



Ayuntamiento de El Viso del Alcor

UNIDAD ADMINISTRATIVA DE URBANISMO

Gabriel Antonio Santos Bonilla, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Viso del Alcor
HACE SABER:

Primero.- Que por la Alcaldía-Presidencia, al expediente número 539/2025 en GESTIONA, se ha dictado el Decreto número 2025-0733, de fecha 19-03-2025, mediante el que se resuelve: Admitir a trámite la iniciación del procedimiento aprobación del Estudio de Detalle denominado "ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN AB-8 INVIRSA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR", a iniciativa MUNICIPAL, redactado por D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, colegiado n.º 2849 por el C.O. de Arquitectos Sevilla, suscrito en diciembre de 2025, y también aprobar inicialmente dicho Estudio de Detalle.

Segundo.- Que se somete el expediente a información pública y audiencia por plazo de veinte días, mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en un periódico de los de mayor circulación de la provincia, y en la sede electrónica en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, realizando llamamiento individualizado a dicho trámite a las personas propietarias incluidas en la delimitación del ámbito territorial, para que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el expediente y formular alegaciones durante dicho plazo. El expediente podrá ser consultado en las dependencias de la unidad administrativa de urbanismo de este Ayuntamiento, y estará a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En El Viso del Alcor, a la fecha de la firma electrónica.

El Alcalde-Presidente, Gabriel Antonio Santos Bonilla.

GABRIEL SANTOS BONILLA (1 de 1)

 ALCALDE
 Fecha Firma: 19/03/2025
 HASH: 7824369ba77f86e2f6f4e22540b520

 Cód. Validación: 4HDH3SMLDHT4ESH7DR45WLZMF
 Verificación: <https://elvisodelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 38


ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOJA DE EL VISO DEL ALCOR

DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 38
Certificación: https://evisosdelalcor.se/electronicas.es/
40D43SM4LPH74ESH7DR45VMZMF

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOJA DE EL VISO DEL ALCOR 1



ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8, "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR.

ÍNDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA

	Pág.
1. Iniciativa y Objeto del Estudio de Detalle.	3
2. Antecedentes de planeamiento, Justificación y Alcance del Estudio de Detalle. Procedimiento	5
2.1. Antecedentes. Determinaciones de las NNSS y de la Adaptación Parcial a la LOUA.	
2.2. Justificación y alcance del Estudio de Detalle.	
2.3. Procedimiento de tramitación...	
3. Descripción del Ámbito de la Actuación. AB-8 INVIRSA	9
3.1. Situación	
3.2. Delimitación y Superficie	
3.3. Relieve	
3.4. Relación del Área con su entorno	
3.5. Usos del terreno y construcciones existentes	
3.6. Infraestructuras existentes.	
4. Afecciones Territoriales, Ambientales y Sectoriales.	13
4.1. Afecciones Territoriales , Ambientales y Sectoriales.	
5. Justificación de la ordenación propuesta. Ámbito AB-8 INVIRSA	19
5.1. Parámetros de Ordenación urbanística general	
5.2.. Parámetros de Ordenación detallada	
5.3.. Cuadro de superficies .	
6. Documentos integrantes del Estudio de Detalle.	39

DOCUMENTO II: PLANOS

DOCUMENTO III RESUMEN EJECUTIVO.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR 2



Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 38
Verificación: https://sedelectronica.sevillaelectronica.es/Verificacion-44D43SM4DHT4ESHTDR45WZMF

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. Iniciativa y Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto del presente Estudio de Detalle, es el de completar las determinaciones de ordenación detallada, necesarias para el desarrollo urbanístico completo del ámbito de planeamiento AB-8 INVIRSA, situado en el borde occidental del Polígono Industrial Poliviso, con límites claros en la Avda. del Trabajo y la Avda. de España, y, definido en la Adaptación Parcial a la LOUA de el Viso del Alcor de 2014, que complementa el planeamiento vigente en el municipio, las Normas Subsidiarias Municipales de 1999.

El presente Estudio de Detalle se formula y tramita, conforme al contenido y procedimiento correspondiente definido por la nueva Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía LISTA, y, conforme a la Disposición Transitoria Segunda, que posibilita la Modificación de los instrumentos de planeamiento conforme a los contenidos y procedimientos de esta Ley.

El alcance y objetivo del Estudio de Detalle es el de completar las determinaciones de ordenación detallada, necesarias para la ejecución de la Actuación Urbanística, que se deduce de la Clasificación como Suelo Urbano No Consolidado, de la Adaptación Parcial a la LOUA, sobre el ámbito AB-8 "Invirsa", tanto a nivel de planeamiento relativos a la ordenación detallada, como relativos a la ejecución de la propia Actuación, de este ámbito de suelo, clasificados por las NNSS de 1999, como Suelo Urbano, y ordenado pormenorizadamente por las NNSS, sin incluirlos en Unidades de Ejecución, es decir, con aplicación directa de la ordenanza correspondiente para poder edificar, pero que la Adaptación a la LOUA de 2014 reclassifica como Suelo Urbano No Consolidado, SUNC, aun cuando no está incluido en Unidades de Ejecución, por considerar que las condiciones de urbanización de estos suelos, no reúnen todos los requisitos para obtener la calificación de suelo urbano consolidado que establece el Artículo 45 de la LOUA.

En el ámbito AB8, INVIRSA, la Adaptación a la LOUA, cambia el régimen de suelo que pasa a ser Suelo Urbano No Consolidado, sobre una parcela de suelo urbano en la que las NNSS establecen la ordenación pormenorizada reconociendo las alineaciones consolidadas de una gran parcela de uso industrial, de implantación anterior al desarrollo del polígono Poliviso, que actualmente está sin actividad, pero que está plenamente consolidada en su urbanización externa, y que no requiere de nuevas infraestructuras salvo porque se produzca un cambio de uso o de incremento de aprovechamiento, y nuevas demandas de potencia o de consumo de las infraestructuras, situación que no se pretende generar por el titular del suelo, (en este caso el propio ayuntamiento de El Viso del Alcor), en su proceso de reutilización urbanística, cuando se implanten nuevos usos industriales. Las NNSS definen su ordenación pormenorizada aplicando la zonificación directamente sobre la parcela privada existente, con aplicación de la ordenanza industrial 11. De la que resulta la edificabilidad correspondiente por la que la Adaptación a la LOUA establece los parámetros de Uso Global y se deduce el parámetro de edificabilidad global. (La Adaptación Parcial, no establece otros parámetros de ordenación).

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR 3

Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 38
 Verificación: https://sedeoficial.sevillaprov.es/verificacion/449435M4DHT4E5H7DR445V2MZF



El objetivo del Estudio de Detalle será, completar las determinaciones de ordenación detallada del planeamiento vigente de este ámbito de planeamiento, que aunque este clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, no precisa de Actuación de Transformación Urbanística, tal y como quedan definidas en la LISTA, por no ser actuación de reforma interior. (no se modifica la ordenación urbanística ni es necesaria la reforma de la urbanización existente), ni de mejora urbanat no se genera cambio de uso ni incremento de edificabilidad o aprovechamiento), con objeto de establecer las condiciones de desarrollo urbanístico necesarias para completar su proceso de desarrollo urbanístico, y alcanzar los niveles de urbanización y de dotación de infraestructuras de servicios, acordes a la categoría de suelo urbano consolidado, que la Adaptación, considero en su momento no eran suficientes.

Al estar las calles a las que da frente la parcela completamente urbanizadas y con todos los servicios de infraestructuras, y no existir previsión de cambiar el uso industrial asignado, no es necesario realizar Actuaciones de Transformación Urbanística, de las definidas en la LISTA, modificando las condiciones de ordenación detallada, sino definir con mayor concreción otras determinaciones complementarias, relativas a la ordenación interna de la parcela, ordenando los volúmenes y el viario interno, sin afectar al viario público exterior de la parcela. Para lo cual la figura correspondiente en la LISTA es la del Instrumento Complementario de Ordenación Urbanística, el Estudio de Detalle. Que tiene entre su cometidos:

Artículo 94. Los Estudios de Detalle. Reglamento LISTA

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativa a la ordenación de los volúmenes; el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.



ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVERSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR 4

El desarrollo de las nuevas determinaciones complementarias que establezca el Estudio de Detalle, posibilitaran en el posterior proceso de ejecución de las necesarias obras de reforma y reurbanización del viario interno, y de la reforma de las edificaciones industriales existentes, o de nueva construcción, la consecución de los objetivos respecto a niveles de urbanización y de capacidad de las infraestructuras de servicios, necesarios para completar el proceso de desarrollo urbanístico, que pretende la Adaptación, con la delimitación de este ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. Al estar el viario principal o externo completamente terminado en sus niveles exigibles de urbanización, las únicas obras que pudieran ser necesarias, respecto a las infraestructuras de servicios, serían las que pudieran exigir las compañías de suministro, como Obras de conexiones o de ampliación de redes existentes, vinculadas a las demandas concretas de las nuevas actividades industriales, que fueran implantándose en la parcela, una vez ajustadas sus alineaciones y volúmenes interiores. estas infraestructuras urbanas, se deberán desarrollar directamente mediante proyecto de Obras de Urbanización, sin ser preciso otro instrumento de ordenación urbanística diferente al estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle, se redacta por iniciativa del propio Ayuntamiento de El Viso del Alcor con CIF. P-4110200E, y domicilio en Plaza de Sacristán Guerrero Nº 7 de El Viso del Alcor (Sevilla); CP 41520.

El Ayuntamiento de El Viso del Alcor interviene como Administración Pública, como responsable de la ordenación urbanística municipal, y del desarrollo del planeamiento. Y actúa además como titular de derecho del suelo, tras su compra a la anterior propiedad del suelo.

La redacción de esta Innovación es formulada por el Arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, colegiado nº 2.849.

2. Antecedentes del Planeamiento, Justificación, y Alcance del Estudio de Detalle. Procedimiento.

2.1. Antecedentes. Determinaciones de las NNSS y de la Adaptación Parcial a la LOUA de EL VISO del Alcor.

El planeamiento municipal en El VISO del Alcor lo constituyen las NNSS de El VISO del Alcor, que fueron aprobadas definitivamente con fecha de 1999 y su Adaptación Parcial a la LOUA, aprobadas posteriormente con fecha de 2014. Este segundo documento incorpora las determinaciones de ordenación estructural, propias de sus contenidos específicos, y se mantienen vigentes el resto de determinaciones de ordenación pormenorizada de las NNSS.

La Adaptación a la LOUA de acuerdo con su contenido legal de determinaciones, (limitadas a las determinaciones de carácter estructural), cambio la clasificación y régimen del suelo a este ámbito del suelo urbano, por considerar que no se reúnen los requisitos de urbanización necesarios.

** Se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las unidades de ejecución, con o sin ordenación detallada, no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, y los ámbitos clasificados por las NNSS vigentes como Suelo Urbano, que carecen de todas o algunas de las infraestructuras básicas, y por tanto carecen de las condiciones mínimas para ser clasificadas como suelo urbano conforme a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre*.*

Y para los nuevos ámbitos de planeamiento, AB, no incluidos en anteriores Unidades de Ejecución, que añade la Adaptación, se definen, tan solo, las superficies y denominación de cada Ámbito, y sus Usos Globales. Y además la Ordenanza vigente de las NNSS en cada ámbito: Ordenanza Industrial I-1 en el ámbito AB-8 Invirsa.

Por tanto la Adaptación respeta sin alteración, el uso global y la ordenación pormenorizada definida en las NNSS, (definición de alineaciones de los viales públicos y de las manzanas edificables, con definición de las ordenanzas de aplicación, y por tanto consolidación de los derechos edificatorios, sin establecer nuevas dotaciones, ni nuevos vigirios locales, ni otro tipo de cesiones de suelo), pero no establece ni define las nuevas determinaciones que debe establecer el planeamiento para completar el desarrollo urbanístico que se requiere conforme a la nueva clasificación, como Suelo Urbano No Consolidado, que son determinaciones de carácter pormenorizado, que no contienen las NNSS, puesto que estos Ámbitos, no están incluido como Unidad de Ejecución en las NNSS, y no se establecen condiciones de desarrollo urbanístico, sino que se define el derecho común anterior a la LOUA del Suelo Urbano, a la edificación directa conforme a licencia.

En la Adaptación a la LOUA, no se definen cuáles son las cargas urbanísticas pendientes de cumplir, y tampoco se establecen cesiones de nuevos sistemas locales, para ninguno de estos nuevos Ámbitos, ni cesión de aprovechamiento, y tampoco se define que sea precisa una nueva ordenación detallada, entendiéndose que se tiene la ordenación detallada definida por las NNSS.

Por ello se considera que la ordenación pormenorizada de las NNSS se mantiene vigente, con definición de la

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 INVIRSA DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR



calificación urbanística de la parcela de Inversa, con la Ordenanza Industrial I-1, y con definición de sus alineaciones, entre parcela privada y espacio público viario, y es posible aplicar directamente el derecho a edificar del titular. Tan solo será necesario completar la urbanización con posibles incrementos de la capacidad de las infraestructuras urbanas, en el supuesto que así los demanden los Informes de las compañías de servicios en función de las demandas que generen las nuevas actividades industriales que se implanten. Pero estas obras complementarias de urbanización, no tendrían el contenido de un Proyecto de Urbanización nuevo, sino de obras de urbanización complementarias a los procesos de edificación.

