

Ayuntamiento de
Alcalá de GuadairaJOSE ANTONIO BONILLA RUIZ (1 de 1)
BOP-SE-2025-137012
Fecha Firma: 06/07/2025
HASH: 59ebd3172f99b035f185baedfb4707**AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA****ANUNCIO****Corrección de error de Anuncio de Aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior de la UE-60 Norte. (Expte. 18670/2022)**

Con fecha 23 de junio de 2025, se publicó en el BOP anuncio del acuerdo del Pleno municipal de 20 de mayo de 2025 por el que se aprobó definitivamente el Plan de Reforma Interior de la UE-60 Norte. Se completa dicho anuncio con la publicación de las normas urbanísticas.

Ordenanzas reguladoras:

Las presentes Ordenanzas de la UE-60-Norte CAMINO DE CUCHIPANDA", reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, con sometimiento al Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P. el 24 de Marzo de 1.995 y a la Adaptación Parcial a la LOUA de dicho PGOU aprobada definitivamente el 16 de julio de 2009, y a las presentes Ordenanzas, del Plan de Reforma Interior (P.R.I.).

Las presentes ordenanzas quedan sujetas a las determinaciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

La tipología y características urbanísticas son las de industrial Grado 2, recogidas en la ordenanza reguladora de las NNUU 5-2ª, recogándose en las presentes ordenanzas las características particulares consecuencia de la ordenación propuesta en el presente P.R.I. estableciéndose como Industria extensiva.

Artículo 1.- Ámbito y tipología:

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada de la UE-60-Norte "Camino de Cuchipanda" en el PGOU y en el presente Plan de Reforma Interior que lo desarrolla.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria industrial exenta.

Artículo 2.- Uso Global:

Productivo (industrial, logístico, almacenamiento, etc.)

CONDICIONES DE USO:**Artículo 3.- Uso característico:**

El uso característico es el industrial en categorías I y II.

Artículo 4.- Usos compatibles:

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

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

Cód. Verificación: 7M6K9G6KASVA2CYA97ZHUJ6LR
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 6

Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira

b) Productivo:

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

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

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**Artículo 5.- Condiciones de la parcela:**

- No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:
- Longitud mínima de lindero frontal: cuarenta (40) metros
- Superficie mínima de parcela: tres mil (3.000) metros cuadrados.
- La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal. En el caso de segregación de parcelas están deberán disponer de acceso rodado a través de viario público, no pudiendo tener acceso rodado que de frente único a la zona verde o al viario estructural (Ronda Norte), a fin de evitar que el acceso rodado a dichas parcelas no atraviese áreas ajardinadas y zona peatonal asociada, o se produzca directamente desde la ronda de los polígonos.

Artículo 6.- Posición de la edificación:

La nueva edificación deberá situar su línea de fachada separada como mínimo ocho (8) metros de la alineación exterior. La separación obligatoria de la edificación a los linderos laterales será como mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 7.- Ocupación de la parcela:

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

Artículo 8.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

- El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable es el resultado de repercutir la edificabilidad asignada a cada parcela lucrativa, según plano de ordenación del presente PRI, y la superficie de suelo de dicha parcela. Resultando un coeficiente de 0,88824 m²t/m²s.
- La edificabilidad resultante de la aplicación del punto anterior será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en uno (1) para calcular el aprovechamiento posible de la parcela.

Artículo 9.- Altura de la edificación:

- La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece tres (3) plantas (baja + 2).
- La altura máxima total en metros se establece en diez (10) metros.
Estas limitaciones de altura podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo, o almacenamiento.
- Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a uno con veinte



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira

(1,20) metros, se consideran plantas sobre la rasante.

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

Artículo 10.- Condiciones de los minipoligonos industriales:

1. Se admite la ejecución de minipoligonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:
- a) No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados.
 - b) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan en la presente ordenanza, considerándose el conjunto como una unidad a efectos de separación a linderos.
 - c) El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.
 - d) El espacio libre común se escriturará en proindiviso.
 - e) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el conjunto de la parcela.
 - f) Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros. En todo caso, la sección del viario no será inferior a 14,50 m, en vías de doble sentido, y a 12 m, en vías de sentido único.
 - g) La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.
2. En todo caso, para la ejecución de un mini polígono será necesaria la realización de un Proyecto Unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases y cuando se prevean viarios interiores, será necesario, asimismo, la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.

Artículo 11.- Dotación de aparcamiento:

La dotación de plaza de aparcamiento para automóviles en el ámbito de la UE-60-Norte se establece una plaza por cada cien metros cuadrados de edificabilidad.

Habrán de tener carácter público al menos el cincuenta por ciento. Estas plazas se prevén en espacio público 43 ud, y el resto se situarán en interior de parcela privativa con acceso público.

