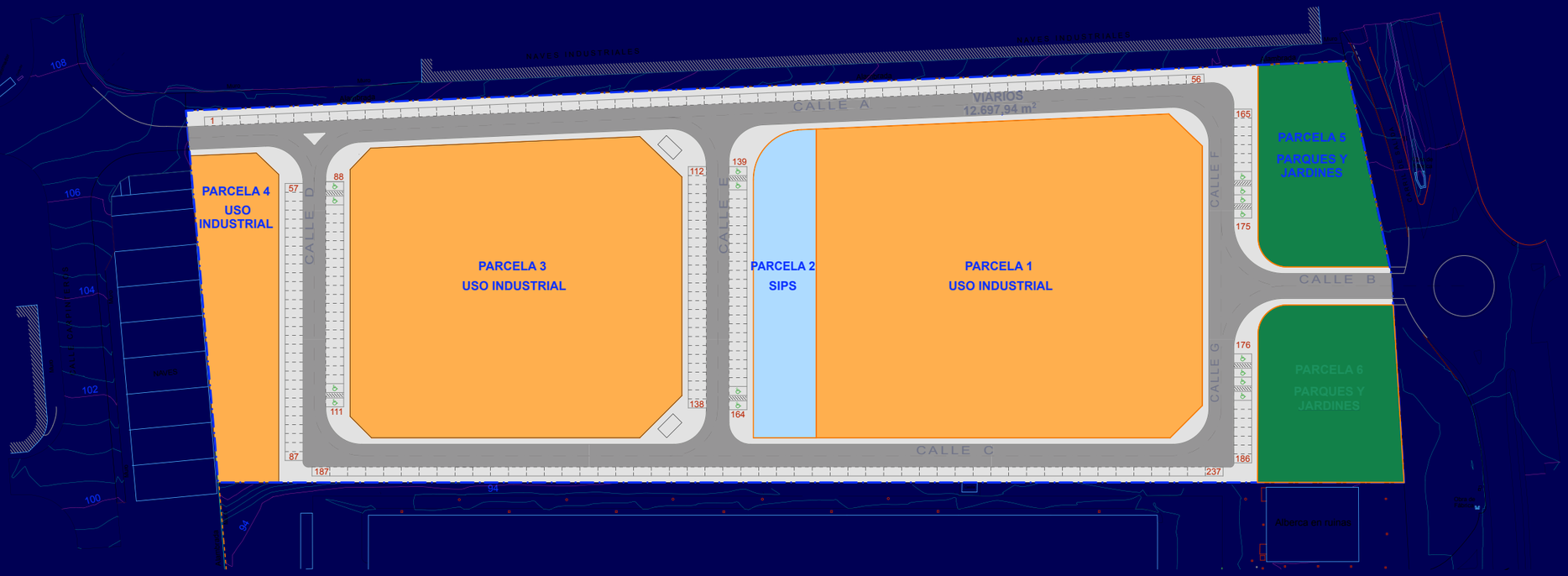
Antonio Bandrés Marín
Arquitecto



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA **UESU-12** DE LAS NN. SS. EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PROMOTOR: SEVILOIN S.L. y C.I.N.S.A.
ARQUITECTO: ANTONIO BANDRÉS MARÍN

Aprobación Definitiva. **PERI UESU-12**. El Viso del Alcor (Sevilla).

Antonio Bandrés Marín
Arquitecto

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DE LA UESU-12
DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR
(SEVILLA).

PROMOTOR: SEVILOIN S.L. y C.I.N.S.A.
ARQUITECTO: ANTONIO BANDRÉS MARÍN

Aprobación Definitiva. **PERI UESU-12**. El Viso del Alcor (Sevilla).

ÍNDICE

DOCUMENTO I. MEMORIA

1 MEMORIA EXPOSITIVA
1.1 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.
1.2 AUTOR DE LA REDACCIÓN DEL PERI.
1.3 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
1.4 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

2 MEMORIA INFORMATIVA
2.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
2.2 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.
2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
2.4 ANÁLISIS HISTÓRICO.
2.5 ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE.
2.6 ESTADO ACTUAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.
2.7 OTROS CONDICIONANTES DE DISEÑO.
2.8 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.
2.9 REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES
3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.
3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
3.3 INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE.
3.4 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL PLANEAMIENTO SUPERIOR.
3.5 DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS DOTACIONALES PREVISTOS.
3.6 ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA VIARIO PROPUESTO.
3.7 DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS.
3.8 ZONAS DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE.
3.9 CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
3.10 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.
3.11 SÍNTESIS DE LA MEMORIA.
3.12 FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN CUANTO A ACCESIBILIDAD.

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO III. PLAN DE ETAPAS.

DOCUMENTO IV. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

DOCUMENTO V. ANEXOS.

DOCUMENTO VI. PLANOS.

DOCUMENTO I. MEMORIA

1 MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.

Como promotores del presente Plan Especial de Reforma Interior UESU-12 (PERI UESU-12) de las NN.SS. de El Viso del Alcor actúan las siguientes personas jurídicas:

- **SEVILOIN S.L.**

Con C.I.F.: B-41834482 y con domicilio en Plaza Enrique Fernández de Bobadilla, nº3 1ºA, C.P. 41007. Sevilla.

Representada por D. Antonio Palomino Ceballos, con D.N.I.: 24.637.397 G y en calidad de apoderado.

Propietaria del 50% de la Parcela en proindiviso con CINSA.

- **CARLOS IZQUIERDO NÚÑEZ S.A. (CINSA)**

Con C.I.F.: A-41188699 y con domicilio en Avda. de la Innovación s/n Edif. Minister , Local 13. 41021. Sevilla.

Representada por D. Carlos Izquierdo Núñez con D.N.I.: 24.637.397 G y en calidad de apoderado.

Propietaria del 50% de la Parcela en proindiviso con SEVILOIN S.L.

1.2 AUTOR DE LA REDACCIÓN DEL PERI.

El presente "Plan Especial de Reforma Interior UESU-12 de las NN. SS. de El Viso del Alcor (Sevilla)", está redactado por el arquitecto D. Antonio Bandrés Marín, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 404 y domicilio en Sevilla, Plaza Enrique Fernández de Bobadilla nº3,1ºC. C.P. 41007.

1.3 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

En el presente documento se desarrolla completamente el Plan Especial de Reforma Interior UESU-12 de las Normas Subsidiarias de El Viso del Alcor (Sevilla) y que están vigentes en la actualidad. Se trata por tanto de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano 12.

1.4 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

Los terrenos que van a ser objeto de desarrollo urbanístico mediante el presente Plan Especial de Reforma Interior, están clasificados en las Normas Subsidiarias de El Viso del Alcor como Suelo Urbano No Consolidado, perteneciente a la Unidad de Ejecución 12, según quedó establecido en la revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas oficialmente por la CPOTU el 02-11-99 y publicadas en el BOP Nº297 con fecha 27-12-99; y que estableció la ordenación para el conjunto del ámbito municipal, con la consiguiente delimitación de la Unidad de Ejecución y sujeto a desarrollo por el Sistema de Compensación, mediante P.E.R.I., Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, siendo la calificación de Industrial 1 (I-1), definido completamente en el Artículo 62 de las NN. SS. y ocupando una superficie total de 36.773,19 m^2, según recoge la información catastral y registral de la parcela.

Se redacta el presente documento de Plan Especial de Reforma Interior (PERI) en el que se recoge a partir de la realidad existente, y de los objetivos que las NN. SS. prevén para esta Unidad de Ejecución y cuyo contenido será el establecido en el Art. 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las Normas Subsidiarias vigentes carecen de Programa de Actuación, por lo que la ejecución de las actuaciones previstas se rige por criterios de conveniencia y oportunidad. No obstante, en Pleno del Ayuntamiento del 8 de febrero de 2001, se aprueba un Programa de Desarrollo y Gestión de Planeamiento para cumplir estos fines de programación temporal de las actuaciones previstas y que para la UESU-12 establece desarrollo de P.E.R.I. y Proyecto de Urbanización y prevé su ejecución para el segundo cuatrienio.

Por otra parte es de resaltar que esta zona que se encuentra en la actualidad muy colmatada de actuaciones, presenta una discontinuidad muy evidente. Esta discontinuidad en el tejido urbano hizo necesaria la asignación de esta Unidad de Ejecución 12 y su P.E.R.I., que viniera a resolver esta discontinuidad edificatoria situada dentro del suelo urbano.

Con el desarrollo de este P.E.R.I. también se va a dar una nueva conexión a la circulación con el interior del Polígono Industrial "El Viso" desde las calles Carpinteros y Cristaleros. Así como su entronque con la rotonda situada en la Avda. del Trabajo.

Sevilla, marzo de 2012

El arquitecto:

Fdo: Antonio Bandrés Marín

2 MEMORIA INFORMATIVA

2.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Los terrenos objeto del presente Plan Especial se encuentran situados en la zona norte de El Viso del Alcor, entre la Avda del Trabajo y el Polígono Industrial El Viso.

Linda:

Al Norte con el Polígono Industrial El Viso y conexión C/ Carpinteros.
Al Sur con la Avda del Trabajo.
Al Este con el Polígono Industrial El Viso.
Al Oeste con Antigua Edificación Industrial en ruinas en la actualidad. INVIRSA.

La superficie que ocupan los terrenos afectados por el P.E.R.I. es de 36.773,19 m^2.

La Superficie determinada en el Artículo 62 de las NN. SS. es inexacta, posiblemente debido a que la precisión de los dispositivos técnicos de la época en que se redactaron no era muy elevada. La superficie bien determinada en la actualidad es de 36.773,19 m^2.

Estos datos han sido tomados de la Dirección General del Catastro perteneciente al Ministerio de Economía y Hacienda, entendido como el Registro más actualizado y fiable de cartografía vigente en España y en el que se comprueba que el ámbito de actuación del P.E.R.I. UESU-12 tiene una superficie de 36.773,19 m^2. Superficie además coincidente con la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira 1.

2.2 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

Las condiciones urbanísticas que establecen las Normas Subsidiarias vigentes quedan recogidas en su *"Artículo 62. Unidad de Ejecución en Suelo Urbano 12 (UESU-12)"* y cuyas especificaciones son:

Artículo 62. Unidad de Ejecución en Suelo Urbano 12 (UESU-12).

1.- Las condiciones particulares de aplicación serán las de la zona I-1.

2.- La Superficie de la Unidad es de: 40.000 m^2. **(*)**

3.- Instrumentos necesarios para el desarrollo de la Unidad:

a) Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación y Proyecto de Parcelación. El Plan Especial deberá estudiar la accesibilidad de la Unidad desde la carretera C-432 y su futura variante y desde las zonas Industriales y Residenciales colindantes.

4.- Reservas de Suelo para Equipamientos: **(**)**

Espacios libres:	4.000 m^2.
Servicios de Interés Público y Social:	800 m^2.
Plazas de Aparcamiento Público:	100 Unidades.

(*) Como se ha explicado en el punto 2.1 anterior, la superficie determinada por las NN. SS. es inexacta, siendo la superficie correcta de 36.773,19 m^2.

(**) Lógicamente estas cifras se ven afectadas al haberse modificado la superficie de partida, ya que hacen referencia a porcentajes fijos de la misma.

Por otro lado además se hace constar que estos porcentajes ya se habían visto modificados al aplicarse lo establecido en el Art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Especificaciones del **Art. 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía**.

Art. 17. 1. 2º)b) Se establecen las reservas para dotacionales, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural ó social y aparcamientos que en suelo con uso característico industrial o terciario será entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m^2 de techo edificable.

Art. 17. 3. Se establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de estos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

Art. 17. 5. En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Por tanto los parámetros anteriores una vez obtenida la superficie exacta del ámbito de actuación del P.E.R.I. y de la aplicación de lo recogido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía quedan:

1.- Las condiciones particulares de aplicación serán las de la **zona I-1**.

2.- La Superficie de la Unidad es de: 36.773,19 m^2.

3.- Instrumentos necesarios para el desarrollo de la Unidad:

a) Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación y Proyecto de Parcelación. El Plan Especial deberá estudiar la accesibilidad de la Unidad desde la carretera C-432 y su futura variante y desde las zonas Industriales y Residenciales colindantes.

4.- Reservas de Suelo para Equipamientos:

Espacios libres:	3.677,32 m^2.
Servicios de Interés Público y Social:	1.470,93 m^2.
Plazas de Aparcamiento Público:	Entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m^2 de techo edificable.

En el Artículo 46 de las NN.SS. vigentes de El Viso de Alcor se desarrollan las condiciones particulares de la zona I-1, que son:

Artículo 46. Zona I-1.

Esta zona comprende las áreas industriales del norte del casco urbano, incluso las zonas industriales de los sectores ordenados por los planes parciales, Santa Isabel (aprobado en 16/09/1986) completo y El Viso (aprobado en 19/12/1991) primera fase.

Las condiciones de parcelación, de uso y de edificación serán las siguientes:

1.- Condiciones de Uso:
Uso Característico: El señalado para cada manzana por el Plan Parcial y en defecto de este el uso característico será el Industrial.

Usos Permitidos: Usos Terciarios en todos sus tipos y categorías. Servicios en todos sus tipos y categorías.

2.- Condiciones de Parcelación:
Las parcelas serán de superficie igual o mayor de 200 m^2.

3.- Condiciones de Edificación:
El número máximo de plantas será dos, primera y segunda. No se limita la ocupación de la primera planta salvo lo indicado para las alineaciones por el punto siguiente. La ocupación de la segunda planta no superará el 25% de la superficie de la parcela.

La altura máxima de la edificación medida desde el punto más alto de la parcela hasta el plano de apoyo de la estructura de la cubierta será de 10 metros.

Las instalaciones especiales como tolvas, antenas, grúas o torres, podrán tener la altura necesaria en cada caso siempre que cuenten con la autorización preceptiva de la Dirección General de Aviación Civil, que determina las condiciones de servidumbre aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.

4.- Situación de la edificación dentro de la parcela.

La edificación debe separarse de la línea frontal de la parcela, la distancia indicada en cada plan parcial o incluso más si así lo exigen las necesidades de la actividad que vaya a instalarse en la edificación. Los espacios libres de edificación visibles desde la vía pública deberán pavimentarse o ajardinarse.

En las manzanas 5.1 5.2, del Plan Parcial El Viso, la alineación a la calle “L” será la indicada en las ordenanzas del Plan (retranqueo de 3 metros) y no la indicada en los planos, excepto en los cuatro chaflanes, en los que prevalecerá la alineación definida en las ordenanzas.

Por tanto se tiene como objetivo desarrollar el Plan Especial de Reforma Interior UESU-12.

En cuanto a la gestión, se establece como sistema el Sistema de Actuación por Compensación, la iniciativa será privada y como instrumentos de planeamiento el propio P.E.R.I., el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.

2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los suelos que constituyen el área a desarrollar por el presente P.E.R.I. van a ser objeto del proceso de planeamiento y de dotación de infraestructuras necesarias para el fin propuesto. Están constituidos por una **única** parcela en régimen de **proindiviso,** siendo el porcentaje de la propiedad de la parcela al 50% para cada uno y actuando como promotor único de la Unidad de Ejecución.

El suelo que constituye el área de actuación corresponde a una única parcela, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra nº1, siendo la Finca Registral Nº 9.518 y su superficie de 36.773,19 m^2.

Se adjunta tabla resumen de estos datos y también se adjunta copia de Nota Simple del Registro de la Propiedad actualizada.

Cuadro de Propietarios	Finca Registral Nº	Superficie según Registro	Superficie correspondiente PERI UESU-12
50% Proindiviso Seviloin S.L. 50% Proindiviso C.I.N.S.A.	9.518	36.773,19 m^2	36.773,19 m^2
TOTAL			**36.773,19 m2**

2.4 ANÁLISIS HISTÓRICO.

Se trata de una parcela situada en la zona norte de El Viso del Alcor, en un área de parcelas rústicas de secano.

Hacia esta zona Norte es hacia donde se produce la expansión de suelo industrial de El Viso del Alcor. Con fecha de 19/12/1991 se produce la aprobación definitiva del Plan Parcial “El Viso” que es el que conforma como gran área industrial y comercial a esta zona.

La parcela delimitada por el P.E.R.I. a día de hoy, queda como una gran parcela (36.773,19 m^2) sin ocupación edificatoria alguna y conformando un gran vacío entre las manzanas de viviendas que han venido apareciendo desde el núcleo poblacional y este gran área industrial-comercial protagonizada por el Plan Parcial “El Viso”.

Se describe a continuación la evolución registral de la parcela ya que ayuda en gran manera a la comprensión de la situación urbanística actual.

La Finca original parte de la agregación de cuatro fincas de secano de propietarios particulares y compradas y agrupadas en una sola finca por "Industrias del Guadalquivir S.A." también conocida como "INVIRSA", con una superficie registral de 71.161 m2 y constituyéndose como Finca Nº 4.129.

Realizándose esta agrupación y constituyéndose como parcela el 01/06/1974. La finca está descrita con 3 lindes a particulares y el cuarto con la carretera de El Viso del Alcor a Carmona.

Con fecha de 13/06/1976 se inscribe en el registro la construcción de un edificio industrial (Nave de INVIRSA), construcciones auxiliares y el aparcamiento. Recogido todo su desarrollo en las escrituras y está descrita en su totalidad.

Con fecha de 11/05/1998 se produce la segregación una parcela (parcela de este P.E.R.I.) de la parcela original. Dándose a la segregada una superficie de 36.773,19 m2 y estableciéndose como la Finca Registral Nº 9.518.

Esta situación de parcelas es la que está vigente en la actualidad, habiendo cambiado la titularidad de las mismas en varias ocasiones, siendo las propiedades actuales las descritas en el punto anterior.

Por otro lado la nave descrita anteriormente queda en lo que resta de parcela original. Se destaca aquí que en la actualidad todas las instalaciones industriales contenidas en esa parcela se encuentran en estado total abandono y ruina.

2.5 ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE.

La parcela en la actualidad no cuenta con ningún tipo de infraestructura, está absolutamente vacía. De manera anecdótica se puede señalar el paso de una línea de telefonía situada sobre postes que partiendo de la rotonda exterior atraviesa por la esquina la parcela de este P.E.R.I. y acaba llegando a la esquina de la edificación en ruinas de la parcela continua. Actualmente esta línea está sin servicio.

En cuanto a la vegetación también se ha de destacar que es prácticamente nula, no cuenta con ningún tipo de árbol ni de matorral, solo cuenta con una mínima cubierta vegetal a base de hierba de crecimiento espontáneo.

2.6 ESTADO ACTUAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.

Tal y como queda reflejado en el plano I.9 de este P.E.R.I., Planos de Información, Análisis de Infraestructuras Existentes, la parcela se encuentra con las dotaciones de infraestructuras muy cercanas a su perímetro.

En la zona norte se destaca la existencia de la Subestación Eléctrica que abastece de energía eléctrica al pueblo y precisamente cuenta en todo su perímetro este, con una instalación a base de arquetas y canalizaciones, que conecta la parte alta de la parcela con la calle de servicio de salida del Polígono Industrial “El Viso”. Esta franja de terreno exterior parece ser propiedad de Endesa.

En el lado sur de esta parcela y más bajo desde el punto de vista topográfico, se encuentra la Avda. del Trabajo. En esta avenida se encuentran situadas todas las infraestructuras restantes. Se encuentra, prácticamente al borde de la parcela, el saneamiento, el abastecimiento de agua y las telecomunicaciones.

En lo que respecta a los viales de acceso, la parcela cuenta con un posible acceso principal desde la Avda. del Trabajo a través de una rotonda existente y otro en su parte alta mediante la prolongación de una calle existente (C/ Cristaleros), calle que conectará directamente este P.E.R.I. con el interior del Polígono Industrial contiguo “El Viso”.

2.7 OTROS CONDICIONANTES DE DISEÑO.

La parcela que estamos desarrollando, cuenta con tres de sus cuatro lados ocupados por edificaciones industriales. La del lado oeste es una edificación industrial de gran tamaño y en estado ruinoso en la actualidad. Las del lado este son naves que cuentan con una edad aproximada de veinte años y al pertenecer a diferentes propietarios, el estado de conservación de cada una ellas es distinto. Este lado este, tal y como se ha comentado anteriormente, está separada de estas naves por una franja de 3 metros de ancho y que ocupa todo este largo de la parcela. En esta franja quedan situadas una serie de arquetas y canalizaciones pertenecientes a Endesa. Por último, otro grupo de naves industriales se sitúan en el lado norte, estas son las más modernas y su estado de conservación es muy bueno. Su lado sur está totalmente ocupado con la situación de la vía de comunicación Avda. del trabajo, que es prolongación de la vía principal que atraviesa el pueblo y toma dirección hacia Carmona.

Por tanto la respuesta que esta P.E.R.I. dará a las necesidades encontradas en este área, lógicamente además de cumplir con lo especificado en las NN. SS. tendrá que contar con, por ejemplo, como solucionar las vistas a las traseras de las naves descritas en los lados norte y este y como afrontar la existencia de una antigua edificación industrial en estado de abandono y ruina.

2.8 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.8.1 Características topográficas y geológicas.

El terreno presenta una topografía descendente desde su lado norte hacia el lado sur. Esta caída se produce de forma gradual en su lindero este y de manera más pronunciada hacia el lindero oeste. Esta caída se debe a que en el momento de la construcción de la edificación industrial de la parcela colindante (nave de INVIRSA) se necesitó una gran extensión de terreno plano y se hizo un desmonte que ocasiona, sobre todo en la parte noroeste la aparición de un fuerte corte en el terreno.

Las cotas en su punto más alto alcanzan una altura de +107,00 m y en su punto más bajo de +94,00 m, con lo que muestra un desnivel total de 13,00 m en una longitud de aproximadamente 330,00 m. En la zona central se formaliza una pequeña hondonada con fondo casi plano hacia la cota +94,00 y que se extiende suavemente hasta la salida a la rotonda situada en la Avda. del Trabajo.

En relación con las características geológicas, la zona está ubicada en el curso bajo del río Guadalquivir, río en cuya cuenca un accidente tectónico originó una zona deprimida que fue rellenada durante el Mioceno (Edad Terciaria) por una potencia notable de sedimentos arcillosos margosos (margas azules),y limo-arenosos. Sobre estos últimos, y ya en épocas recientes (Pliocuaternario y Cuaternario), el río se ha abierto paso dando lugar a depósitos aluviales en un área de gran desarrollo transversal al cauce. Estos depósitos comprenden elementos gruesos (gravas y arenas), normalmente bien rodados y de naturaleza silicea, así como elementos finos (limos y arcillas), todos ellos distribuidos irregularmente a causa de las variaciones en la potencia de arrastre del río, así como de las fluctuaciones sufridas por los cauces, que han dado lugar a paleo-cauces importantes. En general, dentro de los suelos cuaternarios sabe diferenciar tres niveles o terrazas. El Cuaternario antiguo formado por limos, arcillas y tramos de cantos y gravas (zahorra) con costras calcáreas, irregulares y blanquecinas, de 0,1 a 2m. de espesor; es el más alto con respecto al nivel del río y su espesor medio es de unos 10m. sin sobrepasar los 20m. El Cuaternario medio comprende limos que descansan sobre areniscas, arenas algo cementadas y conglomeradas, siendo poco frecuentes las costras calcáreas; su potencia media es de 15m. pero puede variar entre 5 y 25m. el Cuaternario reciente no presenta cementaciones ni costras calcáreas, aparece a las bajas, y está constituido generalmente por una capa superior de limos arcillosos,con unos 10-15m. de espesor y otra inferior de cantos y gravas más o menos arenosas (zahorras), con unos 10m. de potencia.

Las margas azules, pertenecientes al Tortoniense, constituyen la formación más importante del Mioceno. Son poco arenosas, si bien tanto en su techo y muro, como en algunas intercalaciones se hacen más limo-arenosas. En general, son muy plásticas, compactas y duras. Su coloración es gris azulada, pero la alteración la cambia a marrón amarillento. Hidrogeológicamente, las margas azules constituyen la base impermeable del acuífero del río Guadalquivir que ocupa los suelos cuaternarios, comprendiendo un acuífero confinado parcialmente en las zahorras, y un acuitardo en los limos y arcillas, más o menos arenosos, situados por encima de estas últimas.

2.8.2 Sismicidad y Condiciones Constructivas.

En aplicación de la norma sismorresistente NCSE-2002 para el término municipal de El Viso del Alcor se aplicarán los siguientes coeficientes.

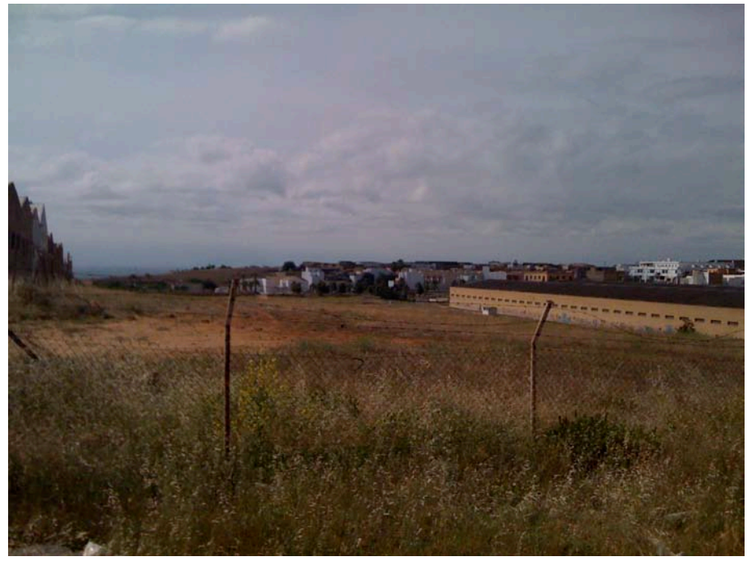
Aceleración Básica	A_6= 0,06
Coeficiente de contribución	K= 1,1
Coeficiente de riesgo hasta 30 metros	III
Coeficiente de suelo	C=1,6

Si bien los últimos dos datos deberán tenerse en cuenta a título orientativo, verificándose con los correspondientes estudios geotécnicos.

2.9 REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

Vista lado este.

Vista general lado sur.



Vista general lado norte.

Vista lado sur.

Vista general lado norte.

Vista lado este.

Sevilla, marzo de 2012
El arquitecto:

Fdo: Antonio Bandrés Marín

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES.

3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación propuesta en primer lugar se ha planteado para dar respuesta a todo lo solicitado por el Artículo 62. Unidad de Ejecución en Suelo Urbano 12 (UESU-12) de las Normas Subsidiarias de El Viso del Alcor y se llevará a cabo mediante Sistema de Compensación.

También se han tenido en cuenta todos aquellos condicionantes detectados en el momento de efectuar el análisis de los datos estudiados para la redacción de este Plan Especial y que han surgido con posterioridad al desarrollo de las NN. SS.

Por tanto la ordenación propuesta ha planteado su desarrollo urbanístico en base a responder a que las condiciones son las establecidas en las NN.SS. vigentes, que son por un lado las condiciones de la zona I-1 y luego las cesiones de zonas libres, equipamiento y por último la concreción del suelo industrial. Así como una solución adecuada del viario interior del P.E.R.I. y su comunicación con el viario actual.

También se ha tenido en cuenta el análisis de los condicionantes actuales del entorno, no solo de las comunicaciones rodadas, sino también de las infraestructuras existentes y del estado de las edificaciones que conforman dicho entorno.

3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se pasa a describir la solución propuesta:

Tal y como se puede observar en los planos adjuntos, se trata de una parcela con forma prácticamente rectangular presentando sus lados de mayor longitud a las medianeras que no cuentan con acceso rodado. Una, la situada al este y en contacto con las traseras de naves situadas en el polígono Industrial “El Viso” y la otra en el lado oeste, junto a la antigua edificación industrial de INVIRSA (en ruina en la actualidad). En los lados de menor longitud se sitúan las conexiones con el viario existente, en el lado norte se sitúa la conexión con el interior del Polígono Industrial “El Viso”, concretamente con las calles Carpinteros y Cristaleros, gracias a una calle ya prevista para dicha comunicación y en el lado sur con la Avda. del Trabajo a través de una rotonda ya existente.

La ordenación se desarrolla principalmente con un viario perimetral y conformándose cinco manzanas. Este viario perimetral se ve completado con dos calles, calles D y E, que conectan las calles A y C. Por último y conformándose como entrada y salida principal de la actuación y conexión con el viario principal del municipio tenemos a la calle B.

Las calles D y E sirven de conexión entre las calles A y C que son de mayor longitud que las dos primeras. La calle B conecta directamente la actuación con la rotonda de acceso a este P.E.R.I. desde la Avda. del Trabajo. La calle A en su lado norte conecta esta actuación con calles del interior del Polígono “El Viso”, calle Cristaleros y calle Carpinteros.

Es de destacar que para un mejor funcionamiento de estos viarios, las calles aun cuando cuentan con dos vías para el trafico rodado, solo tienen un único sentido de circulación.

Por tanto las parcelas resultantes se sitúan en la parte central de la parcela original y se utiliza la parcela 4 como “elemento sellador” que dote a esta zona de una fachada principal, ya que en la actualidad las parcelas adosadas a esta medianera y que son naves industriales pertenecientes al Polígono Industrial “El Viso” de la C/ Carpinteros, presentan fachadas traseras y se aprovecha esta parcela 4 para cambiar esta situación de fachada trasera por fachada principal.

Para conseguir una transición más suave del tráfico intenso de la Avda. del Trabajo hacia el interior de este P.E.R.I. y conseguir además que la población residencial circundante pueda disfrutar con una mayor facilidad de los espacios libres reservados en el mismo, se sitúan junto a la rotonda de acceso dos parcelas que concentran, entre las dos, toda la reserva de parques y jardines requerida por el planeamiento. Estas parcelas, la parcela 5 y la parcela 6, cuentan con dotación de aparcamiento en su perímetro y su topografía es prácticamente plana, con un ligero desnivel que baja hacia la rotonda de acceso. La jardinería propuesta estará compuesta de especies vegetales autóctonas que faciliten su conservación y mantenimiento.

Siguiendo con la descripción de las parcelas resultantes en sentido ascendente, nos encontramos con la parcela 1, parcela destinada a uso industrial. Cuenta con una morfología rectangular. Esta parcela cuenta con acceso directo desde la rotonda situada en la Avda. del Trabajo y también tiene fachada a las calles A y C. Sobre estas calles A y C se han dispuesto aparcamientos públicos.

A continuación y medianera con la parcela 1 descrita en el párrafo anterior, se encuentra la parcela 2. Esta parcela es la destinada a la reserva de Equipamiento de Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S). Cuenta con acceso directo desde tres calles, calles A, C y E. Y también cuenta con aparcamientos públicos en su perímetro. La morfología de esta parcela también es rectangular. Destacar que la superficie requerida por las NN.SS. para este tipo de equipamientos, se encuentra concentrada en su totalidad en esta parcela.

Separando las parcelas 2 y 3 se encuentra la calle E, que es una de las calles transversales que comunican a las calles A y C.

En el lado norte de esta calle E se encuentra la parcela 3, también de uso industrial. Cuenta con fachada a cuatro calles, calles A, C, D y E. En todo su perímetro se han dispuesto aparcamientos públicos. Su morfología es cuadrangular.

Separando las parcelas 3 y 4 se encuentra la calle D, es la segunda de las calles transversales que une las calles A y C. Esta calle se encuentra situada muy próxima a la calle proveniente del interior del Polígono Industrial “El Viso” y dará comunicación a este con el interior de nuestro P.E.R.I.

Por último y situado en la parte alta de la parcela y en conexión directa con el Polígono Industrial “El Viso” (prolongación C/ Cristaleros) se encuentra la parcela 4. Parcela de uso industrial y es la concreción de las cesiones obligatorias por ley. Especificaciones del “Art. 51.1.C) e) Contenido Urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes” de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Destacar que se ha cuidado extremadamente el desarrollo viario del P.E.R.I. Se ha dotado de una circulación perimetral con conexiones transversales entre calles principales, con un ancho de todas las calzadas de 6,40 metros y distancia entre fachadas de 15,00 m, circulación con un único sentido pero con doble vial y mayor dotación de aparcamiento público que el mínimo exigido por ley. Esto se ha debido a que se es consciente de que se trata de un P.E.R.I. donde se van a desarrollar usos mayoritariamente industrial y comercial y era necesario dotar a los viales con unas dimensiones suficientes para el tipo de vehículos que van a circular por ellas.

En lo que respecta a las alturas permitidas, se recoge en lo establecido en el Artículo 46 Uso Industrial I-1 de las NN.SS. El número máximo de plantas será dos, primera y segunda. No se limita la ocupación de la primera planta salvo lo indicado para las alineaciones por el punto siguiente. La ocupación de la segunda planta no superará el 25% de la superficie de la parcela.

3.3 INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE.

Como se ha destacado con anterioridad la parcela que conforma este P.E.R.I. es una parcela que ha quedado como un vacío en la continuidad edificatoria en la fachada a la Avda. del Trabajo.

Avenida que es prolongación de la vía principal que atraviesa el pueblo y que es la vía de salida y comunicación con Carmona.

