

POLÍGONO INDUSTRIAL "LAS GAVIAS" Nº2

Este polígono consta de dos fases (nº 2 y 3), la primera está urbanizada y la segunda está en proyecto. Está situado a 300 m de la A-492 y al lado de la H-414, en el noroeste de Aljaraque. La primera fase, es la que vamos a analizar en este epígrafe, consta de 42.375,90 m² y se rige según lo dispuesto en el Plan Parcial nº 2 Las Gavias.

DATOS URBANÍSTICOS SEGÚN RNNSS ¹		
Superficies de Ámbito de Actuación	Total m ²	42.375,90
Superficies Suelo Según Usos (adscripción)	Industrial m ²	La totalidad – reservas de legislación urbanística.
Aprovechamiento tipo	m ² /m ²	0,60
Edificaciones	Uso industrial apropiable (0,60m ² /m ² x 42.375,90 m ²)	25.425,54

Esta zona esta urbanizada pero no está edificada, exceptuando la superficie donde se enclava la empresa Pan Gil y las dos naves que pertenecen al ayuntamiento de Aljaraque donde se ubica la dependencia de protección civil.

En cuanto a la relación de propietarios/as en la finca, según el PPI-2 Las Gavias, el reparto del suelo en tantos por cientos es el siguiente: 10% Ayuntamiento de Aljaraque y 90% Corporación Atenea,S.L.

Este polígono puede ser factible para empresas que necesiten una superficie amplia y aunque tienen que hacer frente a la construcción pueden optar a la libre elección de sus formas sólo teniendo en cuenta la normativa de edificación.



¹ Revisión de las Normas subsidiarias del Planeamiento Urbanístico Municipal.



Consta de tres manzanas distribuidas a su vez en parcelas, a continuación se muestra las parcelas en uso:

Manzana	Nº Parcela	Superficie suelo	Superficie construida	Uso
47765	1 (Pan Gil)	6.311 m ²	6.901 m ²	Parcela construida sin división horizontal
47766	7 (Parcela del Ayto. Protección civil, antigua TV local y almacén)	2.165 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar

En cuanto a las parcelas que no están en uso tenemos la siguiente información:

Manzana	Nº Parcela	Superficie Suelo	Superficie construida	Uso
47765	2	1.650 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	3	1.271 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	4	304 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	5	304 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	6	304 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	7	304 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	8	304 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	9	304 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	10	304 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	11	304 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	12	1.650 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	13	1.650 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	47776	1	5.078 m ²	0 m ²

Manzana	Nº Parcela	Superficie Suelo	Superficie construida	Uso
47766	1	673 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	2	623 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	3	350 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	4	350 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	5	350 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	6	350 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	8	350 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	9	350 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	10	350 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	11	350 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar
	12	350 m ²	0 m ²	Suelo sin edificar

A todas aquellas personas interesadas en algunas de las parcelas que no están en uso deberán dirigirse al Portal Empresarial del Ayuntamiento de Aljaraque donde podrán encontrar toda la información necesaria: www.ayto-aljaraque.es.

En cuanto a la normativa que debe tenerse en cuenta según el Plan parcial nº2 de las Gaviás, se destaca:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

- La tipología es en manzanas cerradas.
- La altura máxima se establece en una planta y 8 m, contabilizándose esta altura hasta el arranque de la cubierta.
- La edificabilidad máxima para el conjunto del plan parcial será de 0,60 m²/m², con parcelas mínimas de 150m².
- Se permitirá la construcción de entreplantas en las naves, para uso de oficinas, con una superficie máxima correspondiente al 20% del total de la edificación

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

- La unidad se estructura sobre un diseño de viales en cuadrícula, de la siguiente forma:
 1. Un vial de servicio que discurre paralelo a la A-492 y que se conecta con la antigua carretera de Aljaraque.
 2. Tres calles que parten de la anterior internándose en el polígono. La situación colindante con los terrenos de la gasolinera, llega hasta la A-492, de modo que sirva de acceso y salida, sin posibilidad de cruce de la mediana, mediante los correspondientes carriles de aceleración y desaceleración.
 3. Una calle perpendicular a las tres anteriores, es borde del polígono y sirve de conexión con el PPI nº 1.
- La edificabilidad industrial y reservas dotacionales se ubican en las dos manzanas cerradas, que delimitan los viales descritos anteriormente.
- Este sistema de zonas verdes y espacios públicos pueden considerarse continuo, y su diseño está condicionado por la banda de protección de la A-492 con relación al reducido tamaño del polígono, realizándose una reserva de 5.077,06 m².

- Las reservas establecidas para este suelo industrial son las siguientes:
 1. En la calle central próxima al PPI nº1, concretamente en la manzana 47765 parcela nº 3, se realiza la reserva de una parcela para Equipamiento Social-Deportivo, de 1.271 m².
 2. Sobre la calle central y con fachada a la A-492, en concreto en la manzana 47766 parcela nº 1, se realiza la reserva de una parcela para Equipamiento Comercial, de 673,34 m².
- Los aparcamientos dentro de la unidad se resuelven de diversas formas:
 1. *Aparcamientos de superficie*: existen varias zonas de aparcamientos en batería y en línea, próximo a los lugares donde existe una densidad superior de la actividad. El total de plazas de aparcamiento es de 255 unidades.
 2. *Aparcamientos residentes*: en el interior de las parcelas superiores a 1.500 m², se hace obligatorio la reserva de plazas de aparcamiento complementario al anterior, para una dotación mínima de una plaza por cada 150 m² o fracción de superficie construida.

INFRAESTRUCTURAS.

Este polígono cuenta con infraestructuras muy básicas, para poder contar con las necesarias, las empresas que tengan interés en establecerse en estas parcelas tendrán que normalizar un acuerdo con quien ostente la titularidad de las mismas para concretar quien se hará cargo de la creación de las infraestructuras que necesiten. Este polígono cuenta con las siguientes infraestructuras:

1. Abastecimientos de agua ¹.
2. Energía eléctrica.(para el establecimiento es necesario un acuerdo con el propietario).
3. Alumbrado público.
4. Servicio contra incendios.
5. Red telefónica (ADSL, RDSI)
6. Estación de servicios.
7. Restauración.
8. Contenedores de reciclaje.

¹ Tanto el abastecimiento de agua como el saneamiento está incompleto por lo que las empresas que deseen situarse en él deberán solucionarlo mediante acuerdos con el propietario.

ACCESIBILIDAD.

Se encuentra situado a 1 Km del casco urbano de Aljaraque, el sistema viario más próximo es la A-492 a 300 m. Desde la A-492 enlaza con la A-49 que da conexión con el Algarve portugués. Está situado a 103 km del aeropuerto de Sevilla y a 100 km del aeropuerto de Faro, además de estar a 20 km de la estación de ferrocarril y a 38 km del puerto marítimo de la capital. Por lo tanto, cuenta con una gran conexión con los sistemas viarios y medios de transporte muy importantes para el comercio.