

DOCUMENTO II: Ordenanzas Regulatoras

Las presentes Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial del Sector Industrial denominado "Palmetillo", reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación con sometimiento al Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P. el 24 de Marzo de 1.995, y a las presentes Ordenanzas del Plan Parcial.

A.- GENERALIDADES Y DETERMINACIONES DE CONCEPTOS

Nos remitimos a las propias del Texto del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira.

B.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

La Calificación del mismo, y sus Sistemas, con la expresión detallada de los usos pormenorizados, viene reflejada en los planos del presente Plan Parcial, así como descrita en el apartado 2.8 de la correspondiente Memoria.

C.- MODIFICACIONES PUNTUALES O PLANES ESPECIALES DEL PLAN PARCIAL

Cuando las modificaciones sean de tal naturaleza que impliquen un cambio de tipología u ordenanza, dentro de los previstos en el P.G.O.U., o apertura de nuevas calles, se podrá realizar *Modificación Puntual del Plan Parcial* o Plan Especial según corresponda, sin que por ello se puedan alterar los parámetros máximos asignados de aprovechamiento.

D.- ESTUDIO DE DETALLE Y/O PROYECTOS DE PARCELACIÓN

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

Las parcelaciones propiamente dichas, serán objeto de proyectos separados de parcelación por manzana o por grupos de manzanas, dentro del Plan Parcial.

E.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización se redactarán para cada una de las Unidades de Ejecución por los propietarios mayoritarios o entidades promotoras de los mismos, con sometimiento a las directrices de ordenación, de trazado y esquemas de redes contenidos en el presente Plan Parcial.

F.- NORMAS DE EDIFICACIÓN: CONDICIONES TÉCNICAS

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

G.- NORMAS DE EDIFICACIÓN: CONDICIONES COMUNES GENERALES

Igualmente, se regularán según el Texto del P.G.O.U. con referencia a los epígrafes de Condiciones de Edificación, Volumen, Usos, etc..., que se contienen en el Título IX.

H.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA DEL PLAN PARCIAL

Se adjuntan las Ordenanzas específicas de cada zona del presente Plan Parcial, con referencia a las correspondientes del P.G.O.U. para suelo urbano, pero con la amplitud que es permitida a la implantación de Ordenanzas al suelo Urbanizable.

I.- ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN

I.1.- Ordenanza de Uso Industrial

Coincide básicamente con el Título X. Capítulo 6. Ordenanza nº 5 del P.G.O.U. en suelo urbano sobre edificación de Uso Industrial. (Excepto en edificabilidades. Ver apartado 4.7 de la Memoria del presente Plan Parcial).

División en grados:

Grado 1º: Industrial Intensiva (En planos denominados "Ii").

Grado 2º: Industrial Extensiva (En planos denominados "Ie").

I.2.- Ordenanza Uso Terciario

Coincide basicamente con el Título X. Capítulo 7. Ordenanza nº 6 del P.G.O.U.en suelo urbano sobre edificación de Uso Terciario. (Excepto en edificabilidades. Ver apartado 4.7 de la Memoria del presente Plan Parcial).

I.3.- Ordenanza Uso Equipamiento y Servicios Públicos

Coincide basicamente con el Título X. Capítulo 8. Ordenanza nº 7 del P.G.O.U.en suelo urbano sobre edificación de Uso Equipamiento y Servicios Públicos.

CAPITULO I.- USO INDUSTRIAL

Artículo 1. *Ámbito y tipología*

1.-Su ámbito de aplicación será sobre las zonas delimitadas en la documentación gráfica aportada con los códigos:

Grado 1º: Industrial Intensiva (En planos denominada Ii).

Grado 2º: Industrial Extensiva (En planos denominada Ie).

2.-Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación industrial exenta (Ie, Ii), o entre medianeras (Ii).

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 2. *Clasificación en grados*

A efectos de aplicación de las condiciones de la edificación en la zona se distinguen dos (2) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación planimétrica con los códigos indicados anteriormente para cada manzana:

Grado 1º (Ii): Manzanas 1C, 2, 3, 4, 7, 12, 13, 16, 17, 18, 22 y 28

Grado 2º (Ie): Manzanas 8 y 25

Artículo 3. *Uso característico*

El uso característico es el Industrial en todas las categorías y situaciones que el P.G.O.U. establece.

