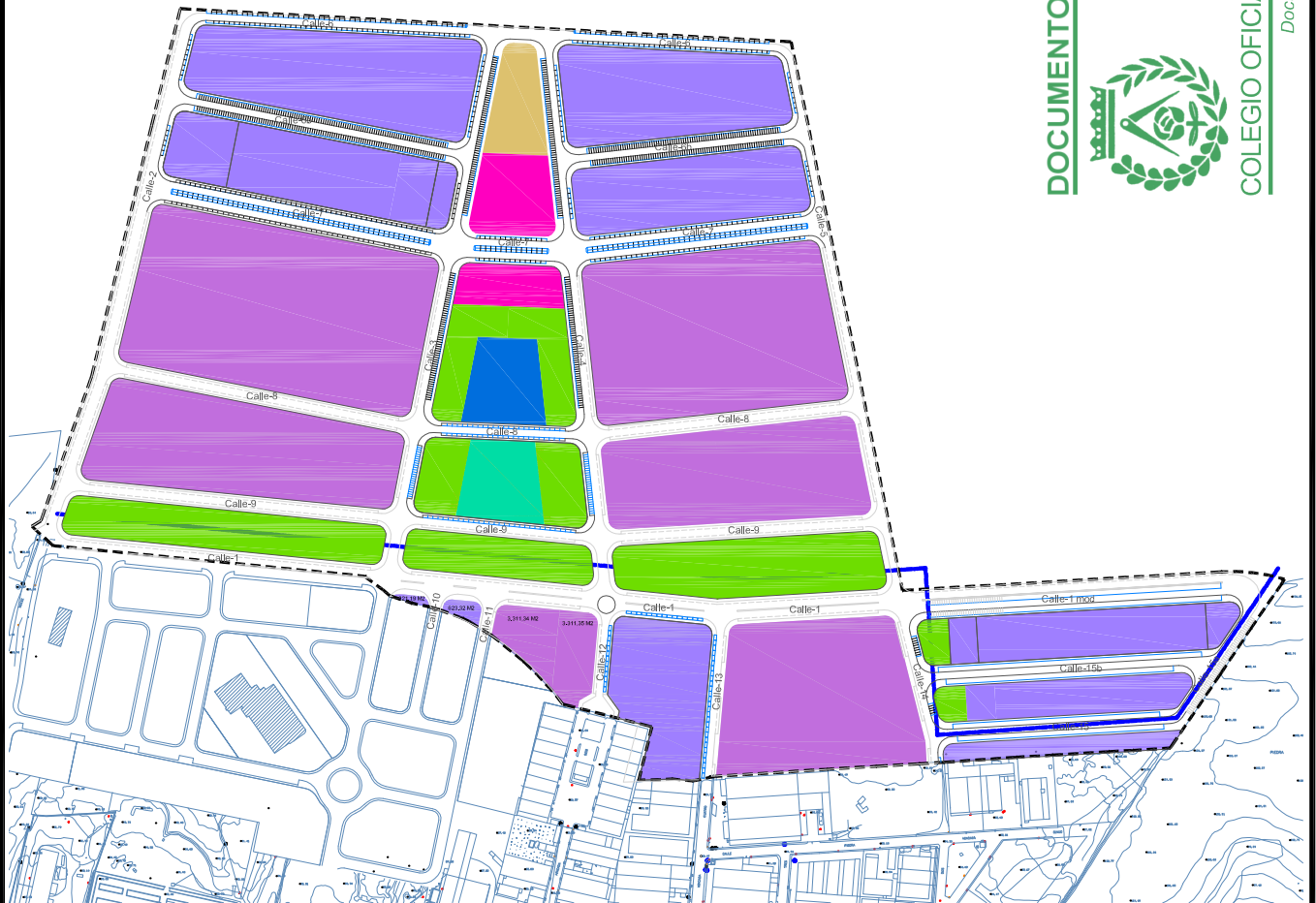


**2º TEXTO REFUNDIDO  
DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U.  
SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.M.  
ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/002066 - F01  
PAG 0001/0088  
**VISADO**  
14 MARZO 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente



**PROMOTOR:**

GESI-9, S.A.  
CIF: A-91495838

Representada por:  
D. José Carlos Rodríguez Rodríguez  
NIF: 00364087-C  
En calidad de Administrador

**TÉCNICO REDACTOR:  
JESUS VAZQUEZ ORREGO**

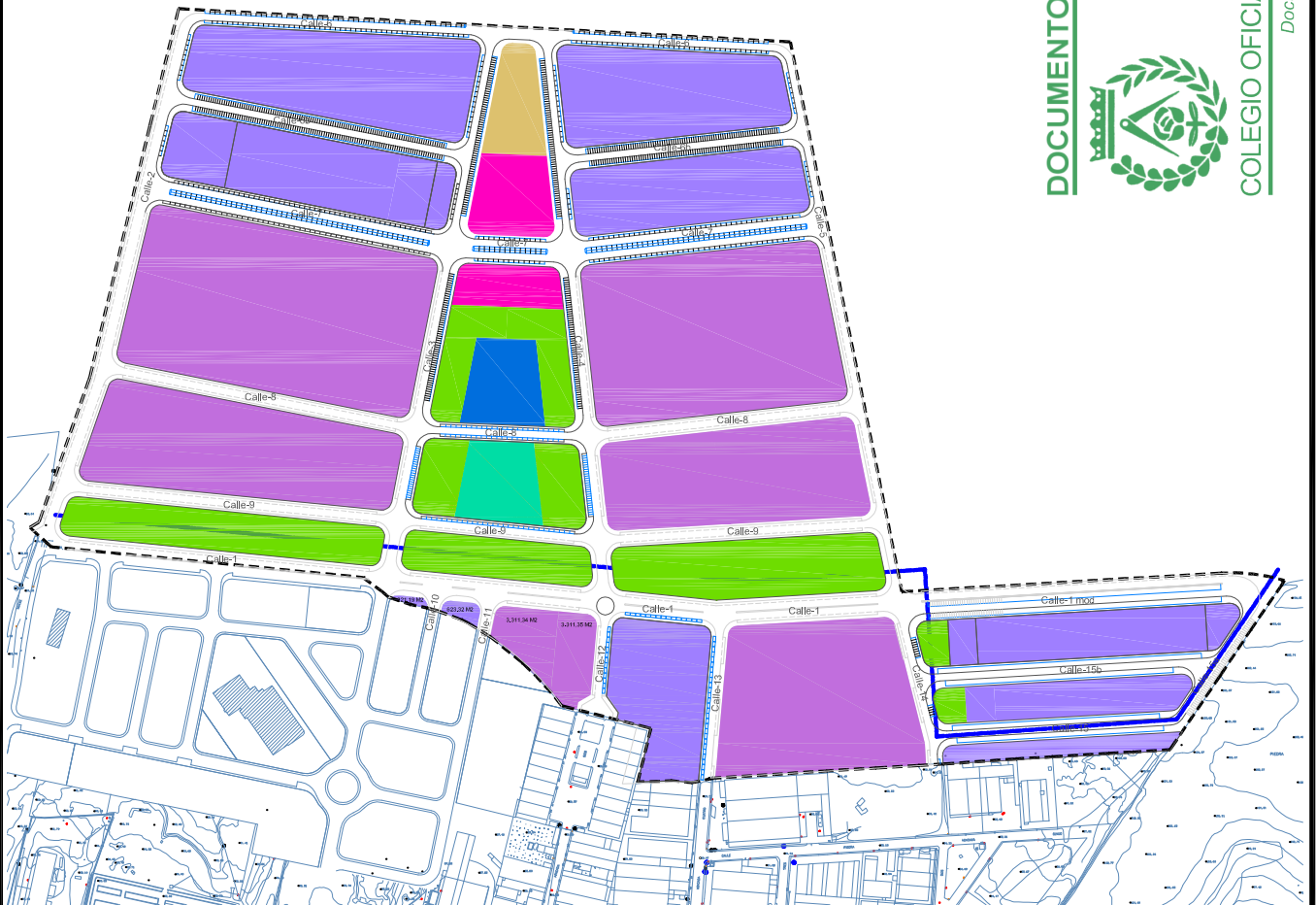
Nº COL. C.O.A.S. 4.179

**MARZO 2008**

**2º TEXTO REFUNDIDO  
DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U.  
SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.M.  
ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

**MEMORIA**

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/002066 - F01  
PAG 0002/0088  
**VISADO**  
14 MARZO 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente



**PROMOTOR:**

GESI-9, S.A.  
CIF: A-91495838

Representada por:  
D. José Carlos Rodríguez Rodríguez  
NIF: 00364087-C  
En calidad de Administrador

**TÉCNICO REDACTOR:  
JESUS VAZQUEZ ORREGO**

Nº COL. C.O.A.S. 4.179

**MARZO 2008**

## ÍNDICE

### 1. INTRODUCCIÓN. DATOS GENERALES.

- 1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES.
- 1.2 LEGITIMACIÓN URBANÍSTICA.
- 1.3 PROMOTOR.
- 1.4 REDACTOR.
- 1.5 OBJETIVOS.
- 1.6 SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y LINDEROS.
- 1.7 DOCUMENTACIÓN.

### 2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 2.1 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO.
- 2.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS.
- 2.3 CARACTERÍSTICAS DE LOS ACCESOS Y CAMINOS.
- 2.4 USOS, EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN.
- 2.5 DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
- 2.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
- 2.7 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

### 3 ORDENACIÓN.

- 3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
- 3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.
- 3.3 ESTRUCTURA GENERAL PROPUESTA. RED VIARIA
- 3.4 USOS DEL SUELO
  - 3.4.1 Uso Industrial
  - 3.4.2 Sistema De Espacios Libres De Dominio Y Uso Público
  - 3.4.3 Uso Oficina
  - 3.4.4 Equipamiento Deportivo
  - 3.4.5 Equipamiento Socio-Cultural
  - 3.4.6 Equipamiento Comercial
  - 3.4.7 Previsión De Aparcamientos.
  - 3.4.8 Acerados. Pasos De Calles.
  - 3.4.9 Red Viaria.
- 3.5 INFRAESTRUCTURAS
  - 3.5.1 Red De Abastecimiento De Agua Y Protección Contra Incendios.
  - 3.5.2 Red De Saneamiento
  - 3.5.3 Instalación De Electricidad
  - 3.5.4 Instalación De Alumbrado Público
  - 3.5.5 Instalación De Telefonía
  - 3.5.6 Otras Redes Y Servicios Públicos
  - 3.5.7 Calificación Y Significación De Los Espacios Públicos. Vegetación.

### 4 GESTIÓN.

- 4.1 Parámetros Definidos Por el PAU.
- 4.2 Parámetros Resultantes De La Ordenación.
  - 4.2.1 Cesiones Obligatorias.
  - 4.2.2 Usos Pormenorizados.



4.3	Sistema de actuación. Unidades de ejecución.	31
4.4	Aprovechamiento Urbanístico De Cesión Al Ayuntamiento Y Reservas.	32
4.6	Distribución De Los Beneficios Y Cargas.	32
<b>5</b>	<b>PLAN DE ETAPAS.</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.</b>	<b>35</b>
6.1	Evaluación Económica De Los Costes De La Actuación	35
6.2	Viabilidad De La Actuación	38
6.3	Viabilidad Del Plan De Etapas	38
6.4	Compromisos derivados de la Modificación Puntual	38
<b>7</b>	<b>ORDENANZAS REGULADORAS.</b>	<b>39</b>
7.1	PREÁMBULO	39
TITULO I - ÁMBITO TERRITORIAL, OBJETIVOS, CONTENIDO, INTERPRETACIÓN DEL PLAN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS		
CAPITULO 1º: ÁMBITO TERRITORIAL. OBJETIVOS. VIGENCIA.		
Sección 1: Ámbito Territorial. Linderos.		
Sección 2: Objetivos De Las Ordenanzas.		
Sección 3: Vigencia		
CAPITULO 2º: CONTENIDOS, DOCUMENTACIÓN Y CRITERIOS.		
CAPÍTULO 3º: TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS.		
CAPÍTULO 4º: FUNDAMENTOS LEGALES		
TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL		
CAPITULO 1º: UNIDADES DE EJECUCIÓN		
CAPITULO 2º: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.		
CAPITULO 3º: PARCELACIONES Y ESTUDIOS DE DETALLE		
CAPITULO 4º: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN		
CAPITULO 5º: PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.		
TITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO		
CAPITULO 1º GENERALIDADES		
CAPITULO 2º: CALIFICACIÓN DEL SUELO. APROVECHAMIENTO.		
CAPITULO 3º: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.		
TITULO IV: NORMAS GENERALES.		
CAPITULO 1º: USOS PORMENORIZADOS		
CAPITULO 2º: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.		
CAPITULO 3º: SUELOS DE TITULARIDAD PUBLICA Y PRIVADA.		
TITULO V - CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN		
CAPITULO 1º: DETERMINACIONES GENERALES.		
CAPITULO 2º: CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS		
CAPITULO 3º: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.		
Sección Primera: Uso Productivo		
Sección Segunda: Equipamientos Y Servicios Públicos		
Sección Tercera: Espacios Libres Públicos		
Sección Cuarta: Transportes, Comunicaciones, Viario Y Aparcamientos		
CAPITULO 4º: CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR.		
Sección Primera: Generalidades		
Sección Segunda: Ordenanzas Comunes A Los Usos.		



Sección Tercera: Conservación, Composición Y Aparcamiento  
TITULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

CAPITULO 1º: GENERALIDADES.

CAPITULO 2º: ORDENANZAS POR USOS.

ORDENANZA Nº 1: ZONA INDUSTRIAL I.

Sección Primera: Condiciones De Uso

Sección Segunda: Condiciones De Edificación

ORDENANZA Nº 2: ZONA USO terciario.

Sección Primera: Condiciones De Uso

Sección Segunda: Condiciones De Edificación:

ORDENANZA Nº 3: ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL.

Sección Primera: Condiciones De Uso

Sección Segunda: Condiciones De Edificación

ORDENANZA Nº 4: ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y ÁREAS LIBRES. "AL"

Sección Primera: Condiciones De Uso

Sección Segunda: Condiciones De Edificación

Sección Tercera: Áreas Libres.

ORDENANZA Nº 5: ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Sección Primera: Condiciones De Uso

Sección Segunda: Condiciones De Edificación





## 1. INTRODUCCIÓN. DATOS GENERALES.

### 1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES

El presente Plan Parcial Industrial tiene como objeto la ordenación y urbanización del Sector de Suelo, denominado en el P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), como SUNP-I9 "Piedra Hincada".

Por tanto, señala la ordenación detallada y completa de los terrenos incluidos en el Sector, con sujeción a lo establecido en la correspondiente Ficha sobre las Condiciones de Desarrollo del Área, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

El Plan Parcial SUNP-I9 "Piedra Hincada" fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra en sesión celebrada el 16 de Diciembre de 2004.

Posteriormente se redacta Modificación a dicho Plan Parcial, promovida por GESI-9 s.a., con aprobación provisional acordada en Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 19 de Octubre de 2007.

El presente documento tiene por objeto la elaboración del 2do. Texto Refundido del Plan Parcial SUNP-i9 "Piedra Hincada", recogiendo en el mismo la modificación tramitada.

### 1.2 LEGITIMACIÓN URBANÍSTICA.

La delimitación y condiciones de desarrollo del actual Sector de Suelo Urbanizable No Programado Industrial nº 9 "Piedra Hincada", están establecidos en el vigente P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, Sevilla, así como sus objetivos, características e instrucciones para la ordenación del área.

Simultáneamente a la aprobación de este Plan Parcial, y en virtud del art. 224 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto) se podrá aprobar el Programa de Actuación Urbanística relativo a este sector y que legitima el presente documento. Este programa cambia la denominación a SUP-I9.

### 1.3 PROMOTOR.

Se redacta el presente Texto Refundido del Plan Parcial del sector SUNP-i9 "Piedra Hincada", a instancia de D. José Carlos Rodríguez con DNI 00.364.087-C en representación de la empresa GESI 9, con CIF- A-91.495.838 y con domicilio a efecto de notificaciones en C/ Sorolla nº 27, 2ªA en Alcalá de Guadaíra.

GESI 9 es el propietario mayoritario de los suelos del sector SUNP-i9 "Piedra Hincada", en la que dispone de un porcentaje de propiedad del 88,66%.

#### 1.4 REDACTOR.

Actúa como técnico redactor del presente 2do Texto Refundido D. Jesús Vázquez Orredo, arquitecto colegiado nº 4.179 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

El 2do Texto Refundido aglutina el Plan Parcial redactado por el arquitecto colegiado nº 4.668 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, Manuel Ramos Guerra, y la modificación puntual, redactada por el arquitecto colegiado nº 2.504 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla D. Lamberto Ribera Carreto con nº visado 07/003412-T001,; ambos documentos bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

#### 1.5 OBJETIVOS.

Para la ordenación del presente PP se han tenido en cuenta los objetivos marcados en el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra y que se especifican en la Ficha sobre Condiciones de Desarrollo del Área:

- Posibilitar el desarrollo de suelo industrial que incida en la reducción de los precios de este tipo de suelo.
  - Localizar actividades industriales relacionadas más estrechamente con la ciudad.
- También se han tenido en cuenta, las condiciones de desarrollo contenidas en dicha Ficha:

Además, el convenio entre el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y la Empresa Cementos Atlántico recoge como objetivos los siguientes:

- Posibilitar la erradicación de las industrias molestas actualmente existentes en el casco urbano de la ciudad;
- Dar cobertura a las nuevas necesidades de los empresarios locales, mediante la creación de viveros de empresas y
- En general, ofrecer un precio atractivo de suelo industrial urbanizado, con la infraestructura, dotaciones y servicios necesarios.

Así mismo se han tenido en cuenta las determinaciones establecidas en el Programa de Actuación Urbanística, en cuanto a ordenación, usos permitidos, aprovechamiento máximo, etc.

Objetivos de la modificación Puntual tramitada:

GESI 9 es el propietario mayoritario de los suelos del sector SUNP-i9 "Piedra Hincada", en la que dispone de un porcentaje de propiedad del 88,66%, y motivado por las necesidades actuales de ubicación de empresas que demandan suelo con unas determinadas características tipológicas y de superficie, se ha planteado de acuerdo con la administración actuante la tramitación de la presente modificación del Plan Parcial SUNP-i9 "Piedra Hincada" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra.

La propuesta de modificación ha sido consensuada con el resto de propietarios y el propio ayuntamiento.

La modificación parte de que a partir de las dimensiones actuales de las parcelas de las necesidades previstas por los promotores, se propone como objetivo un ajuste de la ordenación actual consistente básicamente en las siguientes actuaciones:

Nueva ordenación consistente en la creación de nuevas manzanas a partir de de las existentes nº 1, 4, 12 y 13 con objeto del mejor desarrollo y aprovechamiento posible.

Modificación de los usos mediante el cambio de ubicación de los mismos y modificación de ordenanzas en cuanto a edificabilidad y otros parámetros urbanísticos.

Ajuste de las parcelas de de uso de áreas libres y equipamiento, así como de viarios, consecuencia de los ajustes del apartado 1.

#### 1.6 SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y LINDEROS.

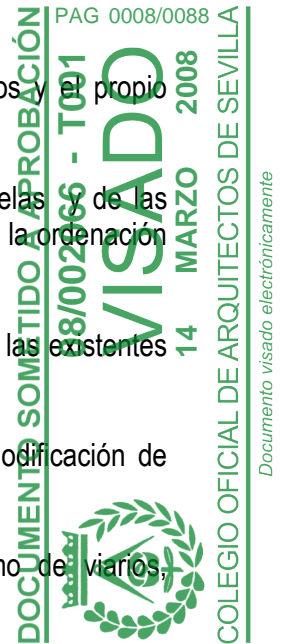
Los terrenos objeto del Presente Plan Parcial están situados en la zona Industrial de Alcalá de Guadaíra existente en la margen izquierda de la A-92, limitados al Norte por la carretera Cementera y la Cañada de El Chuchal, al sur por el actual Polígono Industrial Piedra Hincada y por el Sector SUP-I7, al oeste por terrenos en barbecho conocidos como Pié Solo y al este por el resto de la Dehesa conocida como "Piedra Hincada".

Su delimitación tiene forma irregular y abarca una superficie según levantamiento topográfico de 503.758,47 m<sup>2</sup> (cincuenta hectáreas y treinta y siete áreas y cincuenta y ocho centiáreas y cuarenta y siete decímetros cuadrados).

#### 1.7 DOCUMENTACIÓN.

De acuerdo con el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, las determinaciones del Plan Parcial se desarrollarán en los siguientes documentos:

- 1º Memoria Justificativa
- 2º Memoria De Información Urbanística
- 3º Memoria De Ordenación
- 4º Memoria De Gestión
- 5º Plan De Etapas
- 6º Estudio Económico Y Financiero
- 7º Ordenanzas Reguladoras
- 8º Planos De Información
- 9º Planos De Ordenación





## 2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### 2.1 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO.

El sector se encuentra encuadrado en un área de marcado carácter industrial, en la margen izquierda de la autovía A-92 (Sevilla – Málaga) quedando situado en el borde norte de dicha área y conformando un paisaje industrial degradado, sin imagen, referencias ni elementos que cualifiquen la zona.

### 2.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS.

La zona delimitada es de forma irregular, con una suave pendiente ascendente en dirección noroeste – sureste y con algunas zonas de desmonte y lomas naturales.

El principal elemento estructurante de la topografía del sector es la pared de unos nueve metros de altura, con una pendiente máxima del 53.4% que se encuentra situada en la parte sureste.

### 2.3 CARACTERÍSTICAS DE LOS ACCESOS Y CAMINOS.

El sector es cruzado por el oeste por un camino de tierra, particular, que arranca en el llamado “Camino del Pelao”, también de tierra y conduce, entre dos fincas valladas, hasta el actual Polígono Industrial Piedra Hincada”.

El anteriormente mencionado Camino del Pelao delimita el área de actuación en su borde oeste. Surge desde la propia Autovía A-92 en su margen izquierda (yendo de Sevilla a Málaga) y culmina en la Carretera Cementera, asfaltada y propiedad de la empresa Cementos Atlántico, que a su vez marca la frontera norte de la intervención.

### 2.4 USOS, EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN.

El terreno incluido en el presente Plan Parcial se trataba, en su mayor parte, de explotaciones cementeras, careciendo de arbolado y el resto estaba dedicado al cultivo del olivar, situación que sigue dándose en la actualidad.

Las únicas edificaciones existentes consisten en las oficinas y anexos de una Empresa de chatarra, situada al este del camino particular en su conexión con el Camino del Pelao.

### 2.5 DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Los accesos actuales a los terrenos objeto del presente Plan Parcial, se producen a través de los viales existentes en el límite sur; por una parte el Camino del Pelao desde la A-92 y por otra las calles Piedra Hincada Cuatro, Cinco y Seis desde el Polígono Industrial Piedra Hincada.

A continuación se describen las Infraestructuras existentes en la zona:

#### ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Los viales que bordean la zona sur del sector contienen redes de abastecimiento de agua y existe una gran tubería de 500 mm de diámetro (fundición dúctil) que cruza la A-92 desde el Depósito de Malasmañanas, desdoblándose en dos de 300 mm, también de fundición dúctil y que abastecen todos los polígonos industriales situados en esta margen izquierda de la A-92.

#### SANEAMIENTO:

Actualmente se encuentra en proceso de redacción un Plan de Rehabilitación de Zonas Industriales, en el que se proyecta un gran colector llamado Colector Norte de 1500 mm de diámetro, previsto para absorber todo el caudal de estas zonas industriales. Se inicia en el actual Polígono Industrial Piedra Hincada y discurre por el Camino del Pelao hasta llegar a la Carretera Cementera, a partir de la cual circula en paralelo.

#### ELECTRICIDAD:

Existe una línea de alta tensión aérea trazada sobre el Camino del Pelao, colindante con nuestro sector. Además existen redes de media y baja tensión en todos los viales de los polígonos industriales anejos.

#### ALUMBRADO PÚBLICO:

Igualmente, todos los viarios que limitan el plan parcial con los Polígonos Industriales existentes poseen redes de alumbrado público.

#### TELEFONÍA:

Actualmente existen redes subterráneas bajo todos los viales anejos al plan parcial, así como una red aérea trazada sobre el Camino del Pelao.

#### GAS:

Actualmente existe una tubería de la Compañía Gas Natural paralela a la A-92.

## 2.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Según levantamiento topográfico realizado recientemente la superficie total que abarca el presente Plan Parcial es de 503.758,47 m<sup>2</sup>.

Para establecer con mayor claridad la delimitación de las propiedades de los terrenos se han comprobado tanto las superficies obtenidas del Catastro Municipal de Alcalá de Guadaíra, como los datos aportados por las respectivas Notas Registrales y posteriormente se han constatado las superficies con el levantamiento topográfico de la zona teniendo en cuenta los límites físicos existentes (caminos, cerramientos etc.) que separan las distintas propiedades.

Las propiedades iniciales con sus superficies y porcentajes de participación quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

Superficie total de la Actuación:		503.758,47 m2	
PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL Nº	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE APORADA PARTICIPACIÓN
Cementos Atlántico S.A.	8.780	500.000 m2	137.117,11 m2 27,22%
Cementos Atlántico S.A.	13.507	3.021.212,59 m2	309.494,75 m2 61,44%
María Sandra Jiménez Jiménez	9.032	6.668 m2	6.929,29 m2 1,38%
Francisco Gutiérrez Pallarés y Mª Teresa Rodríguez Sanabria	112	75.250 m2	44.429,64 m2 8,82%
José García Guillén y Mª del Carmen Olivero Sánchez	8.951	38.338 m2	244,75 m2 0,05%
Diputación de Sevilla (Cañada del Chuchal)	No Tiene	Desconocida	1.327,06 m2 0,26%
Diputación de Sevilla (Camino del Pelao)	No Tiene	Desconocida	4.215,83 m2 0,84%
<b>TOTAL</b>			<b>503.758,47 m2 100,00%</b>

**Nota:** aunque la superficie de la finca registral 9.032, cuya titular es Mª Sandra Jiménez Jiménez, tiene registrada una superficie de 6.668 m2, una reciente medición pone de manifiesto que la superficie asciende a los indicados 6.929,29 m2.

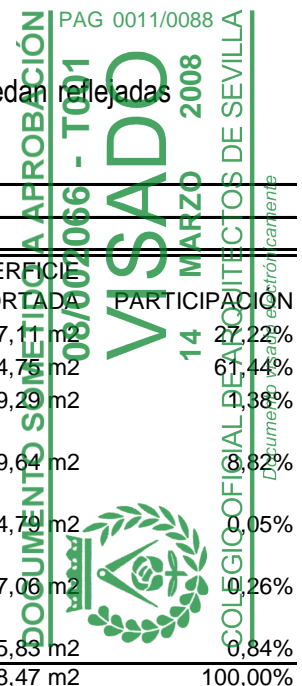
GESI-9 es actualmente propietario de los suelos que inicialmente correspondían a Cementos Atlántico s.a.

El 3 de octubre de 2000, en Alcalá de Guadaíra, se firmó el Convenio de Desarrollo del SUNP I-9 "Piedra Hincada" entre el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y Cementos Atlántico S.A. debido al interés del Ayuntamiento por desarrollar un Polígono Industrial en los terrenos del ámbito a través de la Empresa Municipal EMPASA (Empresa Municipal para la Promoción de Alcalá de Guadaíra). Para tal fin se acuerda la expropiación de los terrenos afectados por el ámbito que son propiedad de Cementos Atlántico y el pago de una parte proporcional de la edificabilidad lucrativa del sector SUNP I-9, libre de cargas urbanísticas en calidad de justiprecio. La expropiación no culminará hasta el 31 de diciembre de 2010, por ello aparece Cementos Atlántico S.A. como propietario en lugar del Ayuntamiento.

**2.7 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

El Planeamiento base del municipio de Alcalá de Guadaíra es el P.G.O.U. aprobado definitivamente por resolución al Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en fecha 21 de Marzo de 1.994.

Una vez aprobado el Programa de Actuación Urbanística al que se hace referencia y a sus condiciones en el punto 1.2 de la presente memoria, la totalidad de los terrenos incluidos en el Plan Parcial SUP-I9 estarían clasificados en el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra como Urbanizables Programados mediante PAU.



Dicho Plan General, establece los instrumentos de Planeamiento para el desarrollo urbanístico de dicho Sector: Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, además de las determinaciones que establecen las Condiciones de Desarrollo del Área SUNP-I9 como suelo Urbanizable No Programado. En el correspondiente PAU ya se establecen las Condiciones de Desarrollo del Área como Suelo Urbanizable Programado, definiendo el Índice de Aprovechamiento Tipo del sector, la edificabilidad total del sector, los objetivos y observaciones quedando Los objetivos y observaciones marcadas así como las reservas mínimas para dotaciones y equipamientos, quedando reflejados en la ficha de la siguiente página.

No obstante, además de las condiciones establecidas en el P.G.O.U, será necesario establecer distintas Unidades de Ejecución que programen y garanticen la gestión de la ejecución del Plan Parcial, siendo condición necesaria la justa equidistribución de cargas y beneficios entre las distintas Unidades de Ejecución programadas.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA SUP-I9**

**DENOMINACIÓN:** Piedra Hincada.  
**CLASE DE SUELO:** Urbanizable Programado Mediante PAU.  
**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** Plan Parcial.

**SUPERFICIE:** 503.758,47 m<sup>2</sup>. **INICIATIVA:** Pública  
**SS.GG.:** 0.00 m<sup>2</sup>. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Expropiación  
**SIN SS.GG.:** 503.758,47 m<sup>2</sup>.

**OBJETIVOS:**

- Posibilitar la erradicación de industrias molestas actualmente existentes en el casco urbano de la ciudad;
- Dar cobertura a las nuevas necesidades de los empresarios locales, mediante la creación de viveros de empresas y
- En general, ofrecer un precio atractivo de suelo industrial urbanizado, con la infraestructura, dotaciones y servicios necesarios.

**EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS)**

	VIVIENDA EN RÉGIMEN PROTEGIDO		VIVIENDA EN RÉGIMEN LIBRE		INDUSTRIA		TERCIARIO	TOTAL
	Colectiva	Unifamiliar	Colectiva	Unifamiliar	Intensiva	Extensiva		
MÁXIMA	---	---	---	---	250.000	250.000,00	25.000	302.255,08
VALOR DE CÁLCULO	0	0	0	0	151.559,46	150.695,62	0	302.255,08
MÍNIMA	---	---	---	---	80.000,00	80.000,00	0	160.000,00
COEF. DE PONDERACIÓN	---	---	---	---	1,00	0,82	1,00	

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR: 275.129,87 U.A.

APROVECHAMIENTO TIPO: RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS.

	EE.LL.	ESCOLAR	DEPORTIVO	SOCIAL	COMERCIAL	TOTAL
M <sup>2</sup> DE SUELO TOTALES	50.375,85	0,00	10.075,17	5.037,58	5.037,58	70.526,19

#### INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Todas las vías grafiadas en la documentación gráfica excepto las denominadas Calle 7 y Calle 8 son vinculantes.

El suelo industrial intensivo se localizará en la zona sur del sector y el extensivo al norte del mismo.

Las áreas libres se localizarán necesariamente en la zona de afección de la tubería del Huesna, que atraviesa en sentido este-oeste el área delimitada.

Los equipamientos se localizarán necesariamente entre las Calles 3 y 4 de la ordenación propuesta.

Se considerará como uso incompatible o prohibido el de hospedaje.

La incorporación al desarrollo urbano de este sector está condicionada a la ejecución del SUP-17.



### 3. ORDENACIÓN

#### 3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

En la ordenación propuesta se ha pretendido crear una estructura que, por un lado, permita la continuidad y permeabilidad del territorio, conectando las actuales áreas industriales existentes con este sector y que a su vez consiga una fácil comunicación con los posteriores desarrollos industriales al norte, y por otro, que recoja los flujos de transporte que generan los polígonos industriales colindantes ya consolidados al sur.

Para ello se crea una estructura en forma de “te” (T) invertida que posibilita estos objetivos. La gran vía estructurante este-oeste de veintiséis metros (26 m) planteada por el Plan General se refuerza con una vía paralela separada por un área libre lineal, convirtiendo este tramo en un boulevard capaz de absorber los flujos que se generan en la zona. También se cumple con las determinaciones del Plan General desarrollando la vía norte-sur sobre el actual Camino del Pelao.

Con la intención de convertir este espacio en punto de conexión entre el territorio del norte y los polígonos industriales consolidados de Piedra Hincada y Polysol se trazan dos vías de veinte metros (20 m) en cuña en sentido norte-sur, a eje con las principales vías de los anteriormente mencionados polígonos y con las proyectadas en el Sector SUP-17. El resto del viario (vías interiores de tráfico pesado) se plantea en forma de espina de pez sobre estas dos vías, distribuyendo los flujos por el sector, que son recogidos por la vía perimetral que bordea toda la intervención.

Esta “te” (T) invertida es, a su vez, el punto de concentración de espacios libres y equipamientos del área de planeamiento. Su posición central en el sector junto con su potencial estructurante permitirá en el futuro la continuidad de equipamientos y áreas libres, creando un sistema general en parte del municipio.

