose previsto vías de servicio de acuerdo con el P.G.M.O.U. para evitar conflictos con los flujos de la SE-205”.

El Plan tiene como objetivo la creación de una zona industrial, en unos terrenos cuyas características y ubicación responden perfectamente a las expectativas inmediatas de crecimiento sobre un espacio infrutilizado en un momento de demanda de suelo industrial, lo que justifica la actuación.

Se preparan así los terrenos que colmataran un espacio entre los polígonos consolidados de el Chaparral y La Red, y que con su realización y el futuro desarrollo de las UE-55 y UE-4 se articularan entre ellos consolidando una trama urbana de gran interés para la ciudad.

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

## 2 Relación de propietarios afectados.

### CUADRO DE PROPIEDADES

<b>DATOS REFERIDOS AL TOTAL DEL SECTOR</b>		
<b>Relación propietarios</b>	<b>m2</b>	<b>%</b>
D. ALFONSO GALLARDO DIAZ	21.419,69	9,453%
J.I. GONZALEZ-BARBA S.L.	84.026,00	37,081%
D. JOSÉ Y D <sup>a</sup> . M. TERESA MARAÑÓN	62.918,04	27,766%
D. JOSÉ LEÓN GONZÁLEZ	18.018,60	7,952%
FERRICOS OLIVA S.L.	29.792,99	13,148%
HIJOS DE JUAN OLIVA, S.L	3.173,49	1,400%
RECUPERACIONES HNOS OLIVA S.L.; FERRICOS OLIVA; HIJOS DE JUAN OLIVA	7.251,19	3,200%
<b>TOTAL</b>	<b>226.600,00</b>	<b>100,00%</b>

## 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.

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.
- Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios.
- Construcción de las necesarias conexiones, en el exterior de la zona de actuación entre las redes antes señaladas y las generales del territorio, abonando el justiprecio de los terrenos de necesaria expropiación para dicha construcción, en su condición de beneficiario de la misma..
  - Construcción del puente de unión con el polígono La Red
- Previsión y ejecución del suelo para equipamiento necesario para las dimensiones y finalidad de la actuación.
- Cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento tipo en parcela neta libre de cargas urbanísticas.
- Las parcelas dotacionales se cerrarán con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.
- Presentar el P.P. previsto en el programa, en el período de tiempo precisado en el Plan de Etapas, previa presentación de los proyectos de urbanización.
- Constituir la correspondiente Entidad de Conservación.

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

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

El régimen de mantenimiento y conservación de las dotaciones relativas a sistemas de espacios libres de dominio y uso público, aparcamientos y redes viarias, debe

corresponder al urbanizador a través de la Junta de Compensación, y posteriormente por la Entidad de Conservación, previéndose la transmisión a las compañías suministradoras de los servicios que puedan ser directamente gestionados por éstas.

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

## **5 Expresión de la garantía.**

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

## **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 Plan Parcial lo constituyen empresas y personas físicas cuya actividad empresarial esta fuertemente ligada al desarrollo de Alcalá de Guadaíra, disponiendo de fuerte capacidad económica para el desarrollo del presente proceso urbanizador mediante financiación propia.

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

**7. Reserva para dotaciones públicas.**

La superficie de parcela neta para dotaciones locales publicas propuestas en el presente Plan son:

Sup. m2			
Espacios libres	10,00%	22.669,10	> 22.660
Parque Deportivo	2,00%	4.533,00	> 4.532
SIPS	1,00%	2.266,50	>2.266
Comercial Dotacional	1,00%	2.266,50	>2.266
<b>TOTAL.....</b>		<b>31.735,10</b>	<b>&gt; 31.724</b>

Alcalá de Guadaíra, julio de 2003

EL ARQUITECTO

## ANEXO I.- FICHA URBANÍSTICA

### CONDICIONES DE DESARROLLO DEL P.P. DEL AREA PAU SUNP-II

#### 1. CONDICIONES DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

DENOMINACION : TORREBLANCA PLANO (PGOU) 3.1;3.2;3.3 y 3.4  
CLASE DE SUELO : URBANIZABLE NO PROGRAMADO Documento PAU SUNP-II

	TOTAL	SIN S.G.	S.G Interiores
SUPERFICIE (Hectáreas)	22,66	22,66	0

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO Privada  
SISTEMA DE ACTUACION Compensación (se podrá ejecutar en distintas Unidades de Ejecución)

#### 2. OBJETIVOS

Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial en grandes parcelas, con posible acceso al ferrocarril para carga y descarga de mercancías.

