

Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira**AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADÁIRA**
ANUNCIO**Aprobación definitiva de Estudio de Ordenación de la Actuación de Transformación Urbanística de mejora Urbana (ATU MU) de la UE-79 Deportivo La Red (Expte. 8359/2023)**

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 16 de septiembre de 2025, ha aprobado definitivamente el Estudio de Ordenación de la Actuación de Transformación Urbanística de mejora Urbana (ATU MU) de la UE-79 Deportivo La Red, promovido por Landcompany 2020 S.L., expte. 8359/2023, conforme al documento diligenciado con el código seguro de verificación CSV: 5PLR7C3YN5HEWMTEPJPDGTG5NS, validación en <http://ciudadalcala.sedelectronica.es>, que ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados con el nº 12/2025, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el nº 10651.

Lo que se hace público de conformidad con lo previsto en el artículo 110.2 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Contra el citado acuerdo que pone fin a la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sevilla, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la provincia, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 10.2.b), 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa y 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se incluye el articulado de las normas urbanísticas del referido Estudio de Ordenación:

ORDENANZAS REGULADORAS.

Se propone en el presente Estudio de Ordenación "Deportivo La Red" que 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, las presentes Ordenanzas particulares para el ámbito de actuación.

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), y a su Reglamento General.

El uso Global: Productivo.

Uso pormenorizado: Productivo y Servicios.

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ (1 de 1)
Edición: 06/11/2025
Fecha Firma: 06/11/2025
HASH: 59ebd372299b036f189baedfb4707Cód. Validación: 69H43H7K5X2T5T5T5M44F3Y65
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 10

Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira

La tipología y características urbanísticas de las ordenanzas particulares del ámbito toman como referencia las de industrial Grado 2, y terciario Grado 1 y 2 de las NNUU del vigente PGOU de Alcalá de Guadaira, estableciendo nueva clasificación como variantes de las indicadas como referentes de industrial Grado 2.a, y Terciario Grado 1.a y 2.a, recogiendo en las presentes ordenanzas las características particulares consecuencia de la ordenación propuesta en el presente documento de Estudio de Ordenación.

CAPÍTULO 1.- ORDENANZA INDUSTRIAL.

Artículo 1.1.- Ámbito y tipología:

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada para uso industrial de la UE-"Deportivo La Red" en el PGOU y en el presente Estudio de Ordenación que lo desarrolla.
Los edificios responderán a la tipología edificatoria industrial exenta.

CONDICIONES DE USO:

Artículo 1.2.- Uso característico:

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

Artículo 1.3.- Usos compatibles:

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que este adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Productivo:
 - Hospedaje.
 - Comercio en categorías I, II y III del tipo no alimentario.
 - Oficinas.
- c) Equipamiento y servicios públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Artículo 1.4.- Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen un (1) grado, que corresponde con el recogido en el plano O-1.1. "Ordenación Detallada. Zonificación y usos pormenorizados" con el Código I.G.2a.

Artículo 1.5.- Condiciones de la parcela:

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

- a) Longitud mínima de lindero frontal: cuarenta (40) metros
- b) Superficie mínima de parcela: tres mil (3.000) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira**Artículo 1.6.- 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 1.7.- Ocupación de la parcela:

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

Artículo 1.8.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

1. 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 E.O, y la superficie de suelo de dicha parcela. Resultando un coeficiente de 0,670 m²t/m²s.
2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto anterior será la que se multiplicara por el coeficiente de ponderación establecido en ocho decimales (0,80) ua/m²t. Para calcular el aprovechamiento de la parcela.

Artículo 1.9.- Altura de la edificación:

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece tres (3) plantas (baja + 2).
2. La altura máxima total en metros se establece en quince (15) metros.

Estas limitaciones de altura podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo, o almacenamiento.

3. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a uno con veinte (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 1.10.- Condiciones de los mini polígonos industriales:

1. Se admite la ejecución de mini polígonos 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 mas fácil agregación.

Cód. Validación: 69443H7K5X5T5T5T5M54F3Y5
Verificación: <https://ciudadadcala.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 10





Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira

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 considerara 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 este concluida la urbanización exterior e interior precisa.

Artículo 1.11.- Dotación de aparcamiento:

La dotación de plaza de aparcamiento para automóviles en el ámbito se establece una plaza por cada cien metros cuadrados construidos.

Habrán de tener carácter publico al menos el cincuenta por ciento. Estas plazas se preverán en espacio publico del viario colindante, y en caso de no disponer del n.o suficiente se situaran en interior de parcela privativa con acceso publico.