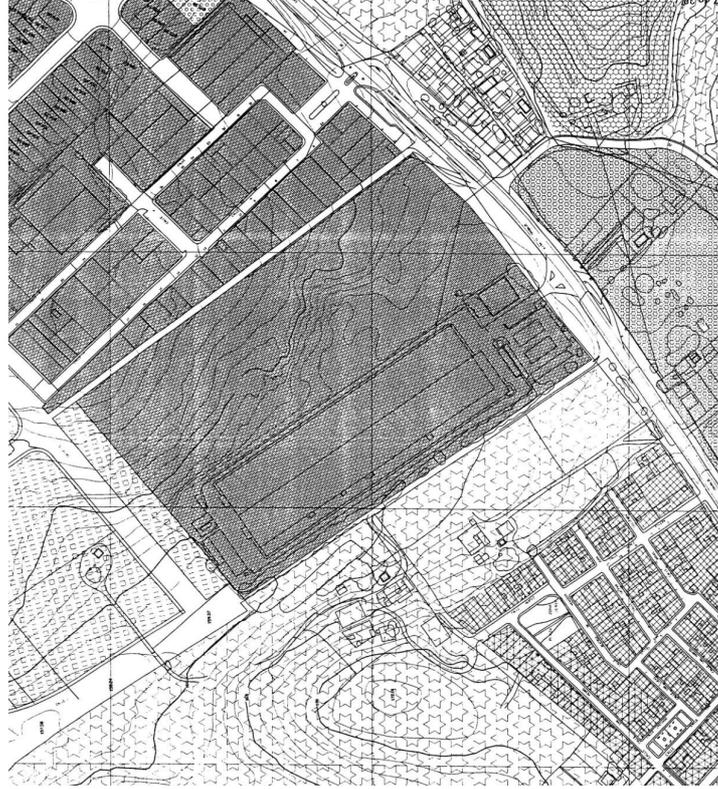
El estudio de Detalle, tendría por objeto completar las determinaciones de ordenación detallada de las NNSS, manteniendo la calificación y el uso asignado con la Ordenanza Industrial I-1, sin generar sustituciones del uso característico, ni incrementos de edificabilidad o aprovechamiento, y completar las determinaciones de ordenación del interior de la parcela reordenado volúmenes y redefiniendo el viario secundario interno e incluso generando nuevas dotaciones.

La ordenanza de las NNSS sobre la Zona Industrial I-1, plantea de forma sintética, las siguientes determinaciones:

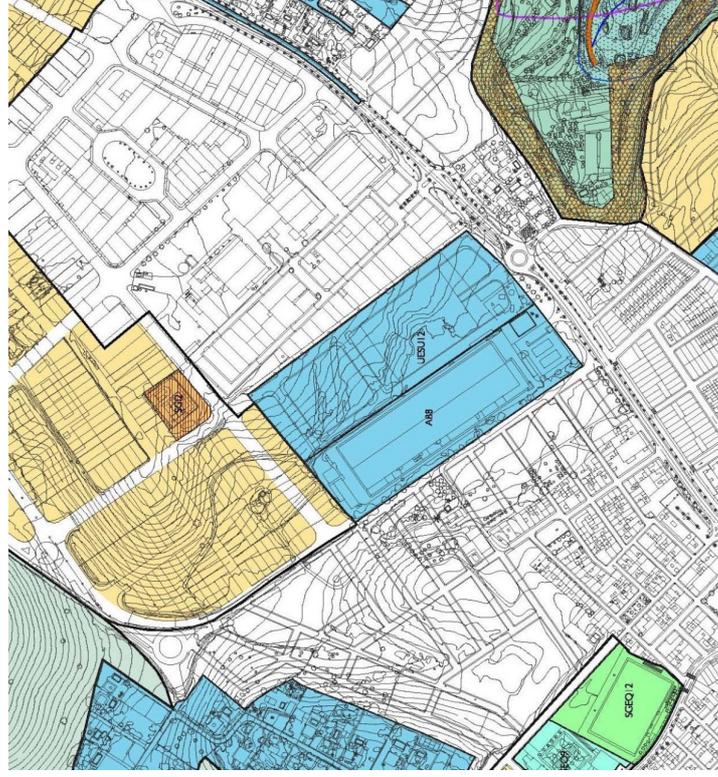
- se aplica a las Zonas Industriales de la Zona Noroeste del casco urbano.
- El uso característico es el Uso Industrial, siendo usos permitidos todos los usos terciarios y de servicios en todas sus categorías.
- Se establece como parcela mínima la superficie de 200 m²
- Las condiciones de edificación definen una altura máxima de 2 plantas (altura métrica 10 m, medida en el plano de apoyo de la cubierta), y una ocupación del 100% en planta baja y del 25% en planta primera (entreplanta))
- La posición de la edificación en la parcela se establece mediante separación del lindero frontal en los casos que se establezca por los Planes Parciales, a la estancia indicada (no es el caso), y se establece la necesidad de pavimentar los espacios libres de parcela generados sobre la vía pública (retanques de la edificación).

La Actuación Urbanística, necesaria para alcanzar la categoría de suelo urbano consolidado, se restringirá a completar las infraestructuras de servicios necesarias, para las demandas industriales o de usos complementarios previstos, (ajustar caudales de agua de abastecimiento y saneamiento, y demanda de potencia de baja o media tensión) y redimensionar y en su caso ampliar las instalaciones existentes. No es necesario realizar obras de urbanización en el viario público al que da frente la parcela Avda. de España y Avda. del Trabajo.

Esta Actuación adicional se realizará mediante Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización, que se incorporaría al Proyecto de Obras de Reurbanización del viario interior de la parcela de Invirsa, que desarrollarían la propuesta de reordenación del viario que posibilita la elaboración del Estudio de Detalle sobre el ámbito AB-8 de Invirsa.



Plano de Calificación del Suelo de las Normas Subsidiarias de 1999. Detalle. AB-8 INVIRSA



Plano de la Adaptación Parcial a la LOUA de 2014. Detalle. AB-8 INVIRSA

Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 38
Certificación: https://sede.sedelectronica.es/validacion/4HP43SMJLPH74ESH7D7R45WZMF



ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR 6

2.2. Justificación y alcance del Estudio de Detalle. AB-8, INVIRSA,

En el ámbito AB8, INVIRSA, las NNSS establecen la ordenación pormenorizada reconociendo las alineaciones consolidadas de una parcela privada de uso industrial, que aunque sea de grandes dimensiones esta plenamente consolidada en su urbanización externa, y en la formalización de sus linderos y que no requiere de nuevas infraestructuras salvo porque se produzca un cambio del uso reconocido industrial, o nuevas demandas de potencia eléctrica o de consumo de agua, que no plantea el planeamiento vigente.

Por tanto si no existe por los propietarios voluntad de modificar el actual uso global industrial a nuevos usos terciarios, no se puede considerar que existan condiciones de incremento de aprovechamiento que requirieran de incrementos de dotaciones, e infraestructuras, y como consecuencia si se mantiene la ordenación detallada ya consolidada, y no es necesario desarrollar nuevo viario público, tampoco existen circunstancias objetivas para requerir mejora de la urbanización de las calles públicas perimetrales, ni la obligatoriedad de generar nuevas infraestructuras de servicios, (incluso si se procediera a la demolición del edificio existente y se construyeran nuevas naves industriales, conforme a la edificabilidad ofrecida por la ordenanza, las compañías de servicio podrían solicitar al promotor la ampliación de infraestructuras de abastecimiento o de electricidad en función de e las nuevas demandas, pero estas obras no tendrían consideración de cargas urbanísticas, sino de obras complementarias de dotación de infraestructuras para dotar a un proyecto de edificación.

En este ámbito por tanto deberá definirse previamente por el Ayuntamiento el objetivo y alcance de la intervención (tanto en su papel de administración, como por el hecho de ser el titular de suelo), de forma que dependiendo de si se pretende una sustitución del uso global, o el mantenimiento del uso global industrial, definir el alcance contenido y procedimiento de la actuación que permitan superar el actual estado de clasificación como suelo urbano no consolidado y pueda alcanzarse la condición de solar.

El tamaño de la parcela de grandes dimensiones permite al Ayuntamiento muchas alternativas de ocupación y uso, valbrándose como opción a desarrollar, el mantenimiento del uso global industrial, que se ajusta a la ordenación estructural de usos formando parte de la Zona Homogénea de Poliviso, y separada por la Avda de España de los sectores residenciales.

No obstante el objetivo municipal sería la incorporación de una parte del suelo para parcela de usos municipales, (que se ubicaría en la zona trasera de la misma), y la redistribución de los usos industriales, una edificación delantera mas independiente, destinada a industria escarpante o con usos complementarios y posibles terciarios, con desarrollo de naves industriales convencionales; reutilizando el volumen principal de la Nave existente pudiera lotearse y fraccionarse, con cierta flexibilidad en función de su modulación estructural, posibilidad su rehabilitación y segregación en naves adosadas de distintos tamaños, según las necesidades de comercialización

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 INVIRSA DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR



Se produciría una nueva reordenación de volúmenes edificados y de viarios internos secundarios, manteniéndose el uso global industrial, y los usos pormenorizados industriales sobre las parcelas generadas y con asignación de nuevo uso dotacional de equipamiento de servicios local. Además se propone la transformación del viario interno privado, como nuevo viario público secundario, para mejorar la articulación y movilidad interna de las distintas piezas edificadas y garantizar su accesibilidad y funciones de carga y descarga y de dotación de aparcamientos, para no afectar al viario principal, ni a los sectores urbanos limítrofes, con los que existen fuertes diferencias de rasantes. Y lógicamente además reforzar las infraestructuras urbanas, en relación a las nuevas demandas, de abastecimiento saneamiento, electricidad, etc, que generen las nuevas actividades industriales.

Se considera necesario completar y reformar la ordenación pormenorizada final de este ámbito, de manera que el E.D., pueda redefinir la ordenación del viario interno secundario del ámbito, para facilitar su accesibilidad y movilidad interna, adaptando conexiones accesos, rasantes y funcionamiento de las circulaciones, con una visión general del conjunto que articule el nuevo ámbito objeto de reordenación, con los sectores residenciales e industriales limítrofes, y con la red viaria principal de la población.

No será necesario justificar nuevas dotaciones locales en el propio ámbito, o de compensación de suelos dotacionales externos, para compensar el mantenimiento de los estándares de las dotaciones locales (o generales), puesto que no se generan nuevas demandas no contempladas en las propias NNSS, (manteniendo las reservas dotacionales del planeamiento vigente).

Y tampoco será necesario establecer cesiones de suelo correspondientes al 10% del aprovechamiento, por cuanto el Estudio de Detalle dentro de sus límites, no genera incrementos de aprovechamiento respecto al planeamiento vigente. La Ordenación del E.D. a priori reducirá el aprovechamiento ya asignado por las NNSS.

Y será necesario definir la determinación de la iniciativa de gestión para el desarrollo de las posibles operaciones de reparcelación de suelo que fueran necesarias, para realizar las cesiones de suelo del viario interno y la definición de las nuevas parcelas generadas, y para la ejecución de las necesarias obras de urbanización. En este caso al ser el Ayuntamiento el titular único del suelo la iniciativa sería pública por el sistema de cooperación, o en su caso desarrollándose como actuación asistématica.

2.3 Procedimiento de tramitación.

El Estudio de Detalle se tramitará conforme a la LISTA, Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Conforme al Artículo 75 de la LISTA, y el Artículo 112 de su Reglamento es competencia del Ayuntamiento la tramitación y aprobación definitiva de este instrumento complementario de ordenación urbanística. Estudio de Detalle.

Debiendo tramitarse conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª del Reglamento de la LSTA, con las siguientes particularidades: (Artículo 112 Reglamento de la LSTA)

- a) *El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.*
- b) *Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.*
- c) *Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico*

Debera recabarse con carácter previo a la AP Definitiva Informe no vinculante . a la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Conforme a la Disposición Final Quinta de la LSTA , Aprobado 5 no será necesario someter el documento de Estudio de Detalle a procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, conforme al Artículo 40 de la GICA actualizada .

Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 38
Certificación: https://eSedeJefatura.es/electronicas/40435MJDHT4ESH7DR45WZMF



ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVERSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUJA DE EL VISO DEL ALCOR 8

Polvisvo y también en el enlace de la calle Alunada por el sur. Sin embargo el cruce de la Avenida de España se resuelve directamente en T, sin rotonda, aun a pesar de ser un viario estructurante, que conecta y posibilita el acceso a toda la red viaria de la zona norte de Polvisvo y del propio tejido residencial situado al oeste, entre la Calle Huerto Ponce y la Avda. de España.



Foto Aérea del Ambito AB8 INVIRSA

En el Ámbito del Estudio de Detalle, coincidente con la parcela privada, no existen piezas dotacionales de espacios libres o equipamientos, y la ordenación del planeamiento vigente, tampoco establece ningún tipo de reserva al efecto para su desarrollo. No obstante en la zona delantera de la parcela en el frente a la Avda. del Trabajo existe una franja de terreno con calificación de sistema viario, que está parcialmente ajardinada, y que tiene continuidad un tramo significativo de la Avda. del Trabajo y que tiene anchura suficiente, para poder destinar este suelo a espacio libre, como paseo peatonal ajardinado. También en el la actuación de nueva urbanización vecina, donde se ubica Mercadona, se han urbanizado varias zonas destinadas a espacios libres locales. No existen en las cercanías otros equipamientos aparte de las dotaciones locales de los sectores residenciales próximos.

3.5. Usos del terreno y construcciones existentes.

En la actualidad la parcela se encuentra edificada, con una nave industrial de grandes dimensiones, para albergar instalaciones de producción textil, y actualmente abandonada y parcialmente derruida en algunos tramos.

La mayor parte de la cubierta y de la estructura de cerchas y pilares está en pie, pudiendo ser usada para su rehabilitación, o en su defecto proceder a su demolición completa y realizar nueva edificación. En el lateral de la parcela

este existe un cuerpo auxiliar o complementario de dos plantas de altura y de menor anchura, destinado a oficinas, servicios y otras funciones complementarias de la nave principal. La superficie total de este edificio principales es de 15.546 m².



Estado Actual Nave INVIRSA. Interior edificación

Al fondo de la parcela también existe una segunda edificación, también con tipología de nave industrial, de una planta parcialmente derruida de superficie 372 m².

En la zona delantera de la entrada existen otras instalaciones auxiliares, como un foso o presa de almacenaje de agua y unas instalaciones de aparcamiento, con cubriciones de chapa. La urbanización interna de la parcela se encuentra en relativo buen estado, existiendo redes de saneamiento de pluviales, a confirmar sobre su viabilidad de reutilización.

Como se ha citado anteriormente, la situación hundida de la parcela respecto al viario colindante puede generar problemas de conexión del viario interno, con las calles exteriores, y también dificultades para las conexiones por gravedad a la red de saneamiento exterior, debiéndose realizar un análisis detallado de las cotas hidráulicas de las redes existentes.

3.6. Infraestructuras existentes.

3.6.1.- Varios.

Los viarios existentes quedan recogidos en los planos correspondientes de Información General. Hay que distinguir entre los viarios principales, Avda de España y Avda. del Trabajo, que conforman la esquina de la manzana, y las calles interiores de la parcela, que aunque abandonadas y en desuso, están relativamente bien conservadas.

