

REFORMADO DE PLAN PARCIAL  
PP11 Polígono Industrial "La Fontanilla"  
Ctra. SE-529 Gerena SEVILLA

noviembre 2004  
francisco fernández estepa,  
jose ánael pérez molina. *arquitectos*



## INDICE

### 0. DATOS PREVIOS

#### 0.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL REFORMADO.

### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 1.1. INTRODUCCIÓN.

#### 1.2. SITUACIÓN ACTUAL

##### 1.2.1. TOPOGRAFÍA.

##### 1.2.2. EDIFICACIÓN.

##### 1.2.3. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

##### 1.2.4. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

#### 1.3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

### 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL.

#### 2.2. ESTRUCTURA GENERAL.

#### 2.3. INFRAESTRUCTURAS.

##### 2.3.1. RED VIARIA.

##### 2.3.2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RIEGO.

##### 2.3.3. RED DE SANEAMIENTO.

##### 2.3.4. ENERGÍA ELÉCTRICA

##### 2.3.5. ALUMBRADO PÚBLICO

##### 2.3.6. TELEFONÍA.

#### 2.4. GESTIÓN URBANÍSTICA.

#### 2.5. ESTUDIO ECONÓMICO.

#### 2.6. PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

### 3.A. ORDENANZAS REGULADORAS

#### 3.1. CATEGORÍA DE INDUSTRIA.

#### 3.2. PARCELA MÍNIMA.

#### 3.3. REPARCELACIÓN.

#### 3.4. COMPOSICIÓN DE LAS PARCELAS.

##### 3.4a. EDIFICIOS PARA NAVES DE FABRICACIÓN O ALMACENAJE.



- 3.4b. BLOQUES REPRESENTATIVOS.
- 3.4c. CONSTRUCCIONES ACCESORIAS.

### 3.5. ESPACIOS COMUNES.

- 3.5a. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.
- 3.5b. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.
- 3.5c. RED VIARIA.

### 3.6. EDIFICACIÓN PARCIAL DE PARCELAS.

### 3.7. COMPOSICIÓN DE LOS FRENTES DE FACHADA.

## 3.B. CONDICIONES DE VOLUMEN

- 3.8. NÚMERO Y ALTURA DE PLANTAS.
- 3.9. OCUPACIÓN SOBRE PARCELA NETA.
- 3.10. NÚMERO Y ALTURA DE PLANTAS.
- 3.11. ALTURA MÁXIMA.

## 3.C. CONDICIONES ESTÉTICAS

- 3.12. MATERIALES.
- 3.13. REVOCOS.
- 3.14. MEDIANERAS.
- 3.15. RÓTULOS.
- 3.16. PARCELAS A MÁS DE UNA CALLE.
- 3.17. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.
- 3.18. ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN.
- 3.19. VOLADIZOS, MUESTRAS, ETC.

## 3.D. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO

- 3.20. INSTALACIONES.

## 3.E. CONDICIONES DE USO

- 3.21. USO DE INDUSTRIA.
- 3.22. USO DE VIVIENDA.
- 3.23. USO DE GARAJE.



- 3.24. USO DE COMERCIO.
- 3.25. USO DE OFICINA.
- 3.26. USO PÚBLICO Y CULTURAL.

### 3.F. CONDICIONES ADICIONALES

- 3.27. EMISIONES GASEOSAS.
- 3.28. AGUAS RESIDUALES.
- 3.29. RUIDOS.
- 3.30. SERVICIOS DE ASEO.
- 3.31. CIRCULACIÓN INTERIOR.

### 3.G. CONDICIONES BÁSICAS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- 3.32. RED VIARIA Y DE APARCAMIENTO.
- 3.33. ABASTECIMIENTOS Y DISTRIBUCIÓN DE AGUAS.
- 3.34. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.
- 3.35. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

## 4. CONSIDERACIONES FINALES

## 5. PLANIMETRÍA

- 5.1. PLANO DE ZONIFICACIÓN e:1/1000



## 0. DATOS PREVIOS

### 0.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL REFORMADO.

El Plan Parcial PP11 de ordenación del polígono industrial de "La Fontanilla" fue redactado en octubre de 1.997 en por el Ingenieros de Caminos D. Fernando Peralta Lechosa, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Gerena.