Las dotaciones de plazas de aparcamiento para automóviles de carácter publico podrán disminuirse 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.

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.

Artículo 1.12.- Cerramientos de parcelas:

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

- a) La altura total de la cerca sera de tres (3) metros y dispondrá de puerta practicable.
- b) Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación.

CAPÍTULO 2.- ORDENANZA TERCARIO.

Artículo 2.1.- Artículo. - Ámbito y tipología:

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada para uso terciario de la UE-"Deportivo La Red" en el PGOU y en el presente Estudio de Ordenación que lo desarrolla.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria industrial exenta.

CONDICIONES DE USO:

Artículo 2.2.- Uso característico:

Los usos característicos son los de hospedaje, oficinas y comercio, a salvo de lo dispuesto en el artículos 366 de las NNUU del PGOU, comercio en sus tres categorías.



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira**Artículo 2.3.- Usos compatibles:**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación. (Contenido del art. 423 de las NNUU del PGOU):

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

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados: Educativo, Sociocultural, Religioso, Sanitario-asistencial, Deportivo y Público-administrativo.

c) En establecimientos comerciales, se admite la implantación de estaciones de servicio, con un máximo de 1 surtidor de combustible por cada 100 plazas de aparcamiento de vehículos de sus usuarios, previstos en el interior de la parcela.

d) Productivo, siempre ligado a la actividad Terciaria principal:

- Industrial en categoría I y situación A, así como en categoría II, hasta 250 m2 en situación A. En áreas de uso característico industrial, se admitirá en categoría II sin límite de superficie. En todos los casos, con las limitaciones señaladas en el artículo 310 de las NNUU del PGOU.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**Artículo 2.4.- Clasificación en grados.**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se establecen dos grados (2) grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados. En el plano O-1.1 "Ordenación Detallada. Zonificación y usos pormenorizados" con los códigos T.G.1.a y T.G.2.b.

Artículo 2.5.- 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: veinte (20) metros
- Superficie mínima de parcela: quinientos (500) 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.

Artículo 2.6.- Posición de la edificación:

La nueva edificación deberá situar su línea de fachada separada como mínimo ocho (8) metros de la alineación exterior a la calle La Red OCHO, y a la calle La Red DOS pueden ir alineadas a fachada y en caso de retranqueo este será como mínimo de ocho (8) metros. La separación obligatoria de la edificación a los linderos laterales será como mínimo de cinco (5) metros.

Las alineaciones de los edificios existentes en el momento de la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación, y que mantengan usos característicos o compatibles de la presente ordenanza terciario, son asumidas mientras no se proceda a la demolición y/o sustitución de dichas edificaciones. Las edificaciones a las que se refiere el presente apartado son las recogidas en catastro en el apartado "construcción, destino, oficina" en las actuales parcelas catastrales 4804214TG4440N0001QF y 4804211TG4440S0001BX.



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira**Artículo 2.7.- Ocupación de la parcela:**

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

Artículo 2.8.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

1. 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 E.O, y la superficie de suelo de dicha parcela. Resultando un coeficiente para T.G.1.a de 0,488 m²/m²s., y para T.G.2.a. de 1,342 m²/m²s.
2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto anterior, sera la que se multiplicara por el coeficiente de ponderación establecido en uno (1) ua/m²t. Para calcular el aprovechamiento de la parcela, tanto para T.G.1.a como para T.G.2.a.

Artículo 2.9.- Altura de la edificación:

1. La altura máxima de la edificación en numero de plantas se establece en dos (2) plantas (baja + 1) para T.G.1.a, y en 4 plantas para T.G.2.a, (baja+3)
2. La altura máxima total en metros se establece en:
 - Planta baja en cinco (5) metros.
 - Resto de Plantas cuatro (4) metros.
3. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se consideran plantas sobre la rasante.
4. La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante sera de tres (3) metros.

Artículo 2.10.- Dotación de aparcamiento:

La dotación de plaza de aparcamiento para automóviles en el ámbito se establece una plaza por cada cien metros cuadrados construidos.

Habrán de tener carácter publico al menos el cincuenta por ciento. Estas plazas se preverán en espacio publico del viario colindante, y en caso de no disponer del no suficiente se situaran en interior de parcela privativa con acceso publico.

Las dotaciones de plazas de aparcamiento para automóviles de carácter publico podrán disminuirse un 30% cuando el uso a implantar requiera una demanda menor. Dicha disminución deberá ser justificada en la tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

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. Dicha disminución deberá ser justificada en la tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

Artículo 2.11.- Cerramientos de parcelas:

Cualquiera que sea la tipología de edificación, sera obligatoria que quede configurado el limite entre la zona privada y publica, bien mediante cambios de solado y/o bolardos o elementos que establezcan claramente los limites.