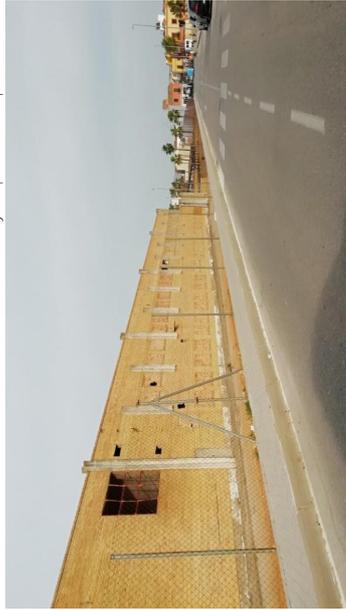
Las calles exteriores Avda. de España y Avda. del Trabajo, cuentan con encintado de acerados, y firmes de asfalto, en buen estado de conservación y funcionalidad.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR 10





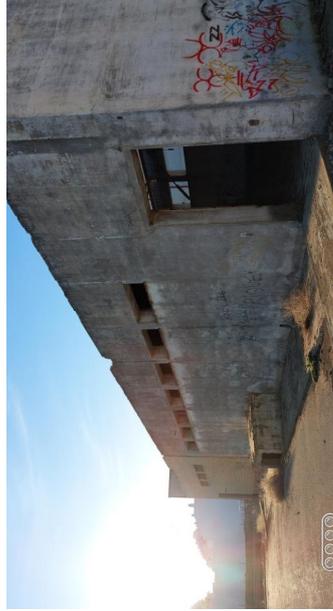
Estado Actual . INVIRSA. Avda. Del Trabajo esquina Avda. España. De España



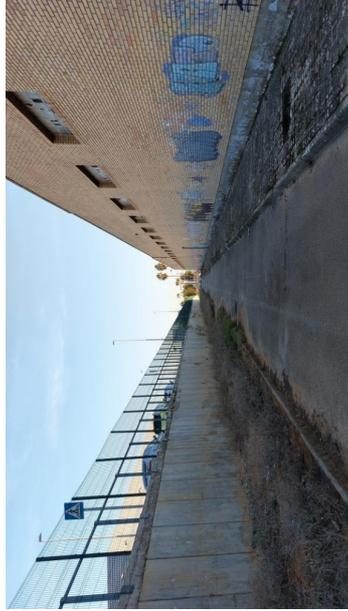
Estado Actual . INVIRSA. Avda. De España

La Avda. del Trabajo cuenta con calzada de 12 m de ancho, con dos carriles de doble sentido de 3,5 m de ancho para cada dirección, y arcenes laterales de 2,5 m de ancho. Lateralmente la margen norte no está pavimentada y tiene tratamiento de terrizo, con un espacio de 20 m de anchura hasta la linde de la parcela de Invirsa, y en lateral sur una mediana que separa la calzada principal de la vía de servicio que recoge el viario local del sector residencial situado en esa margen. La mediana es también utilizada para albergar un carril bici paralelo a la calzada principal. Ambas márgenes están ajardinadas con hileras de palmeras washingtonias.

La Avda. de España, cuenta con calzada de 8,60 m de ancho, con dos carriles de doble sentido de 3,5 m de ancho para cada dirección, y franja de aparcamiento en cordón en uno de los laterales, de 2,0 m de ancho. Lateralmente ambas márgenes están pavimentadas en sus arcados, terminándose la urbanización en el lindero de INVIRSA con cerramiento apoyado en un muro de hormigón, que contiene el desnivel existente respecto a la rasante interior de la parcela.



Estado Actual . INVIRSA. Calle interna con salida a Avda. De España



Estado Actual . INVIRSA. Calle interna medianera con MERCADONA

Las calles internas de la parcela se encuentran urbanizadas con pavimentos de asfalto en calzadas y formación de bordillos y pavimentación de acerados. La urbanización es antigua, no obstante su estado de conservación es bueno y con posibilidades de reutilización. La calle perimetral situada en la fachada de la Avda. de España tiene una anchura de 16,0 m desde la alineación interior de la edificación, hasta el muro de contención del cerramiento de parcela. La calle trasera medianera con MERCADONA, tiene una sección de 9,0 m, en la zona trasera existe otra calle interior de 16,0 m de ancho que posibilita su conexión directa a la Avda. de España al ser rasantes similares. En la zona delantera de la parcela existe también el acceso rodado principal a la parcela desde la Avda. del Trabajo, con comunicación a las zonas de aparcamiento delanteras.

3.6.2.- Infraestructuras de servicios.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR 11



Abastecimiento de Agua.

Existen canalizaciones de abastecimiento de agua, en servicio por las dos Avenidas exteriores , con posibilidad de conexión y acometida a las distintas parcelas que se generen, siendo la empresa pública Aguas del Huelva, la encargada de su gestión.

No existe problema de capacidad de suministro desde la red general de la población, estando en buen estado de conservación las canalizaciones existentes. En función de las nuevas demandas de suministro que se generen con los nuevos usos o actividades a implantar se deberán realizar las correspondientes ampliaciones de las redes de distribución, que deberá ser supervisada por parte de Aguas del Huelva , con tuberías de PVC de alta densidad , mallando las redes y adaptando las acometidas a su normativa actual.

Saneamiento

Existen canalizaciones de saneamiento unitarias, en servicio por todas las calles exteriores, que vierten hacia el aliviadero situado en el frente de la cornisa, que vierte al Arroyo de la Alunada, a la altura de la calle Alunada, y que luego conecta las fécales al colector general de la población, que discurre por la parte baja de la cornisa por la traza de la Vía Verde de los Alcores.

En el interior de la parcela existe también red de saneamiento interna, que recoge las aguas pluviales del interior de la parcela , y que debe de mantener la antigua acometida de saneamiento a la red. Será necesaria la revisión detallada de las redes interiores de saneamiento, para proceder a su reutilización o sustitución, en función de su grado de conservación y de las condicionantes de vertido, así como de los nuevos requerimientos de vertidos que se generen con la implantación de nuevos usos .

No existe problema de capacidad de vertido, ni de conexión con la red general de la población.

Suministro de Energía Eléctrica.

Existe instalación de suministro de energía eléctrica en Media Tensión subterránea, que conecta diversos Centros de Transformación, que alimentan las redes de baja de otros sectores , que se ubican en distintas posiciones en proximidad a la parcela objeto de la Actuación, y que proceden de circuitos con origen en la subestación eléctrica ubicada en el POLIVISO.

La instalación esta recepcionada y es de la titularidad de ENDESA.

En su momento la fábrica de INVIRSA tenía su propio centro de transformación interno , posiblemente con contrato de suministro en Media Tensión, que actualmente ya no está en funcionamiento.

Sera necesario para dotar de suministro eléctrico a las nuevas edificaciones y usos que se deban implantar en la Actuación, la construcción de nuevas redes de baja tensión por el interior de la parcela, y la construcción de nuevos centros de transformación, con la potencia necesaria para la demanda prevista, que deberán conectarse a la red de Media Tensión existente , que rodea la parcela por el viario externo.

Alumbrado Publico

Existe una instalación de alumbrado público , completa y en buen estado de funcionamiento en el viario exterior , que es gestionada por los servicios municipales, no siendo necesaria intervención al efecto salvo algún ajuste aislado.

Sera necesaria la ampliación de la instalación de alumbrado publico en el interior de la parcela , para iluminar los nuevos espacios públicos que se generen de la nueva ordenación, espacios libres o viario, que deberán diseñarse en función de las nuevas secciones tipo de viario que se generen.

Telecomunicaciones

No existe instalación de telecomunicaciones.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR 12



del viario interior con el viario principal externo, la Avda. del Trabajo y la Avda., de España, de España, aunque estos viarios se encuentren completamente urbanizados, y además se encuentren fuera de la delimitación del ámbito de planeamiento.

El principal problema lo presentan las diferencias de altura de las rasantes del viario interno respecto a los linderos de la parcela y las calles externas.

Así se propone reajustar el trazado del actual viario de acceso a la parcela desde la Avda. del Trabajo, para posibilitar la máxima maniobrabilidad en este acceso a los camiones pesados o articulados que accedan a las nuevas actividades industriales, y de manera que funcione el antiguo viario interior en anillo, ampliando su dimensión, para incorporar las dos parcelas mayores, la delantera y la principal central, como una calle o vía de servicio en anillo, cerrada y sin conexión respecto a la parcela de Mercadona (situada a diferente rasante), y paralela a la Avda. de España, y también a diferente rasante, de manera que se pueda independizar el tráfico de vehículos pesados o con destino a las nuevas instalaciones industriales o de servicios municipales, así como respecto a la incidencia de las maniobras de aparcamiento de la parcela industrial delantera, y diferenciándolo del resto del tráfico de la Avda. de España, que sirve para canalizar flujos de los sectores residenciales situados al oeste, y también del resto de tráfico de la zona trasera del polígono Polívigo, que confluye en esta avenida.

La calle lateral interna situada al este en paralelo a la parcela de Mercadona, se tiene que mantener por su reducida sección y el fuerte desnivel existente respecto a las calles del sector de Mercadona, como una calle mas secundaria y complementaria de la anterior mas principal, con menor capacidad de tráfico y de disponibilidad de aparcamiento.

Al fondo de la parcela, donde los desniveles de rasantes lo permiten, también se deja una segunda conexión directa del viario interno a la Avda. de España, manteniendo el viario interno actual entre la nave principal y la parcela trasera de servicios municipales, y conservando el punto de salida y entrada del tráfico, desde el viario interno a la Avda. De España, que en este punto presenta menor desnivel y permite el enlace de rasantes. Proponiéndose también con objeto de mejorar la maniobrabilidad de giros a la izquierda, el rediseño de las dimensiones de calzadas y bordillo que conforman la banda de aparcamiento y acerado, que separa la calle lateral interna de la Avda. de España. Este espacio intermedio se reurbaniza, con tratamiento de talud vegetal arbolado enterrando parcialmente el actual muro de contención.

I El Estudio de Detalle completa las determinaciones de ordenación detallada del ámbito de la Actuación que posibilita su posterior ejecución directa, mediante Proyecto y Obras de Urbanización, de forma que no es necesario formular con posterioridad instrumentos de ordenación urbanística detallada, (planeamiento de desarrollo) ni instrumentos complementarios).

B. Edificabilidad.

Se mantiene el uso global Industrial, asignado por la Adaptación a la LOUA. Esta determinación se respalda con la asignación del uso característico de la Ordenanza de Zona I-1, asignada en las NNSS que se mantiene, sobre las nuevas

parcelas resultantes de la nueva ordenación de parcelas propuesta, una vez reajustadas las superficies destinadas a viario interno. Dentro del Uso Característico Industrial son compatibles y autorizables los usos de almacenes, talleres, garajes para vehículos y maquinaria agrícola, etc, con la misma regulación que establecen para esta ordenanza las NNSS

La edificabilidad global del Ámbito de planeamiento, asignada por las NNSS y respetada por la Adaptación a la LOUA, resulta de la aplicación directa de la Ordenanza I-1, sobre la superficie total del ámbito, de superficie Total 30.900 m².

La Ordenanza I-1, no define un coeficiente de edificabilidad neta por parcela, y por tanto la edificabilidad neta se deduce de las condiciones de ocupación (100% en planta baja y 25 % en planta segunda o entreplanta, con altura máxima de 2 plantas, de forma que resulta un coeficiente de edificabilidad neta de 1,25 m²c/m²s.

De lo que resulta que la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento vigente al Ambito AB-8 INVERSA es de 38.625 m²c (30.900 m² x 1,25 m²c/m²s). Que es muy superior a la edificabilidad real existente consolidada conforme a catastro que es de 15.900 m²c, pues la calificación de la Ordenanza I-1 se aplica de forma general sobre toda la parcela catastral sin considerar los viarios internos y espacios intersticiales internos de la parcela (zonas aparcamiento e instalaciones antiguas).

La nueva edificabilidad que se genera de la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle, resulta de aplicar el mismo coeficiente de edificabilidad neta 1,25 m²c/m²s, sobre las nuevas superficies de parcelas lucrativas con calificación de Ordenanza Industrial I-1, resultantes de la ordenación, que suman un total de 20.390 m²s netos, que generaría una nueva edificabilidad máxima teórica de 25.487 m²c. (que reduce en 13.138 m²c la anterior del planeamiento vigente

C. Alineaciones y Rasantes, red viaria.

Ya se han justificado en el apartado A. los criterios de reordenación y nuevos trazados de la red viaria, completando y o reformado la red viaria incompleta existente, así como las modificaciones que se proponen sobre la red viaria externa, vinculadas como actuaciones complementarias de conexión a los sistemas generales externos, vinculados a la actuación.

Se mantienen las alineaciones y rasantes ya consolidadas, de las calles internas existentes. Y se establecen determinaciones en cuanto a las secciones tipo de los nuevos viarios y de la calle de servicio paralela a la Avda. de España, con objeto de definir anchuras mínimas de acerados, que den cumplimiento a la Normativa de Accesibilidad vigente, (1,80 m, de acerados), y dimensiones de las plazas de aparcamiento, además de resolver el desnivel existente mediante un talud arbolado, evitando la situación actual del muro de contención vertical. De cara a la reurbanización de las calles calzadas y acerados, serán de aplicación las normas específicas de urbanización de la Normativa de las NNSS.

En el Plano de Ordenación Alineaciones y Rasantes se definen gráficamente las determinaciones correspondientes sobre dimensiones y trazado de viarios públicos, alineaciones y rasantes.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVERSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR 15



D. Estándares de dotaciones locales.

Se mantienen los estándares de dotaciones locales que establecen para este ámbito las NNSS.

El ámbito de la Actuación, esta incorporado en el planeamiento vigente a la estructura urbana del núcleo urbano como un sector industrial complementario al sector industrial y terciario de Poliviso, y segregado y diferenciado del resto del tejido urbano residencial más próximo, situado al oeste de la Avda. de España.

El uso industrial asignado por las NNSS, como una parcela más del conjunto de suelos industriales del sector Poliviso, generan la innecesidad de dotar a este suelo de dotaciones de equipamientos y espacios libres locales específicos. Por tanto las NNSS no establecen ninguna reserva de suelo dotacional de espacios libres o equipamientos vinculado como sistema local de este ámbito, también teniendo en consideración, no solo su funcionalidad y destino, sino también su alto grado de consolidación edificatoria y la imposibilidad para su posible gestión de suelo.

