

POLÍGONO INDUSTRIAL “LAS GAVIAS” Nº3

INTRODUCCIÓN.

El presente Plan Parcial Industrial número 3, denominado “Las Gavias”, tiene por objeto la ordenación detallada de los terrenos situados al noroeste del núcleo de Aljaraque, junto al Plan Parcial Industrial nº 2, limitado al este por la antigua carretera de Aljaraque y al sur por el Camino de la Romería.

La superficie que integra el ámbito del sector con base a una medición reciente, es de **54.702,43 m²**.

El objeto de la ordenación es crear un polígono industrial para la descongestión de las pequeñas actividades industriales del núcleo de Aljaraque, potenciando al mismo tiempo un polígono bien situado, y que puede atraer otras actividades del entorno cercano para su incorporación.

Se trata por tanto, de un Plan Parcial de uso global industrial.

Los criterios fundamentales de la ordenación son los siguientes:

- Asignar los usos de las diferentes manzanas y tipología edificatorias de la zona y su regulación por ordenanzas propias.
- Fijar la superficie y características de reserva de terrenos para dotaciones.
- Fijar la superficie y características de reserva de terrenos para zona verde.
- Definir el viario y conexiones con las redes existentes para garantizar las comunicaciones internas del sector.
- El trazado y características de las redes propias del sector de abastecimiento de aguas, energía eléctrica, alumbrado, telefonía, así como su enlace con otras redes existentes o previstas.
- El señalamiento, en el correspondiente Plan de Etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.

Como decimos “Las Gavias” nº3, dispone de una inmejorable situación, pudiéndose utilizar la antigua carretera de Aljaraque como vía de servicio y como enlace con el núcleo de la población. La urbanización correspondiente a este Plan Parcial estará conectada con

la del Plan Parcial nº2, situado al norte, no teniendo acceso directo desde la carretera A-492, sino por intermedio de dicho Plan Parcial nº2.

En definitiva, se trata de una zona de nuevo suelo comercial e industrial que puede ser muy atractiva e interesante para empresas que necesiten grandes superficies para su actividad.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS.

Respecto a los usos, edificaciones y redes de infraestructuras existentes, se destaca lo siguiente:

1. Usos actuales de los terrenos.

En la actualidad no existe ningún uso del suelo dentro de la delimitación del Plan Parcial Industrial nº3. El sector donde se actúa fue con anterioridad una explotación agrícola y en su lado oeste se encontraba una pequeña nave usada como polvero.

2. Edificaciones y construcciones existentes.

Dentro del sector no existe ningún tipo de construcción.

3. Redes de infraestructuras existentes.

En las proximidades del sector existen las correspondientes redes de infraestructura de abastecimiento de agua, electricidad (media tensión), y telefonía. La red de alcantarillado proyectada se unirá a la red básica de alcantarillado municipal.

4. Estructura de la propiedad.

Durante el proceso de aprobación de este Plan Parcial parte de los terrenos, en concreto las fincas nº 1376 y 8950 del Registro de la Propiedad de Punta Umbría, son adquiridos por la Sociedad Mercantil Adapa Conducto, S.L. a construcciones Azagra, S.A. en marzo de 2.009. Posteriormente, dichas fincas pasan a ser propiedad del SAREB (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria).

La relación de los propietarios de las fincas que integran la unidad, según medición realizada con base al reciente levantamiento topográfico realizado, es la siguiente:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO PPI nº3 “LAS GAVIAS”		
PROPIETARIO	SUPERFICIE(m2)	PORCENTAJE
SAREB	32.543,22 m ²	59,49%
INVERSIONES ALJARAQUE,S.L.	22.159,21 m ²	40,51%
TOTAL	54.702,43 m²	100,00%

5. Determinaciones de la RNNSS¹ (Revisión de las Normas Subsidiarias) a desarrollar por el Plan Parcial Industrial nº3.

Las determinaciones numéricas de la RNNSS calculadas en base a las medidas reales de la unidad del sector del PPI nº3 son:

DATOS URBANÍSTICOS SEGÚN R.N.N.S.S. DEL P.P.I.nº3		
SUPERFICIES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	TOTAL (m ²)	54.702,43
SUPERFICIE SUELO SEGÚN USOS	INDUSTRIAL-TERCIARIO	TOTAL-RESERVAS
APROVECHAMIENTO TIPO	m ² /m ²	0,60
EDIFICABILIDAD	m ² EDIFICABLE	32.821,45

¹ RNNSS: Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

DATOS TÉCNICOS.

