

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 8 de febrero de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de fecha 28 de octubre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla, por la que se ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Plan de Sectorización del Sector de SUNS-2 “El Capitán”» en el municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), al tener por subsanadas las deficiencias consignadas por el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 16 de diciembre de 2019, por el que se aprueba definitivamente el instrumento mencionado, en los términos del art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación del Plan de Sectorización del Sector de SUNS-2 «El Capitán» en el municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), conforme al acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 16 de diciembre de 2019, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización del Sector de SUNS-2 «El Capitán» en el municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 3 de noviembre de 2020, y con el número de registro 8462, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 28 de octubre de 2020, por la que se dispone proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Plan de Sectorización del Sector de SUNS-2 “El Capitán”» en el municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 16 de diciembre de 2020 (Anexo I).

- El acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 16 de diciembre de 2019, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización del Sector de SUNS-2 «El Capitán», conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo III).

## ANEXO I

Resolución por la que se ordena el registro y publicación del «Plan de Sectorización del Sector de SUNS-2 “El Capitán” en el municipio de Alcalá de Guadaíra», en cumplimiento de la CTOTU de fecha 16/12/2019 de aprobación definitiva de dicho documento, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA. (Expte: TIP/2011/210626).

En su sesión del día 16/12/2019, la Sección de Urbanismo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptó el acuerdo cuyo tenor literal es el siguiente:

«1.º Aprobar definitivamente, en virtud del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el documento “Plan de Sectorización del Sector de SUNS-2 ‘El Capitán’ en el municipio de Alcalá de Guadaíra”, relativo al acuerdo de la CTOTU en su sesión de fecha 16/12/2019, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra en sesión de fecha 18/10/2018, debiendo corregirse, el citado documento, en los términos expresados en el “Fundamento de Derecho Cuarto» del presente, supeditando a ello su registro y publicación:

- De conformidad con el artículo 54 de la LOUA, debe quedar justificado en el instrumento de planeamiento redactado mediante resolución motivada, la monetarización de la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.

- En la ficha deben realizarse las siguientes subsanaciones:

- Se agruparan en ficha única las determinaciones recogidas en las fichas de las páginas 38 y 40 del documento redactado, haciendo distinción entre las determinaciones estructurales y las pormenorizadas en cumplimiento del artículo 12.4.c) de la LOUA.
- Debe hacerse distinción entre el uso global (productivo), el característico (terciario) y usos pormenorizados conforme se establece en la memoria justificativa, página 35, de la Adaptación Parcial.
- Se eliminará la referencia a Plan Parcial y al suelo urbanizable industrial de conformidad con los usos establecidos en la Adaptación Parcial.
- Debe aclararse la referencia a la edificabilidad mínima de 15.000 que aparece en la ficha.
- Debe indicarse los usos incompatibles o prohibidos como son el hospedaje y las grandes superficies de tipo alimentario y residencial que recogía la ficha del PGOU vigente.
- Se eliminará en el Capítulo V del documento los artículos relativos a los usos residencial y hospedaje al no ser de aplicación.
- En el Capítulo VI “Ordenanzas Reguladoras del uso Terciario” se subsanarán los errores detectados en el artículo 8 “Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento” relativos al coeficiente de edificabilidad de 1,0107 y a la edificabilidad total de 72.834 m<sup>2</sup> e.
- En el Capítulo VI “Ordenanzas Reguladoras Industria Extensiva” se corregirán los artículos del 12 al 21 de forma que sean coherentes con la Ordenanza 5, grado 2 del PGOU de Alcalá de Guadaíra. En este sentido, se subsanará el artículo 14 en relación al uso compatible comercial, dado que el artículo 410 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, indica que “se admite el uso comercial en categorías I, II y III del tipo no alimentario” por lo que no se admite el tipo alimentario en ningún caso, no sólo en las grandes superficies, prohibiéndose además expresamente por el artículo 366 de las Normas Urbanísticas, el comercio no especializado en todas sus categorías. En cuanto al artículo 16 “Posición de la edificación”, y conforme el artículo 412, no se cumple la separación en las parcelas que dan al polígono Cuchipanda. Además no cumple la separación a linderos del artículo 413 y del 414. No se hace referencia al artículo 419 sobre dotación de aparcamiento.
- En el Capítulo VI “Ordenanzas Reguladoras Equipamientos y Servicios Públicos” no consta artículo relativo a las dotaciones de aparcamiento debiendo disponer de una

plaza de aparcamiento de automóviles por cada 100 m<sup>2</sup>c. conforme el artículo art. 342 NN.UU. e incluirse en el apartado 8.3.4) del documento.

- En el Capítulo VIII “Ordenación pormenorizada del SUNS-2”, apartado 8.3.4 “Aparcamientos” del documento, debe corregirse en número de plazas reservadas en la parcela de terciario 1 plaza/100 m<sup>2</sup>c, por lo que para 72.8334 m<sup>2</sup> resulta un total de 728 plazas.
- En relación al plano P1 “Ordenación” no se identifican en la leyenda todas las tramas (solería).
- En el plano P3 “Alineaciones Interiores Perfiles Longitudinales” se indica una superficie de ocupación en la manzana M3 que no se corresponde con lo establecido en el cuadro de la página 40 de la memoria.
- Debe incorporarse al Estudio Económico y Financiero así como al Informe de Sostenibilidad Económica los costes de las infraestructuras eléctricas que se recogen en el documento complementario.
- De otra parte se subsanará el error existente en el Capítulo XII dado que hay dos artículos con idéntica numeración: 12.2.1.

2.º Documento de cumplimiento. El Ayuntamiento deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de las correcciones expresadas en el “Fundamento de Derecho Cuarto” del presente acuerdo, dándole conocimiento del mismo al Pleno del Ayuntamiento y presentándolo ante la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla que resolverá sobre la corrección de las deficiencias, con carácter previo a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, y publicación en BOJA del contenido del articulado de sus normas, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, así como el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico. Asimismo, tras el depósito, inscripción y publicación, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA.»