Al no incrementarse, sino al contrario reducirse los aprovechamientos, ni ser necesario modificar las demandas dotacionales previstas en las NNSS, no es necesario desarrollar ni generar nuevas dotaciones locales.

E. Calificación del Suelo Ordenanzas de aplicación.

Se mantiene la Calificación urbanística y la Ordenanza de aplicación de las NNSS, Zona I-1 sobre las parcelas lucrativas (privadas) que se generan de la nueva ordenación.

El presente Estudio de Detalle, no modifica el parámetro de edificabilidad meta por parcela, aunque no esta específicamente definido en la Ordenanza de las NNSS, y se mantiene el criterio de aplicación de las condiciones de ocupación y altura vigentes.

No se altera la determinación sobre ocupación, (100% en planta baja y 25% en planta primera, como entreplantas), posibilitando la mayor flexibilidad posible en caso de sustitución de las edificaciones existentes. La

Tampoco se modifican las condiciones de altura, fijadas en una altura máxima de dos plantas con una altura métrica máxima de 10 m medida desde la rasante hasta el plano de apoyo de la estructura de la cubierta, (línea de cubierta)

Tampoco se modifican las condiciones de segregación de parcelas con parcelas de superficies mínimas de 200 m², que posibilita la implantación de todo tipo de actividades. (la modulación estructural de la edificación existente de 300 m² 0 10 m de frente entre cerchas y 30 m de fondo de cada nave).

Tampoco se modifican las condiciones de posición de la edificación, posibilitando una ocupación flexible de las edificaciones, dentro de los límites de las alineaciones externas de las parcelas, de manera que en los supuestos que dentro de las parcelas sean necesarios retranqueos en fachadas, para posibilitar zonas reservadas para carga y descarga.

ESTUDIO DE DETALLE



o para aparcamientos particulares en el interior del espacio libre de parcela, se puedan diseñar estos espacios, generando ocupaciones de la edificación menores del 100% y con posición de la edificación flexible respecto a las alineaciones, que no tiene carácter de obligatorias.)

Tampoco se modifican las condiciones de usos de la Normativa de la Zona I-1. El uso característico será el Industrial en todas las categorías, aunque con tolerancia como usos compatibles de todos los usos y situaciones de usos terciarios y de servicios..

F. Régimen de propiedad, Derechos y deberes pendientes de los titulares.

El Régimen de propiedad, que define los derechos y deberes de los titulares de suelo para la clasificación de Suelo Urbano, se define en el Artículo 18 de la LISTA.

De acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente, la Adaptación a la LOUA y las NNSS, los deberes pendientes en este ámbito se concretan y limitan al apartado 2b), "ejecutar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar. Por cuanto en la Adaptación se justifica la clasificación del suelo como Suelo Urbano No Consolidado, expresamente por la necesidad de realizar obras de mejora, o rehabilitación de la urbanización y las infraestructuras, por no cumplir completamente los requisitos en cuanto a nivel de urbanización que exige el Suelo Urbano la condición de Solar. No se establecen ni definen ningún otro de los deberes como deberes "pendientes".

Y también en las NNSS, las determinaciones de ordenación sobre este ámbito de suelo, insisten en su consideración como suelo urbano ya consolidado por la edificación, y lo excluye claramente de la delimitación como Unidad de Ejecución, y de necesidades de transformación, permitiendo la edificación mediante la aplicación directa de la ordenanza, con los criterios comunes del planeamiento anterior a la subdivisión en dos categorías del Suelo Urbano. Este criterio queda totalmente claro y explícito de la lectura del Artículo 39 de las Ordenanzas de las NNSS, que define las obligaciones de los titulares del Suelo Urbano, diferenciando dos tipos de deberes en función de la inclusión o no en Unidades de Ejecución. En el caso de suelos incluidos en UE, los propietarios deben ceder los suelos de viario y dotaciones locales que las NNSS definen en el ámbito, costear y ejecutar la urbanización, y la cesión del 10% del aprovechamiento. Pero para los titulares de suelo urbano no incluidos en UE, los deberes pendientes son solo, la atención a posibles actuaciones de expropiación, si así lo definen las NNSS, y el deber de costear las obras de urbanización necesarias, para alcanzar los suelos la condición de solar.

El planeamiento municipal vigente, claramente delimita y concreta los deberes urbanísticos pendientes de los propietarios de los suelos del Ámbito AB-8. Limitados a costear y ejecutar las obras de reurbanización del viario que sean necesarias para alcanzar los requisitos del Suelo Urbano y alcanzar la condición de solares.

La formulación y aprobación del Estudio de Detalle, supone también la Delimitación sobre el ámbito predefinido en la Adaptación de una Actuación Urbanística de Mejora y Terminación de la Urbanización, tal y como se define en el

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR 16

Apartado 2 del Artículo 24 de la LISTA, puesto que en base a la ordenación detallada que se complementa con el Estudio de Detalle, se definen en consecuencia las cargas y deberes pendientes para este Ámbito AB-8 la ejecución de las obras de reurbanización necesarias para que las nuevas parcelas alcancen la condición de solar.

G. Área de Reparto y Aprovechamiento.

No es necesario aplicar Áreas de Reparto de Aprovechamiento, por no tener la Actuación consideración de Actuación de Transformación Urbanística ATU, y ser el titular único, en este caso el propio Ayuntamiento, que debe asumir íntegramente las cargas de urbanización y la titularidad al 100% de las parcelas resultantes.

H. Cargas de urbanización pendientes.

Las cargas de urbanización pendientes, serán las necesarias para que las nuevas parcelas alcancen la condición de solares, incluyendo acceso rodado, y peatonal, con la reurbanización de firmes de calzadas y de acerados existentes de la red viaria interior, conforme a las condiciones de las Normas Municipales de Urbanización, y a las secciones tipo de viario definidas en la documentación gráfica. Las obras afectarían exclusivamente al viario interno de la parcela, pues las dos calles externas se encuentran completamente urbanizadas.

Será necesario realizar obras de reforma del viario interno, fundamentalmente en la zona delantera de la parcela y su acceso desde la Avda. del Trabajo, manteniendo el trazado y diseño del acceso actual, y reajustando la circulación del viario en la zona delantera de la primera parcela, que ocupa la parte delantera. El diseño de esos nuevos tramos de viario interno se ajustará a las alineaciones y rasantes definidas en la documentación gráfica. A partir de la segunda parcela generada, que comience básicamente con la nave principal actual, se mantienen las alineaciones y rasantes del viario actual existente, siendo solo necesario su reurbanización y renovación de pavimentos.

Además, las obras deben incluir las reformas y mejoras de las instalaciones de Abastecimiento y Saneamiento necesarias para la dotación de todas las parcelas, incluyendo la construcción de una nueva red de abastecimiento de agua, que diversifique y garantice el suministro, a las distintas parcelas industriales de nueva formación, conforme a los esquemas de distribución, definidos en la documentación gráfica. Además para garantizar el suministro del sector, es necesaria la conexión en dos puntos previstos a la red general de distribución que discurre por el viario perimetral exterior, en los puntos de conexión fijados por Aguas del Huesna.

También será necesaria la ejecución de obras complementarias sobre la red de saneamiento existente que incorporen redes de sumideros para la recogida de pluviales y acometidas particulares a las distintas parcelas, conforme a los requerimientos y Normas Técnicas de la empresa suministradora. Aguas del Huesna. Se prevé el mantenimiento del sistema de red unitaria actualmente en servicio por la compañía, considerando la actuación como de reformas de las instalaciones existentes. Se reformará la red de saneamiento del viario interno que existe, que está ejecutada, y las modificaciones de trazado y revisiones y modernización, que se considere necesaria El punto de vertido de estas aguas se conectará a la canalización principal existente que discurre por el frente de la Avda. del Trabajo, que tiene cota hídrica

con profundidad suficiente (más de 3 m de profundiad), a pesar del desnivel existente entre el interior de la manzana y esta calle.

Los esquemas y predimensionamiento de las redes se definen en la documentación gráfica correspondiente. Además las obras deben incluir la reurbanización del espacio libre delantero de la parcela hasta la Avda. del Trabajo, que debe completar la instalación correspondiente de la red de pluviales.

Por parte de ENDESA no se ha facilitado información sobre la existencia de redes de BT en servicio ni sobre las posibles necesidades para ampliar la potencia eléctrica instalada, como consecuencia de las previsiones de nuevas edificaciones.

Previsiblemente será necesario ampliar la capacidad de Potencia eléctrica instalada, considerando que las instalaciones eléctricas de las antiguas instalaciones industriales están fuera de servicio. A tal efecto se requerirá la instalación de nueva red de Media Tensión, con instalación de uno o dos nuevos Centros de Transformación, conectados a la red de MT que discurre por el perímetro exterior de la parcela, y que tiene su origen en la subestación eléctrica, siendo la posición más aconsejable la reflejada en planos, en la franja de separación ente la calle interior y la Avda de España, en la zona de talud ajardinado.

A partir de los nuevos Centros de Transformación será necesario realizar la instalación completa de la red de Baja Tensión subterránea, garantizando el suministro a todas las nuevas parcelas conforme a la demanda de potencia prevista al efecto, y de acuerdo con el diseño técnico que finalmente se defina en cooperación con la compañía de suministro. También a fin de dar cumplimiento a las ordenanzas municipales, que exigen la ejecución de instalaciones subterráneas en los supuestos de realizarse obras de reurbanización.

En el caso del alumbrado del viario interno, debido al estado de abandono y falta de actualización a la Normativa, se debe de realizar una instalación completa de alumbrado nueva.

Las obras de urbanización, para completar todos los servicios urbanos, también deben incluir la construcción de canalizaciones de telecomunicaciones, para posibilita la instalación de servicios municipales y la posible concesión de instalación de redes a las compañías privadas de telecomunicaciones.

Todas estas obras deberán desarrollarse mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización, que requerirá la aprobación y supervisión, de los servicios técnicos municipales y de las Compañías de servicios correspondientes.

I. Valoración de las Cargas de urbanización.

El objeto de las obras será completar la urbanización, con las modificaciones definidas sobre el viario interno, y la ejecución de las mejoras o ampliaciones necesarias sobre todos los servicios, así como las conexiones a las redes externas de viario o infraestructuras que sean necesarias.



Se aplica un módulo de coste de ejecución material de urbanización (PEM), de 96 €/m², aplicado sobre la superficie de viario público, considerando una sección tipo de 10 m de anchura, (módulos de coste de urbanización colegio de Arquitectos de Granada) , considerando el alcance de las obras, incluyendo pavimentación de calzadas y acerados, y la ejecución de nuevas redes de abastecimiento, parcialmente de las redes de saneamiento, y la ejecución completa de alumbrado, y telecomunicaciones y la repercusión de las obras de electrificación en Baja y Media Tensión. El coste en PEM se incrementa en un 20 % para ajustarlo a presupuesto de contrata. (Módulo coste por contrata 115 €/m²). En función del nivel de consolidación y posibilidades de reutilización de las urbanizaciones existentes se aplican algunos porcentajes de reducción sobre estos módulos de coste.

Costes Urbanización Actuación Urbanística AB-8 INVIRSA

Coste Urbanización Viario 10.510 m² viario x 115 €/m² x 0,8 = 966.920,00 € + IVA

Costes ampliación Instalación Media Tension = 100.000,00 €

Total costes urbanización: 1.066.920,00 € + IVA

Honorarios técnicos Proyecto de Urbanización y Dirección Obras

Honorarios 5% costes urbanización 1.066.920,00 € x 6% = 64.015,00 € + IVA

Honorarios técnicos Proyecto de Reparcelación

Honorarios: 601 x 3Ha x 1 x 1,71 = 3.083,00 € + IVA

Total costes de ejecución AB-8 : 1.134.018,00 € + IVA

Repercusión por m² de suelo edificable = 1134.018,00 € / 20.390 m²s = 55,61 €/m²s

J. Iniciativa y sistema de ejecución. Delimitación de la Actuación Urbanística.

El Estudio de Detalle, en su contenido como instrumento complementario de ordenación urbanística detallada de una "Actuación Urbanística... para mejorar o completar la urbanización", que requiere de ejecución , debe incorporar las determinaciones necesarias para su desarrollo y ejecución.

Al ser el único titular del suelo el Ayuntamiento, y conforme al Reglamento de la LISTA , la ejecución de esta Actuación Urbanística, se debe desarrollar como Actuación Asistématica, (sin ser necesario delimitar Unidad de Actuación por no ser ATU). Y para lo cual debe formularse Proyecto de Reparcelación , para realizar las operaciones técnicas necesarias, para reajustar las dimensiones y superficies de las parcelas y el viario, definido por el E.D., y el desarrollo de Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.

El ámbito de ejecución se corresponde con el ámbito de la Actuación definido en la Adaptación y que se corresponde con el ámbito del Estudio de Detalle. (salvo en lo correspondiente a las obras de conexiones de redes de infraestructuras a las redes generales existentes, que puedan ser necesarias)

K. Programación Temporal.

Las NNSS no establecen programación temporal para el desarrollo de este ámbito, aunque posteriormente se aprueba un Programa de desarrollo y gestión del planeamiento, para los sectores en suelo urbanizable y las Unidades de Ejecución en suelo Urbano. (no incluye programación para la urbanización pendiente de los suelos urbanos no incluidos en Unidades de Ejecución). La Adaptación a la LOUA si establece programación temporal para las Unidades de Ejecución de las NNSS, en SUNC, pendientes de desarrollo. Pero no incluye programación, para los Ámbitos con obras pendientes de urbanización, clasificados como SUNC.

Considerando las referencias sobre programación temporal del Apartado 3.7 de la Memoria de la Adaptación, y el carácter o jerarquía de las distintas actuaciones previstas por el planeamiento, se define la programación temporal para el Ámbito AB-8 , como actuación Programada a Medio Plazo (Segundo Cuatrienio), y con carácter básico, (actuaciones complementarias para el correcto desarrollo de los objetivos del Plan).

5.3. Cuadro de Superficies del ámbito AB-8 del Estudio de Detalle

ZONIFICACION	SUPERFICIE	Edificabilidad
Parcela 1	5.900 m ²	7.375,00 m ² c
Parcela 2	12.375 m ²	15.468,75 m ² c
Parcela 3	2.115 m ²	2.643,75 m ² c
Parcelas Privadas (Ordenanza I-1)	20.390 m ² s	25.487,50 m ² c
Viario Publico (interno)	10.510 m ² s	
TOTAL Ámbito Actuación AB-8	30.900 M ²	25.487,50 M ² C



6. Documentos integrantes del Estudio de Detalle.

El contenido de este documento es el previsto en el Art. 94.4 del Reglamento de la LULA.