Artículo 4. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación, para cada grado, con las condiciones siguientes:

Grado 1º (Subzona Ii):

a) Productivo:

- Hospedaje.
- Comercio en categoría I.
- Oficinas.

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

c) Aparcamiento en superficie.

Grado 2º (Subzona Ie):

a) Residencial: Se admite el uso de la vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Productivo:

- Hospedaje.
- Comercio en categorías I, II y III del tipo no alimentario.
- Oficinas

c) Equipamiento y Servicios Públicos:

Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 5. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

a) Longitud mínima del lindero frontal:

Grado 1º: Diez (10) metros.

Grado 2º: Cuarenta (40) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

Grado 1º: Doscientos (200) metros cuadrados.

Grado 2º: Tres mil (3.000) metros cuadrados.

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

Artículo 6.- Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

- 1.- En correspondencia con el Plano de Altura y Alineaciones de la documentación planimétrica aportada, salvo en la manzana M8 donde la edificación existente prevalecerá sobre la citada limitación.
- 2.- El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento de superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo instalaciones como depuradoras, depósitos de agua, combustible o similares, necesarios para el desarrollo de la actividad; cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en concordancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

Artículo 7.- Separación a linderos

- 1.- La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y trasero se establece para cada Subzona:
Grado 1º: No se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros; siempre y cuando no se generen medianeras vistas.
Grado 2º: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
- 2.- Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las limitaciones que se establecen en la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título IX y en Sección 5ª del Capítulo 3 del Título VII de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., prevaleciendo el mayor valor de las resultante.

Artículo 8.- Ocupación de la parcela

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada grado:

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Grado 1º y 2º: Será la resultante de aplicar retranqueos fijados en relación a la alineación exterior y linderos laterales y trasero, en cada caso, y en cualquiera de ellos respetando las superficies libres que se indican en el apartado "4.7. Cuadro de Manzanas Edificables" de la memoria del presente Plan Parcial para cada manzana o parcela.

Artículo 9.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1.- El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada Subzona, corresponderá a los especificados en el apartado "4.7" de la memoria, anteriormente indicado.

Artículo 10.- Altura de la edificación

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

Grado 1º: Dos (Baja + 1)

Grado 2º: Tres (Baja + 2)

2.- La altura máxima total en metros se establece para cada Subzona en:

Grado 1º: Diez (10) metros

Grado 2º: Quince (15) metros

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo, tras su procedente justificación.

El plano O.4 "Alturas y Alineaciones" establece las medidas de aplicación a cada parcela.

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

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

Artículo 11.- Salientes en la alineación oficial exterior

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

Artículo 12.- Condiciones de los minipolígonos industriales

1.- En ambas Subzonas de esta Ordenanza se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

- A.- No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados.
 - B.- 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 de linderos.
 - C.- El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela delimitada por linderos y la alineación exterior.
 - D.- El espacio libre común se escriturará proindiviso.
 - E.- 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.
 - F.- Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros. En todo caso, la sección del viario no será inferior a 14,50 metros en vías de doble sentido, y a 12 metros en vías de sentido único.
 - G.- La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes, no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, debiéndose organizar de forma modular para permitir una fácil agregación.
- 2.- En todo caso, para la ejecución de un minipolígono será necesaria la realización de un Proyecto Unitario, de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, y cuando se prevean viarios interiores, será necesaria la aprobación de Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución; bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.

Artículo 13.- Dotación de aparcamientos

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

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 14.- Cerramiento de parcelas

Cualquiera que sea la tipología de edificación, será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela. Los cerramientos habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- A.- La altura total de la cerca será de dos (2) metros y dispondrá de puerta practicable.
- B.- Las citadas cercas serán opacas hasta 1,20 m. De altura obligatoriamente. En Uso Industrial Extensivo, además de cumplirse esta limitación, podrá ejecutarse la totalidad del vallado opaco, dependiendo de que las características del uso desarrollado así lo aconsejen.
- C.- Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación

CAPÍTULO II.- USO TERCIARIO

Artículo 15.- Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos la documentación gráfica aportada, con el código "T" y "C".
2. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias exenta y entremedianeras.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 16.- Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguirán dos grados que comprenderán los terrenos señalados en los planos de "Calificación y Usos" y de "Superficies, Edificabilidades y Ordenanzas de Aplicación", con los códigos "T" y "C".