#### 3. EDIFICABILIDAD PARA USOS LUCRATIVOS (M2 CONSTRUIDOS)

Datos según ficha PGOU

Edif max. 101.970

MAXIMA.....  
VALOR DE CALCULO.....  
MINIMA.....

INDUSTRIAL		OFICINAS Y SERVICIOS URBANOS	TOTAL
m2	m2	m2	m2
Intensiva	Extensiva		
40.000	101.970	30.000	101.970
20.000	80.470	1.500	
0	60.000	0	

Valor de Calculo de las Unidades de aprovechamiento en función de la edificabilidad.

EDIFICABILIDAD(m2 construidos)	coef. homog.	Sup. m2	u.a.
Industria Intensiva	1,00	20.000	20.000
Industria Extensiva	1,00	84.470	84.470
Oficinass	1,00	1.500	1.500
		101.970	101.970

Edificabilidad s/ Plan	101.970 m <sup>2</sup>
------------------------	------------------------

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	101.970 u.a.
INDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO	0,45000 u.a./m <sup>2</sup>

Aprovechamiento lucrativo
91.773 u.a.

Exceso Aprovechamiento
10.197 u.a.

**4. RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS**

M2 SUELO TOTAL	ESPACIOS LIBRES	SOCIAL	DEPORTIVO	COMERCIAL	TOTAL
	22.660	4.532	4.532	0	31.724

Estimación necesidad aparcamientos	%	Nº Plazas	Estimación m <sup>2</sup>
Nº Aparcamientos previstos en vía publica	40%	408	4.405 m <sup>2</sup>

Reserva aparcamientos 1 c/100m<sup>2</sup>, en zona publica <= 50%

**5. OBSERVACIONES**

<p>Se desarrollara en un solo Plan Parcial</p> <p>Se creará una vía de servicio junto a la Ctra. de Mairena, dentro de un ancho de 25 m. desde el borde de la calzada y que permita la circulación en ambos sentidos</p> <p>Se realizará en previsión de la unión del viario vinculante de la UE-55 y el PAU con el futuro viario de la Red UE 4, un puente que salve la línea férrea.</p> <p>La superficie mínima de suelo neto ordenado será preferentemente de superficie igual o superior a 3000 m<sup>2</sup></p>
--

**ANEXO II.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-**

RELACION PROPIETARIOS

ANEXO

DATOS REFERIDOS AL TOTAL DEL SECTOR

Relación propietarios	m2	% s zona P.P
D.Alfonso Gallardo	21.419,69	9,453%
J. I. Gonzalez-Barba s.l.	84.026,00	37,081%
D. José y Dña Teresa Marañon	62.918,04	27,766%
D. José Leon	18.018,60	7,952%
Ferricos Oliva sl.	29.792,99	13,148%
Hijos de Juan Oliva s.l.	3.173,49	1,400%
Ferricos Oliva sl., H.J Oliva sl,Rec.Hnos	7.251,19	3,200%
TOTAL	226.600,00	100,000%

u.a.	%
8.674,97	8,507%
34.030,53	33,373%
25.481,81	24,990%
7.297,53	7,157%
12.066,16	11,833%
1.285,26	1,260%
2.936,73	2,880%
101.970,00	100,000%

ASA Aprovechamiento Suceptible de Apropiación (Suelo sin S.G.)	90,00%	91.773,00 ua
Aprovechamiento para compensación S.G.	0,00%	0,00 ua
Aprovechamiento cesiones a la administración actuante	10,00%	10.197,00 ua
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>101.970,00 ua</b>

**RESUMEN**

	Superficie inc S.G.	Superficie Sin S.G.	sector u.a	u.a. Suceptibles de apropiación	u.a. Ayuntamiento cesiones
	226.600	226.600	101.970	91.773	10.197

**ANEXO III.- CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS.-**

SECTOR UNICO

DATOS DE PARTIDA

Datos inc S.G.