De conformidad con el informe emitido, con fecha 23/10/2020, por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, el Ayuntamiento ha subsanado las deficiencias indicadas; siendo el tenor del informe, el siguiente:

«Con fecha 06/07/2020 tiene entrada telemática en el registro de esta Delegación Territorial, el documento de Cumplimiento de Resolución, que consta de una memoria y planos así como el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra de 26/02/2020, acreditativo del Acuerdo adoptado por el Pleno en sesión ordinaria de fecha 20/02/20 de aprobación del documento de corrección de deficiencias dando cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo de Resolución de la CTOTU. Los planos aportados no están debidamente diligenciados por lo que se requiere su subsanación el 27/07/2020. El 13/10/2020 tiene entrada en esta Delegación Territorial la documentación requerida».

Basado en lo anteriormente expuesto, se concluye que se puede proceder a la inscripción en RIU y publicación de presente documento urbanístico al haberse procedido a subsanar las deficiencias expresadas en el Fundamento Cuarto de la Resolución de la CTOTU de fecha 16/12/2019, de Aprobación Definitiva en virtud del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de la LOUA, conforme a las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente y en la legislación urbanística de aplicación.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial

**R E S U E L V E**

1.º Proceder al depósito e inscripción del «Plan de Sectorización del Sector de SUNS-2 “El Capitán”, en cumplimiento de la CTOTU de fecha 16/12/2019 de aprobación definitiva de dicho documento conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, una vez acreditada la subsanación de deficiencias existentes, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**ANEXO II**

«Visto el expediente administrativo y el documento técnico correspondiente al Plan de Sectorización del Sector de SUNS-2 “El Capitán” en el municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), con última aprobación provisional de fecha 18/10/2018, resultan los siguientes»

**A N T E C E D E N T E S**

Primero. El instrumento de planeamiento general vigente es el Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente por Resolución del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de fecha 21 de marzo de 1994, con documento complementario aprobado por el mismo órgano con fecha 6 de julio de 1994, habiendo aprobado el Ayuntamiento en fecha 16 de julio de 2009 la Adaptación Parcial a la LOUA en virtud del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegidas.

Asimismo, Alcalá de Guadaíra se encuentra en el ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, aprobado definitivamente el 9 de junio de 2009 y publicado en el BOJA núm. 132, de 9 de julio de 2009.

Segundo. El PGOU de Alcalá de Guadaíra delimitó en la margen norte de la A-92, un Sector de suelo Urbanizable No Programado SUNP-I8, con una superficie total de 13 has. que tenía como objetivo posibilitar el desarrollo del nuevo suelo industrial, rematando la zona norte de la A-92 y construyendo un tramo de vía de borde de la zona industrial del norte de la ciudad. Mediante Acuerdo del Pleno de 21/04/2005 se aprobó inicialmente el Plan de Sectorización del citado sector SUNP-I8 “El Capitán”. No obstante, el 23/05/2007 se presentó por el promotor documento reformado del Plan emitiéndose informe de deficiencias técnico municipal el 19/07/2007.

Tras la aprobación inicial de la Adaptación Parcial el 19/03/2009, el Sector de referencia pasó a denominarse SUNS-2. El 28/04/2009 el representante de Mavara S.A. solicita el desistimiento del expediente por el que se tramita el SUNP-I8 a fin de poder desarrollar urbanísticamente el Sector SUNS-2 “El Capitán” presentando a su vez un ejemplar de un nuevo Plan de Sectorización.

Con fecha 20/03/2015 se recibe en esta Delegación Territorial oficio solicitando la aprobación definitiva del documento de referencia informando de la aprobación provisional por Acuerdo del pleno de 17 de octubre de 2013, adjuntando una copia del expediente administrativo (dos tomos), un ejemplar original del documento técnico aprobado inicialmente y otro con aprobación provisional así como dos ejemplares refundidos para su aprobación definitiva. Analizada la documentación aportada se requiere el 31/03/2015 desde este Servicio de Urbanismo al Ayuntamiento, completar el documento aportando

dos ejemplares debidamente diligenciados en todas sus páginas y planos con la última aprobación provisional. Se procede a la devolución del ejemplar presentado.

Con fecha 18/11/2015 se recibe en este centro directivo, Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra de 21/10/2015, acreditando la Segunda Aprobación Provisional del proyecto de referencia por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de 15/10/2015 acompañado de un ejemplar del documento técnico diligenciado con Segunda Aprobación Provisional, solicitando informe de Incidencia Territorial.

El 07/04/2017 tiene entrada en esta Delegación Territorial la documentación complementaria requerida en el oficio de 31/03/2015 denominada Tomo III. Examinada la documentación se comprueba que en la misma existen deficiencias, al no constar en el expediente los informes de verificación, de Endesa, en materia de aguas de la Junta de Andalucía y del Estado, tras la AP 2.ª De otra parte, en el Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra de 21/10/2015, acreditando la Segunda Aprobación Provisional no consta lo preceptuado en el artículo 32.3ª) párrafo segundo "... el acuerdo de pleno deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales." Por último, en el expediente consta que se ha solicitado el informe a la Dirección General de Movilidad, sin que se haya incorporado el mismo, y en relación al trámite ambiental, aún no se ha producido la Declaración Ambiental Estratégica. Por todo lo anterior, se efectúa requerimiento el 19/05/2017.

Con fechas de registro de entrada en este centro directivo de 06/09/2017, 06/03/2018 y 23/03/2018, el Ayuntamiento incorpora la documentación requerida. No obstante, se constata que el resumen ejecutivo no se ha sometido al trámite de información pública, y que no consta el informe de sostenibilidad económica, siendo además preceptivo el informe de telecomunicaciones, efectuándose, al respecto, requerimiento, con fecha 13/04/2018.

El 27/11/2018 se recibe documentación para completar el expediente, entre otros, informe condicionado de Telecomunicaciones, informe de sostenibilidad económica y resumen ejecutivo tras el sometimiento al trámite de información pública de estos últimos; y Aprobación Provisional 4.º del Plan de Sectorización.

Con fecha 17/12/2018 se solicita, desde este Servicio, informe de Telecomunicaciones, una vez se haya corregido el condicionado.

El 24/01/2019 se recibe oficio municipal justificativo de la innecesariedad de nuevo informe de Telecomunicaciones, por lo que se solicita la aprobación definitiva del documento. No obstante, se detecta que el documento técnico remitido para su aprobación definitiva no se encuentra debidamente diligenciado en todas sus páginas y planos, ya que carece de la fecha de la última aprobación provisional (4.ª) por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra en sesión ordinaria celebrada el día 18/10/2018; requiriéndose la subsanación el 26/02/2019.