La expansión gradual que ha tenido el pueblo hacia esta zona se ve incompleta sin la culminación de esta actuación. Se trata del último vacío destinado a terrenos industriales de la zona y sirve para terminar de coser de forma urbanística la zona y completar y comunicar el interior del Polígono Industrial “El Viso”.

Por tanto además de cumplir con lo establecido para esta unidad de ejecución en las NN.SS., se ha tratado de dar solución constructiva a los problemas encontrados, resolviendo la vista de las traseras del lado norte de las naves existentes, adjuntando una parcela que cuando se edifique conformará una nueva calle.

Por otro lado la colocación de una calle junto al lado este (calle A), que en la actualidad también se encuentra tratada en muchas de sus edificaciones industriales como fachada trasera y la aparición de futuras edificaciones en nuestro P.E.R.I., provocará a su vez que los mismos propietarios de estas naves industriales realicen la transformación de estas traseras, ya que la aparición de esta calle A reactivará el interés industrial y comercial de esta fachada reconvirtiéndose espontáneamente de fachada trasera a fachada principal.

De igual manera se espera que la colocación de otra nueva calle (calle C), produzca el mismo efecto que el explicado en el caso anterior. La aparición de nuevas edificaciones industriales y comerciales, ocasionará una mejora general sobre el estado actual de la nave industrial colindante (INVIRSA), con lo que se espera que se produzca la recuperación de este espacio industrial abandonado en la actualidad.

Por último se produce y resuelve la conexión viaria y peatonal entre la rotonda de la Avda. del Trabajo y el interior del P.E.R.I. y de este con el interior del Polígono Industrial de “El Viso”, en el cruce entre las calles Carpinteros y Cristaleros.

3.4 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

La situación de los terrenos objeto del presente P.E.R.I. está contenida en las vigentes Normas Subsidiarias de El Viso del Alcor y recogido en detalle en el Artículo 62. Unidad de Ejecución en Suelo Urbano 12 (UESU-12) de las mismas.

En este artículo se especifican con claridad los objetivos y las cesiones y además remite a las condiciones particulares de la zona industrial I-1 también contenidas en estas NN.SS.

Por tanto el actual P.E.R.I. se ajusta en todo a los condicionantes recogidos tanto en al Artículo 62 como en los condicionantes particulares de la zona I-2 ambos de las NN. SS.vigentes de El Viso del Alcor.

También se destaca que se han cumplido las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.5 DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS DOTACIONALES PREVISTOS.

Los elementos dotacionales previstos para este P.E.R.I. son los establecidos por el Artículo 62 Unidad de Ejecución en Suelo Urbano 12 (UESU-12) de las NN.SS. de El Viso del Alcor y lo establecido en el Art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En resumen se trata de lo siguiente:

Reservas de Suelo para Equipamientos:

Espacios libres: 3.684,71 m^2.
Servicios de Interés Público y Social: 1.475,46 m^2.
Plazas de Aparcamiento Público: Entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m^2 de techo edificable.

Y además se tendrá en cuenta que:

Se deberán completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de estos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

En la propuesta desarrollada se establece lo siguiente:

Reserva de Espacios Libres.

Se establecen como zonas para Espacios Libres (Parques y Jardines) las parcelas 5 y 6.

La parcela 5 tiene una superficie de 1.742,07 m^2 y la parcela 6 tiene una superficie de 1.942,64 m^2.

Con esto tenemos una superficie total para Espacios Libres de:

1.742,07 + 1.942,64= 3.684,71 m^2.

Y por tanto,

3.684,71 m^2 > 3.677,32 m^2.

Con lo que se cumple con la superficie de cesión para Espacios Libres.

Descripción de la Reserva de Espacios Libres.

Para conseguir una transición más suave del tráfico intenso de la Avda. del Trabajo hacia el interior de este P.E.R.I. y conseguir además que la población residencial circundante pueda disfrutar con una mayor facilidad de los espacios libres reservados en el mismo, se sitúan junto a la rotonda de acceso dos parcelas que concentran, entre las dos, toda la reserva de parques y jardines requerida por el planeamiento. Estas parcelas, la parcela 5 y la parcela 6, cuentan con dotación de aparcamiento en su perímetro y su topografía es prácticamente plana, con un ligero desnivel que baja hacia la rotonda de acceso. La jardinería propuesta estará compuesta de especies vegetales autóctonas que faciliten su conservación y mantenimiento.

Reserva de Servicios de Interés Público y Social (Uso Público No Lucrativo).

Se establece como zona para Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.) la parcela 2.

La parcela 2 tiene una superficie de 1.475,46 m^2.

Por tanto,

1.475,46 m^2 > 1.470,93 m^2.

Con lo que se cumple con lo establecido para Servicios de Interés Público y Social.

Descripción de la Reserva de Servicios de Interés Público y Social.

La parcela 2 es la destinada a la reserva de Equipamiento de Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S). Cuenta con acceso directo desde tres calles, calles A, C y E. Y también cuenta con aparcamientos públicos en su perímetro. La morfología de esta parcela es rectangular.

Destacar que la superficie requerida por las NN.SS. para este tipo de equipamientos, se encuentra concentrada en su totalidad en esta parcela.

Reserva de Aparcamiento Público.

La reserva de aparcamiento público está establecida entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m^2 de techo edificable según el Art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por tanto si tenemos un techo edificable de:

20.390,54= m^2 (Superficie Total parcelas) x 1,25= 25.488,17 m^2

Total Techo Edificable UESU-12= 25.488,17 m^2

Número de plazas de aparcamiento público:

0,5 plaza/100 m^2 de techo= 127 plazas.

1 plaza/100 m^2 de techo= 255 plazas.

Como queda recogido en el Plano de Ordenación 0.3, Red Viaria. Pavimentación, Ordenación del Tráfico y Aparcamiento Público, se dota al P.E.R.I. de un total de 237 plazas de aparcamiento público, cifra que se encuentra entre el número de plazas requeridas.

Ahora bien, en cumplimiento del Art. 17.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se deberá completar con reserva de aparcamiento privado hasta completar la cifra de 1 plaza por cada 100 m^2 de techo edificable de cualquier uso.

En resumen,

127 plazas < **237 plazas** < 255 plazas

Con lo que,

255-237= 18 plazas

Se deberá completar la dotación de aparcamiento público (237 plazas) con un total de al menos 18 plazas de aparcamiento privado, con lo que se alcanzará el número necesario de 255 plazas (1 plaza/100 m^2 de techo edificable de cualquier uso). Artículo 23 de las Ordenanzas de este P.E.R.I.

Con lo que se cumple con lo establecido para Aparcamientos Públicos.

Finalmente disponemos de una Superficie Total destinada a aparcamientos públicos de 3.026 m^2.

Descripción de la Reserva de Aparcamiento Público.

La reserva de aparcamiento público se ubica entre las aceras peatonales y las vías rodadas. Están situadas en todas las calles del P.E.R.I. salvo en la calle B de acceso a la rotonda de la Avda. del trabajo para evitar posibles colisiones, ya que es el acceso principal y por donde se estima circulará un mayor número de vehículos . Cuentan con unas dimensiones de 5,00 m x 2,50 m y dejan libres las esquinas para facilitar el tráfico rodado. Se disponen en línea en las calles A y C y en batería en el resto de las calles. No se ha dispuesto una concentración masiva de aparcamientos en ningún punto, a manera de bolsa de aparcamientos, para evitar problemas de entrada y salida de vehículos a la misma.

El último equipamiento dotacional será el correspondiente a viario. Este está compuesto por acerados y calzadas, desglosadas de la siguiente forma:

Acerados: 3.811,46 m^2.

Calzadas: 5.860,48 m^2.

3.6 ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA VIARIO PROPUESTO.

Esta Unidad de Ejecución 12, en su cara sur linda con la Avda. el Trabajo y a través de una rotonda situada en su parte central, se producirá en el futuro el acceso principal.

Con la ordenación interior del P.E.R.I. y aprovechando que en el lado norte en la actualidad existe un acceso a las calles interiores (Carpinteros y Cristaleros) del Polígono Industrial colindante llamado “El Viso”, se conectará directamente esta Avenida del Trabajo con el interior del Polígono “El Viso” y a su vez se conformará como segunda salida del P.E.R.I. que nos ocupa.

Todas las vías previstas estarán preparadas para el tránsito de vehículos industriales y dotadas de acerados para el uso peatonal. Todas la calles a excepción de la calle B cuentan con plazas de aparcamiento público situado entre el acerado y la calzada, tanto en línea (calles A y C) como en batería (calles D, E, F y G). Este P.E.R.I. cuenta con las preceptivas plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, atendiendo al Decreto 293/2009, de 7 de julio, las plazas se han situado en cuatro paquetes de 4 plazas cada uno. Los dos primeros se han situado junto a las Zonas Libres de Parques y Jardines (calles F y G) y los otros dos junto a la parcela reservada para Servicios de Interés Público y Social (calle E).

En la actualidad se puede entender como deficiencia la falta de una conexión clara y directa desde el interior del Polígono Industrial “El Viso” con la Avda. del Trabajo. Ahora mismo esta conexión se efectúa a través de la parte más antigua de las calles del Polígono nombrado y que no cuentan con unas dimensiones adecuadas para el tránsito de los vehículos industriales actuales. Esta se resolverá con la ejecución de la ordenación propuesta en este P.E.R.I.

Junto con la ejecución de las conexiones con el viario actual, también se contempla el desarrollo del viario interior. Viario que posibilitará el desarrollo de las nuevas manzanas que en este documento se proponen.

Una de las premisas que se han marcado para la ordenación de este P.E.R.I. es ordenar el vacío urbano, para ello se facilitan las conexiones entre los distintos puntos de acceso, buscando facilitar la penetración por los distintos viarios actuales y previstos para el desarrollo de la zona.

Con el viario aquí planteado, prácticamente queda resuelto todo el viario de la zona, únicamente quedaría por resolver (aunque se entiende que no es en absoluto prioritario) la conexión con la parte trasera de la nave colindante (INVIRSA).

Las distintas calles responden a la necesidad de crear una trama que resuelva el uso de las distintas manzanas industriales y dotacionales previstas.

La ordenación se desarrolla principalmente con un viario perimetral y conformándose cinco manzanas. Este viario perimetral se ve completado con dos calles, calles D y E, que conectan las calles A y C. Por último y conformándose como entrada y salida principal de la actuación y conexión con el viario principal del municipio tenemos a la calle B.

Las calles D y E sirven de conexión entre las calles A y C que son de mayor longitud que las dos primeras. La calle B conecta directamente la actuación con la rotonda de acceso a este P.E.R.I. desde la Avda. del Trabajo. La calle A en su lado norte conecta esta actuación con calles del interior del Polígono “El Viso”, calle Cristaleros y calle Carpinteros.

Es de destacar que para un mejor funcionamiento de estos viarios, las calles aun cuando cuentan con dos vías para el trafico rodado, solo tienen un único sentido de circulación.

Las dimensiones y características de las calzadas están recogidas en el Plano de Ordenación 0.3. Red Viaria. Pavimentación. Ordenación del Tráfico y Aparcamiento Público. Y se han dimensionado de acuerdo con el uso industrial y comercial que va a tener la zona.

Se establecen los siguientes tipos de Vías:

Tipo **Calle-A.**

Distancia entre alineaciones	12,00 m.
Ancho de calzada sin aparcamientos	6,40 m.
Ancho de aceras	1,80 m.
Ancho de aparcamientos	2,50 m.
Longitud de aparcamientos	5,00 m.
Radio en Intersecciones	10,00 m.
Pendiente	2,65% y 3,60%.
Velocidad de circulación	30 Km/h

Tipo **Calle-B.**

Distancia entre alineaciones	10,60 m.
Ancho de calzada sin aparcamientos	7,00 m.
Ancho de aceras	1,80 m.
Radio en Intersecciones	10,00 m.
Pendiente	1,46%.
Velocidad de circulación	10 Km/h

Tipo **Calle-C.**

Distancia entre alineaciones	12,00 m.
Ancho de calzada sin aparcamientos	6,40 m.
Ancho de aceras	1,80 m.
Ancho de aparcamientos	2,50 m.
Longitud de aparcamientos	5,00 m.
Radio en Intersecciones	10,00 m.
Pendiente	0,45% y 3,49%.
Velocidad de circulación	30 Km/h

Tipo **Calle-D.**

Distancia entre alineaciones	20,00 m.
Ancho de calzada sin aparcamientos	6,40 m.
Ancho de aceras	1,80 m.
Ancho de aparcamientos	2,50 m.
Longitud de aparcamientos	5,00 m.
Radio en Intersecciones	10,00 m.
Pendiente	6,00%.
Velocidad de circulación	30 Km/h

Tipo **Calle-E.**

Distancia entre alineaciones	20,00 m.
Ancho de calzada sin aparcamientos	6,40 m.
Ancho de aceras	1,80 m.
Ancho de aparcamientos	2,50 m.
Longitud de aparcamientos	5,00 m.
Radio en Intersecciones	10,00 m.
Pendiente	6,00%.
Velocidad de circulación	30 Km/h

Tipo **Calle-F.**

Distancia entre alineaciones	15,60 m.
Ancho de calzada sin aparcamientos	7,00 m.
Ancho de aceras	1,80 m.
Ancho de aparcamientos	2,50 m.
Longitud de aparcamientos	5,00 m.
Radio en Intersecciones	10,00 m.
Pendiente	3,60%.
Velocidad de circulación	10 Km/h

Tipo **Calle-G.**

Distancia entre alineaciones	15,60 m.
Ancho de calzada sin aparcamientos	7,00 m.
Ancho de aceras	1,80 m.
Ancho de aparcamientos	2,50 m.
Longitud de aparcamientos	5,00 m.
Radio en Intersecciones	10,00 m.
Pendiente	0,45%.
Velocidad de circulación	10 Km/h

A manera de resumen, se adopta en general para la calzada 6,40 m, acerados de 1,80 m de ancho (en cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, del Ministerio de la Vivienda), plazas de Aparcamiento Público, ancho 2,50 m y longitud 5,00 m (solo varía en el caso de plazas para personas de movilidad reducida). Se coloca siempre el aparcamiento entre la calzada y los acerados. La disposición en todas las calles del aparcamiento público será en línea, salvo en la calle G que se dispondrá en batería y en la zona central de la calle E, donde también hay una zona de aparcamientos en batería.

Sin embargo, para facilitar las maniobras de entrada y salida de este sector, se ha dotado a las calles B, F y G de un ancho mayor de calzada, que en estos casos es de 7,00 m, siendo iguales a los anteriormente descritos el resto de parámetros.

Dado el uso industrial y comercial del Plan, el ancho fijado para las plazas de aparcamiento público es de 2,50 m, lo que posibilitará el estacionamiento de vehículos de transporte ligeros sin invadir la calzada. Justificadamente se aceptarán plazas de aparcamiento público de hasta 2,20 m x 4,50 m.

Las plazas de aparcamiento en espacio público tendrán preferentemente unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 m, admitiéndose justificadamente hasta 2,20 m x 4,50 m y la superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m^2, para las plazas privadas en interior de parcela.

En el caso de las 16 plazas de aparcamiento destinadas a personas de movilidad reducida, al ser aparcamientos dispuestos en batería, las dimensiones son de 5 x 3,60 metros, pero teniendo en cuenta que son en batería, la zona de transferencia de 1,50 metros es compartida entre dos plazas.

La distribución de las superficies totales que están incluidas dentro del viario quedan como sigue:

Calzadas 5.860,48 m^2.
Acerados 3.811,46 m^2.
Aparcamiento Público 3.026,00 m^2.
SUPERFICIE TOTAL 12.697,94 m^2.

Desglose por calles de la reserva de aparcamientos.

Calle	Tipo de aparcamiento	Uds	Previsión pérdida de plazas por accesos a parcela	Previsión aparcamientos en Vía Pública
Calle A	En Línea	56	0	56
Calle B	-	-	-	-
Calle C	En Línea	51	0	51
Calle D	En Batería	55	4	51
Calle E	En Batería	52	4	48
Calle F	En Batería	11	0	11
Calle G	En Batería	11	0	11
TOTAL		237		**228**

Según el apartado 3.5 Descripción de los Elementos Dotacionales Previstos, de este Plan, la dotación mínima exigida para aparcamientos públicos es de 127 plazas.

Por tanto si contamos con 228 plazas > 127 plazas de aparcamiento público, se cumple con lo establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Ahora bien, en cumplimiento del Art. 17.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se deberá completar con reserva de aparcamiento privado hasta completar la cifra de 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso.

Se remite aquí al Artículo 23 de las Ordenanzas contenidas en este P.E.R.I., en donde se especifica que se deberá completar la dotación de aparcamiento público con 1 plaza por cada 1.400,00 m^2 de techo edificable de cualquier uso y asimismo en el caso de que debido a que por necesidades de acceso a las construcciones resultantes fuese suprimida alguna plaza de aparcamiento público de las previstas en este Plan, deberá obligatoriamente preverse dicha dotación en el interior de cada parcela en el mismo número de plazas que las inutilizadas en el exterior.

Cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio. Accesibilidad.

En cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se prueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, Sección 5ª. Zonas de estacionamiento de vehículos Artículo 29 Reserva de plazas y Artículo 30. Condiciones técnicas de las plazas reservadas, se establece lo siguiente:

Cumplimiento Artículo 29.

"Se reservará, como mínimo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción."

En este caso tenemos 237 Plazas de Aparcamiento Público, por tanto

237/40= 5,93 plazas-------> Mínimo 6 plazas reservadas para personas con movilidad reducida.

Se han reservado en este P.E.R.I. un total de 16 plazas de aparcamiento, con lo que,

16 plazas > 6 plazas con lo que se cumple con lo establecido en este Artículo 29.

Cumplimiento Artículo 30.

"1.-Las plazas reservadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales accesibles y de las entradas accesibles a edificios, centros de medios de transporte público y servicios públicos de la zona y se señalizarán de forma visible.

b) Estarán señalizadas, horizontal y verticalmente, con el Símbolo Internacional de Accesibilidad establecido en el Anexo IV y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad. La señalización horizontal será antideslizante. No obstante, en los espacios naturales la señalización se podrá ajustar a las peculiaridades paisajísticas del entorno.

c) Sus dimensiones mínimas serán en batería o semibatería de 5 x 3,60 metros y en línea de 6,50 x 3,60 metros, estando incluida en esta última dimensión la zona de transferencia.

d) La zona de transferencia de la plaza reservada se comunicará de manera accesible con el itinerario peatonal.

e) En el caso de agrupamiento de plazas reservadas que se dispongan en batería y en línea, se permitirá que la zona de transferencia sea compartida por más de una plaza. Dicha zona tendrá una anchura mínima de 1,40 metros.

f) Las zonas de estacionamiento deben tener un acceso peatonal y un itinerario peatonal, ambos accesibles, que comuniquen las plazas reservadas con la vía pública."

En este P.E.R.I. las plazas se han situado en dos paquetes de 4 plazas cada uno. El primero se ha situado junto a las Zonas Libres (Parques y Jardines) y el segundo junto a la parcela reservada para Servicios de Interés Público y Social.

En cuanto a las dimensiones se ha utilizado lo recogido en el artículo 30.1.c) y 30.1.e). Al ser aparcamientos dispuestos en batería, las dimensiones son de 5 x 3,60 metros, pero teniendo en cuenta que son en batería, la zona de transferencia de 1,50 metros es compartida entre dos plazas.

Por tanto también se cumple con lo establecido en este Artículo 30.

En cuanto a los itinerarios peatonales, se establece un ancho de 1,80 m, además se proyectan en todos los cruces pasos de peatones, creando así una trama peatonal continua. Se ha situado junta a la entrada desde la Avda. del Trabajo toda la reserva de espacios libres, de tal manera que los usuarios de los mismos no tengan que penetrar hacia el interior de las manzanas del Plan. Se ha dispuesto el acerado de tal forma que se ha creado un fácil y cómodo itinerario peatonal para acceso a las distintas parcelas.

3.7 DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS.

3.7.1 Redes y Galerías de Servicio.

No se prevén en el desarrollo del Plan zonas específicas para redes de servicio, las distintas instalaciones salvo la red de saneamiento se dispondrán en los acerados o excepcionalmente en zonas de aparcamientos.

3.7.2 Red de Abastecimiento, Riego e Hidrantes contra Incendios.

La red proyectada parte de las conducciones existentes a lo largo de las conducciones existentes en la Avda. del Trabajo al Sur de la ordenación para abastecer las futuras parcelas (tubería de 150 mm). Sobre esta conducción en fundición dúctil de ϕ150 mm se realizará una conexión también ϕ150 mm que permitirá los crecimientos de esta zona. Todas las calles en donde se prevé la construcción de edificaciones cuentan con conducción en sus aceras, de forma que se cubre el 100% de las fachadas de las nuevas parcelas. Para cerrar el anillo en el abastecimiento de agua, se conecta la nueva red proyectada en su parte norte con la red de ϕ150 mm existente en la C/ Carpinteros del Polígono Industrial “El Viso”.

El criterio general de la instalación es evitar que en caso de rotura quede sin abastecimiento más de una manzana, siguiendo este condicionante la instalación prevista va realizando anillos completos en todos los perímetros de las nuevas manzanas.

En aplicación del Reglamento de Protección Contra Incendios en los Edificios Industriales se instalarán en todos los viales como mínimo una conducción en ϕ150 mm en previsión de la obligatoriedad de instalar hidrantes exteriores en las parcelas industriales.

Las tuberías serán de fundición dúctil o polietileno de alta densidad uso sanitario.

Las válvulas se instalarán de tal forma, que en caso de rotura se interrumpa el suministro como máximo en una manzana y siempre de forma que una avería en una conducción no precise un corte de toda la unidad.

Los puntos de enlace con la red existente y el trazado de las arterias de interconexión de las mismas, así como de los elementos de las distintas redes (válvulas, hidrantes, etc) se definirá por parte de la Compañía Suministradora (Aguas del Huesna) en el preceptivo Proyecto de Urbanización, si bien el diámetro de las conducciones existentes, garantizan el correcto abastecimiento de las parcelas.

Se adjuntan planos con los trazados de las redes existentes y de las previstas, si bien podrán ser modificadas en el preceptivo Proyecto de Urbanización a requerimiento de la Compañía Suministradora.

La estimación de dotación se realiza a razón de 1L/seg y hectárea. Se debe tener en cuenta el suministro completo del sector a través de estas nuevas conducciones con lo que si la superficie total es de 3,67 hectáreas, las necesidades serán 3,67 L/seg. Una conducción de ϕ150 mm suministra un caudal de 18L/seg a una velocidad de 1m/seg por lo qie sería suficiente para abastecer a todo el sector.

El proyecto recoge dos conducciones de ϕ150 mm que representan mucho más de las necesidades del sector, pero la conexión de la red de hidrantes y la necesidad de garantizar el suministro en caso de rotura hacen necesaria esta instalación.

3.7.3 Red de Alcantarillado.

Como ya se ha indicado existe actualmente junto a la zona de actuación varias redes de recogida de aguas fecales y que se encuentran situados en el lado sur, en la Avda. del Trabajo. Estas cuentan con los siguientes diámetros ϕ 400 mm, ϕ600 mm y ϕ2000 mm. Las tres situadas en paralelo tal y como se reflejan en el Plano de Información I.9. El proyecto prevé una nueva red interior situada en los ejes de los viales de nuevo trazado y tomando como punto de acometida el pozo de la red de ϕ2000 mm que tiene pozo de registro en la rotonda y frente a nuestro sector.

La distancia entre pozos será de aproximadamente 30 m y no se dejará tramos de fachada superiores a 15 m sin colector.

3.7.4 Red de Distribución Eléctrica.

Como ya se ha indicado existe colindante al lado Este de esta Unidad de Ejecución una franja de terreno cuyo propietario es Endesa y en el interior de esta discurren canalizaciones en zanjas con distintas tuberías y arquetas. Se ha de destacar aquí que justo al otro lado del cruce entre las calles Carpinteros y Cristaleros se encuentra situada la Subestación Eléctrica que abastece de energía eléctrica a El Viso del Alcor. Con lo que se estima fácil el suministro de energía eléctrica al sector.

Se ha tomado para la estimación de la potencia por parcelas del sector para el diseño de las redes de media tensión, el indicado en la Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Junta de Andalucía, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial. En ella se indica una previsión mínima de 15Kw (parcelas menores de 300 m^2) y de 50 W/m^2 para parcelas iguales o mayores a 300 m^2. En el caso de usos terciarios se toma lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en la ITC-10 que establece 100 W/m^2 construido.

Para el caso de la previsión para la estimación de los Centros de Transformación necesarios, así como de la red de distribución en Baja Tensión, se ha utilizado la misma instrucción con la única salvedad que para las parcelas donde puedan construirse edificios que por su superficie y con los criterios indicados en la ITC-10 pudiesen demandar potencias superiores a 50 Kw, le será de aplicación el R.D. 1955/2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones eléctricas, donde el artículo 46 establece que para potencias superiores a las indicada de 50 Kw no se pueda atender dicho suministro en B.T. salvo acuerdo de la empresa distribuidora.

La electrificación objeto de este proyecto, se establece, salvo otros criterios que se establezcan con la compañía suministradora, que solo se atenderá en B.T. potencias de hasta 100 Kw.

Aquellas parcelas que requieran una potencia mayor a estos valores, deberán obtener su suministro en Media Tensión de la Red Subterránea de Distribución de la urbanización del Polígono, salvo acuerdo con la compañía suministradora.

Atendiendo a los criterios anteriormente expuestos, incluido el coeficiente de simultaneidad indicado en la normativa, se señalan los valores de potencia demandada en Media Tensión, Baja Tensión e instalada en cada uno de los centros de transformación.

Con esto se prevé la colocación de dos Centros de Transformación dobles y con una potencia para cada trafo de 630 kVA.

La red de media tensión, enlazará los centros de transformación, formando unos anillos cerrados según se recoge en el Plano de Ordenación 06, indicándose además la ubicación de estos centros de transformación distribuidos en el sector.

La ejecución de los distintos centros de transformación, permite crear anillos, hasta completar totalmente la urbanización.

La demanda de potencia prevista para cada una de las distintas manzanas se establece por el uso y la edificabilidad de cada una de ellas, tomando como dato de partida la parcelación su uso y las dotaciones establecidas por industria.

La previsión de potencia para iluminación de calles y jardines se establece a razón de 2W/m^2.

Los centros de transformación previstos teóricamente, se componen de transformadores de 630 kVA, la distribución en los distintos centros se refleja en el Plano de Ordenación 06 indicado anteriormente. No obstante y dado que el Proyecto de Urbanización detallará el cálculo de las distintas líneas, cabe la posibilidad de modificar la distribución y ubicación de los mismos en función de la caída de tensión o de otras consideraciones que pudieran surgir.

Desde cada uno de los centros de transformación partirán las distintas líneas de distribución en baja tensión para el suministro de las parcelas. Para ello, se ejecutarán las canalizaciones necesarias formadas por tubos de PVC, arquetas, etc. según la normativa vigente.

3.7.5 Red de Alumbrado Público.

De cada centro de transformación parten las distintas líneas que forman la red de alumbrado público, el criterio de su trazado se basa en varios condicionantes:

La distribución de líneas a cada centro de transformación, se realiza de forma que se minoren las distancias desde el centro de transformación hasta la última luminaria, esto unido a la limitación en el número de luminarias, hace posible que la caída de tensión se sitúe dentro del margen permitido.

El nivel de iluminación para estas vías de uso industrial será de 15 lux y el coeficiente de uniformidad será mayor de 0,25.

Teniendo en cuenta estos factores se proyecta la instalación de alumbrado público mediante báculos de diez (10) metros de altura, brazo saliente de un metro sobre la calzada, separación entre báculos de un mismo lado treinta (30) metros y lámpara de vapor de mercurio de 250 w color corregido. Su disposición es al tresbolillo.

La distribución de las distintas luminarias se refleja en el Plano de Ordenación 07, si bien su distribución es orientativa, quedando supeditada a una mayor definición en el Proyecto de Urbanización.

3.7.6 Red de Telefonía.

La red prevista parte de una arqueta de telefonía de la red existente situada en la acera frente a la rotonda situada en la Avda. del Trabajo y comienza su distribución hacia el interior del P.E.R.I.

La canalización se hará mediante canalizaciones enterradas y se situarán todas las arquetas de registro que sean necesarias para la correcta distribución de esta red.

Esta red queda reflejada en el Plano de Ordenación 08.

3.8 ZONAS DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA.

No se presume afección a cauces públicos ni a sus Zonas de Servidumbre (5m) y de Policía (100m).

No existe cauce Público que cruce o linde con la UESU-12.
Las aguas pluviales procedentes de la escorrentía natural deberán ser recogidas en las redes de alcantarillado y canalizadas hacia los colectores existentes.

En consecuencia no procede Estudio de Inundabilidad al no ser afectado el sector con c a u c e s públicos.

3.9 CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

En base a lo especificado en el Artículo 62, Unidad de Ejecución en Suelo Urbano 12 (UESU 12) de las Normas Subsidiarias vigentes de El Viso del Alcor, en donde se recogen las condiciones de desarrollo del presente P.E.R.I. y de la legislación que le es de aplicación, se establecen las siguientes cesiones obligatorias y gratuitas al municipio de El Viso del Alcor:

1.- Cesión a favor del Ayuntamiento de las siguientes superficies mínimas:

Espacios libres: 3.677,32 m^2.
Servicios de Interés Público y Social: 1.470,93 m^2.

2.- Cesión del Viario Interior y suelo para infraestructuras eléctricas (CT).

Se concretan las siguientes parcelas para cumplir con las cesiones exigidas:

1.- Espacios Libres (Parques y Jardines) Parcela 5 y Parcela 6.

Superficie Parcela 5= 1.742,07 m^2.
Superficie Parcela 6= 1.942,64 m^2.
Total Superficie Espacios Libres= 3.684,71 m^2.

Con lo que tenemos,

3.684,71 m^2 > 3.677,32 m^2.

Luego cumple con las cesiones de Espacios Libres.

Servicios de Interés Público y Social Parcela 2 (Suelo Público No Lucrativo).

Total Superficie Parcela 2= 1.475,46 m^2.

Con lo que tenemos,

1.475,46 m^2 > 1.470,93 m^2.
Luego cumple con las cesiones de S.I.P.S.

2.- Viario Interior y suelo para infraestructuras eléctricas (CT).

Total Superficie de Viario y C.T.= 12.697,94 m^2.

Por otro lado y atendiendo a lo establecido en los Artículos 51 y 55 de la Ley 7/2002, de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y al Reglamento de Planeamiento vigente de forma subsidiaria, los propietarios de los terrenos deberán "*ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías"* que *"será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística.*"

Con lo que tenemos:

3.- Cesión correspondiente al Municipio 10% de los terrenos ya urbanizados, Parcela 4.

Justificación de la cesión obligatoria y gratuita al Municipio de la Parcela 4 como localización de la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Total Superficie Parcela 4= 1.903,23 m^2.

Total Edificabilidad Parcela 4= 1.903,23 m^2 x 1,25= 2.379,04 m^2

Ahora bien, la suma de las superficies de los suelos lucrativos es 18.915,08 m^2.

Por tanto el aprovechamiento objetivo del sector es:

18.915,08 m^2 x 1,25= 23.643,85 m^2

Hallando el 10% para la cesión, obtenemos:

23.643,85 m^2 x 10%= 2.364,38 m^2.

Teniendo en cuenta que a la Parcela 4 le corresponde una edificabilidad de 2.379,04 m^2.

Tenemos que,

2.379,04 m^2 > 2.364,38 m^2.

Luego también cumple con las cesiones del 10% de terrenos ya urbanizados según establece la Ley 7/2002, de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.10 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

A continuación se establecen en el siguiente cuadro todas las características de la ordenación de este P.E.R.I.:

PARCELA	USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE PARCELA (m^2s)	COEF. EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m^2t)
USOS LUCRATIVOS				
PARCELA 1	Industrial I-1	9.500,56	1,25	11.875,70
PARCELA 3	Industrial I-1	7.511,29	1,25	9.389,11
PARCELA 4	Industrial I-1	1.903,23	1,25	2.379,04
	TOTAL	**18.915,08**		**23.643,85**

PARCELA	USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE PARCELA (m^2s)	COEF. EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m^2t)
USOS PÚBLICOS				
PARCELA 2	Servicios de Interés Público y Social.	1.475,46	-	-
PARCELA 5	Espacios Libres	1.742,07	-	-
PARCELA 6	Espacios Libres	1.942,64	-	-
VIARIO		12.655,94		
C.T. 1		21		
C.T. 2		21		
	TOTAL	17.858,11		
	TOTAL SECTOR	**36.773,19**		**23.643,85**

3.11 SÍNTESIS DE LA MEMORIA.

La ordenación propuesta trata de solucionar convenientemente las condiciones de desarrollo de la Unidad de Ejecución 12 (UESU-12), dando respuesta a todo lo solicitado en las Normas Subsidiarias de el Viso del Alcor y a los condicionantes detectados en la zona en el momento de redactar este P.E.R.I.

En el documento se acompañan cuadros justificativos de superficies, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes contenidos en las NN.SS. En ellos queda debidamente justificado el cumplimiento de las previsiones de las Normas Subsidiarias de El Viso del Alcor para esta zona.