Superficie total	226.600 m2
Aprovechamiento	101.970 u.a.

DISTRIBUCIÓN DE USOS SOBRE PARCELAS NETAS

SECTOR UNICO	Oficina&servici	Ind.int.	Ind.ext	Z.Verdes	Deportivo	Eq.soc.&comerc	TOTAL
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
MANZANA 1			13.618,48	4.549,31			18.167,79
MANZANA 2		11.386,71	44.541,00				55.927,71
MANZANA 3	3.091,32	5.658,02	33.972,53				42.721,87
MANZANA 4			38.097,35	15.851,57	4.533,00	4.533,00	63.014,92
MANZANA 5				1.134,11			1.134,11
MANZANA 6				1.134,11			1.134,11
<b>TOTAL</b>	<b>3.091,32</b>	<b>17.044,73</b>	<b>130.229,36</b>	<b>22.669,10</b>	<b>4.533,00</b>	<b>4.533,00</b>	<b>182.100,51</b>

30.895,65

-1,24

Unidades de Aprovechamiento

SECTOR UNICO	Oficina&servicios		Ind.int.		Ind.ext		TOTAL
	Cf.Edif.neta	U.A.	Cf.Edif.neta	U.A.	Cf.Edif.neta	U.A.	U.A.
MANZANA 1	0,637	0,00	1,000	0,00	0,637	8.674,97	8.674,97
MANZANA 2	0,637	0,00	1,000	11.386,71	0,637	28.372,62	39.759,33
MANZANA 3	0,637	1.969,17	1,000	5.658,02	0,637	21.640,50	29.267,69
MANZANA 4	0,637	0,00	1,000	0,00	0,637	24.268,01	24.268,01
MANZANA 5	0,637	0,00	1,000	0,00	0,637	0,00	0,00
MANZANA 6	0,637	0,00	1,000	0,00	0,637	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>1.969,17</b>		<b>17.044,73</b>		<b>82.956,10</b>	<b>101.970,00</b>

	Oficina&servicios	Ind.int.	Ind.ext
M2 EDIFICABLES	1.969,17 m2	17.044,73 m2	82.956,10 m2

TOTAL edificable m2	101.970,00
---------------------	------------

RESUMEN

ANEXO

1. CUADRO SUPERFICIES TOTALES

En el presente cuadro se indican la superficie en m2 ocupadas por suelo destinado a los distintos usos, sin incluir la superficie de viarios.

SUPERFICIES TOTALES MANZANAS	Oficina&Servic	Ind.int.	Ind.ext	Z.Verdes	Deportivo	Otros	TOTAL
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
SECTOR UNICO	3.091,32	17.044,73	130.229,36	22.669,10	4.533,00	4.533,00	182.100,51
<b>TOTAL</b>	<b>3.091,32</b>	<b>17.044,73</b>	<b>130.229,36</b>	<b>22.669,10</b>	<b>4.533,00</b>	<b>4.533,00</b>	<b>182.100,51</b>

Standares (+ falta/ - sobra)	-9	-1	-1	-11
------------------------------	----	----	----	-----

TOTAL m2 suelo neto terciario e industrial 150.365,41 m2

	Oficina&Servic	Ind.int.	Ind.ext	TOTAL
M2 EDIFICABLES	1.969,17	17.044,73	82.956,10	101.970,00

2. CUADRO UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

En el presente cuadro se indican las unidades de aprovechamiento en función de los usos.