Además de lo mencionado, se ha pretendido:

- Mantener la zona de afección de la Tubería del Huesna, que atraviesa el Sector, evitando las servidumbres que surgirían si discurriese por parcelas privadas, y dar salida a dicha tubería por el Polígono Polysol hacia la A-92
- Crear grandes manzanas de suelo industrial de diferentes dimensiones para permitir, de este modo, una mayor libertad en la parcelación del sector y la creación de posibles vías interiores e
- Introducir suelo terciario vinculado a la industria.

Por otra parte, en la Ordenación propuesta para el Sector SUNP-I9 se recogen los objetivos y observaciones indicadas en la ficha del P.G.O.U sobre las Condiciones de Desarrollo del Área, ya expresadas en el punto 1.5 del presente documento.

El Objeto de la Modificación tramitada se concreta en:

Nueva ordenación de las Manzanas del Plan Parcial inicial nº 1, 4, 12 y 13, las cuales darán origen a nuevas manzanas, manteniendo trama del Plan Parcial e incorporando nuevas vías, con la creación de un nuevo viario en el que se procurara la obtención de mayor capacidad de vehículos en la vía pública, resultando siete manzanas resultantes de las cuatro actuales.

Se propone una nueva distribución de los usos existentes dentro de las condiciones de desarrollo de la zona. La nueva distribución de usos obedece al criterio de establecer las zonas extensivas, parcelas de gran dimensión a pie de las principales líneas de comunicación en la zona Norte, y llevar el uso industrial intensivo de la zona norte a zonas donde la incidencia de tráfico propia de esta tipología, sea menor; Se mantiene el uso industrial intensivo en las zonas colindantes con los polígonos existentes, salvo en la manzana 9 que se propone extensivo.

Ajuste de los sistemas locales y viarios consecuencia de los ajustes de viarios y de las nuevas manzanas definidas.

Los cambios de uso se realizan respetando los límites máximos de edificabilidad y aprovechamiento establecidos por el PAU correspondiente.

### 3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

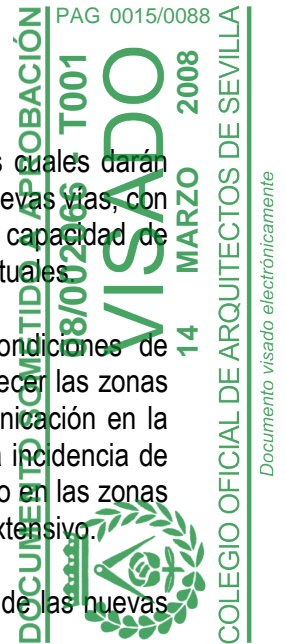
Desde la contratación del documento hasta la propuesta definitiva que se expone, se han seguido diversas reuniones con los representantes municipales, que han llevado a la eliminación de otras distintas soluciones y a la depuración de la ordenación resultante. Por tanto, la solución propuesta responde a los condicionantes, determinaciones y criterios expuestos en el anterior apartado.

La solución propuesta se completa y justifica con las soluciones adoptadas en la Modificación Puntual consistentes en:

La nueva distribución de uso Industrial Extensivo e Industrial Intensivo, en base a una mejor ordenación de las actividades y flujos de tráfico. Se da preferencia a las Industrias Extensivas en la fachada al norte de la nueva Ronda de los polígonos, (Actualmente en estudio). Se agrupan los usos intensivos en la zona Norte creando un conjunto de manzanas preparadas para naves adosadas de pequeña dimensión, que puedan servir de actividad complementaria a las empresas de mayor dimensión a implantar en los usos Industriales Extensivos.

Reordenar el suelo disponible, mediante la apertura de un nuevo viario, primando la creación de nuevas plazas de aparcamiento, y estableciendo un esquema de circulación que facilite las necesidades de acceso de la nueva ordenación.

Definir nuevas edificabilidades con el objeto de optimizar los metros cuadrado techo previstos por el actual planeamiento, ajustándolos a las necesidades promocionales de los actuales propietarios.



Actuar en los usos terciarios, modificando la normativa en altura actual, con el objeto de establecer las condiciones que favorezcan la implantación de centros de negocio con las actuales necesidades.

### 3.3. ESTRUCTURA GENERAL PROPUESTA. RED VIARIA

La red viaria general propuesta es consecuencia directa de los objetivos y criterios señalados en los puntos anteriores, estableciéndose a su vez distintas subáreas de desarrollo que delimitan las correspondientes Unidades de Ejecución.

A continuación se especifica la red viaria proyectada, así como ubicación y dimensiones:

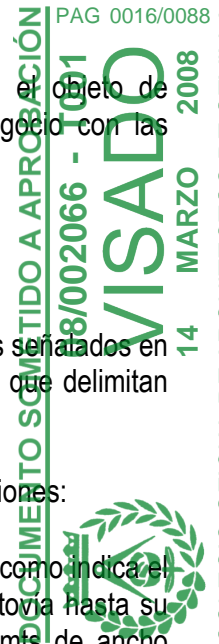
- Se establece un viario estructurante Norte-Sur con una dimensión de 20 m tal como indica el P.G.O.U. apoyándose en el Camino del Pelao, desde la conexión con la autovía hasta su encuentro con la Ctra. Cementera, donde se convierte en una vía de 13 mts de ancho (previendo su posible ampliación al doble en un futuro, absorbiendo dicha carretera Cementera) y que circunvala todo el sector.
- La vía estructurante, Este-Oeste, interna de la ordenación se proyecta con una dimensión de 26 mts. de anchura; dos calzadas de 7 mts separadas por una mediana de 1 mt, aparcamientos a ambos lados de 2.5 mts y Acerados de 3 mts, tal como indica el P.G.O.U.
- Dos vías distribuidoras de 20 mts de ancho en sentido norte-sur y que estructuran el sector dejando entre ambas el suelo destinado a reservas para equipamientos y espacios libres.
- El resto de viario se proyecta con dimensiones entre 14 y 28 mts, en sentido transversal a las vías anteriores, compuesto por calzada de 6,75 y 7 mts, y aparcamiento de 2.5 mts a ambos lados y en la calle nº7 con aparcamiento central de 5 mts, y Acerados de 2mts y 2,5 mts,

El viario propuesto se adapta convenientemente a la topografía actual, presentando pendientes inferiores al 5%.

La conexión entre las vías proyectadas se realiza teniendo en cuenta su carácter y con radios de giro de 15 mts, medidos en el bordillo del Acerado, de acuerdo a las Recomendaciones Para El Proyecto y Diseño del Viario Urbano, del Ministerio de Fomento.

### 3.4. USOS DEL SUELO

Tratándose de un Plan Parcial Industrial, el uso predominante será este, no obstante se respetan las reservas mínimas de suelo para equipamiento social y deportivo, además de incluir suelo de uso terciario, tal como marcan las Condiciones de Desarrollo del Área SUP-I9.





3.4.1 Uso Industrial

Se establecen trece manzanas de uso industrial cuyas superficies se exponen a continuación:

USO INDUSTRIAL			
MANZANA		Usos	Superficie m2
1 <sup>a</sup>	I-1 <sup>a</sup>	I. Intensiva 1	23.155,74
1b	I-1b.1	I. Intensiva 1	4.096,68
	I-1b.2	I. Intensiva 6	13.002,01
	I-1b.3	I. Intensiva 3	1.300,00
	I-2	I. Extensiva	45.398,18
2	I-2	I. Extensiva	45.398,18
3	I-3	I. Extensiva	26.585,50
4 <sup>a</sup>	I-4 <sup>a</sup>	I. Intensiva 2	18.409,94
4b	I-4b	I. Intensiva 2	14.852,64
5	I-5	I. Extensiva	37.803,74
6	I-6	I. Extensiva	23.173,20
7	I-7	I. Intensiva 3	221,19
8	I-8	I. Intensiva 3	623,32
9	I-9	I. Extensiva	6.622,69
10	I-10.1	I. Intensiva 4	11.500,00
	I-10.2	I. Intensiva 2	914,00
11	I-11	I. Extensiva	26.976,29
12 <sup>a</sup>	I-12 <sup>a</sup> .1	I. Intensiva 5	1.215,00
	I-12 <sup>a</sup> .2	I. Intensiva 2	10.080,00
	I-12 <sup>a</sup> .3	I. Intensiva 5	1.098,63
12b	I-12b.1	I. Intensiva 2	6.556,18
	I-12b.2	I. Intensiva 5	994,71
13	I-13	I. Intensiva 2	4.050,00
	T-1	Ofic&Comerc	5.917,61
TOTAL S.Lucrativo			284.547,25

La superficie edificable de las distintas manzanas de uso industrial contenidas en el presente P.P, está condicionada por varios factores entre otros: edificabilidad máxima y mínima establecida para dicho uso, edificabilidad máxima del Sector (en m<sup>2</sup>) y aprovechamiento total del Sector (en u.a).



De esta manera se establece el siguiente listado del uso productivo industrial con la correspondiente edificabilidad de cada manzana:

USO INDUSTRIAL							
MANZANA		Usos	Superficie m2	Coef edif m2t/m2s	Edificabilidad m2t	Coef Pondera ua/m2t	Aprovechamiento ua
1ª	I-1ª	I.Intensiva 1	23.155,74	1,37331632	31.800,16	1,00	31.800,16
1b	I-1b.1	I.Intensiva 1	4.096,68	1,37331632	5.626,04	1,00	5.626,04
	I-1b.2	I.Intensiva 6	13.002,01	1,38773074	18.043,29	1,00	18.043,24
	I-1b.3	I.Intensiva 3	1.300,00	2,00000000	2.600,00	1,00	2.600,00
2	I-2	I.Extensiva	45.398,18	0,85821736	38.961,51	0,82	31.948,44
3	I-3	I.Extensiva	26.585,50	0,85821736	22.816,14	0,82	18.709,23
4ª	I-4ª	I.Intensiva 2	18.409,94	1,25000000	23.012,43	1,00	23.012,43
4b	I-4b	I.Intensiva 2	14.852,64	1,25000000	18.565,80	1,00	18.565,80
5	I-5	I.Extensiva	37.803,74	0,85821736	32.443,83	0,82	26.603,94
6	I-6	I.Extensiva	23.173,20	0,85821736	19.887,64	0,82	16.307,87
7	I-7	I.Intensiva 3	221,19	2,00000000	442,38	1,00	442,38
8	I-8	I.Intensiva 3	623,32	2,00000000	1.246,64	1,00	1.246,64
9	I-9	I.Extensiva	6.622,69	0,85821736	5.683,71	0,82	4.660,64
10	I-10.1	I.Intensiva 4	11.500,00	1,10000000	12.650,00	1,00	12.650,00
	I-10.2	I.Intensiva 2	914,00	1,25000000	1.142,50	1,00	1.142,50
11	I-11	I.Extensiva	26.976,29	0,85821736	23.151,52	0,82	18.984,25
12ª	I-12ª.1	I.Intensiva 5	1.215,00	1,37461680	1.670,16	1,00	1.670,16
	I-12ª.2	I.Intensiva 2	10.080,00	1,25000000	12.600,00	1,00	12.600,00
	I-12ª.3	I.Intensiva 5	1.098,63	1,37461680	1.510,20	1,00	1.510,20
12b	I-12b.1	I.Intensiva 2	6.556,18	1,25000000	8.195,23	1,00	8.195,23
	I-12b.2	I.Intensiva 5	994,71	1,37461680	1.367,35	1,00	1.367,35
13	I-13	I.Intensiva 2	4.050,00	1,25000000	5.062,50	1,00	5.062,50
TOTAL S. Industrial			278.629,64		288.478,99		262.749,01

Como se puede comprobar se establecen edificabilidades de industria intensiva y extensiva respetan los valores máximos y mínimos establecidos en las Condiciones de Desarrollo del área:

EDIFICABILIDAD PARA USOS LUCRATIVOS (M2 CONSTRUIDOS)				
	INDUSTRIAL		TERCIARIO	TOTAL
	m2	m2	m2	m2
MÁXIMO permitido.....	Intensiva	Extensiva		
DATOS TRAS MODIFICACIÓN PUNTUAL	250.000,00	50.000,00	25.000,00	302.255,08
MÍNIMO Permitido.....	145.534,65	142.944,34	12.380,86	300.859,85
	80.000,00	80.000,00	0,00	160.000,00

El suelo de uso industrial y terciario se desarrollará sobre la base de las Ordenanzas de la edificación que posteriormente se expondrán.

### 3.4.2. Sistema De Espacios Libres De Dominio Y Uso Público

Las zonas de espacios libres de dominio y uso público se encuentran en dos ubicaciones, por una parte se propone una sucesión de manzanas arboladas, a modo de boulevard que proteja el paso de la tubería de agua y su zona de afección. Por otra parte se reserva otra gran zona de espacios libres de uso público en los frentes de los usos Oficina y Comercial, dotando de una mayor presencia a dichos suelos y cualificando el espacio central definido por las dos vías distribuidoras.

De esta manera se sitúan un total de ocho áreas libres públicas delimitadas cuyas superficies son las siguientes:

MANZANA	SUPERFICIE
AREA LIBRE 1	4.265,35 m <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE 2	4.265,35 m <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE 3	3.186,54 m <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE 4	3.488,68 m <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE 5	12.100,61 m <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE 6	7.091,68 m <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE 7	14.133,66 m <sup>2</sup>
AREA LIBRE 8	1.251,41 m <sup>2</sup>
AREA LIBRE 9	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO</b>	<b>50.783,28 m<sup>2</sup></b>

El artículo 45 apartado C de la Sección Segunda del Capítulo V de Reglamentos de Planeamiento de la Ley del Suelo establece que las reservas para parques y jardines públicos debe ser no inferior al 10% de la totalidad de la superficie ordenada, cifra coincidente con las establecida en las Condiciones de Desarrollo del Área:

$$10\% (503.758,47 \text{ m}^2) = 50.375,85 \text{ m}^2$$

Por tanto, se cumple con el valor mínimo establecido de cesiones para espacios libres

Todas las áreas libres proyectadas cumplen con las condiciones establecidas en el Art.4 de Anexo al Reglamento de Planeamiento, que son:

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 m<sup>2</sup>
- En su superficie debe poderse inscribir una circunferencia de 30 mts de diámetro mínimo, y en todo caso poseer una superficie superior a 1000 m<sup>2</sup>.

### 3.4.3. Uso Oficina

En la ordenación propuesta se establece una manzana de uso Oficina, situada junto a las zonas de cesión de equipamiento. Dicha manzana posee una superficie total de 5.917,61m<sup>2</sup> y dado que se le asigna el coeficiente de edificabilidad de 2,092206 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> su edificabilidad máxima es de 12.380,86 m<sup>2</sup>, valor que se ajusta a los valores de máximos de las Condiciones de Desarrollo del Área.

USO OFICINAS							
MANZANA	Usos	Superficie	Coef edif	Edificabilidad	Coef Ponde	Aprovechamiento	
		m2	m2t/m2s	m2t	ua/m2t	ua	
	T-1	Ofic&Comerc	5.917,61	2,09220600	12.380,86	1,00	12.380,86
TOTAL S. Oficinas			5.917,61		12.380,86		12.380,86

#### 3.4.4. Equipamiento Deportivo

En la ordenación propuesta se reservan dos parcelas para este equipamiento; la ED-1 situada al sur de la zona destinada a equipamiento social y que posee una superficie de 7.150,98 m<sup>2</sup> y la ED-2 situada justo enfrente de la anterior y con una superficie de 2.924,20 m<sup>2</sup>. Entre ambas suman 10.075,18 m<sup>2</sup>, cantidad superior al 2% de la superficie total ordenada:  $2\% (503.758,47 \text{ m}^2) = 10.075,17 \text{ m}^2$ , por tanto se cumple con el Reglamento de Planeamiento en cuanto a equipamiento deportivo se refiere.

Usos	Parcela	Superficie
		m2
Equip Deport	ED-1	5.882,84
Equip Deport	ED-2	4.192,34
<b>TOTAL</b>		<b>10.075,18</b>

#### 3.4.5. Equipamiento Socio-Cultural

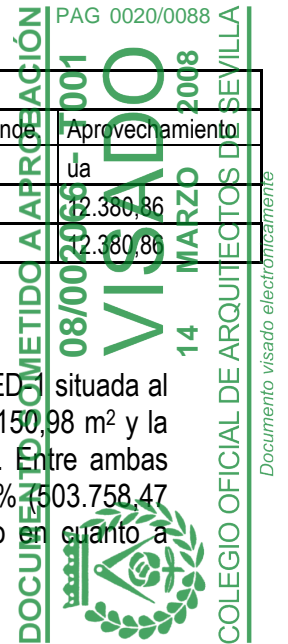
En la ordenación propuesta se reserva una parcela situadas al norte del sector, denominadas SIPS, que poseen una superficie de 5.037,85 m<sup>2</sup>, una cantidad igual al 1% de la superficie total ordenada:  $1\% (503.758,47 \text{ m}^2) = 5.037,58 \text{ m}^2$ , por tanto se cumple con el Reglamento de Planeamiento en cuanto a equipamiento socio-cultural se refiere.

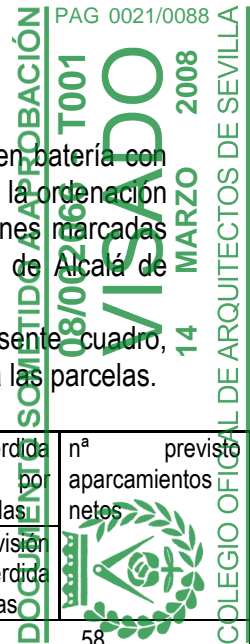
Usos	Parcela	Superficie
		m2
Equip Soc-cult	SIPS	5.037,85
<b>TOTAL</b>		<b>5.037,85</b>

#### 3.4.6. Equipamiento Comercial

En virtud de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el Reglamento de Planeamiento, se reserva una superficie de suelo para equipamiento comercial no menor al 1% de la superficie del Sector: 5.037,58 m<sup>2</sup>, en concreto se reservan 5.850,75 m<sup>2</sup>, por lo que se cumple con la legislación vigente.

Usos	Parcela	Superficie
		m2
Equip Comerc	EC	5.850,75
<b>TOTAL</b>		<b>5.850,75</b>





**3.4.7 Previsión De Aparcamientos.**

Anexos a las vías públicas, se dispondrán zonas de aparcamiento de vehículos en batería con ancho mínimo de plaza de 2,00 m o más, a lo largo de todas las vías incluidas en la ordenación del presente Plan Parcial. Dichos aparcamientos cumplirán con las especificaciones marcadas en el artículo 355, de la Sección 2ª del Capítulo 6 del Título IX de P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

El número de plazas por cada tramo de calle, queda recogido en el presente cuadro, estableciéndose porcentualmente la previsión de perdidas de plazas para acceso a las parcelas.

Zona		Capacidad espacios reservados para aparcamiento en vía pública			Previsión de pérdida de plazas por acceso a parcelas		nº previsto aparcamientos netos
		Long margen	Cordón 5m. & Batería 2,5 m.	Ud	%	nº Previsión de pérdida de plazas	
CALLE 1	MI	293,70	5,00	58,00	0%	0,00	58
		166,82	5,00	33,00	0%	0,00	33
		244,28	5,00	48,00	0%	0,00	48
		303,57	5,00	60,00	0%	0,00	60
	MD	70,19	5,00	14,00	40%	6,00	8
		75,93	5,00	15,00	40%	6,00	9
		136,81	5,00	27,00	40%	11,00	16
		280,00	5,00	56,00	40%	23,00	33
Total CALLE 1		1.571,30					265

CALLE 2	MI	480,00	5,00	96,00	0%	0,00	96
	MD	43,00	5,00	8,00	40%	4,00	4
		30,00	5,00	6,00	40%	3,00	3
		130,00	5,00	26,00	20%	6,00	20
		87,00	5,00	17,00	20%	4,00	13
Total CALLE 2		770,00					136

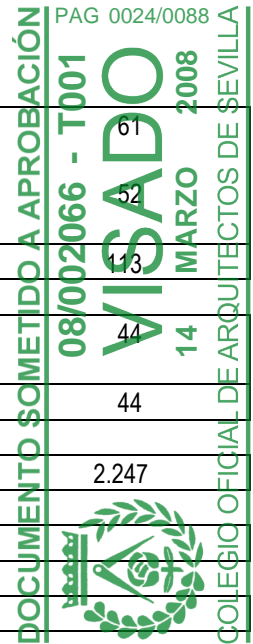
CALLE 3	MI	80,00	5,00	16,00	40%	7,00	9
		35,00	5,00	7,00	40%	3,00	4
		140,00	5,00	28,00	40%	12,00	16
		54,00	5,00	10,00	40%	4,00	6
	MD	155,00	2,50	62,00	15%	10,00	52
		125,00	2,50	50,00	0%	0,00	50
		54,00	2,50	21,00	0%	0,00	21
Total CALLE 3		643,00					158

CALLE 4	MI	155,00	2,50	62,00	15%	10,00	52	DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN 08/002066 - T001 VISADO 14 MARZO 2008 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA	PAG 0022/0088 8 9 4 22 8
		125,00	2,50	50,00	0%	0,00	50		
		54,00	2,50	21,00	0%	0,00	21		
	MD	80,00	5,00	16,00	40%	7,00	9		
		35,00	5,00	7,00	40%	3,00	4		
		140,00	5,00	28,00	20%	6,00	22		
		54,00	5,00	10,00	20%	2,00	8		
Total CALLE 4		643,00				166			
CALLE 5	MD	40,00	5,00	8,00	40%	4,00	4	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA	4 4 24 12
		35,00	5,00	7,00	40%	3,00	4		
		135,00	5,00	27,00	20%	6,00	24		
		75,00	5,00	15,00	20%	3,00	12		
Total CALLE 5		285,00				41			
CALLE 6	MI	250,00	2,50	100,00	0%	0,00	100	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA	100 74 30 22
		185,00	2,50	74,00	0%	0,00	74		
	MD	250,00	5,00	50,00	40%	20,00	30		
		185,00	5,00	37,00	40%	15,00	22		
Total CALLE 6		870,00				226			
CALLE 6b	MI	245,00	2,50	98,00	40%	40,00	58	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA	58 32 58 32
		135,00	2,50	54,00	40%	22,00	32		
	MD	245,00	2,50	98,00	40%	40,00	58		
		135,00	2,50	54,00	40%	22,00	32		
Total CALLE 6b		760,00				180			
CALLE 7	MI	250,00	5,00	50,00	40%	20,00	30	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA	30 50 7 13 32 41 50 30 11 7 41 32
		250,00	5,00	50,00	0%	0,00	50		
		66,00	5,00	13,00	40%	6,00	7		
		66,00	5,00	13,00	0%	0,00	13		
		205,00	5,00	41,00	20%	9,00	32		
		205,00	5,00	41,00	0%	0,00	41		
	MD	250,00	5,00	50,00	0%	0,00	50		
		250,00	5,00	50,00	40%	20,00	30		
		66,00	5,00	13,00	15%	2,00	11		
		66,00	5,00	13,00	40%	6,00	7		
		205,00	5,00	41,00	0%	0,00	41		
		205,00	5,00	41,00	20%	9,00	32		
		Total CALLE 7		2.084,00					

Documento visado electrónicamente

								PAG 0023/0088	
CALLE 8	MI	265,00	5,00	53,00	20%	11,00	42	DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN 08/002066 - T001 VISADO 14 MARZO 2008 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA	Documento visado electrónicamente
		115,00	5,00	23,00	20%	5,00	16		
		220,00	5,00	44,00	20%	9,00	35		
	MD	265,00	5,00	53,00	20%	11,00	42		
		115,00	5,00	23,00	0%	0,00	23		
		220,00	5,00	44,00	20%	9,00	35		
Total CALLE 8		1.200,00						195	
CALLE 9	MI	278,00	5,00	55,00	20%	11,00	44	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA	Documento visado electrónicamente
		148,00	5,00	29,00	0%	0,00	29		
		232,00	5,00	46,00	20%	10,00	36		
	MD	278,00	5,00	55,00	0%	0,00	55		
		148,00	5,00	29,00	0%	0,00	29		
		232,00	5,00	46,00	0%	0,00	46		
Total CALLE 9		1.316,00						239	
CALLE 11	MD	20,00	5,00	4,00	40%	2,00	2		
Total CALLE 11		20,00						2	
CALLE 13	MI	140,00	5,00	28,00	40%	12,00	16		
	MD	10,00	5,00	2,00	40%	1,00	1		
		30,00	5,00	6,00	40%	3,00	3		
		20,00	5,00	4,00	40%	2,00	2		
Total CALLE 13		200,00						22	
CALLE 14	MI	35,00	5,00	7,00	40%	3,00	4		
		35,00	5,00	7,00	40%	3,00	4		
	MD	20,00	2,50	8,00	0%	0,00	8		
		10,00	2,50	4,00	0%	0,00	4		
Total CALLE 14		100,00						20	
CALLE 15	MD	200,00	2,50	80,00	40%	32,00	48		
	MI	200,00	2,50	80,00	40%	32,00	48		
Total CALLE 15		400,00						96	

CALLE 15ª	MD	255,00	2,50	102,00	40%	41,00	61
	MI	220,00	2,50	88,00	40%	36,00	52
Total CALLE 15ª		475,00				113	
CALLE 15ª	MD	110,00	2,50	44,00	0%	0,00	44
Total CALLE 15ª		110,00				44	
TOTAL APARCAMIENTOS PREVISTOS EN VÍA PÚBLICA							2.247
Superficie edificada prevista en el planeamiento			300.859,85	m2techo			
Nº Aparcamientos			2.247,00	ud			



Documento visado electrónicamente

Reserva de plazas de aparcamiento en vía pública (art 17. apdo.3 LOUA) entre 0,5 y 1 plaza aparcamiento cada 100 m2

1.504 <	2.247,00 <	3.009
---------	------------	-------

Lo que implica que por cada 100 m2techo se preve:	0,75	plazas de aparcamiento en vía pública
---	------	---------------------------------------

Queda completada la información en cuanto a plazas previstas de aparcamiento en la vía pública y su conformidad con la legislación y planeamiento que le afecta.

### 3.4.8. Acerados. Pasos De Calles.

Se establecen Acerados desde 2.00 m. a 3 m en, asimismo se proyectan pasos de peatones en todos los cruces de calzada.

### 3.4.9. Red Viaria.

Sobre la base de las determinaciones sobre vías estructurantes que establece el P.G.O.U., de Alcalá de Guadaíra, se proyecta una red viaria que permita una fácil comunicación entre las distintas zonas industriales, entre estas y los polígonos industriales limítrofes consolidados y por último permitir enlazar con el futuro desarrollo de las áreas no programadas colindantes.

El diseño y dimensiones de la red viaria proyectada se ha realizado teniendo en cuenta las especificaciones del P.G.O.U. en su artículo 352 de la Sección Segunda del Capítulo 6 del Título IX



De esta manera se establecen los siguientes tipos de vías:

RED PRINCIPAL	ANCHO TOT. (m) Entre alineaciones	CALZADA (mts)	ACERADO (mts)	APARCAMIENTO (mts)
VÍA ESTRUCTURANTE ESTE-OESTE	26 mts	15(7+1+7)	3+3	2,5 + 2,5
VÍA ESTRUCTURANTE NORTE-SUR	20 mts	10(5+5)	2.5+2.5	2,5 + 2,5
VÍAS DISTRIBUIDORAS	20 mts	10(5+5)	2.5+2.5	2,5 + 2,5
RED SECUNDARIA				
VÍAS INTERIORES DE TRAFICO PESADO (mínimo)	16 mts	6,75 (3.37+3.37)	2+2	2,5 + 2,5

En los Proyectos de Urbanización correspondientes, se especificarán las características y secciones de las distintas vías de la red, para lo cual se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en los artículos 167 y 353 del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

### 3.5. INFRAESTRUCTURAS

A continuación se describen las características que deben cumplir las infraestructuras cuyo trazado e instalación es obligatorio.

#### 3.5.1. Red De Abastecimiento De Agua Y Protección Contra Incendios.

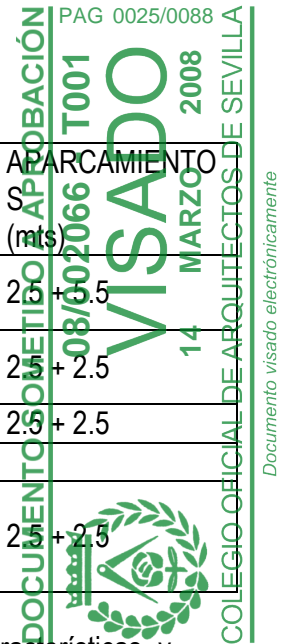
La red de abastecimiento de agua se diseña en anillos cerrados con llaves en todos los cruces, de forma que se pueda independizar por sectores y disponer de servicios alternativos.

La red discurrirá bajo acerado de viario exceptuando el tramo de conexión a la red general. El esquema de su trazado es el reflejado en la documentación gráfica adjunta.

Las normas de diseño y ejecución serán aquellas que aseguren un correcto funcionamiento, recomendándose la aplicación de lo dispuesto en la NTE-IFA.

Asimismo se tendrán en cuenta las prescripciones y determinaciones de la compañía Suministradora EMASESA.

La red de abastecimiento se desarrolla a partir de las distintas acometidas que figuran en la documentación gráfica.



Para el diseño de la red se han de tener en cuenta las especificaciones de los artículos 171 y 172 de la Sección Cuarta del Capítulo 3 del Título VI del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra, cuyas características principales se transcriben:

- Red de abastecimiento de agua potable
- Consumo medio de 300 l/hab/día
- Consumo mínimo 1 l/segundo/hectárea bruta
- Consumo máximo = consumo medio x 2,4
- Presión mínima en el punto más desfavorable = 1 atmósfera
- Diámetro mínimo de tuberías 80 mm
- Velocidad de cálculo 1m/segundo y menor de 5 atmósferas
- Tuberías de polietileno en diámetro inferior a 150 mm

Siempre que sea posible se dispondrán convenientemente separadas de los edificios para no afectar a sus cimientos, las tuberías irán bajo las aceras y espacios libre públicos, a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros contada desde la generatriz superior. Si el ancho de las aceras no lo permite se proyectarán en la calzada junto al bordillo. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico la profundidad mínima será de (1) metro.

Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la zanja, a una distancia de (1) metro que podrá reducirse a cincuenta (50) centímetros como mínimo cuando este demostrado que no existe riesgo de contaminación. En todos los viales se proyectará doble tubería que discurren una por cada acera.

Se evitará dejar tuberías terminadas en testeros, procurando empalmarlas unas con otras de modo que cierren una malla. En los casos en que no sean posibles se dispondrán en el testero desagües o conexiones a las redes de alcantarillado y de riego respectivamente.

Las tuberías de diámetro inferior a trescientos milímetros irán alojadas sobre camas de arena de quince centímetros de espesor, pudiéndose reducir a diez centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad.

Una vez colocada la tubería el relleno de las zanjas se compactará por tongadas sucesivas. Las primeras tongadas hasta unos treinta centímetros por encima de la generatriz superior del tubo se harán evitando colocar piedras o gravas con diámetros superiores a dos centímetros, con un grado de compactación no menor del 95% Proctor Normal.

Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos a la red, y válvulas cada cien metros, pozos de registro en las intersecciones y desagües en los puntos bajos.

La presión inferior de prueba en zanja de la tubería será tal que se alcance en el punto más bajo del tramo en prueba uno con cuatro veces la presión máxima de trabajo. La presión se hará subir lentamente de forma que el incremento de la misma no supere un kilogramo por centímetro cuadrado y minuto. Una vez obtenida la presión, se parará durante treinta minutos, y se considerará satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acuse un ascenso superior a la raíz cuadrada de "p" quintos ( $p/5$ ) siendo "p" presión de prueba.



Después de haberse completado satisfactoriamente la prueba de presión interior, deberá realizarse la de estanqueidad. La duración de la prueba será de dos horas, y la pérdida en este tiempo será inferior al valor dado por la fórmula:

$V=KLD$ , en la cual

$V$ = pérdida total en la prueba, en litros

$L$ = Longitud del tramo objeto de prueba, en metros

$D$ = Diámetro interior, en metros

$K$ = Coeficiente que depende del material (para el plástico corresponde 0,35 y para fundición 0,3)

Red de riego e hidrantes contra incendios:

Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc. las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de veinte metros cúbicos por hectáreas. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general o a redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir, se aconseja cuarenta metros como media.

Como prevención ante los incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE CPI 96: deberá disponerse un hidrante cada cinco mil metros cuadrados de superficie edificable neta, para un caudal mínimo de 50 m<sup>3</sup>/h durante dos horas y 80 mm. de diámetro mínimo.

### 3.5.2. Red De Saneamiento

La red de saneamiento prevista por este Plan Parcial pretende respetar las condiciones físicas del terreno así como las condiciones exigidas por la Compañía Suministradora EMASESA.