La superficie para dotaciones y espacios libres estará comprendida entre 7.658,34m² y 10.940,49m² de los cuales se destinará un mínimo de 5.470,24m² a parques y jardines y un mínimo de 2.188,10m² a dotaciones.

En lo referente al número de plazas de aparcamiento, siendo la edificabilidad de 0,60 m²/m²s resulta un total de 32.821,45 m² edificables como máximo; por tanto se reservarán entre 165 y 329 plazas de aparcamiento público.

- El sector se estructura mediante una red de viales octogonales que persiguen dos aspectos fundamentales:
 - a. Conexión directa con el Plan Parcial Industrial nº 2 “Las Gavias” (PPI nº2), siguiendo los ejes norte-sur ya establecidos.
 - b. Conexión con el núcleo de la población a través de la antigua carretera de Aljaraque y del camino de la Romería.
- El uso industrial-terciario se ordena mediante cinco manzanas de diferente forma y tamaño que posibilita la existencia de diferentes tamaños de parcelas para poder acoger diferentes actividades. En total se deja una reserva para este uso de 30.164,09m² de suelo lo que supone un 55,14% sobre el total. Esta reserva de suelo se desarrolla en cinco manzanas de la siguiente forma:
 1. Manzana 1: 2.952,44 m² (5,40%).
 2. Manzana 2: 4.200,00 m² (7,68%).
 3. Manzana 3: 7.508,00 m² (13,73%).
 4. Manzana 4: 4.547,27 m² (8,31%).
 5. Manzana 5: 10.956,38 m² (20,03%).

Con esta diversidad de manzanas se pretende conseguir varios tipos de parcelas con distintas dimensiones y superficies que garanticen la demanda prevista.

- Se prevé una reserva de terrenos para dotaciones en la franja oeste del sector, tal y como marca la Ley. Esta reserva para dotaciones (S.I.P.S.)² se descompone de la siguiente forma:



² S.I.P.S: Servicio de Interés Público y Social.

1. Manzana 1.b: Parque deportivo 1.097,33 m² (2,01%)
2. Manzana 1.c: Equipamiento comercial 547,37 m² (1,00%)
3. Manzana 1.d: Equipamiento social 551,37 m² (1,01%)

En total se reservan 2.196,18 m² de suelo (4,02%) para parque deportivo y equipamiento social y comercial en la franja oeste del sector.

- Se prevé una reserva de terrenos para espacios libres de dominio y usos públicos distribuidas en dos zonas:

La primera de ellas, denominada E.L.1³, en la zona sur del sector como separación del arroyo que discurre en paralelo al camino de la romería. Esta zona cumple las dimensiones mínimas exigidas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, es decir, superficie no inferior a 1.000 m² y poder inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro. De esta forma se reservan en esta zona 4.601,00 m² (8,41% del total del suelo).

Se incluye una segunda zona en el lado norte, denominada E.L.2, como prolongación a la ya existente en el PPI-2 que sirve como franja de protección de la carretera A-492 y que sirve también como separación de la vía de servicio que discurre paralela a la carretera. Esta zona comprende 1.070,82 m² (1,96% del total). En total se consigue una reserva para zona verde 5.671,82 m² (1,96%).

- Se proyectarán reservas de aparcamiento en superficie, tanto en línea como en batería, siguiendo el criterio de diseño del viario. El 50% de las plazas totales de aparcamiento tienen que ser públicas pudiendo ser el resto privadas. De este modo se proyectan 167 plazas de aparcamiento públicas en superficie, de las cuales 3 de ellas se proyectan para uso de minusválidos, siendo el resto privadas y estando ubicadas en el interior de las edificaciones.

³ E.L: Espacios Libres.

ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL Nº3 EN CIFRAS.

En los cuadros siguientes se recogen de forma sintética los datos urbanísticos de la ordenación propuesta:

- Superficie y usos.