Con fecha de 26 de febrero de 1.998 se redacta una declaración Previa de Impacto Ambiental realizada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Sevilla, donde se recogen una serie de medidas correctoras que tienen su fruto en el Anexo al Plan Parcial redactado por el mismo técnico redactor y fechado en mayo de 1.998.

La aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, se realiza con fecha de 27 de abril de 2.001.

Sin embargo, durante la ejecución de la red viaria y usos edificatorios, se observa que la urbanización recogida en su respectivo proyecto no se adaptaba al relieve topográfico actual, obligando a realizar cambios morfológicos de importancia en la estructura general del polígono.

Debido a lo anteriormente expuesto, la Sociedad de Desarrollo "Gerena s.XXI", actual propietaria de los terrenos, encarga la redacción de un reformado del Plan Parcial que recoja la situación física actual del polígono y la futura ordenación de las zonas no ejecutadas aún.

El resultado concluye con una ordenación que se adapta a la realidad topográfica, no modifica sustancialmente las superficies básicas, ni disminuye las densidades correspondientes a zonas verdes, y servicios de interés público y social. Asimismo se cumplen las condiciones impuestas por la anterior Declaración de Impacto Ambiental de febrero de 1.998.

El Equipo redactor del presente REFORMADO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN está compuesto por los siguientes Técnicos:

Arquitectos: Francisco Fernández Estepa  
Colegiado 5245 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

Jose Ángel Pérez Molina  
Colegiado 430511 del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura



## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. INTRODUCCIÓN.

No se modifica

### 1.2. SITUACIÓN ACTUAL.

#### 1.2.1. TOPOGRAFÍA.

No se modifica

#### 1.2.2. EDIFICACIÓN.

No se modifica

#### 1.2.3. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Sobre la línea eléctrica aérea de 100 Kw que atraviesa oblicuamente el polígono, se ha redactado un proyecto de desvío de trazado, adaptándose la edificaciones las zonas de seguridad que se establecen para evitar riesgos por campos electromagnéticos.

#### 1.2.4. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan Parcial PP-11 fue realizado al mismo tiempo que se tramitaba la 1ª Modificación de las Normas Subsidiarias de Gerena, que se hayan aprobadas definitivamente en la actualidad.

El reformado de este Plan Parcial se adapta asimismo a la estructura general que se recoge en el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena.

### 1.3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

No se modifica



## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL.

No se modifica

### 2.2. ESTRUCTURA GENERAL.

Las manzanas permiten una parcelación de entre 250 y 2.500 m<sup>2</sup>, aptas a la demanda actual del municipio.

### 2.2. ESTRUCTURA GENERAL.

Las manzanas permiten una parcelación de entre 250 y 2.500 m<sup>2</sup>, siendo ésta la más demandada en la actualidad.

En el perímetro se plantea una pantalla vegetal que minimice el impacto ambiental del sector industrial.

Los parámetros urbanísticos resultantes son los siguientes:

Zonificación	Superficie
· Industrial	22.314,77 m <sup>2</sup>
· Varios	16.379,12 m <sup>2</sup>
· Zona Verde	7.410,91 m <sup>2</sup>
· Servicios de Interés Público y Social:	1.883,00 m <sup>2</sup>
- Equipamiento comercial	450,00 m <sup>2</sup>
- Equipamiento social	471,00 m <sup>2</sup>
- Equipamiento deportivo	962,00 m <sup>2</sup>
Superficie Total de Plan Parcial	47.987,80 m <sup>2</sup>

### 2.3. INFRAESTRUCTURAS.

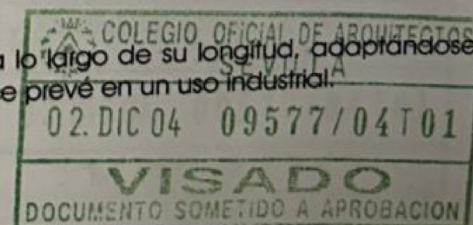
#### 2.3.1. RED VIARIA

El viario ejecutado no se modifica respecto al Plan original, salvo que las calles ascendentes se cortan en la última manzana.

La ampliación del polígono hacia el este se realiza a través de 5 grandes manzanas desarrolladas a lo largo de una vía ascendente principal articulada por medio de otras calles secundarias transversales.