Su completa determinación se establecerá en las distintas fases de aprobación del P.P. y sobre todo en el Proyecto de Urbanización. Las previsiones son las siguientes:

- Se realizará por sistema unitario.
- La velocidad máxima será de 2 m/s y la mínima de 0,6 m/s.
- Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuido en un quince por ciento.
- El cálculo de las redes de alcantarillado estimará los caudales de escorrentía superficial y los de residuales, justificando los coeficientes de escorrentía adoptados.
- El cálculo de caudales de aguas pluviales tendrá en cuenta la información pluviométrica del Servicio Meteorológico y utilizará el método racional descrito por el Dr. Arquitecto Luis Jesús Arizmendi Barnes, en su libro Instalaciones Urbanas.
- En ningún caso se admitirán diámetros inferiores a 30 cm., ni pendientes inferiores a 6 por mil.
- Pendiente mínima en ramales iniciales: 1%

El diseño de la red se realiza intercalando pozos de registro y de resalto con los siguientes criterios:

#### POZO DE REGISTRO:

Colocados en los cambios de dirección que no puedan resolverse con el giro de los tubos así como en la conexión de más de dos ramales y siempre que se produzca cambio de diámetro.

La distancia máxima entre pozos es de 30 mts. en el caso de los visitables y de 300 mts en el caso de los pozos no visitables.

#### POZOS DE RESALTO:

Colocados en los tramos en los que la disposición normal del tubo se realizaría con tal pendiente que podrían originarse erosiones en el mismo.

Los imbornales o sumideros colocados en las vías serán de cierre hidráulico directo a pozos de registro, irán provistos de decantadores de arena y el diámetro de la acometida no será inferior a 20 cm. Su separación máxima es de 50 mts.

En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los ochenta centímetros a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis metros cúbicos para las alcantarillas de treinta centímetros y de un metro cúbico para las restantes.

Para el cálculo del alcantarillado se adaptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento. Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

Los conductos se situarán a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento; el punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de uno con veinte metros por debajo de la tubería de la red de distribución.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en régimen laminar.

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Antes de realizar el relleno de las zanjas se efectuará obligatoriamente la prueba de estanqueidad del conducto terminado.



### 3.5.3. Instalación De Electricidad

La red de distribución de media tensión partirá de la subestación más próxima de la Compañía Sevillana de Electricidad y se enlazarán en anillo cerrado los centros de transformación que se ubicarán para abastecer las distintas zonas proyectadas. Todas las redes tanto de Baja como de media tensión serán subterráneas.

Además de los circuitos necesarios para el abastecimiento tanto en Baja como en Media Tensión (para las empresas que lo requieran), se prevén los circuitos correspondientes a alumbrado público.

Los centros de transformación se situarán según esquema en la documentación gráfica adjunta, pretendiéndose ubicarlos de forma equilibrada, para minimizar las caídas de tensión y la densidad de corriente.

Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan sus condiciones técnicas. No se instalarán sobre rasante salvo, excepcionalmente, cuando no puedan resolverse de otro modo.

La red de baja tensión que parte de dichos centros de transformación se trazará en lo posible con redes anulares. Desde estas redes anulares, se podrá suministrar las parcelas con el menor deterioro posible del viario proyectado.

Para el cálculo de la red se tendrá en cuenta la demanda de potencia prevista para cada manzana en función de su uso y edificabilidad, según los valores mínimos del siguiente cuadro construido según establece el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (MI.BT.010, punto 4.2) y el Dr. Arquitecto Luis Jesús Arizmendi Barnes, en su libro Instalaciones Urbanas.

USO	PREVISIÓN
Industrial	125 W/m <sup>2</sup> y planta
Oficina	100 W/m <sup>2</sup> y planta
SIPS	50 W/m <sup>2</sup> y planta
Deportivo	50 W/m <sup>2</sup> y planta
Comercial	100 W/m <sup>2</sup> y planta
Areas Libres	2 W/m <sup>2</sup>
Vias Y Acerados	2 W/m <sup>2</sup>

### 3.5.4. Instalación De Alumbrado Público

Se define la red en función del trazado del viario establecido y con dos niveles de encendido distribuidos de manera que al reducir al 50% el consumo, no se pierda la uniformidad de distribución.

El predimensionado de la red de alumbrado se realizará sobre la base de los siguientes criterios:

- Optimización del número de puntos del viario
- Concentración de iluminación en los encuentros.

El cálculo de la red se basará en los niveles medios de iluminación obtenidos mediante la determinación de las "curvas isolux". La relación entre la iluminación máxima y mínima (coeficiente de uniformidad) no deberá ser superior a 5 en calles de tráfico importante y 10 para calles de tráfico importante y 10 para calles de tráfico mediano o escaso.

Se prevén circuitos de alumbrado público partiendo de cada uno de los centros de transformación emplazados. No obstante en los Proyectos de Urbanización que se redacte se procederá al cálculo exhaustivo.

Según se recoge en el artículo 176 de la Sección Cuarta del Capítulo 3 del Título VI del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

- 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.

El diseño y características específicas de la red quedarán reflejados con el cálculo correspondiente en los respectivos Proyectos de urbanización, debiéndose cumplir las especificaciones que aparecen en artículo 176 referenciado. No obstante, se adjunta en la documentación gráfica, esquema y características de la red de Alumbrado Público propuesta.

### 3.5.5. Instalación De Telefonía

La red se dimensionará según los criterios de las empresas suministradoras, previendo una ampliación de un 50% de líneas.

Todas las líneas serán subterráneas y discurrirán preferentemente por espacios públicos.

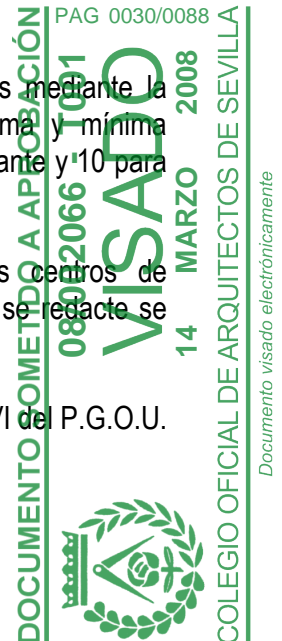
El cálculo y dimensionado de las redes de alimentación y distribución se hará de acuerdo con las estimaciones de previsión la demanda que correspondan a la categoría y uso de los edificios según los siguientes baremos:

- Oficinas 0,1 a 0,5 líneas / m<sup>2</sup>
- Locales comerciales 1 a 2 líneas / local

En edificios que por su singularidad de uso merezcan un tratamiento especial, se podrán aplicar criterios de dimensionado diferentes de los anteriores. Además se tendrán en cuenta el resto de condiciones expresadas en el art. 178 del PGOU de Alcalá de Guadaíra.

La red además de las comunicaciones de voz, preverá la de fax e intercomunicación informática. Para la redacción del proyecto de urbanización se tendrá en cuenta el cumplimiento del REAL DECRETO-LEY 1/1.998, de 27 de febrero, sobre infraestructura comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

El esquema de la red de Telefonía previsto queda reflejado en la documentación gráfica adjunta.



### 3.5.6. Otras Redes Y Servicios Públicos

Se definirán en el Proyecto de Urbanización correspondiente la previsión específica de las canalizaciones de otras instalaciones y el cumplimiento de las Ordenanzas Municipales, si bien, si se considera adecuado se completará el presente P.P. en las siguientes fases de su tramitación y exposición pública. Para la recogida de basura se deberán prever espacios para su ubicación.

### 3.5.7. Calificación Y Significación De Los Espacios Públicos. Vegetación.

El mobiliario urbano deberá seguir un criterio unitario, especialmente en lo referente a señalización e identificación.

Las áreas libres deberán contener una densa masa verde con árboles de gran porte, manteniendo las especies naturales y autóctonas existentes, de manera que su ordenación interior sea simple, ejecutada con pocos elementos y fundamentalmente basada en una trama de caminos o sendas peatonales que permitan el recorrido y paseo entre dicha masa arbórea. Por tanto, sólo se actuará con plantación arbórea y de vegetación en zonas despobladas de está y siempre intentando adaptarse a la topografía natural existente y utilizando especies naturales autóctonas con las mismas características que en zonas colindantes.

Se tendrán en cuenta las especificaciones que marca el artículo 177 de la Sección Cuarta del Capítulo 3 del Título VI del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra.



#### 4. GESTIÓN.

##### 4.1. PARÁMETROS DEFINIDOS POR EL PAU.

A continuación se indican los parámetros que rigen en el sector:

Superficie Delimitada:	503.758,47 m2
Aprovechamiento Tipo:	0,54615 ua/m2
Aprovechamiento Máximo del Sector:	275.129,87 ua
Edificabilidad Máxima del Sector	302.255,08 m2

##### 4.2. PARÁMETROS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.

Con la ordenación propuesta resultan los siguientes parámetros que han de regir en el sector:

Superficie delimitada: 503.758,47 m2

Usos	Superficie m2	Coef edif m2t/m2s	Edificabilidad m2t	Coef Ponde. ua/m2t	Aprovechamiento ua
I.Intensiva 1	27.252,42	1,37331632	37.426,19	1,00	37.426,19
I.Intensiva 2	65.477,07	1,25000000	81.846,34	1,00	81.846,34
I.Intensiva 3	4.532,21	2,00000000	9.064,42	1,00	9.064,42
I.Intensiva 4	11.500,00	1,10000000	12.650,00	1,00	12.650,00
I.Intensiva 5	3.308,34	1,37461680	4.547,70	1,00	4.547,70
I.Extensiva	166.559,60	0,85821736	142.944,34	0,82	117.214,36
Ofic&Comerc	5.917,61	2,09220600	12.380,86	1,00	12.380,86
<b>TOTAL S.Lucrativo</b>	<b>284.547,25</b>		<b>300.859,85</b>		<b>275.129,87</b>

APROVECHAMIENTO	0,54615 u.a./m2	EDIFICABILIDAD REAL	300.859,85 m2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	302.255,08 m2	APROVECHAMIENTO REAL	275.129,87 u.a.

Como se puede comprobar se respetan todos los parámetros a los que limita el planeamiento superior, no superando la edificabilidad máxima ni el aprovechamiento máximo.







**4.2.1. Cesiones Obligatorias.**

En el siguiente cuadro se expresan las cesiones obligatorias al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra según el Reglamento de Planeamiento:

**RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS SEGÚN ART. 11 DEL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

SUPERFICIE PLAN PARCIAL				503,758,47	m2
RESERVAS MÍNIMAS			RESERVAS PROYECTADAS		
SELDUP	10%	50.375,85	m2	50.783,28	m2
E. DEPORTIVO	2%	10.075,17	m2	10.075,18	m2
EQUIPAMIENTOS E. COMERCIAL	1%	5.037,58	m2	5.850,75	m2
E. SOCIAL	1%	5.037,58	m2	5.037,85	m2

**4.2.2. Usos Pormenorizados.**

**SUELOS LUCRATIVOS**

Usos	Manzana	Superficie m2	Coef edif m2t/m2s	Edificabilidad m2t	Coef Ponde. ua/m2t	Aprovechamiento ua
I.Extensiva	I-1 <sup>a</sup>	13.803,12	0,85821735	11.846,08	0,82	9.713,78
I.Extensiva	I-1b	37.567,86	0,85821735	32.241,39	0,82	26.437,94
I.Extensiva	I-2	45.398,18	0,85821735	38.961,51	0,82	31.948,43
I.Intensiva	I-3	26.585,50	1,10000000	29.244,05	1,00	29.244,05
I.Extensiva	I-4 <sup>a</sup>	29.370,41	0,85821735	25.206,20	0,82	20.669,08
I.Extensiva	I-4b	11.648,13	0,85821735	9.996,63	0,82	8.197,23
I.Extensiva	I-5 <sup>a</sup>	21.693,38	0,85821735	18.617,64	0,82	15.266,46
I.Extensiva	I-5b	16.110,36	0,85821735	13.826,19	0,82	11.337,48
I.Intensiva	I-6 <sup>a</sup>	13.029,77	1,10000000	14.332,75	1,00	14.332,75
I.Intensiva	I-6b	10.143,43	1,10000000	11.157,77	1,00	11.157,77
I.Intensiva	I-7	221,19	1,10000000	243,31	1,00	243,31
I.Intensiva	I-8	623,32	1,10000000	685,65	1,00	685,65
I.Intensiva	I-9	6.622,69	1,10000000	7.284,96	1,00	7.284,96
I.Intensiva	I-10	12.414,00	1,10000000	13.655,40	1,00	13.655,40
I.Intensiva	I-11	26.976,29	1,10000000	29.673,92	1,00	29.673,92
I.Intensiva	I-12	28.507,60	1,10000000	31.358,36	1,00	31.358,36
I.Intensiva	I-13	4.519,12	1,10000000	4.971,03	1,00	4.971,03
Ofic&Comerc	T	5.968,17	1,50000000	8.952,26	1,00	8.952,26
		311.202,52		302.255,08		275.129,86

**4.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN. UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

El Sistema de actuación será por EXPROPIACIÓN, de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U. y en virtud del Convenio de desarrollo del sector suscrito entre la Compañía Cementos Atlántico S.A. y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra el 3 de octubre de 2000.



El ámbito del Plan Parcial se desarrollara mediante una única unidad de Ejecución (inicialmente se preveía la actuación mediante dos unidades de Ejecución que posteriormente se modificó a una sola)

#### 4.4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO Y RESERVAS.

Seguidamente se exponen los parámetros de aprovechamiento urbanístico de cesión al Ayuntamiento y que se corresponde con una cesión del 10% para cada Unidad de Ejecución:

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR: 275.129,87 U.A.  
 APROVECHAMIENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE: 27.512,99 U.A.

Asimismo, los parámetros de cada una de las parcelas resultantes de propiedad pública correspondiente a reservas mínimas para dotaciones locales públicas quedan reflejados en la siguiente tabla:

#### SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Usos	Parcela	Superficie m2
Equip Soc-cultural	SIPS-a	2.808,85
Equip Soc-cultural	SIPS-b	2.229,00
Equip Deportivo	ED-1	7.150,98
Equip Deportivo	ED-2	2.924,20
Equip Comercial	EC	5.850,75
Area Libre Pública	AL-1	4.686,94
Area Libre Pública	AL-2	4.686,94
Area Libre Pública	AL-3	2.674,23
Area Libre Pública	AL-4	2.941,47
Area Libre Pública	AL-5	12.100,61
Area Libre Pública	AL-6	7.091,68
Area Libre Pública	AL-7	14.133,66
Area Libre Pública	AL-8	2.467,74
Varios	V1	21.754,09
Varios	V2	99.054,81
Sis e.l. y equip		192.555,95

#### 4.5. DISTRIBUCIÓN DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS.

A efectos de la correcta distribución de los beneficios y las cargas se aplicará los artículos 153,154 y 155 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como el artículo 20 del Capítulo 1 del Título II del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

## 5. PLAN DE ETAPAS.

Para desarrollar el presente Plan Parcial se preveían dos etapas en base a la previsión del desarrollo en dos Unidades de Ejecución. Los plazos previstos para la Ejecución de cada una de las etapas eran las siguientes:

A partir de la finalización y presentación de éste documento durante el presente mes de Noviembre los plazos de TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO estimados son los siguientes:

1.	Aprobación Inicial y Exposición Pública	Octubre 2002
2.	Aprobación Provisional e Informe de la CPOTU	Noviembre 2002
3.	Aprobación definitiva por Pleno Municipal	Diciembre 2002

Los plazos de GESTIÓN estimados para la UE-1 son los siguientes:

4.1	Proyecto de Expropiación	En un mes desde Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
5.1	Proyecto de Parcelación	En dos meses desde aprobación Definitiva del Proyecto de Expropiación.
6.1	Proyecto de Urbanización	En un mes desde Aprobación Definitiva del Proyecto de Parcelación

Los plazos de GESTIÓN estimados para la UE-2 son los siguientes:

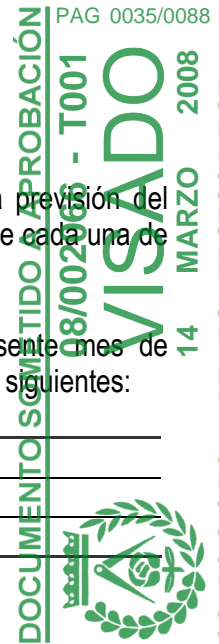
4.2	Proyecto de Expropiación	En un mes desde entrega definitiva del Subsector 3 indicado en el Convenio entre el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y Cementos Atlánticos SA
5.2	Proyecto de Parcelación	En dos meses desde aprobación Definitiva del Proyecto de Expropiación.
6.2	Proyecto de Urbanización	En un mes desde Aprobación Definitiva del Proyecto de Parcelación

Los plazos estimados para las OBRAS son los siguientes:

7.	Contratación de Obras de Ejecución	En 9 meses desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.
8.	Ejecución de Obras de Urbanización	En 2 años desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

Los plazos estimados para FINALIZACIÓN Y CESIÓN son los siguientes:

9.	Venta de parcelas y Edificación	No se programa
10.	El plazo para solicitud de licencia de obras a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación será de 8 años	



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

Ratios de Inversión temporal: En resumen, el grueso de la Inversión se ha de centrar en unos nueve años, entre los años 2002 y 2011.

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

#### PLAN DE ETAPAS PREVISTO TRAS LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

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 Plan Parcial que desarrolla el área del SUNP-i9 a efecto de Plan de Etapas se establece a partir de las siguientes consideraciones:

Las zonas objeto de la presente modificación, no afecta al desarrollo del resto del sector, en el cual están incluidos las condiciones de necesidades de infraestructuras, sistema y plazos de ejecución y se establece inicialmente una sola etapa para la ejecución del Plan Parcial.

La asunción de los costes de desarrollo y obras de urbanización necesarias para la realización de la apertura de los nuevo viarios y ajuste de los existentes, y adecuación de las infraestructuras en su caso ara dotar de todos los servicios a las nuevas parcelas resultares serán a costa de los propietarios promotores de la presente modificación.

Por lo expuesto las obras de urbanización se realizarán a ser posible coincidentes con las del Plan Parcial, incorporándose las obras necesarias en el proyecto de Urbanización del Plan Parcial SUNP-i9, y en el caso de no poder simultanearse, se procederá a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización y ejecución de las obras, estableciéndose que su duración será de cuatro años a partir de la aprobación de los correspondientes proyectos de urbanización.

La recepción de la urbanización por parte de la administración actuante, será global en el caso de haberse llevado a cabo las obras dentro del proyecto de urbanización del sector, en caso de desarrollo posterior de las obras de urbanización de los viarios de nueva apertura se establece que el mismo una vez recepcionadas las obras se incorporarán de forma obligatoria a la correspondiente Entidad de Conservación de la que forme parte el resto de los terrenos de la del SUNP-i9.

En todo caso los promotores de la presente modificación deberán establecer los mecanismos necesarios que garanticen la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por parte del Ayuntamiento y su traslado del mantenimiento a la Entidad de Conservación a la que obligatoriamente pertenece.

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

El Plan de Etapas será el establecido en el Plan Parcial que le afecta, y en caso de que las obras de urbanización no queden incorporadas en el proyecto de urbanización del SUNP i9, los plazos serán:



Tramitación	Plazos	Condicionantes
Redacción del Proyecto de Urbanización	3 meses	desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual
Ejecución de las obras	12 meses	Desde la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización
Proyecto Reparcelación de la nueva parcelación	3 meses	desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual
Ejecución de obras de edificación	36 meses	Desde la recepción de las obras de urbanización



Documento visado electrónicamente

## 6. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

Desglosamos este estudio en tres aspectos:

- Evaluación Económica De Los Costes De Actuación.
- Viabilidad De La Actuación
- Viabilidad Del Plan De Etapas.

### 6.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN

En cumplimiento de los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento, se hace una previsión de coste de las obras de urbanización y de implantación de servicios.

<b>OBRAS EXTERIORES</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>PRECIO</b>
CONEXIÓN DE LA RED DE ALCANTARILLADO A RED MUNICIPAL CON SECCIÓN SUFICIENTE	12.000,00 €
CONEXIÓN A LA RED DE MEDIA TENSIÓN	12.000,00 €
CONEXIÓN A LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE	2.900,00 €
CONEXIÓN A LA RED DE TELEFONÍA	12.000,00 €
CONEXIÓN A LOS VIARIOS PERIMETRALES	1.500.000,00 €
<b>TOTAL COSTE DE OBRA EXTERIOR</b>	<b>1.548.000,00 €</b>
<b>OBRAS INTERIORES</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>PRECIO</b>
EXPLANACIÓN, PAVIMENTACIÓN, SEÑALIZACIÓN, VIARIO	2.000.000,00 €
EXPLANACIÓN, PAVIMENTACIÓN, ZONAS LIBRES	1.300.000,00 €
JARDINERÍA	300.000,00 €
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS	650.000,00 €
RED DE ALCANTARILLADO	1.000.000,00 €
REDES DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN	1.000.000,00 €
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	650.000,00 €
RED DE TELECOMUNICACIONES	650.000,00 €
CERRAMIENTOS DE DOTACIONES	250.000,00 €
<b>TOTAL COSTE DE OBRA INTERIOR</b>	<b>7.800.000,00 €</b>
<b>VALOR DE LOS TERRENOS</b>	<b>5.470.000,00 €</b>
<b>HONORARIOS TÉCNICOS</b>	<b>256.003,82 €</b>
<b>GASTOS VARIOS (Notaría, Registros y otros)</b>	<b>100.000,00 €</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>560.880,00 €</b>
<b>RESUMEN DE COSTES</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>PRECIO</b>
OBRAS EXTERIORES E INTERIORES	9.348.000,00 €
VALOR DE LOS TERRENOS	5.470.000,00 €
HONORARIOS TÉCNICOS	256.003,82 €
GASTOS VARIOS	100.000,00 €
GASTOS FINANCIEROS	560.880,00 €
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>15.734.883,82 €</b>

PAG 0038/0088  
 DOCUMENTO SUJETADO A APROBACIÓN  
 08/09/2006 - 1001  
 VISADO  
 14 MARZO 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

**AJUSTE DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA TRAS LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

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 de los planes de desarrollo necesarios, 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, así como aquellas obras externas vinculadas al Plan Parcial.

Evaluación de costes

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN

<b>1. OBRAS INTERIORES</b>			
		m2	€/m2
1.1. VIARIOS (todos los servicios)	m2	26.655	80,00 €
<b>1. TOTAL OBRAS INTERIORES</b>			<b>132.420,80 €</b>
<b>2. HONORARIOS TÉCNICOS</b>			
2.1. Redacción Documentos de desarrollo			12.000,00 €
2.2. Proyectos y D. O. de Urbanización			191.917,87 €
2.3. Control y seguimiento de proyectos y obras			21.324,21 €
<b>2. TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS</b>			<b>225.242,08 €</b>
<b>3. GASTOS VARIOS</b>			
3.1. Notarios, Registros y otros gastos			85.296,83 €
<b>3. TOTAL GASTOS VARIOS</b>			<b>85.296,83 €</b>
<b>RESUMEN COSTES</b>			
1. OBRAS INTERIORES			2.132.420,80 €
2. HONORARIOS TÉCNICOS			225.242,08 €
3. GASTOS VARIOS			85.296,83 €
<b>TOTAL COSTES URBANIZACIÓN DERIVADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL</b>			<b>2.442.959,71 €</b>
Repercusión sobre u.a. subjetivas del sector	247616,876	u.a.	9,87 €

Costes previstos en el Plan Parcial de fecha octubre 03 (incluidos terrenos) 15.734.883,82 €

Incremento del IPC desde Octubre 2003 a enero 2007 en Andalucía 9,50%  
 Adoptamos como valor de actualización el valor de IPC + 1,5 % anual 14,00% 2.202.883,73 €

Total costos de desarrollo del sector SUNP i9 20.380.727,27 €

Repercusión media sobre u.a. subjetivas del sector 247616,876 u.a. 82,31 €

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 18/002066 - T001  
**VISADO**  
 14 MARZO 2008  
 PAG 0039/0088

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



## 6.2. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

La viabilidad de la actuación desde el punto de vista exclusivo de la economía, independientemente de las razones expuestas en la Memoria es la siguiente:

302.255,08 m<sup>2</sup> de edificación susceptible de aprovechamiento lucrativo, para equilibrar 15.734.883,82 € de costes totales, suponen una valoración mínima de 52,06 €/m<sup>2</sup> de repercusión, cantidad muy inferior a las que en este momento se estiman en el mercado inmobiliario, lo que garantiza la viabilidad de la actuación.

Además el desarrollo del Sector será promovido por promotor privado mediante concurso público, por lo que se garantiza la capacidad económica y productiva para acometer el proceso urbanizador con los medios financieros que oferte el ganador.

Valoración del suelo para los usos lucrativos tras la modificación Puntual:

TOTAL COSTOS TOTALES		20.380.727,27 €
Costo por m2 neto resultante	238.300,03 m2	85,53 €
Costo por m2 techo resultante	300.859,84 m2techo	67,74 €
Costo por ua resultante	275.129,86 ua	74,08 €

El valor del suelo resultante esta por debajo de los valores de mercado, justificándose la actuación por las necesidades de ordenación en base a los intereses de su actuales propietarios y el propio ayuntamiento, siendo la modificación presentada viable económicamente.

## 6.3. VIABILIDAD DEL PLAN DE ETAPAS

Dado que el Sector se ha delimitado finalmente para su desarrollo en una única Unidad de Ejecución en función de las propiedades actuales y futuras de los terrenos y queda garantizada una correcta equidistribución de cargas y beneficios, por lo que se considera que queda asegurada la viabilidad del Plan de Etapas.

## 6.4. Compromisos derivados de la Modificación Puntual.

1. La asunción de los costes de desarrollo y obras de urbanización necesarias para la realización de la apertura del nuevos viarios introducidos en la Modificación Puntual, y adecuación de las infraestructuras en su caso para dotar de todos los servicios a las nuevas parcelas resultares serán a costa de los propietarios promotores de la presente modificación del Plan Parcial SUNP-i9.

2. Garantizar la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por parte del Ayuntamiento y su traslado del mantenimiento a la Entidad de Conservación a la que obligatoriamente pertenece.



## **7. ORDENANZAS REGULADORAS.**

### **7.1 PREÁMBULO**

Se redactan las presentes Ordenanzas con el objeto de completar y desarrollar la regulación del uso de los terrenos y de las edificaciones que en el futuro se implanten dentro de los límites de éste Plan Parcial.

Se cree, por tanto necesario que estas ordenanzas instrumenten la posibilidad de un control de las edificaciones por los Organismos encargados de la concesión de licencia cumpliendo los parámetros que se recogen en ellas.

Asimismo, éstas Ordenanzas regulan las figuras de planeamiento de desarrollo, proyectos de obras y urbanización y de gestión urbanística que culminan la actuación urbanística del Sector. El bien hacer de todos los elementos participativos en el desarrollo es fundamental para la eficacia de las mismas.

## **TITULO I - ÁMBITO TERRITORIAL, OBJETIVOS, CONTENIDO, INTERPRETACIÓN DEL PLAN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

### **CAPITULO 1º: ÁMBITO TERRITORIAL. OBJETIVOS. VIGENCIA.**

Art. 1 APLICACIÓN: Las presentes Ordenanzas Reguladoras afectan a los terrenos que abarcan la totalidad del Ámbito Territorial de éste Plan Parcial según descripción del punto 1.6 de la memoria de Introducción y que a continuación se transcribe.

#### **Sección 1: Ámbito Territorial. Linderos.**

Art. 2 DELIMITACIÓN: Los terrenos objeto del Presente Plan Parcial están situados en la zona Industrial de Alcalá de Guadaíra existente en la margen izquierda de la A-92, limitados al Norte por la carretera Cementera y la Cañada de El Chuchal, al sur por el actual Polígono Industrial Piedra Hincada y por el Sector SUP-17, al oeste por terrenos en barbecho conocidos como Pié Solo y al Este por el resto de la Dehesa conocida como "Piedra Hincada".

Su delimitación tiene forma irregular y abarca una superficie según levantamiento topográfico de 503.758,47 m<sup>2</sup> (cincuenta hectáreas, treinta y siete áreas, cincuenta y ocho centiáreas y cuarenta y siete decímetros cuadrados).

#### **Sección 2: Objetivos De Las Ordenanzas.**

Art. 3 Las presentes ordenanzas tienen como objetivo el control sobre el diseño tanto de la Urbanización como de las edificaciones del área delimitada, así como de los usos que sobre cada zona se implanten.

Este control incidirá preferentemente en los siguientes aspectos:

- Control del uso y edificabilidad
- Control sobre el diseño
- Control sobre los sistemas locales del área

### **Sección 3: Vigencia**

Art. 4 La vigencia de éste Plan Parcial será indefinida una vez que se produzca su aprobación definitiva, sin perjuicio de que una posible Revisión o Modificación del vigente P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra o nuevo planeamiento contenga determinaciones que afecten a los suelos contenidos en su delimitación.

Las Revisiones y Modificaciones del Plan Parcial se redactarán a instancias de los particulares y/o de la Administración que, en cualquier caso, decidirá sobre su conveniencia.

### **CAPITULO 2º: CONTENIDOS, DOCUMENTACIÓN Y CRITERIOS.**

Art. 5 Los documentos que constituyen este Plan Parcial son:

- MEMORIA DE INTRODUCCIÓN. DATOS GENERALES
- MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- MEMORIA DE ORDENACIÓN
- MEMORIA DE GESTIÓN
- PLAN DE ETAPAS
- ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO
- ORDENANZAS
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN

Los distintos documentos de éste Plan Parcial, integran una unidad cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden a conseguir el mejor cumplimiento de sus objetivos generales mencionados en el Preámbulo.

Para la interpretación de los documentos de éste P.P. se seguirán los siguientes criterios:

- a) La Memoria señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.
- b) Los Planos de Información tienen carácter informativo de la situación actual, tanto del medio físico como de las infraestructuras existentes y también de las determinaciones que afecten del planeamiento superior.
- c) Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo.
- d) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del P.P. y prevalecen sobre los restantes documentos.



- e) La Programación o Plan de Etapas tiene carácter preceptivo y establece el orden de ejecución en el tiempo y en el espacio de las determinaciones del Plan.
- f) El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las obras de urbanización previstas para la ejecución del P.P. Sus especificaciones son orientativas del volumen de inversión previsto, que se ajustará en la fase de tramitación del Proyecto/s de Urbanización y del Proyecto/s de Reparcelación.

Todo esto se desarrolla en los siguientes títulos de este documento.

### **CAPÍTULO 3º: TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS.**

Art. 6 Todos los conceptos que se utilicen en estas Ordenanzas tendrán el mismo significado que las que están contemplados en el P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra, y en su defecto según lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que la desarrollan.

### **CAPÍTULO 4º: FUNDAMENTOS LEGALES**

Art. 7 Los fundamentos jurídicos de las presentes Ordenanzas Regulatoras son los siguientes:

Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13-4-1.998.  
Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo  
Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo  
P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra  
El propio Plan Parcial

Ordenanza Municipal del uso de zonas verdes, o las recogidas en P.P.

Nomenclátor ampliado y tipificado sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas del Colegio de Ingenieros Industriales de Cataluña.

Normativa Básica de edificación: CPI-91 Condiciones de protección contra incendios en los edificios.

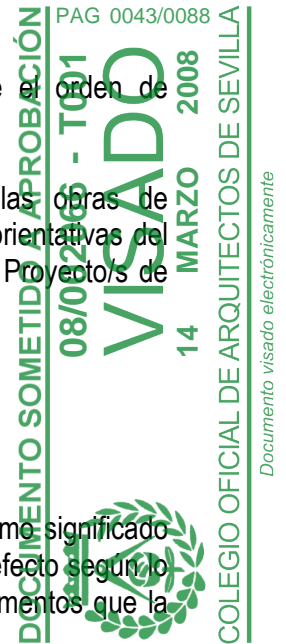
Reglamento Contra Incendios en los Establecimientos Industriales (R.D. 786/2.001, de 6 de julio, BOE de 30 de julio de 2.001)

Normativa Básica de la edificación CA-88 sobre condiciones acústicas.

Normativa Básica de la edificación AE-88 sobre Acciones en la Edificación.

AGUAS (BOE)

Ley 29/85 de Aguas de 2 de Agosto de 1.985  
Real Decreto 49/86. Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Títulos preliminares I,IV,V,VI, y VII).



Real Decreto 927/1988 de 29 de Julio, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos I y II de la Ley de Aguas.

Corrección de Errores del R.D. 927/88

Orden de 23 de Diciembre de 1986, normas complementarias para la autorización de vertidos de aguas residuales.

Orden de 12 de Noviembre de 1987 sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativas a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.

Real Decreto 2473/1985 de 27 de Diciembre por el que se aprueba la tabla de vigencia a que se refiere el apartado 3 de la disposición derogatoria de la Ley 29/1985 de 2 de Agosto de Aguas. Decreto 24 de Diciembre 1986, nº 2618/1986 (Mº Obras Públicas y Urbanismo). AGUAS.

Medidas referentes a acuíferos subterráneos.

Orden de 19 de Diciembre de 1989 por la que se dictan normas para la fijación en ciertos supuestos de valores intermedios y reducidos del coeficiente K, que determina la carga contaminante del canon de vertido de aguas residuales.

Real Decreto 1602/1989, de 29 de Diciembre, por el que se prorroga, durante el año 1990, la medida primera incluida en el artículo 1º del Real Decreto 2618/1986, de 26 de Diciembre, referente a la gestión de acuíferos subterráneos.