Sevilla, marzo de 2012

El arquitecto:

Fdo: Antonio Bandrés Marín

3.11 FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN CUANTO A ACCESIBILIDAD.

A continuación se adjunta Ficha Justificativa del cumplimiento de la normativa vigente en materia de Accesibilidad, tanto nacional como autonómica.

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009. Corrección errores BOJA 219, de 10 noviembre de 2009.

CTE DB SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. Sección 9 Accesibilidad, de acuerdo con el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el CTE, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo,
BOE nº 61, de 11 de marzo de 2010.

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
BOE nº 61, de 11 de marzo de 2010.

De acuerdo con los criterios establecidos en el Texto Integrado realizado por la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social en su versión del 8 septiembre 2010.

JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA

Símbolo Internacional de Accesibilidad:
Figura en blanco sobre fondo azul
Formato cuadrado de dimensiones genéricas:
0.30 x 0.30 m. en exteriores
0.15 x 0.15 m. en interiores

TÍTULO: P.E.R.I. UESU-12

UBICACIÓN: EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA)

ENCARGANTE (promotor): SEVILOIN S.L. Y C.I.N.S.A.

TÉCNICO (proyectista): ANTONIO BANDRÉS MARÍN

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y EXCEPCIONES.

Publicación:……21 de julio de 2009.

Vigencia:……..21 de septiembre de 2009.

Ámbito de aplicación:

El Reglamento se aplica a actuaciones públicas o privadas en materia de:

- Instrumentos de planeamiento y de ordenación urbanística.

- Proyectos de urbanización e infraestructuras.

- Edificios, establecimientos e instalaciones.

- Transporte.

Excepciones de aplicación:

- Las obras en ejecución y los proyectos o documentos técnicos que tengan concedida licencia de obras antes del 21 de septiembre de 2009.

- Proyectos o documentos técnicos visados por los Colegios Profesionales o aprobados por las Administraciones Públicas antes del 21 de septiembre de 2009, siempre que se solicite licencia en un plazo máximo de seis meses (antes del 21 de marzo de 2010).

- Los cambios de uso o actividad, las instalaciones fijas o eventuales en las que se desarrollen actividades temporales, ocasionales o extraordinarias, para los que se hubiera solicitado permisos o autorizaciones administrativas, o se hubiere iniciado su implantación antes del 21 de septiembre de 2009, y que no esté dentro de alguno de los casos anteriores.

- Los proyectos de urbanización que se encuentren en redacción el 21 de septiembre de 2009 deberán adaptarse a este Reglamento, salvo que implique la necesidad de modificar el planeamiento urbanístico cuyas previsiones ejecutan.

TIPO DE ACTUACIÓN Y FICHAS JUSTIFICATIVAS.

- **Redacción de instrumentos de planeamiento y de ordenación urbanística**……
Ficha 1

- **Proyectos de urbanización**……
Ficha 1

- **Actuaciones de infraestructura y urbanización , de titularidad pública o privada**……..
Se incluyen tanto las obras de nueva construcción como las reformas y los cambios de uso o actividad, ya sean actuaciones totales o parciales, definitivas o provisionales, y aunque no impliquen obras.
Ficha 1. Capitulo I

- **Actuaciones en el mobiliario urbano , de titularidad pública o privada**……
Se incluyen tanto las obras de nueva construcción como las reformas y los cambios de uso o actividad, ya sean actuaciones totales o parciales, definitivas o provisionales, y aunque no impliquen obras.
Ficha 1. Capitulo II

- **Actuaciones en los espacios exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos o instalaciones de uso concurrencia pública, de titularidad pública o privada**……
Se incluyen tanto las obras de nueva construcción como las reformas y los cambios de uso o actividad, ya sean actuaciones totales o parciales, definitivas o provisionales, y aunque no impliquen obras
Usos afectados: Alojamientos, comerciales, sanitarios, servicios sociales, actividades culturales y sociales, hostelería, administrativos, docentes, transportes, religiosos, garajes y aparcamientos y los recogidos en el Noménclator y el Catálogo de Espectáculos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.
Ficha 2

- **Instalaciones, construcciones y dotaciones para actividades temporales, ocasionales o extraordinarias en edificios de concurrencia pública, de titularidad pública o privada**……
Se incluyen tanto las que se implanten con carácter fijo, eventual o provisional en los espacios exteriores o interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones existentes, como las ya implantadas que se modifiquen o alteren su uso o actividad.
Se entienden comprendidos entre estas instalaciones, construcciones y dotaciones los expositores, casetas, módulos, estrados, graderíos, escenarios u otros de naturaleza análoga.
Usos afectados: Alojamientos, comerciales, sanitarios, servicios sociales, actividades culturales y sociales, hostelería, administrativos, docentes, transportes, religiosos, garajes y aparcamientos y los recogidos en el Noménclator y el Catálogo de Espectáculos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.
Actividades afectadas: Ferias de muestras, mítines, actos conmemorativos, mercadillos, semana santa u otros actos religiosos, actividades comerciales o administrativas, eventos análogos a los anteriores y las actividades recogidas en el Noménclator y el Catálogo de Espectáculos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.
Fichas 1 y 2.

- **Actuaciones en los espacios exteriores e interiores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario de edificios de viviendas, ya sean de promoción pública o privada**……
Se incluyen tanto las obras de nueva construcción como las reformas y los cambios de uso o actividad. En el caso de reformas de los espacios e instalaciones comunitarios, el Reglamento sólo será de aplicación a los elementos o partes modificados por la reforma.
Ficha 3

- **Viviendas reservadas a personas con movilidad reducida**……
Se incluyen tanto las obras de nueva construcción como de reforma.
Ficha 4

TABLAS DE PRESCRIPCIONES POR USOS. (Anexo III del Reglamento)

- Exigencias mínimas particulares según uso, actividad, superficie, capacidad o aforo. Aplicables a los edificios, establecimientos e instalaciones de los siguientes usos:

Alojamiento (Establecimientos , apartamentos turísticos, etc., residencias de estudiantes, campamentos de turismo y campings)……..
Tabla1

Comercial (Establecimientos comerciales, mercados de abastos, ferias de muestras y análogos)……
Tabla 2

Sanitario (Hospitales y clínicas, centros de atención primaria y especialidades, centros de rehabilitación)……..
Tabla 3

Servicios Sociales (Residencias, centros ocupacionales y unidades de estancia diurna para personas dependientes, centros de día para mayores y otros centros de servicios sociales)……
Tabla 3

Actividades culturales y sociales (Museos, salas de conferencias, salas de exposiciones, centros cívicos, bibliotecas, recintos y casetas de feria, palacios de congresos y exposiciones)……..
Tabla 4

Hostelería (Restaurantes, autoservicios, cafeterías bares, pubs)……
Tabla 5

Administrativo (Centros de las Administraciones Públicas, registros de la propiedad y Notarías, oficinas de atención al público de compañías suministradores, bancos, entidades de seguros)……
Tabla 6

Centros de enseñanza (Reglada - infantil, primaria y secundaria, educación especial y universitaria- y no reglada)……
Tabla 7

Transportes (estaciones-tren, metro, autobús-, áreas de servicio en autopistas y autovías, gasolineras, aeropuertos, puertos marítimos y fluviales)
……
Tabla 8

Espectáculos (teatros, cines, circos, estadios, polideportivos, circuitos de velocidad, hipódromos, auditorios y plazas de toros)……..
Tabla 9

Religioso (templos e iglesias, tribunas temporales y graderíos en festividades religiosas-semana santa y otras festividades análogas en espacios exteriores o interiores de edificios o en espacios públicos)……
Tabla 10

Actividades recreativas (parques de atracciones temáticos, bingos, salones de juegos, de celebración, parques acuáticos, gimnasios, piscinas, complejos deportivos, casinos)
……
Tabla 11

Garajes y aparcamientos, en superficie o subterráneos……*Tabla 12*

FICHA 1. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

TÍTULO I. CAPÍTULO I. ESPACIOS Y ELEMENTOS DE USO PÚBLICO

ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES (T.I. CAP. I. Sección 2ª)

ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES. CONDICIONES GENERALES
(D.293/2009, art.15; Orden VIV/561/2010, art. 5 y 46)

Se diseñan para permitir el uso y la circulación de forma autónoma y en condiciones de seguridad a las personas con discapacidad.

En caso de que entre dos puntos exista más de un itinerario posible y no pudieran eventualmente ser todos adaptados, el itinerario escogido para ser accesible no resulta discriminatorio (por su longitud, disposición, afluencia de personas, etc).

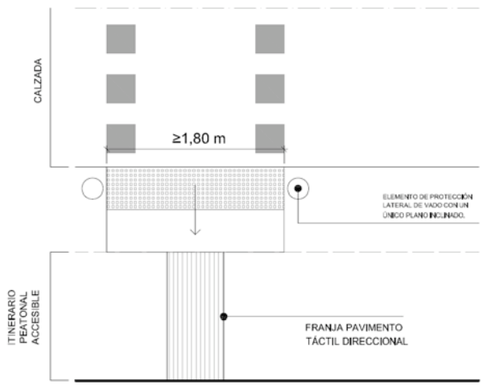
			NORMA	PROYECTO
Situación y diseño	Colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal límite.			Sí
	Se garantiza la continuidad en puntos de cruces con itinerarios de vehículos, pasos subterráneos y elevados.			Sí
	En ausencia de límite de fachada, pavimento táctil indicador direccional de 40 cm, colocado en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, a modo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.			Sí
	Ausencia de escalones aislados o resaltes.			Sí
Iluminación	Nivel de iluminación		≥ 20 lx	20 lx
Espacio libre de obstáculos	Anchura	Con carácter general, ancho mínimo a garantizar:	≥ 1,80 m	1,80 m
		Excepcionalmente en zonas urbanas consolidadas, por la presencia de elementos puntuales.	≥ 1,50 m	m
		En caso de imposibilidad de resolver los anchos precisados se podrá disponer una única plataforma de uso mixto (peatonal y vehículos), debiendo tener prioridad el tránsito peatonal, cuyo paso quedará perfectamente diferenciado en el pavimento. En el exterior se dispondrá señalización vertical de aviso a los vehículos.		--
	Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	2,50 m
Pendientes	Longitudinal		≤ 6%	6 %
	Transversal		≤ 2%	2 %
Altura de bordillos			≤ 12 cm	12 cm
Los pavimentos se ajustan a lo previsto por este Reglamento para plazas, espacios libres e itinerarios peatonales (art.31).				Sí
Los desniveles se resuelven mediante rampas, ascensores o tapices rodantes con las características exigidas a estos en este Reglamento (art.22 y 24.2 y 3).				Sí
Dispone de la señalización y comunicación sensorial exigidas para los espacios públicos (Sección 2ª, capítulo II, del Título I).				Sí

VADOS PEATONALES
(D.293/2009, art.16; Orden VIV/561/2010, art. 20, 45 y 46)

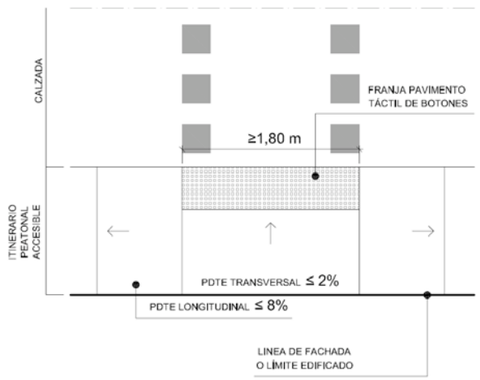
Los vados se ejecutarán de tal forma que quede garantizado el tránsito del itinerario peatonal accesible en la transición entre el nivel de la acera y el paso peatonal, respetando la integridad y continuidad del primero, y sin invadirlo, en ningún caso.

			NORMA	PROYECTO
Situación y diseño	En ausencia de pasos de peatones que aseguren la continuidad del itinerario peatonal, se instalan vados en las esquinas de las calles.			Sí
	Pendiente del plano inclinado que conecta los dos niveles a comunicar:	Longitudinal	Tramo ≤ 2.00 m: ≤ 10% Tramo ≤ 2.50 m: ≤ 8%	10 % 8 %
		Transversal	≤ 2%	2 %
	Anchura de la zona de contacto con la calzada (Ausencia de cualquier elemento de equipamiento que reduzca el paso, bolardos o análogos).		≥ 1.80 m	1,80 m
	Anchura de la franja señalizadora de pavimento táctil indicador de botones en línea de encuentro entre vado y calzada		0.60 m	0,60 m
	Rebaje enrasado a nivel de pavimento de la calzada, evitando los cantos vivos en cualquiera de los elementos.			Sí
	El pavimento del plano inclinado proporciona una superficie lisa y antideslizante en seco y mojado.			Sí
	Bordillo rebajado a cota cero con calzada.			Sí
Condiciones según tipos de vados	Formado por un plano inclinado longitudinal: Elemento puntual protegiendo el desnivel ocasionado en ambos laterales.			Sí
	Formado por tres planos inclinados: Tanto el longitudinal como los transversales tienen la misma pendiente.			Sí
	Imposibilidad de los anteriores: Se lleva la acera a nivel de la calzada con dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera. Pendiente ≤ 8%.			--
	Espacios urbanos consolidados: En itinerario peatonal estrecho se ocupa la calzada hasta el límite zona de aparcamiento, sin condicionar la seguridad.			--

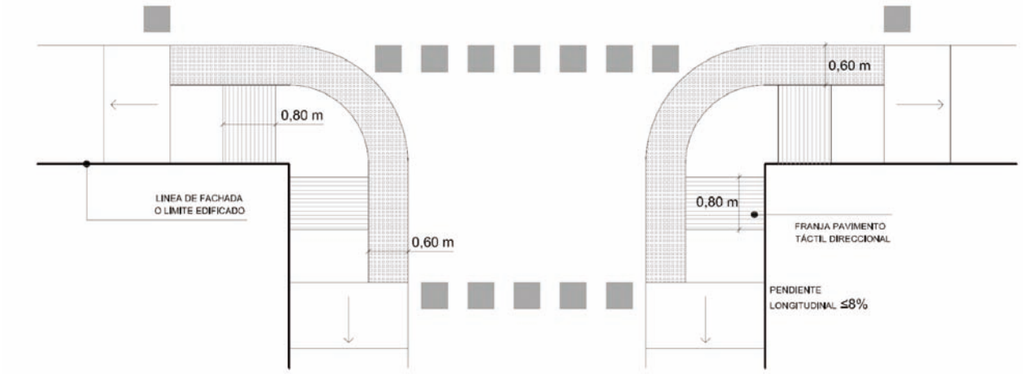
VADO PEATONAL DE PENDIENTE ÚNICA.



VADO PEATONAL DE PENDIENTE ÚNICA LONGITUDINAL



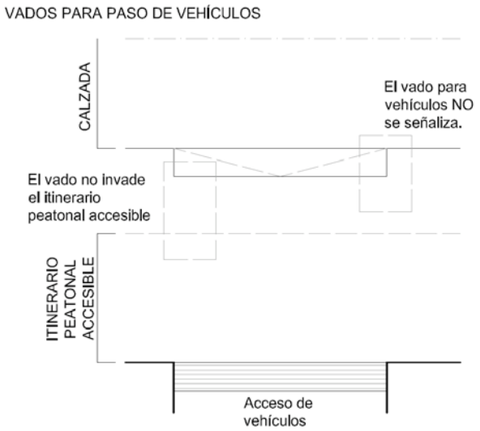
CRUCE A DISTINTO NIVEL EN ESQUINAS.



VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS
(D.293/2009, art.16bis; Orden VIV/561/2010, art. 13, 45 y 46)

		NORMA	PROYECTO
Situación y diseño	En la ejecución de vados para vehículos, el itinerario peatonal es prioritario y no se ve afectado por cambios de pendientes longitudinales ni transversales derivados del paso de vehículos.		Sí
	El vehículo alcanza la cota adecuada aprovechando la calzada y/o la banda de aparcamiento o infraestructura, sin incidir en el itinerario peatonal.		Sí
	No coincide en ningún caso con los vados peatonales.		Sí
	Carece de franjas de señalización para evitar la confusión con los vados peatonales.		Sí

VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS



PASOS PEATONALES
(D.293/2009, art. 17; Orden VIV/561/2010, art. 21, 45, y 46)

			NORMA	PROYECTO
Solución al paso de peatones	El paso de peatones sobre la calzada se iguala a la cota de la acera. El desnivel se salva con un vado para paso de peatones (art.16).			Sí
Ubicación	Se ubican en aquellos puntos que permitan minimizar distancias para efectuar el cruce, facilitando el tránsito peatonal y su seguridad, así como la visibilidad mutua adecuada.			Sí
Anchura	Como mínimo la anchura de los dos vados que lo limitan. Si la pendiente del plano inclinado del vado es ≥ 8 %, se amplía el ancho del paso de peatones en 0,90 cm a ambos lados del límite externo del vado, evitando la presencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.			Sí --
Trazado	Perpendicular respecto a la acera.			Sí
Señalización	Con pintura antideslizante en la calzada. Vertical para vehículos, con visibilidad suficiente.			Sí Sí
Pavimentos	Los pavimentos se ajustan a lo previsto por el artículo 31 del reglamento para plazas, espacios libres e itinerarios peatonales.			Sí
Señalización de la presencia del paso peatonal en la acera	Franja señalizadora de pavimento táctil indicador direccional, en sentido transversal al tráfico peatonal de la acera y alineadas entre sí en ambas aceras.	Anchura	0.80 m	Sí
		Longitud: Desde la franja señalizadora de botones hasta la línea de fachada. Desde la franja señalizadora de botones hasta 4 metros (si no hay fachada).		Sí --
	Franja señalizadora de pavimento táctil de botones, sobre la acera.	Anchura	0.60 m	Sí
		Longitud: Todo el ancho de la zona reservada al peatón.		Sí

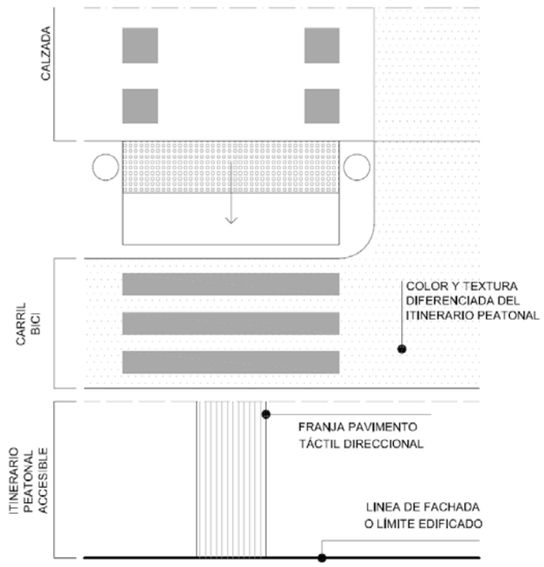
ISLETAS
(D.293/2009, art. 17bis; Orden VIV/561/2010, art. 22, 45 y 46)

			NORMA	PROYECTO
Anchura sentido transversal a la marcha	Mayor o igual a la del paso peatonal, en todos los casos.			Sí
Longitud en el sentido de la marcha	Si la isleta está al mismo nivel de la acera: Permite insertar dos vados peatonales. Espacio entre vados, con distancia mínima D.		D ≥ 150 m	150 m
	Si no es posible insertar vados: Se ejecuta entre 2 y 4 cm por encima del nivel de calzada. Encuentro entre ambas mediante bordillo rebajado con pendiente ≤ 12%. Dimensión mínima D.		D ≥ 150 m	m
Señalización de la presencia del paso peatonal en la isleta	Isleta a nivel de la calzada o entre 2 y 4 cm por encima del nivel la calzada	Fondo de las dos franjas de pavimento táctil indicador de botones en sentido de la marcha.	0.40 m	Sí
		Anchura de la franja de pavimento táctil direccional colocado en sentido longitudinal a la marcha, uniendo las franjas de botones.	0.80 m	Sí
	Isleta al mismo nivel que la acera	Fondo de la franja de pavimento táctil indicador de botones colocada a lo largo del encuentro entre vado y calzada.	0.60 m	Sí
		Anchura de la franja de pavimento táctil direccional en sentido longitudinal uniendo los dos vados.	0.80 m	Sí

CARRILES RESERVADOS AL TRÁNSITO DE BICICLETAS
(D.293/2009, art. 18; Orden VIV/561/2010, art. 38)

		NORMA	PROYECTO
Trazado	Respeta el itinerario peatonal accesible en todos los elementos que conforman su cruce con el itinerario de vehículos, no interrumpiendo en lo posible las conexiones del viario peatonal con los elementos de mobiliario urbano o las instalaciones.		--
	Si discurre por la acera se sitúa lo más próximo al límite exterior de la acera, evitando el cruce con los itinerarios de paso peatonal a nivel de acera y manteniendo siempre la prioridad del paso peatonal.		--
Pavimento carril	Diferenciado en textura y color del pavimento, de forma significativa, del itinerario peatonal.		--
Pasos de cruces de calzada	Son exclusivos para las bicicletas.		--
	Discurren paralelos a los itinerarios peatonales.		--
Pasos peatonales sobre carriles de bicicletas	Coinciden con los pasos de peatones sobre viales y calzadas como prolongación de los mismos, el trazado es perpendicular siempre que sea posible y está señalizado adecuadamente.		--
	Situados lo más cerca posible a las paradas de autobuses.		--

CARRILES RESERVADOS AL TRÁNSITO DE BICICLETAS

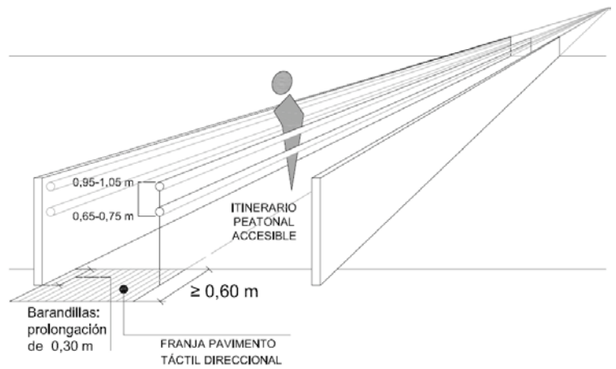


PUENTES Y PASARELAS
(D.293/2009, art. 19; Orden VIV/561/2010, art. 5 y 30)

			NORMA	PROYECTO
Las escaleras de acceso a los puentes y pasarelas se complementan o sustituyen por rampas o ascensores accesibles.				--
Están conectados con un itinerario peatonal accesible.				--
Zona peatonal	Anchura libre de paso		≥ 1.80 m	m
	Altura libre		≥ 2.20 m	m
	Iluminación		20 lx	lx
	Pendiente dentro del puente o pasarela	Longitudinal	≤ 6%	%
		Transversal	≤ 2%	%
	Franja señalizadora de pavimento táctil direccional en el inicio y el final del puente o pasarela	Anchura	= ancho itinerario peatonal	= m
		Longitud medida en el sentido de la marcha	≥ 0.60 m	m
Cuenta con protección lateral de barandillas o antepechos a ambos lados, provistas de pasamanos				--
Pasamanos	Doble altura		0.65 ≤H $_1$≤ 0.75 m	m
			0.95 ≤H $_2$≤ 1.05 m	m
	Dimensión mayor del sólido capaz		45 ≤ D ≤ 50 mm	mm
	Separación entre pasamanos y paramento		≥ 4 cm	cm
	A ambos lados.			--
	Firme y fácil de asir.			--
	El sistema de sujeción permite el paso continuo de la mano.			--
	El remate superior carece de aristas vivas.			--
	Se diferencia cromáticamente del entorno.			--

Barandillas	Altura mínima	Desnivel < 6 m.	H ≥ 0.90 m	m
		Resto de casos.	H ≥ 1.10 m	m
	Separación entre barrotes o elementos verticales.		< 10 cm	cm
	Coincidenen con el inicio y final del puente o pasarela.			--
	Inescalables, por lo que no existen apoyos en la altura comprendida entre los 20 y los 70 cm sobre el nivel del suelo.			--

PUENTES Y PASARELAS



PASOS SUBTERRÁNEOS
(D.293/2009, art. 20; Orden VIV/561/2010, art. 5)

			NORMA	PROYECTO
Las escaleras de acceso a los pasos subterráneos se complementan o sustituyen por rampas o ascensores accesibles.				--
Están conectados con un itinerario accesible, salvo lo indicado para el nivel de iluminación.				--
Zona peatonal	Anchura libre de paso		≥ 1.80 m	m
	Altura libre de obstáculos		≥ 2.20 m	m
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6%	%
		Transversal	≤ 2%	%
	Franja señalizadora en el inicio y final del paso subterráneo.	Anchura	= ancho itinerario peatonal	m
		Longitud medida en el sentido de la marcha.	≥ 0.60 m	m
	Iluminación	Permanente y uniforme con nivel de iluminación.	≥ 200 lx	lx

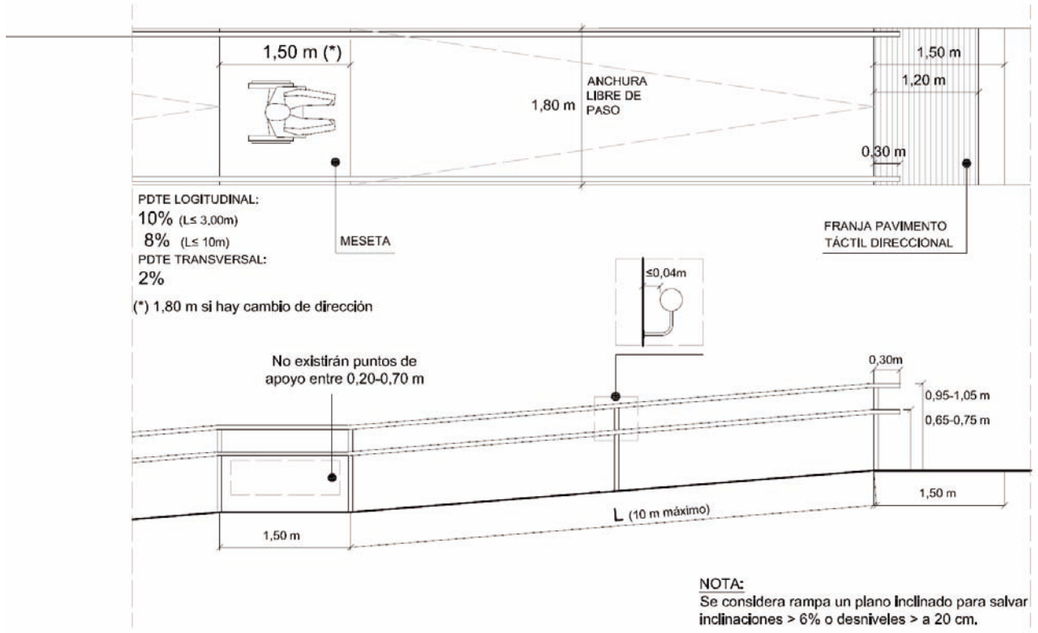
ACCESO A DISTINTOS NIVELES
(D.293/2009, art. 21; Orden VIV/561/2010, art. 5)

		NORMA	PROYECTO
Los desniveles en el itinerario peatonal accesible se salvan con:	Rampa		Sí / No
	Ascensor		

RAMPAS FIJAS ACCESIBLES
(D.293/2009, art. 22; Orden VIV/561/2010, art. 14, 30, 45 y 46)

				NORMA	PROYECTO
Se considerará **rampa** todo plano inclinado con pendiente que supere el 6%, o que salve desniveles superiores a 20 cm.					
Tendrán directriz recta o ligeramente curva de radio mínimo 50 m, medido a 1/3 del ancho de la rampa desde el interior.					--
Anchura libre				≥ 1.80 m	m
Longitud medida en verdadera magnitud de cada tramo sin descansillo.				≤ 10 m	m
El pavimento será antideslizante, en seco y mojado, cumpliendo lo previsto por este Reglamento para plazas, espacios libres e itinerarios peatonales (art.31). No se admitirá la colocación de elementos sueltos sobre el pavimento que puedan deslizarse.					--
Pendiente	Longitudinal (verdadera magnitud)	Longitud real L ≤ 3 m		≤ 10%	%
		Longitud real 3 m < L ≤ 10 m		≤ 8%	%
	Transversal			≤ 2%	%
Mesetas	Al principio y final existen mesetas de embarque y desembarque	Anchura		A ≥ anchura de rampa	=
		Longitud medida en el sentido de la marcha		≥ 1,50 m	m
	Señalización en mesetas de embarque y desembarque: Franja de pavimento táctil direccional sentido transversal al tránsito peatonal	Anchura franja señalización		= anchura de la meseta	= m
		Longitud franja señalización medida en el sentido de la marcha		≥ 1,20 m	m
	Mesetas situadas entre tramos	Anchura	= anchura de la meseta		= m
		Longitud medida en el sentido de la marcha	≥ 1,80 m (cambio de dirección)		m
			≥ 1,50 m (tramos de directriz recta)		m
	El espacio ocupado por las mesetas es exclusivo y no compartido por otros espacios.				--
	Están libres de obstáculos.				--
Protección lateral (desnivel > 20 cm o inclinaciones ≥ 6%)	Cerrada lateralmente por	Muros o paramentos laterales. Barandillas o antepechos rematados por pasamanos.			--
	Pasamanos	Colocados a dos alturas (H_1 y H_2)		$0,65 \le H_1 \le 0,75$	m
				$0,95 \le H_2 \le 1,05$	m
		Dimensión mayor del sólido capaz		45≤D≤50 mm	mm
		Separación entre pasamanos y paramento		≥ 4 cm	cm
		Se prolongan en el principio y final de la rampa		30 cm	cm
		A ambos lados			--
		Continuo en su recorrido			--
		Firme y fácil de asir, sin materiales resbaladizos o muy rugosos, o que puedan sufrir elevados calentamientos.			--
		El sistema de sujeción permite el paso continuo de la mano			--
		El remate superior carece de aristas vivas			--
		Se diferencia cromáticamente del entorno			--
		Rampas con anchura > 4,00 m: pasamanos doble y además central			--
	Barandillas y antepechos (desnivel > 55 cm y cuando no se haya dispuesto muro o paramento lateral)	Altura mínima según diferencia de cota	≥ 0,90 m (desnivel < 6 m)		m
			≥ 1,10 m (resto casos)		
		Coinciden con el inicio y final de la rampa			--
		Carecen de aberturas que pueden ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro			--
		Inescalables, por lo que no existen apoyos en la altura comprendida entre los 20 y los 70 cm sobre el nivel del suelo			--

RAMPAS FIJAS ACCESIBLES

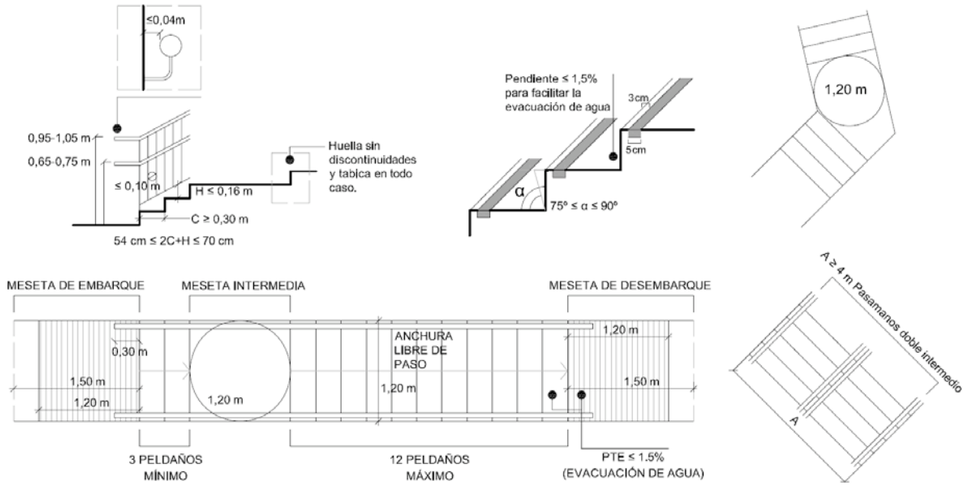


ESCALERAS
(D.293/2009, art. 23, Orden VIV/561/2010 art. 15, 30 y 46)