4. *El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*

- a) *Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*
- b) *Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*
- c) *Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

A. MEMORIA, que incluirá:

Los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo con análisis de la situación actual y los problemas detectados. El Análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de la planificación territorial. Y la justificación de la solución adoptada.

En función del alcance y naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de los costes previstos.

B. PLANOS que deberán definir, sobre base cartográfica lúdnea, con la precisión y escala adecuadas para su conexión comprensión, la información urbanística y territorial y el diagnóstico y las determinaciones de ordenación que contengan.

C.-RESUMEN EJECUTIVO que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

En función a la naturaleza y alcance del presente Estudio de Detalle se aporta el contenido documental adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, consistente en los siguientes documentos:

- Documento I: MEMORIA.
- Documento II: PLANOS.
- Documento III: RESUMEN EJECUTIVO.

En el Viso del Alcor, Diciembre de 2025

Redactor
Fdo. Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto Colegiado nº 2.498 COAS

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR 19



DOCUMENTO II: PLANOS

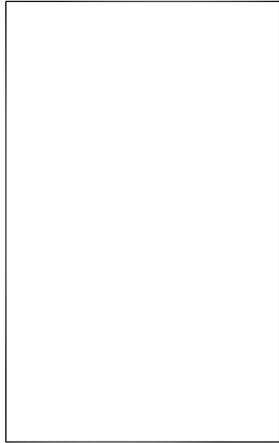
INDICE: Planos Información y Ordenación

- | | |
|------|--|
| I.1. | Situación y Delimitación del Ambito de Planeamiento. |
| I.2. | Clasificación (Adaptación LOUA) - Zonificación (NN.SS) Invirsa |
| I.3. | Topografía - Edificaciones - Usos del Suelo Invirsa. |
| I.4. | Estado actual. Abastecimiento Invirsa |
| I.5. | Estado actual. Saneamiento Invirsa |
| I.6. | Estado actual. Electricidad Invirsa |
| O.2. | Zonificación, Invirsa. |
| O.3. | Alineaciones y Rasantes - Secciones Vario Invirsa |
| O.5 | Abastecimiento Projectado Invirsa |
| O.6. | Saneamiento Projectado Invirsa |
| O.7. | Electricidad Projectado Invirsa |

Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 38
 Verificación: <https://eSedelectronica.es/verificacion/4HDH3SMJLPH74ESH7DR45VMZMF>



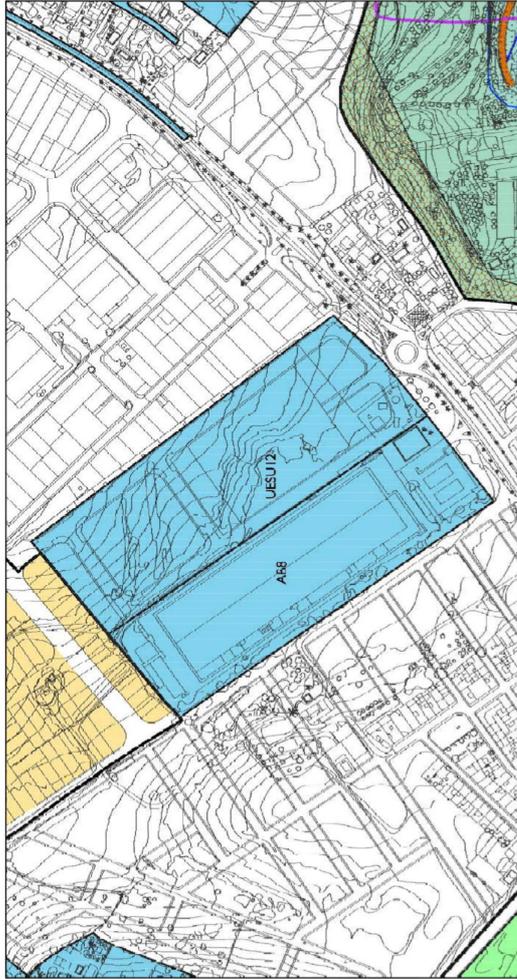
ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR 20



ESTUDIO DE DETALLE DEL AMBITO AB-8 "NIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR	
Promovido:	
Ayuntamiento El Viso del Alcor	
Técnicos redactor:	
Jaime Carriles Muñoz, Zepedero	
Apt. coll. COAGS: 2.849	
ESCALA: 1/50000	
ENE-2023	
Situación y Delimitación del ámbito de Planeamiento	
ii	

Este documento es una reproducción de un documento digitalizado de un expediente administrativo. No garantiza la exactitud de los datos ni la vigencia de la información contenida en él. No se responsabiliza de los errores de transcripción ni de los daños o perjuicios que puedan derivarse de su uso.





CLASIFICACION DEL SUELO ADAPTACION A LA LOUA 2014

UBANIZACION TIPO AB8/UB8

- UBRANCO consolidado
- NO consolidado con ordenación promotorizada
- UBRANZABLE ordenado
- UBRANZABLE reordenado
- NO UBRANZABLE de especial protección por planificación urbanística
- AGOR
- AGOR especial
- AGOR especial 1999

CALIFICACION DEL SUELO NN.SS 1999

ESTUDIO DE DETALLE DEL AMBITO AB-8 "JESUITAS" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR

Promotor: **Ayuntamiento El Viso del Alcor**

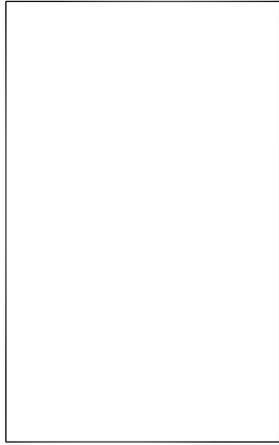
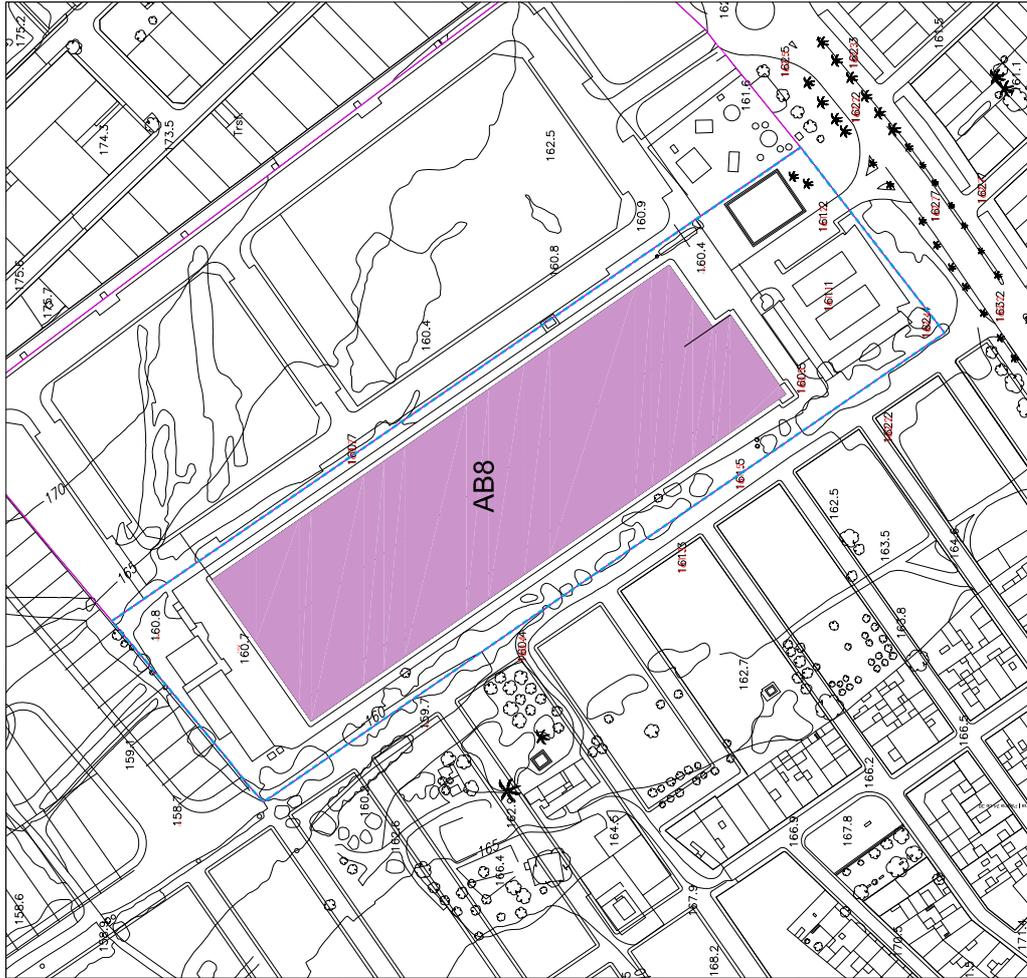
Técnicos redactor:
 Juan Carlos Muñoz Zapatero
 Arq. col. COAS: 2.849

ESCALA: 1/1000

Planeamiento Vigente
 Clasificación (Adaptación LOUA) - Zonificación (NN.SS) | **12**

ENE-2025





CLASIFICACIÓN del SUELO
 DELIMITACIÓN TIPO de SUELO
 URBANO

NO consultado con ordenación pormenorizada

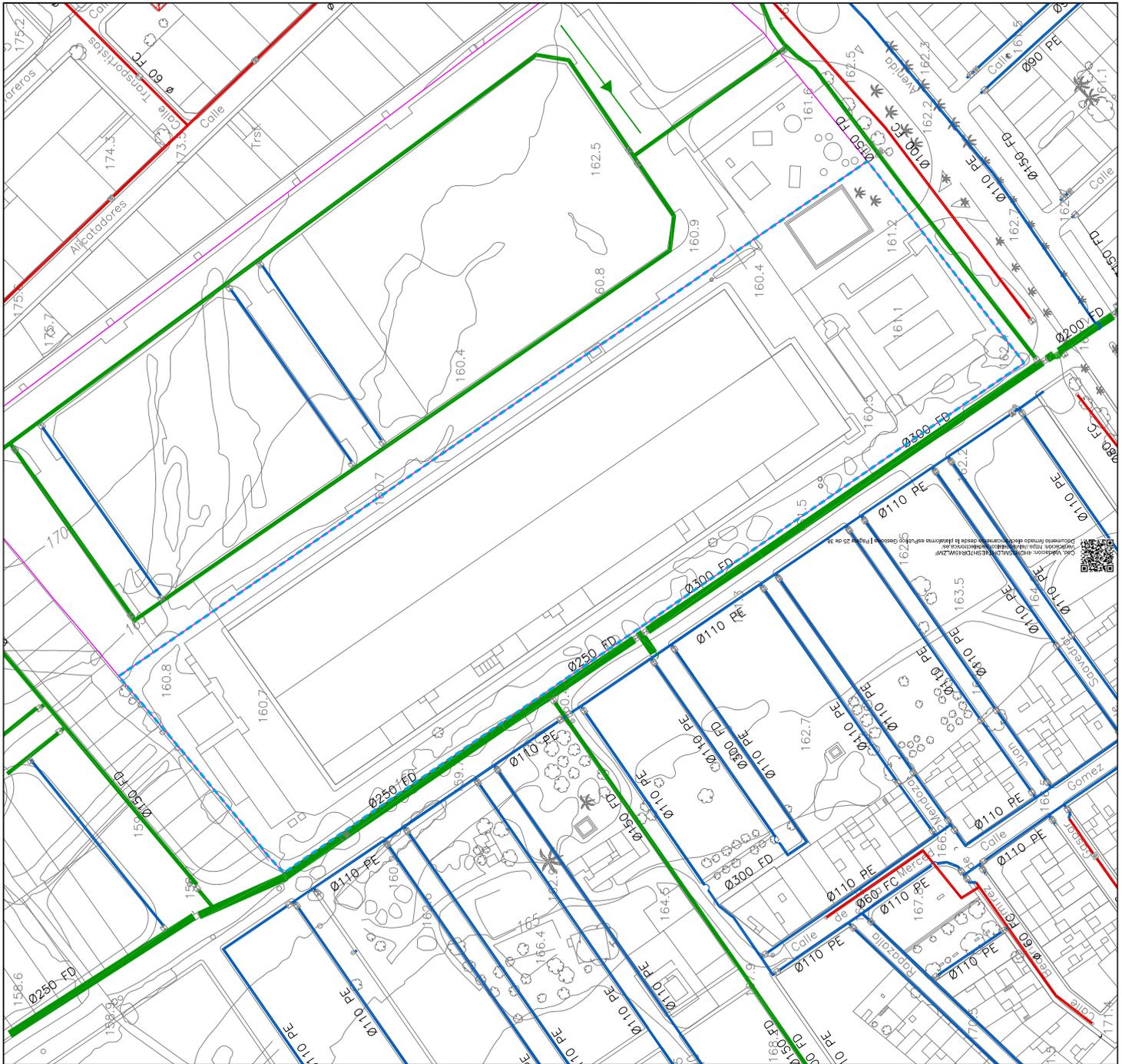
ESTUDIO DE DETALLE DEL AMBITO AB-8 "INIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUJA DE EL VISO DEL ALCOR	
Proyecto:	
Ayuntamiento El Viso del Alcor	
Técnicos redactor:	
Joaquín Cañales Muñoz, Zepedero	
Arg. coll. COAG. 2.849	
ESCALA: 1/1000	
Estado Actual Invisita	
Topografía - Edificaciones - Usos del Suelo	
ENE-2025	13

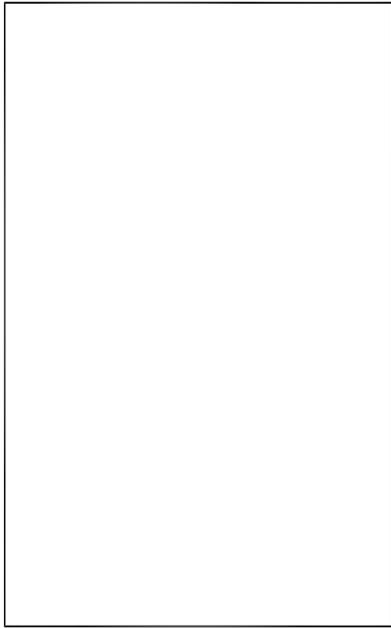




LEYENDA	
	RED ALIMENTACION DE ALTA (Ø según plano)
	RED EXISTENTE DE FIBROCEMENTO (Ø según plano)
	RED EXISTENTE DE FUNDICION (Ø según plano)
	RED EXISTENTE DE POLIETILENO (Ø según plano)