RESUMEN DE SUPERFICIES					
	MANZANA	USO	SUPERF m²	%SUP.	
USO PRIVADO	MANZANA 1.a	INDUSTRIAL-TERCIARIO	2.952,44	5,40%	
	MANZANA 2	INDUSTRIAL-TERCIARIO	4.200,00	7,68%	
	MANZANA 3	INDUSTRIAL-TERCIARIO	7.508,00	13,73%	
	MANZANA 4	INDUSTRIAL-TERCIARIO	4.547,27	8,31%	
	MANZANA 5	INDUSTRIAL-TERCIARIO	10.956,38	20,03%	
	SUBTOTAL INDUSTRIAL-TERCIARIO			30.164,09	55,14%
USO PÚBLICO	MANZANA 1.b	PARQUE DEPORTIVO	1.097,33	2,01%	
	MANZANA 1.c	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	547,48	1,00%	
	MANZANA 1.d	EQUIPAMIENTO SOCIAL	551,37	1,01%	
	SUBTOTALES DOTACIONES			2.196,18	4,02€
	E.L.1	ESPACIO LIBRE	4.601,00	8,41%	
	E.L.2	ESPACIO LIBRE	1.070,82	1,96%	
	SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES			5.671,82	10,37%
VIARIO APARCAMIENTO		APARCAMIENTOS	1.852,87	3,39%	
		VIARIO	14.454,34	26,42%	
		CARRETERA	363,13	0,66%	
	SUBTOTAL APARCAMIENTOS Y VIARIO		16.670,34	30,47%	

- Alturas de la edificación.

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN		
MANZANA	Nº PLANTAS	METROS
USO PRIVADO	UNA (+entreplanta $\leq 25\%$)	$\leq 8,00$ m
DOTACIONES	\leq DOS	$\leq 8,00$ m

- Edificabilidad según usos.

EDIFICABILIDAD SEGÚN USOS		
MANZANA	USO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)
MANZANA 1.a	INDUSTRIAL-TERCIARIO	3.180,74
MANZANA 2	INDUSTRIAL-TERCIARIO	4.524,76
MANZANA 3	INDUSTRIAL-TERCIARIO	8.088,55
MANZANA 4	INDUSTRIAL-TERCIARIO	4.898,89
MANZANA 5	INDUSTRIAL-TERCIARIO	12.128,51
SUBTOTAL INDUSTRIAL-TERCIARIO		32.821,45
MANZANA 1.2	PARQUE DEPORTIVO	1.097,33
MANZANA 1.3	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	547,48
MANZANA 1.4	EQUIPAMIENTO SOCIAL	551,37
SUBTOTAL DOTACIONES (S.I.P.S)		2.196,18

- Cuatro resumen del Plan Parcial Industrial nº3.

En el siguiente cuadro se recogen de manera resumida los datos de la ordenación proyectada.

RESUMEN DE SUPERFICIES						
	MANZANA	USO	SUP.SUELO(m²)	%SUPERF	SUP.EDIF.(m²)	ALTURA (m)
USO PRIVADO	MANZANA 1.a	INDUST-TERC	2.952,44	5,40%	3.180,74	Una planta ≤8,00m Entreplanta ≤25%
	MANZANA 2	INDUST-TERC	4.200,00	7,68%	4.524,76	
	MANZANA 3	INDUST-TERC	7.508,00	13,73%	8.088,55	
	MANZANA 4	INDUST-TERC	4.547,27	8,31%	4.898,89	
	MANZANA 5	INDUST-TERC	10,956,38	20,03%	12.128,51	
	SUBTOTAL INDUSTRIAL-TERCIARIO			30.164,09	55,14%	32.821,45
USO PÚBLICO	MANZANA 1.b	PARQ.DEPORTIVO	1.097,33	2,01%	1.097,33	Dos plantas ≤8,00m
	MANZANA 1.c	EQ.COMERCIAL	547,48	1,00%	547,48	
	MANZANA 1.d	EQ.SOCIAL	551,37	1,01%	551,37	
	SUBTOTAL DOTACIONES (SIPS)			2.196,18	4,02%	2.196,18
	EL 1	ESPACIO LIBRE	4.601,00	8,41%		
	EL 2	ESPACIO LIBRE	1.070,82	1,96%		
	SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES			5.671,82	10,37%	
	APARCAMIENTOS					
	VIARIO					
	CARRETERA					
	SUBTOTAL APARCAMIENTO-VIARIO			16.670,34	30,47%	
TOTAL PLAN PARCIAL				54.702,43	100,00%	

IMÁGENES “LAS GAVIAS 3”.