			NORMA	PROYECTO
Las escaleras que sirvan de alternativa de paso a una rampa situada en el itinerario peatonal accesible deben ubicarse colindantes o próximas a éstas.				--
Directriz recta o ligeramente curva de radio mínimo de 50 m, medido a 1/3 del ancho de las escaleras desde el interior.				--
Carece de peldaños compensados.				--
Libres de obstáculos en sus recorridos.				--
Escaleras descubiertas o no protegidas contra entrada de agua contarán con una pendiente hacia el exterior ≤1.5%.				%
Peldaños	Nº de peldaños por tramo, sin mesetas o descansillos intermedios		3 ≤ N ≤ 12	
	Anchura libre		≥ 1.20 m	m
	Todos los peldaños de un mismo tramo tienen la misma altura.			--
	La huella H y la contrahuella C cumplen la relación 54 cm ≤ 2C + H ≤ 70 cm.			--
	Ángulo A formado por huella y tabica 75º ≤ A ≤ 90º			º
Tabicas	Todos los peldaños disponen de tabicas.			--
	Altura		≤ 16 cm	cm
Huella	Dimensión en proyección horizontal		≥ 30 cm	cm
	Carecen de bocel, vuelo o resalto sobre la tabica.			--
	Todas las huellas del mismo tramo tienen la misma dimensión.			--
	Escaleras descubiertas	Pendiente hacia el exterior para evitar la acumulación de agua	≤1,5%	%
Pavimentos	El material empleado carece de destellos o deslumbramientos. Es duro, antideslizante en seco y mojado, sin piezas ni elemento sueltos, sin resaltes.			--
	Los escalones se señalizarán en toda su longitud con banda de 5 cm de anchura enrasada en la huella y situada a 3 cm del borde, que contrasta en textura y color con el pavimento del escalón.			--
Mesetas	El espacio ocupado por las mesetas es exclusivo y no compartido por otros usos			--
	Mesetas partidas o que formen ángulo	Diámetro de la circunferencia libre de obstáculos que se puede inscribir en cada una de las particiones	≥ 1,20 m	m
	Mesetas de embarque y desembarque, deben existir al principio y final de cada escalera	Anchura	= anchura peldaños	--
		Longitud medida en el sentido del recorrido de la escalera	≥ 1,50 m	m
		Señalizadas con franja de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en sentido transversal al tránsito peatonal, contrastado cromáticamente, (A=ancho, F=fondo)	A = ancho meseta	m
			F ≥ 1,20 m	m
	Mesetas situadas entre tramos de escaleras	Anchura	≥ 1,20 m	m
		Profundidad		m
	Cerrada lateralmente por	Muros o paramentos verticales		
		Barandillas o antepechos		--

Protección lateral	Pasamanos	Colocados a dos alturas (H_1 y H_2)	$0.65 \le H_1 \le 0.75$ $0.95 \le H_2 \le 1.05$	m m
		Dimensión mayor del sólido capaz	45≤D≤50 mm	mm
		Separación entre pasamanos y paramento	≥ 4 cm	cm
		Se prolongan en el principio y final de la rampa	30 cm	cm
		A ambos lados. Firme y fácil de asir, sin materiales resbaladizos o muy rugosos, o que sufran elevados calentamientos. El sistema de sujeción permite el paso continuo de la mano. El remate superior carece de aristas vivas. Se diferencia cromáticamente del entorno.		--
		Escaleras con anchura > 4.00 m Pasamanos doble y además, central.		--
	Barandillas o antepechos (desnivel > 55 cm)	Coinciden con el inicio y final de la escalera. Inescalables, por lo que no existen apoyos en la altura comprendida entre los 20 y los 70 cm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de la escalera. Separación entre barrotes menor que 10 cm.		--
		Diferencia de cota < 6 m, Altura barandilla ≥ 0,90 m Diferencia de cota ≥ 6 m, Altura barandilla ≥ 1,10 m		m

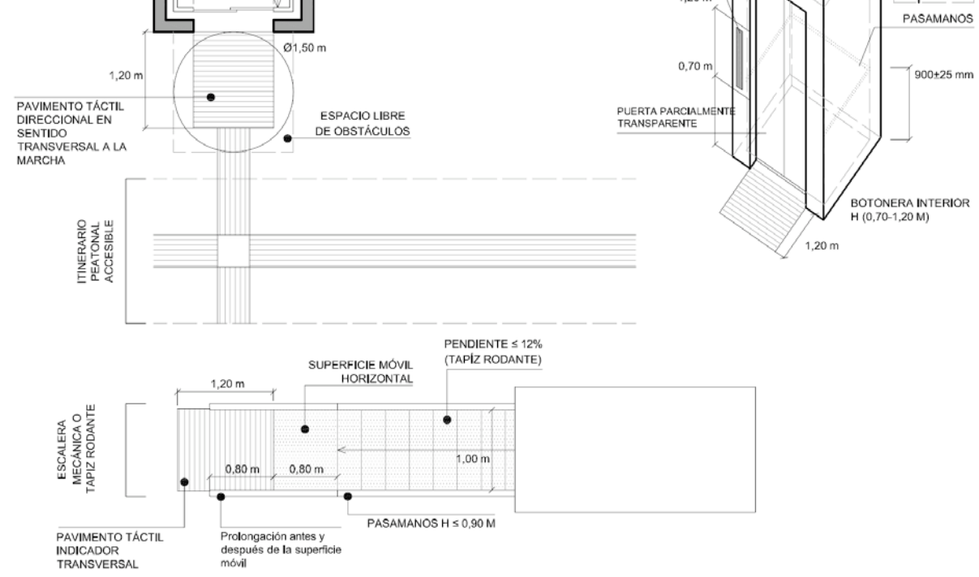
ESCALERAS



ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS
(D.293/2009, art. 24; Orden VIV/561/2010, art. 16, 17 y 46)

				NORMA	PROYECTO
Ascensores (Deberán garantizar la utilización no discriminatoria) Cumplirán lo establecido por el RD 1314/1997, de 1/08, en cuanto a los requisitos esenciales de seguridad.	En el exterior del ascensor	Diámetro del espacio colindante libre de obstáculos.		≥ 1,50 m	m
		Franjas de pavimento táctil indicador direccional en sentido transversal a la marcha frente a la puerta y en todos los niveles. F = fondo.		1,20 m	m
		Altura de la botonera		0,70 ≤ H ≤1,20 m	m
		Indicadores luminosos y acústicos de llegada. Indicadores luminosos que señalan el sentido del desplazamiento del ascensor.			--
		Nº de planta en braille y con carácter arábigo en relieve y contraste cromático en las jambas.			--
	No podrán existir resaltes entre el pavimento del itinerario peatonal accesible y el acceso del ascensor.				--
	Precisión de nivelación			≤ 20 mm	mm
	Holgura u oquedad horizontal máxima entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior.			≤ 35 mm	mm
	Puertas de recinto y cabina	Cuentan con un sensor de cierre en toda la altura del lateral. Son parcialmente transparentes. Son automáticas. Cuentan con botón de activación desde el interior.			--
		Dimensión del hueco libre de paso.		≥ 1,00 m	m
	En el interior de la cabina	Medidas interiores (en función de la posición del embarque y desembarque)	1 puerta 1,10 x 1,40 m 2 puertas enfrentadas 1,10 x1,40 m 2 puertas en ángulo 1,40x1,40m		m m m
		Botonera	Altura de los pulsadores	0,70 ≤ H ≤ 1,20 m	m
			Dotada de números en braille y arábigos contrastados. Botones de alarma identificados con campana en relieve. Botón de activación de apertura de las puertas desde cabina. El botón del número 5 dispone de señalización táctil diferenciada.		--
		Indicador sonoro y visual de parada y de información de número de planta. Bucle de inducción magnética.			--
		Altura de pasamanos (el pasamanos estará presente en todas las paredes de las cabinas donde no haya puertas)		H= 900 ± 25 mm	m
		Dimensiones sección transversal del pasamanos		0.30 ≤ D ≤ 0.45mm	mm
		Separación entre pared y pasamanos		≥ 35 mm	mm
Tapices rodantes (No forman parte de los itinerarios accesibles, pero se consideran complementarios a ellos, debiendo cumplir las especificaciones siguientes)	Luz libre			≥ 1m	m
	Velocidad			≤0.5 m/s	m/s
	Pendiente admitida para los tapices inclinados			≤ 12%	%
	Señalización en comienzo y final del tapiz con franja señalizadora pavimento táctil indicador direccional en sentido transversal al a marcha, con la anchura A y fondo F de la franja:			A franja= ancho del tapiz F franja ≥ 1.20 m	m m
	La superficie móvil formará un plano horizontal a la entrada y salida con un fondo F:			F ≥ 0.80 m	m
		A ambos lados.			--
	Pasamanos laterales	Altura		≤ 0.90 m	m
		Longitud de la prolongación de los pasamanos (P) antes y después de las superficies móviles.		P ≥ 0.80 m	m
		La superficie de pavimento incluida en esta área es horizontal.			--
Escaleras mecánicas	Luz libre			≥ 1m	m
	Velocidad			≤0.5 m/s	m/s
	Señalización en comienzo y final del tapiz con franja señalizadora de pavimento táctil indicador direccional en sentido transversal a la marcha, con la anchura A y fondo F de la franja:			A= ancho escaleras F ≥ 1.20 m	m m
	Plano horizontal a la entrada y salida antes de generar peldaños con fondo F			F ≥ 0.80 m	m
	Dispondrá de mesetas de embarque y desembarque con longitud			L ≥ 1.20 m	m
	Pasamanos laterales	A ambos lados.			--
		Altura		≤ 0.90 m	m
		Longitud de la prolongación de los pasamanos (P) antes y después de las superficies móviles		P ≥ 0.80 m	m

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS



AYUDAS TÉCNICAS (Decreto 293/2009, art. 25 y 75)	NORMA	PROYECTO
Sólo se disponen ayudas técnicas en caso de obras de reforma y cuando es imposible cumplir las determinaciones establecidas en los artículos anteriores y siempre que se den los supuestos siguientes: a) Obras realizadas en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios o, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos. b) Las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibilitan el total cumplimiento de la norma y sus disposiciones de desarrollo. c) En particular, cuando se den los supuestos de los artículos 76.4 y 123, referidos respectivamente a estrados, escenarios y demás elementos que pudieran estar presentes en salas o espacios, y al acceso a los diferentes niveles en viviendas reservadas. Se deben incluir en la memoria los informes relativos a la imposibilidad.		
Pertenecen a alguno de los grupos siguientes: - Plataforma salvaescaleras - Plataformas elevadoras verticales - Cualquier otra de naturaleza análoga		--
Posibilitan salvar desniveles de forma autónoma a personas usuarias de sillas de ruedas. Están instaladas de forma permanente. Se puede inscribir un círculo de Ø 1,20 m en el embarque y desembarque. Cumplen condiciones de seguridad exigidas por la normativa sectorial de aplicación, disponiendo certificación de conformidad u homologación. Las plataformas salvaescaleras respetan el ancho libre de la escalera en su posición recogida.		--
Rampas desmontables: Sólo se permite su uso de forma ocasional o extraordinaria, y no se emplean en los supuestos del art.123, referidos al acceso a los diferentes niveles en viviendas reservadas. Cumplen los requisitos definidos en el Decreto 293/2009 para las rampas fijas accesibles (Art.72). Es sólida y estable. Se mantiene en uso a lo largo del horario de servicio abierto al público.		--

ASEOS DE USO PÚBLICO (T.I. CAP. I. Sección 3ª)

ASEOS ACCESIBLES (Decreto 293/2009, art. 26, 55bis y 77; CTE DB SUA 9 y Anejo A)		NORMA	PROYECTO
Cuando existan varios aseos aislados obligados por alguna disposición legal de obligado cumplimiento, se cumplirán las siguientes condiciones, respecto a la dotación y características a reunir:			
DOTACIÓN (sin perjuicio de lo dispuesto en el Anexo III del Decreto 293/2009)			
Aseos aislados	Mínimo 1 adaptado de cada 10, o fracción, de inodoros instalados. Las condiciones las cumplirán todo el recinto del aseo aislado.		--
Núcleos de aseos, al menos uno	≥1 inodoro y lavabo por cada núcleo cumplirá condiciones de adaptado.		--
Núcleos de aseos independientes por cada sexo, al menos uno	≥1 aseo por cada sexo (inodoro y lavabo) cumplirá condiciones de adaptado ó 1 aseo aislado adaptado compartido para ambos sexos.		--
Aseos aislados y núcleos de aseos, al menos uno	≥1 aseo aislado adaptado compartido para ambos sexos o 1 inodoro y lavabo adaptados en cada núcleo.		--
CARACTERÍSTICAS			
El aseo adaptado aislado consta al menos de lavabo e inodoro.			--
Se inscribe un círculo Ø 1,50 m libre de obstáculos, no invadido por el barrido de la puerta, que permite acceder a los aparatos sanitarios, conectado con un itinerario accesible.			--
	Altura de la cara superior del lavabo	≤ 0,85m	m
Lavabo	Permite el acceso frontal. Debe carecer de pedestal u otro obstáculo.		--
	Espacio libre inferior mínimo (Altura = H, Profundidad = P)	H ≥ 0,70 m P ≥ 0,50 m	m m
Inodoro	Espacio de transferencia lateral a un lado del inodoro: Anchura Fondo, hasta el borde frontal del inodoro	 ≥ 0,80 m ≥ 0,75 m	 m m
	En uso público, el espacio de transferencia lateral debe darse a ambos lados.		--
	Altura del asiento del inodoro Inodoro abatible. Altura del sistema de descarga con mecanismo de palanca o de presión con pulsadores de gran superficie	0,45≤H≤0,50m 0,70≤H≤1,20m	m -- m
Urinario	Cuando existan urinarios colgados en más de 5 unidades, al menos en uno, la altura del borde inferior estará situada entre 30 y 40 cm del pavimento.		cm
Barras	Dispone de dos barras laterales junto al inodoro, siendo abatible la que posibilita la transferencia lateral (junto al espacio libre) o ambas, en su caso.		--
	Separación entre barras Diámetro de la sección circular Separación a la pared u otros elementos Horizontales para transferencia Altura Longitud Verticales para apoyo Distancia medida desde el borde del inodoro hacia delante	0.65≤S≤0.70 m 30≤Ø≤40 mm 45≤S≤55 mm 0.70≤H≤0.75m ≥ 0.70 m 30 cm	m mm mm m cm cm
	Recorrido continuo. Se diferencian cromáticamente del entorno. La fijación y soporte de las barras soportan como mínimo una fuerza de 1KN en cualquier dirección.		--
Grifería	Automática con sistema de detección de presencia. Monomando con palanca alargada de tipo gerontológico.		--
	Distancia de alcance horizontal desde el asiento	≤ 0.60 m	m
Puertas	Cuenta con sistema que permite desbloquear cerradura desde fuera para caso de emergencia Abatibles hacia el exterior o correderas, así como el resto de requisitos del artículo 67.		--
Accesorios	Se diferencian cromáticamente del entorno.		--
	Altura (secadores, toalleros, jaboneras, etc)	0.80≤H≤1.20m	m
	Espejo: Altura del borde inferior del espejo o, como alternativa, Espejo orientable sobre la vertical	 ≤ 0.90m ≥ 10º	 m º
Indicadores	En el interior, avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. Avisador conectado con sistema de alarma. En zonas de uso público cuenta con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmite una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control y que permite al usuario verificar que su llamada ha sido recibida, perceptible desde un paso frecuente de personas. Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) en la puerta o junto a ella. Señalizadores de libre-ocupado de comprensión universal.		--
Aparatos sanitarios diferenciados cromáticamente del suelo y paredes. El sistema de iluminación no contará con temporizador.			--
Nivel de iluminación		≥ 100 lx	lx

NOTA: La dotación de aseo de uso público en un espacio urbanizado se puede resolver bien, mediante aseos de uso público (Art. 77 del Decreto 293/2009), bien mediante cabinas de aseos de uso público (Art. de nueva creación).

OBRAS E INSTALACIONES (T.I. CAP. I. Sección 4ª)

OBRAS E INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA
(D.293/2009, art. 27; Orden VIV/561/2010, art. 30, 39, 45 y 46)

			NORMA	PROYECTO
Las zonas de obras quedan delimitadas con elementos estables, rígidos, sin cantos vivos y fácilmente detectables.				Sí
Las zanjas, andamiajes y otras ocupaciones provisionales en aceras, vías públicas o itinerarios peatonales se señalizan con vallas.				Sí
Las puertas y portones destinados a entrada y salida de personas, materiales y vehículos están fuera del itinerario peatonal accesible.				Sí
En caso de estructuras o elementos que sobresalgan se protegerán hasta una altura de 2,20 m y se diferenciarán cromáticamente.				Sí
En caso de interrupción de itinerarios peatonales, se disponen itinerarios peatonales alternativos debidamente señalizados, sin admitirse resaltes.				Sí
Vallas	Estables y continuas en todo el perímetro.			Sí
	Ocupan todo el perímetro de la zona a señalizar.			Sí
	Sólidamente instaladas.			Sí
	Cuentan con bases de apoyo que no invaden el itinerario peatonal.			Sí
	Contrastan en color con el entorno.			Sí
	Disponen de señalización luminosa de advertencia, en tono rojizo o anaranjado, al inicio, final y cada 50 m.			Sí
	Separación a la zona a señalizar	≥ 0,50 m		0,50 m
	Altura	≥ 0,90 m		0,90 m
Andamios o estabilizadores de fachada con túneles inferiores	Itinerario peatonal que discurre por debajo del andamio está suficientemente iluminado y señalizado mediante balizas lumínicas.			Sí / No
	Dispone de una guía o elemento horizontal inferior que pueda ser detectado por personas con discapacidad visual.			Sí / No
	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m		m
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m		m
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m		m
Itinerario alternativo	Desniveles salvados por rampas o planos inclinados con pendientes según art. 22 del Decreto 293/2009 y nunca superiores al 10%.			Sí / No
Señalización	En el caso de que la señalización de obras y actuaciones invadan el itinerario peatonal accesible, se utilizará un pavimento táctil direccional provisional de 40 cm de fondo que sirva de guía a lo largo del recorrido. Fondo (F)		40 cm	cm
Contenedores de obra	Anchura de la franja de señalización con pintura reflectante, ubicada en el contorno superior		≥ 10 cm	10 cm

ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS (T.I. CAP. I. Sección 5ª)

RESERVAS DE PLAZAS
(D.293/2009, art. 29; Orden VIV/561/2010, art. 35 y 43)

	NORMA	PROYECTO
Número de plazas de aparcamiento en espacios o vías públicas reservadas para personas con movilidad reducida, en zonas de estacionamiento de concurrencia pública en superficie, de titularidad pública o privada siempre que se destinen a uso colectivo o concurrencia de público. El cómputo de estas plazas será independiente de las destinadas a residencia o lugares de trabajo.	1 cada 40 ó fracción	N= (16)

CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS PLAZAS RESERVADAS
(D.293/2009, art. 30; Orden VIV/561/2010, art. 35 y 43)

			NORMA	PROYECTO
Situadas lo más cerca posible de:	-Puntos de cruce entre itinerarios peatonales accesibles e itinerarios de vehículos, garantizando la seguridad en la transferencia hacia el itinerario peatonal. En su caso, incorporar el vado con las características exigibles a éstos. -Entrada accesible de edificios. -Centros de medios de transportes públicos. -Servicios públicos.			Sí
Acceso desde zona de transferencia a itinerario peatonal accesible	Mediante los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios de vehículos (paso de peatones). Mediante la incorporación de un vado a la zona de transferencia.			Sí
Señalización de las plazas	De forma visible con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA)	Verticalmente.		Sí
		Horizontalmente con pintura antideslizante (que podrá adaptarse a las peculiaridades paisajísticas del entorno).		Sí
	Prohibición de aparcar a otros vehículos en las plazas.			Sí
Señalización de itinerarios	Con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) a los itinerarios peatonales accesibles de acceso a las plazas.			Sí
Dimensiones de las plazas	Plaza en batería o semibatería	5,00 x 2,20 m + zona lateral de aproximación y transferencia de ancho mínimo 1,50m y longitud, la de la plaza.		Sí
	Plaza en línea	5,00x 2,20 m+ zona posterior de aproximación y transferencia de longitud 1,50m y ancho mínimo el de la plaza.		--
Zona de aproximación y transferencia	Anchura (se puede compartir con más de una plaza cuando están en batería)	≥ 1,50 m		1,50 m
Zonas de estacionamientos	Cuentan con un acceso peatonal y un itinerario peatonal que comunica las plazas reservadas con la vía pública			Sí

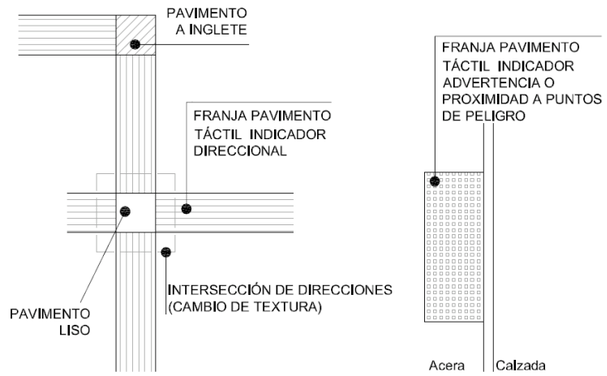
PAVIMENTOS (T.I. CAP. I. Sección 6ª)

PAVIMENTOS EN PLAZAS, ESPACIOS LIBRES E ITINERARIOS PEATONALES
(Decreto 293/2009, art. 31; Orden VIV/561/2010, art. 11)

		NORMA	PROYECTO
Duros y estables.			Sí
Antideslizantes, en seco y mojado.			Sí
Carecen de excesos de brillo.			Sí
Son indeformables (excepto en zonas de juegos infantiles, actividades deportivas, etc).			Sí
Están firmemente fijados.			Sí
Carecen de cejas y rebordes entre las piezas. Continuos y sin resaltes.			Sí
Carecen de elementos sueltos (prohibido el uso de grava suelta).			Sí
Incluyen variaciones de color y textura.			Sí
En itinerarios peatonales: Pavimento táctil indicador.	Material antideslizante.		Sí
	Fácil detección de información mediante el pie o bastón blanco.		Sí
	Franjas de orientación.		Sí
	Contrasta cromáticamente con el suelo circundante.		Sí
Tipos de pavimento táctil indicador	Indicador direccional (de itinerario, encaminamiento, guía y proximidad de cambios de nivel). Piezas o materiales con acabado continuo de acanaladuras rectas y paralelas con profundidad máxima de 5 mm.		Sí

Tipos de pavimento táctil indicador:	Indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Piezas de botones de forma troncocónica y altura máxima 4mm formando una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha.	Sí
Para señalar cruces o puntos de decisión	Piezas de pavimento liso en espacio de intersección del cruce de dos o más franjas de encaminamiento.	Sí
	Piezas en inglete en cambios de dirección a 90º.	Sí

PAVIMENTOS EN PLAZAS, ESPACIOS LIBRES E ITINERARIOS PEATONALES



REJILLAS, ALCORQUES Y TAPAS DE REGISTROS
(Decreto 293/2009, art. 32; Orden VIV/561/2010, art. 12)

			NORMA	PROYECTO
Situadas de manera que no invadan itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en los que deban colocarse en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.				Sí
Enrasadas con el pavimento circundante.				Sí
Fabricados con materiales resistentes a la deformación.				Sí
Distancia a los límites laterales externos del paso peatonal, cuando se sitúa en la cota inferior de un vado				≥ 0.50 m
Aberturas	En calzadas	Diámetro del círculo que puede inscribirse en los huecos	≤ 2.5 cm	2,5 cm
	En áreas peatonales	Formando vacíos longitudinales orientados en sentido transversal a la dirección de la marcha.		--
		Diámetro del círculo que puede inscribirse en los huecos	≤ 1 cm	cm
Alcorques	Cubiertos por rejillas, según apartado anterior. Rellenos con material compactado, enrasado con pavimento circundante.			Sí

JARDINERÍA (T.I. CAP. I. Sección 7ª)

ELEMENTOS VEGETALES
(D.293/2009, art. 33; Orden VIV/561/2010, art. 12 y 18)

	NORMA	PROYECTO
Salvo en zonas terrizas, los alcorques de árboles en itinerarios peatonales se cubren con rejillas u otros elementos resistentes, con las características de las rejillas y registros.		Sí

ELEMENTOS VEGETALES
(D.293/2009, art. 33; Orden VIV/561/2010, art. 12 y 18)

Árboles y arbustos junto a itinerario peatonal:	Los árboles, arbustos, plantas ornamentales y las ramas de la especies péndulas quedan fuera del itinerario peatonal accesible.		Sí
	Altura de las ramas o partes inferiores de árboles situados junto a un itinerario peatonal y emplazados de forma aislada.	≥ 2.20 m	2,20 m

PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS URBANOS (T.I. CAP. I. Sección 8ª)

REQUISITOS GENERALES
(D.293/2009, art. 34 y 56; Orden VIV/561/2010, art. 7 y 26)

			NORMA	PROYECTO
Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerario peatonal accesible.				Sí
Los caminos o sendas destinadas al tránsito de personas cumplen las condiciones establecidas para los itinerarios peatonales.				Sí
En itinerarios de tierra apisonada, grado de compactación ≥ 90% proctor modificado.				Sí
Carecen de gravas, tierra o arenas sueltas.				Sí
Disponen de canalizaciones necesarias para que no se formen encharcamientos o estancamientos de agua				Sí
En itinerarios peatonales, áreas de estancias o descanso para viandantes	Dotación de bancos	Un banco por agrupación o uno de cada cinco bancos o fracción, diferenciados cromáticamente del entorno.		Sí
		Franja libre de obstáculos frente banco que no invada el itinerario peatonal accesible. 0,60 m.		Sí
		Área libre de obstáculos en uno de los laterales del banco no coincidente con el itinerario peatonal accesible. Ø ≥ 1,50 m.		Sí
	Distancia entre áreas de descanso		≤ 50 m	50 m
Señalización	En accesos,	Los itinerarios peatonales accesibles.		Sí
		Los servicios e instalaciones.		Sí
		La ubicación de áreas y servicios existentes.		Sí
	En itinerarios,	Las direcciones de los recorridos.		Sí
		Las salidas.		Sí
	Se señalizan con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) los itinerarios peatonales accesibles cuando existan itinerarios alternativos no accesibles.			Sí
	Mapas, planos o maquetas táctiles	Indicación espacios accesibles e itinerarios más utilizados.		Sí
		Libre de obstáculos o protección.		Sí
		Situado en zona acceso principal. Altura 0,90≤H≤1,20m		0,90 m
		Representación gráfica en relieve y contraste texturas.		Sí
	Los espacios o elementos que suponen riesgos graves para personas con discapacidad.			Sí

SECTORES DE JUEGOS
(D.293/2009, art. 34bis; Orden VIV/561/2010, art. 8)

			NORMA	PROYECTO
Sectores de juego	Estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales accesibles.			--
	Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades de todas las personas.			--
	Contraste de texturas y color entre los juegos y el entorno.			--
	Mesas de juego accesibles	Anchura del plano de trabajo	≥ 0.80 m	m
		Altura	≤ 0.85 m	m

SECTORES DE JUEGOS (D.293/2009, art. 34bis; Orden VIV/561/2010, art. 8)				
		Espacio libre inferior mínimo (altura x anchura x fondo)	70 x 80 x 50 cm	cm
	Diámetro libre de obstáculos de las áreas junto a elementos de juego (no invaden itinerario peatonal accesible)		Ø ≥ 1.50 m	m

ESPACIOS Y PLAZAS RESERVADOS (D.293/2009, art. 35, 76; Orden VIV/561/2010, art. 6)			NORMA	PROYECTO
Cuando se disponen butacas, sillas o asientos	Número de espacios reservados para personas usuarias de silla de ruedas debidamente señalizados.		1 cada 40 ó fracción	N =
	Espacio libre entre filas de butacas		≥ 0.50 m	m
	Espacios reservados para personas usuarias en silla de ruedas	Junto al itinerario peatonal accesible. Junto a vías de evacuación accesibles. Superficie reservada horizontal y a nivel con los accesos.		--
		En cines, en el tramo comprendido entre las filas de la zona central o superior.		--
	Espacios reservados en asientos en graderío: (espacio para silla de ruedas)	Junto a los accesos a los distintos niveles de las gradas. Junto al itinerario peatonal accesible. Junto a una vía de evacuación de anchura ≥ 1.20 m y al mismo nivel que ésta.		--
	Características del espacio reservado para personas usuarias de silla de ruedas	Dimensión mínima 1.00 x 1.50 m. Señalizado con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA). Integrados con el resto de los asientos.		--
	Cuenta con zonas preferentes para personas con dificultades visuales. Las zonas destinadas a personas con dificultades auditivas disponen de bucle de inducción o sistema alternativo.			--
	Diferencia cota entre sala y tarima	Se resuelve con escalera y rampa o ayuda técnica.		--

PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (T.I. CAP. I. Sección 9ª):

ACCESOS A APARCAMIENTOS Y PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO (D.293/2009, art. 37; Orden VIV/561/2010, art. 9)			NORMA	PROYECTO
Desde zonas de aparcamiento próximas a la playa,	itinerario peatonal accesible,	hasta paseo marítimo o sendero peatonal.		--
Desde paradas de transporte público próximas a la playa,		hasta las vías de acceso a las playas.		--

PASEOS MARÍTIMOS O SENDEROS PEATONALES (D.293/2009, art. 38; Orden VIV/561/2010, art. 9)	NORMA	PROYECTO
Cumplen todos los requisitos de los itinerarios peatonales. El mobiliario urbano es accesible. Las instalaciones, edificios y establecimientos, de carácter permanente, temporal o efímero, son accesibles.		--

ACCESOS A LAS PLAYAS (D.293/2009, art. 39; Orden VIV/561/2010, art. 9)	NORMA	PROYECTO
Itinerario alternativo accesible a cualquier acceso a la playa desde: El paseo marítimo El sendero peatonal El margen de carretera Aceras Otras infraestructuras		-
En casos de varios accesos, los accesibles se señalizan con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA).		--
Se disponen pasarelas que reúnen las debidas condiciones de seguridad y estabilidad, para salvar diferencias de nivel.		--

ITINERARIOS ACCESIBLES SOBRE LA ARENA DE LA PLAYA (D.293/2009, art. 40; Orden VIV/561/2010, art. 9)			NORMA	PROYECTO
Itinerario accesible desde todo punto de playa accesible hasta la orilla del mar	Superficie horizontal en cada punto accesible y vinculado al itinerario		1.80 x 2.50 m	m
	Anchura libre		≥ 1.80 m	m
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6%	%
		Transversal	≤2%	%
	Realizados con materiales que tienen un coeficiente de transmisión térmica adecuado para caminar descalzo. El itinerario es de tipo fijo en el tramo de la playa que queda por encima de la línea de la pleamar. El itinerario se completa con tramos no fijos de características apropiadas para alcanzar la orilla del mar, cuando esto es posible.			--
Espacio libre de obstáculos	Desde el final del itinerario hasta la orilla para garantizar acceso en silla de ruedas.			--
Los itinerarios accesibles están conectados con las zonas de servicios tales como aseos, duchas, bares, zonas de hamacas, sombrillas u otras instalaciones de uso público o utilización colectiva.				--

VESTUARIOS, DUCHAS Y ASEOS (D.293/2009, art. 41; Orden VIV/561/2010, art. 9 y 34)	NORMA	PROYECTO
Dotación de vestuarios, duchas y aseos accesibles por cada agrupación.	1 cada agrupación	--

ESPACIOS NATURALES ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (T.I. CAP. I. Sección 10ª)

ACCESO A APARCAMIENTOS Y PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO (D.293/2009, art. 44,)	NORMA	PROYECTO
Itinerario peatonal accesible	Desde las plazas reservadas en zona de aparcamiento hasta el acceso accesible. Desde las paradas de transporte público hasta el acceso accesible.	--

ACCESOS (D. 293/2009, art. 45)	NORMA	PROYECTO
Número de accesos accesibles (ver Sección 2ª)	≥ 1	N=
Anchura libre de obstáculos	≥ 1,20 m	m
Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	m
Carece de escalón aislado.		--
Si existe escalera, se complementa con una rampa.		--

ITINERARIOS ACCESIBLES (D. 293/2009, art. 47)	NORMA	PROYECTO
Número de itinerarios accesibles (ver Sección 2ª)	≥ 1	N=

El itinerario conecta la entrada accesible con: Equipamientos e infraestructuras Edificios Instalaciones y dotaciones Servicios de uso público		--
El itinerario permite realizar a las personas con movilidad reducida un recorrido interior por los espacios naturales y sus elementos singulares. En caso de varios itinerarios, el accesible se señaliza con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA).		--
Pavimento	Duro Antideslizante Sin resaltes Grado de compactación de las tierras en itinerarios peatonales de tierra ≥ 90% del proctor modificado	--
Rejilla y tapas de registro	Enrasadas con el plano superior del pavimento.	--

TÍTULO I. CAPÍTULO II. MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIONES

MOBILIARIO URBANO (T.I. CAP. II. Sección 1ª)

NORMAS GENERALES DE UBICACIÓN Y DISEÑO
(D.293/2009, art. 48; Orden VIV/561/2010, art. 25 y 41)

	NORMA	PROYECTO
Distancia al límite entre el bordillo y la calzada a la que se dispondrá el mobiliario urbano:	≥ 0.40 m	0,40 m
Alineados preferentemente junto a la banda exterior de la acera.		Sí
Altura del suelo a la que se deberán detectar los elementos de mobiliario urbano.	≥ 0.15 m	0,15 m
Altura de los elementos salientes adosados a la fachada.	H ≥ 2.20 m	2,20 m
Los elementos no presentan salientes de más de 10 cm y se asegura la inexistencia de cantos vivos.		Sí
Su instalación no invade el itinerario peatonal accesible.		Sí

ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN
(D.293/2009, art. 49; Orden VIV/561/2010, art. 31, 41, 42 y 44)