La vía principal proyectada mantiene la misma sección transversal de 16 m que en el Plan original, y presenta aparcamientos en ambos lados, dado que la ocupación de la parcela industrial es del 100% no lo permite en su interior.

La pendiente de esta vía se mantiene en un 8% a lo largo de su longitud, adaptándose al perfil topográfico y adecuándose al tipo de vehículos que se prevé en un uso industrial.



Las vías secundarias presenta una sección transversal de 11m, y permiten conectar la vía principal con el viario ejecutado y con la vía perimetral oriental.

También se ha proyectado una vía peatonal de 8,50m de anchura, que une la vía principal con una de las calles ya ejecutada.

Se ha estudiado la conexión del polígono con la carretera a Guillena, que se realizará por dos puntos, aunque queda sometida a la futura construcción de la carretera de circunvalación, que convertirá la actual SE-529 en una travesía, permitiendo un giro fácil hacia el polígono.

#### 2.3.2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RIEGO.

No se modifica.

#### 2.3.3. RED DE SANEAMIENTO.

No se modifica.

#### 2.3.4. ENERGÍA ELÉCTRICA.

No se modifica.

#### 2.3.5. ALUMBRADO PÚBLICO.

No se modifica.

### 2.4. GESTIÓN URBANÍSTICA.

No se modifica.

### 2.5. ESTUDIO ECONÓMICO.

No se modifica.

### 2.6. PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

No se modifica.



### 3.A. ORDENANZAS REGULADORAS

#### 3.1. CATEGORÍA DE INDUSTRIA.

Industria nido, con superficie menor de 2.500m<sup>2</sup>.

#### 3.2. PARCELA MÍNIMA.

No se modifica. - 200 m<sup>2</sup>.

#### 3.3. REPARCELACIÓN.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones, hasta un máximo de 2.500m<sup>2</sup> de superficie.

#### 3.4. COMPOSICIÓN DE LAS PARCELAS.

3.4a. EDIFICIOS PARA NAVES DE FABRICACIÓN O ALMACENAJE.  
No se modifica.

3.4b. BLOQUES REPRESENTATIVOS.  
No se modifica.

3.4c. CONSTRUCCIONES ACCESORIAS.  
No se modifica.

#### 3.5. ESPACIOS COMUNES.

3.5a. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.  
No se modifica.

3.5b. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.  
No se modifica.

3.5c. RED VIARIA.  
No se modifica.

#### 3.6. EDIFICACIÓN PARCIAL DE PARCELAS.

No se modifica.

#### 3.7. COMPOSICIÓN DE LOS FRENTES DE FACHADA.

No se modifica.



### 3.B. CONDICIONES DE VOLUMEN

#### 3.8. NÚMERO Y ALTURA DE PLANTAS.

No se modifica.

#### 3.9. OCUPACIÓN SOBRE PARCELA NETA.

No se modifica. - 100%

#### 3.10. NÚMERO Y ALTURA DE PLANTAS.

No se modifica.

#### 3.11. ALTURA MÁXIMA.

No se modifica.

#### 3.12. COCINAS, BAÑOS, W.C.

No se modifica.

#### 3.13. COCINAS, BAÑOS, W.C.

No se modifica.

#### 3.14. ESPACIOS LIBRES DE OCUPACIÓN

No se modifica.

#### 3.15. VOLADIOS, MISTAS, ETC.

No se modifica.

 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
SEVILLA  
02.DIC 04 09577/04T01  
**VISADO**  
COMETIDO A APROBACION

### 3.C. CONDICIONES ESTÉTICAS

#### 3.12. MATERIALES.

No se modifica.

#### 3.13. REVOCOS.

No se modifica.

#### 3.14. MEDIANERAS.

No se modifica.

#### 3.15. RÓTULOS.

No se modifica.

#### 3.16. PARCELAS A MÁS DE UNA CALLE.

No se modifica.

#### 3.17. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

No se modifica.

#### 3.18. ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN

No se modifica.

#### 3.19. VOLADIZOS, MUESTRAS, ETC.

No se modifica.



REFORMADO DE PLAN PARCIAL PP11 Polígono Industrial "La Fontanilla". Crta. SE-529. Gerena (Sevilla)  
francisco fernández estepa | José ángel pérez molina *arquitectos*  
noviembre 2004

### 3.D. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO

#### 3.20. INSTALACIONES.

No se modifica.