El 18/03/2019 tiene entrada en este centro directivo la documentación solicitada, documento técnico diligenciado en formato digital con la aprobación provisional 4ª y certificado de 06/03/2019 del Secretario General del Ayuntamiento en relación al código seguro de verificación. No obstante, se hace un nuevo requerimiento el 02/04/2019 dado que el documento técnico remitido para su aprobación definitiva en formato CD, no se encuentra debidamente diligenciado en todas sus páginas, careciendo determinadas páginas de firma electrónica.

El 23/07/2019 se reciben informes de ratificación a la 4.ª aprobación Provisional, de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de Carreteras autonómico y de la Dirección General de Comercio, y el 09/09/2019 el proyecto técnico en formato digital, diligenciado adecuadamente.

Analizando el documento, y en base al informe sectorial de Endesa a la aprobación provisional 1.ª del año 2013 en el que se establecían necesarias una serie de

infraestructuras eléctricas generales que debían ser reflejadas en el texto del Plan, se solicita al Ayuntamiento nuevo informe de Endesa.

El 30/09/2019 el Ayuntamiento remite a esta Delegación el referido informe, de fecha 04/06/2019, así como información complementaria al Plan de Sectorización.

El 04/12/2019 el Ayuntamiento remite a esta Delegación, oficio adjuntando documentación relativa al expediente. Tras esta última documentación complementaria, se considera el expediente completo al objeto de iniciarse el cómputo del plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva que nos ocupa, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. El presente proyecto urbanístico tiene por objeto promover la transformación de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, "SUNS-2" por el PGOU de Alcalá de Guadaíra, para su destino a Suelo Urbanizable Ordenado industrial.

El Sector SUNS-2 situado en el término municipal de Alcalá de Guadaíra, limita la norte con SNU, al este con el polígono industrial "Cuchipanda", al oeste con terrenos de la fábrica de cementos y al sur con la autovía A-92. La totalidad del suelo del sector corresponde a un único propietario, Mavara S.A. que redacta el presente documento por iniciativa privada. La parcela de referencia catastral 41004A008000840000IH se ubica en el polígono 8 parcela 84 y cuenta con una superficie aproximada de 124.610,96 m<sup>2</sup>. No obstante, según se indica en la memoria del documento, la superficie catastral es de 88.244 m<sup>2</sup> al haberse excluido en la última actualización catastral, la superficie de la Ronda de los Polígonos que bordea el sector al encontrarse ya ejecutada y en funcionamiento con la consideración de viario público.

En el documento se concretan los siguientes objetivos:

- Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo comercial rematando la zona norte de la A-92, permitiendo la implantación de una ordenación en el sector que conlleve la construcción de un parque comercial en parcela exenta, rodeado de una superficie con gran capacidad de aparcamiento, capaz de albergar la creciente demanda de suelo terciario en Alcalá de Guadaíra y las pautas recogidas en el PGOU actual.
- Creación de zona verde paralela a la vía de servicio.
- Cesión de tramo de vía de borde de la zona industrial del norte de la ciudad.

En base a los objetivos a desarrollar, a la justificación realizada y a las determinaciones que el PGOU – Adaptación Parcial a la LOUA de Alcalá de Guadaíra, establece para el ámbito SUNS-2, el proyecto urbanístico clasifica los terrenos como Suelo Urbanizable Sectorizado, concretando sus determinaciones en una Ficha Urbanística y en unas Ordenanzas que tienen por objeto regular las condiciones de sectorización del área SUNS-2, definiendo la ordenación detallada del Sector no precisando de desarrollo posterior mediante Plan Parcial.

En el documento se justifica la redacción de este Plan de Sectorización para el desarrollo urbanístico del SUNS-2 en base a las siguientes consideraciones:

- Al haberse completado las obras de urbanización del polígono Cuchipanda, contiguo al SUNS-2 y encontrarse finalizada la Ronda de los Polígonos que bordea el Sector, se hace necesario culminar el desarrollo urbanístico previsto.
- La necesidad de disponer de una gran zona de suelo comercial para la implantación de un centro comercial en un ámbito de marcado carácter terciario, al potenciarse desde el otro margen de la A-92, con el parque Guadaíra y centro comercial "Los Alcores", la reagrupación en dicha zona de este uso.

Cuarto. La tramitación municipal del expediente, ha sido la siguiente:

Aprobación Inicial (22/10/2009)

- Solicitud de desistimiento del desarrollo del SUNP-18 presentada por el promotor Mavara S.A. el 28/04/2009 así como solicitud de misma fecha de aprobación Inicial del Plan de Sectorización del SUNS-2 tras la Adaptación Parcial a la LOUA.

- Informe urbanístico de 08/06/2010 relativo a las consideraciones expuestas por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes al Plan de Sectorización.
- Informe Técnico de deficiencias previo a la Aprobación Inicial del proyecto de referencia, de fecha 15/09/2009 en relación a las deficiencias advertidas en el documento.
- Presentación el 30/09/2009 por el promotor en el registro municipal del Estudio de Impacto Ambiental.
- Informe Jurídico- técnico previo a la Aprobación Inicial del Plan de Sectorización del SUNS-2 de referencia, de fecha 15/10/2009.
- Propuesta al Pleno de 16/10/2009 emitida por el Concejal-Delegado del Área de Servicios Territoriales de aprobación Inicial del Plan de Sectorización y del Estudio de Impacto Ambiental dejando sin efecto el Acuerdo de aprobación Inicial del SUNP-I8.
- Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, de fecha 26/10/2009, haciendo constar que el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 22/10/2009 acordó dejar sin efecto el Acuerdo de aprobación Inicial del SUNP-I8 y acordó la Aprobación Inicial del Plan de Sectorización y del Estudio de Impacto Ambiental.

**Información Pública 1.<sup>a</sup>**

- Edicto de 05/11/2009 del Alcalde Presidente en relación al trámite de información pública de la aprobación Inicial del Plan de Sectorización de referencia.
- Publicación del Anuncio de AI del proyecto de referencia en el Correo de Andalucía de 24/11/2009 y en el BOP núm. 2 de fecha 04/01/2010.