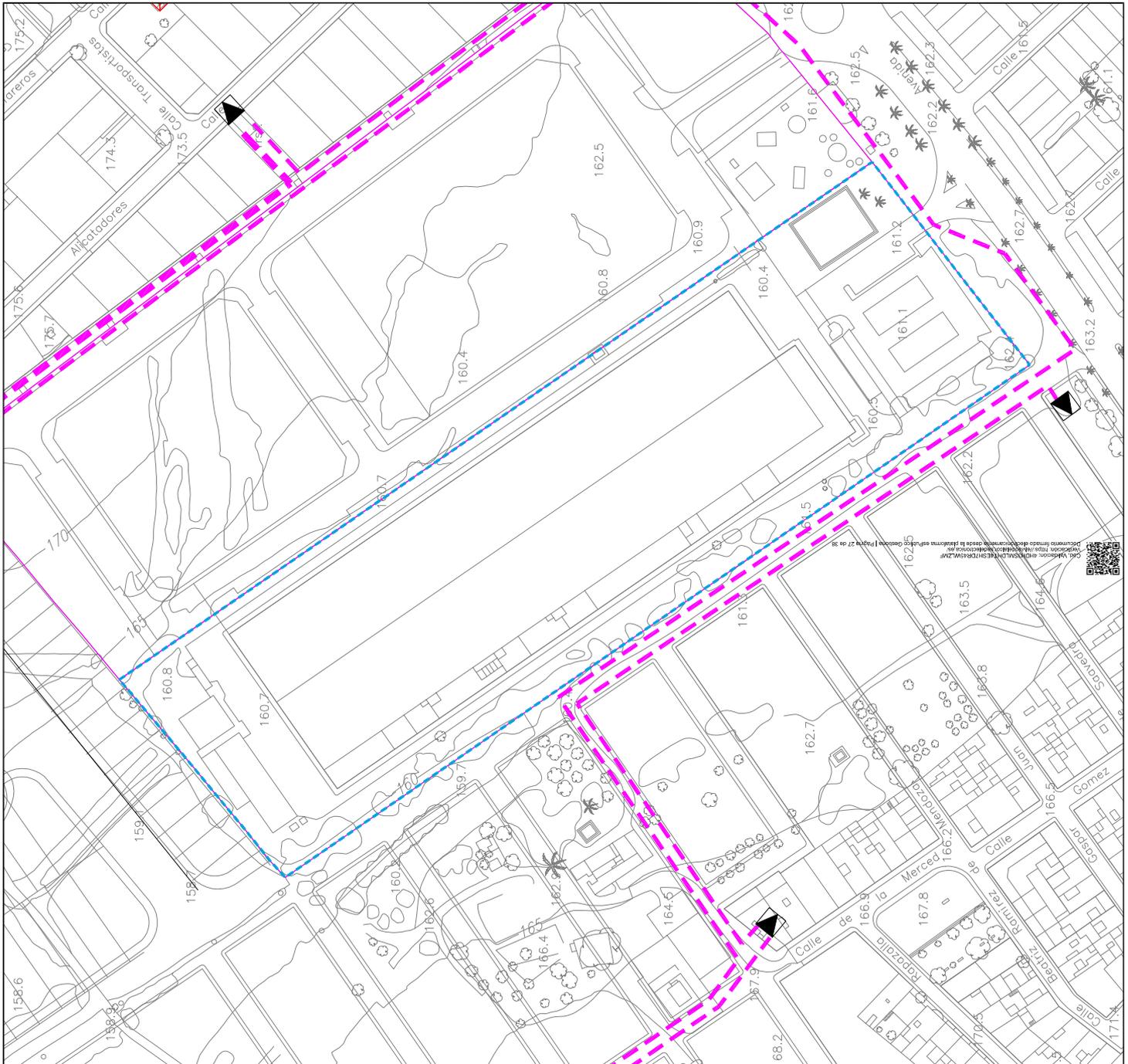
ESTUDIO DE DETALLE DEL AMBITO AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR	
Promueve:	
Ayuntamiento El Viso del Alcor	
Técnicos redactor:	
Juan Carlos Muñoz Zepetero Arq. col. COAS: 2.849	
ESCALA: 1/1000	
Instalaciones Invirsa Abastecimiento	
ENE-2025	i4

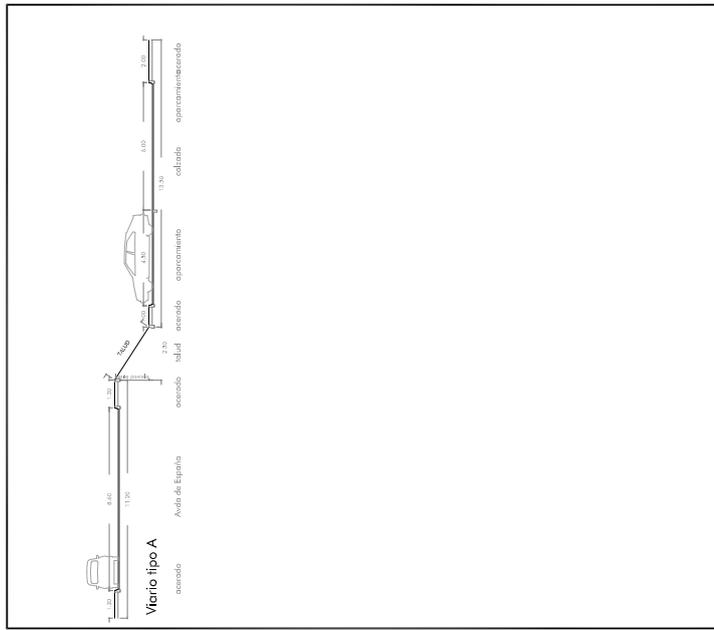




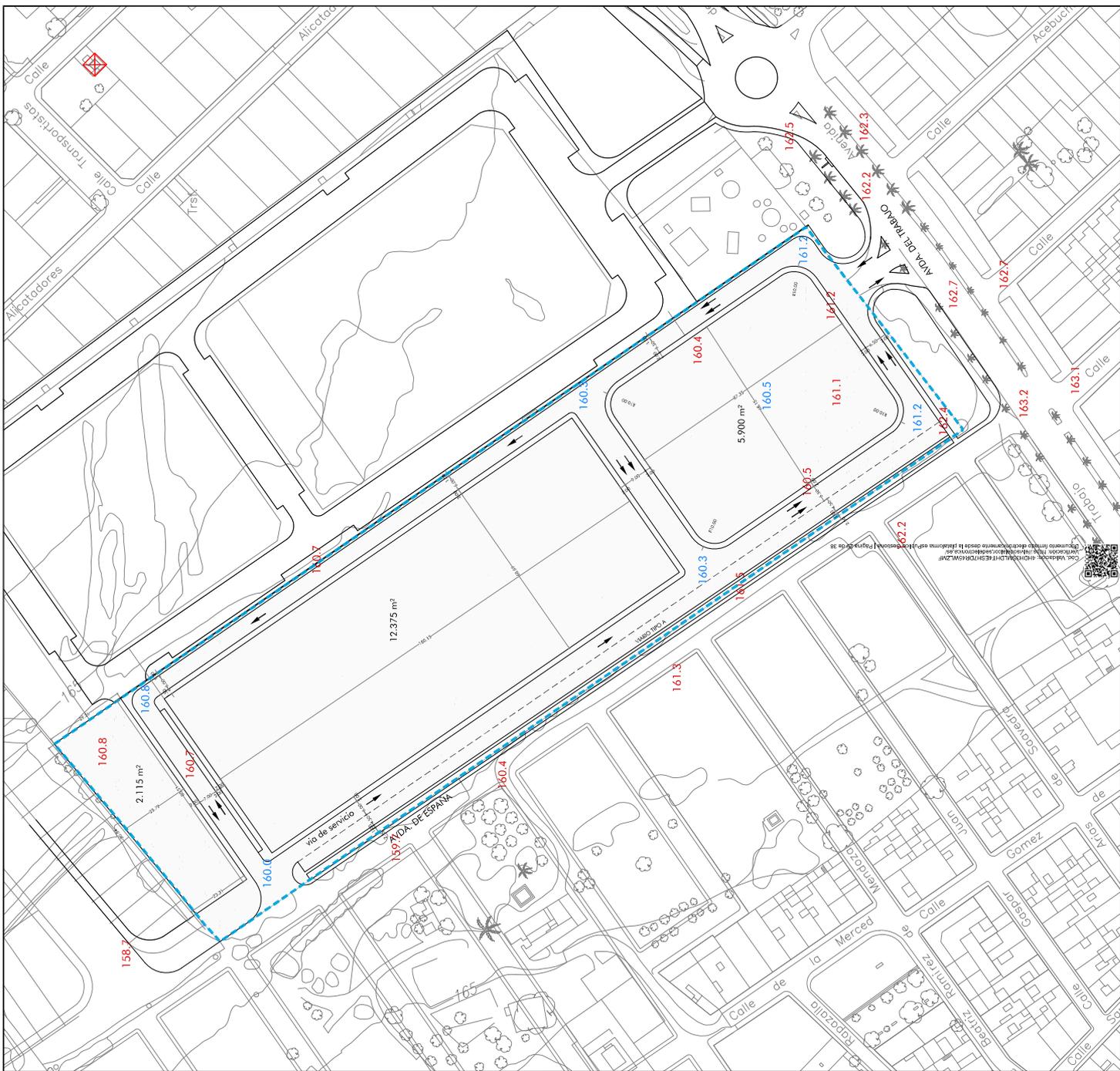
LEYENDA	
RED ALTA TENSIÓN	
	SUBSTACION EXISTENTE
	LINEA AEREA EXISTENTE
	LINEA SUBTERRANEA EXISTENTE
RED MEDIA TENSIÓN	
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE
	CENTRO DE TRANSFORM. PROYECTADO (IT o 2T 630 Kva)
	LINEA AEREA EXISTENTE
	LINEA SUBTERRANEA EXISTENTE
	RED AEREA (Ampliación Redes MT existentes)
	RED SUBTERRANEA (Ampliación Redes MT existentes)

ESTUDIO DE DETALLE DEL AMBITO AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR	
Promueve:	
Ayuntamiento El Viso del Alcor	
Técnicos redactor:	
Juan Carlos Muñoz Zepetero	
Arq. col. COAS: 2.849	
ESCALA: 1/1000	
Instalaciones Invirsa	
Electricidad- MT	
ENE-2025	
i6	





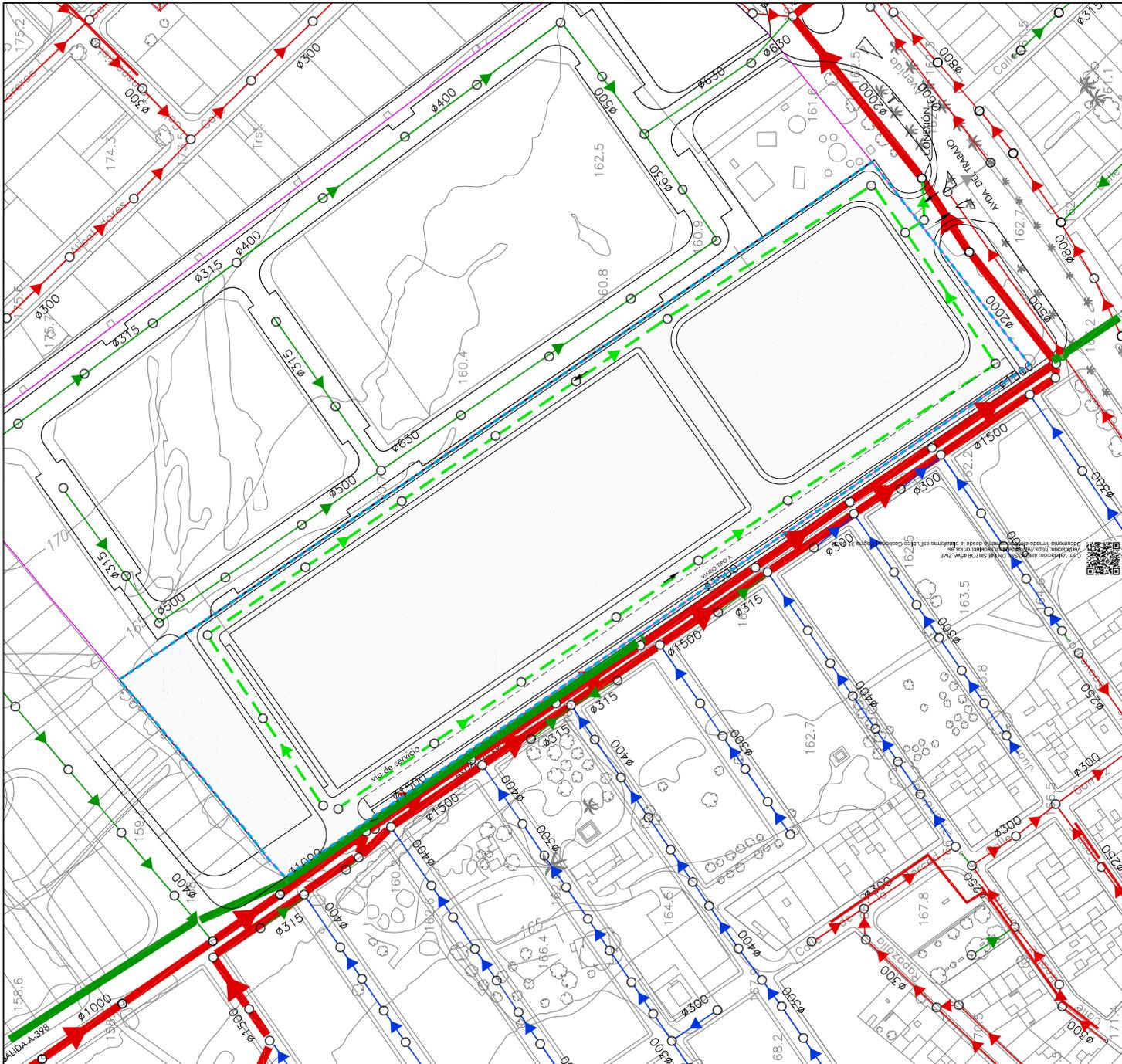
ESTUDIO DE DETALLE DEL AMBITO AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR	
Promueve:	
Ayuntamiento El Viso del Alcor	
Técnicos redactor:	
Juan Carlos Muñoz Zapatero	
Arq. col. COAS: 2.849	
ESCALA: 1/1000	
Ordenación Detallada Inversa	
Alineaciones y Rasantes - Sección Viario	
ENE-2025	03