Las dotaciones de plazas de aparcamiento para automóviles de carácter público en la UE-60- Norte podrán disminuirse un 20% cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar. Dicha disminución deberá ser justificada en la tramitación del correspondiente proyecto de edificación.



**Reserva de plazas de aparcamiento para vehículos ligeros de carácter público.**

N.º de plazas de aparcamiento en viario público previsto PRI.	43 Ud
N.º máximo de plazas de aparcamiento uso público a reservar en espacio privado.	34 Ud
Nº mínimo de plazas de aparcamiento uso público a reservar en espacio privado (Caso uso logístico o similar)	18 Ud

Las dotaciones de plazas de aparcamiento para automóviles de carácter privado podrán reducirse hasta un 30% cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar. Dicha disminución deberá ser justificada en la tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

Reserva de plazas de aparcamiento de carácter público en parcela privativa para vehículos ligeros.

N.º máximo de plazas de aparcamiento uso público a reservar en espacio privado	34 Ud
Nº mínimo de plazas de aparcamiento uso público a reservar en espacio privado (Caso uso logístico o similar)	18 Ud

En el caso de que se propongan nuevas viarios mediante la aprobación de modificaciones del PRI o mediante estudios de detalle, deberá completar la dotación de aparcamiento a la cuantía resultante (sin disminución alguna) de los estándares de la LISTA.

Artículo 12.- Cerramientos de parcelas:

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

- La altura total de la cerca será de tres (3) metros como máximo y dispondrá de puerta practicable.
- Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación.
- Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de ciento cincuenta (150) centímetros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.





2) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

d) Excepcionalmente, las limitaciones establecidas en los apartados anteriores podrán ser superadas por exigencias de la configuración de la parcela o de la actividad a implantar. En este caso, el proyecto objeto de licencia de obras contendrá la justificación de la necesidad de una mayor altura o diferente formalización del cerramiento.

Artículo 13. Desarrollo de la Unidad de Ejecución:

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

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 60 NORTE "CAMINO DE CUCHIPANDA"			PLANO Nº 7.12			
ORDENACIÓN	OBJETIVOS: Obtención de viario de borde.					
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU		SUPERFICIE BRUTA (m2): 26.590 m2.			
	USO GLOBAL (OE): Productivo		EDIFICABILIDAD (m2t)(OE): 15.394,82 m2t.			
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industrial grado 2		APROVECHAMIENTO (ua): 15.394,82 ua.			
	CESIONES: 6.592 m2 viario					
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		INICIATIVA: Privada		PROGRAMA: 1er C	
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización				ÁREA DE REPARTO: AR-12 SUNC. Coef Am (OE): 0,57758	

Artículo 14. Obligación de pertenencia a Entidad Urbanística de Conservación.

Los propietarios de las parcelas resultantes y urbanizadas tendrán la obligación de formar parte de la Entidad Urbanística de Conservación (EUC) que obligatoriamente deberán constituir salvo que se incorporen a EUC ya existente, realizando las acciones necesarias para la incorporación a la misma de la conservación de las obras de urbanización realizadas por la Junta de Compensación.

Artículo 15. Medidas en relación con efectos sobre el medio ambiente.

El desarrollo del Plan de Reforma Interior en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano UE-60 Norte "camino de Cuchipanda", en el término municipal de Alcalá de Guadaira (Sevilla), no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, según se recoge en el Informe Ambiental Estratégico emitido con fecha 17 de enero de 2024, siempre y cuando se cumplan las





Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira

determinaciones ambientales indicadas en dicho Informe Ambiental Estratégico, así como las incluidas en el borrador del plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores, y cuyas determinaciones ambientales serán de aplicación en la ejecución material de la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación .

Se acompaña al presente documento:

- Anexo 2, el informe Ambiental Estratégico.
- Anexo 3, los capítulos 7, 8 y 9 del Documento Ambiental Estratégico.
- Cap.7 Medidas de Protección y Corrección del Planeamiento, con el objeto de proponer una serie de medidas protectoras y correctoras para aquellas actuaciones que puedan tener algún tipo de impacto en el medio.
- Cap. 8 Plan de Control y Seguimiento del Planeamiento cuyo objeto es señalar las líneas básicas de un programa de seguimiento y control ambiental durante la fase de obras.
- Cap. 9 Comprobación del cumplimiento de la normativa vigente, cuyo contenido es una relación de la normativa vigente tenida en cuenta en la redacción del Documento Ambiental Estratégico.

El Secretario General

(documento firmado electrónicamente al margen)

José Antonio Bonilla Ruiz

Cód. Verificación: TMKRGOKASVA2GYA97ZHUJ6LR
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 6