**Información Pública 2.<sup>a</sup>**

- Tras detectarse que no consta en la publicación el Estudio de Impacto Ambiental se inicia nuevo trámite de información pública:
- Anuncio de 31/05/2010 del Ayuntamiento en relación a la aprobación inicial del Plan de Sectorización y del Estudio de Impacto Ambiental.
- Publicación del Anuncio de AI del proyecto de referencia en el Correo de Andalucía de 25/06/2010 y en el BOP núm. 163 de fecha 16/07/2010.
- Certificado del Jefe del Servicio Jurídico del Ayuntamiento de fecha 10/10/2013, acreditando que durante el plazo de exposición pública del proyecto de referencia mediante publicación en un diario, BOP y exposición en tablón y notificación individual al promotor desde el 17/07/2010 al 16/08/2010 no se han presentado alegaciones al mismo.
- Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de fecha 10/10/2013, acreditando que durante el plazo de exposición pública del proyecto no se han presentado alegaciones al mismo.

**Aprobación Provisional ( 17/10/2013)**

- Informe Técnico previo a la Aprobación Provisional del Plan de Sectorización de referencia, de fecha 10/10/2013.
- Informe Técnico-Jurídico previo a la Aprobación Provisional del Plan de Sectorización de referencia, de fecha 10/10/2013.
- Propuesta al Pleno de 10/10/2013 emitida por el Concejal-Delegado del Área de Territorio y Personas de aprobación provisional del Plan de Sectorización SUNS-2 "El Capitán".
- Dictamen de la Comisión Informativa de Territorio y Personas de 18/10/2013 en relación a la Aprobación Provisional del documento.
- Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, de fecha 21/10/2013, haciendo constar que el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 17/10/2013 acordó la Aprobación Provisional del Plan de Sectorización de referencia.

- Informe técnico municipal de 18/02/2015 relativo al texto refundido del Plan de Sectorización.
- 2.ª Aprobación Provisional (17/09/2015)
- Informe Técnico previo a la 2.ª Aprobación Provisional del proyecto de referencia, de fecha 09/09/2015.
  - Informe Jurídico previo a la 2.ª Aprobación Provisional del Plan de Sectorización de referencia, de fecha 09/09/2015.
  - Propuesta al Pleno emitida por la Concejal- Delegada de adoptar el Acuerdo de aprobación provisional 2.ª de 09/09/2015.
  - Dictamen de la Comisión Informativa de Crecimiento Económico, Participación Ciudadana y Modernización Administrativa de 14/09/2015 en relación a la 2.ª Aprobación Provisional del documento.
  - Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra de 28/09/2015, certificando que el Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de 17/09/2015 de 2.ª Aprobación Provisional del Plan de Sectorización, no se considera adoptado ya que no se obtiene quorum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.
  - Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra de 21/10/2015, acreditando la Aprobación Provisional 2.ª del proyecto de referencia por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de 15/10/2015.
- 3.ª Aprobación Provisional (16/02/2017)
- Informe Jurídico de 29/06/2016 en relación a la aprobación de la documentación complementaria del Plan de Sectorización de referencia, Adenda a la Evaluación Ambiental Estratégica y Plan de Movilidad dando cumplimiento a las determinaciones de los informes sectoriales.
  - Propuesta al Pleno de 04/07/2016 emitida por la Concejal- Delegada de adoptar el Acuerdo de aprobación de la documentación complementaria, Plan de Movilidad del ámbito y Adenda a la Evaluación Ambiental Estratégica y sometimiento a información pública.
  - Dictamen de la Comisión Informativa de Crecimiento Económico, Participación Ciudadana y Modernización Administrativa de 18/07/2016 en relación a la aprobación de la documentación complementaria, Plan de Movilidad del ámbito y Adenda a la Evaluación Ambiental Estratégica y sometimiento a información pública.
  - Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra de 26/07/2016, acreditando la aprobación de la documentación complementaria, Plan de Movilidad del ámbito y Adenda a la Evaluación Ambiental Estratégica y sometimiento a información pública, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de 21/07/2016.
  - Notificaciones de fecha 27/07/2016 del Secretario General del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, al promotor a Mavara, S.A. en relación a la aprobación de la documentación complementaria, Plan de Movilidad del ámbito y Adenda a la Evaluación Ambiental Estratégica y sometimiento a información pública, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de 21/07/2016.
  - Trámite de información pública de la aprobación de la documentación complementaria, Plan de Movilidad del ámbito y Adenda a la Evaluación Ambiental Estratégica mediante anuncio del Secretario General de fecha 28/09/2016 publicado en el BOP núm. 248 de 25/10/2016, en el Correo de Andalucía de 03/10/2016, BOJA núm. 205 de 25/10/2016.
  - Alegaciones presentadas por Ecologistas en Acción, Territorio y Ciudad, S.L., a la Adenda a la Evaluación Ambiental Estratégica de fecha 29/10/2016 que consisten en que una adenda no puede convertir una evaluación de impacto ambiental en una evaluación ambiental estratégica.

- Informe Jurídico previo a la 3.ª Aprobación Provisional del Plan de Sectorización de referencia, de fecha 07/02/2017 elevando el Acuerdo al Pleno de desestimar las alegaciones y aprobar provisionalmente (3.ª aprobación provisional) el Plan de Sectorización, Resumen ejecutivo, documentación complementaria del Plan de Sectorización, Plan de Movilidad del ámbito y Adenda a la Evaluación Ambiental Estratégica.
- Propuesta al Pleno de 08/02/2017 emitida por la Concejal- Delegada de adoptar el Acuerdo de aprobación provisional 3.ª
- Dictamen de la Comisión informativa de políticas de desarrollo de 13 de febrero de 2017 de propuesta al pleno del Ayuntamiento de adoptar el Acuerdo de desestimar las alegaciones y aprobar provisionalmente (3.ª aprobación provisional) del Plan de Sectorización, Resumen ejecutivo, documentación complementaria del Plan de Sectorización, Plan de Movilidad del ámbito y Adenda a la Evaluación Ambiental Estratégica.
- Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra de 22/02/2017, acreditando la Aprobación Provisional 3.ª por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de 16/02/2017 del proyecto de referencia, Plan de Sectorización, SUNS-2 “El Capitán” así como de los siguientes documentos aprobados en sesión plenaria de 21/07/2016: el Resumen Ejecutivo, la Documentación Complementaria, Plan de Movilidad y Adenda al Estudio de Impacto Ambiental.
- Notificaciones de fecha 24/02/2017 a Ecologistas en Acción, Mavara, S.A., del Secretario General del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, en relación a la Tercera Aprobación Provisional del proyecto de referencia por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de 16/02/2017.