Sera obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los limites de la parcela con los lindes de las parcelas medianeras.





En caso de realizar cerramientos a fachada como los medianeros habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- La altura total de la cerca sera de tres (3) metros, y dispondrá en su caso, de puerta practicable.
- Las cercas medianeras se construirán por la empresa que primero se establezca.
- La calidad y condiciones estéticas de los cerramientos que se realicen serán acordes con la fachada de la edificación.

CAPÍTULO 3.- OTRAS CONDICIONES.

Artículo 3.1.- Obras de urbanización.

Las obras de urbanización que se deban llevar a cabo en el suelo urbano sometido a actuación de mejora urbana que se recoge en el presente el Estudio de Ordenación quedaran sujetas, al articulo 188.2 , apartados b) y c) del Reglamento General de la LISTA, según proceda.

Artículo 3.2.- Obras ordinarias de urbanización.

Las obras ordinarias de urbanización para la adecuación del espacio de uso industrial y terciario fachada a la A 92 y su urbanización perimetral, se podrán realizar mediante un único proyecto de obras ordinarias, o en varios, que en su caso se corresponderán con tres zonas que denominamos:

- Zona 1: Fachada de la parcela M1 a la calle La Red Dos.
- Zona 2: Fachada de las parcelas M2 y M3 a la calle La Red Dos.
- Zona 3: Fachada de las parcelas M1 y M2 a la calle La Red Ocho.

Los proyectos de obras ordinarias que afecten a la zona 1 y 2 que inciden en la zona de afección del Dominio Publico Viario quedan sujetos a autorización del organismo titular de la carretera A-92.

En caso de realizarse las obras ordinarias de urbanización en conjunto, los costes de urbanización serán por cuenta de los propietarios del ámbito del E.O. en función del aprovechamiento que les corresponda.

En el caso de que se proceda a realizar las obras ordinarias de urbanización por zonas, se acuerda establecer un reparto de costes, estableciendo el porcentaje de aportación a los gastos según la siguiente tabla:

Zona	Parcelas afectadas	% aportación	aprov u.a.
Zona 1	M1	100,00%	9.286,77
		100,00%	
Zona 2	M3	7,20%	1.204,52
	M2	92,80%	10.730,21
		100,00%	
Zona 3	M1	0,00%	
	M2	100,00%	13.060,09
		100,00%	
Total			34.281,59



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira

Para la obtención de licencia de utilización y/o inicio de actividad se requerirá que estén culminadas las obras ordinarias de urbanización de las fachadas correspondientes a las parcelas M1, M2 y/o M3, en la que se sitúe la actividad para la que se solicite licencia, y se hayan recepcionados dichas obras.

En el caso de que el propietario o propietarios, con interés en el desarrollo de la zona, podrán asumir los costes de urbanización de la zona que les afecte, adquiriendo derecho de resarcimiento de los costes de las obras a cargo de los otros propietarios con obligación de aportación.

El importe de las obras ordinarias de urbanización quedara recogido en la documentación fin de obra y se indicara, en su caso, el importe que quede sujeto a resarcimiento a favor de los propietarios que hayan asumido dichas obras, resarcimiento que quedara afectado por revalorización del IPC.

No se podrá obtener licencia de utilización y/o inicio de actividad en tanto en cuanto no estén culminadas las obras ordinarias de urbanización que afecten a la fachada en la que se sitúe la parcela objeto de solicitud de licencia y estas no hayan sido recepcionadas y satisfecho, en su caso, el resarcimiento a favor de los propietarios que hayan asumido dichas obras.

Artículo 3.3.- Modalidad de ejecución urbanística.

La modalidad de ejecución urbanística del Estudio de Ordenación como actuaciones de mejora urbana se desarrollaran mediante ejecución asistemática.

Artículo 3.4.- Reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos

Los propietarios o responsables de la ejecución de la urbanización necesaria ejecutar para adquirir la condición de solar, acorde con lo recogido en el apartado 8.4. del artículo 189 "Gastos de urbanización" del Reglamento General de la LISTA, "... tendrán derecho al resarcimiento, una vez cedidas las redes de suministros a la empresa suministradora, si en el futuro fueran utilizadas para atender solicitudes de conexión de terceros usuarios ajenos a la actuación de transformación o actuación urbanística en los términos previstos en la correspondiente reglamentación. A tales efectos tendrán derecho a ser informados por parte de la empresa suministradora de las conexiones que se vayan a autorizar.