				NORMA	PROYECTO
En todos los puntos de cruce se deberá incluir la información de nombres de calles. La numeración de cada parcela o portal deberá ubicarse en un sitio visible. El diseño y ubicación de las señales deberá ser uniforme en cada municipio o población.					Sí
Elementos verticales en la vía pública: postes, anuncios, puntos de información, etc.	Anchura libre restante			≥ 1.80 m	1,80 m
	Se sitúan junto a la banda exterior de la acera a una distancia mínima del bordillo ≥ 0.40 m.				Sí
	Se agrupan en el mínimo número de soportes y se ubican junto a la banda exterior de la acera				Sí
	En itinerarios estrechos	Adosados a fachada o junto a alineación	La invasión de la anchura de la acera por el saliente en toda su longitud ≤ 10 cm.		Sí
			Placas y elementos volados > 10 cm. Altura de borde inferior de los salientes ≥ 2.20 m.		Sí
Altura del borde inferior de placas y elementos volados				≥ 2.20 m	2,20 m

KIOSCOS, TERRAZAS DE BARES Y ELEMENTOS E INSTALACIONES SIMILARES
(D.293/2009, art. 50; Orden VIV/561/2010, art. 33 y 41)

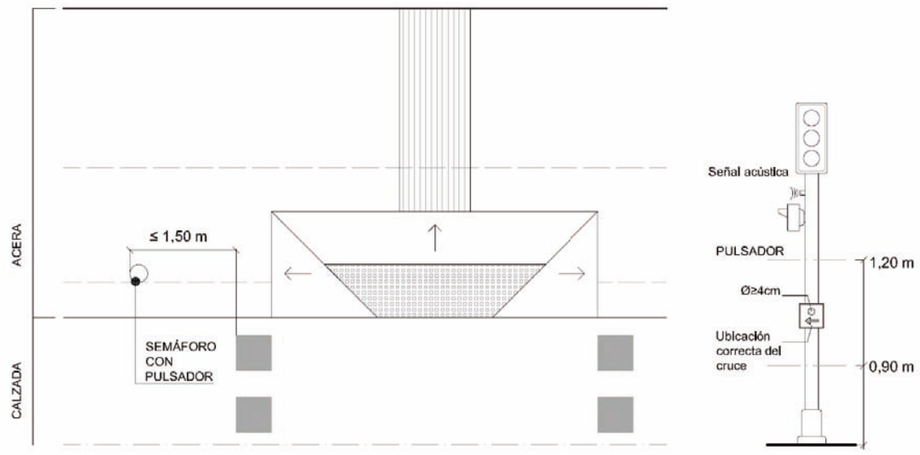
	NORMA	PROYECTO
Su ubicación permite el tránsito sin invadir ni alterar el itinerario peatonal. Permiten la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas. La superficie ocupada por las terrazas de bares e instalaciones similares en las áreas de uso peatonal deberá ser detectable por personas con discapacidad visual.		--

Altura de los elementos salientes que interfieran en el itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos o espacios análogos.			≥ 2.20 m	m
Altura de la información básica			1.45 ≤ H ≤ 1.75m	m
Mostrador de atención al público	Características de un tramo en los mostradores de atención al público	Longitud	≥ 0.80 m	m
		Altura	0.70≤H≤0.75m	m
		Hueco en su parte inferior libre de obstáculos para aproximación de una silla de ruedas		--

SEMÁFOROS
(D.293/2009, art. 51; Orden VIV/561/2010, art. 23 y 42)

			NORMA	PROYECTO
Lo más cerca posible a la línea de detención de vehículos. Los semáforos que pueden ser activados por pulsadores dispondrán de señal acústica de cruce con las siguientes características:				--
Pulsadores manuales	Altura		0.90≤H≤1.20m	m
	Distancia límite externo del paso peatones		≤1.50m	m
	Diámetro pulsador		≥4 cm	m
	Tono o mensaje de voz de confirmación acompañado con información textual. Junto al pulsador o grabado en este se dispone una flecha en sobrerrelieve de 4 cm de longitud marcando dirección cruce. Carece de obstáculos en su aproximación.			--
Pasos de peatones regulados con semáforos con dispositivos sonoros	Sistema de funcionamiento	Sistema de mando a distancia Abierto total Sometido a franja horaria		--
	Cada par de emisores se encuentran enfrentados. El tono de la señal no queda enmascarado ni reproduce sonidos que puedan inducir a confusión. Volumen autoajustable según sonido ambiente (tráfico, obras, etc.). Señal sonora diferenciada para avisar del fin de ciclo del paso. La fase de intermitencia tiene un tiempo de paso suficiente para permitir a una persona alcanzar desde el centro de la calzada hasta la acera o isleta.			--
Zonas peatonales con peligro por paso de vehículos de emergencia	Dotados de un dispositivo de emisión de señales luminosas y acústicas activadas automáticamente en caso de salida o llegada de vehículo de emergencia.			--

SEMÁFOROS



MÁQUINAS EXPENDEDORAS E INFORMATIVAS, CAJEROS AUTOMÁTICOS, TELÉFONOS PÚBLICOS Y OTROS ELEMENTOS QUE REQUIERAN MANIPULACIÓN
(D.293/2009, art. 52; Orden VIV/561/2010, art. 32 y 47)

		NORMA	PROYECTO
Características comunes	Accesibles en cuanto a diseño y ubicación. Permiten la aproximación frontal. Accesible desde el itinerario peatonal con espacio de uso frontal de Ø ≥ 1,50 m sin invadir dicho itinerario peatonal. Información principal incorpora macrocaracteres, altorrelieve y braille, con dispositivos de información sonora. Incorpora imágenes o ilustraciones sobre su utilización.		--
	Altura dispositivos manipulables	0.70≤H ≤1.20m	m
	Altura de la pantalla	1.00≤H ≤1.40m	m
	Inclinación de la pantalla	15º-30º	
Teléfonos públicos	Punto en relieve en el número 5. Todas las teclas incorporan un sistema audible y subtitulado de confirmación de la pulsación. Teclas de marcación sobreelevadas. Volumen del auricular ajustable. Dispositivo para enviar mensajes de texto.		--
	Repisa. Altura del hueco libre debajo (con ancho y fondo que permita la aproximación)	0.80 m	m

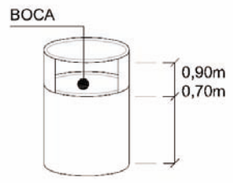
PAPELERAS, BUZONES Y OTROS ELEMENTOS ANÁLOGOS
(D.293/2009 art. 54; Orden VIV/561/2010 art. 28)

			NORMA	PROYECTO
Son accesibles en cuanto a diseño y ubicación. No interfieren el transito peatonal.				Sí
Coloración estable y contrastada con el entorno.				Sí
Altura de las bocas	Papeleras		0.70≤H ≤0.90m	0,90 m
	Buzones		0.70≤H ≤1.20m	1,00 m

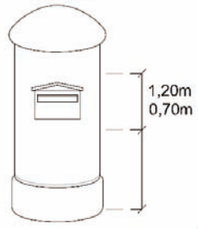
FUENTES BEBEDERAS
(D.293/2009, art. 55; Orden VIV/561/2010, art. 27)

			NORMA	PROYECTO
Al menos un grifo o caño accesible a personas usuarias en silla de ruedas			0.70≤H ≤0.90m	m
Área de utilización libre de obstáculos o bordes en la que se pueda inscribir una circunferencia de			Ø ≥ 1.50 m	m
Mecanismos accesibles y manejables por personas con problemas de manipulación.				--
Franja de pavimento circundante a los elementos más salientes	Dimensión		≥ 0.50 m	m
	Distinta textura o material			--
Rejilla de evacuación, sumidero u otros que resuelven la acumulación de agua.				--

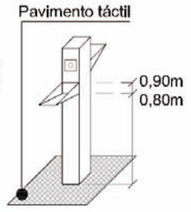
PAPELERA



BUZÓN



FUENTES BEBEDERAS

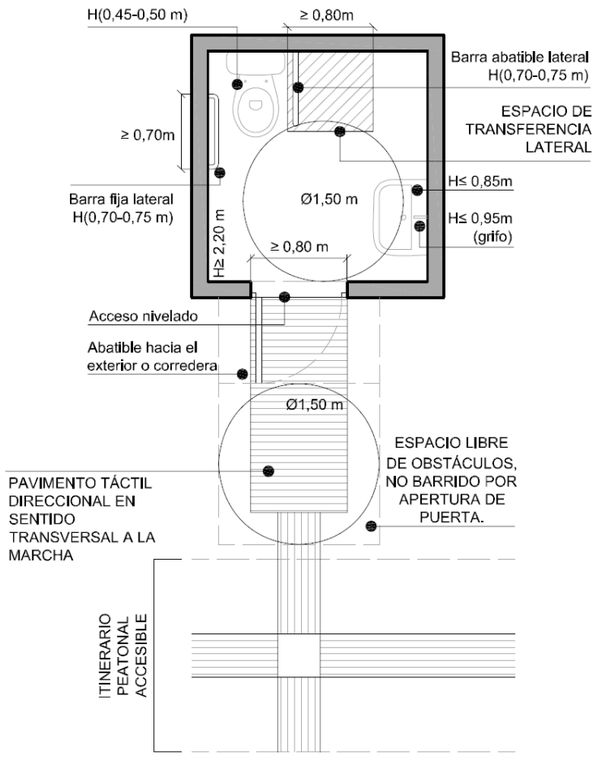


CABINAS DE ASEO PÚBLICO ACCESIBLES
(D.293/2009, art. 55bis; Orden VIV/561/2010, art. 34 y 43)

			NORMA	PROYECTO
Dotación	1 cada 10 ó fracción			N=
Ubicación	Comunicadas con el itinerario peatonal accesible.			--
Exterior de las cabinas de aseo	Círculo libre de obstáculos frente a la puerta de acceso no barrido por la puerta de acceso. Este espacio en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.		Ø 1.50 m	m
	Acceso nivelado con itinerario peatonal. Sin resaltes o escalones.			--
Puerta	Anchura libre de paso		≥ 0.80m	m
	Abatible hacia el exterior o corredera. Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) en la puerta o junto a ella. Mecanismo de fácil manejo. Posibilita su apertura desde el exterior en caso de emergencia.			--
Interior de la cabina	Círculo libre de obstáculos que se puede inscribir sin ser barrido por las hojas de las puertas		Ø 1.50 m	m
	Altura mínima libre		≥ 2.20 m	m

Lavabo	Altura de la cara superior		≤ 0.85 m	m
	Carece de obstáculos en su parte inferior permitiendo el acceso frontal.			--
Inodoro	Barra de apoyo fija en el lateral junto a la pared y una barra de apoyo abatible junto al espacio de transferencia.			--
	Dimensión de espacio libre lateral de transferencia		≥ 0.80 m	m
	Altura del asiento del inodoro		0.45≤H≤0.50m	m
	Altura del sistema de descarga accesible		≤ 0.95 m	m
	Barras de apoyo	Altura (H)	0.70≤H≤0.75m	m
		Longitud (L)	L ≥ 0.70 m	m
Ducha	Área utilización nivelada con el suelo circundante.			--
	Asiento de 0,40 x 0,40 m ubicado a una altura H		0.45≤H≤0.50m	m
	Espacio lateral al asiento para transferencia		≥ 0.80 m	m
Mecanismos de accionamiento lavabos y duchas	Pulsadores de palanca o de fácil manejo.			--
	Altura de los grifos y elementos manipulables		≤ 0.95 m	m

CABINAS DE ASEO PÚBLICO ACCESIBLE



BANCOS
(D.293/2009, art. 56; Orden VIV/561/2010, art. 26)

			NORMA	PROYECTO
Dotación de bancos adaptados	≥ 1/5 de los bancos o fracción. Mínimo, 1 unidad cada agrupación			N =
Los bancos se diferencian cromáticamente de su entorno. Diseño ergonómico. Dejan espacio libre a uno de los lados del banco de Ø ≥ 1,50 m, sin coincidir con el itinerario accesible. Franja libre de obstáculos de 60 cm a lo largo de su parte frontal, sin invadir el itinerario accesible.				--
Ubicación	A lo largo de paseos o sendas. Lo más cerca posible a los accesos y zonas de recreo.			--
Asiento	Altura (H)	40≤ H ≤45 cm		cm
	Profundidad (P)	40≤ P ≤45 cm		cm
Respaldo y reposabrazos	Cuenta con respaldo y reposabrazos en ambos extremos			--
	Altura del respaldo respecto del asiento	40≤ H ≤50 cm		cm
	Altura de los reposabrazos respecto del asiento	18≤ H ≤20 cm		cm
	Ángulo máximo de inclinación asiento-respaldo	≤ 105º		º
	Dimensión del soporte firme en respaldo a la altura de la región lumbar	≥ 15 cm		cm

BOLARDOS
(D.293/2009, art. 57; Orden VIV/561/2010, art. 29)

	NORMA	PROYECTO
Altura	0.75≤H≤0.90m	m
Ancho o diámetro	Ø ≥ 10 cm	m
Distancia entre bolardos	≥ 1.20 m	m
La distancia entre bolardos no se reduce en los cruces.		--
En aceras se sitúan en el tercio exterior siempre que la anchura de paso libre restante sea:	≥ 1.80 m	m
Diseño redondeado, sin aristas vivas y de color que contraste con el pavimento en toda la pieza o al menos en su parte superior. Señalizados con una franja de pintura reflectante (o cualquier otro material que cumpla igual función) en coronación y en el tramo superior del fuste, asegurando su visibilidad en horas nocturnas. Alineados sin estar unidos por cadenas, ni invaden el itinerario peatonal accesible. No se emplean bolas, horquillas u otros elementos de dificultosa detección.		--

PARADAS DE AUTOBUSES
(D.293/2009, art. 58; Orden VIV/561/2010 art. 36 y 43)

			NORMA	PROYECTO
Información básica	Línea y número de autobuses de la parada. Plano situacional y de recorrido de las líneas de fácil comprensión.			--
	Altura medida desde el suelo	1.45≤H ≤1.75m		m
Se indican con Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) las paradas accesibles en las que existe un servicio permanente de vehículo adaptado.				--
Marquesina	Altura libre bajo la marquesina	≥ 2.20 m		m
	Próximas al itinerario peatonal accesible sin invadirlo y conectadas a él.			--
Se cumple además con lo regulado en el Real Decreto 1544/2007, 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.				--

CONTENEDORES PARA RECOGIDA DE RESIDUOS
(D.293/2009, art. 59; Orden VIV/561/2010, art. 28)

			NORMA	PROYECTO
Disponen de un espacio fijo de ubicación independientemente de su tiempo de permanencia en la vía pública. Comunicados con el itinerario peatonal accesible sin que este quede invadido por el área destinada a su manipulación.				--
Contenedores enterrados	Altura de la boca o elementos que requieran manipulación		0.70≤H≤0.90 m	m
	Sin cambios de nivel en el pavimento circundante.			--
Contenedores no enterrados	Altura de la parte inferior de la boca		≤ 1.40 m	m
	Altura de los elementos manipulables		≤ 0.90m	m

INFORMACION, SEÑALIZACION E ILUMINACION EN ESPACIOS URBANOS (T.I. CAP. II. Sección 2ª)

CONDICIONES DE SEÑALIZACIÓN
(D.293/2009, art. 59 bis; Orden VIV/561/2010, art. 40, 41 y 42)

			NORMA	PROYECTO
Todo sistema de señalización y comunicación que contenga elementos visuales, sonoros o táctiles, incorpora criterios de diseño que garantizan el acceso a la información y comunicación básica y esencial a todas las personas				Sí
Los espacios y equipamientos disponen de señalización direccional que garantiza la lectura desde los itinerarios peatonales				Sí
Señalización de superficies vidriadas	Dos bandas horizontales opacas, de color vivo y contrastado con el fondo abarcando toda la superficie vidriada			--
		Anchura de las bandas	5cm ≤ A ≤ 10cm	
		Altura banda inferior	0.85m ≤ H ≤1.10m	
		Altura banda superior	1.50m ≤ H ≤1.70m	
	Otros elementos informativos que garanticen su detección (en sustitución de la señalización).			
	Existe mobiliario detectable a todo lo largo de dichas superficies (en sustitución de la señalización).			
	Existen montantes separados a 0.60 m como máximo (en sustitución de la señalización).			
	La superficie acristalada cuenta con un travesaño en toda su longitud situado a una altura entre 0.85 y 1.10 m (en sustitución de la señalización).			
Salidas de emergencia en establecimientos de publica concurrencia	Sistema de señalización acústica y visual perceptible desde itinerario peatonal accesible y conectado a sistema general de emergencia del establecimiento. En caso de vehículos de emergencia: sistema conectado a semáforos instalados en el entorno inmediato que se activará de forma automática en caso de salida o llegada de un vehículo de emergencia.			--
Señalización con Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA)	Itinerarios peatonales accesibles, cuando existan itinerarios alternativos no accesibles.			Sí
	Plazas de aparcamientos reservadas y sus itinerarios peatonales de acceso.			Sí
	Cabinas de aseo público accesibles.			--
	Paradas de transporte público accesibles.			--

CONDICIONES DE INFORMACIÓN
(D.293/2009, art. 59bis 2; Orden VIV/561/2010 art. 25, 41 y 42)

			NORMA	PROYECTO
En todo itinerario peatonal accesible existe información necesaria para orientarse y localizar distintos espacios y equipamientos de interés.				Sí
Rótulos, carteles y plafones informativos	Información concisa, básica y con símbolos sencillos.			Sí
	Situado en lugares bien iluminados a cualquier hora, evitando sombras y reflejos.			Sí
	Se evitarán obstáculos, cristales u otros elementos que dificulten su fácil lectura.			Sí
	Inclinación si se colocan en plano horizontal entre 30º y 45º.			Sí
	El tipo de fuentes a utilizar es el Sans Serif.			Sí
	El rótulo contrastará cromáticamente con el paramento sobre el que esté ubicado.			Sí
	El color de base será liso y el material no producirá reflejos.			Sí
	--			
	Altura legible de las pantallas informativas que no requieran manipulación		1.60 m	1,60 m
Señalización e información táctil	Se utiliza braille y señalización en alto relieve cuando estén situados en la zona ergonómica de interacción del brazo (Paramentos verticales 1,25≤H≤1,75m, Planos horizontales 0,90≤H≤1,25m)			
	Símbolos y pictogramas de fácil compresión (UNE 1-142-90).			--
	Los pictogramas indicadores de accesibilidad seguirán la norma ISO 7000:2004.			
	Distancia de los caracteres braille respecto al margen inferior izquierdo del rótulo		1 cm ≤ d ≤ 3 cm	cm
	Altura de los símbolos		≥ 3 cm	cm
	Relieve letras		1 mm ≤ d ≤ 5 mm	mm
	Relieve símbolos		2 mm	mm
Información sonora en zonas de gran concurrencia de público	Disponible también de forma escrita por medio de paneles u otros sistemas visuales perfectamente visibles.			--
Mapas, planos o maquetas táctiles.	Indicación espacios accesibles e itinerarios más utilizados			Sí
	Exentos de obstáculos en frente y exento de protección mediante cristales u otros.			Sí
	Representación gráfica en relieve y contraste texturas.			Sí
	Situado en zona acceso principal. Altura		0.90≤H≤1.20m	1,00 m

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN
(D.293/2009, art. 59bis 3; Orden VIV/561/2010 art. 25 y 41)

	NORMA	PROYECTO
Las luminarias se colocan uniformemente y en línea en el espacio de uso peatonal para conseguir una iluminación adecuada, especialmente en las esquinas e intersecciones, y una guía de dirección.		Sí
Se resaltan puntos de interés tales como carteles informativos, números, indicadores, planos, etc. utilizando luces directas sobre ellos, sin producir reflejos ni deslumbramientos, para facilitar su localización y visualización.		Sí

Antonio Bandrés Marín
Arquitecto

DOCUMENTO II
ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS

II.1 DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto del Plan Especial.
El presente Plan Especial de Reforma Interior tiene por objeto el desarrollo de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano 12 (UESU-12), previsto en el artículo 62 de las Normas Subsidiarias de El Viso del Alcor, respondiendo a las condiciones establecidas en las mismas respecto a las cesiones de zonas libres y equipamiento, concreción del suelo industrial y adecuación y comunicación del viario actual con el previsto.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.
El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas se define en los planos contenidos en el presente PERI, los cuales se han desarrollado a partir del plano de "Zonificación en suelo urbano", plano 2.1 de las NN.SS. de El viso de el Alcor.

Artículo 3. Documentación.
La documentación del Plan Especial se ajusta a lo establecido por el artículo 19 de la ley 7/2002, de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Está formada por los siguientes documentos:
a) Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación, Normas Urbanísticas con determinación del régimen de los usos y de las condiciones de la edificación, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero y fundamentación de la viabilidad económica del Plan.
b) Planos de información y de ordenación.

Artículo 4. Vigencia.
La presente normativa entrará en vigor el día después de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial en el Boletín Oficial y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación en los supuestos legalmente previstos.

Artículo 5. Aplicación de las Normas Subsidiarias.
Con carácter general y complementario, aquellas materias no reguladas expresamente en esta normativa quedan sujetas a la aplicación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 6. Terminología y criterios de aplicación.
Los criterios y la terminología de aplicación de estas ordenanzas serán los mismos establecidos en las NN.SS. municipales.

II.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO Y NORMAS DE DESARROLLO.

II.2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Artículo 7. Calificación del suelo del Plan Especial.
La totalidad del suelo del Plan Especial se divide en dos grandes categorías:
a) Manzanas o unidades básicas con edificabilidad asignada.
b) Suelo sin edificabilidad (espacios libres y viario).
Son manzanas o unidades básicas edificables, aquellas que se destinan al desarrollo de unidades industriales, comerciales o a otros usos específicos que el Plan determina, con exclusión del sistema de parques y jardines y del sistema viario público.
Las manzanas o unidades básicas con edificabilidad asignada, son las indicadas en el plano nº O.1 "Planos de Ordenación. Zonificación y usos pormenorizados".
Son suelos no edificables los destinados a viario y aparcamiento, y los espacios libres del sistema de parques y jardines.

Artículo 8. Calificación de las manzanas o unidades básicas con edificabilidad.
Estas manzanas se dividen en:
1) Uso característico: industrial. Uso permitido: Terciario.
2) Servicios de interés público y social. Uso No Lucrativo.
Las manzanas del grupo 1, calificadas como de uso característico industrial, con uso compatible el terciario en todas sus categorías, son las señaladas en el plano mencionado anteriormente como 1, 3 y 4.
La manzana del grupo 2, calificada como Servicios de interés público y social, es la calificada como 2 en el referido plano O.1 y su uso será No Lucrativo.

Artículo 9. Calificación del suelo no edificable.
El suelo no edificable, a efectos del presente Plan Especial, se divide en:
1) Espacios libres de dominio y uso público (parques y jardines). Parcelas 5 y 6 del plano O.1.
2) Viario rodado y aparcamientos.

II.2.2 NORMAS DE DESARROLLO.

Artículo 10. Instrumentos de ejecución.
El desarrollo del Plan se realizará por iniciativa privada mediante el Sistema de Actuación por Compensación, previéndose como instrumentos Proyecto de Reparcelación de propietario único y Proyecto de Urbanización.

Artículo 11. Proyecto de Urbanización.
El Proyecto de Urbanización desarrollará íntegramente la zona afectada, recogiéndose en el mismo las obras necesarias de infraestructuras correspondientes a las actuaciones encaminadas a la coordinación con las infraestructuras exteriores al sector y la propia área de actuación. Deberá cumplir los requisitos establecidos en la memoria justificativa, y demostrar que quedan reservadas las plazas de aparcamiento vinculadas a la red viaria que establece el Plan.
No podrá otorgarse licencia de edificación sin la aprobación del Proyecto de urbanización.

II.3 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Artículo 12. Uso Industrial.
En las manzanas 1, 3 y 4 los usos quedan regulados por el artículo 46 de las NN.SS:
Uso característico: Industrial.
Usos permitidos: Usos Terciarios en todos sus tipos y categorías. Servicios en todos sus tipos y categorías.
Atendiendo a lo especificado en el Artículo 10.2.a) y 10.2.b) de las NN. SS., se establece que en las parcelas 1, 3 y 4, el porcentaje máximo de implantación del Uso permitido (Uso Terciario o Servicios o combinación de ambos) será del cuarenta y nueve por ciento (49%). El porcentaje restante (51%) se podrá ocupar con el Uso característico (Uso Industrial I1).
Dentro de los usos industriales se incluyen: producción industrial, almacenaje y comercio mayorista, reparación y tratamiento de productos, producción artesanal y oficios artísticos.
Queda prohibido el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves. Asimismo se prohibe el uso de residencia, permitiéndose únicamente viviendas de guardas, como máximo una en cada parcela de superficie igual o mayor a 3.000 m^2 o más de superficie.
En los espacios libres de parcela se permiten los usos de: exposición de productos, aparcamientos de vehículos, almacenamiento con carácter provisional y elementos móviles, en general. En la zona posterior de las parcelas, se permiten, además instalaciones fijas de las industrias, como depósitos, torres, etc.

Se adjunta tabla justificativa referente a la edificabilidad de las parcelas 1, 3 y 4, correspondiente al Uso característico (Uso Industrial I1) y a la implantación máxima permitida de este Uso.

PARCELA	% IMPLANTACIÓN MÁXIMA USO INDUSTRIAL I1.	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO INDUSTRIAL I1. (m^2t)
PARCELA 1	100%	11.875,70
PARCELA 3	100%	9.389,11
PARCELA 4	100%	2.379,04

Artículo 13. Uso Terciario.
En las manzanas 1, 3 y 4 los usos quedan regulados por el artículo 46 de las NN.SS:

Uso característico: Industrial.

Usos permitidos: Usos Terciarios en todos sus tipos y categorías. Servicios en todos sus tipos y categorías.

Atendiendo a lo especificado en el Artículo 10.2.a) y 10.2.b) de las NN. SS., se establece que en las parcelas 1, 3 y 4, el porcentaje máximo de implantación del Uso permitido (Uso Terciario o Servicios o combinación de ambos) será del cuarenta y nueve por ciento (49%). El porcentaje restante (51%) se podrá ocupar con el Uso característico (Uso Industrial I1).

El Uso Terciario es el que corresponde a las operaciones de venta de productos fabricados. Los diferentes tipos y categorías correspondientes a este Uso Terciario, quedan establecidos y detallados en el Artículo 11.1.C de las NN.SS.

Se adjunta tabla justificativa referente a la edificabilidad de las parcelas 1, 3 y 4, correspondiente a los Usos permitidos (Uso Terciario y/o Servicios) y a la implantación máxima permitida de este Uso.

PARCELA	% IMPLANTACIÓN MÁXIMA USO TERCIARIO Y/O USO SERVICIOS.	EDIFICABILIDAD MÁXIMA PARA USO TERCIARIO Y/O USO SERVICIOS. (m^2t)
PARCELA 1	49%	5.819,09
PARCELA 3	49%	4.600,66
PARCELA 4	49%	1.165,72

Artículo 14. Uso Servicios.
En las manzanas 1, 3 y 4 los usos quedan regulados por el artículo 46 de las NN.SS:

Uso característico: Industrial.

Usos permitidos: Usos Terciarios en todos sus tipos y categorías. Servicios en todos sus tipos y categorías.

Atendiendo a lo especificado en el Artículo 10.2.a) y 10.2.b) de las NN. SS., se establece que en las parcelas 1, 3 y 4, el porcentaje máximo de implantación del Uso permitido (Uso Terciario o Servicios o combinación de ambos) será del cuarenta y nueve por ciento (49%). El porcentaje restante (51%) se podrá ocupar con el Uso característico (Uso Industrial I1).

El Uso Servicios son los usos correspondientes a prestación de servicios personales, económicos o culturales. Los diferentes tipos y categorías correspondientes a este Uso Servicios, quedan establecidos y detallados en el Artículo 11.1.D de las NN.SS.

Se adjunta tabla justificativa referente a la edificabilidad de las parcelas 1, 3 y 4, correspondiente a los Usos permitidos (Uso Terciario y /o Servicios) y a la implantación máxima permitida de este Uso.

PARCELA	% IMPLANTACIÓN MÁXIMA USO TERCIARIO Y/O USO SERVICIOS.	EDIFICABILIDAD MÁXIMA PARA USO TERCIARIO Y/O USO SERVICIOS. (m^2t)
PARCELA 1	49%	5.819,09
PARCELA 3	49%	4.600,66
PARCELA 4	49%	1.165,72

Artículo 15. Uso Servicios de Interés Público y Social.
Es aquel que sirve para proveer de las dotaciones culturales, salud y bienestar, así como propiciar servicios de carácter administrativo y de abastecimiento propios de la vida de la población. Usos por tanto No Lucrativos.
Será de aplicación lo establecido en el "Capítulo III. Normas generales de uso; Artículo 11" de las NN.SS. municipales en vigor que en su apartado I) establece:
"I. Usos correspondientes al sistema general de servicios de interés público o social.
Tipo 1. Administración pública.
Tipo 2. Servicios sanitarios.
Tipo 3. Servicios religiosos.
Tipo 4. Servicios asistenciales.
Tipo 5. Servicios culturales.
Tipo 6. Otros servicios públicos, cementerio."

Artículo 16. Espacios Libres.
El uso de Espacios Libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la zona.
Por las dimensiones resultantes de la cesión y de la ordenación, la zona de espacios libres se corresponde con las parcelas 5 y 6, siendo su uso el de Parques y Jardines o simplemente el de espacios libres.
Se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa, tales como quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc. La edificabilidad de estas instalaciones será inferior a 1 m^2 por cada 100 m^2.

Artículo 17. Viario y aparcamiento.
Se permitirán, bajo licencia municipal, instalaciones provisionales de puestos cubiertos para venta de prensa, bebidas, etc., siempre que el suelo cubierto no supere, por unidad de instalación los 4 m^2, sea de carácter aislado y permita un paso libre peatonal de 2 m. de ancho mínimo.

II.4 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN (PARCELAS 1, 2, 3, 4 Y 5).

Artículo 18. Ámbito de aplicación.
El ámbito de aplicación de la normativa de este apartado II.4 es el de las manzanas de uso industrial, comercial y de equipamiento público.

II.4.1 CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

Artículo 19. Parcela mínima.
La parcela mínima tendrá una fachada de, al menos, 10 metros y un fondo mínimo de 20 metros. No se permite, por tanto, la segregación de ninguna parcela de superficie inferior a 200 m^2.

Artículo 20. Segregaciones y agrupaciones de parcelas.
Se podrán segregar y agrupar parcelas, sin más limitaciones que la obligación de cumplir el artículo anterior.

II.4.2 CONDICIONES DE POSICIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 21. Ocupación de la parcela.
No hay limitaciones de ocupación en planta.

Artículo 22. Alturas.
En todas las edificaciones, la altura máxima de las construcciones e instalaciones será de diez metros. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.) se podrá autorizar una altura superior, solamente en el 15% de la superficie de la edificación.
En edificaciones exentas, la altura se medirá a partir de la cota media de los vértices de la parcela, en fachadas.
En edificaciones adosadas, la altura máxima permitida se medirá a partir de la cota del punto más alto del lindero de parcela a viario. En ningún punto de este lindero se sobrepasará la altura máxima permitida en 1.50 metros, para las parcelas con una sola fachada o de 2.50 metros para las de esquina.
Estas alturas máximas se refieren a paramentos de fachada. La cubierta inclinada podrás sobrepasar la altura permitida en un máximo de 1.50 metros más.

Artículo 23. Número de plantas.
En el suelo industrial el número máximo de plantas será de dos, con un máximo del 25% de la máxima ocupación en planta, en la segunda planta, en el caso de edificaciones adosadas.
En Suelo Comercial y Servicios de Interés Público y social, el número máximo de plantas será de tres, con la limitación de altura del artículo anterior.

Artículo 24. Elementos salientes o vuelos en fachadas.
En edificaciones exentas no existe limitación de vuelo, siempre que éste no sobrepase la línea de fachada.
En edificaciones adosadas, el vuelo máximo será de 50 cms. sobre la línea de fachada.

Artículo 25. Dotación de aparcamientos.
En el interior de cada parcela, se reservará espacio suficiente para una (1) plaza de aparcamiento privado por cada mil cuatrocientos (1.400) metros cuadrados construidos o fracción, destinada a turismos, completando así el total de plazas necesarias establecidas en el artículo 17.3 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad desarrollada en la parcela.
Asimismo la carga y descarga de mercancías realizadas mediante vehículos pesados o semipesados se realizarán en el interior de las parcelas, prohibiéndose el uso de los aparcamientos públicos exteriores para la ejecución de estas tareas.
Por último, en el caso de que por necesidades de acceso a las construcciones resultantes fuese suprimida alguna plaza de aparcamiento público de las previstas en este Plan, deberá obligatoriamente preverse dicha dotación en el interior de cada parcela, en el mismo número de plazas que las inutilizadas en el exterior.

II.4.3 CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS.

Artículo 26. Condiciones de estética.
La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Las parcelas con frente a los viarios, cuidarán el diseño y los materiales de fachada.