Orden 13 de agosto de 1.999, publicada BOE 31/08/99, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del P.H.C. del Guadiana I y II, aprobados por Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio.

Orden de 11/01/00 por la que se corrigen errores de la orden 13/08/99 por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del P.H.C. del Guadiana I y II.

Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de Modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

AGUAS (CEE)

Directiva del Consejo de 17 de Diciembre de 1979 (80/68/CEE) relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación ocasionada por ciertas sustancias peligrosas.

Resolución del Consejo de 7 de Febrero de 1.983 sobre lucha contra la contaminación del agua.

Directiva del Consejo, de 4 de Mayo de 1976 (76/464/CEE) relativa a la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas vertidas en el medio acuático de la Comunidad.

Decisión de la Comisión 90/2/CEE, de 14 de Diciembre de 1989, por la que se modifica el Anexo I de la Decisión 77/795/CEE del Consejo, de 12 de Diciembre de 1977, por la que se establece un procedimiento como intercambio de informaciones relativo a la calidad de las aguas continentales superficiales en la Comunidad. DOCE serie I, nº1, de 4-1-1990.



Propuesta Directiva del Consejo sobre tratamiento de las aguas residuales municipales. DOCE serie C nº 1, de 4/1/1990

RUIDO (BOE)

Real Decreto 136, de 27 de Octubre, sobre protección de los trabajadores frente a los riesgos derivados de la exposición al ruido durante el trabajo.

Orden de 17 de Noviembre de 1989 por la que se modifica el anexo 1 del Real Decreto 245/1989, de 27 de Febrero, sobre determinación y limitación de la potencia acústica admisible de determinado material y maquinaria de obra.

Decreto 2000/1966, de 14 de Julio. Reglamento sobre Perturbaciones parásitas.

RUIDOS (CEE)

Acuerdo del Consejo de 8 de Marzo de 1977 con límite de 80 decibelios en 1985 para vehículos motorizados.

Directiva de la Comisión 85/405/CEE de 11 de Julio de 1985 por la que se modifica la Directiva 79/113/CEE del Consejo, sobre emisiones sonoras de máquinas y materiales utilizados en la construcción.

Directiva de la Comisión (85/406/CEE) de 11 de Julio de 1985 por la que se modifica la Directiva 84/533/CEE sobre nivel de potencia acústica admisible de los grupos electrógenos de soldadura.

Directiva de la Comisión (85/408/CEE) de 11 de Julio de 1985 que modifica la Directiva 84/536/CEE sobre potencia acústica admisible en grupos electrógenos.

Directiva de la Comisión (85/409/CEE) de 11 de Julio de 1985 que modifica la Directiva 84/537/CEE sobre potencia acústica admisible de las trituradoras de hormigón y martillos picadores de mano.

Directiva del Consejo (87/56/CEE) de 18 de Diciembre de 1986 que modifica la Directiva 78/1015/CEE sobre nivel sonoro admisible y dispositivo de escape de las motocicletas.

Comunicación de la Comisión en el ámbito de la ejecución de la Directiva 86/594/CEE del Consejo, de 1 de Diciembre de 1986, sobre ruido aéreo emitido por los aparatos domésticos.

RESIDUOS URBANOS (BOE)

Ley 42/1975. Recogida y tratamiento de los desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

Real Decreto ley 1163/86, modifica la Ley 42/75, sobre desechos y Residuos Sólidos Urbanos.



## RESIDUOS TÓXICOS (BOE)

Ley 20/1986 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos

Real Decreto 833/88.Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

Orden de 28 de Febrero, 1989 por lo que se regula la Gestión Aceites usados.

Real Decreto 1406/1989, de 10 de Noviembre, por el que se imponen limitaciones a la comercialización y al uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos.

## RESIDUOS SÓLIDOS (CEE)

Directiva del Consejo de 16 de Junio de 1975 (75/439/CEE) sobre eliminación de aceites usados.

Directiva del Consejo de 15 de Mayo de 1975 (75/442/CEE), relativa desechos.

Directiva del Consejo de 20 de Marzo de 1978 (78/319/CEE) sobre residuos tóxicos y peligrosos.

DOCE nº I.84 de 31-3-78, modificada por el anexo I del acta adjunta al tratado de adhesión de 1979.

Directiva del Consejo (86/280 CEE) de 12 de Junio de 1986 relativa a valores limite y objetivos de calidad para residuos de determinadas sustancias peligrosas, comprendidas en la lista 1 de la Directiva 76/469/CEE).

Directiva del Consejo 88/347/CEE de 16 de Junio de 1988 por la que se modifica el anexo II de la directiva 86/280/CEE relativa a valores limite y objetivos de calidad para residuos de determinadas sustancias peligrosas, comprendidos en la lista 1 de la Directiva 76/469/CEE.

Directiva del Consejo 87/11/CEE de 22 de Diciembre de 1986 por la que se modifica la 75/439/CEE relativa a la gestión de aceites usados.

Recomendación del Consejo de 3 de Diciembre de 1981 (81/1972/CEE) sobre reutilización de papeles viejos y utilización de papeles reciclados.

## IMPACTO AMBIENTAL (BOE)

Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental.(BOE 30 de Junio 1986).

Real Decreto 1131/1988, de 30 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.



## IMPACTO AMBIENTAL (CEE)

Directiva sobre Evaluación de los Impactos sobre el Medio Ambiente de ciertas obras públicas y privadas en el consejo de las Comunidades Europeas de 27 de junio de 1985 (85/337/CEE).DOCE nº L 175 de 5 de Julio de 1985.

## **TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

### **CAPITULO 1º: UNIDADES DE EJECUCIÓN**

Art. 8 Dentro del Sector que comprende el Plan Parcial se consideran dos Unidades de Ejecución pudiéndose delimitar más unidades en caso de que fuese necesario para el desarrollo del mismo, según el procedimiento establecido en el Art.146 de la Ley del Suelo.

### **CAPITULO 2º: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.**

Art. 9 Se trata de un planeamiento de iniciativa privada para todas las Unidades de Ejecución definidas. El sistema de actuación a emplear será el de expropiación.

### **CAPITULO 3º: PARCELACIONES Y ESTUDIOS DE DETALLE**

Art. 10 ESTUDIOS DE DETALLE: En la/s manzana/s donde se prevén adaptaciones de alineaciones y rasantes y/o ordenación de volúmenes, será necesaria la redacción del correspondiente/s Estudio/s de Detalle, que definirá/n la ordenación interior de la/s misma/s.

El objeto de estos Estudios de Detalle será ajustar y distribuir cualitativamente la edificabilidad resultante, definir las alineaciones y rasantes de cada edificación, fijar la separación entre ellas y definir las condiciones de circulación y los aparcamientos interiores.

Los Estudios de Detalle contendrán lo previsto en la legislación urbanística vigente.

Art. 11 PARCELACIONES: Previa a la licencia de edificación será necesaria la definición de las parcelas resultantes de la Unidad de Ejecución respectiva, adjuntándose a las siguientes especificaciones:

División de parcelas edificables con carácter de indivisibles, especificándose tanto su número como su configuración o extensión.

Indicación de las características de la parcela mínima para cada zona.

Cédula Urbanística de cada parcela en que se determinen, superficie, edificabilidad, altura, ocupación, distancia a linderos y regulación del uso.

Estos proyectos no podrán modificar las alineaciones obligatorias de la manzana ni aumentar la edificabilidad total de la manzana o de la zona que se fija en el Plan Parcial.

Tampoco se podrá disminuir el suelo libre de edificación, ni el número de aparcamientos en la finca resultante de la parcelación.



Se permite la agrupación de parcelas siempre que esto no implique un aumento de edificabilidad, ni en la ocupación autorizada y siempre que la ordenanza específica no disponga lo contrario.

#### **CAPITULO 4º: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Art. 12 Los Proyectos de Urbanización se ejecutarán por fases completas, correspondientes a las distintas Unidades de Ejecución que se delimiten, estableciendo los servicios e infraestructuras de acuerdo con las previsiones futuras para las próximas etapas.

Podrán ser parciales cuando se trate de la ejecución de los sistemas generales o afecten a alguno de sus elementos.

Art. 13 El proyecto de Urbanización tendrá como finalidad, la realización material de las determinaciones de este Plan Parcial en cuanto se refiere a la ejecución de:

- Excavación y movimiento de tierras.
- Pavimentación de viario.
- Red de riego o hidrantes contra incendios.
- Red de distribución de aguas.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Canalizadores de telecomunicación.
- Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
- Alumbrado público.
- Aparcamientos subterráneos.
- Señalizaciones y marcas.

En ningún caso los proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Además deberán resolver el enlace con las infraestructuras generales del Municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atender la demanda.

En lo que se refiere a Contenido de los Proyectos de Urbanización y su Aprobación se deberán cumplir las especificaciones de los artículos 26 y 27 de la Sección Primera del Capítulo 3 del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

#### **CAPITULO 5º: PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.**

Art. 14 Se redactarán y tramitarán los Proyectos de obras de Edificación e Instalaciones, definitivas y provisionales, movimientos de tierra, y ajardinamiento que se consideren necesarios, ateniéndose a las especificaciones de la Sección Segunda del Capítulo 3 del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.





**TITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

**CAPITULO 1º GENERALIDADES**

Art. 15 La aprobación del Planeamiento preciso, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 16 Las Facultades Urbanísticas de la propiedad quedan concretadas en Derecho a Urbanizar, Derecho a la Edificación según se desarrolla en los Art.23 a 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (de 13-4-1.998).

**CAPITULO 2º: CALIFICACIÓN DEL SUELO. APROVECHAMIENTO.**

Art. 17 CALIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO: Según los usos generales del suelo, éste se ha calificado en los siguientes tipos:

- Suelo Productivo: Para uso productivo industrial en todas sus formas. Incluye los suelos de uso industrial de dominio público o privado edificables con espacios libres, viarios interiores y aparcamientos. También para uso, oficinas, comercial, lúdico y toda otra actividad complementaria similar. Incluye todos los suelos de dominio público y privado edificables, con espacios libres, viarios interiores y aparcamientos.
- Suelo Equipamientos y Servicios Públicos: Incluye todos los suelos de dominio Público para uso de los equipamientos: socio-cultural, comercial y deportivo.
- Suelo Espacios Libres: Incluye todos los suelos que forman el sistema de espacios libres de dominio y uso público o privado:
  - Suelo de parques y jardines.
  - Suelo de áreas de juego y recreo de niños.
- Suelo Transporte y Comunicaciones: Suelo que incluye la red viaria y aparcamientos de dominio y uso público.

Art. 18 El Plan Parcial desarrolla en el presente cuerpo normativo la asignación pormenorizada de usos por manzana y sus condiciones particulares, en cumplimiento de la Normativa urbanística vigente, con los máximos establecidos en la ficha de "Condiciones de Desarrollo".

USO PRODUCTIVO							
MANZANA		Usos	Superficie	Coef edific	Edificabilidad	Coef Ponde.	Aprovechamiento
			m2	m2t/m2s	m2t	ua/m2t	ua
1 <sup>a</sup>	I-1 <sup>a</sup>	I.Intensiva 1	23.155,74	1,37331632	31.800,16	1,00	31.800,16
1b	I-1b.1	I.Intensiva 1	4.096,68	1,37331632	5.626,04	1,00	5.626,04
	I-1b.2	I.Intensiva 6	13.002,01	1,38773074	18.043,29	1,00	18.043,24
	I-1b.3	I.Intensiva 3	1.300,00	2,00000000	2.600,00	1,00	2.600,00
2	I-2	I.Extensiva	45.398,18	0,85821736	38.961,51	0,82	31.948,44
3	I-3	I.Extensiva	26.585,50	0,85821736	22.816,14	0,82	18.709,23
4 <sup>a</sup>	I-4 <sup>a</sup>	I.Intensiva 2	18.409,94	1,25000000	23.012,43	1,00	23.012,43
4b	I-4b	I.Intensiva 2	14.852,64	1,25000000	18.565,80	1,00	18.565,80
5	I-5	I.Extensiva	37.803,74	0,85821736	32.443,83	0,82	26.603,94
6	I-6	I.Extensiva	23.173,20	0,85821736	19.887,64	0,82	16.307,87

7	I-7	I.Intensiva 3	221,19	2,00000000	442,38	1,00	442,38
8	I-8	I.Intensiva 3	623,32	2,00000000	1.246,64	1,00	1.246,64
9	I-9	I.Extensiva	6.622,69	0,85821736	5.683,71	0,82	4.660,64
10	I-10.1	I.Intensiva 4	11.500,00	1,10000000	12.650,00	1,00	12.650,00
	I-10.2	I.Intensiva 2	914,00	1,25000000	1.142,50	1,00	1.142,50
11	I-11	I.Extensiva	26.976,29	0,85821736	23.151,52	0,82	18.984,25
12ª	I-12ª.1	I.Intensiva 5	1.215,00	1,37461680	1.670,16	1,00	1.670,16
	I-12ª.2	I.Intensiva 2	10.080,00	1,25000000	12.600,00	1,00	12.600,00
	I-12ª.3	I.Intensiva 5	1.098,63	1,37461680	1.510,20	1,00	1.510,20
12b	I-12b.1	I.Intensiva 2	6.556,18	1,25000000	8.195,23	1,00	8.195,23
	I-12b.2	I.Intensiva 5	994,71	1,37461680	1.367,35	1,00	1.367,35
13	I-13	I.Intensiva 2	4.050,00	1,25000000	5.062,50	1,00	5.062,50
	T-1	Ofic&Comerc	5.917,61	2,09220600	12.380,86	1,00	12.380,86
TOTAL S. Lucrativo			284.547,25		300.859,85		276.129,87

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 08/03/2008 14:00  
 MARZO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

MANZANA	Usos	Superficie m2	DESTINO
SIPS	Equip Soc-cult	5.037,85	Reserva Obligatoria
ED-1	Equip Deport	5.882,84	Reserva Obligatoria
ED-2	Equip Deport	4.192,34	Reserva Obligatoria
EC	Equip Comerc	5.850,75	Reserva Obligatoria
AL-1	Área Libre P.	4.265,35	Reserva Obligatoria
AL-2	Área Libre P.	4.265,35	Reserva Obligatoria
AL-3	Área Libre P.	3.186,54	Reserva Obligatoria
AL-4	Área Libre P.	3.488,68	Reserva Obligatoria
AL-5	Área Libre P.	12.100,61	Reserva Obligatoria
AL-6	Área Libre P.	7.091,68	Reserva Obligatoria
AL-7	Área Libre P.	14.133,66	Reserva Obligatoria
AL-8	Área Libre P.	1.251,41	Reserva Obligatoria
AL-9	Área Libre P.	1.000,00	Reserva Obligatoria
	Varios	147.464,16	m2
TOTAL RESERVA:		219,211,22	m2

Art. 19 El Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación queda justificado en el apartado 4.5 de la Memoria de Ordenación que precede, quedando reflejados en el cuadro que se incluye en dicho apartado los parámetros correspondientes a cada manzana; resultando un ASA de 247.614,92 u.a.

Art. 20 El Aprovechamiento urbanístico de cesión al Ayuntamiento queda justificado en el apartado 4.6 de la Memoria de Ordenación que precede, quedando reflejados en el cuadro que se incluye en dicho apartado los parámetros correspondientes a cada manzana y uso; resultando un aprovechamiento de cesión de 27.512,97 u.a.

Por otra parte, la total superficie para reservas de equipamiento, viario y áreas libres, abarca una superficie de 219.211,22 m<sup>2</sup>, con una ocupación máxima en los espacios libres públicos del 4% de su superficie (2.031,33 m<sup>2</sup>) y con las condiciones reflejadas en el Capítulo 5 del título IX del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

El equipamiento deportivo tendrá un coeficiente de edificabilidad máxima de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela (7.052,62 m<sup>2</sup>).

El equipamiento socio-cultural poseerá un coeficiente de edificabilidad máxima de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela (10.075,70 m<sup>2</sup>).

### **CAPITULO 3º: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.**

Art. 21 LICENCIAS URBANÍSTICAS. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que, fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el Art.1 del Reglamento de Disciplina urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo o el Subsuelo que implique la alteración de la rasante de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de los linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de lo existentes. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos y la tala de árboles.

Art. 22 Las Licencias pueden ser de los siguientes tipos:

- a) de parcelación
- b) de obras
- c) de otras actuaciones urbanísticas
- d) de ocupación y funcionamiento

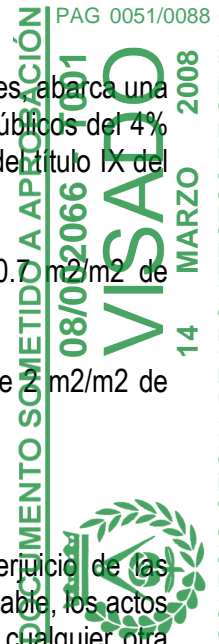
Art. 23 Las Licencias de Obras pueden ser de Urbanización o de Edificación:

URBANIZACIÓN. Se entienden autorizadas con el acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y el cumplimiento de los requisitos complementarios si los hubiese.

EDIFICACIÓN. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso, fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

- Licencia de parcelación
- Formalización de las cargas urbanísticas asignadas por el Planeamiento.
- Urbanización de los terrenos o que se garantice la ejecución simultánea de la misma.
- Asumir la Dirección Facultativa por los técnicos competentes.
- Liquidación de las Tasas municipales.
- Cuantas otras de índole específica fueran exigibles por las presentes Ordenanzas y resto del Planeamiento de desarrollo aplicable.

Art. 24 Todos los actos sometidos a licencia deben de contar con la Documentación previstas en las Normas Municipales.



**TITULO IV: NORMAS GENERALES.**

**CAPITULO 1º: USOS PORMENORIZADOS**

Art. 25 La delimitación de los usos pormenorizados queda definida en el plano de zonificación del Plan Parcial, resultando los siguientes:

**USOS CONTEMPLADOS EN EL PLAN**

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Productivo	Industrial
	Intensivo Extensivo
Equipamientos y Servicios Públicos	Oficina y Comercial
	Deportivo
	Comercial Socio-Cultural
Espacios Libres Públicos	Área Ajardinada
Transporte y comunicaciones	Red Viaria

**CAPITULO 2º: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

Art. 26 PAVIMENTACIÓN DE LA RED VIARIA DE CIRCULACIÓN RODADA Y PEATONAL: El sistema viario se adaptará tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales y transversales a los establecidos en el presente P.P, con las correcciones que se deban establecer en función de los estudios sobre el terreno o adaptación a su topografía.

Las características técnicas del perfil del vial se adaptarán a la intensidad y tipo de tráfico. A este efecto en el presente P.P. se prevé los tipos de vías establecidas y grafiadas en el plano correspondiente.

Las condiciones mínimas de los perfiles serán las siguientes:

- Explanada mejorada 95% P.N
- Sub-base albero compactado 95% P.N. de 25 cm
- Base de zahorra artificial 95% P.N.de 20 cm de espesor
- Riego de imprimación
- Capa intermedia de asfalto de 7 cm de espesor
- Formula de trabajo mínima 45% y densidad 2,35
- Riego de adherencia
- Capa de rodadura de asfalto de 5 cm. de espesor
- Formula de trabajo mínima 5,5%



Art. 27 Las zonas para aparcamientos serán de firme rígido de hormigón H-125 de 15 cm. de espesor con juntas de retracción cada 5,00 mts. y terminación con adoquín de hormigón, todo ello sobre base de zahorra artificial de 20 cm. de espesor compactada al 95% P.N.

En su encuentro con el asfalto se colocará una hilada de bordillo de separación. Las aceras se realizarán con bordillo prefabricado de hormigón de dimensiones de 17x28 cm.

La zona de solería se dispondrá sobre una solera de hormigón H-125 de 15 cm. de espesor sobre firme de albero de 20 cm. de espesor y explanada mejorada compactada al 95% P.N.

En las zonas ajardinadas se colocarán bordillos de jardín de 12 x 24 cm. delimitando las zonas ajardinadas y explanadas y caminos de Albero compactado al 95% P.N. de 15 cm. de espesor.

Art. 28 RED DE AGUA POTABLE, DE RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS: Condiciones de suministro de agua. Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las Compañía/s suministradoras.

Art. 29 RED DE TELEFONÍA. Condiciones del suministro de teléfonos.- Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las Compañía/s suministradoras.

Art. 30 RED DE ALCANTARILLADO. Condiciones de las redes de alcantarillado. Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las Compañía/s suministradoras.

Art. 31 RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA EN MT-BT. Condiciones de las Redes de Energía Eléctrica. Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las Compañía/s suministradoras y autorización de la Confederación del Guadalquivir.

Art. 32 ALUMBRADO PÚBLICO Condiciones de Alumbrado Público. Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las Compañía/s suministradoras.

Art. 33 JARDINERÍA. Los espacios vegetales que han de plantearse se harán en función de las condiciones climáticas y del subsuelo para aumentar las posibilidades de desarrollo de las mismas, mejorando el suelo cuando sea necesario.

Se colocarán pantallas vegetales en las zonas de mayor impacto visual.

### **CAPITULO 3º: SUELOS DE TITULARIDAD PUBLICA Y PRIVADA.**

Art. 34 SUELO DE TITULARIDAD PÚBLICA: Por cesión obligatoria y gratuita libres de cargas y gravámenes pasará a titularidad pública del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra el siguiente suelo:

- viario del Plan Parcial;
- áreas libres;

- suelo para equipamiento deportivo;
- suelo para equipamiento socio-cultural;
- suelo para equipamiento comercial y
- el suelo de aprovechamiento lucrativo correspondiente a las cesiones obligatorias

Los parámetros referentes a dicho suelo que pasará a titularidad pública quedan definidos en el apartado 4.4 de la Memoria de Ordenación, así como en el artículo 19 del Capítulo 2º del Título III de las presentes Ordenanzas.

Art. 35 De titularidad privada se establece el tipo de suelo industrial y de oficina cuya delimitación queda definida en la documentación gráfica adjunta correspondiente y cuyos parámetros quedan definidos en el apartado 4.3 de la Memoria de Ordenación, así como en el artículo 18 del Capítulo 2º del Título III de las presentes Ordenanzas.

Cada tipo de suelo tendrá regulada una edificabilidad reflejada en las respectivas Ordenanzas. Los aparcamientos de uso privado quedarán asociados a las parcelas de uso industrial y/o oficina y serán de ejecución obligatoria.

## **TITULO V – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPITULO 1º: DETERMINACIONES GENERALES.**

Art. 36 CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA: Para la definición de conceptos y terminología no contemplada en estas ordenanzas, nos remitimos a las Disposiciones Generales de las Ordenanzas de P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra (Capítulo 1 de Título VIII sobre Condiciones Generales de la edificación)

Artículo 197	Definición
Artículo 198	Clases de Condiciones
Artículo 199	Parcela
Artículo 200	Superficie de Parcela
Artículo 201	Parcela mínima
Artículo 202	Segregación de parcelas
Artículo 203	Linderos
Artículo 204	Alineaciones
Artículo 205	Rasantes
Artículo 206	Solares
Artículo 207	Referencias de la edificación
Artículo 208	Posición de la edificación
Artículo 209	Retranqueo
Artículo 210	Tipologías edificatorias
Artículo 211	Superficie ocupable
Artículo 212	Ocupación o superficie ocupada
Artículo 213	Coefficiente de ocupación
Artículo 214	Superficie libre de parcela
Artículo 215	Fondo edificable
Artículo 216	Superficie edificada por planta
Artículo 217	Superficie edificada total

Artículo 218	Superficie útil
Artículo 219	Superficie edificable
Artículo 220	Coefficiente de edificabilidad
Artículo 221	Aplicación
Artículo 222	Sólido capaz
Artículo 223	Altura de la edificación
Artículo 224	Medición de la altura en unidades métricas
Artículo 225	Medición de la altura en número de plantas
Artículo 226	Altura máxima y mínima
Artículo 227	Construcciones por de la altura
Artículo 228	Altura de piso y altura libre
Artículo 229	Regulación de las plantas de una edificación
Artículo 230	Regulación de los entrantes en fachada
Artículo 231	Regulación de los cuerpos salientes en fachada
Artículo 232	Chaflanes



Capítulo 2º: Condiciones De Calidad, Higiene Y Dotación De Los Edificios.

Art. 37 CONDICIONES DE DOTACIÓN Y SERVICIOS: En el ámbito de Sector serán de aplicación plena los artículos 245 al 253 de la Sección Cuarta del Capítulo 3 del Título VIII de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra.

Art. 38 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE: En el ámbito de Sector serán de aplicación plena los artículos 233 al 244 del Capítulo 3 de Título VIII de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

Art. 39 CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA: En el ámbito de Sector serán de aplicación plena los artículos 272 al 287 del Capítulo 4 del Título VIII de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

Art. 40 CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS: En el ámbito del Sector serán de aplicación plena los artículos del 254 al 264 de la Sección Quinta del Capítulo 3 del Título VIII de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

Art. 41 CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS: En el ámbito del Sector serán de aplicación plena los artículos del 265 al 271 de la Sección Sexta del Capítulo 3 del Título VIII de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

### **CAPITULO 3º: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.**

Art. 42 Aplicación: Para las Condiciones Generales de los usos son de aplicación los artículos que a continuación se exponen, remitiéndonos a las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra para las determinaciones aquí no contempladas.

Art. 43 OBJETO: Las condiciones generales de los usos son a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en las parcelas previstas por el presente Plan Parcial.

#### **Sección Primera: Uso Productivo**

Art. 44 USO PRODUCTIVO: En el ámbito de Sector serán de aplicación los artículos 305 al 321 del Capítulo 3 del Título IX de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra concernientes a los usos comercial, oficinas e industrial.

#### **Sección Segunda: Equipamientos Y Servicios Públicos**

Art. 45 USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: En el ámbito de Sector serán de aplicación plena los artículos del 338 al 342 del Capítulo 4 del Título IX de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra concernientes a los usos de reunión, sociocultural, deportivo, administrativo, de previsión e higiene y religioso.

#### **Sección Tercera: Espacios Libres Públicos**

Art. 46 USO DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: En el ámbito de Sector serán de aplicación plena los artículos del 343 al 349 del Capítulo 5 del Título IX de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada con una anchura mínima de cinco metros (5 m) que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio para carga y descarga y aparcamientos privados.

#### **Sección Cuarta: Transportes, Comunicaciones, Viario Y Aparcamientos**

Art. 47 USO DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES, RED VIARIA Y APARCAMIENTOS: En el ámbito de Sector serán de aplicación plena los artículos del 350 al 357 del Capítulo 6 del Título IX de las Ordenanzas del P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra.

### **CAPITULO 4º: CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR.**

#### **Sección Primera: Generalidades**

Art. 48 ZONAS Y ORDENANZAS AFECTAS. Cada manzana y/o parcela tiene asignada una de las Ordenanzas particulares de aplicación y que serán desarrolladas en el Título VI de las presentes Ordenanzas, a saber: Industrial I, Oficina T, Equipamiento E, Áreas Libres AL.

#### **Sección Segunda: Ordenanzas Comunes A Los Usos.**

Art. 49 ALTURAS: La altura de la edificación vendrá determinada por el número máximo de plantas que se establece en las condiciones particulares para cada zona. La altura mínima en cualquier planta sobre rasante será de (3) metros.





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

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de la edificación, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, castilletes de escaleras y ascensor, chimeneas, etc... Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y sean coherentes con la imagen formal del entorno.

Art. 50 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Se permite el uso de sótanos. Su destino preferente será el almacén y/o aparcamiento, u otros relacionados con los servicios generales, instalaciones propias y centralización. No se podrán destinar a puestos de trabajo fijo.

Cuando en sótano se ubique aparcamiento y otro uso cualquiera, tendrán que estar separados y con accesos diferentes.

Los sótanos no contabilizarán a efecto de ocupación ni de superficie construida máxima admitida, siempre que su altura sobre la rasante de la calzada no sea superior a uno con veinte (1,20) mts.

Art. 51 PATIOS INTERIORES Y SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES DENTRO DE LA PARCELA:

1) Se admiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios cumplirá la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a los 2/3 de la altura de la edificación más alta que lo perimetral. El patio mínimo admitido es aquel en que se puede inscribir un círculo de diámetro igual a 3 mts.

2) En el caso de que las edificaciones no vayan adosadas y el conjunto de la edificación se articule mediante calles internas de la parcela, independientemente de cumplir con el espacio reservado a aparcamiento y el problema funcional del acceso rodado al interior de las construcciones, la calzada como mínimo tendrá 7 mts. de latitud, en viales de doble sentido de circulación y 4 metros cuando se trate de un solo sentido. En ese caso la distancia mínima entre alineaciones será de 14,5 m y 11.5 m respectivamente. En ningún caso se admitirán fondos de saco.

La separación de las edificaciones cuando no se trate de linderos o existan en las fachadas huecos de ventilación y/o iluminación, será como mínimo 2/3 de la altura de la más alta.

Art. 52 RETRANQUEOS Y SALIENTES CON RELACIÓN A LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Por el presente Plan Parcial se establece la línea exterior de la manzana como límite máximo de edificación; no obstante se permitirán retranqueos siempre que se cumplan las condiciones estéticas en el volumen edificatorio correspondiente y atendiendo a las ordenanzas particulares de cada zona que se exponen a continuación. En el caso de la redacción de Estudio/s de Detalle/s, estos definirán especificaciones sobre retranqueos que consideren.

Se acepta el uso de elementos protectores del impacto solar, toldos, brissoleils, cubiertas de aparcamientos (siempre sin cerramiento permanente lateral) marquesinas etc. que no contabilizarán a efectos de ocupación o edificación. Asimismo se permitirá hasta un límite de 15 cm. avanzar sobre las alineaciones cuando se trate de pilastras, zócalos y elementos arquitectónicos similares.



Art. 53 ENTREPLANTAS: Se permite la construcción de entreplantas siempre que respete la dimensión mínima de altura establecida. A efectos de edificabilidad solo se considera entreplanta la que no exceda del 50% de la planta sobre la que se edifica dicha entreplanta.

### **Sección Tercera: Conservación, Composición Y Aparcamiento**

Art. 54 USOS Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA: Los espacios libres interiores de parcelas deben quedar totalmente urbanizados.

No se permitirá el almacenamiento de productos de desechos, permaneciendo libre de todo tipo de objetos y requiriéndose de ellos una continua limpieza, fundamentalmente en espacios libres con fachada a viario público.

Se recomienda para estos espacios libres de edificación el uso de aparcamiento y zonas ajardinadas y de ocio.

Art. 55 CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA: Para conseguir un diseño unitario en los cerramientos que lindan con los espacios públicos se hace obligatoria su normalización quedando estos recogidos en las ordenanzas específicas de cada zona.

Los proyectos estudiarán los anuncios y rotulación publicitaria, y condicionarán su diseño, tamaño y colocación respecto del conjunto de la fachada.

Art. 56 CONDICIONES DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: El número mínimo de plazas de aparcamiento reservadas no anexas al viario, será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, destinado a aparcamiento de turismos, por extensión al uso industrial de lo previsto para el uso residencial, en el art 303 de las NN.UU. de la revisión-adaptación del PGOU de Alcalá De Guadaíra.

En el caso del uso industrial, este nº de aparcamientos necesario será independiente del correspondiente a vehículos pesados relacionados con la actividad industrial.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,25 mts. x 4,50 mts.

## **TITULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

### **CAPITULO 1º: GENERALIDADES.**

Art. 57 Se entenderá que cada zona abarca el suelo que tiene una misma calificación en función de su uso preferente.



PAG 0059/0088  
 DOCUMENTOS DE APROBACIÓN  
 08/002066 - T001  
**VISADO**  
 14 MARZO 2008

**CAPITULO 2º: ORDENANZAS POR USOS.**

**ORDENANZA Nº 1: ZONA INDUSTRIAL I.**

Art. 58 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN: Es la recogida con esta denominación en el plano de CALIFICACIÓN, comprendiendo las manzanas:

USO PRODUCTIVO				
MANZANA	SUB-MANZANA	Usos	Superficie	Total
			m2	m2
1ª	I-1ª	I.Intensiva 1	23.155,74	23.155,74
1b	I-1b.1	I.Intensiva 1	4.096,68	18.398,69
	I-1b.2	I.Intensiva 6	13.002,01	
	I-1b.3	I.Intensiva 3	1.300,00	
2	I-2	I.Extensiva	45.398,18	45.398,18
3	I-3	I.Extensiva	26.585,50	26.585,50
4ª	I-4ª	I.Intensiva 2	18.409,94	18.409,94
4b	I-4b	I.Intensiva 2	14.852,64	14.852,64
5	I-5	I.Extensiva	37.803,74	37.803,74
6	I-6	I.Extensiva	23.173,20	23.173,20
7	I-7	I.Intensiva 3	221,19	221,19
8	I-8	I.Intensiva 3	623,32	623,32
9	I-9	I.Extensiva	6.622,69	6.622,69
10	I-10.1	I.Intensiva 4	11.500,00	12.414,00
	I-10.2	I.Intensiva 2	914,00	
11	I-11	I.Extensiva	26.976,29	26.976,29
12ª	I-12ª.1	I.Intensiva 5	1.215,00	12.393,63
	I-12ª.2	I.Intensiva 2	10.080,00	
	I-12ª.3	I.Intensiva 5	1.098,63	
12b	I-12b.1	I.Intensiva 2	6.556,18	7.550,89
	I-12b.2	I.Intensiva 5	994,71	
13	I-13	I.Intensiva 2	4.050,00	4.050,00
TOTAL S.Lucrativo			284.547,25	284.547,25

Art. 59 TIPOLOGÍA. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación industrial exenta, pareada o entre medianeras.