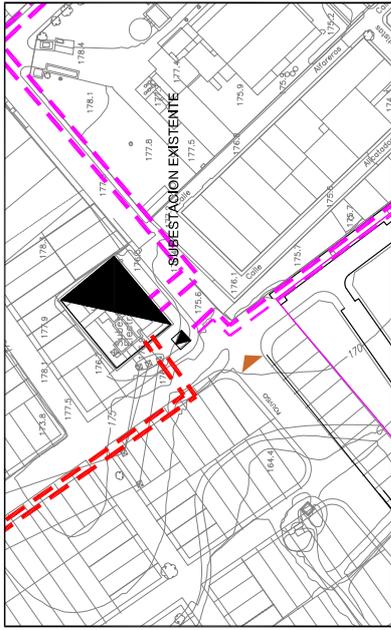




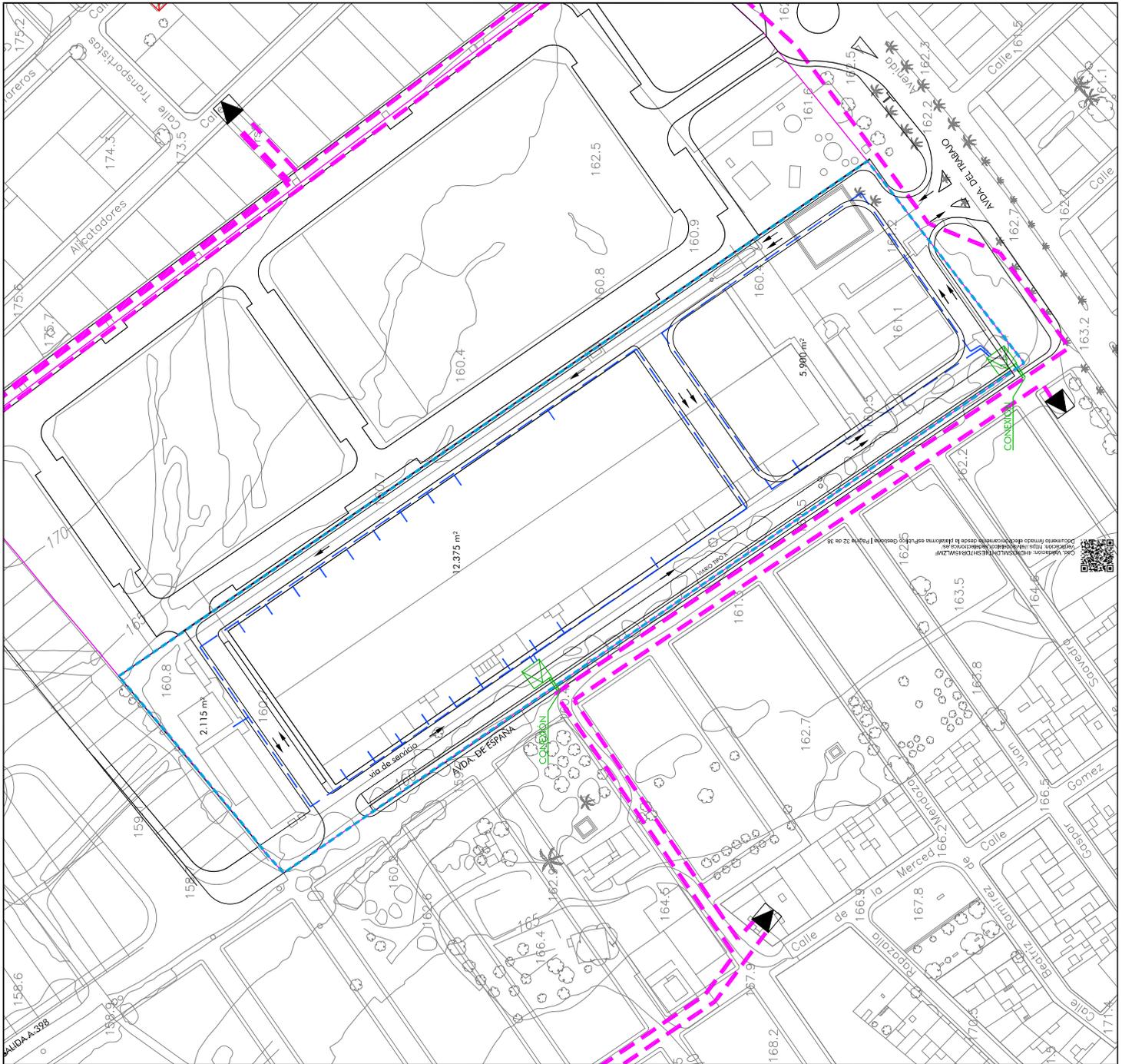
LEYENDA	
RED PROYECTADA	(Ø según plano)
→ (Green dashed line)	RED PROYECTADA PVC
→ (Green solid line)	
RED EXISTENTE	
→ (Pink solid line)	OVOIDE / GALERIA (Ø según plano)
→ (Red solid line)	EMISARIO GENERAL (Hormigón) (Ø según plano)
→ (Red dashed line)	RED EXISTENTE (Hormigón) (Ø según plano)
→ (Blue solid line)	RED EXISTENTE (PEC) (Ø según plano)
→ (Green solid line)	RED EXISTENTE (PVC) (Ø según plano)
→ (Orange solid line)	RED EXISTENTE (Ribloc) (Ø según plano)
▲ (Black triangle)	ALIVIADERO PLUVIALES

ESTUDIO DE DETALLE DEL AMBITO AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR	
Promueve:	
Ayuntamiento El Viso del Alcor	
Técnicos redactor:	
Juan Carlos Muñoz Zapatero	
Arq. col. COAS: 2.849	
ESCALA: 1/1000	
Instalaciones Invirsa	
Sanctamienno Projectado	
ENE-2025	
06	





LEYENDA	
	LINEA SUBTERRANEA PROYECTADA
RED BAJA TENSION	
	CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
	CENTRO DE TRANSFORMACION - PROYECTADO (IT o 2T 630 Kva)
RED MEDIA TENSION	
	LINEA AEREA EXISTENTE
	RED AEREA (Ampliación Redes MT existentes)
	RED SUBTERRANEA (Ampliación Redes MT existentes)
ESTUDIO DE DETALLE DEL AMBITO AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR Promueve: Ayuntamiento El Viso del Alcor	
Técnicos redactor: Juan Carlos Muñoz Zapatero Arq. col. COAS: 2.849	
ESCALA: 1/1000 Instalaciones Invisra Electricidad- MT Proyectado	
ENE-2025 07	



DOCUMENTO III: RESUMEN EJECUTIVO.

1. Iniciativa y Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto del presente Estudio de Detalle, es el de completar las determinaciones de ordenación detallada, necesarias para el desarrollo urbanístico completo del ámbito de planeamiento AB-8 INVIRSA, situado en el borde occidental del Polígono Industrial Poliviso, con límites claros en la Avda. del Trabajo y la Avda. de España, y, definido en la Adaptación Parcial a la LOUA de el Viso del Alcor de 2014, que complementa el planeamiento vigente en el municipio, las Normas Subsidiarias Municipales de 1999.

El alcance y objetivo del Estudio de Detalle es el de completar las determinaciones de ordenación detallada, necesarias para la ejecución de la Actuación Urbanística, que se deduce de la Clasificación como Suelo Urbano No Consolidado, de la Adaptación Parcial a la LOUA, sobre el ámbito AB-8 "Invirsa", tanto a nivel de planeamiento relativos a la ordenación detallada, como relativos a la ejecución de la propia Actuación, de este ámbito de suelo, clasificados por las NNSS de 1999, como Suelo Urbano, y ordenado pormenorizadamente por las NNSS, sin incluirlos en Unidades de Ejecución, es decir, con aplicación directa de la ordenanza correspondiente para poder edificar, pero que la Adaptación a la LOUA de 2014 reclasifica como Suelo Urbano No Consolidado, SUNC, aun cuando no está incluido en Unidades de Ejecución, por considerar que las condiciones de urbanización de estos suelos, no reúnen todos los requisitos para obtener la calificación de suelo urbano consolidado que establece el Artículo 45 de la LOUA.

En el ámbito AB8 INVIRSA, la Adaptación a la LOUA, cambia el régimen de suelo que pasa a ser Suelo Urbano No Consolidado, sobre una parcela de suelo urbano en la que las NNSS establecen la ordenación pormenorizada reconociendo las alineaciones consolidadas de una gran parcela de uso industrial, de implantación anterior al desarrollo del polígono Poliviso, que actualmente está sin actividad, pero que está plenamente consolidada en su urbanización externa, y que no requiere de nuevas infraestructuras salvo porque se produzca un cambio de uso o de incremento de aprovechamiento, y nuevas demandas de potencia o de consumo de las infraestructuras, situación que no se pretende generar por el titular del suelo, (en este caso el propio ayuntamiento de El Viso del Alcor), en su proceso de reutilización urbanística, cuando se implanten nuevos usos industriales. Las NNSS definen su ordenación pormenorizada aplicando la zonificación directamente sobre la parcela privada existente, con aplicación de la ordenanza industrial 11. De la que resulta la edificabilidad correspondiente por la que la Adaptación a la LOUA establece los parámetros de Uso Global y se deduce el parámetro de edificabilidad global. (La Adaptación Parcial, no establece otros parámetros de ordenación).

El objetivo del Estudio de Detalle será, completar las determinaciones de ordenación detallada del planeamiento vigente de este ámbito de planeamiento, que aunque este clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, no precisa de Actuación de Transformación Urbanística, tal y como quedan definidas en la LISTA, por no ser actuación de reforma interior (no se modifica la ordenación urbanística ni es necesaria la reforma de la urbanización existente), ni de mejora urbana, no se genera cambio de uso ni incremento de edificabilidad o aprovechamiento), con objeto de establecer las

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR 21

Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 38
 Verificación: https://sedeoficial.sevillaprov.es/verificacion/440435SMJLPH74ESH7DPR45WZMFM



condiciones de desarrollo urbanístico necesarias para completar su proceso de desarrollo urbanístico, y alcanzar los niveles de urbanización y de dotación de infraestructuras de servicios, acordes a la categoría de suelo urbano consolidado, que la Adaptación, considero en su momento no eran suficientes.

2. Justificación de la propuesta de ordenación. Estudio de Detalle AB-8 INVIRSA.

La superficie total de suelo afectado en el Estudio de Detalle del Ámbito AB-8 INVIRSA, es de 30.900 m². La delimitación del Ámbito de ordenación incluye exclusivamente la parcela catastral de la antigua fabrica textil, y que actualmente es titularidad patrimonial del Ayuntamiento de Mairena. Quedan excluidos del Ámbito los viales externos que conforman los límites de la parcela, la Avda. del Trabajo, y la Avda. de España, que se verán afectados por las propuestas de ordenación en su diseño para facilitar la movilidad y accesos de la nueva actuación.

En la documentación gráfica del presente documento se refleja el estado actual de las edificaciones y los límites de la parcela existente y se define y delimita el ámbito superficial del Estudio de Detalle, que respeta la delimitación de la Adaptación a la LOUA, sobre la base cartográfica del parcelario catastral, y también se definen los límites de las calles, sobre los que es necesario intervenir para completar o actualizar las obras de urbanización e infraestructuras necesarias.

2.1. Parámetros de Ordenación Detallada

Objetivos generales y Justificación de la Actuación Urbanística.

El objetivo del ayuntamiento y el alcance de la Actuación Urbanística sobre este suelo, es el de completar la urbanización y las infraestructuras necesarias para que las parcelas completen la condición de solares y alcancen el Régimen de Derechos de la categoría de Suelo Urbano (Consolidado), que no le concede la Adaptación a la LOUA.

Aunque el objetivo secundario es además reformar y transformar la distribución de edificaciones y de viario secundario interno, para posibilitar la regeneración y reutilización del tejido industrial preexistente, reutilizando los viarios interiores y redefiniendo las nuevas parcelas, perfeccionando y completando la ordenación detallada de esta actuación de Reurbanización y facilitar el completo desarrollo urbanístico de las edificaciones y usos propuestos, reformando además las conexiones viarias y accesibilidad de las nuevas parcelas a la red viaria principal externa. En las parcelas resultantes de uso lucrativo industrial se mantendrá la ordenanza correspondiente, I-1, facilitando los procesos de edificación de los solares industriales resultantes, y las obras de reforma de las edificaciones existentes o bien su sustitución y nueva edificación.

Debido a la preexistencia de las edificaciones industriales existentes, formadas por una gran nave de industrial de superficie 15.500 m², que puede ser objeto de rehabilitación y reutilización, la ordenación planeada genera nuevas parcelas, con el mismo uso industrial, que coincidan en el caso de la edificación o parcela principal con las alineaciones interiores de las edificaciones existentes, manteniendo el viario interno de la parcela con las mismas alineaciones existentes, debido a que también presenta un estado bueno para posibilitar su rehabilitación, y reutilizar.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 INVIRSA DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR



En función de las superficies necesarias para los distintos usos industriales del nuevo programa previsto por el Ayuntamiento, se proyecta la fragmentación en dos del edificio principal, generando dos parcelas diferenciadas, la parcela delantera se destina a Uso de industria escarpate o a uso complementario terciario comercial, con un carácter mas extensivo para poder disponer de suelo de espacio libre de arcela previsto para aparcamientos privados (superficie propuesta 6.000 m²), dejando el resto de la superficie de la edificación principal existente para su rehabilitación y reutilización como uso industrial con tipología de naves industriales adosadas o tipología intensiva, para posibilitar su posterior fragmentación y subdivisión para su venta o para uso propio de los servicios municipales. (superficie propuesta 12.500 m²).