#### 4.ª Aprobación Provisional (18/10/2018)

- Trámite de información pública durante un mes del Resumen Ejecutivo y del Informe de Sostenibilidad Económica mediante publicación del anuncio en el BOP núm. 129 de 06/06/2018, en el Correo de Andalucía de 19/05/2018 y en el tablón de anuncios municipal.
- Informe Jurídico de 20/09/2018 haciendo constar que durante el trámite de información pública no se han presentado alegaciones.
- Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de 25/09/2018 haciendo constar que durante el trámite de información pública del Resumen Ejecutivo y del Informe de Sostenibilidad Económica no se han presentado alegaciones.
- Informe Jurídico de 09/10/2018 a la Aprobación Provisional 4.ª
- Propuesta al Pleno de 09/10/2018 emitida por el Concejal- Delegado de adoptar el Acuerdo de aprobación provisional 4.ª
- Dictamen de la Comisión informativa de servicios a la ciudadanía de propuesta al pleno del Ayuntamiento de adoptar el Acuerdo de aprobar provisionalmente (4.ª aprobación provisional) del Plan de Sectorización, Resumen ejecutivo, Informe de Sostenibilidad Económica documentación complementaria del Plan de Sectorización, Plan de Movilidad del ámbito y Adenda al Estudio Ambiental Estratégico.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra de 23/10/2018, acreditando la Aprobación Provisional 4.ª por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de 18/10/2018 del proyecto de referencia, Plan de Sectorización, SUNS-2 “El Capitán” así como el Resumen Ejecutivo, Informe de Sostenibilidad Económica, documentación complementaria del Plan de Sectorización, Plan de Movilidad del ámbito y Adenda al Estudio Ambiental Estratégico.
- Notificación a Mavara, S.A., de fecha 24/10/2018 como promotora del Plan de Sectorización.

En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

Previo a la aprobación inicial (22/10/2009):

- Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, del Ministerio de Medio Ambiente, de fecha 30/03/2006, en el que se establece que “no hay afección a

cauces públicos ni a sus zonas de servidumbre o de policía y que los terrenos no son inundables.”

- Informe de Emasesa de 13/07/2009 estableciendo una serie de observaciones a tener en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización tanto en la red de abastecimiento como en la de saneamiento.
- Informe de Endesa Distribución Eléctrica, S.L. de fecha 31/07/2009 en sentido desfavorable indicando que la puesta en servicio del Sector está condicionada a la ejecución de la subestación eléctrica “Gandul” debiendo además prever la infraestructura eléctrica dotacional propia consistente en nuevo anillo de media tensión.
- Informe de 05/11/2009 de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Servicio de Carreteras en el que se establecen una serie de indicaciones que se valorarán tras la aprobación inicial del documento de referencia.
- Informe de 22/12/2009 emitido por la Dirección General de Comercio de Sevilla de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte en relación a la implantación de un complejo comercial en el ámbito del Plan de Sectorización del SUNS-2 con observaciones: incorporar un diagnóstico comercial específico, establecer una clasificación comercial distinguiendo entre comercial minorista y gran establecimiento comercial y compatibilidad e incompatibilidad de usos y necesidad de solicitar licencia comercial para las grandes superficies.

Previo a la aprobación provisional 1.º (17/10/2013):

- Informe favorable de 15/06/2010 de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura indicando los bienes inmuebles protegidos por la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico así como que no existe impedimento para la aprobación del Plan de Sectorización del SUNS-2.
- Informe de la Agencia Andaluza del Agua, Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente de 18/06/2010 solicitando documentación al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra necesaria para poder emitir informe.
- Informe de 30/06/2010 de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura indicando en relación al acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sesión celebrada el 09/06/2010 de informar favorablemente el Plan de Sectorización del SUNS-2.
- Informe de la Agencia Andaluza del Agua, Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente de 02/11/2010 en el que se establece que se debe de plantear una solución para que los vertidos de pluviales se realicen a cauce público.
- Informe favorable de 28/04/2011 de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en relación a la reducción de la distancia de la línea de edificación en la A-92 siempre y cuando se cumplan las condiciones indicadas en el informe.
- Informe favorable condicionado de 06/03/2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente a la aprobación provisional del Plan de Sectorización del SUNS-2 del PGOU de Alcalá de Guadaíra indicando que el documento para aprobación definitiva debe ser informado por Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.
- Declaración Previa de Impacto Ambiental de fecha 29/03/2012 sobre el Plan de Sectorización del SUNS-2 del PGOU de Alcalá de Guadaíra, que concluye que se informa favorablemente siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de esta Declaración Previa.
- Informe de la Subdelegación del Gobierno en Sevilla del Área de Industria y Energía de 26/06/2012 en relación a la respuesta de Enagas de 28/05/2012 en el que se

establece que el trazado del gaseoducto propiedad de Enagas ya está ejecutado quedando fuera de la rotonda ZV2 por lo que no afecta al Plan de Sectorización del SUNS-2.

- Informe de 06/11/2012 del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en el que se establece que deben subsanarse los reparos correspondientes a determinados apartados del informe emitido el 28/04/2011.
- Informe de Endesa Distribución Eléctrica, S.L., de fecha 18/07/2013, en el que se realizan una serie de observaciones.

Previo a la AP 2.º (15/10/2015)

- Informe del Servicio de Infraestructuras (DPH) de la DT de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha 17/12/2013, conforme a lo previsto en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, al documento aprobado provisionalmente, el 17/10/2013, emitido en sentido favorable condicionado, debiendo remitir a la Administración Hidráulica Andaluza para su comprobación e informe, el Proyecto de Urbanización que deberá contener el informe de viabilidad emitido por Emasesa sobre las infraestructuras hidráulicas propuestas, declarándose en sentido favorable.
- Informe de 18/12/2013 emitido por la Dirección General de Comercio de Sevilla de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte en relación a la adaptación o verificación del informe emitido el 21/12/2009 en el que se establece que se ha dado cumplimiento a las observaciones del informe anterior en relación a la implantación de un complejo comercial en el ámbito del Plan de Sectorización del SUNS-2.
- Declaración de Impacto Ambiental del Plan de Sectorización del SUNS-2, de fecha 10/03/2014 emitida conforme al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental seguido desde la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que concluye que “se informa favorablemente siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de esta Declaración de Impacto Ambiental. Cualquier modificación del Plan, acontecimiento o suceso imprevisto, que implique una alteración de las condiciones expresadas en esta Declaración de Impacto Ambiental, se pondrá en conocimiento de esta Delegación Provincial.”
- Informe favorable de 18/11/2014 del Servicio de Carreteras, Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda, Dirección General de Infraestructuras en relación a la aprobación provisional del SUNS-2 “El Capitán” del PGOU de Alcalá de Guadaíra.