**Sección Primera: Condiciones De Uso**

Art. 60 CATEGORÍAS. A efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se distinguen dos categorías dentro del suelo industrial:

INDUSTRIA EXTENSIVA. Manzanas I-2, I-3, I-5, I-6, I-9, I-11

INDUSTRIA INTENSIVA. Manzanas I-1ª, I-1b.1, I-4ª, I-4b, I-7, I-8, I-10, I-12ª, I-12b, e I-13

El suelo Industrial Intensivo se subdivide a su vez en función de la edificabilidad en:

INDUSTRIAL INTENSIVO 1. Manzanas I-1ª, I-1b.1,

INDUSTRIAL INTENSIVO 2. Manzanas I-4ª, I-4b, I-10.2, I-12ª.2, I-12b.1, I-13

INDUSTRIAL INTENSIVO 3. Manzanas I-1b.3, I-7, I-8

INDUSTRIAL INTENSIVO 4. Manzanas I-10.1

INDUSTRIAL INTENSIVO 5. Manzanas I-12ª.1, I-12ª.3, I-12b.2

INDUSTRIAL INTENSIVO 6. Manzanas I-1b.2

Art. 61 USOS CARACTERÍSTICOS: El uso característico será el industrial en categorías I y II.

Art. 62 USOS COMPATIBLES: En cualquier suelo industrial se permitirán como usos compatibles los siguientes:

- Comercio en categorías I, II y III, salvo las grandes superficies comerciales.
- Oficinas
- Equipamiento y servicios públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo.

### **Sección Segunda: Condiciones De Edificación**

Art. 63 PARCELA MÍNIMA Y LONGITUD MÍNIMA DE LINDERO FRONTAL: Para el uso productivo Industrial definido en la presente Normativa se establece una parcela mínima de 200 m<sup>2</sup> en industrial intensivo y de 3.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela mínima en industrial extensivo. La longitud mínima de lindero frontal será de 40 m en Industria Extensiva y de 10 m en Intensiva.

Art. 64 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 2 plantas, siempre menor o igual a 11 mts de altura hasta la cara inferior de cubierta. Estas limitaciones de altura podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

Art. 65 EDIFICABILIDAD MÁXIMA: El suelo de uso productivo industrial incluido en el presente PP. se clasifica en los siguientes usos pormenorizados:

INDUSTRIA EXTENSIVA

Con un coeficiente de edificabilidad de 0.85821736 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

I



INDUSTRIA INTENSIVA en función del tipo:

INDUSTRIAL INTENSIVO 1.

Con un coeficiente de edificabilidad de 1,37331632 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

INDUSTRIAL INTENSIVO 2.

Con un coeficiente de edificabilidad de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

INDUSTRIAL INTENSIVO 3.

Con un coeficiente de edificabilidad de 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

INDUSTRIAL INTENSIVO 4.

Con un coeficiente de edificabilidad de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

INDUSTRIAL INTENSIVO 5.

Con un coeficiente de edificabilidad de 1,3746168 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

INDUSTRIAL INTENSIVO 6.

Con un coeficiente de edificabilidad de 1,38773074 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Art. 66 SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación, en caso de industria intensiva, se alineará obligatoriamente a sus linderos, y en el caso de industria extensiva se establecen los siguientes retranqueos obligatorios:

- Separación a lindero frontal: ..... 5 m
- Separación a lindero trasero: ..... 5 m
- Separación a linderos laterales: ..... 5 m

No obstante lo anterior, mediante Estudio de Detalle de manzana completa, podrá situarse la edificación alineada a vial.

Art. 67 OCUPACIÓN. Será la resultante de aplicar los retranqueos y alineaciones obligatorias.

Art. 68. CONDICIONES DE LOS MINIPOLÍGONOS INDUSTRIALES.

Se admite la ejecución de minipolígonos industriales cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiéndose instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:

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



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

El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será el resultante de aplicar los retranqueos y alineaciones obligatorias, no superando en ningún caso el 60% de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.

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

Si se dispusiera viario interior, se habrán de aplicar las condiciones exigidas en el art. 51.2 de las presentes Ordenanzas.

La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento (100) cincuenta metros cuadrados, debiéndose organizar de forma modular para permitir la más fácil agregación.

Para la ejecución de un minipolígono será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle y la redacción de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior.

Art. 69 CONDICIONES PARA VIARIOS Y APARCAMIENTOS: El número mínimo de plazas de aparcamiento reservadas no anexas al viario, será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, destinado a aparcamiento de turismos, por extensión al uso industrial de lo previsto para el uso residencial, en el art 303 de las NN.UU. de la revisión-adaptación del PGOU de Alcalá De Guadaíra. Este nº de aparcamientos necesario será independiente del correspondiente a vehículos pesados relacionados con la actividad industrial.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,25 mts. x 4,50 mts.

## **ORDENANZA Nº 2: ZONA USO TERCIARIO.**

Art. 70 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN: Es la recogida con esta denominación en el plano de Zonificación, comprendiendo la manzana T-1.

Art. 71 TIPOLOGÍA: Libre. Se permite toda tipología de la edificación.

### **Sección Primera: Condiciones De Uso**

Art. 72 USO CARACTERÍSTICO: Será el de oficinas y comercios en todas sus categorías salvo las grandes superficies.



Art. 73 USOS COMPATIBLES: Se admiten los siguientes usos complementarios: Equipamientos y servicios públicos e Industrial ligado a actividad terciaria principal.

### **Sección Segunda: Condiciones De Edificación:**

Art. 74 PARCELA MÍNIMA Y LONGITUD MÍNIMA DE LINDERO FRONTAL: Se establece para este uso una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y un lindero frontal mínimo de 10 m..

Art. 75 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. Libre siempre que no queden medianeras al descubierto.

Art. 76 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 4 plantas y siempre con una altura total inferior a 20 mts de altura.

Previa justificación compositiva y/o funcional se permitirá la edificación de algunos cuerpos singulares de la edificación por encima de la altura máxima permitida, siempre que la suma de superficie de suelo ocupado por dichos elementos no sea superior al 10% del total de suelo edificado.

Art. 77 EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Se establece un coeficiente de edificabilidad de 2,092206 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> suelo para el uso oficina.

Art. 78 CONDICIONES PARA VIARIOS Y APARCAMIENTOS: El número mínimo de plazas de aparcamiento reservadas no anexas al viario, será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, destinado a aparcamiento de turismos, por extensión al uso industrial de lo previsto para el uso residencial, en el art 303 de las NN.UU. de la revisión-adaptación del PGOU de Alcalá De Guadaíra. Este nº de aparcamientos necesario será independiente del correspondiente a vehículos pesados relacionados con la actividad terciaria

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,25 mts. x 4,50 mts.

### **ORDENANZA Nº 3: ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL.**

Art. 79 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN: El Equipamiento sociocultural estará incluido dentro de las zonas reservadas para Servicio de interés público y social (SIPS), recogida con esta denominación en el plano de Zonificación, comprendiendo las manzanas SIPS-a y SIPS-b.

Parcela Reserva Socio-Cultural 5.037,85 m<sup>2</sup>

Art. 80 TIPOLOGÍA: Libre. A definir en el proyecto correspondiente.

### **Sección Primera: Condiciones De Uso**

Art. 81 USO CARACTERÍSTICO: El uso característico para este tipo de suelo será el de socio-cultural.



Art. 82. USOS COMPATIBLES: Podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera en el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

### **Sección Segunda: Condiciones De Edificación**

Art. 83 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 3 plantas y con un límite de 15 mts de altura total. Previa justificación compositiva y/o funcional se permitirá la edificación de algunos cueros singulares de la edificación por encima de la altura máxima permitida, siempre que la suma de superficie de suelo ocupado por dichos elementos no sea superior al 10% del total de suelo edificado.

Art. 84 EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Se establece una edificabilidad máxima 2 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de parcela.

Art. 85 CONDICIONES PARA VIARIOS Y APARCAMIENTOS: El número mínimo de plazas de aparcamiento reservadas no anexas al viario, será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, destinado a aparcamiento de turismos, por extensión al uso industrial de lo previsto para el uso residencial, en el art 303 de las NN.UU. de la revisión-adaptación del PGOU de Alcalá De Guadaíra.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,25 mts. x 4,50 mts.

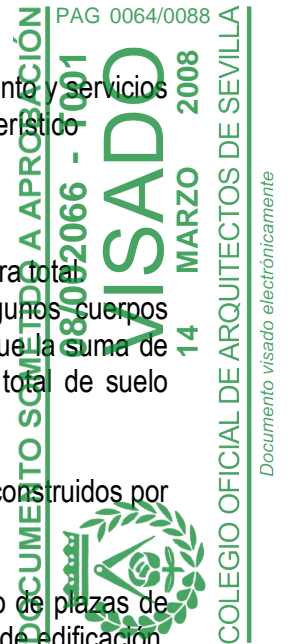
### **ORDENANZA Nº 4: ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y ÁREAS LIBRES."AL"**

Art. 86 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN: El Equipamiento deportivo estará incluido dentro de la zona reservada y recogida con esta denominación en el plano de Zonificación con tal denominación.

Parcela Reserva Deportiva 10.075,18 m<sup>2</sup>

Así mismo, las áreas libres tanto públicas como privadas ocupan las zonas denominadas.

MANZANA	SUPERFICIE
AREA LIBRE 1	4.265,35 m <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE 2	4.265,35 m <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE 3	3.186,54 m <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE 4	3.488,68 m <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE 5	12.100,61 m <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE 6	7.091,68 m <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE 7	14.133,66 m <sup>2</sup>
AREA LIBRE 8	1.251,41 m <sup>2</sup>
AREA LIBRE 9	1.000,00 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO	50.783,28 m <sup>2</sup>







### **Sección Primera: Condiciones De Uso**

Art. 87 USOS CARACTERÍSTICOS: En áreas libres se permite cualquier uso que implique actividad vinculada y usual en parques y jardines, según las Condiciones Generales de los usos en la edificación de estas Normas de Edificación. En parcela para equipamiento deportivo se admite cualquier uso que comprenda una actividad deportiva.

Art. 88 USOS COMPATIBLES: En zonas de Equipamiento Deportivo, se permite cualquier uso vinculado a actividad deportiva; campos de deporte de todo tipo, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, así como la implantación de otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera en el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

### **Sección Segunda: Condiciones De Edificación**

Art. 89 EDIFICABILIDAD MÁXIMA – Para las áreas destinadas a equipamiento deportivo se establece una edificabilidad máxima de 0,7 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de parcela.

Las zonas de espacios libres de dominio y uso público grafadas en el plano de zonificación, son destinadas a jardines sin aprovechamiento ni posibilidades de edificación alguna a no ser que se trate de mobiliario urbano, de algún elemento de infraestructura para el servicio del polígono y/o cualquier construcción al servicio de dichas áreas libres, con una ocupación máxima del 4% sobre la superficie total de la parcela.

Art. 90 CONDICIONES PARA VIARIOS Y APARCAMIENTOS: No son de exigencia para estos usos ninguna condición particular de aparcamiento.

### **Sección Tercera: Áreas Libres.**

Art. 91 CONDICIONES GENERALES: Las áreas libres privadas deberán contener una densa masa verde con árboles de gran porte, manteniendo las especies naturales y autóctonas existentes, de manera que su ordenación interior sea simple, ejecutada con pocos elementos y fundamentalmente basada en una trama de caminos o sendas peatonales que permitan el recorrido y paseo entre dicha masa arbórea. Por tanto, sólo se actuará con plantación arbórea y de vegetación en zonas despobladas de ésta y siempre intentando adaptarse a la topografía natural existente y utilizando especies naturales autóctonas con las mismas características que en zonas colindantes. Todo esto, a excepción de las zonas que se propongan con uso deportivo en áreas libres y las que se adscriban a zonas industriales.

Las instalaciones y demás normativa de las zonas deportivas públicas deberán atenerse a los prototipos y módulos propuestos por el Consejo Superior de Deportes.

**ORDENANZA Nº 5: ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.**

Art. 92 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN: El equipamiento comercial estará incluido dentro de las zonas reservadas para Equipamiento Comercial (EC), recogida con esta denominación en el plano de Zonificación, comprendiendo la manzana EC.

Parcela Reserva Comercial 5.850,75 m<sup>2</sup>

Art. 93 TIPOLOGÍA: Libre. A definir en el Planeamiento y/o proyecto correspondiente.

**Sección Primera: Condiciones De Uso**

Art. 94 USO CARACTERÍSTICO: Equipamiento comercial en todas sus categorías salvo grandes superficies.

Art. 95 USOS COMPATIBLES: Se permite la implantación de otros equipamientos y servicios públicos que no interfiera en el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

**Sección Segunda: Condiciones De Edificación**

Art. 96 PARCELA MÍNIMA: la parcela mínima para este uso será de 200 m<sup>2</sup>, y con un linderos frontal mínimo de 5 m.

Art. 97 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 2 plantas y con un límite de 10 mts de altura total. Previa justificación compositiva y/o funcional se permitirá la edificación de algunos cuerpos singulares de la edificación por encima de la altura máxima permitida, siempre que la suma de superficie de suelo ocupado por dichos elementos no sea superior al 10% del total de suelo edificado.

Art. 98 EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Se establece una edificabilidad máxima 2 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de parcela.

Art. 99 CONDICIONES PARA VIARIOS Y APARCAMIENTOS: En la ordenación específica de cada zona deberán estar contemplados tanto la circulación y accesos interiores como la situación del número mínimo de aparcamientos exigidos para la zona a desarrollar.

Alcalá de Guadaíra, marzo de 2008

El Arquitecto

El Promotor





2º TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U.  
SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U.  
ALCALÁ DE GUADAIRA - SEVILLA

SITUACIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN  
EXPEDIENTE ARQTO. P-0714  
PLANO Nº 11  
ESCALA 1:20.000  
FECHA MARZO 2008

PROYECTISTA

PROMOTOR

GESI-9 S.A.

CF. A-91495838

REPRESENTANTE

D. JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ

JESUS VAZQUEZ ORREGO  
Nº COLEGIADO COAS 4.179

NIF. 00364087 C

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 08/03/2008 T001  
**VISADO**  
 14 MARZO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente



2º TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U.  
 SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U.  
 ALCALÁ DE GUADAIRA - SEVILLA  
 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

PLANOS DE INFORMACIÓN	EXPEDIENTE ARQTO.	P-0714
	PLANO Nº	12
	ESCALA	1:15.000
	FECHA	MARZO 2008

PROYECTISTA

JESUS VAZQUEZ ORREGO  
 Nº COLEGIADO COAS 4.179

PROMOTOR

GESI-9 S.A.

REPRESENTANTE  
 D. JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
 NIF. 00364087 C

CF. A-91495838

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA SUP-19

DENOMINACIÓN	PIEDRA HINCADA	CLASE DE SUELO:	Urbanizable Programado Mediante PAU	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial			
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TOTAL	503.758,47	INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	Público
SIN SS.GG. (m <sup>2</sup> )	TOTAL	503.758,47	SISTEMA DE ACTUACION	Expropiación
SS.GG. INTERIORES (m <sup>2</sup> )		0,00		

OBJETIVOS

- Posibilitar la erradicación de las industrias molestas actualmente existentes en el casco urbano de la ciudad;
- Dar cobertura a las nuevas necesidades de los empresarios locales, mediante la creación de viveros de empresas y
- En general, ofrecer un precio atractivo de suelo industrial urbanizado, con la infraestructura, dotaciones y servicios necesarios.

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS)

	VIVIENDA EN REGIMEN PROTEGIDO		VIVIENDA EN REGIMEN LIBRE		INDUSTRIA		TERCIARIO	TOTAL
	COLECTIVA	UNIFAM.	COLECTIVA	UNIFAM.	INTENSIVA	EXTENSIVA		
MAXIMA	---	---	---	---	250.000	250.000	25.000	302.255,08
VALOR DE CALCULO	0	0	0	0	151.559,46	150.695,62	0	302.255,08
MINIMA	---	---	---	---	80.000	80.000	0	160.000,00
COEF. DE PONDERACION	---	---	---	---	1,00	0,82	1,00	

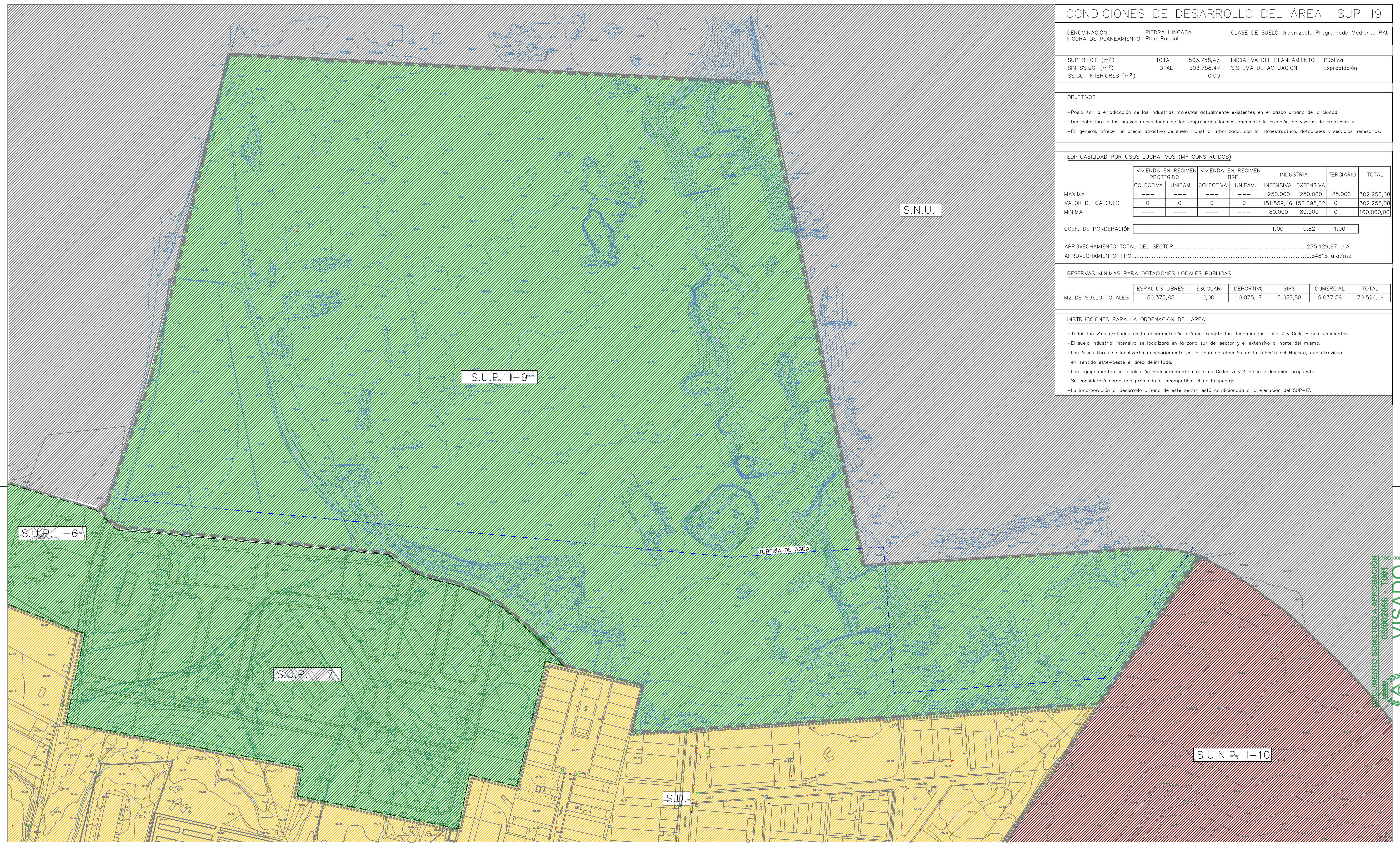
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR.....275.129,87 U.A.  
 APROVECHAMIENTO TIPO.....0,54615 u.a/m2

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS.

M2 DE SUELO TOTALES	ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	SIPS	COMERCIAL	TOTAL
	50.375,85	0,00	10.075,17	5.037,58	5.037,58	70.526,19

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA.

- Todas las vías graficadas en la documentación gráfica excepto las denominadas Calle 7 y Calle 8 son vinculantes.
- El suelo industrial intensivo se localizará en la zona sur del sector y el extensivo al norte del mismo.
- Las áreas libres se localizarán necesariamente en la zona de afección de la tubería del Huesna, que atraviesa en sentido este-oeste el área delimitada.
- Los equipamientos se localizarán necesariamente entre las Calles 3 y 4 de la ordenación propuesta.
- Se considerará como uso prohibido o incompatible el de hospedaje
- La incorporación al desarrollo urbano de este sector está condicionada a la ejecución del SUP-17.



-----	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	SUELO URBANO
- - - - -	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightcoral; border:1px solid black;"></span>	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP
- - - - -	DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey; border:1px solid black;"></span>	SUELO NO URBANIZABLE
_____	DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span>	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

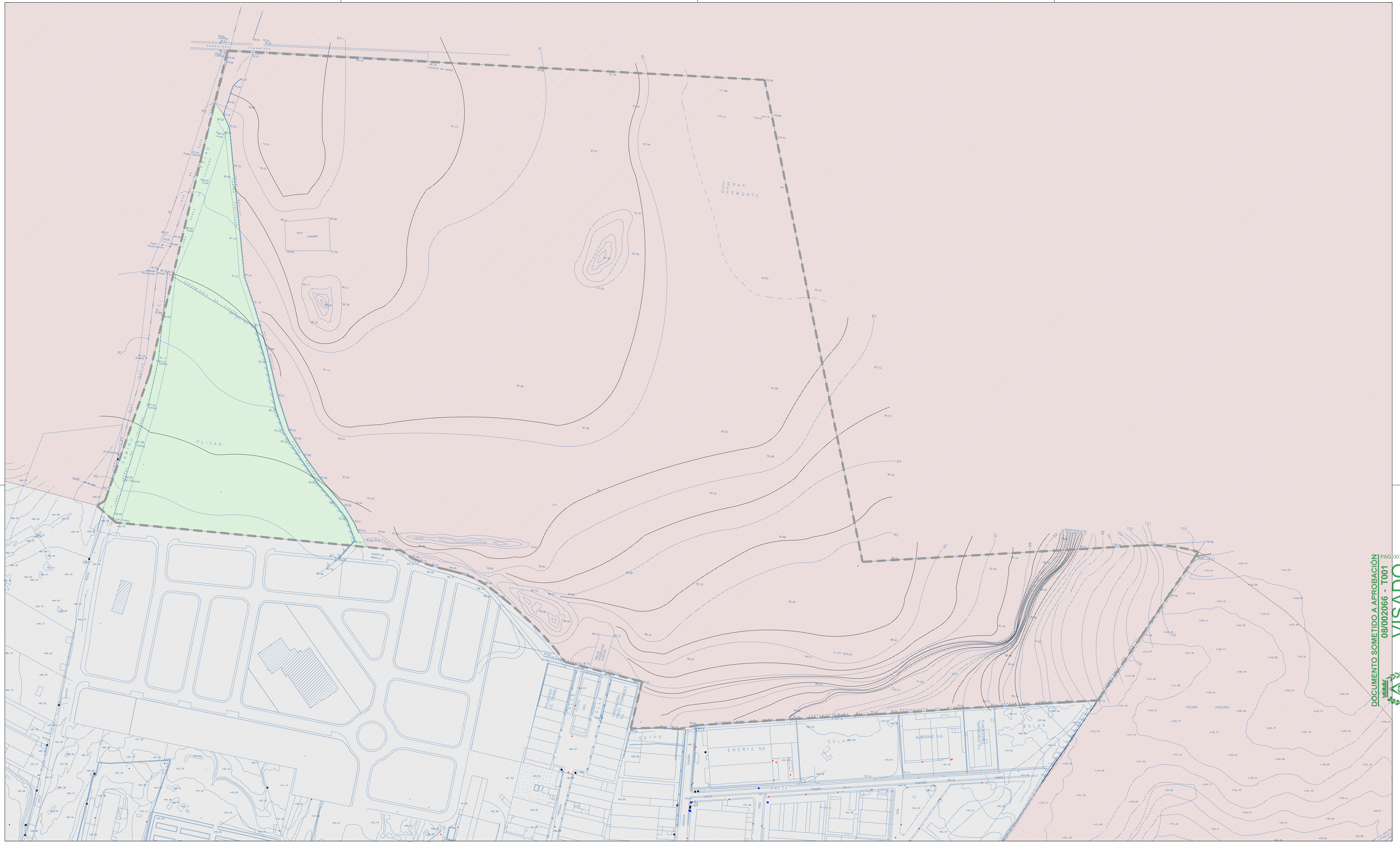
2º TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U. SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U. ALCALÁ DE GUADAÍRA - SEVILLA  
 PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE  
 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PLANOS DE INFORMACIÓN  
 EXPEDIENTE ARQTO. P-0714  
 PLANO Nº i3  
 ESCALA 1:2.000  
 FECHA MARZO 2008

PROYECTISTA  PROMOTOR GESI-9 S.A. C.F. A-91495838  
 REPRESENTANTE D.JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ NIF. 00364087 C




DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 08/00/2066 - T001  
**VISADO**  
 14 MARZO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente



**2º TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U.  
 SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U.  
 ALCALÁ DE GUADAÍRA - SEVILLA  
 TOPOGRAFÍA Y USOS ACTUALES DEL SUELO

PLANOS DE INFORMACIÓN  
 EXPEDIENTE ARQTO. P-0714  
 PLANO Nº i4  
 ESCALA 1:2.000  
 FECHA MARZO 2008

-  EXPLOTACION OLIVARERA
-  EXPLOTACION CEMENTERA
-  SUELO INDUSTRIAL

PROYECTISTA



JESUS VAZQUEZ ORREGO  
 Nº COLEGIADO COAS 4.179

PROMOTOR

GESI-9 S.A.

REPRESENTANTE

D.JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
 NIF. 00364087 C

CF. A-91495838



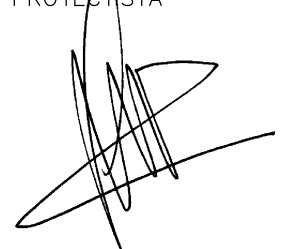
CONDUCCION POR A-92. E. 1:1.000

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN PAG 0071/0088  
 08/002066 - T001  
**VISADO**  
 14 MARZO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

2º TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U.  
 SUNP-19 "PIEDRA HINGADA" DEL P.G.O.U.  
 ALCALÁ DE GUADAÍRA - SEVILLA

PLANOS DE INFORMACIÓN	EXPEDIENTE ARQT. P-0714
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	PLANO Nº 15
RED DE ABASTECIMIENTO Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	ESCALA 1:3.000
	FECHA MARZO 2008

PROYECTISTA	PROMOTOR
	GESI-9 S.A.
JESUS VAZQUEZ ORREGO	CF. A-91495838
Nº COLEGIADO COAS 4.179	REPRESENTANTE
	D. JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ
	NIF. 00364087 C



○ POZO EXISTENTE  
 - - - RED EXISTENTE

2º TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U.  
 SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U.  
 ALCALÁ DE GUDAIRA - SEVILLA  
 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES  
 RED DE ALCANTARILLADO

PLANOS DE INFORMACIÓN  
 EXPEDIENTE ARQTO. P-0714  
 PLANO Nº i6  
 ESCALA 1:2.000  
 FECHA MARZO 2008

PROYECTISTA

PROMOTOR

GESI-9 S.A.

CF. A-91495838

REPRESENTANTE

JESUS VAZQUEZ ORREGO  
 N° COLEGIADO COAS 4.179

D.JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
 NIF. 00364087 C





C.T. EXISTENTE  
 ——— RED AÉREA EXISTENTE ALTA TENSION  
 ⊗ POSTE

2º TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U.  
 SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U.  
 ALCALÁ DE GUDAIRA - SEVILLA  
 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES  
 REDES DE MEDIA Y BAJA TENSION

PLANOS DE INFORMACIÓN  
 EXPEDIENTE ARQTO. P-0714  
 PLANO Nº 17  
 ESCALA 1:2.000  
 FECHA MARZO 2008

PROYECTISTA

PROMOTOR

GESI-9 S.A.

CF. A-91495838

REPRESENTANTE

JESUS VAZQUEZ ORREGO  
 Nº COLEGIADO COAS 4.179

D.JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
 NIF. 00364087 C



2º TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U.  
 SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U.  
 ALCALÁ DE GUADAÍRA - SEVILLA  
 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES  
 RED DE TELECOMUNICACIONES

PLANOS DE INFORMACIÓN  
 EXPEDIENTE ARQTO. P-0714  
 PLANO Nº 18  
 ESCALA 1:2.000  
 FECHA MARZO 2008

PROYECTISTA

PROMOTOR

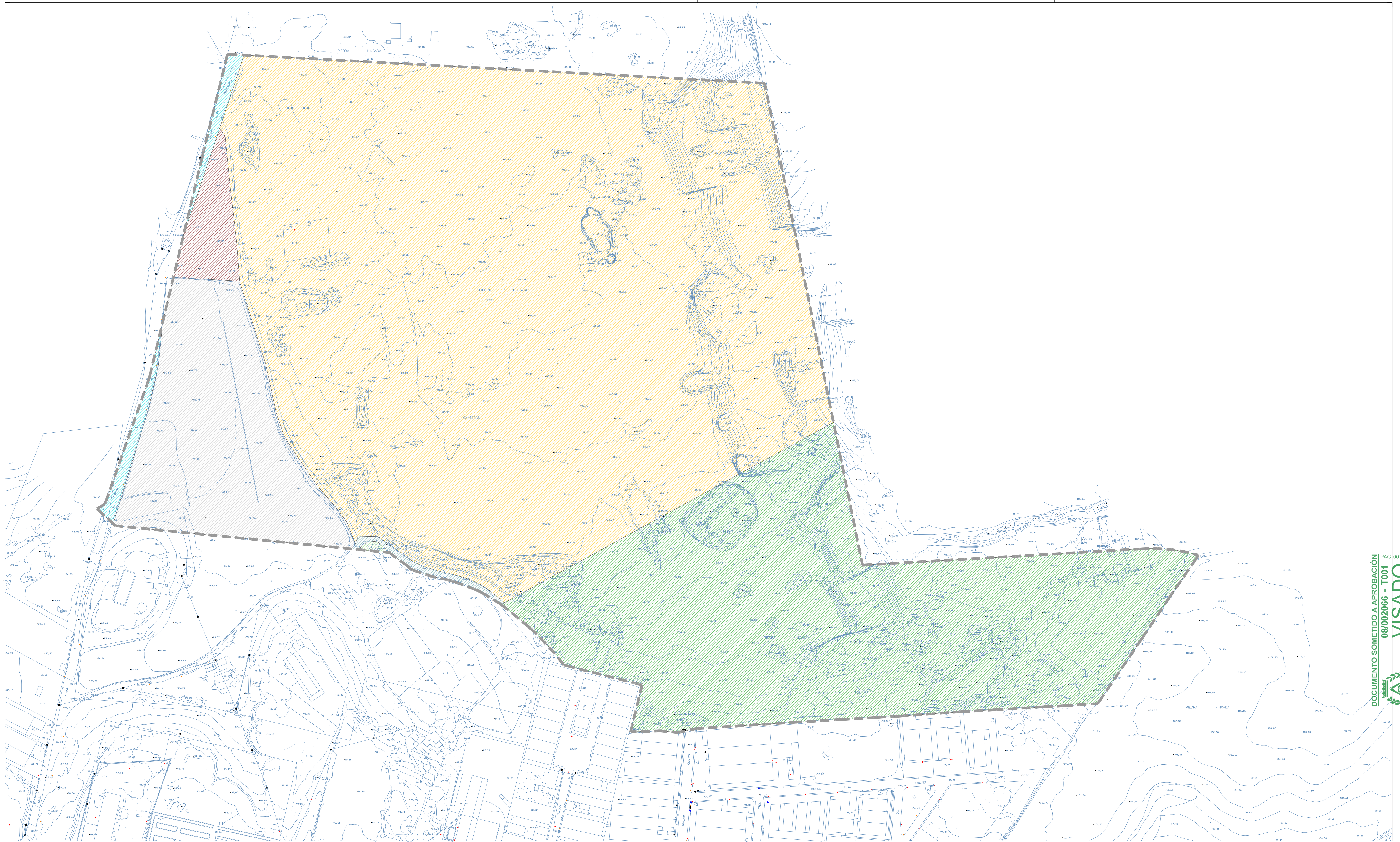
GESI-9 S.A.