En la zona trasera de la parcela existe una segunda edificación industrial, en gran parte demolida, que ocupa el resto de la parcela medianera con las traseras de las naves del polígono Poliviso con frente a la calle Carpinteros. Se separa de la nave principal por un viario interno que cierra la circulación perimetral y permite la conexión directa con la rasante de la Avda. de España. Se ordena este fondo con destino a una tercera parcela, para albergar una edificación industrial de titularidad municipal, para Servicios Urbanos, con objeto de albergar, la maquinaria y parque de vehículos de los servicios municipales, (alumbrado, Jardines, etc.), con una superficie aproximada de 2.000 m², posibilitando la rehabilitación y reutilización parcial, o bien la demolición completa de la edificación existente y la nueva edificación sobre la parcela generada.

Considerando el criterio de mantener las alineaciones interiores de las edificaciones y la posibilidad de reutilización del viario interno existente, se mantiene como criterio general las alineaciones y rasantes del viario perimetral interno de la parcela. Pero resulta fundamental realizar modificaciones de trazado y diseño de los accesos y conexiones del viario interior con el viario principal externo, la Avda. del Trabajo y la Avda. de España, aunque estos viarios se encuentren completamente urbanizados, y además se encuentren fuera de la delimitación del ámbito de planeamiento.

El principal problema lo presentan las diferencias de altura de las rasantes del viario interno respecto a los linderos de la parcela y las calles externas.

Así se propone reajustar el trazado del actual viario de acceso a la parcela desde la Avda. del Trabajo, para posibilitar la máxima maniobrabilidad en este acceso a los camiones pesados o articulados que accedan a las naves actividades industriales, y de manera que funcione el antiguo viario interior en anillo, ampliando su dimensión, para incorporar las dos parcelas mayores, la delantera y la principal central, como una calle o vía de servicio en anillo, cerrada y sin conexión respecto a la parcela de Mercadona (situada a diferente rasante), y paralela a la Avda. de España, y también a diferente rasante, de manera que se pueda independizar el tráfico de vehículos pesados o con destino a las nuevas instalaciones industriales o de servicios municipales, así como respecto a la incidencia de las maniobras de aparcamiento de la parcela industrial delantera, y diferenciándolo del resto del tráfico de la Avda. de España, que sirve para canalizar flujos de los sectores residenciales situados al oeste, y también del resto de tráfico de la zona trasera del polígono Poliviso, que confluye en esta avenida.

La calle lateral interna situada al este en paralelo a la parcela de Mercadona, se tiene que mantener por su reducida sección y el fuerte desnivel existente respecto a las calles del sector de Mercadona, como una calle mas

secundaria y complementaria de la anterior mas principal , con menor capacidad de tráfico y de disponibilidad de aparcamiento.

Al fondo de la parcela, donde los desniveles de rasantes lo permiten, también se deja una segunda conexión directa del viario interno a la Avda. de España, manteniendo el viario interno actual entre la nave principal y la parcela trasera de servicios municipales, y conservando el punto de salida y entrada del tráfico, desde el viario interno a la Avda. De España, que en este punto presenta menor desnivel y permite el enlace de rasantes. Proponiéndose también con objeto de mejorar la maniobrabilidad de giros a la izquierda, el rediseño de las dimensiones de calzadas y bordillos que conforman la banda de aparcamiento y acerado, que separa la calle lateral interna de la Avda. de España. Este espacio intermedio se reurbaniza, con tratamiento de talud vegetal arbolado enterrando parcialmente el actual muro de contención.

El Estudio de Detalle completa las determinaciones de ordenación detallada del ámbito de la Actuación, que posibilita su posterior ejecución directa, mediante Proyecto y Obras de Urbanización, de forma que no es necesario formular con posterioridad instrumentos de ordenación urbanística detallada, (planeamiento de desarrollo ni instrumentos complementarios).

Eficacibilidad:

Se mantiene el uso global Industrial, asignado por la Adaptación a la LOUA. Esta determinación se respalda con la asignación del uso característico de la Ordenanza de Zona I-1, asignada en las NNSS que se mantiene, sobre las nuevas parcelas resultantes de la nueva ordenación de parcelas propuesta, una vez reajustadas las superficies destinadas a viario interno. Dentro del Uso Característico Industrial son compatibles y autorizables los usos de almacenes, talleres, garajes para vehículos y maquinaria agrícola, etc. con la misma regulación que establecen para esta ordenanza las NNSS

La edificabilidad global del Ámbito de planeamiento, asignada por las NNSS y respetada por la Adaptación a la LOUA, resulta de la aplicación directa de la Ordenanza I-1, sobre la superficie total del ámbito, de superficie Total 30.900 m².

La Ordenanza I-1, no define un coeficiente de edificabilidad neta por parcela, y por tanto la edificabilidad neta se deduce de las condiciones de ocupación (100% en planta baja y 25 % en planta segunda o entreplanta, con altura mínima de 2 plantas, de forma que resulta un coeficiente de edificabilidad neta de 1,25 m²c/m²s.

De lo que resulta que la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento vigente al Ambito AB-8 INVIRSA es de 38.625 m²c (30.900 m² x 1,25 m²c/m²s). Que es muy superior a la edificabilidad real existente consolidada en el catastro que es de 15.900 m²c, pues la calificación de la Ordenanza I-1 se aplica de forma general sobre toda la parcela catastral sin considerar los viarios internos y espacios intersticiales internos de la parcela (zonas aparcamiento e instalaciones antiguas).

La nueva edificabilidad que se genera de la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle, resulta de aplicar el mismo coeficiente de edificabilidad neta 1,25 m²c/m²s, sobre las nuevas superficies de parcelas lucrativas con calificación

de Ordenanza Industrial I-1, resultantes de la ordenación, que suman un total de 20.390 m²s netos, que generaría una nueva edificabilidad máxima teórica de 25.487 m²c. (que reduce en 13.138 m²c la anterior del planeamiento vigente

Alineaciones y Rasantes, red viaria.

Ya se han justificado en el apartado A. los criterios de reordenación y nuevos trazados de la red viaria, completando y o reformado la red viaria incompleta existente, así como las modificaciones que se proponen sobre la red viaria externa, vinculadas como actuaciones complementarias de conexión a los sistemas generales externos, vinculados a la actuación.

Se mantienen las alineaciones y rasantes ya consolidadas, de las calles internas existentes. Y se establecen determinaciones en cuanto a las secciones tipo de los nuevos viarios y de la calle de servicio paralela a la Avda. de España, con objeto de definir anchuras mínimas de Acerados, que den cumplimiento a la Normativa de Accesibilidad vigente, (1,80 m, de Acerados), y dimensiones de las plazas de aparcamiento, además de resolver el desnivel existente mediante un talud arbolado, evitando la situación actual del muro de contención vertical. De cara a la reurbanización de las calles calzadas y Acerados, se rán de aplicación las normas específicas de urbanización de la Normativa de las NNSS.

En el Plano de Ordenación Alineaciones y Rasantes se definen gráficamente las determinaciones correspondientes sobre dimensiones y trazado de viarios públicos, alineaciones y rasantes.

Calificación del Suelo. Ordenanzas de aplicación.

Se mantiene la Calificación urbanística y la Ordenanza de aplicación de las NNSS, Zona I-1 sobre las parcelas lucrativas (privadas) que se generan de la nueva ordenación.

El presente Estudio de Detalle, no modifica el parámetro de edificabilidad neta por parcela, aunque no esta específicamente definido en la Ordenanza de las NNSS, y se mantiene el criterio de aplicación de las condiciones de ocupación y altura vigentes.

No se altera la determinación sobre ocupación, (100% en planta baja y 25% en planta primera, como entreplantas), posibilitando la mayor flexibilidad posible en caso de sustitución de las edificaciones existentes. La

Tampoco se modifican las condiciones de altura, fijadas en una altura máxima de dos plantas con una altura métrica máxima de 10 m medida desde la rasante hasta el plano de apoyo de la estructura de la cubierta, (línea de cornisa)

Tampoco se modifican las condiciones de segregación de parcelas con superficies mínimas de 200 m², que posibilita la implantación de todo tipo de actividades. (la modulación estructural de la edificación existente es de 300 m² 0 10 m de frente entre cerchas y 30 m de fondo de cada nave).

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR 23



debe completar la instalación correspondiente de la red de pluviales.

Por parte de ENDESA no se ha facilitado información sobre la existencia de redes de BT en servicio ni sobre las posibles necesidades para ampliar la potencia eléctrica instalada, como consecuencia de las previsiones de nuevas edificaciones.

Previsiblemente será necesario ampliar la capacidad de Potencia eléctrica instalada, considerando que las instalaciones eléctricas de las antiguas instalaciones industriales están fuera de servicio. A tal efecto se requerirá la instalación de nueva red de Media Tensión, con instalación de uno o dos nuevos Centros de Transformación, conectados a la red de MT que discurre por el perímetro exterior de la parcela, y que tiene su origen en la subestación eléctrica, siendo la posición más aconsejable la reflejada en planos, en la franja de separación entre la calle interior y la Avda de España, en la zona de talud ajardinado.

A partir de los nuevos Centros de Transformación será necesario realizar la instalación completa de la red de Baja Tensión subterránea, garantizando el suministro a todas las nuevas parcelas conforme a la demanda de potencia prevista al efecto, y de acuerdo con el diseño técnico que finalmente se defina en cooperación con la compañía de suministro. También a fin de dar cumplimiento a las ordenanzas municipales, que exigen la ejecución de instalaciones subterráneas en los supuestos de realizarse obras de reurbanización.

En el caso del alumbrado del Vialto interno, debido al estado de abandono y falta de actualización a la Normativa, se debe de realizar una instalación completa de alumbrado nueva.

Las obras de urbanización, para completar todos los servicios urbanos, también deben incluir la construcción de canalizaciones de telecomunicaciones, para posibilitar la instalación de servicios municipales y la posible concesión de instalación de redes a las compañías privadas de telecomunicaciones.

Todas estas obras deberán desarrollarse mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización, que requerirá la aprobación y supervisión, de los servicios técnicos municipales y de las Compañías de servicios correspondientes.

Valoración de las Cargas de urbanización.

El objeto de las obras será completar la urbanización, con las modificaciones definidas sobre el vialto interno y la ejecución de las mejoras o ampliaciones necesarias sobre todos los servicios, así como las conexiones a las redes de vialto o infraestructuras que sean necesarias.

Se aplica un módulo de coste de ejecución material de urbanización (PEM), de 96 €/m², aplicado sobre la superficie de vialto público, considerando una sección tipo de 10 m de anchura, (módulos de coste de urbanización colegio de Arquitectos de Granada), considerando el alcance de las obras, incluyendo pavimentación de calzadas y acerados, y la ejecución de nuevas redes de abastecimiento, parcialmente de las redes de saneamiento, y la ejecución

completa de alumbrado, y telecomunicaciones y la repercusión de las obras de electrificación en Baja y Media Tensión. El coste en PEM se incrementa en un 20 % para ajustarlo a presupuesto de contrata. (Módulo coste por contrata 115 €/m²). En función del nivel de consolidación y posibilidades de reutilización de las urbanizaciones existentes se aplican algunos porcentajes de reducción sobre estos módulos de coste.

Costes Urbanización Actuación Urbanística AB-8 INVIRSA

Coste Urbanización Vialto 10.510 m² vialto x 115 €/m² x 0,8 = 966.920,00 € + IVA

Costes ampliación Instalación Media Tensión = 100.000,00 €

Total costes urbanización: 1.066.920,00 € + IVA

Honorarios técnicos Proyecto de Urbanización y Dirección Obras

Honorarios 5% costes urbanización 1.066.920,00 € x 6% = 64.015,00 € + IVA

Honorarios técnicos Proyecto de Reparcelación

Honorarios: 601 x 3Ha x 1 x 1,71 = 3.083,00 € + IVA

Total costes de ejecución AB-8: 1.134.018,00 € + IVA

Repercusión por m² de suelo edificable = 1.134.018,00 € / 20.390 m²s = 55,61 €/m²

Iniciativa y sistema de ejecución. Delimitación de la Actuación Urbanística.

El Estudio de Detalle, en su contenido como instrumento complementario de ordenación urbanística detallada, de una "Actuación Urbanística", para mejorar o completar la "urbanización" que requiere de ejecución, debe incorporar, las determinaciones necesarias para su desarrollo y ejecución.

Al ser el único titular del suelo el Ayuntamiento, y conforme al Reglamento de la IUSTA la ejecución de esta Actuación Urbanística, se debe desarrollar como Actuación Asistemática, (sin ser necesario delimitar Unidad de Ejecución por no ser ATU). Y para lo cual debe formularse Proyecto de Reparcelación, para realizar las operaciones jurídicas necesarias, para reajustar las dimensiones y superficies de las parcelas y el vialto, definido por el E.D., y el desarrollo de Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.

El ámbito de ejecución se corresponde con el ámbito de la Actuación definido en la Adaptación y que se corresponde con el ámbito del Estudio de Detalle. (salvo en lo correspondiente a las obras de conexiones de redes de infraestructuras a las redes generales existentes, que puedan ser necesarias)

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR 25



2.2. Cuadro de Superficies del ámbito AB-8 del Estudio de Detalle

ZONIFICACION	SUPERFICIE	Edificabilidad
Parcela 1	5.900 m ²	7.375,00 m ² c
Parcela 2	12.375 m ²	15.468,75 m ² c
Parcela 3	2.115 m ²	2.643,75 m ² c
Parcelas Privadas (Ordenanza I-1)	20.390 m ² s	25.487,50 m ² c
Vialario Público (interno)	10.510 m ² s	
TOTAL Ámbito Actuación AB-8	30.900 M ²	25.487,50 M ² c

3. Ámbito en el que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución. Duración de la suspensión.

A la vista del objeto y finalidad de la Innovación queda suspendida la ordenación vigente por plazo máximo de 2 años o hasta la aprobación definitiva de la presente Innovación si ésta se produjese antes.

En el Viso del Alcor, Diciembre de 2025

Redactor:
Fdo. Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto Colegiado nº 2.498 COAS

Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 38
 Certificación: https://sede.sedelectronica.es/Documentos/44D435MLDHT4ESH7DR45WZMF



ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION AB-8 "INVIRSA" DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE EL VISO DEL ALCOR 26