Grado 1º (T): Manzanas 1A, 5, 9, 10, 14, 15, 19, 20, 23, 24, 26, 27B y 29

Grado 2º (C): Manzana 6

Artículo 17.- Usos característicos

Grado 1º: Los usos característicos son los de hospedaje, oficinas, sanitario y comercio en todas las categorías recogidas en el P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira. Quedarán excluidas las

grandes superficies de tipo alimentario.

Grado 2º: Comercial, salvo grandes superficies de tipo alimentario.

Artículo 18.- Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

Grado 1º:

- a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados de socio-cultural, deportivo y público-administrativo.
- c) Industrial ligado a la actividad terciaria principal.
- d) La parcela 27B será compatible con el uso Servicios Urbanos Infraestructurales.
- e) Aparcamientos en superficies.

Grado 2º:

Cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera en el desarrollo de la actividad propia del uso característico.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 19.- Condiciones de las parcelas

Se permitirán futuras segregaciones de parcela mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación y con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 200 m²

Frente mínimo: 10 metros

Las manzanas 5, 6, 9, 10, 14, 15, 19, 20, 23 y 24, sólo podrán segregarse en sentido transversal al viario este-oeste que las separa; al tener este último carácter de calle de servicio para carga y descarga.

Artículo 20.- Posición de la edificación

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

- a) No queden medianeras al descubierto
- b) Se cumplan las alineaciones marcadas en el plano de "Alturas y Alineaciones" del presente Plan Parcial.

c) En la parcela 27B, se permitirán construcciones auxiliares (marquesinas, cubiertas sin cerrar por ninguno de sus lados,...) para satisfacer los usos permitidos en la parcela, siempre que obtengan la correspondiente autorización por parte de los Servicios Municipales.

Artículo 21.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, será el consignado en el apartado 4.7 "Cuadro de Manzanas Edificables" y en el correspondiente "Plano de Superficies, Edificabilidades y Ordenanzas de aplicación" del Plan Parcial.

Artículo 22.- Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación, en número de plantas, es la que figura con números romanos en el plano de "Alturas y Alineaciones" de los planos de ordenación del Plan Parcial, y en el apartado 4.7 "Cuadro de Manzanas Edificables" de la correspondiente memoria.
2. La altura máxima de pisos será:
 - En planta baja: cinco (5) metros.
 - En planta piso: tres con cincuenta (3,50) metros.
3. En los supuestos en que, por motivos especiales, fuera precisa una altura superior a la establecida en los apartados anteriores, deberán ser justificadas en función de las necesidades concretas de la instalación.

CAPÍTULO III.- USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 23.- Ambito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de la documentación gráfica aportada, con los códigos "D" y "S.I.P.S".
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 24.- *Uso característico*

El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

D: Uso Deportivo.

S.I.P.S.: Servicio de Interés Público y Social en todas sus categorías.

Artículo 25.- *Usos compatibles*

1. En las parcelas calificadas para uso de Equipamiento y Servicios Públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
2. En todas las parcelas calificadas para uso de Equipamiento y Servicios Públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico Educativo.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 26.- *Posición de la edificación*

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto.

Artículo 27.- *Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento*

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se regula por la aplicación de los índices, en función del uso característico:

Deportivo: 0,7 m²/m²

S.I.P.S.: 2,0 m²/m²

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "PALMETILLO". ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Artículo 28. *Altura de la edificación*

La altura máxima de la edificación será la establecida en el plano de "Alturas y Alineaciones" del presente Plan Parcial, si bien éstas podrán ser modificadas previa justificación en función de las necesidades concretas de la instalación.

Sevilla, Julio 2005

Fdo.: Juan Carlos Reina Fernández.
Arquitecto. Colegiado nº 3.015 del COAS

Fdo.: Javier García-Diéguez López.
Sociedad Proyectista

Fdo.: Junta de Compensación "El Palmetillo"
Promotora