Artículo 27. Cerramientos de parcela.
Los cerramientos de parcela podrán ser de fábrica hasta una altura de 1 metro y hasta un total de 2.50 metros de malla, verja o cualquier elemento transparente.
Entre colindantes, donde la edificación no esté en el límite de la parcela, el cerramiento podrá ser de fábrica u opaco, de hasta tres metros de altura.
El cómputo de la altura se realizará según lo especificado en el artículo 20 de las presentes ordenanzas.

Sevilla, marzo de 2012
El arquitecto:

Fdo: Antonio Bandrés Marín

Antonio Bandrés Marín
Arquitecto

DOCUMENTO III
PLAN DE ETAPAS.

1 PLAN DE ETAPAS.

La gestión de la actividad de ejecución en el ámbito de actuación delimitado estará a lo establecido en el Título IV de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.1 Definición de las Etapas.

Dadas las características de la zona a urbanizar, en base a la viabilidad del Estudio Económico y Financiero, a las expectativas de demanda y utilización del suelo, a la división de las propiedades y a las previsiones de las Normas Subsidiarias, se establece una única Unidad de Ejecución.

1.1.1 Creación y utilización de Suelo Urbanizado para la edificación.

La creación de suelo apto para el uso industrial I-1, sobre el que se puedan realizar las actuaciones edificatorias, de implantación de instalaciones y/o uso para el fin industrial y compatibles, estará condicionado a la realización de las obras de urbanización en las que se recogerán la realización de todas las infraestructuras necesarias para que el suelo adquiera la condición de solar en las condiciones establecidas en la legislación vigente.

1.1.2 Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización se realizaran según las Fases que se establezcan en el Proyecto de Urbanización correspondiente de esta Unidad de Ejecución 12 de las normas Subsidiarias.

Por tanto la recepción de la urbanización por parte de la administración actuante (Ayto. de El Viso del Alcor), se podrán realizar según las Fases establecidas en el Proyecto de Urbanización, estableciendo el agente urbanizador los mecanismos necesarios que garanticen la conservación de las obras de urbanización hasta su total ejecución.

1.1.3 Plazos de tramitación del planeamiento y la ejecución de las Obras de Urbanización.

Con la información disponible hasta el momento, no es posible establecer un plazo aproximado para la duración de las obras y en cuanto al número de Fases, estas se especificarán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Sevilla, marzo de 2012

El arquitecto:

Fdo: Antonio Bandrés Marín

Antonio Bandrés Marín
Arquitecto

DOCUMENTO IV
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

De acuerdo en lo dispuesto en el Artículo 13.3.f de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 55 del Reglamento de Planeamiento, la evaluación económica del desarrollo urbanístico del sector ha de referirse, como mínimo, al coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios que en dichos preceptos se indican.

Para realizar la estimación de costes se ha llevado a cabo la evaluación de las partidas de la urbanización basadas en la Propuesta de Actuación contenida en este P.E.R.I.

1.1 Costes de la Urbanización.

Los precios del presente estudio económico corresponden a precios de ejecución material de contrata, utilizando varios Bancos de precios y contrastados con precios actuales de urbanización.

ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN		
I Movimiento de Tierras	38611,85	€
II Red Viaria: Pavimentación y Acerado	231671,10	€
III Electrificación y Alumbrado	131280,29	€
IV Abastecimiento de Agua	77223,70	€
V Saneamiento	139002,66	€
VI Telecomunicaciones	69501,33	€
VII Zonas Verdes y Espacios Libres	84946,07	€
TOTAL URBANIZACIÓN P.E.M.	**772236,99**	**€**

Aplicando unos gastos Generales de Obra del 13% y un Beneficio Industrial del 6%, obtendríamos como Presupuesto de Contrata 965.296,24 €.

1.2 Costes de Suelo.

De acuerdo con estudios de mercado, tasaciones actuales y valoraciones catastrales de las que se tiene constancia en situaciones similares en el municipio y alrededores, el valor del suelo bruto sin urbanizar es de unos 76,15 €/m^2. De acuerdo con esto el valor total del suelo del sector sería:

76,15 €/m2 x 36.773,19 m2= 2.800.278,42 €

1.3 Costes de Gestión.

Por este concepto, partiendo de que la promoción se realice con una estructura empresarial media, se estima un coste que gira en torno al 10% del volumen de inversión, porcentaje que se ajusta al margen permitido por el Artículo 129.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se adopta por tanto la cifra de 376.557,47 €

1.4 Viabilidad Económica.

Por tanto tenemos unos Costes Totales de:

COSTES TOTALES		
Costes de Urbanización	965296,24	€
Costes de Suelo	2800278,42	€
Costes de Gestión	376557,47	€
TOTAL	**4142132,13**	**€**

Costes Totales incluido Suelo 4.142.132,13 €

Con una superficie neta de parcelas lucrativas de 18.915,08 m2 para equilibrar 4.142.132,13 € de Costes Totales supone una valoración media de 218,99 €/m^2 de suelo de parcela neta, valoración de costos dentro de mercado, lo que permite la viabilidad de la actuación.

La financiación se realizará mediante recursos propios y en su caso ajenos, estando estos garantizados en base a los valores de tasación del suelo que permite recurrir a financiación externa en caso de necesidad.

2 COMPROMISOS Y GARANTÍAS.

2.1 Compromisos.

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso se ejecutaran dentro de los plazos marcados en el Proyecto de Urbanización correspondiente a este P.E.R.I.

El régimen de mantenimiento y conservación de las dotaciones relativas a sistemas de espacios libres de dominio y uso público, aparcamientos y redes viarias, debe corresponder al urbanizador antes de la recepción definitiva de la urbanización y posteriormente al Ayuntamiento de El Viso del Alcor y previéndose a su vez la transmisión a las compañías suministradoras de los servicios que puedan ser directamente gestionados por estas. En el caso de que la urbanización se realice en varias fases, el Ayuntamiento irá haciéndose cargo del mantenimiento y conservación de aquellas fases definitivamente recepcionadas.

2.2 Expresión de la Garantía.

Para el cumplimiento de los compromisos anteriores los promotores aportarán con carácter previo a la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización los avales y garantías que sean exigibles según Ley.

2.3 Medios Económicos.

Los promotores del presente P.E.R.I. lo constituyen empresas cuya actividad empresarial esta basada en la promoción y gestión de edificaciones industriales y comerciales, con suficiente capacidad económica para el desarrollo del presente proceso urbanizador mediante financiación propia.

No obstante, no se descarta la incorporación de empresas urbanizadoras interesadas en la promoción de estos suelos.

2.4 Garantías.

Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización, se garantizará el cumplimiento de los compromisos con los avales pertinentes que la legislación vigente determine, al efecto que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

ANEXO DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.

Se establece el siguiente Anexo de conformidad con el Art. 64, en relación con el 46, ambos del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de los Planes Parciales y que por asimilación a la figura de Plan Especial de Reforma Interior que desarrolla el presente documento y relativo a urbanizaciones de iniciativa particular.

1 Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización en relación con las previsiones de las NN.SS.

El desarrollo de este suelo urbanizable supone la ejecución de una serie de elementos de urbanización necesarios para solucionar los déficit del área.

Es de resaltar que esta zona que se encuentra en la actualidad muy colmatada de actuaciones, presenta una discontinuidad muy evidente. Esta discontinuidad en el tejido urbano hizo necesaria la asignación de esta Unidad de Ejecución 12 y su P.E.R.I., que viniera a resolver esta discontinuidad edificatoria situada dentro del suelo urbano.

Con el desarrollo de este P.E.R.I. también se va a dar una nueva conexión a la circulación con el interior del Polígono Industrial “El Viso” desde las calles Carpinteros y Cristaleros. Así como su entronque con la rotonda situada en la Avda. del Trabajo.

Se preparan así los terrenos que de alguna manera colmatarán el espacio vacío existente entre las edificaciones que han venido apareciendo por el crecimiento edificatorio del centro del pueblo y las edificaciones industriales del Polígono Industrial “El Viso”. Con esto se consigue dar continuidad a la trama urbana que en esta zona se encontraba con un punto abierto justo en una de las principales avenidas del pueblo.

Con el desarrollo del presente P.E.R.I. se recogen y cumplen todas las necesidades establecidas en la Unidad de Ejecución 12 (UESU-12) de las presentes Normas Subsidiarias.

2 Relación de Propietarios Afectados.

Los suelos que constituyen el área a desarrollar por el presente P.E.R.I. van a ser objeto del proceso de planeamiento y de dotación de infraestructuras necesarias para el fin propuesto. Están constituidos por una **única** parcela en régimen de **proindiviso,** siendo el porcentaje de la propiedad de la parcela al 50% para cada uno y actuando como promotor único de la Unidad de Ejecución.

El suelo que constituye el área de actuación corresponde a una única parcela, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra nº1, siendo la Finca Registral Nº 9.518 y su superficie de 36.773,19 m^2.

Se adjunta tabla resumen de estos datos.

Cuadro de Propietarios	Finca Registral Nº	Superficie según Registro	Superficie correspondiente PERI UESU-12
50% Proindiviso Seviloin S.L. 50% Proindiviso C.I.N.S.A.	9.518	36.773,19 m^2	36.773,19 m^2
TOTAL			**36.773,19 m2**

3 Modo de Ejecución de las Obras de Urbanización.

Como se ha indicado anteriormente la urbanización se llevará a cabo mediante el Sistema de Compensación, por lo que al ser propietario único se hará mediante convenio con la administración actuante.

Las obras deberán realizarse en el plazo que se especifique en el correspondiente Proyecto de Urbanización y siempre contado a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización por parte del Ayto. de El Viso del Alcor.

4 Compromisos.

Las obligaciones a asumir por los propietarios de suelo son:

Cesión gratuita al municipio de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, además del suelo para los Servicios de Interés Público y Social.

Entrega del suelo o en su caso monetarización del 10% de aprovechamiento lucrativo que corresponde a la administración actuante.

Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios.

Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso se ejecutarán en los plazos establecidos en el presente Plan.

La conservación de la urbanización correrá a cargo de los titulares del suelo urbanizado y/o de los futuros propietarios hasta la recepción de la misma por parte de la administración actuante.

El régimen de mantenimiento y conservación de las dotaciones relativas a sistemas de espacios libres de dominio y uso público, aparcamientos y redes viarias, debe corresponder al urbanizador y posteriormente cuando se produzca la recepción de las obras de urbanización corresponderá a la administración actuante y previéndose la transmisión a las compañías suministradoras de los servicios que puedan ser directamente gestionados por estas.

5 Expresión de la Garantía.

Para el cumplimiento de los compromisos anteriores los promotores, aportarán los avales y garantías que la legislación vigente determine.

6 Medios Económicos.

La titularidad de los terrenos corresponde a los propios promotores, sirviendo los mismos de la máxima garantía.

Además los promotores del presente P.E.R.I. son empresas cuya actividad empresarial está unida al desarrollo y gestión de edificaciones industriales y que disponen de la suficiente capacidad económica para el desarrollo del presente proceso urbanizador.

7 Reserva para Dotaciones Públicas.

Los elementos dotacionales previstos para este P.E.R.I. son los establecidos por el Artículo 62 Unidad de Ejecución en Suelo Urbano 12 (UESU-12) de las NN.SS. de El Viso del Alcor y lo establecido en el Art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sevilla, marzo de 2012

El arquitecto:

Fdo: Antonio Bandrés Marín

Antonio Bandrés Marín
Arquitecto

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

ANEXO A LA MEMORIA.
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PROMOTOR: SEVILOIN S.L. y C.I.N.S.A.
ARQUITECTO: ANTONIO BANDRÉS MARÍN

Aprobación Definitiva. **PERI UESU-12**. El Viso del Alcor (Sevilla).

ANEXO
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1 INTRODUCCIÓN

El presente Anexo se redacta al objeto de responder al Artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, el cual determina que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por al implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico. Este “Estudio de sostenibilidad económica”, viene a completar el “Estudio de viabilidad económica”. Este solo contemplaba la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva pieza de la ciudad, sin embargo este nuevo documento, denominado “Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica”, tiene una perspectiva complementaria, pues plantea el estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos, una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública Local.

En este contexto, el estudio se debe centrar en la evaluación del impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de la UESU-12, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

En lo que respecta a la implantación de las nuevas infraestructuras hay que considerar que el ordenamiento urbanístico establece que la Administración Local debe recibir todo el suelo público ya urbanizado, por lo que no asumirá coste alguno por este concepto.

Por tanto, el análisis de sostenibilidad económica deberá centrarse en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos y la prestación de los correspondientes servicios urbanos. Es decir, la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir por dichos conceptos y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de esta actuación urbanística a largo plazo.

Con esto se trata de evitar desarrollos urbanísticos que en el futuro no puedan ser mantenidos por la Administración Pública Local.

2 ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

El análisis de sostenibilidad económica del presente documento urbanístico, se ceñirá exclusivamente al ámbito establecido por el P.E.R.I. UESU-12.

A continuación se desarrolla una exposición desglosada de la estimación de los ingresos y gastos que se pueden derivar del desarrollo urbanístico de la UESU-12 con el fin de garantizar la sostenibilidad económica de este P.E.R.I.

Datos urbanísticos de partida

El ámbito urbano que comprende este P.E.R.I. de la UESU-12 tiene una Superficie Total de 36.773,19 m2.

De la Ordenación del P.E.R.I. obtenemos las superficies de los suelos destinados a la Administración Pública Local y que son:

Espacios libres (Parcelas 5 y 6)	1.742,07 m2 + 1.942,64 m2= 3.684,71 m2.
Servicios de Interés Público y Social (Parcela 2):	1.475,46 m2.
Viario	12.697,94 m2.

Por otro lado el P.E.R.I. cuenta con tres parcelas más dedicadas al uso productivo:

Parcela 1	9.500,56 m2.
Parcela 3	7.511,29 m2.
Parcela 4	1.903,23 m2.
Total Superficie Suelo	18.915,08 m2.

En lo que respecta a la edificabilidad, se obtiene que la ocupación en planta baja podrá ser del 100% y en la planta primera del 25%, por tanto las edificabilidades totales serán:

Parcela 1	11.875,70 m2.
Parcela 2	1.844,33 m2.
Parcela 3	9.389,11 m2.
Parcela 4	2.379,04 m2.
Total Edificabilidad	25.488,18 m2.

3 COSTES DEL MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

Tal y como se ha enunciado en el apartado anterior, el desarrollo urbanístico de este P.E.R.I. UESU-12 va a conllevar la prestación de una serie de servicios públicos por parte de la Administración Local, bien de una manera directa o a través de organismos consorciados. Así mismo, esta Administración deberá mantener los diversos espacios públicos en debidas condiciones de seguridad y ornato.

Para ello deberá soportar gastos por los siguientes conceptos básicos:

Servicio de saneamiento.

Servicio de abastecimiento de agua.

Servicio de recogida de basura.

Mantenimiento de zonas verdes.

Mantenimiento de calzadas y aceras.

Alumbrado público.

Limpieza viaria.

En lo que respecta a la prestación de los tres primeros servicios, hay que señalar que los mismos tienen asignada su correspondiente Tasa, la cual se regula mediante la pertinente ordenanza fiscal, por lo que se puede concluir que el importe ingresado por dicha Tasa es capaz de soportar el coste del servicio y, en consecuencia, compensar el gasto del mismo. Por ello podemos concluir que su impacto es nulo y, en consecuencia, resulta “sostenible económicamente” para la Hacienda Local.

Para determinar el impacto económico de los restantes conceptos vamos a calcular el coste anual estimado de los mismos, a partir de los ratios utilizados en la zona para servicios similares, aplicándolos sobre los diferentes tipos de superficie en los que puede dividirse el espacio de uso público.

Mantenimiento de zonas verdes.

3.684,71 m2 x 3,10 €/m2 = 11.422,60 €/año

Mantenimiento de calzadas y aceras.

12.697,94 m2 x 1,13 €/m2 = 14.348,67 €/año

Alumbrado público.

31 farolas x 101,8 €/farola = 3.155,80 €/año

Limpieza viaria.

12.697,94 m2 x 0,09 €/m2 = 1.142,81 €/año

Por tanto, se puede estimar que el **coste global** correspondiente al **mantenimiento** de estas infraestructuras **es de 30.069,89 €/ año.**

4 DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS

El desarrollo urbano del P.E.R.I. UESU-12 va a conllevar una serie de ingresos para la Hacienda Municipal, los cuales pueden dividirse en dos tipos: puntuales y permanentes.

Los primeros, como su propio nombre indica, se producirán una única vez y están asociados principalmente al propio hecho constructivo y de planeamiento. En este tipo podemos incluir: el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras; la tasa de licencia de obras; la tasa de licencia de primera ocupación; la tasa de tramitación del P.E.R.I. para su aprobación urbanística; la tasa de tramitación del Proyecto de Urbanización; la tasa de tramitación del Proyecto de Reparcelación; etc.

Aunque su carácter de hecho es puntual, se pueden estimar capitalizando el ingreso obtenido por estos conceptos.

De cualquier forma se establece aquí el desglose estimado de los mismos basados en las Ordenanzas Municipales de El Viso del alcor y con una superficie de actuación de 36.773,19 m2 obtenemos:

Tasa de Tramitación del P.E.R.I. para su Aprobación.
1,20€/100m2

441,60 €

Tasa de Tramitación de Convenio Urbanístico.
750 €

Tasa de Tramitación de Proyecto de Reparcelación.
3,70€/100m2

1.360,61 €

Tasa de Tramitación de Proyecto de Urbanización.
1,07% sobre el P.E.M. (772.236,99€)

8.262,94 €

Tasa de Licencia de Obra.
0,64% sobre el P.E.M.

Se hace un supuesto de edificación que utilice solamente el 80% de la edificabilidad de cada parcela.

	Edificabilidad Total	Edificabilidad Consumida (80%)	P.E.M. (€)	Licencia de Obra Mayor (€)
Parcela 1	11.875,70	9.500,56	3.486.705,52	22.314,92
Parcela 3	9.389,11	7.511,29	2.756.642,70	17.642,51
Parcela 4	2.379,04	1.903,23	698.486,14	4.470,31
TOTAL				**44.427,74 €**

Tasa reguladora del Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras.
3,13% sobre el P.E.M.

Se hace un supuesto de edificación que utilice solamente el 80% de la edificabilidad de cada parcela.

	Edificabilidad Total	Edificabilidad Consumida (80%)	P.E.M. (€)	I.C.I.O. (€)
Parcela 1	11.875,70	9.500,56	3.486.705,52	109.133,88
Parcela 3	9.389,11	7.511,29	2.756.642,70	86.282,92
Parcela 4	2.379,04	1.903,23	698.486,14	21.862,62
TOTAL				**217.279,42 €**

Esto arroja un total de ingresos de carácter puntual de **272.522,31 €**

En lo que respecta a los ingresos permanentes, son aquellos que se producen de manera constante y que se pueden considerar de carácter anual a efectos de su cómputo. En este tipo podemos incluir: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI); el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE); el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM); la tasa de vados; la tasa por ocupación de espacios públicos; y las transferencias corrientes. Incluso podría incluirse en este epígrafe, la recaudación correspondiente a sanciones, principalmente las multas de tráfico.

En este contexto, la estimación de los ingresos generados por la nueva edificación prevista en el P.E.R.I. UESU-12, comprendería todas las tasas e impuestos reseñados, según el siguiente desglose :

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Partiendo de las superficies edificables atribuidas por el P.E.R.I. UESU-12, se establecen las siguientes condiciones a efectos del hecho impositivo:

Parcela	Superficie m²	Edificabilidad m²
Parcela 1	9.500,56	11.875,70
Parcela 3	7.511,29	9.389,11
Parcela 4	1.903,23	2.379,04
TOTAL	**18.915,08**	**23.643,85**

Para obtener los parámetros de cálculo que afectan al cálculo del IBI, se han tomado como referencia los datos que en la actualidad se utilizan para determinar este impuesto en parcelas y edificaciones similares y situados en las inmediaciones de donde se va a desarrollar este suelo.

Por tanto tenemos como parámetros los siguientes:

Valor Suelo 71,95 €/m2.

Valor Construcción 367,00 €/m2. **Nota.-** Este valor es referido a Construcciones Industriales, será mayor si es Uso Comercial y se ha obtenido de los vigentes Módulos Colegiales para Presupuestos Estimativos del COAS.

Valor Catastral 438,95 €/m2.

Tipo Impositivo 0,5150%.

Con esto obtenemos unas Cuotas Íntegras de:

Parcela 1: 25.966,03 €/año

Parcela 3: 20.529,14 €/año

Parcela 4: 5.201,73 €/año

Total: 51.696,90 €/año

Impuesto sobre Actividades económicas (IAE)

En lo que respecta a este Impuesto resulta bastante difícil establecer con exactitud que tipo de actividades empresariales van a ubicarse en este P.E.R.I. UESU-12, por tanto no se van a computar en este Estudio.

Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM)

La estimación de este Impuesto se hace en base a las superficies de las parcelas resultantes y a la estimación de las actividades a desarrollar en este sector.

Vehículos	Nº de Uds.	Cuota (€)	Coeficiente
Vehículos Ligeros	12	122,40	1,7015
Camiones-Furgonetas	20	64,55	1,5266
Camiones	5	129,03	1,5490
TOTAL		**3.404,95**	

Por tanto los ingresos referentes al Impuesto de Tracción Mecánica se estiman en **3.404,95€/año.**

I**ngresos Totales**

En este apartado vamos a resumir los ingresos obtenidos mediante las Tasas y los Impuestos Municipales detallados anteriormente.

Ingresos de carácter puntual con una cantidad estimada de **272.522,31 €.**

Ingresos de carácter permanente con una cantidad estimada de **55.101,85 €.**

5 CONCLUSIÓN

Se pasa ahora a comparar los costes anuales de mantenimiento de la Unidad 12 ya urbanizada con los ingresos generados anuales.

Los costes globales correspondientes al mantenimiento de estas infraestructuras son de:

Costes: **30.069,89 €/ año.**

Los ingresos correspondientes a la Unidad 12 ya urbanizada son de:

Ingresos: **55.101,85 €/año.**

Por tanto como:

30.069,89 € < 55.101,85 €

Se asegura y **es viable la Sostenibilidad Económica para la Hacienda Pública Local** del desarrollo de este **P.E.R.I. UESU-12.**

Por tato se entiende que estos suelos son suficientes y adecuados para el uso productivo al que se les destina.

Es de destacar que no se han computado a los efectos de ingresos aquellos que tienen carácter puntual (Tasas Urbanísticas, ICIO, etc.) ni su capitalización; ni tampoco aquellos como el Impuesto de Actividades Económicas (IAE) que resultan muy difíciles de extrapolar. Y que su computo habría de sumarse al capítulo de ingresos, lo que aumentaría aún más la sostenibilidad económica de esta actuación de ejecución del P.E.R.I. UESU-12.

Por último y como respuesta tanto al Artículo 15.5 de la Ley de Suelo en lo que respecta al Informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística, como al Capítulo I, Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las

medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.

La periodicidad mínima de este informe será la que fije la legislación en la materia de la Administración competente en materia de ordenación y ejecución urbanísticas, desde este Estudio de Sostenibilidad se recomienda que este Informe de Seguimiento tenga una periodicidad anual.

Sevilla marzo de 2012

El arquitecto:

Fdo: Antonio Bandrés Marín

Antonio Bandrés Marín
Arquitecto

DOCUMENTO V
ANEXOS

ANEXO. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

A continuación se establecen en el siguiente cuadro todas las características de la ordenación de este P.E.R.I.:

PARCELA	USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE PARCELA (m^2s)	COEF. EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m^2t)
USOS LUCRATIVOS				
PARCELA 1	Industrial I-1	9.500,56	1,25	11.875,70
PARCELA 3	Industrial I-1	7.511,29	1,25	9.389,11
PARCELA 4	Industrial I-1	1.903,23	1,25	2.379,04
	TOTAL	**18.915,08**		**23.643,85**
USOS PÚBLICOS				
PARCELA 2	Servicios de Interés Público y Social.	1.475,46	-	-
PARCELA 5	Espacios Libres	1.742,07	-	-
PARCELA 6	Espacios Libres	1.942,64	-	-
VIARIO		12.655,94		
C.T. 1		21		
C.T. 2		21		
	TOTAL	17.858,11		
	TOTAL SECTOR	**36.773,19**		**23.643,85**

ANEXO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los suelos que constituyen el área a desarrollar por el presente P.E.R.I. van a ser objeto del proceso de planeamiento y de dotación de infraestructuras necesarias para el fin propuesto. Están constituidos por una **única** parcela en régimen de **proindiviso,** siendo el porcentaje de la propiedad de la parcela al 50% para cada uno y actuando como promotor único de la Unidad de Ejecución.

El suelo que constituye el área de actuación corresponde a una única parcela, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra nº1, siendo la Finca Registral Nº 9.518 y su superficie de 36.773,19 m^2.

Se adjunta tabla resumen de estos datos.

Cuadro de Propietarios	Finca Registral Nº	Superficie según Registro	Superficie correspondiente PERI UESU-12
50% Proindiviso Seviloin S.L. 50% Proindiviso C.I.N.S.A.	9.518	36.773,19 m^2	36.773,19 m^2
TOTAL			**36.773,19 m2**

DATOS DE LA PROPIEDAD

Los suelos que constituyen el área a desarrollar por el presente P.E.R.I. van a ser objeto del proceso de planeamiento y de dotación de infraestructuras necesarias para el fin propuesto y son propietarios cada uno del 50% de la parcela en régimen de proindiviso.

- **SEVILOIN S.L.**

Con C.I.F.: B-41834482 y con domicilio en Plaza Enrique Fernández de Bobadilla, nº3 1ºA, C.P. 41007. Sevilla.
Representada por D. Antonio Palomino Ceballos, con D.N.I.: 24.637.397 G y en calidad de apoderado.
Propietaria del 50% de la Parcela en proindiviso con C.I.N.S.A.

- **CARLOS IZQUIERDO NÚÑEZ S.A. (C.I.N.S.A.)**

Con C.I.F.: A-41188699 y con domicilio en Avda. de la Innovación s/n Edif. Minister, Local 13. C.P. 41021. Sevilla.
Representada por D. Carlos Izquierdo Núñez con D.N.I.: 24.637.397 G y en calidad de apoderado.
Propietaria del 50% de la Parcela en proindiviso con SEVILOIN S.L.

Información Registral expedida por

FRANCISCO MANUEL GALAN QUESADA

Registrador de la Propiedad de ALCALA DE GUADAIRA 1

Plaza de los Molinos, 2, acc. 1. - ALCALA DE GUADAIRA

tlfno: 0034 95 5329790

correspondiente a la solicitud formulada por

Seviloin SL

con DNI/CIF: B41834482

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: P19NT46Q

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:El Viso Seviloin SL

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

FINCA DE El Viso del Alcor Nº: 9518. IDUFIR: 41001000320003

_____ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA _____

RUSTICA. Tierra de secano en el término de El Viso del Alcor, en la Carretera de Carmona-Viso, que tiene su frente o Sur, con la Avenida del Trabajo, sin número, con una superficie de tres hectáreas, sesenta y siete áreas, setenta y tres centiáreas y diecinueve decímetros cuadrados, hoy al ser suelo industrial, treinta y seis mil setecientos setenta y tres con diecinueve metros cuadrados. Linda: por la derecha entrando, con tierra de Faustino Rodríguez Peón, hoy solares de varios propietarios; izquierda, con resto de finca matriz urbanizada; y por el fondo o Norte, olivar de Doña Rosario Pineda Carrión y tierra de Don Faustino Rodríguez Peón, hoy trasera de solares en calle G. Referencia catastral: 9926219TG5492S0001XL.

_____ TITULARIDADES _____

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SEVILOIN, S .L,	B41834482	1543	233	5	4

50,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, según escritura pública otorgada en SEVILLA, el día veintiuno de Enero del año dos mil cinco, ante el Notario D./Dña. JOSÉ LUIS MAROTO RUIZ.

CARLOS IZQUIERDO NUÑEZ SA,	A41188699	1921	293	86	7

50,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, según escritura pública otorgada en SEVILLA, el día veintidos de Junio del año dos mil once, ante el Notario D./Dña. MARÍA DEL CARMEN ALONSO BUEYES.

_____ CARGAS _____

Una SERVIDUMBRE DE PASO, por razón de su procedencia.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día uno de diciembre del año dos mil ocho, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Una mitad indivisa de esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día dos de agosto del año dos mil diez, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día veintinueve de julio del año dos mil once, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

_____ ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S _____

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DOCE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE antes de la apertura del diario.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

Antonio Bandrés Marín
Arquitecto

DOCUMENTO VI
PLANOS.

ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN.