Podrán suscribirse convenios entre los propietarios o responsables de la ejecución de la urbanización y las empresas suministradoras en los que se establezcan los términos en los que se llevarán a cabo el reintegro de los gastos que correspondan. Dichos convenios deberán ser aprobados por la Administración actuante, y en defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente".

Artículo 3.5.- Desarrollo del ámbito en materia medioambiental

El contenido en lo que afecta al desarrollo del ámbito en materia medioambiental, el presente estudio de ordenación queda sujeto a lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico (DAE), en lo referente al contenido del apartado 11. "Medidas previstas para prevenir, reducir o corregir los impactos negativo", y a lo recogido en el apartado 12. "Seguimiento ambiental del Plan", (Ambos apartados se recogen en el apartado VI. "Evaluación ambiental estratégica" del presente documento) en el que se recogen las medidas a ser recogido en los distintos proyectos que se desarrollen y queden sujetos a la previa otorgación de licencia municipal. Así mismo quedan sujetas a las determinaciones que se recogen en la Declaración Ambiental emitida por la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul (exp . EAE/SE/0745/2023).



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira

Los proyectos a desarrollar en el ámbito del Estudio de Ordenación quedan sujetos a las indicaciones recogidas en el apartado 9.4. "Evaluación y gestión del ruido ambiental" del presente E.O., y en referencia al impacto en la salud al tratarse de la ordenación de suelos previstos para usos terciarios e industriales, las actividades que se vayan a llevar a cabo, si se encuentra recogidas en el Anexo I del Decreto 169/2014, se les someterá a su correspondiente Valoración de Impacto en la Salud, donde se definirán las medidas preventivas y correctoras necesarias."

Artículo 3.6.- Plazos para la solicitud tramitación proyectos de urbanización y de licencias de edificación y plazos para edificar.

Para la ejecución de las obras ordinarias de urbanización se establece el plazo de dos (2) años para la presentación de los correspondientes proyectos y su ejecución en dos (2) años desde la autorización de estas.

Para la solicitud de las licencias de edificación se establece como plazo máximo cuatro (4) años para la solicitud de las licencias de edificación a partir de la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación, y el plazo fijado para edificar en los solares el que se fije en la preceptiva licencia.

Artículo 3.7.- Condiciones no contempladas en estas ordenanzas.

Las condiciones no contempladas en estas ordenanzas se regirán por lo dispuesto Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Reglamento General de la LISTA y en la Normativa del PGOU.

Artículo 3.8.-Servidumbres aeronáuticas

El ámbito del Estudio de Ordenación (E.O.) "Deportivo La Red" se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla que queda afectado por las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el galibo de las infraestructuras viarias.

En el plano de ordenación O-5 que se adjunta al presente documento, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan al ámbito

El área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla, en base al artículo 14 del Real Decreto 369/2023 queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

El ámbito del E.O. y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.





CAPÍTULO 4.- APROVECHAMIENTO.

Artículo 4.1.-Aprovechamiento de la ordenación.

El aprovechamiento objetivo: 34.281,59 u.a.

Los aprovechamientos de la ordenación quedan recogidos en la siguiente tabla:

Aprovechamiento Estudio Ordenación					
Uso	suelo m2	Coef edif	Edif m2t	Coef Homg	Aprov. u.a.
Industrial G.2a	44.384,89 m2	0,670	29.737,88 m2t	0,8	23.790,301 u.a.
Terciario T.2a	2.468,27 m2	0,488	1.204,52 m2t	1	1.204,516 u.a.
Terciario T.1a	6.920,10 m2	1,342	9.286,77 m2t	1	9.286,774 u.a.
TOTAL	53.773,26 m2		40.229,17 m2t		34.281,591 u.a.

Artículo 4.2.-Aprovechamiento con destino al patrimonio público de suelo

Asciende el aprovechamiento con destino al patrimonio publico de suelo, en suelo libre de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación una vez compensados los aprovechamientos derivados del convenio de 2006 a 0,158 u.a. que deberá entregarse al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación por su valor equivalente en metálico.

Aprovechamiento inicial del ámbito (2006)	34.280,010 u.a.
Aprovechamiento E.O.	34.281,591 u.a.
Incremento aprovechamiento	1,581 u.a.

10% cesión del incremento urbanístico en el ámbito de actuación: 0,158 u.a.

En el EO solo se contempla la sustitución de la cesión del incremento de aprovechamiento por su valor equivalente en metálico.

El Secretario
(documento firmado electrónicamente al margen)
José Antonio Bonilla Ruiz

Cod. Validación: 69H43HZK52X5TE6TM544F3YE5
Verificación: <https://ciudadcalca.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 10