#### 3.21. USO DE VIVIENDA

No se modifica.

#### 3.23. USO DE GARAJE

No se modifica.

#### 3.24. USO DE COMERCIO

No se modifica.

#### 3.25. USO DE OFICINA

No se modifica.

#### 3.26. USO PUBLICO Y CULTURAL

No se modifica.

 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
SEVILLA  
02.DIC 04 09577/04T01  
**VISADO**  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

### 3.E. CONDICIONES DE USO

#### 3.21. USO DE INDUSTRIA

No se modifica.

#### 3.22. USO DE VIVIENDA

No se modifica.

#### 3.23. USO DE GARAJE

No se modifica.

#### 3.24. USO DE COMERCIO

No se modifica.

#### 3.25. USO DE OFICINA

No se modifica.

#### 3.26. USO PÚBLICO Y CULTURAL

No se modifica.



### 3.F. CONDICIONES ADICIONALES

#### 3.27. EMISIONES GASEOSAS.

No se modifica.

#### 3.28. AGUAS RESIDUALES.

No se modifica.

#### 3.29. RUIDOS.

No se modifica.

#### 3.30. SERVICIOS DE ASEO.

No se modifica.

#### 3.31. CIRCULACIÓN INTERIOR.

No se modifica.



### 3.G. CONDICIONES BÁSICAS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

#### 3.32. RED VIARIA Y DE APARCAMIENTO

No se modifica.

#### 3.33. ABASTECIMIENTOS Y DISTRIBUCIÓN DE AGUAS.

No se modifica.

#### 3.34. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

No se modifica.

#### 3.35. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

No se modifica.



REFORMADO DE PLAN PARCIAL PP11 Polígono Industrial "La Fontanilla". Crta. SE-529. Gerena (Sevilla)  
francisco fernández estepa | José Ángel Pérez Molina *arquitectos*  
noviembre 2004

## 4. CONSIDERACIONES FINALES

Con el presente Reformado se espera que dar cumplimiento a los trámites de rigor para la modificación del Plan Parcial vigente en el polígono industrial "La Fontanilla". Y para que conste al Personal Técnico de los Organismos correspondientes y surta los efectos oportunos se firman el presente documento la propiedad solicitante y los técnicos redactores.



Gerena, a 5 de Noviembre de 2004.

B-91081893  
Avda. Los Canteros, s/n  
GERENA (Sevilla) 41860  
T. 955 787 979 Fax 955 787 12

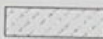

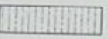
D. Jacinto Pereira Espada  
Representante de la Sociedad de  
Desarrollo "Gerena s.XXI S.L."


LOS ARQUITECTOS  
D. Francisco Fernández Estepa  
D. José Ángel Pérez Molina



## 5. PLANIMETRÍA

DATOS URBANÍSTICOS GENERALES

	SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL	47.987,80 m2
	SUPERFICIE INDUSTRIAL NETA	22.314,77 m2
	SUPERFICIE VIALES	16.379,12 m2
	SUPERFICIE ZONA VERDE	7.410,91 m2
	S.I.P.S.	1.883,00 m2
	SUPERFICIE EQUIPAMIENTO COMERCIAL	450,00 m2
	SUPERFICIE EQUIPAMIENTO SOCIAL	471,00 m2
	SUPERFICIE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	962,00 m2

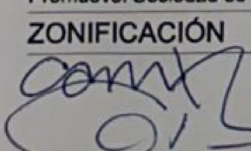
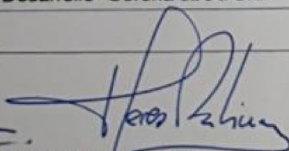

 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
 SEVILLA  
 02.DIC.04 09577/04T01  
**VISADO**  
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

**MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN**

Plan Parcial PP-11 Polígono Industrial "La Fontanilla". Gerena SEVILLA NOVIEMBRE 2004

Promueve: Sociedad de Desarrollo "Gerena s.XXI S.L."

**ZONIFICACIÓN**

FRANCISCO FERNÁNDEZ ESTEPA | JOSÉ ÁNGEL PÉREZ MOLINA, arquitectos



B-91081893  
 Avda. Los Canteros, s/n  
 GERENA (Sevilla) 41861  
 T. 955 782 000 Fax. 955 782 111

ESCALA: 1/1000