I.1 SITUACIÓN EN LA CIUDAD.
I.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN NN.SS.
I.3 ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO SEGÚN NN.SS.
I.4 TOPOGRÁFICO ACTUAL.
I.5 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
I.6 PARCELARIO CATASTRAL.
I.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
I.8 ANÁLISIS DE VIARIO.
I.9 ANÁLISIS DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

O.1 ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.
O.2 RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES.
O.3 RED VIARIA. PAVIMENTACIÓN Y ORDENACIÓN DEL TRÁFICO.
O.4 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
O.5 RED DE ALCANTARILLADO.
O.6 RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO.
O.7 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
O.8 RED DE TELECOMUNICACIONES.
O.9 PLAN DE ETAPAS.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

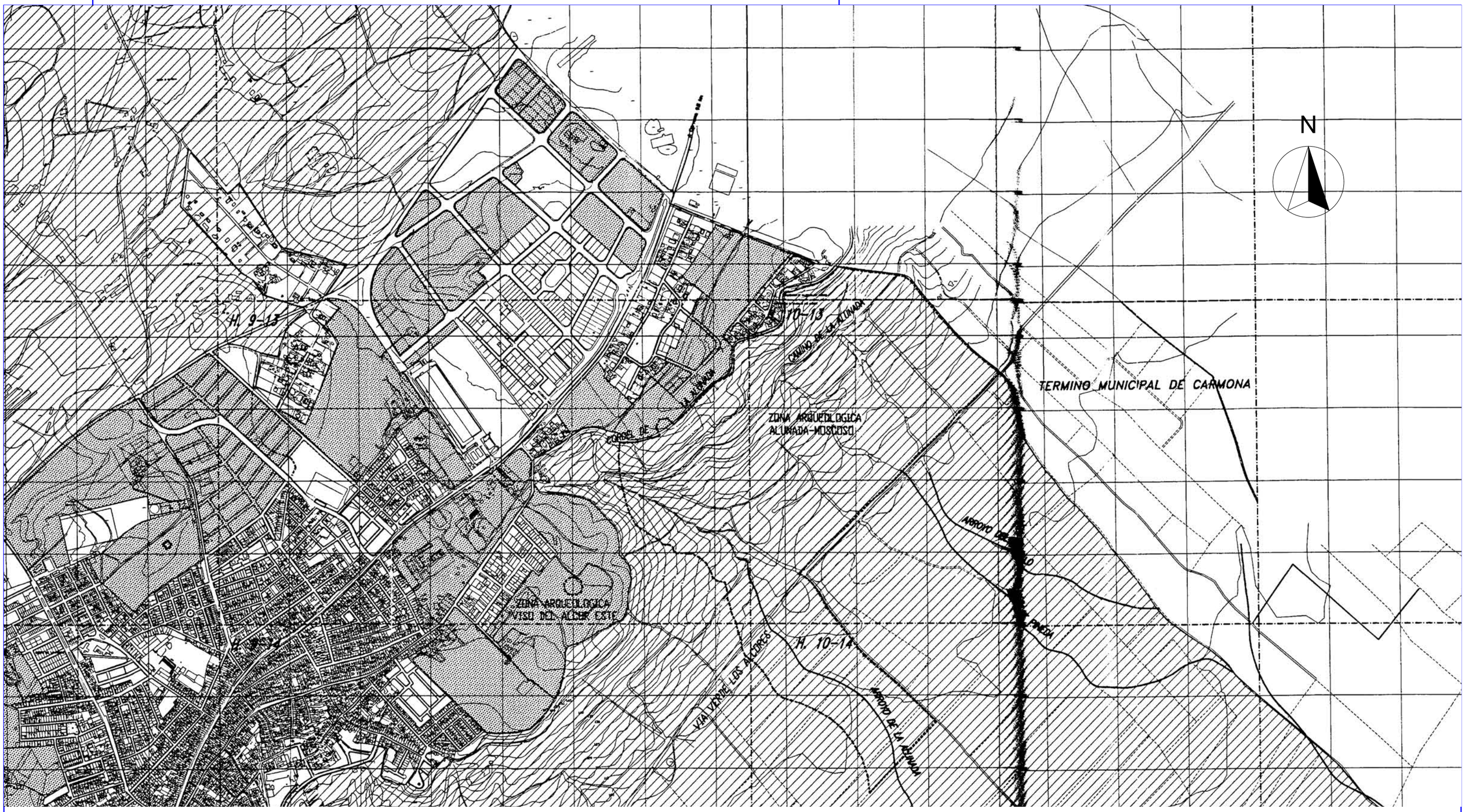
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE INFORMACIÓN
SITUACIÓN EN LA CIUDAD

ESCALA	PLANO Nº
1:6000	I.1
	Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A



CLASIFICACION DEL SUELO

- SUELO URBANO Y SISTEMAS
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

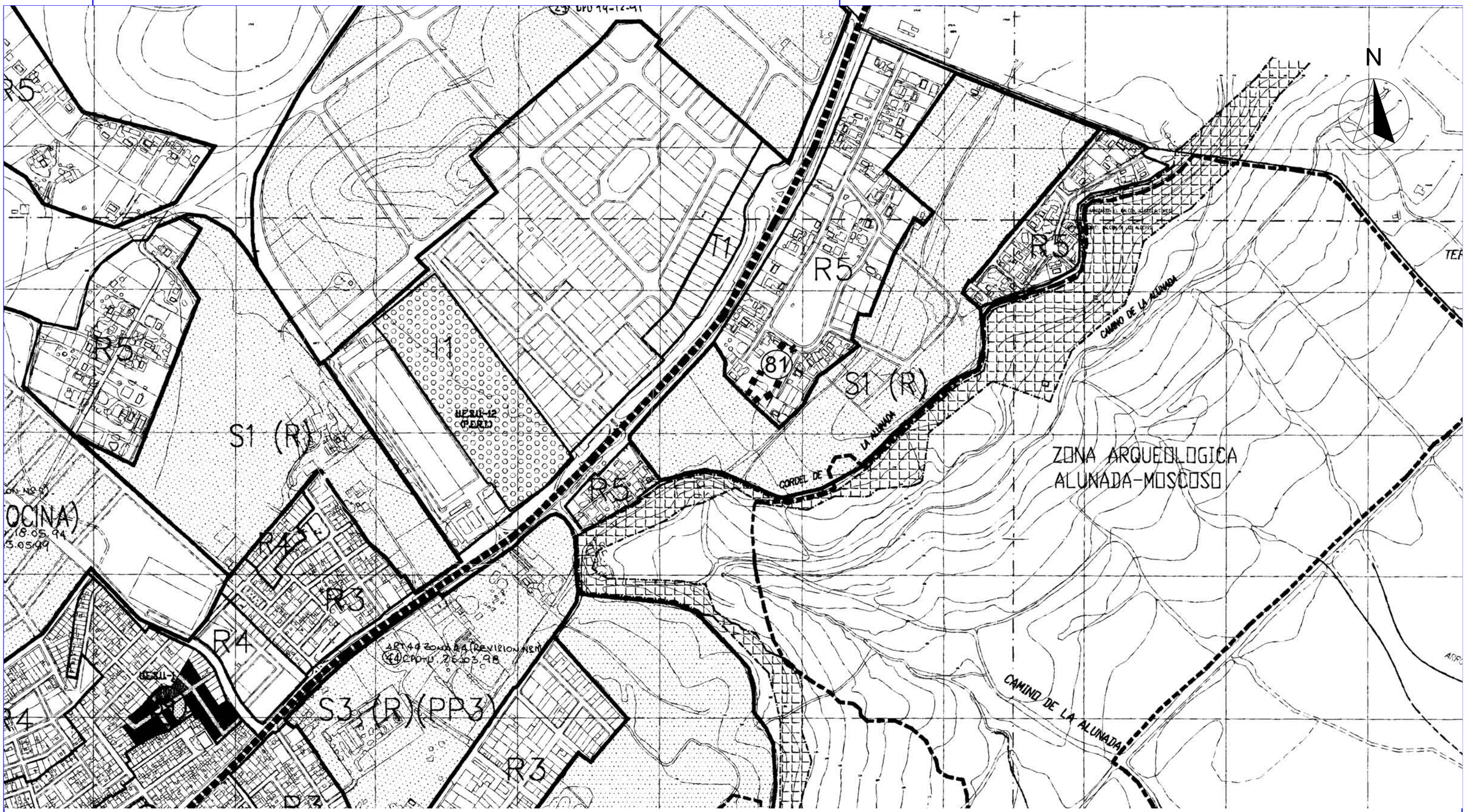
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE INFORMACIÓN
CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGUN NN.SS

ESCALA	PLANO Nº
1:10000	I.2
	Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A



DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

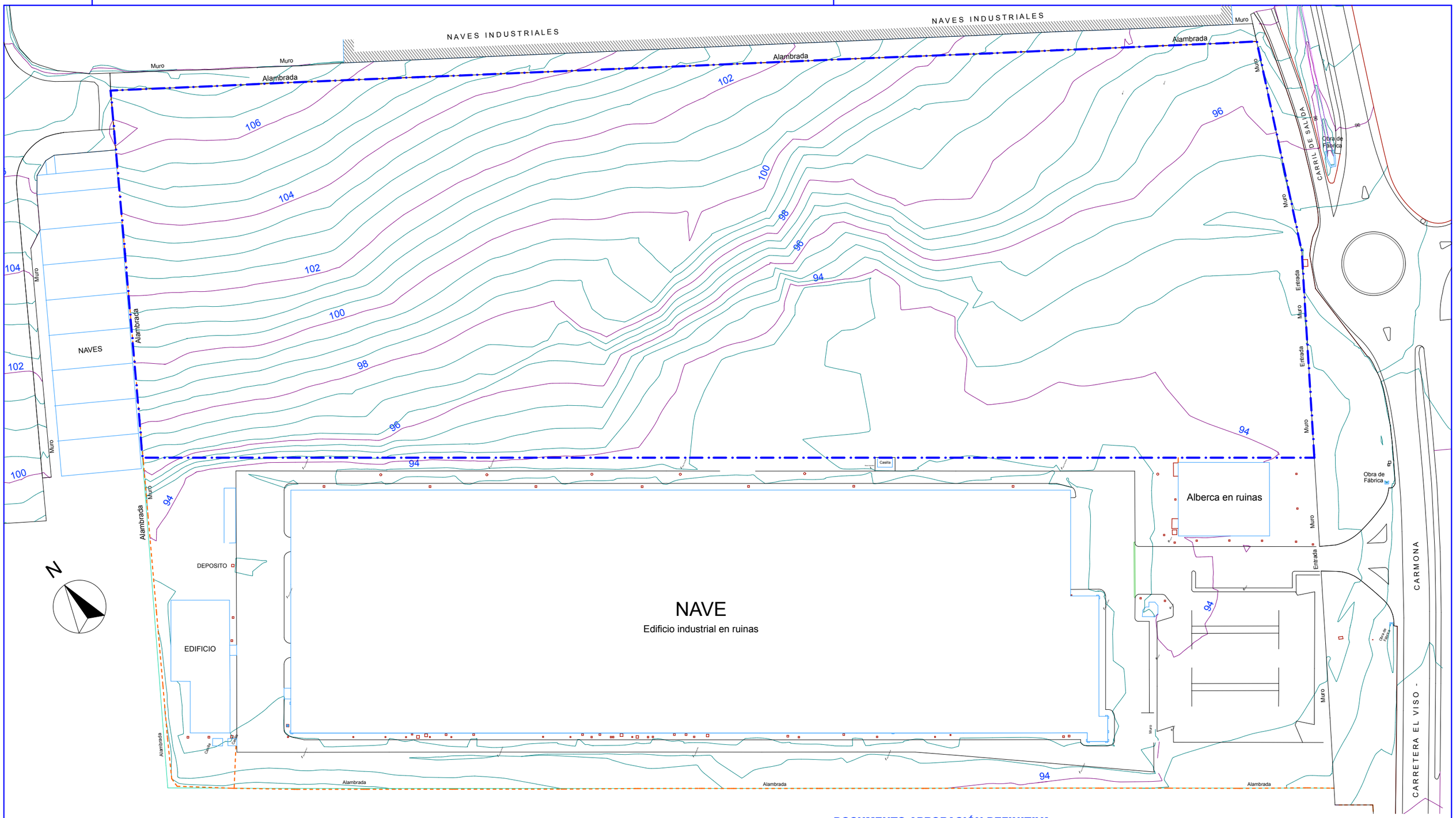
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE INFORMACIÓN
ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO SEGUN NN.SS

ESCALA	PLANO Nº
1:5000	I.3
	Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A



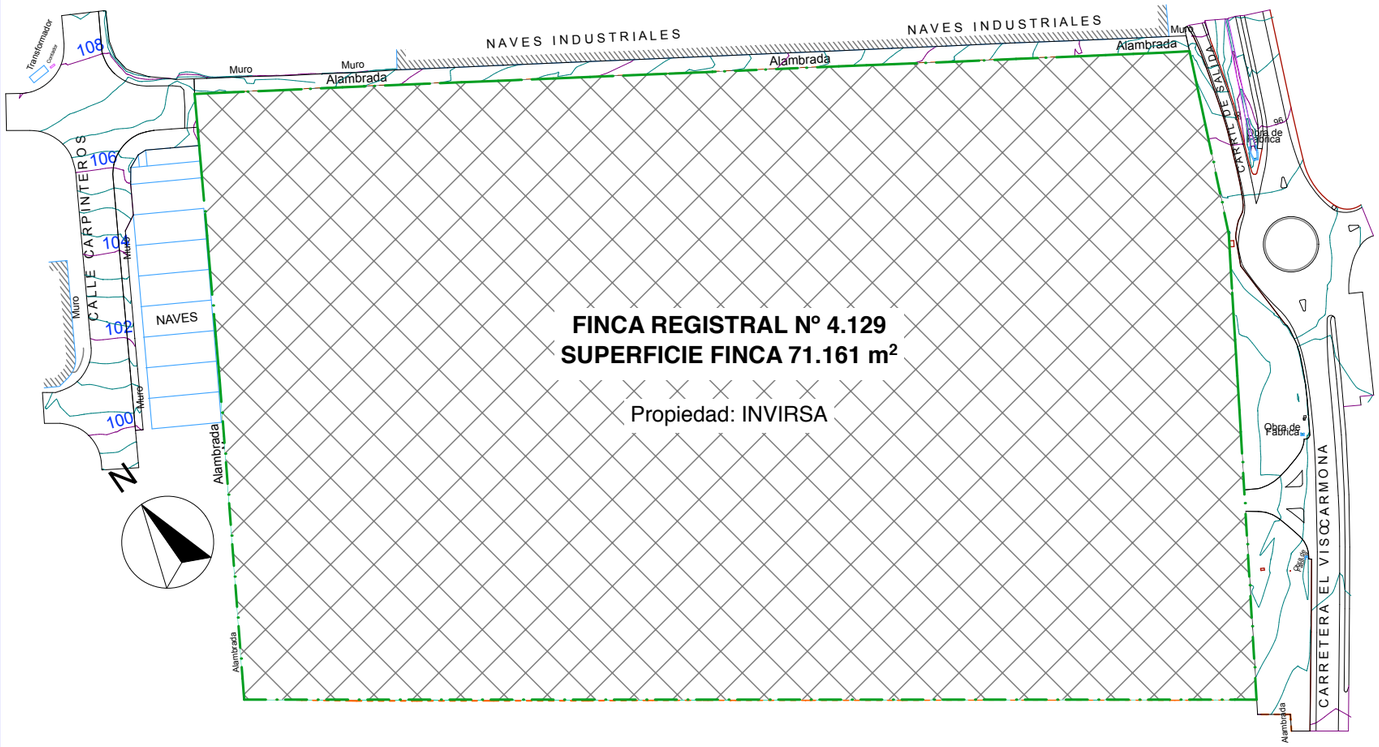
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

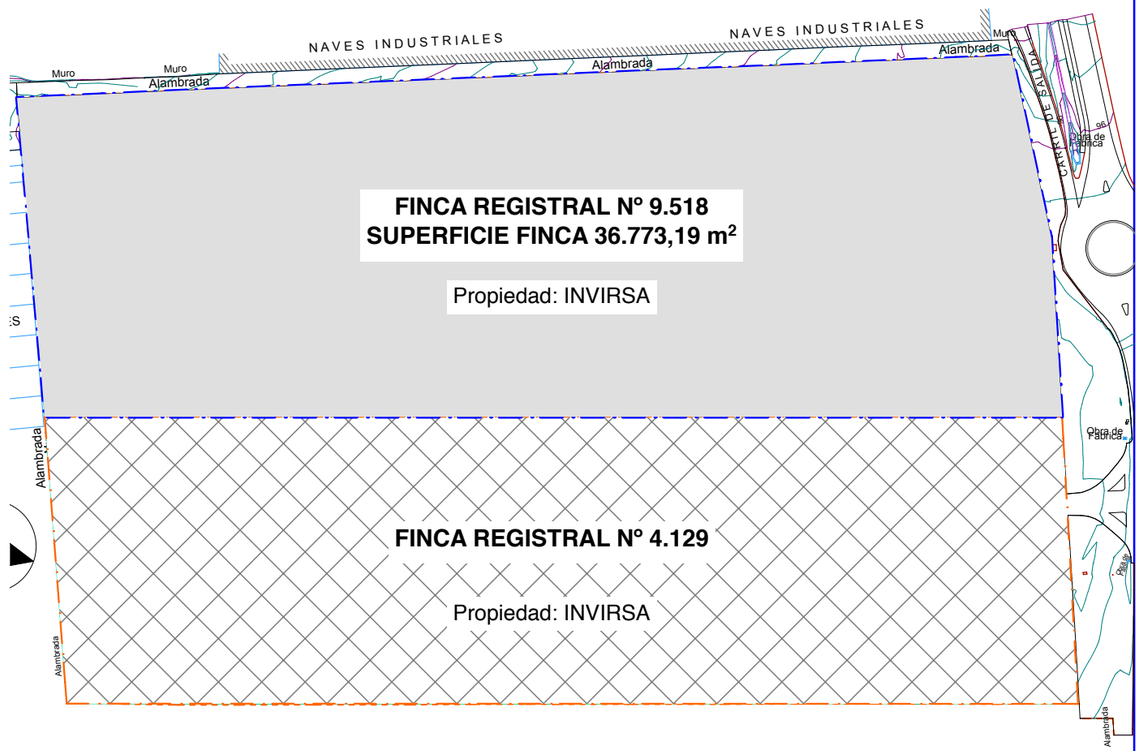
PLANOS DE INFORMACIÓN TOPOGRÁFICO ACTUAL	ESCALA	PLANO Nº
	1:1000	I.4 Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

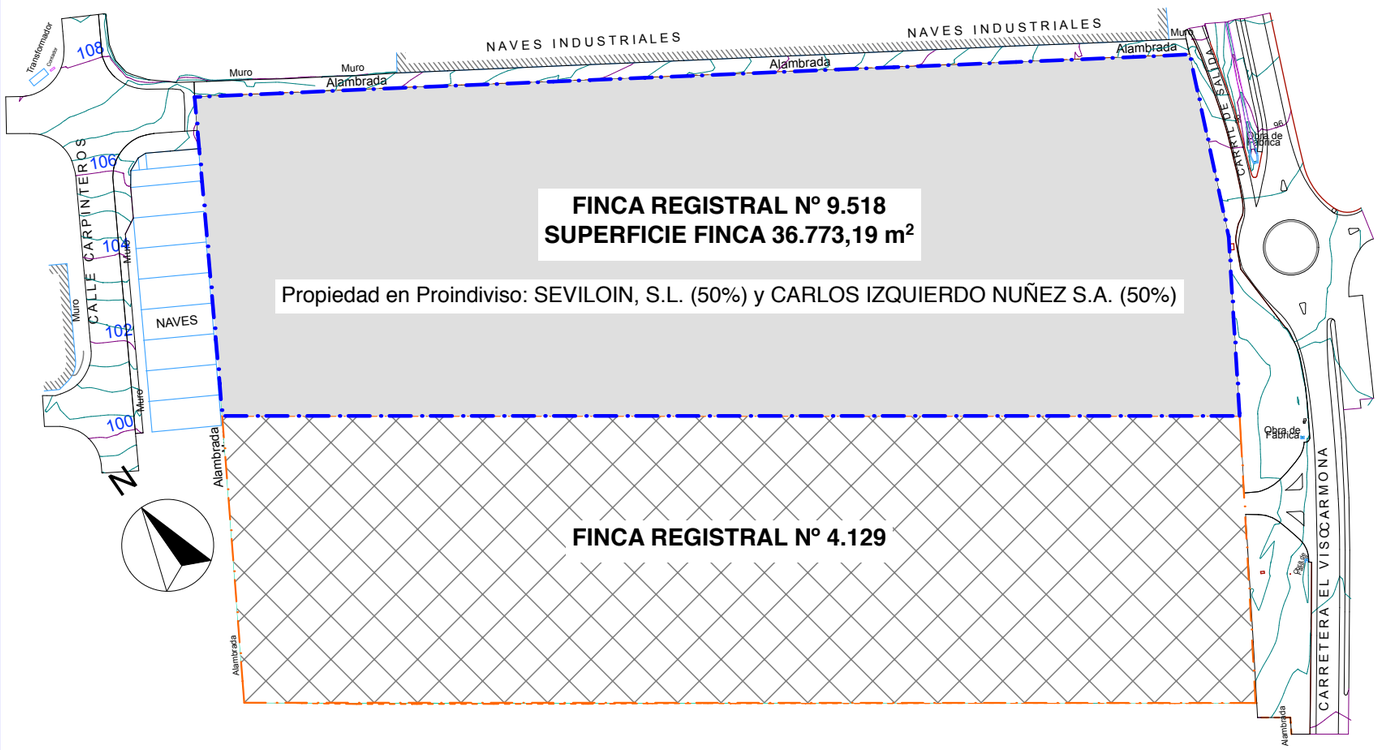
Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A



Desde Junio de 1974 hasta Mayo de 1998



Segregación Mayo 1998



Propiedad Actual

1 de junio de 1974. Constitución de la Parcela. Propiedad INVIRSA.
13 de junio de 1976. Construcción de Edificio Industrial. Propiedad INVIRSA.
11 de mayo 1998. Segregación de la Parcela en dos Parcelas diferenciadas. Propiedad INVIRSA.
20 de junio de 2011. Estado Actual. Propiedad en Proindiviso, 50% Seviloin S.L. y 50% CINSA

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE INFORMACIÓN
EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

ESCALA	PLANO Nº
1:2000	I.5
	Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS | SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de EL VISO DEL ALCOR Provincia de SEVILLA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9926219TG5492S0001XL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV TRABAJO 49[B] Suelo

41520 EL VISO DEL ALCOR [SEVILLA]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería**

AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **--**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

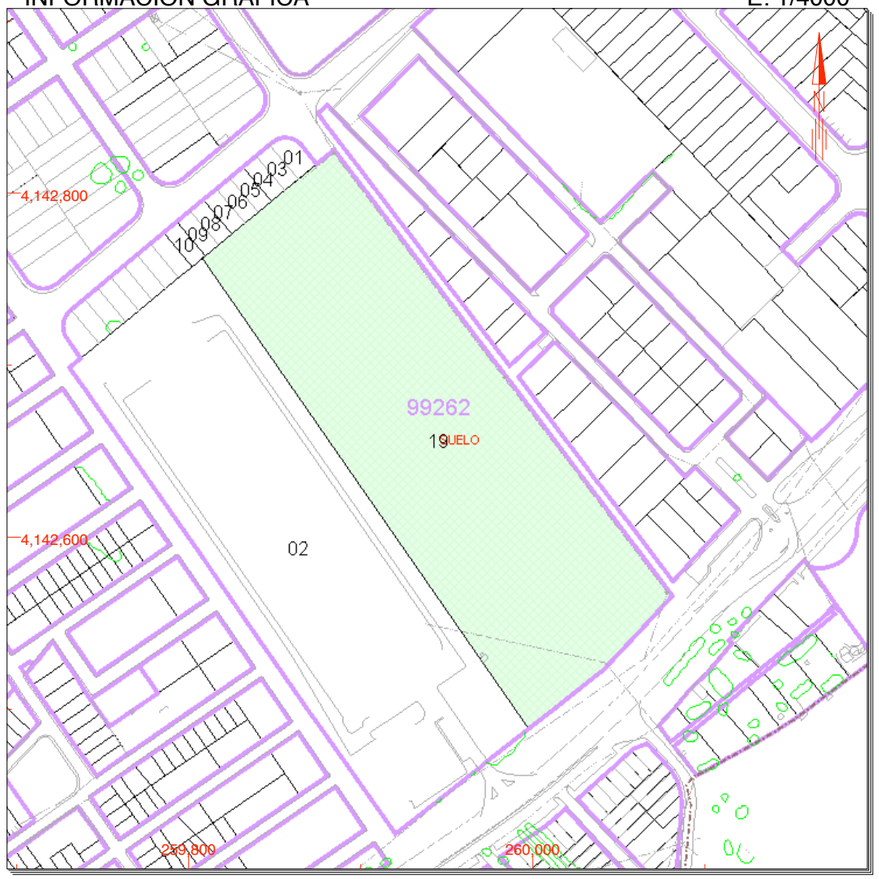
SITUACIÓN

AV TRABAJO 49[B]

EL VISO DEL ALCOR [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
0	36.773	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

260,000 Coordenadas UTM, en metros.
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Miércoles , 14 de Septiembre de 2011

CONSULTA

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

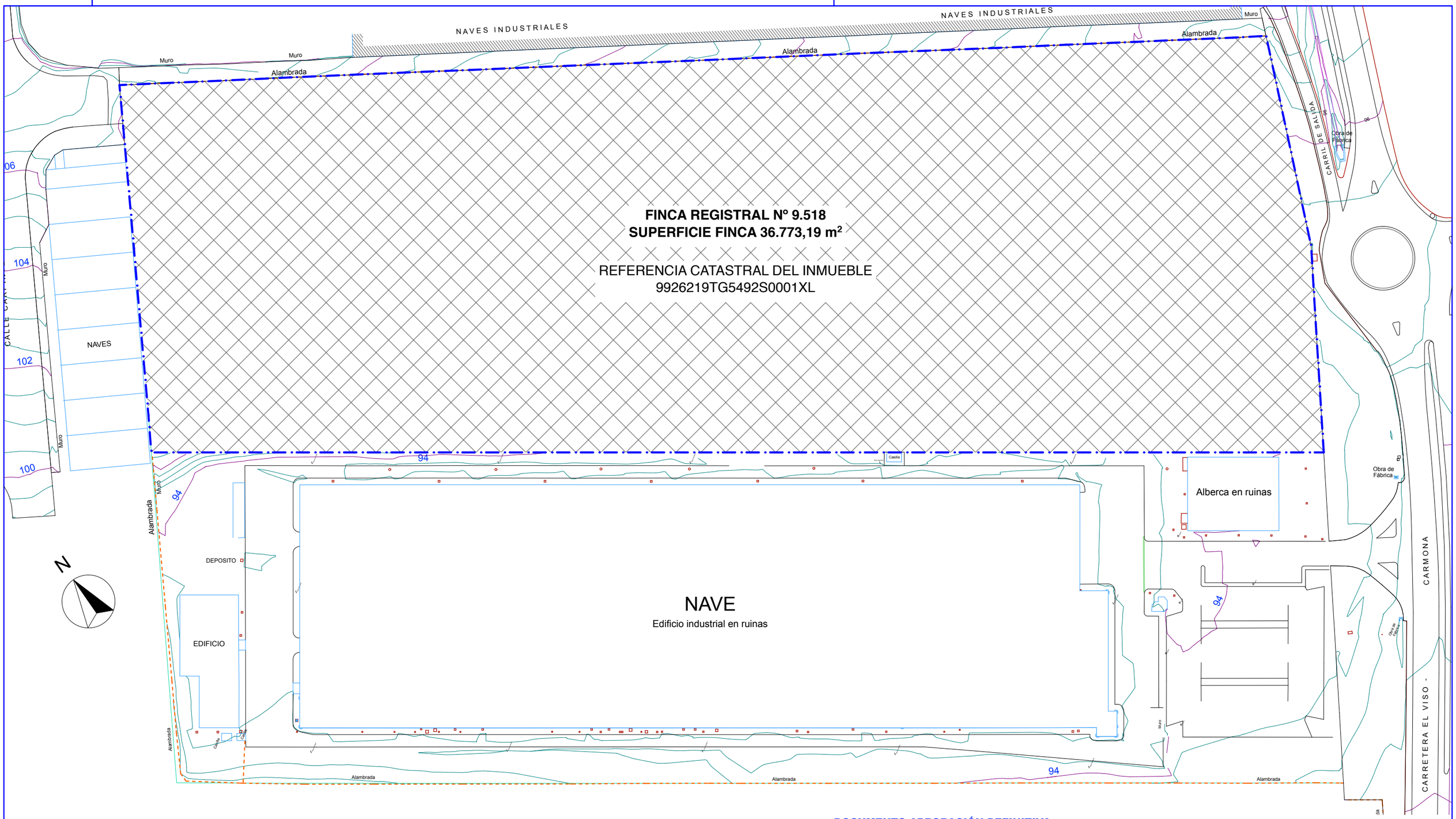
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE INFORMACIÓN
PARCELARIO CATASTRAL

ESCALA	PLANO Nº
1:1	I.6
	Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

SEVILOIN, S.L. y CARLOS IZQUIERDO NUÑEZ S.A.
(100% del pleno dominio)

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

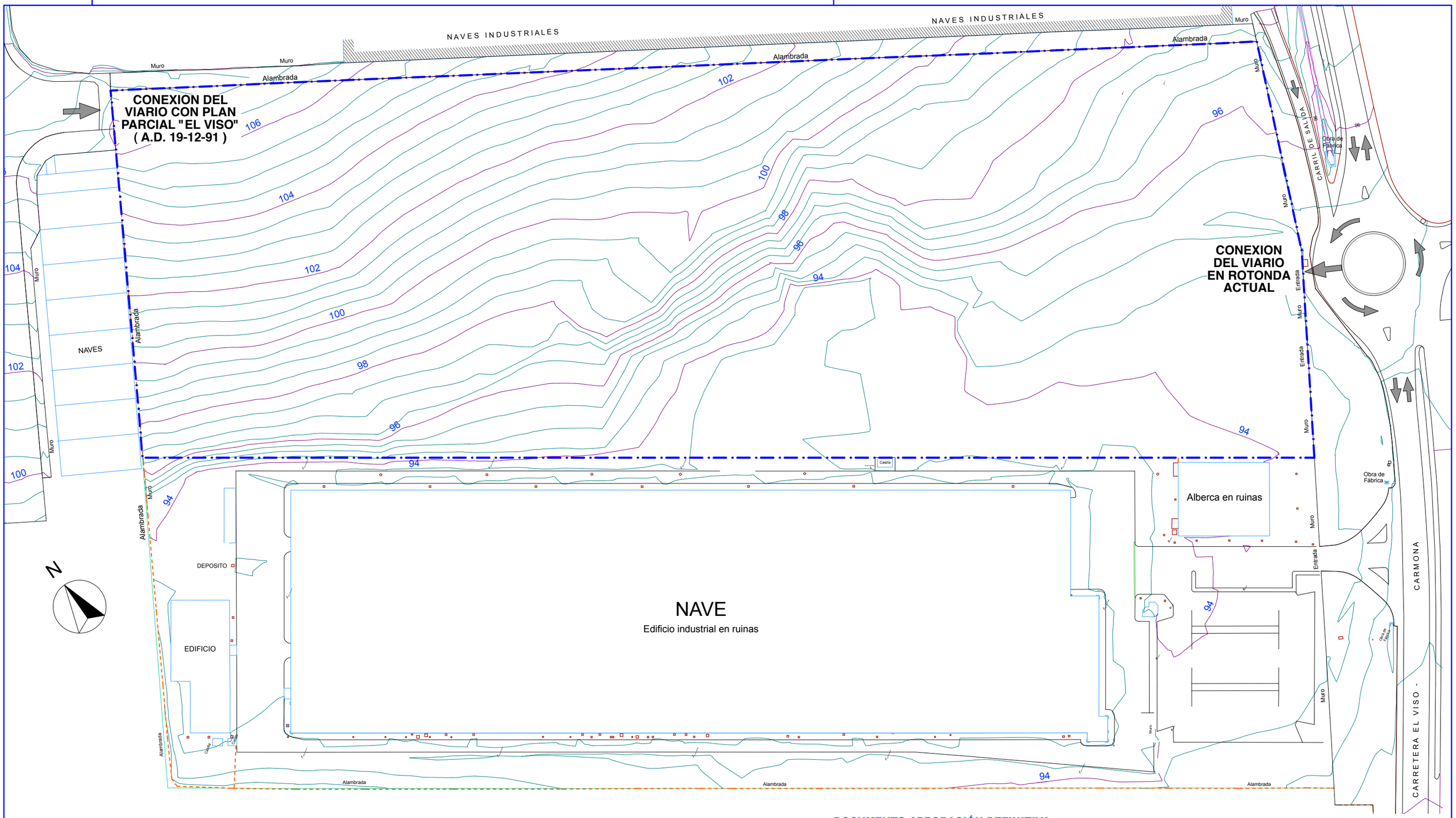
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE INFORMACIÓN
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

ESCALA	PLANO Nº
1:1000	I.7
	Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A



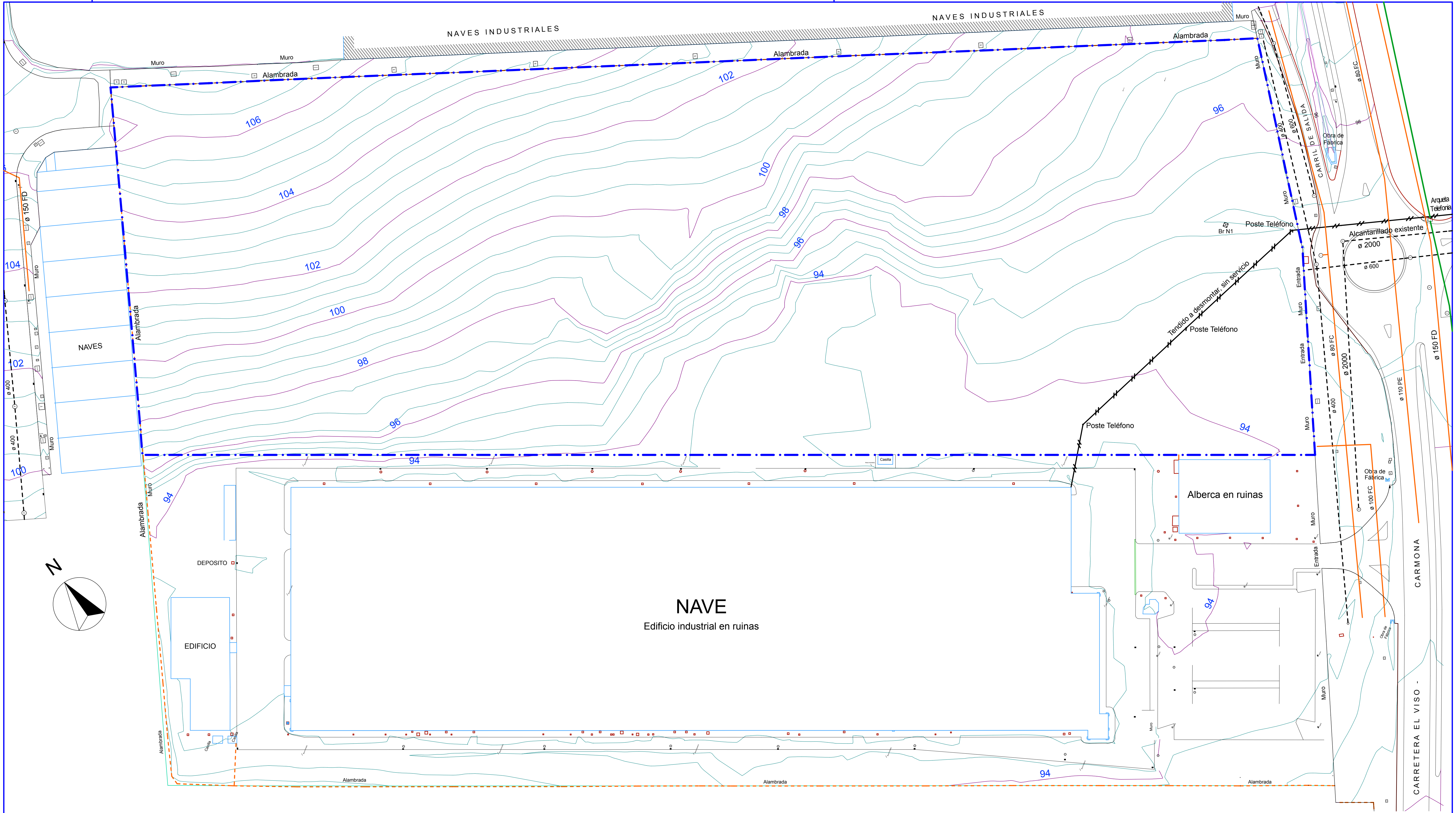
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE INFORMACIÓN ANÁLISIS DE VIARIOS	ESCALA 1:1000	PLANO Nº I.8 Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A



LEYENDA REGISTROS

- Telefónica
- Agua
- Saneamiento
- Incendios
- Electricidad
- Arqueta
- Imbornal