Previo a la AP 3.ª (16/02/2017)

- Informe de Incidencia Territorial, de fecha 10/12/2015, en relación a la 2.º Aprobación Provisional concluyendo que “para poder valorar que las determinaciones del proyecto no generan una incidencia negativa en la ordenación del territorio es imprescindible la incorporación de la adecuada justificación de los crecimientos urbanísticos generados así como del Estudio de movilidad preceptivo en relación a la gran superficie minorista prevista”.
- Informe favorable a la 2.ª Aprobación Provisional del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 10/12/2015.
- Informe del Acuerdo adoptado por la CTOTU en su sesión de 28/01/2016 en relación a la valoración del Informe de Incidencia Territorial en la 2.º Aprobación Provisional del Plan de Sectorización.
- Informe de la Dirección General de Movilidad de la Consejería de Fomento y Vivienda, de fecha 12/09/2017 concluyendo que aunque la actuación se encuentra en el ámbito del Plan de Transporte Metropolitano del área de Sevilla, sus características no afectan a ninguno de los elementos nodales principales del sistema de transporte recogido en dicho Plan y por tanto no procede emitir informe.

- Declaración Ambiental Estratégica sobre el Plan de Sectorización del SUNS-2 del PGOU de Alcalá de Guadaíra, de fecha 06/03/2018, que concluye que se considera viable siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental, Adenda al Estudio de Impacto Ambiental y en dicha DAE.
- Informe de 22/06/2018 de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la información del Ministerio de Economía y Empresa condicionado a la subsanación del artículo 8.3.8 del Plan de Sectorización.

Tras la aprobación provisional 4.ª (18/10/2018)

- Informe favorable de 11/02/2019 de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la información del Ministerio de Economía y Empresa.
- Informe favorable de ratificación de 19/06/2019 del Servicio de Carreteras, de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.
- Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, del Ministerio para la Transición Ecológica, favorable con observaciones. Estas consisten en la comprobación por parte de la Administración local de una serie de condiciones en relación al abastecimiento y saneamiento.
- Informe favorable de 08/07/2019 Dirección General de Comercio en Sevilla de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad.
- Informe de Endesa Distribución Eléctrica, S.L., de fecha 04/06/2019 en el que se realizan una serie de observaciones. Éstas son relativas a los gastos necesarios que corresponden al proyecto de urbanización y a la necesidad de una reserva de suelos. Esta reserva de suelo no es necesaria dado que lo que la compañía exige es una mejora de la capacidad existente. Esto se pone de manifiesto en el informe del técnico redactor y en el de la arquitecta municipal.

La tramitación seguida para la aprobación del presente proyecto urbanístico se ha adaptado al procedimiento que establece el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que procede emitir el informe preceptivo establecido por el artículo 31.2.B) de la referida Ley, con carácter previo a la resolución definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo.

Quinto. Tras el estudio y análisis del expediente administrativo y del documento técnico, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla, emite Informe Técnico-Jurídico con fecha 11/12/2019.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. En cuanto al contenido documental de este instrumento de planeamiento y de su tramitación administrativa en fase municipal, ha seguido el procedimiento regulado en los artículos 19, 36, 32 y 39, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. De conformidad con el artículo 12 del Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero, por el que se modifica el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, se asignan a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio las competencias en materia de

ordenación del territorio y del litoral y urbanismo que eran ejercidas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Asimismo, el Decreto 32/2019, de 5 de febrero, modifica el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

En virtud del artículo 2.4.k) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo queda adscrita a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Asimismo, de conformidad con la Disposición transitoria tercera del citado Decreto, las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten al referenciado Decreto 107/2019, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Sevilla es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del citado Decreto 36/2014.

Cuarto. El informe técnico-jurídico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla, emitido con fecha 11/12/2019, concluye: "que el presente documento, si bien se ajusta en líneas generales a lo establecido en la legislación urbanística y el planeamiento general de aplicación, contiene una serie de deficiencias, relacionadas en el apartado anterior, que deberán ser subsanadas y que se reflejan a continuación:

- De conformidad con el artículo 54 de la LOUA, debe quedar justificado en el instrumento de planeamiento redactado mediante resolución motivada, la monetarización de la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.

En la ficha deben realizarse las siguientes subsanaciones:

- Se agruparan en ficha única las determinaciones recogidas en las fichas de las páginas 38 y 40 del documento redactado, haciendo distinción entre las determinaciones estructurales y las pormenorizadas en cumplimiento del artículo 12.4.c) de la LOUA.
- Debe hacerse distinción entre el uso global (productivo), el característico (terciario) y usos pormenorizados conforme se establece en la memoria justificativa, página 35, de la Adaptación Parcial.
- Se eliminará la referencia a Plan Parcial y al suelo urbanizable industrial de conformidad con los usos establecidos en la Adaptación Parcial.
- Debe aclararse la referencia a la edificabilidad mínima de 15.000 que aparece en la ficha.
- Debe indicarse los usos incompatibles o prohibidos como son el hospedaje y las grandes superficies de tipo alimentario y residencial que recogía la ficha del PGOU vigente.
- Se eliminará en el Capítulo V del documento los artículos relativos a los usos residencial y hospedaje al no ser de aplicación.
- En el Capítulo VI "Ordenanzas Reguladoras del uso Terciario" se subsanarán los errores detectados en el artículo 8 "Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento" relativos al coeficiente de edificabilidad de 1,0107 y a la edificabilidad total de 72.834 m<sup>2</sup> e.

- En el Capítulo VI “Ordenanzas Reguladoras Industria Extensiva” se corregirán los artículos del 12 al 21 de forma que sean coherentes con la Ordenanza 5, grado 2 del PGOU de Alcalá de Guadaíra. En este sentido, se subsanará el artículo 14 en relación al uso compatible comercial, dado que el artículo 410 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, indica que “se admite el uso comercial en categorías I, II y III del tipo no alimentario” por lo que no se admite el tipo alimentario en ningún caso, no sólo en las grandes superficies, prohibiéndose además expresamente por el artículo 366 de las Normas Urbanísticas, el comercio no especializado en todas sus categorías. En cuanto al artículo 16 “Posición de la edificación”, y conforme el artículo 412, no se cumple la separación en las parcelas que dan al polígono Cuchipanda. Además no cumple la separación a linderos del artículo 413 y del 414. No se hace referencia al artículo 419 sobre dotación de aparcamiento.