CF. A-91495838

REPRESENTANTE

JESUS VAZQUEZ ORREGO  
 Nº COLEGIADO COAS 4.179

D.JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
 NIF. 00364087 C



FINCA	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE APORTADA	PROPIETARIO
	8.780	500.000 m <sup>2</sup>	137.117,11 m <sup>2</sup>	AYTO. ALCALÁ DE GUADAÍRA
	13.507	3.021.212,59 m <sup>2</sup>	309.494,75 m <sup>2</sup>	AYTO. ALCALÁ DE GUADAÍRA
	9.032	6.668 m <sup>2</sup>	6.929,29 m <sup>2</sup>	MARÍA SANDRA JIMÉNEZ JIMÉNEZ
	112	75.250 m <sup>2</sup>	44.429,64 m <sup>2</sup>	FRANCISCO GUTIÉRREZ PALLARÉS Y M <sup>a</sup> TERESA RODRIGUEZ SANABRIA
	8.949	38.338 m <sup>2</sup>	244,79 m <sup>2</sup>	JOSÉ GARCÍA GUILLÉN
	NO TIENE	DESCONOCIDA	1.327,06 m <sup>2</sup>	DIPUTACIÓN DE SEVILLA (CAÑADA DEL CHUCHAL)
	NO TIENE	DESCONOCIDA	4.215,83 m <sup>2</sup>	DIPUTACIÓN DE SEVILLA (CAMINO DE MATATOROS)
			503.758,47 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE DELIMITADA

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U.  
SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U.  
ALCALÁ DE GUADAÍRA - SEVILLA  
DELIMITACIÓN - SUPERFICIE - PROPIEDADES

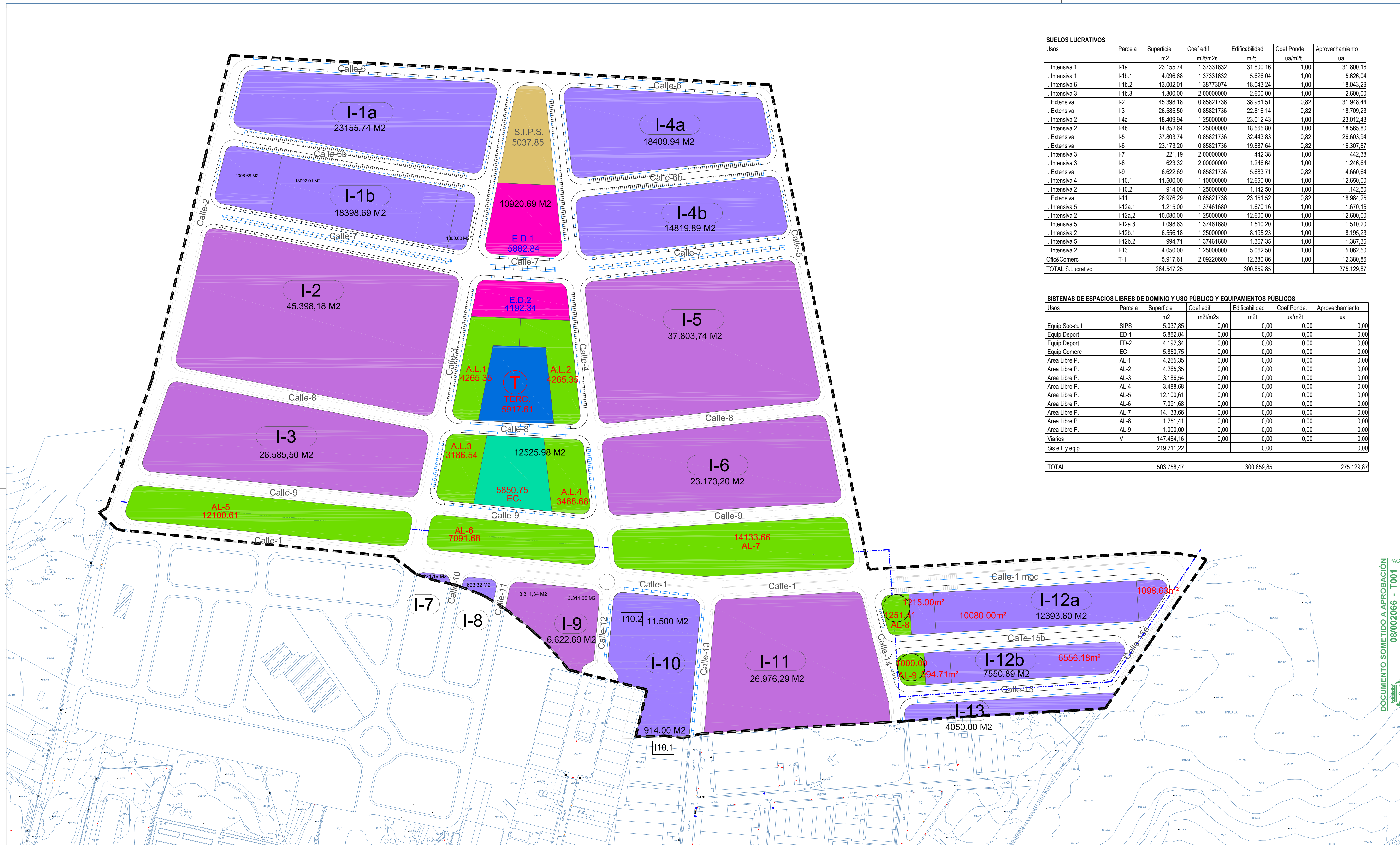
PLANOS DE INFORMACIÓN  
EXPEDIENTE ARQTO. P-0714  
PLANO N° 19  
ESCALA 1:2.000  
FECHA MARZO 2008

PROYECTISTA

PROMOTOR  
GESI-9 S.A.

JESUS WAZQUEZ ORREGO  
N° COLEGIADO COAS 4.179

CF. A-91495838  
REPRESENTANTE  
D.JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
NIF. 00364087 C



SUELOS LUCRATIVOS						
Usos	Parcela	Superficie m2	Coef edif m2/m2s	Edificabilidad m2t	Coef Ponde. ua/m2t	Aprovechamiento ua
I. Intensiva 1	I-1a	23.155,74	1,37331632	31.800,16	1,00	31.800,16
I. Intensiva 1	I-1b.1	4.096,68	1,37331632	5.626,04	1,00	5.626,04
I. Intensiva 6	I-1b.2	13.002,01	1,38773074	18.043,24	1,00	18.043,24
I. Intensiva 3	I-1b.3	1.300,00	2,00000000	2.600,00	1,00	2.600,00
I. Extensiva	I-2	45.398,18	0,85821736	38.961,51	0,82	31.948,44
I. Extensiva	I-3	26.585,50	0,85821736	22.816,14	0,82	18.709,23
I. Intensiva 2	I-4a	18.409,94	1,25000000	23.012,43	1,00	23.012,43
I. Intensiva 2	I-4b	14.852,64	1,25000000	18.565,80	1,00	18.565,80
I. Extensiva	I-5	37.803,74	0,85821736	32.443,83	0,82	26.603,94
I. Extensiva	I-6	23.173,20	0,85821736	19.887,64	0,82	16.307,87
I. Intensiva 3	I-7	221,19	2,00000000	442,38	1,00	442,38
I. Intensiva 3	I-8	623,32	2,00000000	1.246,64	1,00	1.246,64
I. Extensiva	I-9	6.622,69	0,85821736	5.683,71	0,82	4.660,64
I. Intensiva 4	I-10.1	11.500,00	1,10000000	12.650,00	1,00	12.650,00
I. Intensiva 2	I-10.2	914,00	1,25000000	1.142,50	1,00	1.142,50
I. Extensiva	I-11	26.976,29	0,85821736	23.151,52	0,82	18.984,25
I. Intensiva 5	I-12a.1	1.215,00	1,37461680	1.670,16	1,00	1.670,16
I. Intensiva 2	I-12a.2	10.080,00	1,25000000	12.600,00	1,00	12.600,00
I. Intensiva 5	I-12a.3	1.098,63	1,37461680	1.510,20	1,00	1.510,20
I. Intensiva 2	I-12b.1	6.556,18	1,25000000	8.195,23	1,00	8.195,23
I. Intensiva 5	I-12b.2	994,71	1,37461680	1.367,35	1,00	1.367,35
I. Intensiva 2	I-13	4.050,00	1,25000000	5.062,50	1,00	5.062,50
Ofic&Comerc	T-1	5.917,61	2,09220600	12.380,86	1,00	12.380,86
TOTAL S.Lucrativo		284.547,25		300.859,85		275.129,87


SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS						
Usos	Parcela	Superficie m2	Coef edif m2/m2s	Edificabilidad m2t	Coef Ponde. ua/m2t	Aprovechamiento ua
Equip Soc-cult	SIPS	5.037,85	0,00	0,00	0,00	0,00
Equip Deport	ED-1	5.882,84	0,00	0,00	0,00	0,00
Equip Deport	ED-2	4.192,34	0,00	0,00	0,00	0,00
Equip Comerc	EC	5.850,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Area Libre P.	AL-1	4.265,35	0,00	0,00	0,00	0,00
Area Libre P.	AL-2	4.265,35	0,00	0,00	0,00	0,00
Area Libre P.	AL-3	3.186,54	0,00	0,00	0,00	0,00
Area Libre P.	AL-4	3.488,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Area Libre P.	AL-5	12.100,61	0,00	0,00	0,00	0,00
Area Libre P.	AL-6	7.091,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Area Libre P.	AL-7	14.133,66	0,00	0,00	0,00	0,00
Area Libre P.	AL-8	1.251,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Area Libre P.	AL-9	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vianos	V	147.464,16	0,00	0,00	0,00	0,00
Sis e.l. y eqip		219.211,22		0,00		0,00
TOTAL		503.758,47		300.859,85		275.129,87

- INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDUSTRIA INTENSIVA
- OFICINA
- S.E.L.D.U.P.
- SIPS
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

**2º TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U. SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U. ALCALÁ DE GUADAÍRA - SEVILLA  
 ORDENACIÓN, CALIFICACIÓN Y ORDENANZAS

PLANOS DE ORDENACIÓN  
 EXPEDIENTE ARQTO. P-0714  
 PLANO Nº 01  
 ESCALA 1:2.000  
 FECHA MARZO 2008

PROYECTISTA:   
 REPRESENTANTE: D. JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
 PROMOTOR: GESI-9 S.A.  
 CF. A-91495838  
 NIF. 00364087 C



**LEYENDA**

--- DELIMITACION ESTUDIO DE DETALLE

■ SUELO SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO PRIVADO.

■ SUELO DE RESERVA DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.

ED-2	45.398,12 M2
ED-3	26.585,50 M2
ED-5	37.803,73 M2
ED-6	23.173,20 M2
ED-7	26.976,28 M2

**SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS**

Usos	Parcela	Superficie m2	Superficie m2
Equip Soc-cult	SIP5	5.037,85	5.037,85
Equip Deport	ED-1	5.862,24	10.075,18
Equip Deport	ED-2	2.192,34	
Equip Comerc	EC	5.850,73	5.850,73
Area Libre P.	AL-1	4.265,35	
Area Libre P.	AL-2	4.265,35	
Area Libre P.	AL-3	3.186,54	
Area Libre P.	AL-4	3.468,08	
Area Libre P.	AL-5	12.100,61	50.783,28
Area Libre P.	AL-6	7.091,68	
Area Libre P.	AL-7	14.163,68	
Area Libre P.	AL-8	1.251,41	
Area Libre P.	AL-9	1.000,00	
Totales		147.464,74	147.464,74
Sis e.l. y equip		219.211,22	219.211,22

**SUELOS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION TITULARIDAD PRIVADA**

Usos	Parcela	Superficie m2	Edificabilidad m2	Aprovechamiento u.s.
Urbensia 1	I-1a	23.155,74	31.800,16	31.800,16
Urbensia 1	I-1b.1	4.056,68	5.026,04	5.026,04
Urbensia 2	I-1b.2	10.614,31	13.267,89	13.267,89
Urbensia 3	I-1b.3	3.687,70	7.375,40	7.375,40
Urbensia 12	I-2	45.398,12	38.961,51	31.946,46
Urbensia 13	I-3	26.585,50	22.816,14	18.700,23
Urbensia 2	I-4a	18.409,94	23.012,43	23.012,43
Urbensia 2	I-4b	14.852,94	18.566,80	18.566,80
Urbensia 15	I-5	37.803,74	32.443,83	26.033,94
Urbensia 16	I-6	23.173,20	19.887,84	16.307,87
Urbensia 3	I-7	221,19	442,38	442,38
Urbensia 3	I-8	623,32	1.246,64	1.246,64
Urbensia 19	I-9	6.622,69	8.083,77	4.000,04
Urbensia 4	I-10.1	11.500,00	12.650,00	12.650,00
Urbensia 2	I-10.2	914,00	1.142,50	1.142,50
Urbensia 11	I-11	29.976,29	23.151,52	18.964,25
Urbensia 5	I-12a.1	1.215,00	1.670,16	1.670,16
Urbensia 2	I-12a.2	10.080,00	12.600,00	12.600,00
Urbensia 5	I-12b.3	1.068,63	1.510,29	1.510,29
Urbensia 2	I-12b.1	6.556,18	8.195,23	8.195,23
Urbensia 5	I-12b.2	994,71	1.367,35	1.367,35
Urbensia 2	I-13	4.050,00	5.062,50	5.062,50
Ofic&Comerc	I-1	5.917,61	12.380,86	12.380,86
TOTAL S. Lucrativo		284.547,25	300.859,85	275.129,87

**SISTEMA DE ACTUACION POR COMPENSACION**

Superficie Ambio Actuación	503.758,47 m2
APROVECHAMIENTO	0,54616 u.s./m2
EDIFICABILIDAD MAXIMA	302.255,08 m2
APROVECHAMIENTO MAXIMO	275.129,87 u.s.
EDIFICABILIDAD REAL	300.859,85 m2
APROVECHAMIENTO REAL	275.129,87 u.s.

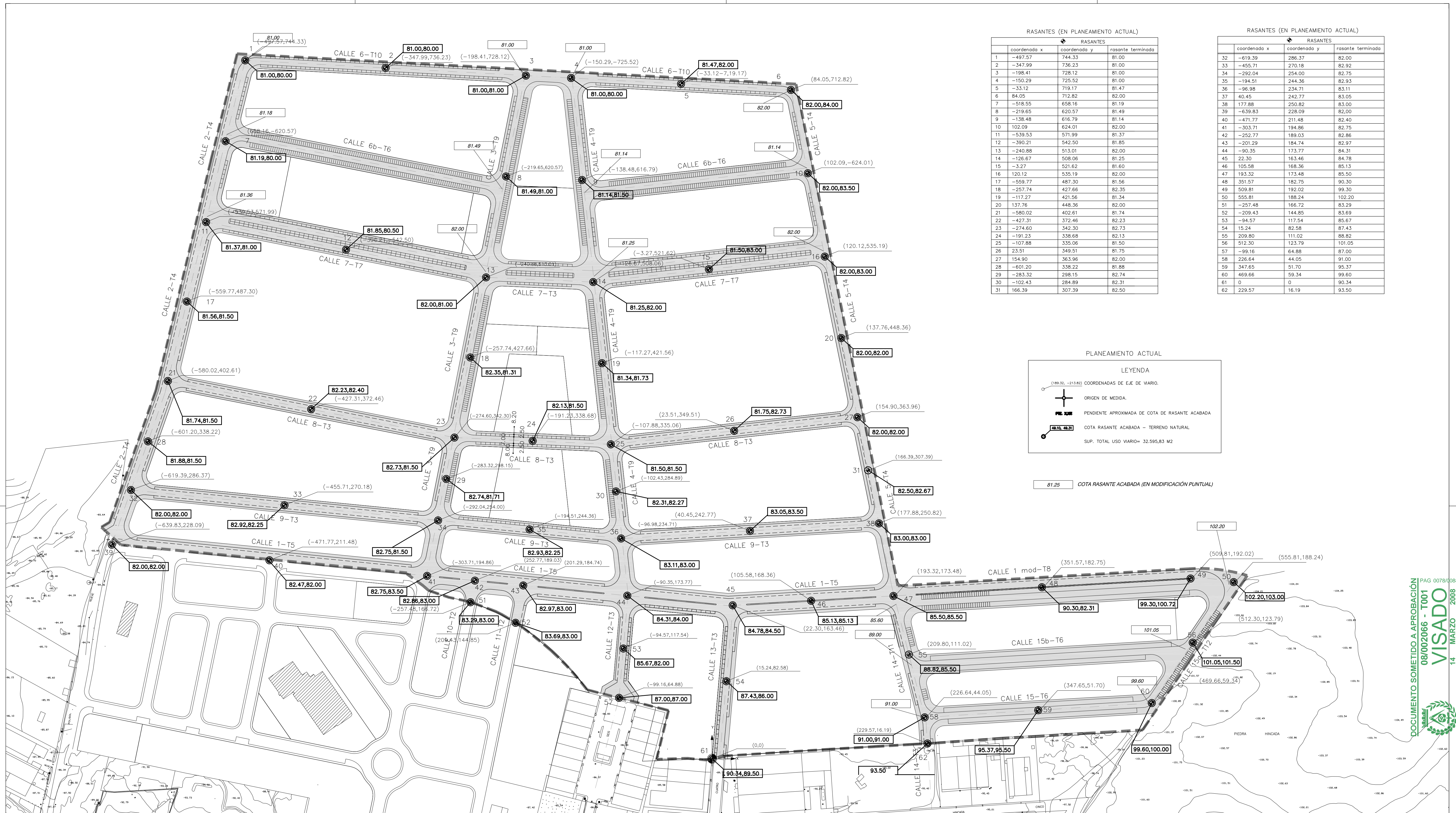
**2º TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U. SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U. ALCALÁ DE GUADAÍRA - SEVILLA

GESTIÓN Y TITULARIDAD

PLANOS DE ORDENACIÓN EXPEDIENTE ARQTO. P-0714 PLANO Nº 02 ESCALA 1:2.000 FECHA MARZO 2008

PROYECTISTA: PROMOTOR: GESI-9 S.A. CF. A-91495838 REPRESENTANTE: D. JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ NIF. 00364087 C



RASANTES (EN PLANEAMIENTO ACTUAL)

	coordenada x	coordenada y	rasante terminada
1	-497.57	744.33	81.00
2	-347.99	736.23	81.00
3	-198.41	728.12	81.00
4	-150.29	725.52	81.00
5	-33.12	719.17	81.47
6	84.05	712.82	82.00
7	-518.55	658.16	81.19
8	-219.65	620.57	81.49
9	-138.48	618.79	81.14
10	102.09	624.01	82.00
11	-539.53	571.99	81.37
12	-390.21	542.50	81.85
13	-240.88	513.01	82.00
14	-126.67	508.06	81.25
15	-3.27	521.62	81.60
16	120.12	535.19	82.00
17	-559.77	487.30	81.56
18	-257.74	427.66	82.35
19	-117.27	421.56	81.34
20	137.76	448.36	82.00
21	-580.02	402.61	81.74
22	-427.31	372.46	82.23
23	-274.60	342.30	82.73
24	-191.23	338.68	82.13
25	-107.88	335.06	81.50
26	23.51	349.51	81.75
27	154.90	363.96	82.00
28	601.20	338.22	81.88
29	283.32	298.15	82.74
30	-102.43	284.89	82.31
31	166.39	307.39	82.50

RASANTES (EN PLANEAMIENTO ACTUAL)

	coordenada x	coordenada y	rasante terminada
32	-619.39	286.37	82.00
33	-455.71	270.18	82.92
34	-292.04	254.00	82.75
35	-194.51	244.36	82.93
36	-96.98	234.71	83.11
37	40.45	242.77	83.05
38	177.88	250.82	83.00
39	639.83	228.09	82.00
40	471.77	211.48	82.40
41	303.71	194.86	82.75
42	252.77	189.03	82.86
43	201.29	184.74	82.97
44	90.35	173.77	84.31
45	22.30	163.46	84.78
46	105.58	168.36	85.13
47	193.32	173.48	85.50
48	351.57	182.75	90.30
49	509.81	192.02	99.30
50	555.81	188.24	102.20
51	257.48	166.72	83.29
52	209.43	144.85	83.69
53	94.57	117.54	85.67
54	15.24	82.58	87.43
55	209.80	111.02	88.82
56	512.30	123.79	101.05
57	99.16	64.88	87.00
58	226.64	44.05	91.00
59	347.65	51.70	95.37
60	469.66	59.34	99.60
61	0	0	90.34
62	229.57	16.19	93.50

PLANEAMIENTO ACTUAL

LEYENDA

- (189.33, -213.82) COORDENADAS DE EJE DE VIARIO.
- ORIGEN DE MEDIDA.
- PENDIENTE APROXIMADA DE COTA DE RASANTE ACABADA
- COTA RASANTE ACABADA - TERRENO NATURAL
- SUP. TOTAL USO VIARIO= 32.595,83 M2

81.25 COTA RASANTE ACABADA (EN MODIFICACIÓN PUNTUAL)

VÍA TIPO 1: ACERADO 3,00, APARCAMIENTOS 2,50, CALZADA 13,00, ACERADO 0,50

VÍA TIPO 2: ACERADO 2,00, CALZADA 10,00, ACERADO 2,00

VÍA TIPO 3: ACERADO 2,00, APARCAMIENTOS 2,50, CALZADA 7,00, APARCAMIENTOS 2,50, ACERADO 2,00

VÍA TIPO 4: ACERADO 2,50, APARCAMIENTOS 2,50, CALZADA 20,00

VÍA TIPO 5: ACERADO 3,00, APARCAMIENTOS 2,50, CALZADA 7,00, MEDIANA 1,00, CALZADA 26,00, APARCAMIENTOS 2,50, ACERADO 3,00

VÍA TIPO 6: ACERADO 2,00, APARCAMIENTO 5,00, CALZADA 7,00, APARCAMIENTO 5,00, ACERADO 2,00

VÍA TIPO 7: ACERADO 2,00, APARCAMIENTO 2,50, CALZADA 7,00, APARCAMIENTO 5,00, CALZADA 28,00, APARCAMIENTO 2,50, ACERADO 2,00

VÍA TIPO 8: ACERADO 2,00, APARCAMIENTO 5,00, CALZADA 6,75, APARCAMIENTO 5,00, CALZADA 19,25, APARCAMIENTO 5,00

VÍA TIPO 9 (simétrica en calle 4): ACERADO 2,50, APARCAMIENTO 2,50, CALZADA 7,00, APARCAMIENTO 5,00, ACERADO 3,00

VÍA TIPO 10: ACERADO 2,00, APARCAMIENTO 2,50, CALZADA 7,00, APARCAMIENTO 2,50

VÍA TIPO 11: ACERADO 2,00, APARCAMIENTO 2,50, CALZADA 7,00, APARCAMIENTO 5,00, ACERADO 2,00

VÍA TIPO 12: ACERADO 2,00, CALZADA 7,00, APARCAMIENTO 5,00

E. 1:100

2º TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U. SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U. ALCALÁ DE GUADEIRA - SEVILLA

RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

EXPEDIENTE ARQTO. P-0714

PLANO Nº 03

ESCALA 1:2.000

FECHA MARZO 2008

PROYECTISTA: JESUS VAZQUEZ ORREGO

PROMOTOR: GESI-9 S.A.

REPRESENTANTE: D. JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ

Nº COLEGIADO COAS 4.179

C.F. A- 91495838

NIF. 00364087 C

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0078/0088

08/002066 - T001

VISADO

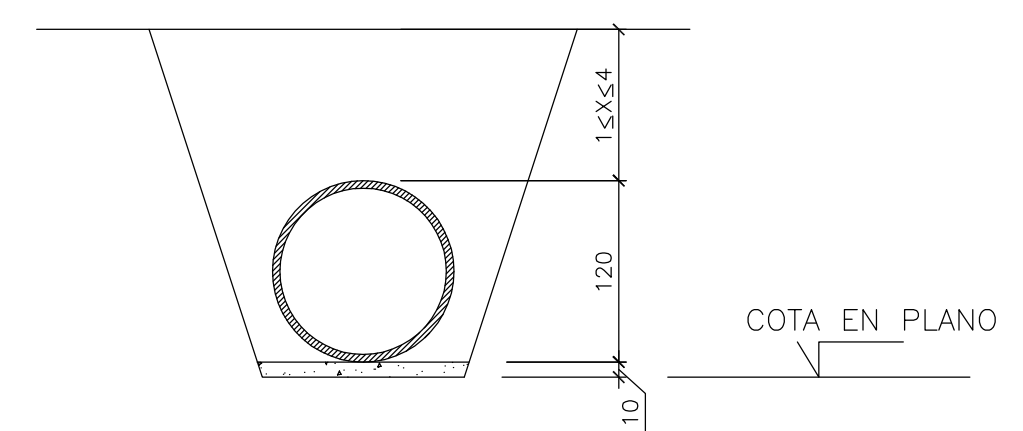
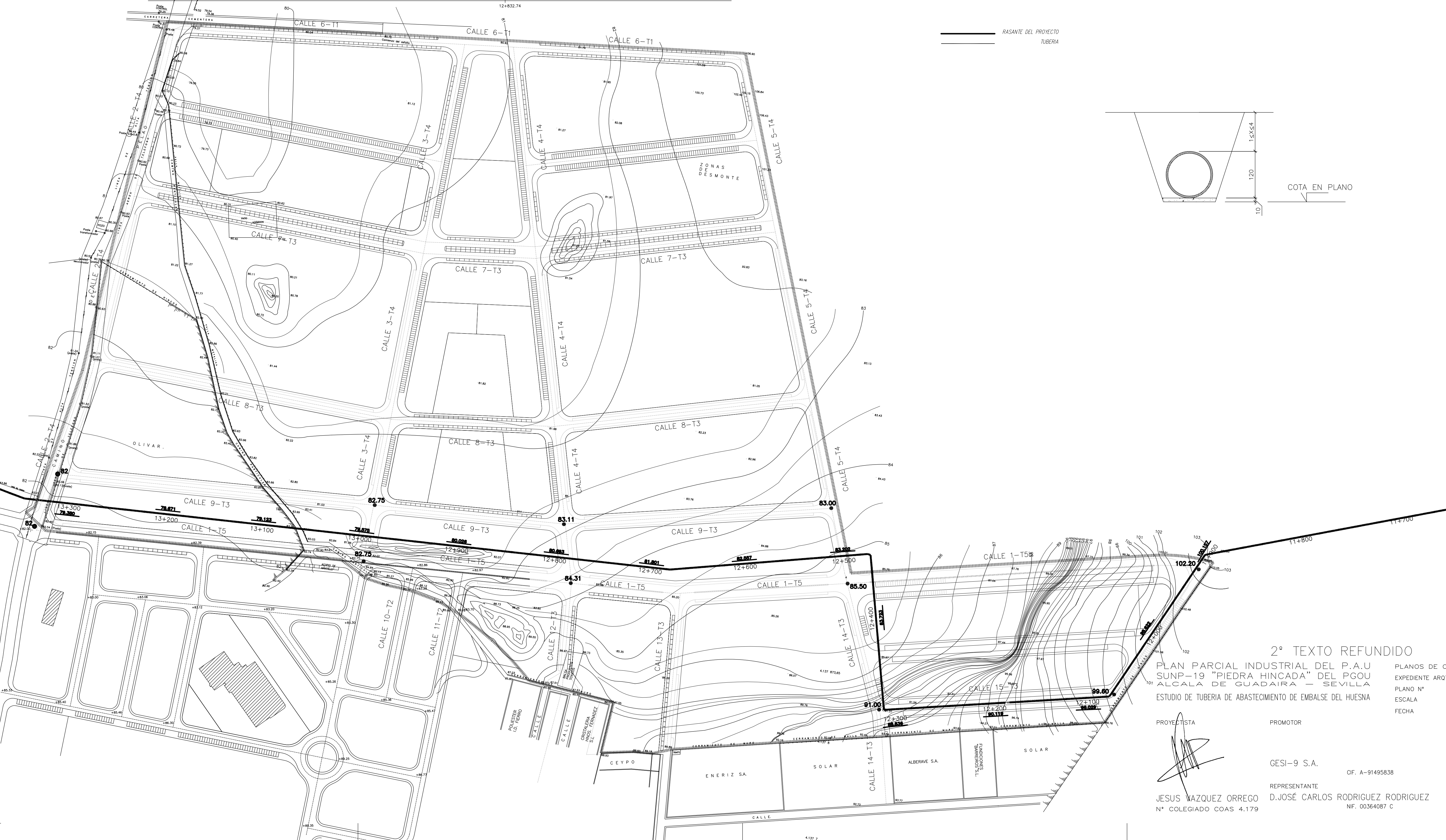
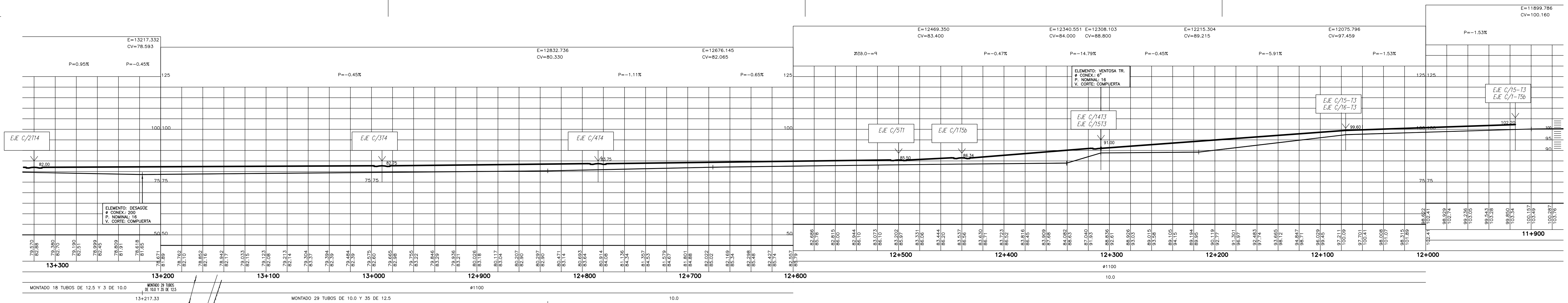
14 MARZO 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA







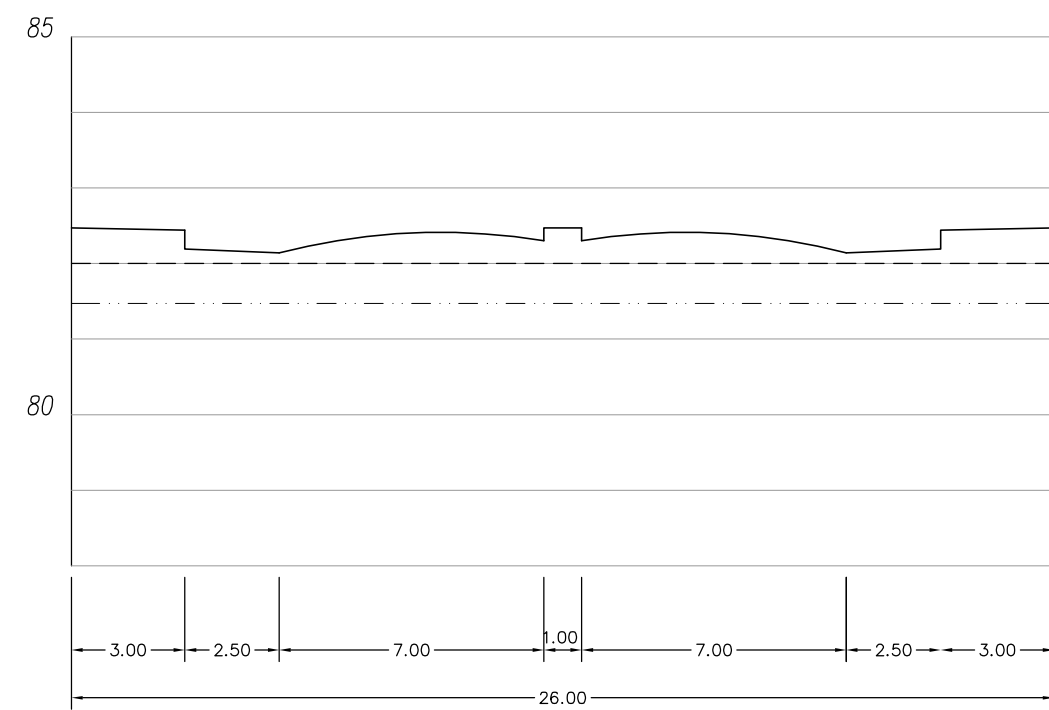


2º TEXTO REFUNDIDO  
 PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U. SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL PGOU ALCALA DE GUADAIRA - SEVILLA  
 ESTUDIO DE TUBERIA DE ABASTECIMIENTO DE EMBALSE DEL HUESNA

PROYECTISTA: JESUS VAZQUEZ ORREGO  
 PROMOTOR: GESI-9 S.A.  
 REPRESENTANTE: D. JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ

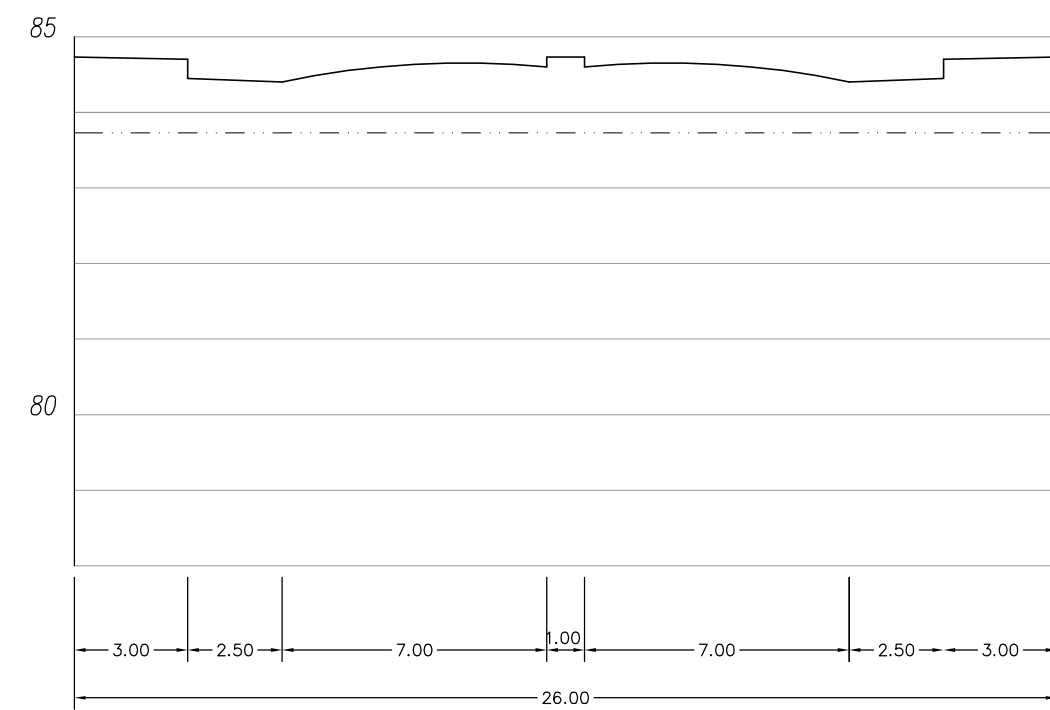
PLANOS DE ORDENACION  
 EXPEDIENTE ARTO. P-0714  
 PLANO Nº 05\_2  
 ESCALA 1/2000  
 FECHA MARZO 2008

CF. A-91495838  
 NIF. 00364087 C



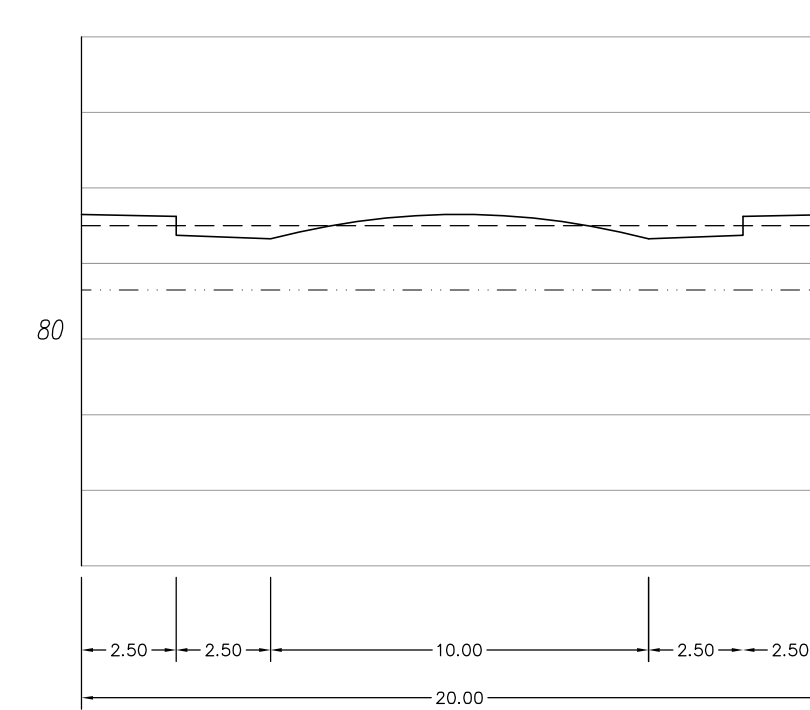
Rasante terminada	82.47	82.47	82.47
Terreno	82.00	82.00	82.00
Rasante excavación	81.47	81.47	81.47
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.53	0.53	0.53
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE 1-15)



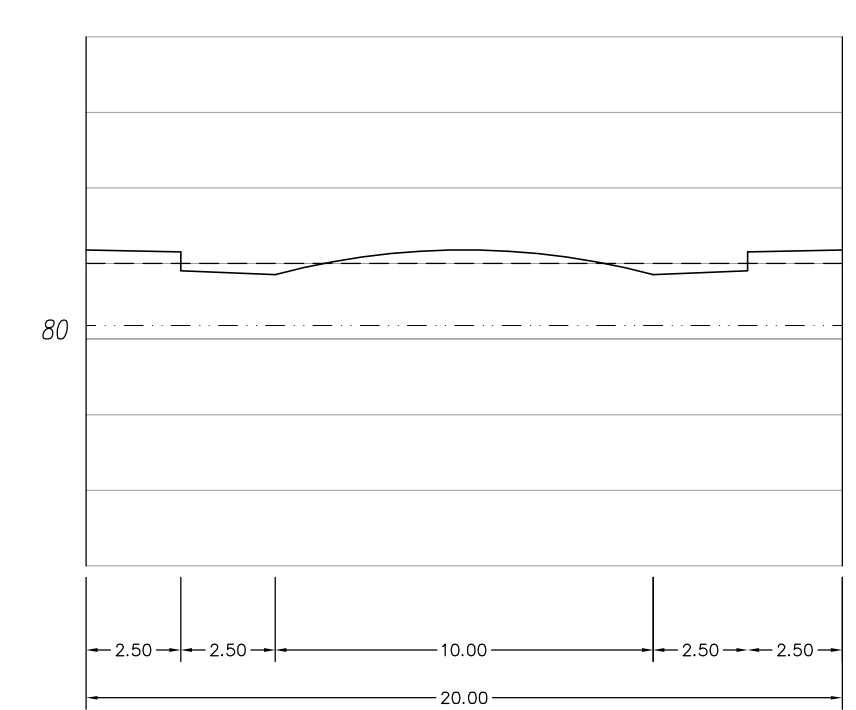
Rasante terminada	84.73	84.73	84.73
Terreno	84.00	84.00	84.00
Rasante excavación	83.73	83.73	83.73
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.27	0.27	0.27
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.2 (CALLE 1-15)



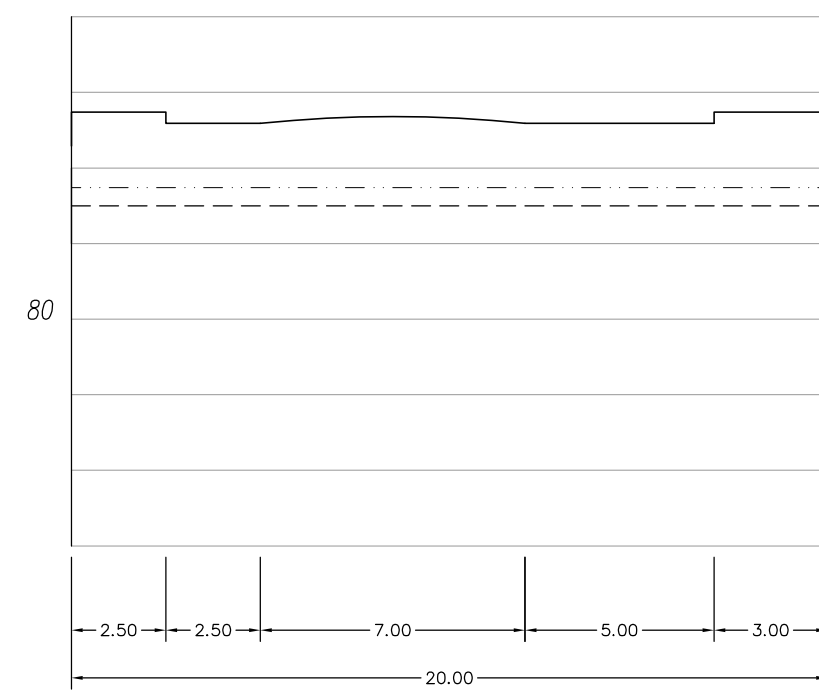
Rasante terminada	81.65	81.65	81.65
Terreno	81.50	81.50	81.50
Rasante excavación	80.65	80.65	80.65
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.85	0.85	0.85
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE 2-14)



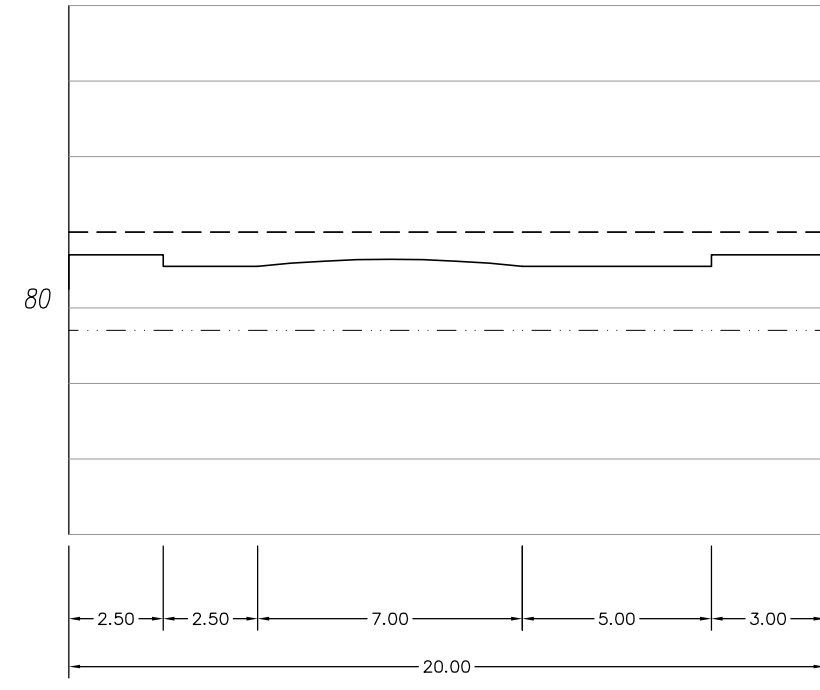
Rasante terminada	81.18	81.18	81.18
Terreno	80.00	80.00	80.00
Rasante excavación	80.18	80.18	80.18
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	-	-	-
Terraplen	0.18	0.18	0.18

PERFIL TRANSVERSAL S.T.2 (CALLE 2-14)



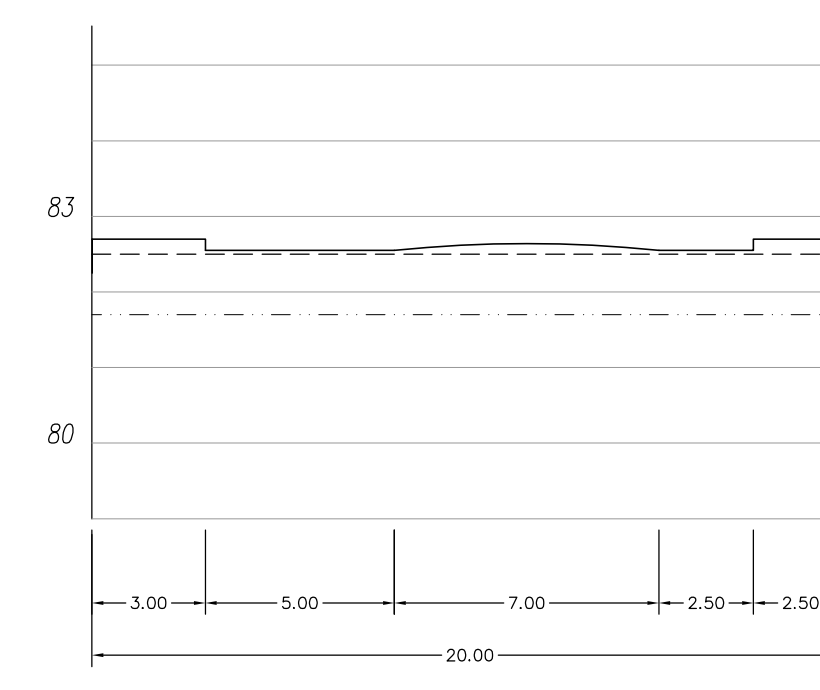
Rasante terminada	82.74	82.74	82.74
Terreno	81.50	81.50	81.50
Rasante excavación	81.74	81.74	81.74
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	-	-	-
Terraplen	0.24	0.24	0.24

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE 3-19)



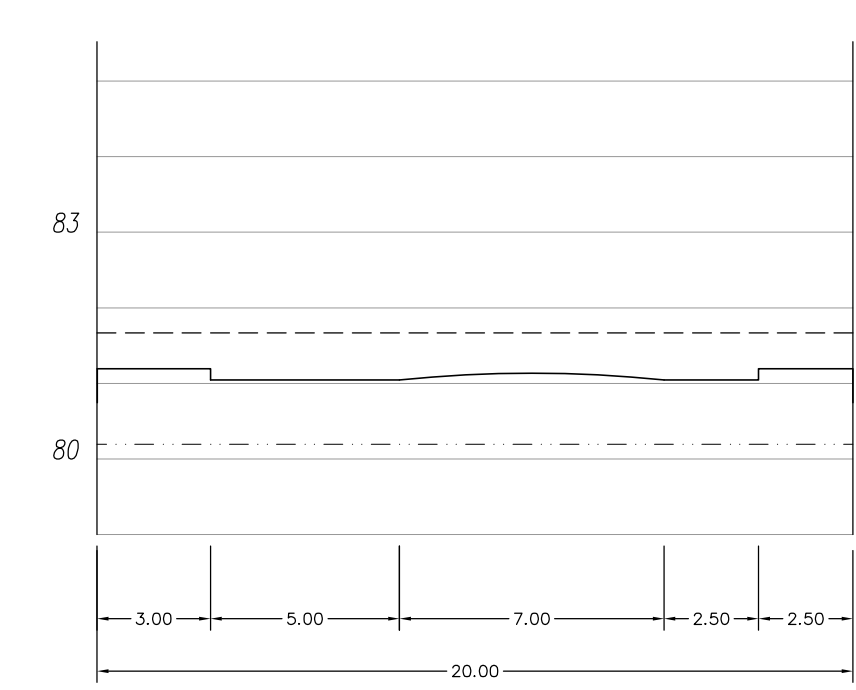
Rasante terminada	81.70	81.70	81.70
Terreno	81.00	81.00	81.00
Rasante excavación	80.70	80.70	80.70
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.30	0.30	0.30
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.2 (CALLE 3-19)



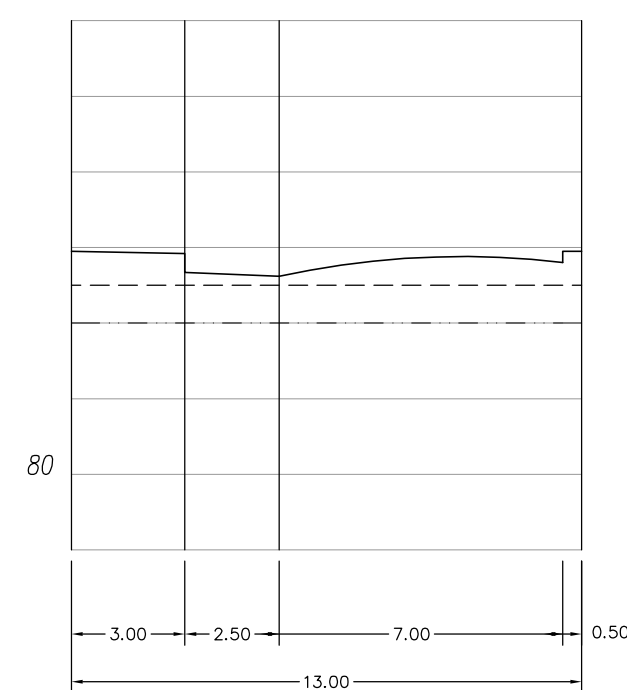
Rasante terminada	82.70	82.70	82.70
Terreno	82.50	82.50	82.50
Rasante excavación	81.70	81.70	81.70
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.80	0.80	0.80
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE 4-19)



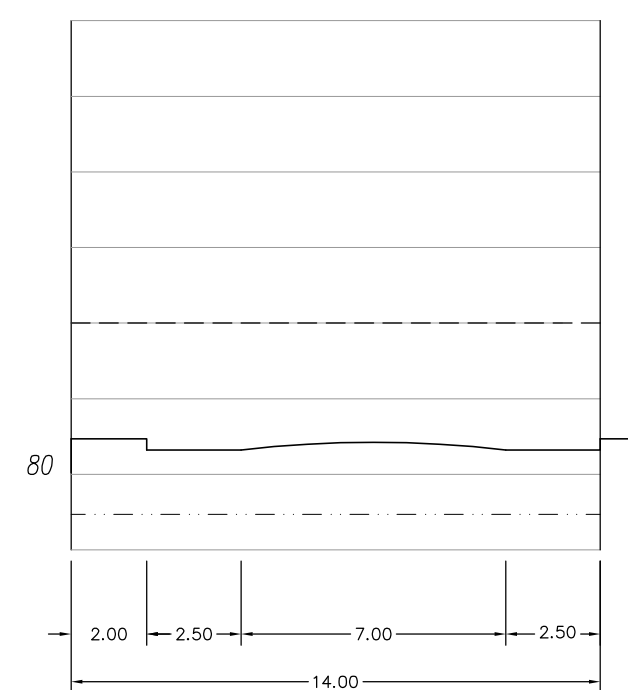
Rasante terminada	81.19	81.19	81.19
Terreno	81.67	81.67	81.67
Rasante excavación	80.19	80.19	80.19
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	-	-	-
Terraplen	1.48	1.48	1.48

PERFIL TRANSVERSAL S.T.2 (CALLE 4-19)



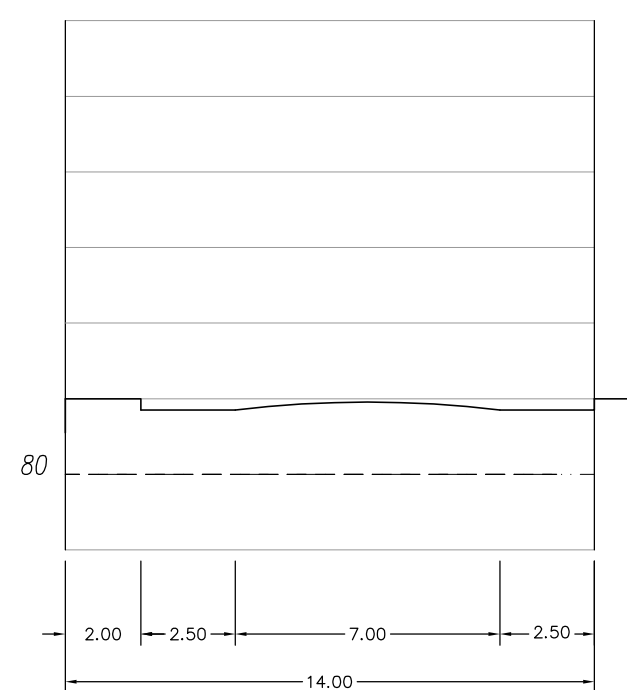
Rasante terminada	82.95	82.95	82.95
Terreno	82.50	82.50	82.50
Rasante excavación	81.95	81.95	81.95
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.55	0.55	0.55
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE 5-11)



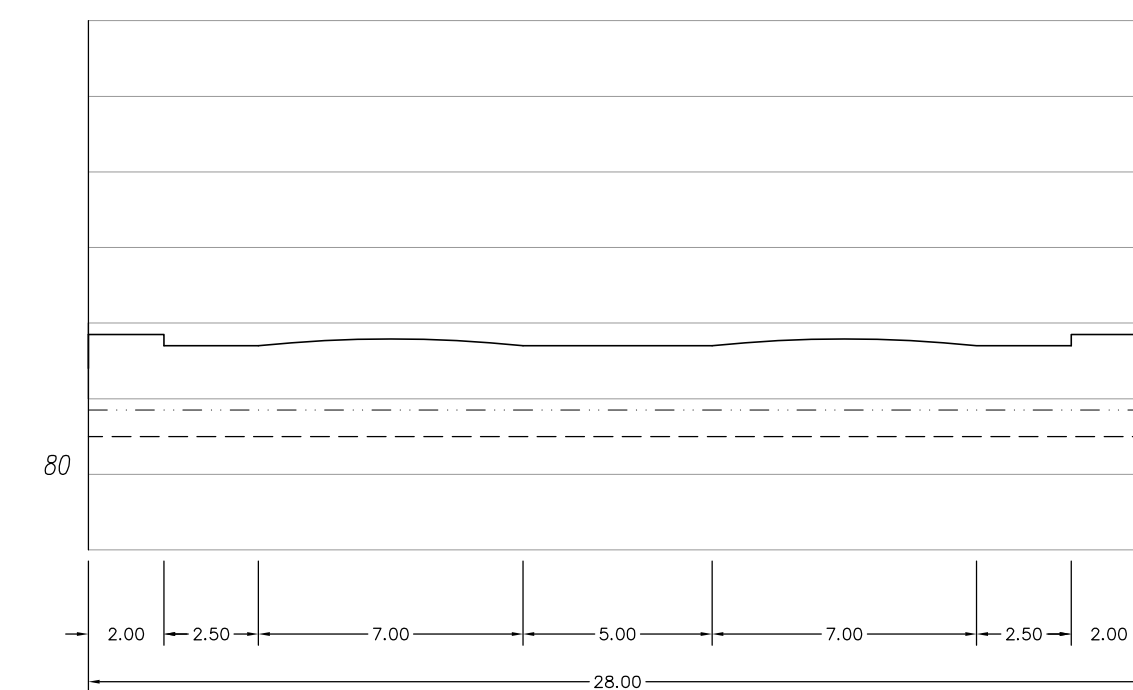
Rasante terminada	80.47	80.47	80.47
Terreno	82.00	82.00	82.00
Rasante excavación	79.47	79.47	79.47
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	2.53	2.53	2.53
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.2 (CALLE 6-110)



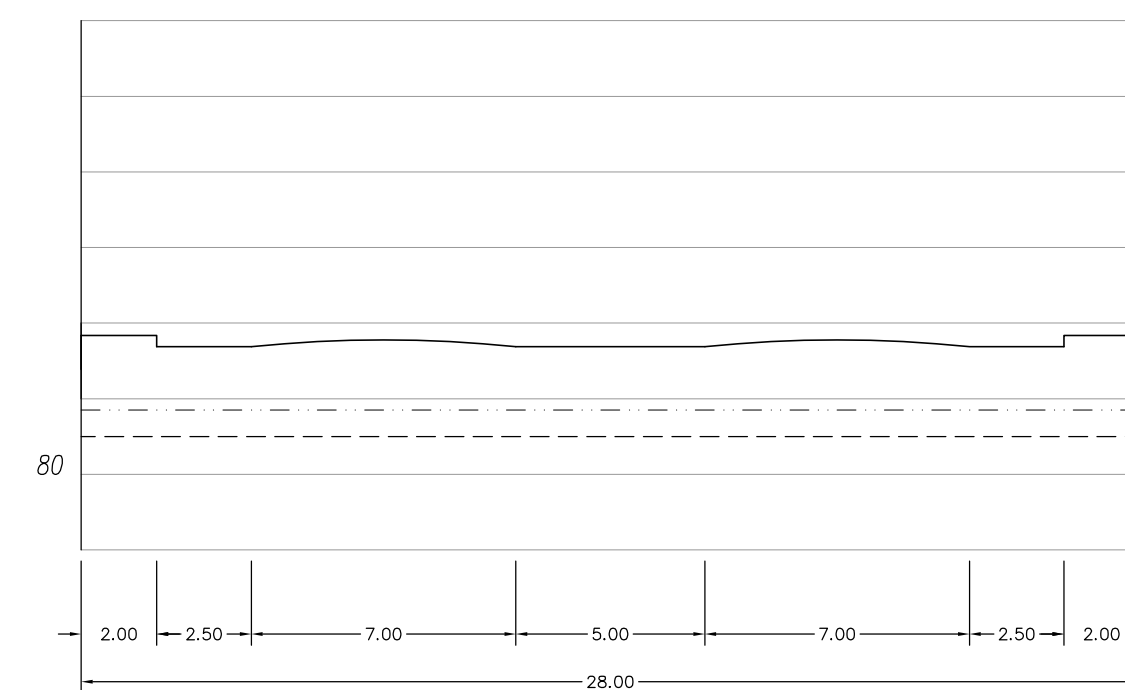
Rasante terminada	81.00	81.00	81.00
Terreno	80.00	80.00	80.00
Rasante excavación	80.00	80.00	80.00
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	-	-	-
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE 6-110)



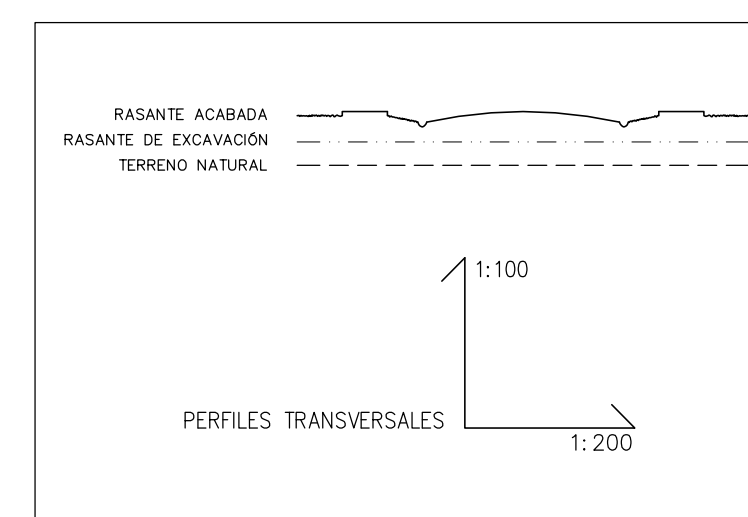
Rasante terminada	81.85	81.85	81.85
Terreno	80.50	80.50	80.50
Rasante excavación	80.85	80.85	80.85
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	-	-	-
Terraplen	0.35	0.35	0.35

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE 7-17)



Rasante terminada	81.43	81.43	81.43
Terreno	83.00	83.00	83.00
Rasante excavación	80.43	80.43	80.43
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	2.57	2.57	2.57
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.2 (CALLE 7-17)



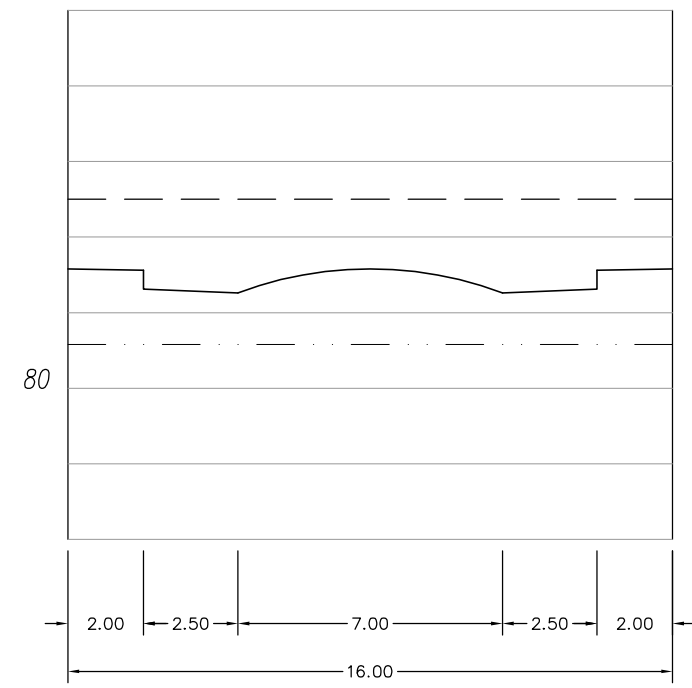
2º TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U. SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U. ALCALÁ DE GUADAÍRA - SEVILLA  
 MOVIMIENTO DE TIERRAS  
 PERFILES TRANSVERSALES 1

PROYECTISTA PROMOTOR PLANOS DE ORDENACIÓN EXPEDIENTE ARQTO. P-0714 PLANO Nº 06 ESCALA 1:2.000 FECHA MARZO 2008

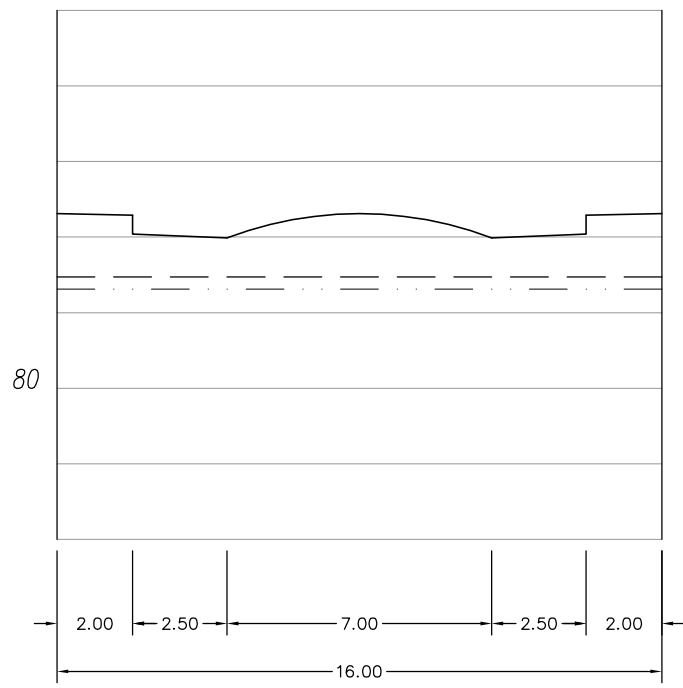
JESUS VAZQUEZ ORREGO D.JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
 N° COLEGIADO COAS 4.179 NIF. 00364087 C

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 08/002066 - T001  
**VISADO**  
 14 MARZO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



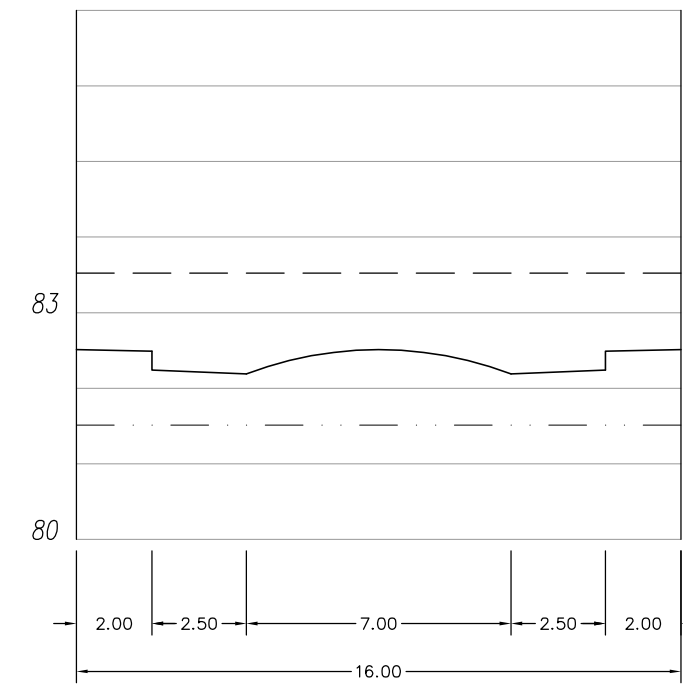
Rasante terminada	81.58	81.58	81.58
Terreno	82.50	82.50	82.50
Rasante excavación	80.58	80.58	80.58
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	1.92	1.92	1.92
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.2 (CALLE 8-T3)



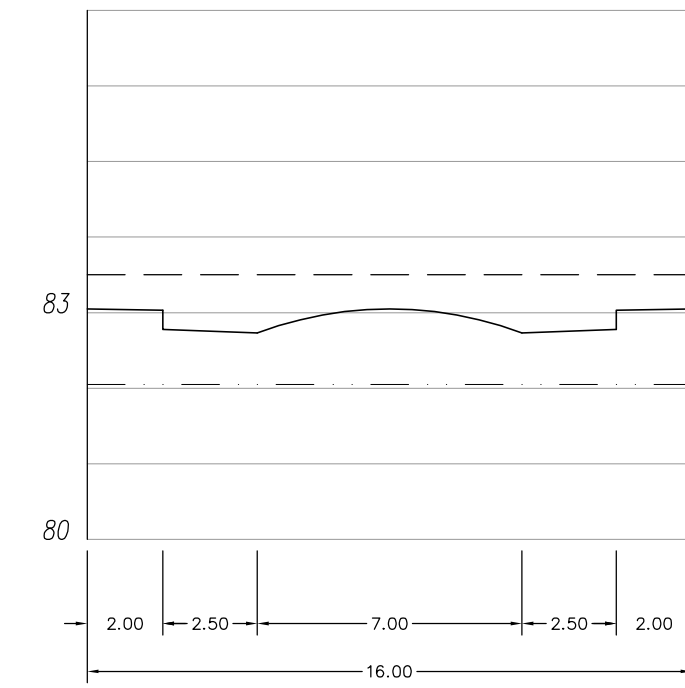
Rasante terminada	82.31	82.31	82.31
Terreno	81.50	81.50	81.50
Rasante excavación	81.31	81.31	81.31
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.19	0.19	0.19
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE 8-T3)