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

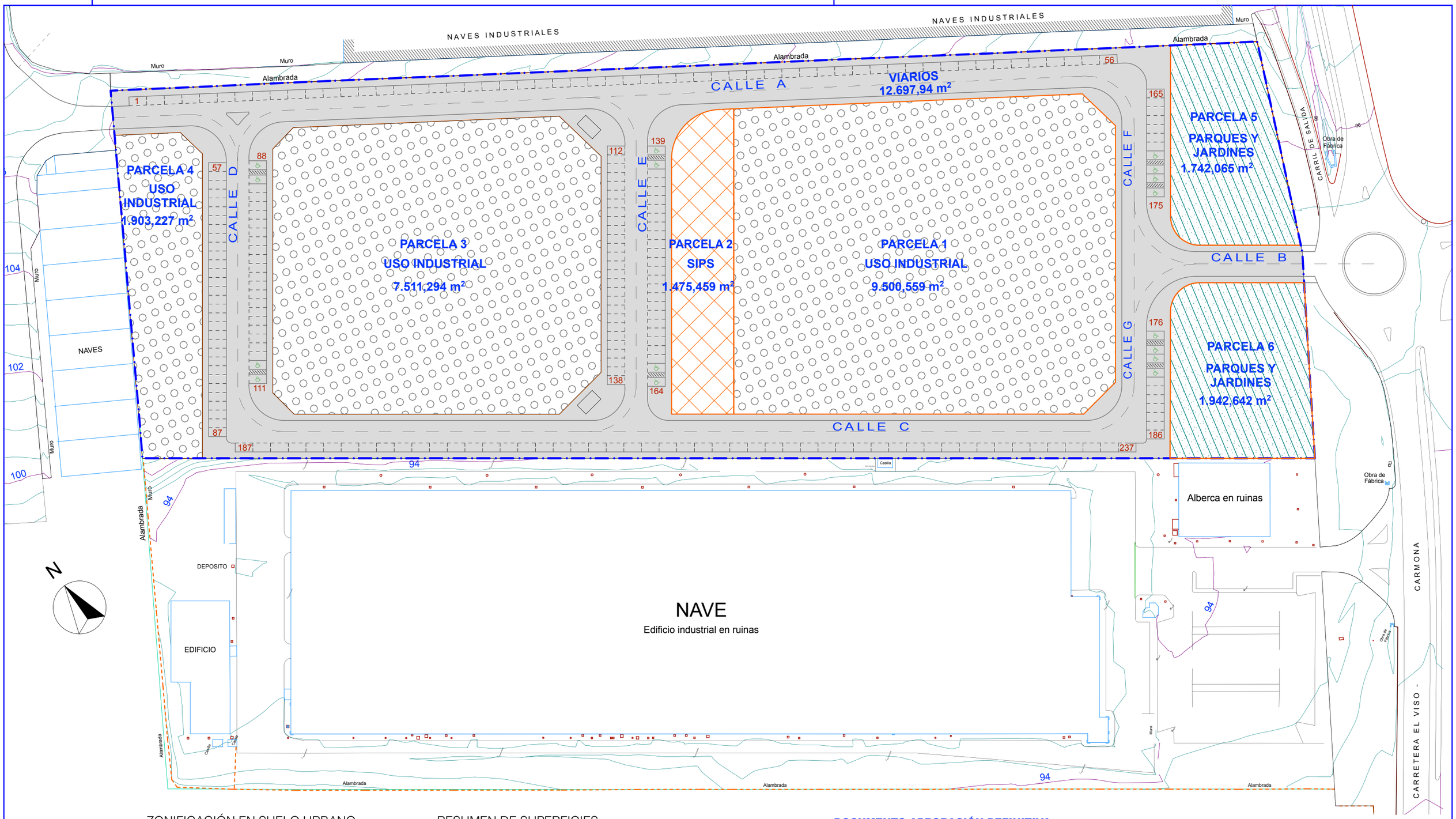
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE INFORMACIÓN
ANÁLISIS DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

ESCALA	PLANO Nº
1:1000	I.9 Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A



ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO

- INDUSTRIAL
- SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
- ESPACIOS LIBRES
- VIARIOS (Calzadas, aparcamientos y acerados)

RESUMEN DE SUPERFICIES

PARCELA 1 (Industrial)	9.500,56 m²
PARCELA 2 (SIPS)	1.475,46 m²
PARCELA 3 (Industrial)	7.511,29 m²
PARCELA 4 (Industrial - Cesiones)	1.903,23 m²
PARCELA 5 (Espacios Libres)	1.742,07 m²
PARCELA 6 (Espacios Libres)	1.942,64 m²
VIARIOS	12.697,94 m²
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	**36.773,19 m²**

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

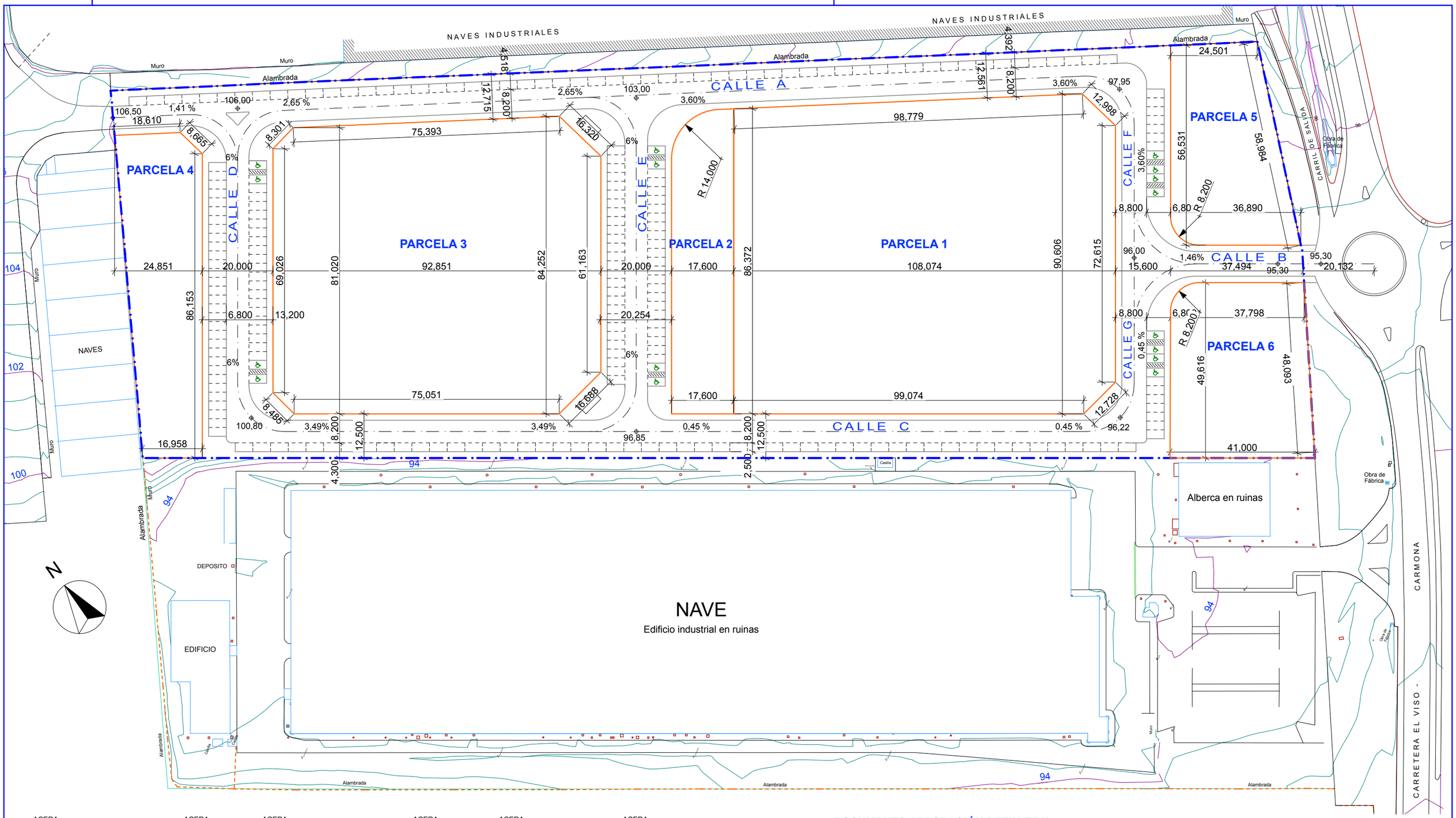
PLANOS DE ORDENACIÓN
ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

ESCALA 1:1000

PLANO Nº O.1 — Marzo 2012

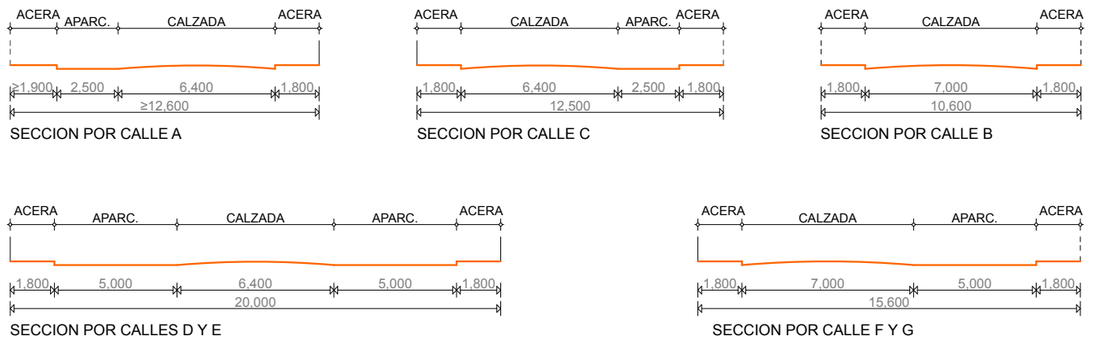
Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A



NAVE

Edificio industrial en ruinas



DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

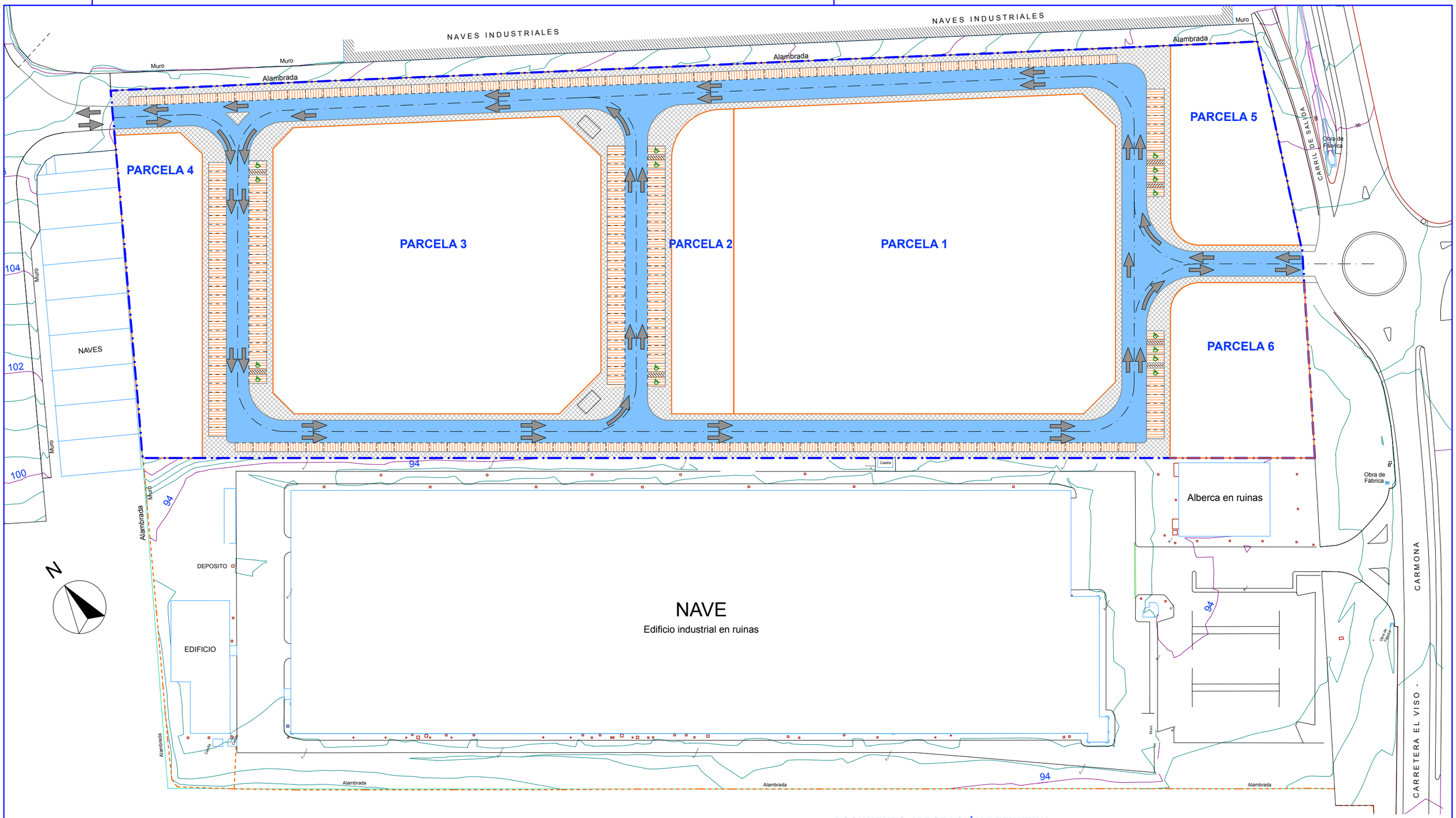
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE ORDENACIÓN
RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA	PLANO Nº
1:1000, 1:250	0.2
	Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A



PAVIMENTACION Y SUPERFICIES DE VIARIOS

	CALZADAS	5.860,48 m²
	ACERADOS	3.811,46 m²
	APARCAMIENTOS	3.026,00 m²
	SUPERFICIE TOTAL DE VIARIOS	**12.697,94 m²**

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE ORDENACIÓN
RED VIARIA. PAVIMENTACIÓN Y ORDENACIÓN DEL TRÁFICO

ESCALA 1:1000

PLANO Nº 0.3

Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A

NAVES INDUSTRIALES

NAVES INDUSTRIALES

Muro

Muro

Muro

Alambrada

Alambrada

Alambrada

Conexión a red existente

ø 150 FD

104

102

100

Muro

Muro

Muro

NAVES

94

Alambrada

94

DEPOSITO

EDIFICIO

Caseta

Caseta

Alambrada

Alambrada

Alambrada

Alambrada

94

Boca de riego existente

Br N1

Hidrante para incendios existente

Conexión a red existente

CARRIL DE SALIDA

ø 80 FC

Obra de Fabrica

ø 80 FC

ø 110 PE

ø 150 FD

Alberca en ruinas

Obra de Fabrica

ø 100 FC

94

Muro

CARMONA

CARRETERA EL VISO -

N

NAVE

Edificio industrial en ruinas

LEYENDA DE ABASTECIMIENTO

- PUNTO DE CONEXIÓN CON LA RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- CANALIZACION
- LLAVE DE CORTE
- HIDRANTE PARA INCENDIOS
- TOMA DE AGUA PARA RIEGO
- TOMA PARA INSTALACION DE RIEGO AUTOMATICO

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

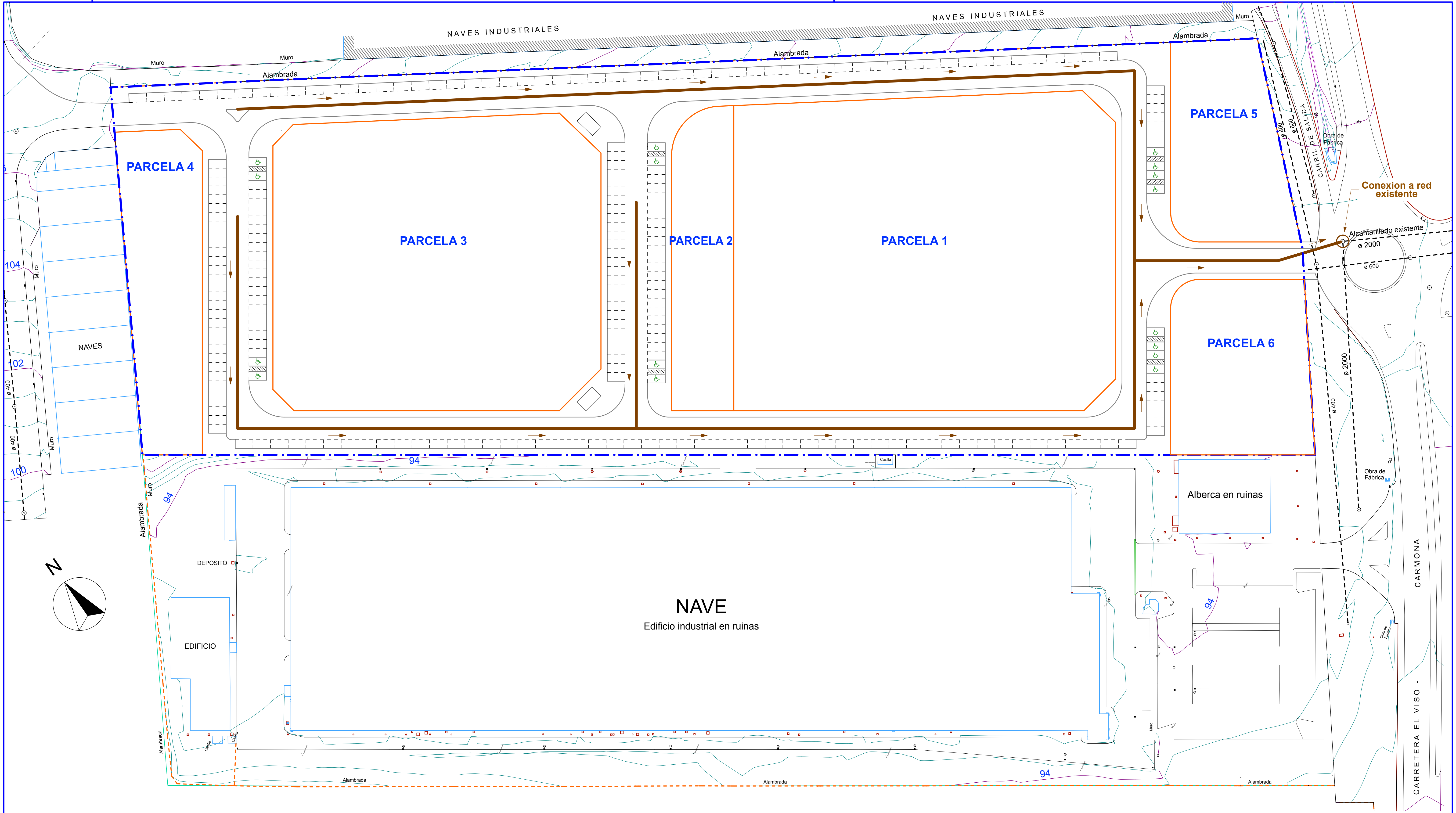
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE ORDENACIÓN
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

ESCALA	PLANO Nº
1:1000	0.4
	Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A



LEYENDA DE ALCANTARILLADO

PUNTO DE CONEXIÓN CON LA RED DE ALCANTARILLADO EXISTENTE

CANALIZACION

POZO DE REGISTRO

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE ORDENACIÓN
RED DE ALCANTARILLADO

ESCALA	PLANO Nº
1:1000	0.5
	Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A

Conexión de red de M.T.
a Subestación de ENDESA

NAVES INDUSTRIALES

NAVES INDUSTRIALES

Muro

Muro

Alambrada

Alambrada

Muro

Alambrada

PARCELA 4

PARCELA 3

CT

CT

PARCELA 2

PARCELA 1

PARCELA 5

CARRIL DE SALIDA

Obra de Fábrica

PARCELA 6

104

Muro

NAVES

102

Muro

100

94

Alambrada

Muro

94

Caseta

Alberca en ruinas

Obra de Fábrica

DEPOSITO

NAVE

Edificio industrial en ruinas

EDIFICIO

Alambrada

Caseta

Caseta

Alambrada

Alambrada

94

Alambrada

Muro

CARMONA

CARRETERA EL VISO -

N

LEYENDA DE SUMINÍSTRO ELÉCTRICO

- CANALIZACION SUBTERRANEA PARA RED DE MEDIA TENSIÓN
- CANALIZACION SUBTERRANEA PARA RED DE BAJA TENSIÓN
- ARQUETA DE REGISTRO PARA RED DE MT.
- ARQUETA DE REGISTRO PARA RED DE BT.
- CT — CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

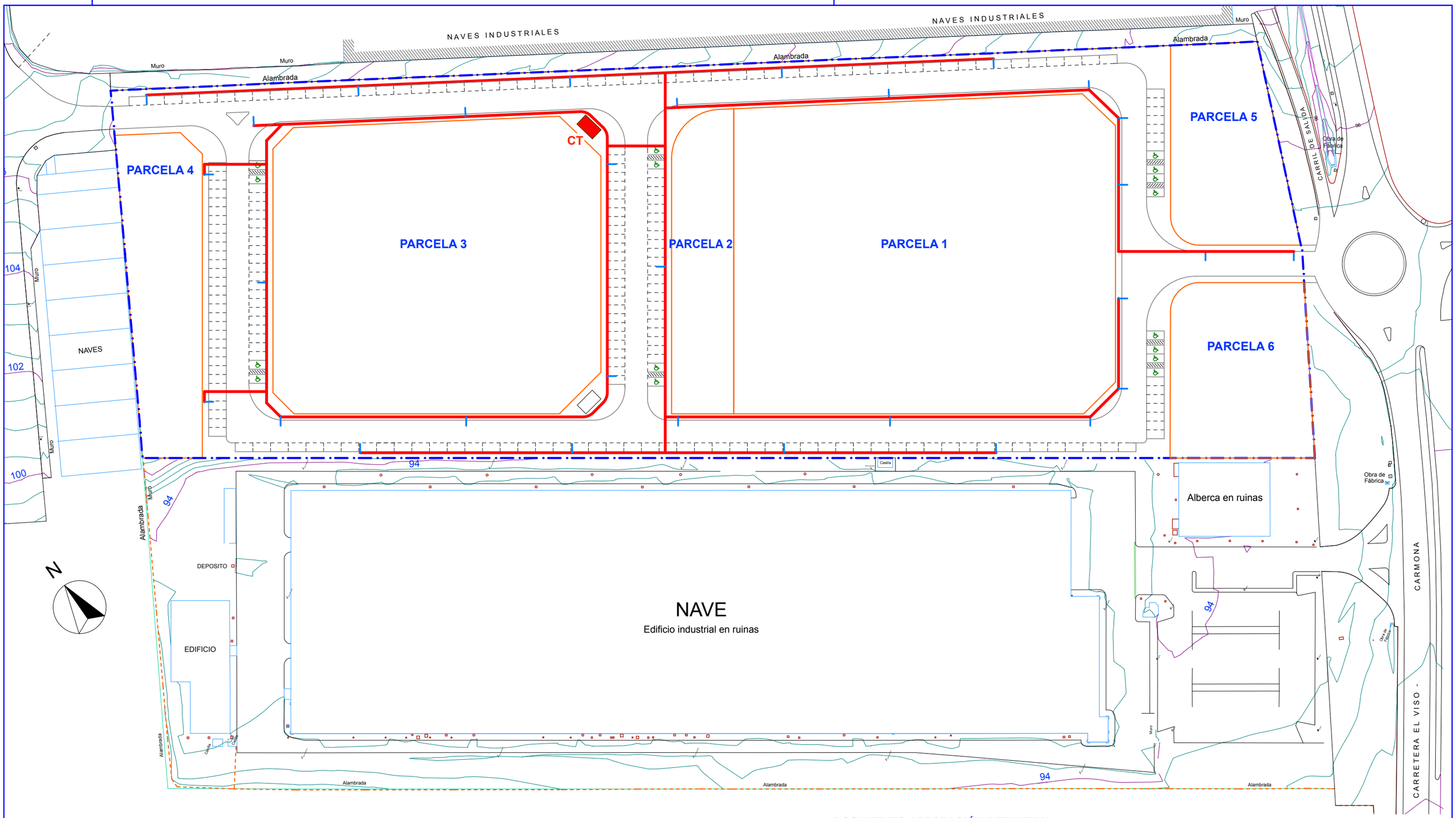
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE ORDENACIÓN
RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO

ESCALA	PLANO Nº
1:1000	**O.6**
	Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A



LEYENDA DE ALUMBRADO PÚBLICO

- CANALIZACION SUBTERRANEA PARA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- CT — CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- LUMINARIA SOBRE BÁCULO
- CUADRO DE MEDIDA Y PROTECCION

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

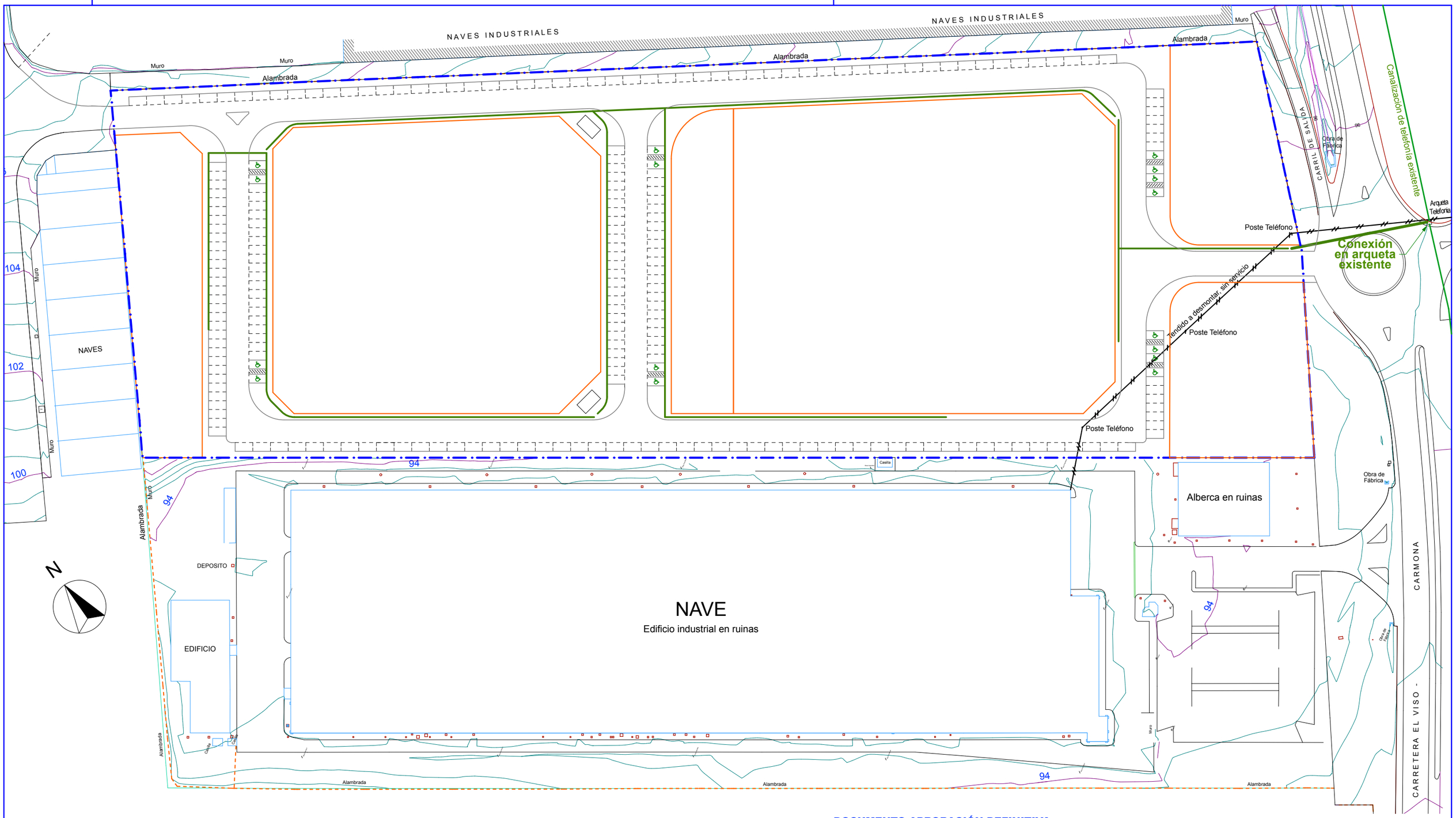
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE ORDENACIÓN
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

ESCALA	PLANO Nº
1:1000	0.7
	Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A



LEYENDA DE TELEFONIA

CANALIZACION SUBTERRANEA PARA RED DE TELEFONIA

ARQUETA DE REGISTRO

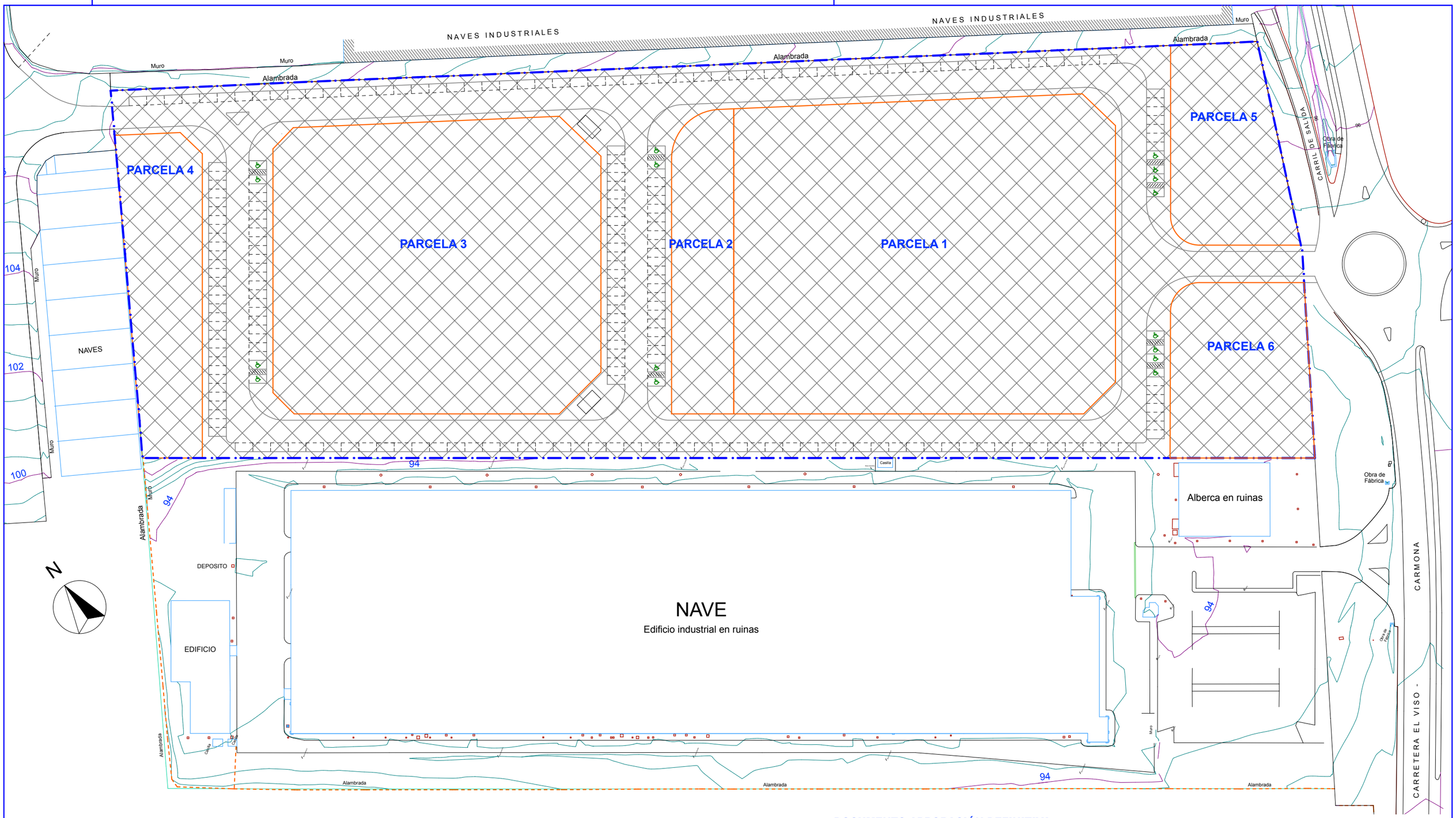
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE ORDENACIÓN RED DE TELECOMUNICACIONES	ESCALA 1:1000	PLANO Nº O.8 Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A



PLAN DE ETAPAS PROPUESTO

UNICA ETAPA (100% del Suelo)
SUP. AFECTADA 36.773,19 m²

NOTA IMPORTANTE:
LAS FASES DE DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN QUEDARÁN ESTABLECIDAS POR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTE A ESTA UNIDAD DE EJECUCIÓN 12.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UESU-12 DE LAS NN. SS. DE EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).

PLANOS DE ORDENACIÓN
PLAN DE ETAPAS

ESCALA	PLANO Nº
1:1000	0.9
	Marzo 2012

Arquitecto:
Antonio Bandrés Marín
Pl.Enrique Fdez. de Bobadilla nº 3 1ºC. 41007 - SEVILLA
Tf: 95.4671524 Fax: 95.4251805 abandres@arquired.es

Promotor:
Seviloin S.L. y C.I.N.S.A