- En el Capítulo VI “Ordenanzas Reguladoras Equipamientos y Servicios Públicos” no consta artículo relativo a las dotaciones de aparcamiento debiendo disponer de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada 100 m<sup>2</sup> c. conforme el artículo art. 342 NN.UU. e incluirse en el apartado 8.3.4).del documento.

- En el Capítulo VIII “Ordenación pormenorizada del SUNS-2”, apartado 8.3.4 “Aparcamientos” del documento, debe corregirse en número de plazas reservadas en la parcela de terciario 1 plaza/100 m<sup>2</sup>c, por lo que para 72.8334 m<sup>2</sup> resulta un total de 728 plazas.

- En relación al plano P1 “Ordenación” no se identifican en la leyenda todas las tramas (solería).

- En el plano P3 “Alineaciones Interiores Perfiles Longitudinales” se indica una superficie de ocupación en la manzana M3 que no se corresponde con lo establecido en el cuadro de la página 40 de la memoria.

- Debe incorporarse al Estudio Económico y Financiero así como al Informe de Sostenibilidad Económica los costes de las infraestructuras eléctricas que se recogen en el documento complementario.

- De otra parte se subsanará el error existente en el Capítulo XII dado que hay dos artículos con idéntica numeración: 12.2.1.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, en virtud de lo establecido por el art. 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 9.4 del citado Decreto, de conformidad con el art. 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y la Ley 9/2007, de 22 octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente, en virtud del artículo 33.2 b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan de Sectorización del Sector Suns-2 “El Capitan”, aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra en sesión de fecha 18/10/2018, debiendo corregirse el Documento, en los términos expresados en el “Fundamento de Derecho Cuarto” del presente, supeditando a ello su registro y publicación.

2.º Documento de cumplimiento. El Ayuntamiento deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de las correcciones expresadas en el “Fundamento de Derecho Cuarto” del presente acuerdo, dándole conocimiento del mismo al Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y presentándolo ante la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla, que resolverá sobre la corrección de las deficiencias, con carácter previo a su depósito e

inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, y publicación en BOJA del contenido del articulado de sus normas, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, así como el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico. Asimismo, tras el depósito, inscripción y publicación, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA.

3.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4.º Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA), de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.»

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

### ANEXO III

#### CAPÍTULO VI

##### Ordenanzas reguladoras de las tipologías edificatorias

Se describe a continuación las tipologías edificatorias que coexistirán en el SUNS-2.

#### T. TERCIARIO.

Art. 1. Ambito y características: Su ámbito de aplicación responde a los terrenos destinados a comercio y oficinas sitios en la manzana 1.

#### CONDICIONES DE USO:

Art. 2. Uso característico: El uso característico son los de oficinas y comercio en sus tres categorías, excepto grandes superficies alimentarias. Dentro del uso comercial se admite tanto el uso comercial mayorista, como uso comercial minorista, y dentro de este último: gran establecimiento comercial y pequeños establecimientos.

Art. 3. Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos compatibles:

- a) Industria en las categorías indicadas por el PGOU como I y II.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados de socio-cultural, educativo (en situación de edificio exclusivo), deportivo y público-administrativo.

Art. 4. Usos prohibidos:

- a) Hospedaje.

b) Comercio en gran superficie de tipo alimentario. Es decir aquel que trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco (35%) por ciento de su superficie de venta.

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Art. 5. Condiciones de la parcela: Dado que el objeto de la ordenación es facilitar la implantación de un gran complejo comercial, la manzana solo podrá dividirse previa aprobación de un Estudio de Detalle que justifique la nueva volumetría, determine las alineaciones de cada una de las parcelas resultantes y el reparto de la edificabilidad, y en su caso establezca viarios interiores. En todo caso no cabrá efectuar parcelaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: veinte (20) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: tres mil (3.000) metros cuadrados.
- c) la forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Art. 6. Posición de la edificación: La posición del edificio o edificios en la parcela será de edificación aislada, en este sentido:

- a) La separación con el lindero público será igual o superior a cinco (5) metros.
- b) La separación entre edificios en el interior de la parcela, en caso de varios cuerpos edificados será libre.
- c) El espacio libre de parcela, que no se destine a aparcamiento o viarios interiores de circulación, deberá ajardinarse al menos en un 40%.
- d) La separación con linderos privados será igual o superior a tres (3) metros.

Art. 7. Ocupación de la parcela: La ocupación máxima de la parcela se encuentra limitada por la separación a linderos públicos y privados.

Art. 8. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

1. Para la parcela M1 se establece la edificabilidad total en 72.833,93 m<sup>2</sup>e.
2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, será la que se multiplicará por el coeficiente de homogeneización establecido en la ordenanza, de 1, para calcular el aprovechamiento posible de la parcela.

Art. 9. Altura de la edificación:

1. La edificación no podrá superar una altura de cuatro plantas (baja + 3), ni una altura de veinte (20) metros.
2. Los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara inferior a una altura superior a uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio se considerarán plantas sobre rasante.
3. Esta altura máxima indicada en el punto anterior podrá superarse con instalaciones justificadas técnicamente su necesidad.

Art. 10. Condiciones de los minipolígonos industriales o comerciales:

1. Se admite la ejecución de minipolígonos, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:
  - a) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan en la presente ordenanza, considerándose el conjunto como una unidad a efectos de separación a linderos.
  - b) El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre rasante estará delimitada por los linderos y la alineación exterior. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
  - c) El espacio libre común se escriturará en pro indiviso.

d) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el conjunto de la parcela.

e) La superficie de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a cien (100) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.

2. En todo caso, para la ejecución de un miniparque comercial o industrial será necesaria la realización de un Proyecto Unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos de los locales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad. Si la construcción va a desarrollarse en fases y cuando se prevean varios interiores, será necesario, asimismo, la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.

Art. 11. Dotación de aparcamiento: Se reservará una dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento en el interior en la parcela por cada 100 metros cuadrados edificable de la misma. Esta dotación podrá situarse en superficie libre de la parcela o en plantas construidas bajo o sobre rasante, sin computar en este caso edificabilidad.