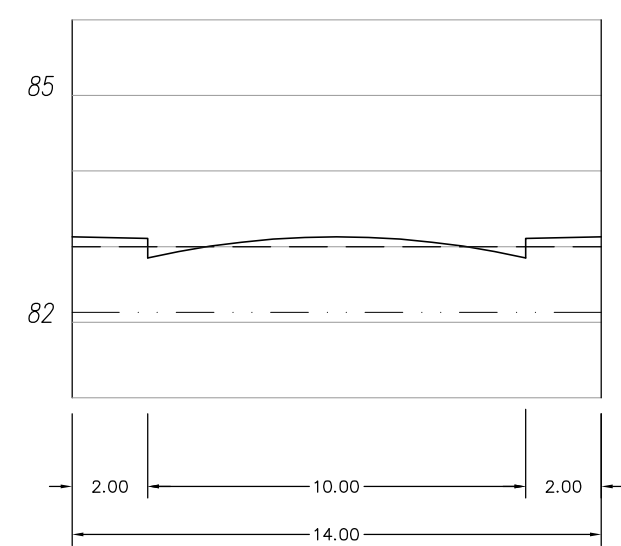
Rasante terminada	82.51	82.51	82.51
Terreno	83.50	83.50	83.50
Rasante excavación	81.51	81.51	81.51
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	1.99	1.99	1.99
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE 9-T3)



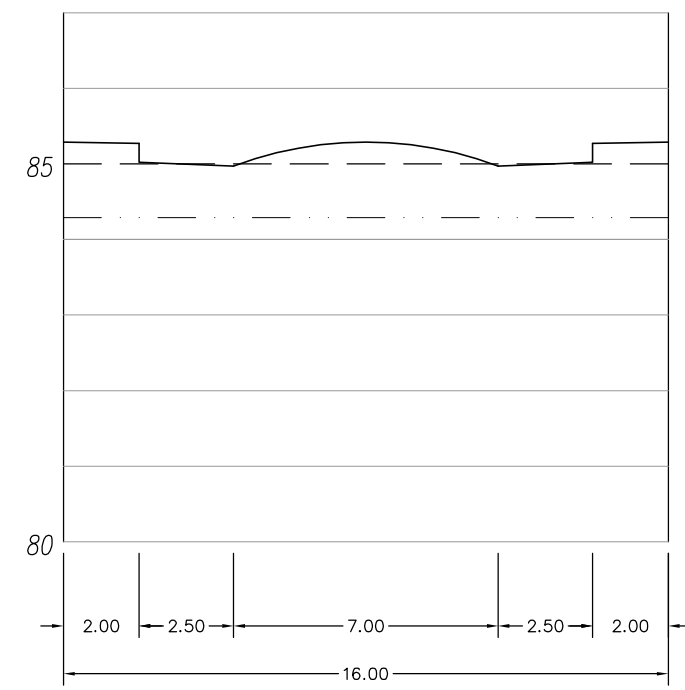
Rasante terminada	83.05	83.05	83.05
Terreno	83.50	83.50	83.50
Rasante excavación	82.05	82.05	82.05
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	1.45	1.45	1.45
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.2 (CALLE 9-T3)



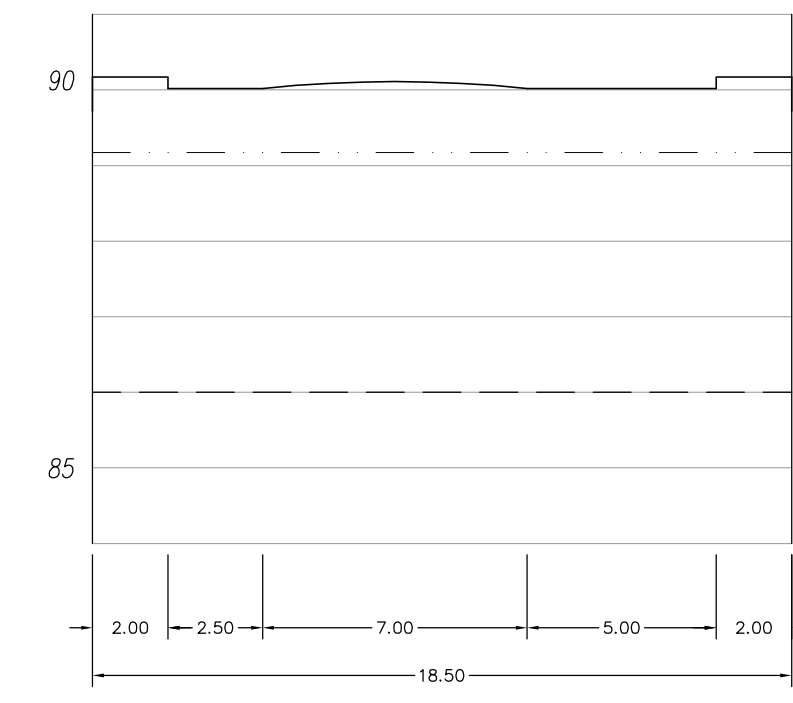
Rasante terminada	83.13	83.13	83.13
Terreno	83.00	83.00	83.00
Rasante excavación	82.13	82.13	82.13
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.87	0.87	0.87
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE 11-T2)



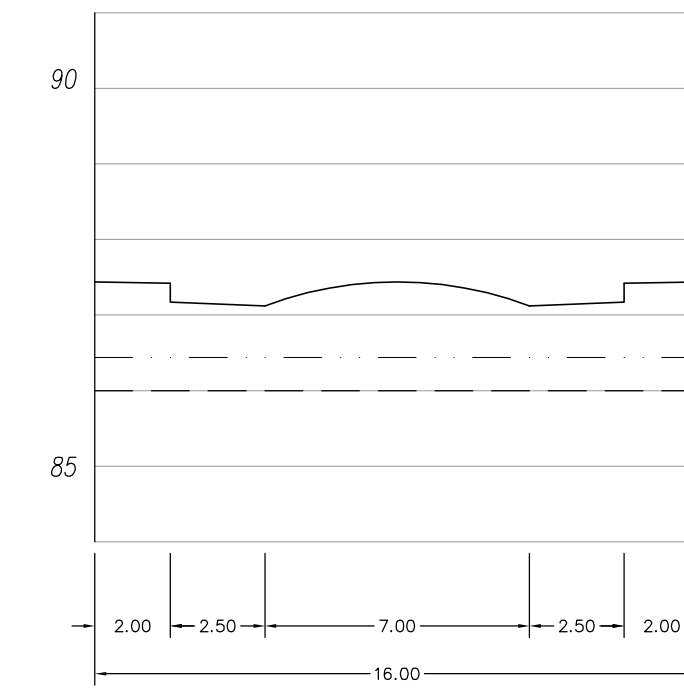
Rasante terminada	85.29	85.29	85.29
Terreno	85.00	85.00	85.00
Rasante excavación	84.29	84.29	84.29
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.71	0.71	0.71
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE 12-T3)



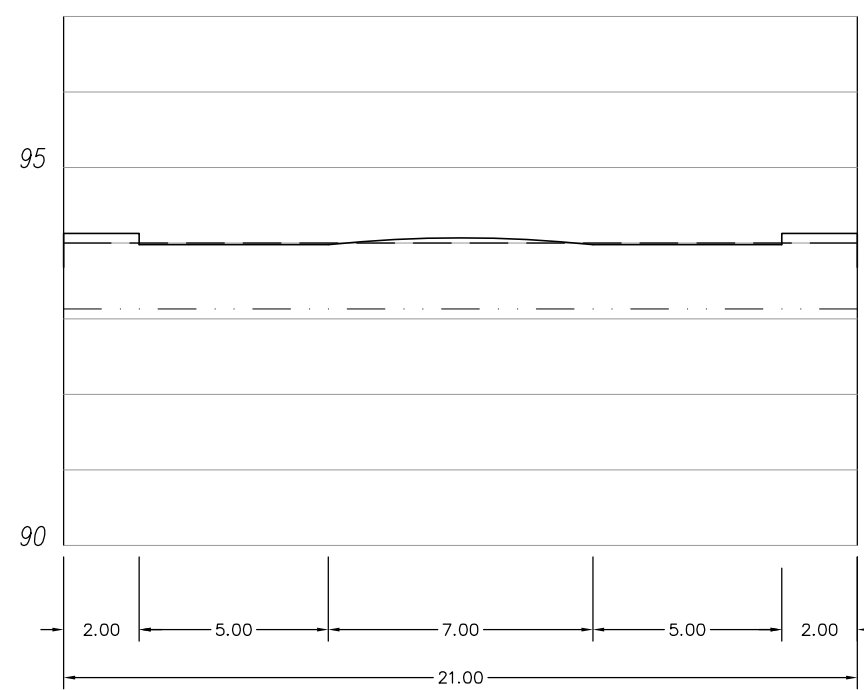
Rasante terminada	90.17	90.17	90.17
Terreno	86.00	86.00	86.00
Rasante excavación	89.17	89.17	89.17
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	3.17	3.17	3.17
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE 14-T11)



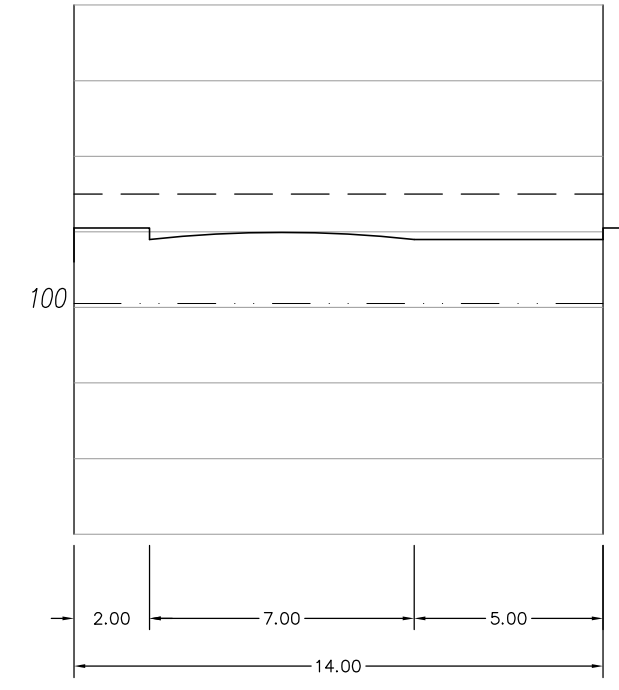
Rasante terminada	87.44	87.44	87.44
Terreno	86.00	86.00	86.00
Rasante excavación	86.44	86.44	86.44
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.44	0.44	0.44
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE 13-T3)



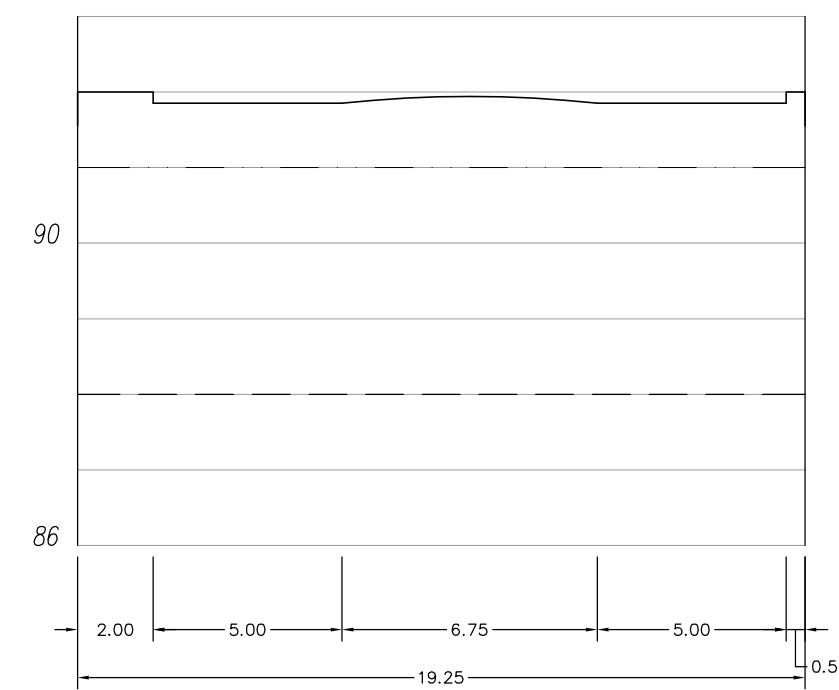
Rasante terminada	94.13	94.13	94.13
Terreno	94.00	94.00	94.00
Rasante excavación	93.13	93.13	93.13
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	0.87	0.87	0.87
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE 15-T6)



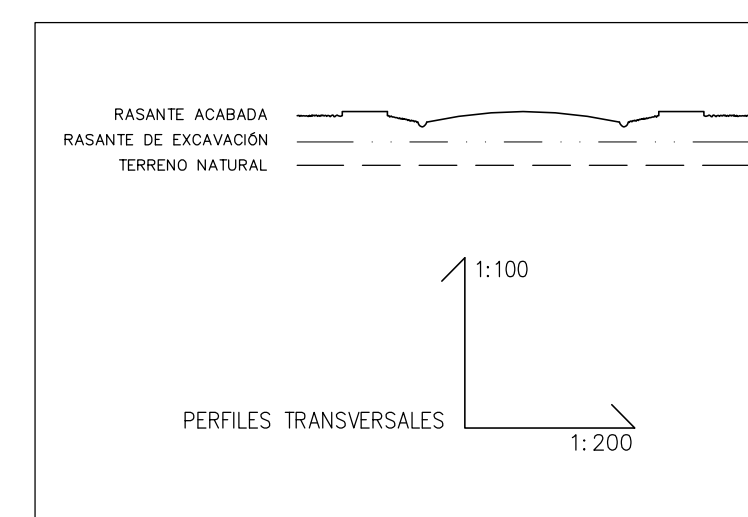
Rasante terminada	101.05	101.05	101.05
Terreno	101.50	101.50	101.50
Rasante excavación	100.05	100.05	100.05
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	1.45	1.45	1.45
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE 15a-T12)



Rasante terminada	92.00	92.00	92.00
Terreno	88.00	88.00	88.00
Rasante excavación	91.00	91.00	91.00
Desmorte (Entre terreno y rasante de excavación)	3.00	3.00	3.00
Terraplen	-	-	-

PERFIL TRANSVERSAL S.T.1 (CALLE1mod-T8)



2º TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U.  
SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U.  
ALCALÁ DE GUADAÍRA - SEVILLA  
MOVIMIENTO DE TIERRAS  
PERFILES TRANSVERSALES 2

PLANOS DE ORDENACIÓN  
EXPEDIENTE ARQTO. P-0714  
PLANO Nº 07  
ESCALA 1:2.000  
FECHA MARZO 2008

PROYECTISTA

PROMOTOR

JESUS VAZQUEZ ORREGO

GESI-9 S.A.

CF. A-91495838

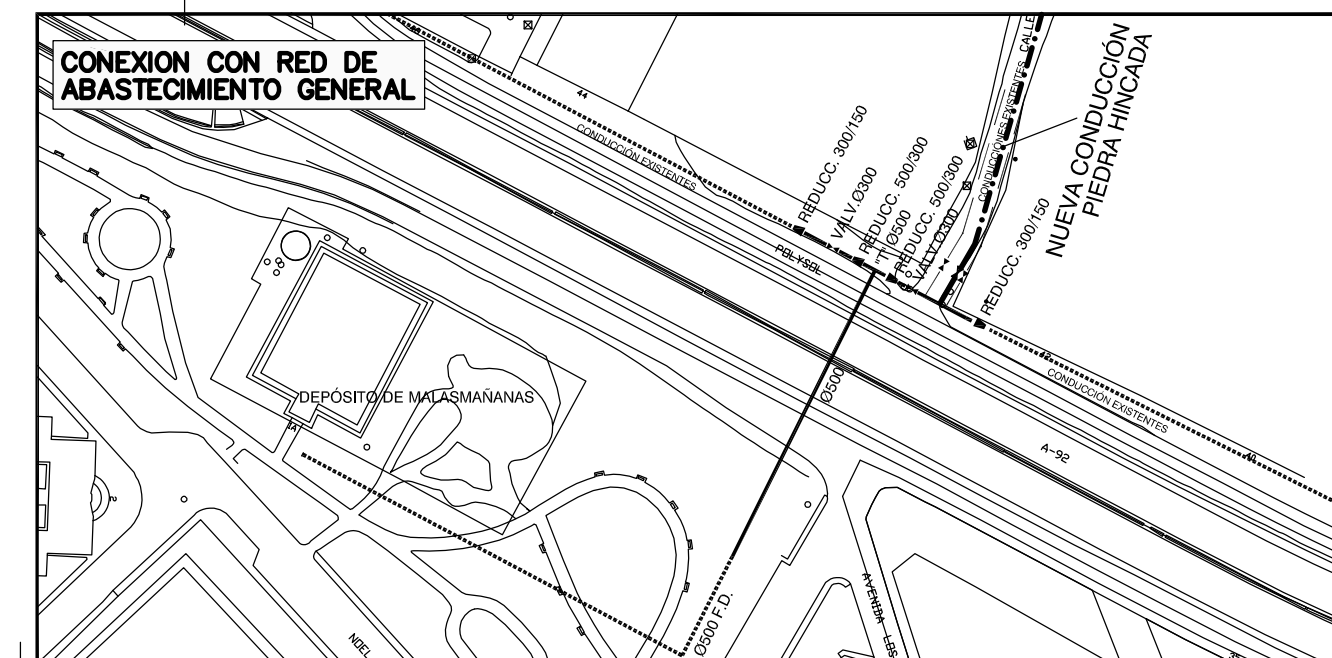
REPRESENTANTE

Nº COLEGIADO COAS 4.179

D.JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
NIF. 00364087 C



PLANO DE SITUACION. E: 1:15.000



**LEYENDA ABASTECIMIENTO**

	CONDUCCION REFORZADA ABASTECIMIENTO		BOCA DE RIEGO PROYECTADA
	CONDUCCION ABASTECIMIENTO		HIDRANTE PROYECTADO
	POZO DE SANEAMIENTO		VÁLVULA DE COMPUERTA PROYECTADA
	DESAGÜE A POZO DE SANEAMIENTO		VENTOSA PROYECTADA
			TAPON PROYECTADO

**2º TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U. SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U. ALCALA DE GUADAIRA - SEVILLA

INFRAESTRUCTURAS: REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO Y PROTECCION CONTRA INCENDIOS

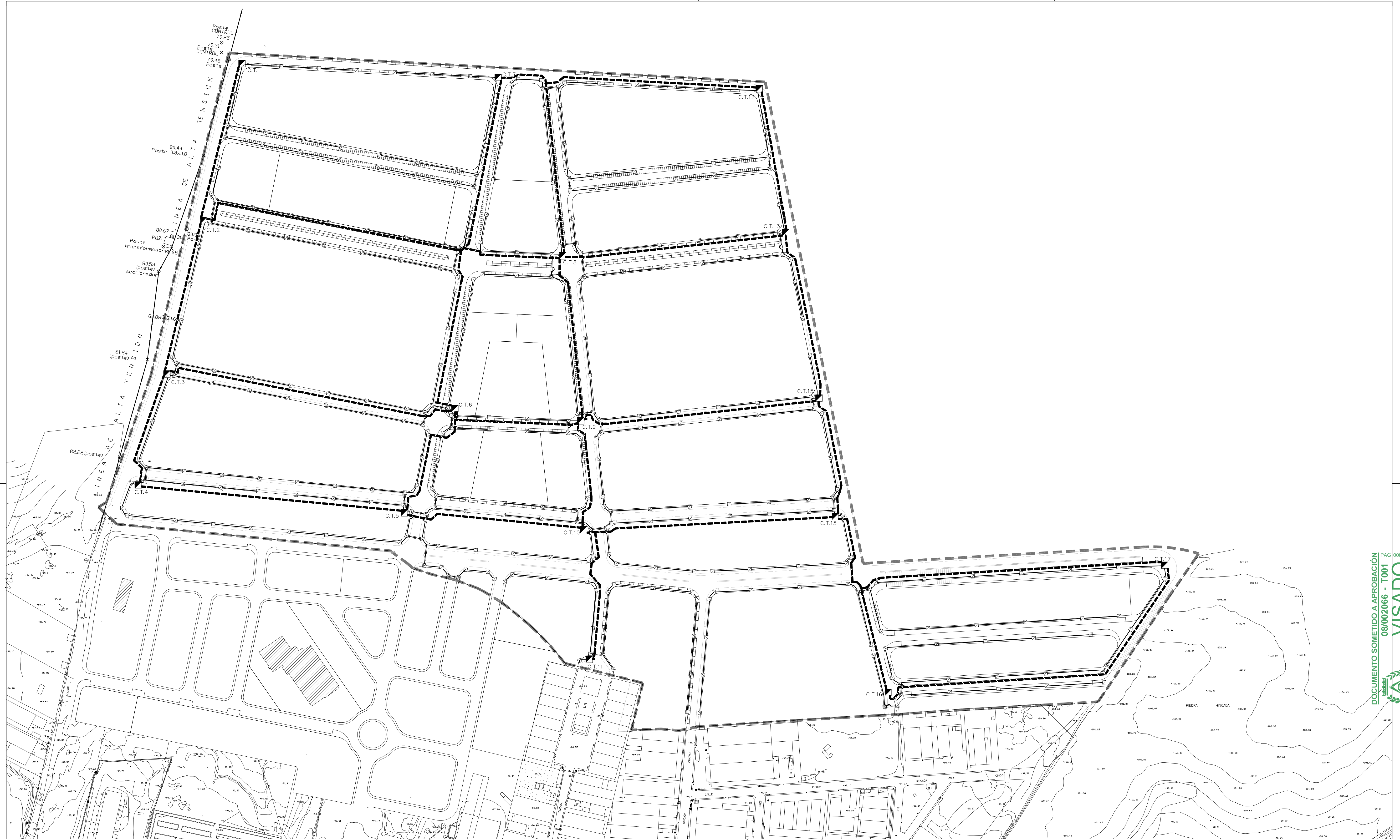
PROYECTISTA:

PROMOTOR: GESI-9 S.A. C.F. A-91495838

REPRESENTANTE: D. JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ NIF. 00364087 C

EXPEDIENTE ARQTO. P-0714  
 PLANO Nº 08  
 ESCALA 1:2.000  
 FECHA MARZO 2008





C.T. EXISTENTE

— RED AÉREA EXISTENTE ALTA TENSION

⊗ POSTE

C.T. 3

▣ CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PROYECTADO

□ ARQUETA PROYECTADA

==== CRUCE BAJO CALZADAS P.V.C.

----- RED ENTERRADA DE MEDIA TENSION PROYECTADA

— RED ENTERRADA DE BAJA TENSION PROYECTADA (ALUMINO)

2º TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U.  
SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U.  
ALCALÁ DE GUADAÍRA - SEVILLA

INFRAESTRUCTURAS: REDES DE MEDIA Y BAJA TENSION

PLANOS DE ORDENACIÓN  
EXPEDIENTE ARQTO. P-0714  
PLANO Nº 010  
ESCALA 1:2.000  
FECHA MARZO 2008

PROYECTISTA

JESUS VAZQUEZ ORREGO  
Nº COLEGIADO COAS 4.179

PROMOTOR

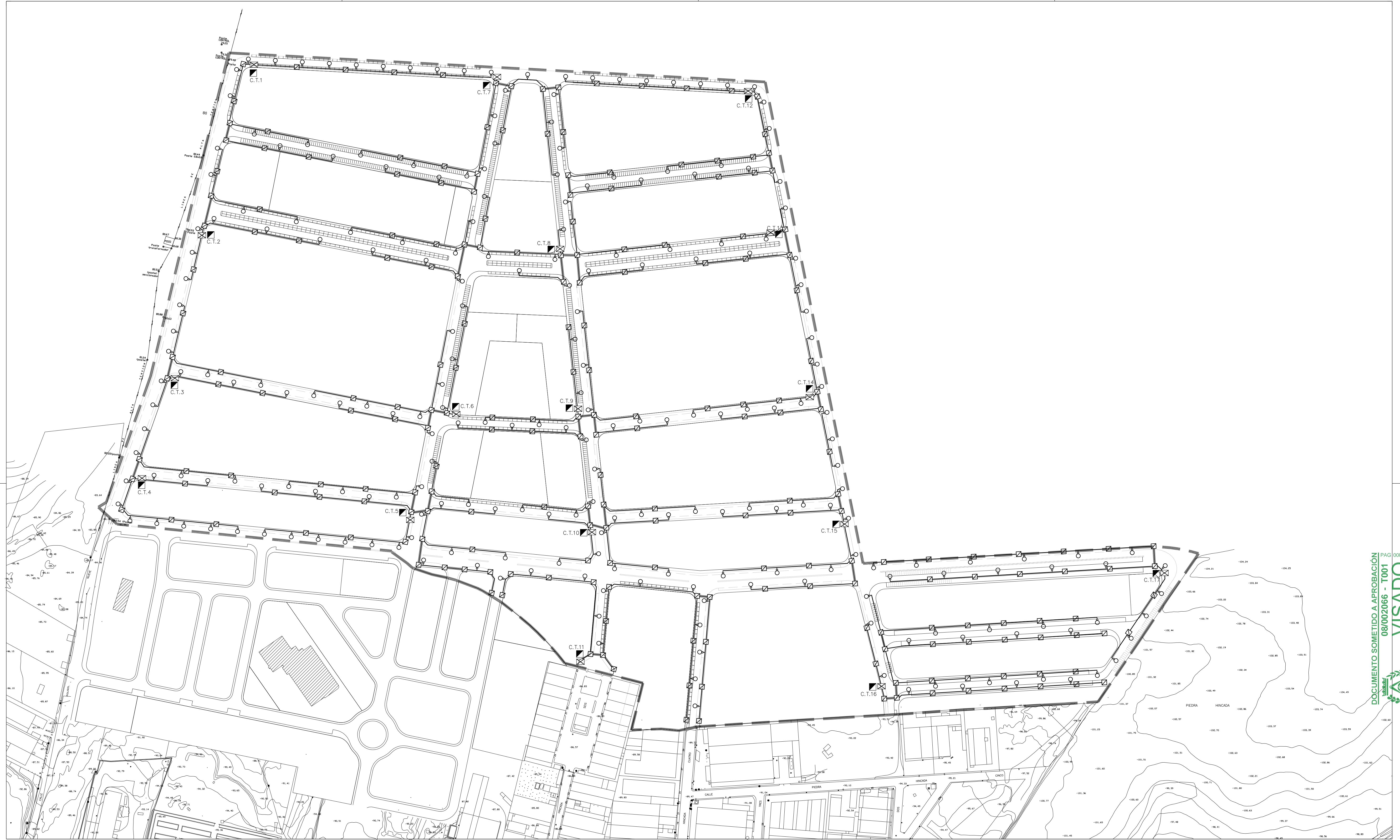
GESI-9 S.A.

REPRESENTANTE

D. JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
NIF. 00364087 C

CF. A-91495838

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/002066 - T001  
14 MARZO 2008  
VISADO  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente



LEYENDA ALUMBRADO PUBLICO

	CIRCUITO PROYECTADO TUBO DE POLIETILENO DE BAJA DENSIDAD
	CIRCUITO PROYECTADO. CONDUCCION REFORZADA. TUBO DE POLIETILENO DE BAJA DENSIDAD
	ARQUETA PROYECTADA 30 X 30 cm
	POSTE PROYECTADO CON ARQUETA DE 30 X 30 cm
	CENTRO DE TRANSFORMACION
	CUADRO DE ALUMBRADO PROYECTADO

2º TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U.  
SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U.  
ALCALÁ DE GUADAÍRA - SEVILLA  
INFRAESTRUCTURAS: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

PLANOS DE ORDENACIÓN  
EXPEDIENTE ARQTO. P-0714  
PLANO Nº 011  
ESCALA 1:2.000  
FECHA MARZO 2008

PROYECTISTA

PROMOTOR

GESI-9 S.A.

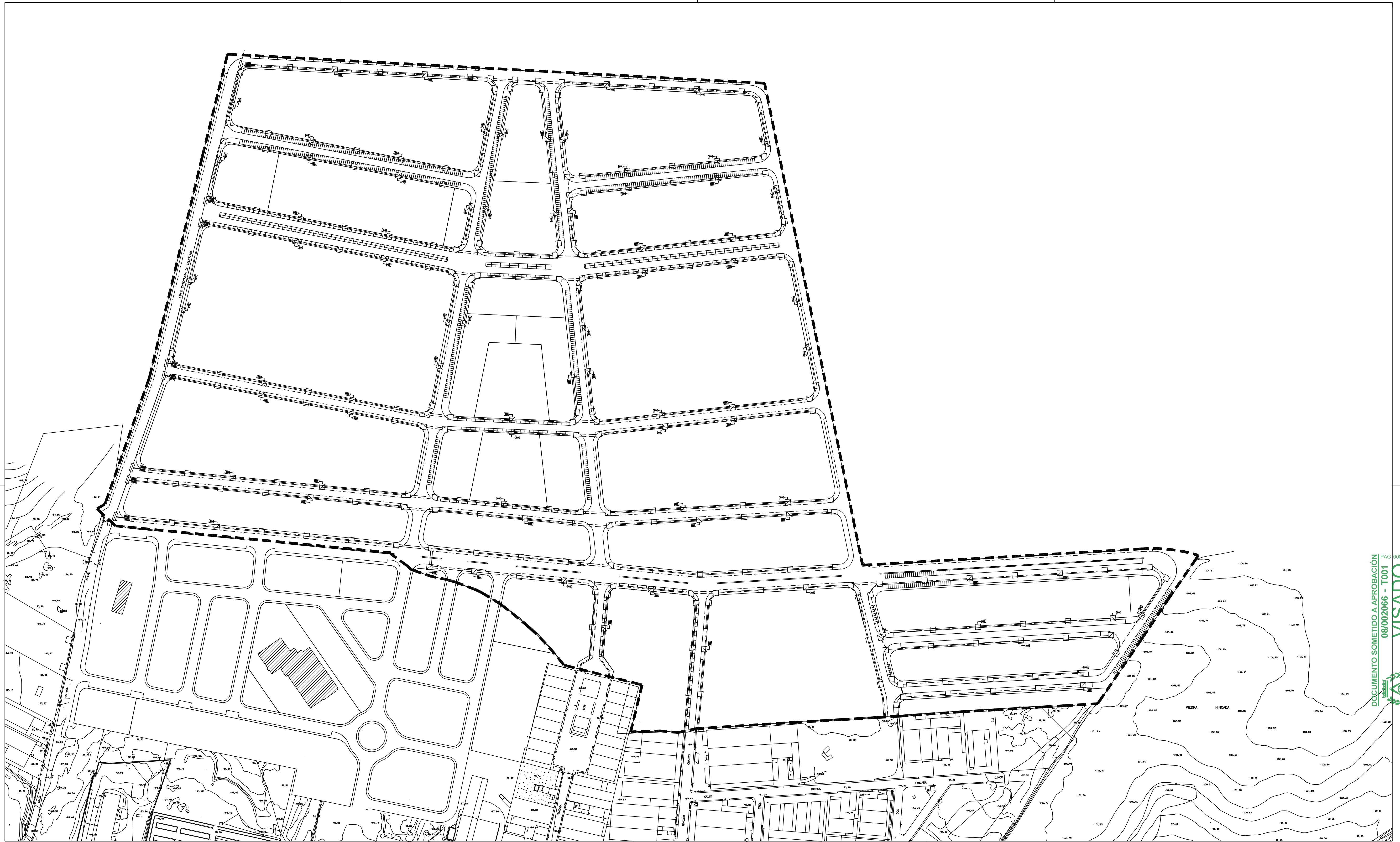
CF. A-91495838

REPRESENTANTE

D. JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ

JESUS VAZQUEZ ORREGO  
Nº COLEGIADO COAS 4.179

NIF. 00364087 C



LEYENDA DE TELEFONIA

	ARMARIO DE INTERCONEXION
	ARQUETA 60X60X80 CM
	ARQUETA 60X60X100 CM
	RED DE DISTRIBUCION REFORZADA
	RED DE DISTRIBUCION
	ARMARIO DE DISTRIBUCION
	CAMERA

2º TEXTO REFUNDIDO  
 PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL P.A.U.  
 SUNP-19 "PIEDRA HINCADA" DEL P.G.O.U.  
 ALCALÁ DE GUADAÍRA - SEVILLA  
 INFRAESTRUCTURAS: RED DE TELECOMUNICACIONES

PLANOS DE ORDENACIÓN	EXPEDIENTE ARQTO. P-0714
PLANO Nº	012
ESCALA	1:2.000
FECHA	MARZO 2008

PROYECTISTA:

PROMOTOR: GESI-9 S.A. C.F. A-91495838

REPRESENTANTE: D. JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ NIF. 00364087 C