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	Oficina&Servicios		Ind.int.		Ind.ext		TOTAL
	Edificabilidad	U.A.	Edificabilidad	U.A.	Edificabilidad	U.A.	U.A.
SECTOR UNICO	1.969,17	1.969,17	17.044,73	17.044,73	82.956,10	82.956,10	101.970,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.969,17</b>	<b>1.969,17</b>	<b>17.044,73</b>	<b>17.044,73</b>	<b>82.956,10</b>	<b>82.956,10</b>	<b>101.970,00</b>

3. CUADRO COMPARATIVO

SUPERFICIE VIALES (dif.total-sup.manzanas)	Superficie sin S.G.	Superficie suelo uso terciario e industrial	Superficie Z.Verdes, dep y otros	Viarios m2				
SECTOR UNICO	226.600	100,00%	150.365	66,36%	31.735	14,00%	44.499	19,64%
<b>TOTAL</b>	<b>226.600</b>	<b>100,00%</b>	<b>150.365</b>	<b>66,36%</b>	<b>31.735</b>	<b>14,00%</b>	<b>44.499</b>	<b>19,64%</b>

---

**DATOS PROPIETARIOS.**

- **D. ALFONSO GALLARDO DIAZ** NIF- 8.408.531-F  
Domicilio a efecto de notificaciones:  
C/ Corredera Hernando de Soto nº 8  
JEREZ DE LOS CABALLEROS (Badajoz)
  
- **J.I. GONZALEZ-BARBA S.L.**  
Representado por D. Juan I. González-Barba López NIF-29.297.077-E  
Domicilio a efecto de notificaciones:  
Polígono “Tres Cancelas”  
ctra. Sevilla-Mairena del Alcor SE-205 Km 0,8  
ALCALA DE GUADAIRA (Sevilla)
  
- **D. JOSÉ Y D<sup>a</sup>. M. TERESA MARAÑÓN CA MPOS**  
Representado por D. José Marañón Campos NIF-27.812.494-C  
Domicilio a efecto de notificaciones:  
Edif.. Trafico Polígono La RED  
ALCALA DE GUADAIRA (Sevilla)
  
- **JOSÉ LEÓN GONZÁLEZ** NIF-27.880.608-P  
Domicilio a efecto de notificaciones:  
C/ Mallen nº 40 , pta.1, 2do B  
SEVILLA
  
- **FERRICOS OLIVA S.L.**  
Representado por D. Juan Oliva Villalba NIF- 28.269.983-Q  
Domicilio a efecto de notificaciones:  
Ctra Torreblanca-Mairena, km. 1,7  
ALCALA DE GUADAIRA (Sevilla)

- **HIJOS DE OLIVA S.L.**  
Representado por D. Juan Oliva García NIF- 28.693.533-K  
Domicilio a efecto de notificaciones:  
Ctra Torreblanca-Mairena, km. 1,7  
ALCALA DE GUADAIRA (Sevilla)
  
- **RECUPERACIONES HNOS OLIVA**  
Representado por D. Juan Oliva García NIF- 28.693.533-K  
Domicilio a efecto de notificaciones:  
Ctra Torreblanca-Mairena, km. 1,7  
ALCALA DE GUADAIRA (Sevilla)

## INDICE DE PLANOS

- 1.- SITUACIÓN
- 1.1.- CONDICIONES PREVISTAS EN EL P.G.O.U Y PAU PARA ORDENACIÓN DEL ÁREA
- 2.1.- TOPOGRÁFICO
- 2.2.- EDIFICACIONES, USOS Y VEGETACIÓN.
- 2.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 2.4.- PLANO DE PROPIEDADES.
- 3.1.- ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS
- 3.2.- RED VIARIA. ALINEACIONES
- 3.3.- RED VIARIA. COTAS.
- 3.4.- REPLANTEO DE RASANTES.
- 3.4.1.- PERFILES LONGITUDINALES.
- 4.1.- TELEFONÍA.
- 4.2.- ELECTRICIDAD
- 4.3.- SANEAMIENTO.
- 4.4.- ALUMBRADO
- 5.- PERSPECTIVA