Como señalamos anteriormente el presente Plan Parcial Industrial (Las Gavias 3), tiene por objeto la ordenación de los terrenos situados al noroeste del núcleo de Aljaraque, junto al Plan Parcial Industrial número 2 (Las Gavias 2), limitado al este por la antigua carretera de Aljaraque y al sur por el Camino de la Romería.

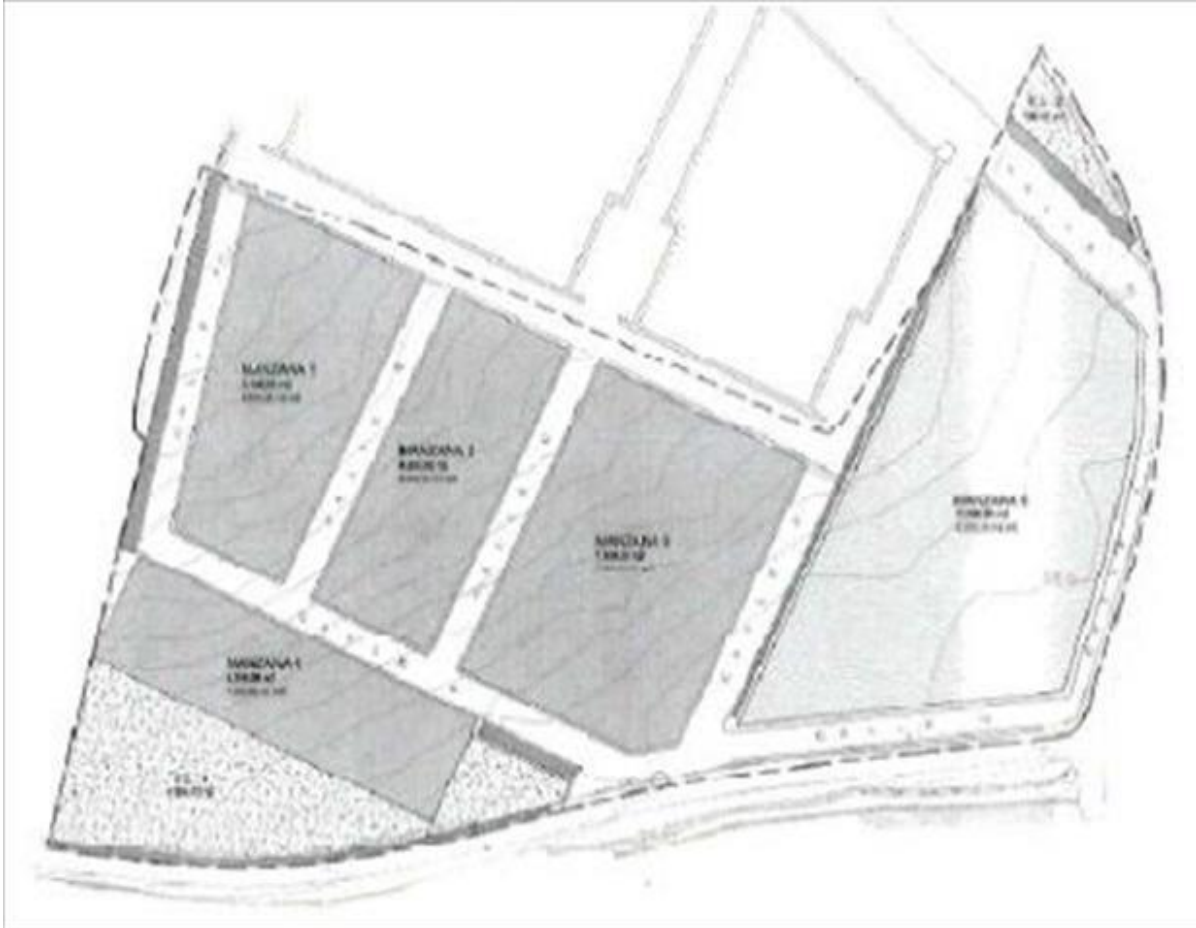
En las imágenes que se muestran a continuación podemos apreciar la situación geográfica en la que se encuentra las Gavias 3.



1.



2. En esta otra imagen podemos apreciar de una forma más clara la ocupación de Las Gavias 3.



3.