En todo caso, las plazas exteriores no superarán el 50% de la dotación final en la parcela (superior a la dotación mínima).

#### I. INDUSTRIA EXTENSIVA.

Art. 12. **Ámbito y tipología:** Su ámbito de aplicación es la manzana número 3, delimitada con la presente ordenanza (I) en los planos de ordenación del SUNS-2.

Su tipología responde a la edificación industrial exenta o pareada.

El objeto de la presente ordenanza es agregar la manzana 3 a la parcela con las que limitan respectivamente en el polígono industrial cuchipanda.

#### CONDICIONES DE USO:

Art. 13. **Uso característico:** El uso característico es el de industria en las categorías I y II permitidas por el PGOU.

Art. 14. **Usos compatibles:** Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- a) **Productivo:**
  - Comercial en categoría I y II, excepto tipo alimentario.
  - Oficinas.
- b) **Equipamientos y servicios públicos.**

Art. 15. **Usos incompatibles:** Son usos incompatibles los que a continuación se señalan:

- a) **Productivo:**
  - Hospedaje.
  - Industrial en categoría III, del PGOU
- b) **Residencial.**

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Art. 16. **Condiciones de la parcela:** La parcela resultante de la manzana 3 se agregará a su parcela contigua del polígono cuchipanda, adoptando el conjunto las condiciones de parcela de la ordenanza 5-2.º del PGOU.

Art. 17. **Posición de la edificación:** La nueva edificación deberá situar su línea de fachada separada como mínimo ocho (8) metros de la alineación exterior. No existirá separación obligatoria de los linderos con la parcela contigua en el polígono Cuchipanda.

Art. 18. Ocupación de la parcela: La ocupación sobre rasante solo se encuentra limitada por el retranqueo obligatorio de fachada.

Art. 19.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

1. Para la parcela M3 se establece la edificabilidad total en 1.932,65 m<sup>2</sup>e.
2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto anterior, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el Plan de Sectorización (0,8) para calcular el aprovechamiento posible de la parcela.

Art. 20. Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación se establece en diez (10) metros, y dos plantas (baja +1).

Art. 21. Cerramientos de parcelas: Será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela. La altura total de la cerca será de dos (2) metros.

Art. 22. Dotación de aparcamiento: Se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, destinado a aparcamiento de turismos.

#### E. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Art. 23.- Ambito y tipología: Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destina a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

#### CONDICIONES DE USO:

Art. 24. Uso característico: El uso característico que corresponde a cada parcela viene marcado por la siguiente simbología:

- S: Socio-cultural, religioso, sanitario-asistencial, servicios urbanos, servicios infraestructurales.
- C: Comercial, publico-administrativo.
- D: Deportivo.

Art. 25. Usos compatibles: En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro de equipamiento y servicios públicos.

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Art. 26.- Posición de la edificación:

Las edificaciones se situarán a las siguientes distancias de los linderos de la parcela:

- Lindero público: La distancia a guardar desde el lindero exterior de la parcela al plano de fachada de la construcción será de un mínimo de cinco (5) metros.
- Lindero privado: se permite adosar la edificación a otras parcelas del ámbito del Plan de Sectorización. La distancia a guardar con parcelas de otros usos será igual o superior a cinco (5) metros.

En el supuesto de retranqueo, se impedirán en todo caso las medianeras vistas.

Art. 27. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en tres (3) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela. Siendo aplicable el mismo índice para todos los usos característicos:

- Socio-cultural, religioso, sanitario-asistencial, servicios urbanos e infraestructurales.

- Comercial, publico-administrativo.
- Deportivo.

2. Al ser parcelas de dotaciones públicas, no se genera aprovechamiento lucrativo en las mismas.

Art. 28. Altura de la edificación: La altura de la edificación de número de plantas y en metros no se encuentra limitada, deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación y de los criterios estéticos marcados por este Plan de Sectorización y por los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 29. Cerramientos de parcelas: Será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela. El cerramiento se ejecutará en las condiciones establecidas por los Servicios Técnicos Municipales de la Gerencia de Servicios Urbanos.

Art. 30. Dotación de aparcamiento: Se reservará una dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento en el interior en la parcela por cada 100 metros cuadrados edificable de la misma. Esta dotación podrá situarse en superficie libre de la parcela o en plantas construidas bajo o sobre rasante, sin computar en este caso edificabilidad.

#### FICHA URBANÍSTICA DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

SUNS-2 "EL CAPITAN"						
<b>Ordenación Estructural</b>						
<b>OBJETIVOS:</b>						
- Obtención de viario Ronda Norte.						
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ): 124.610,96			EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> )		
	USO GLOBAL: Productivo y Equipamientos y Servicios Públicos.			74.766,58		
	USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS: Hospedaje, grandes superficies de tipo alimentario y Residencial			APROVECHAMIENTO (en U.A.)		
				74.380,05		
				Aprovechamiento medio del area de reparto:		
				0,5969		
<b>Ordenación Pormenorizada</b>						
Manzana	Superficie	Edificabilidad	Aprov.	Orden.	C.H.	Ocupación
M1	72064,12 m <sup>2</sup>	72833,93 m <sup>2</sup>	72833,93	T	1	67529,00 m <sup>2</sup>
Equipam. Deportivo	2492,22 m <sup>2</sup>			E		1982,70 m <sup>2</sup>
Equipamiento Social	1246,11 m <sup>2</sup>			E		1039,48 m <sup>2</sup>
Equipam. Comercial	1246,11 m <sup>2</sup>			E		856,91 m <sup>2</sup>
M3	2760,93 m <sup>2</sup>	1932,65 m <sup>2</sup>	1546,12	I	0,8	1054,05 m <sup>2</sup>
ZV1 (Zona verde)	7541,69 m <sup>2</sup>					
ZV2 (Zona verde)	3928,39 m <sup>2</sup>					
ZV3 (Zona verde)	1449,33 m <sup>2</sup>					
Viario	27768,03 m <sup>2</sup>					
Espacio Libre Publico	4114,03 m <sup>2</sup>					
<b>TOTAL</b>	<b>124.610,96 m<sup>2</sup></b>	<b>74766,58 m<sup>2</sup></b>	<b>74380,05</b>			
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b>		<b>INICIATIVA:</b>		<b>PROGRAMA:</b>		
Compensación		Privada		1º C		

Sevilla, 8 de febrero de 2021.- La Delegada, Susana Rocío Cayuelas Porras.

00186495