

NUEVO ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 3, DE LA UE 1-b DEL SECTOR SUO- 15

(SUNO-17 "CRISTALERÍA-
CARBONERÍA")

Fecha

SEPTIEMBRE 2025

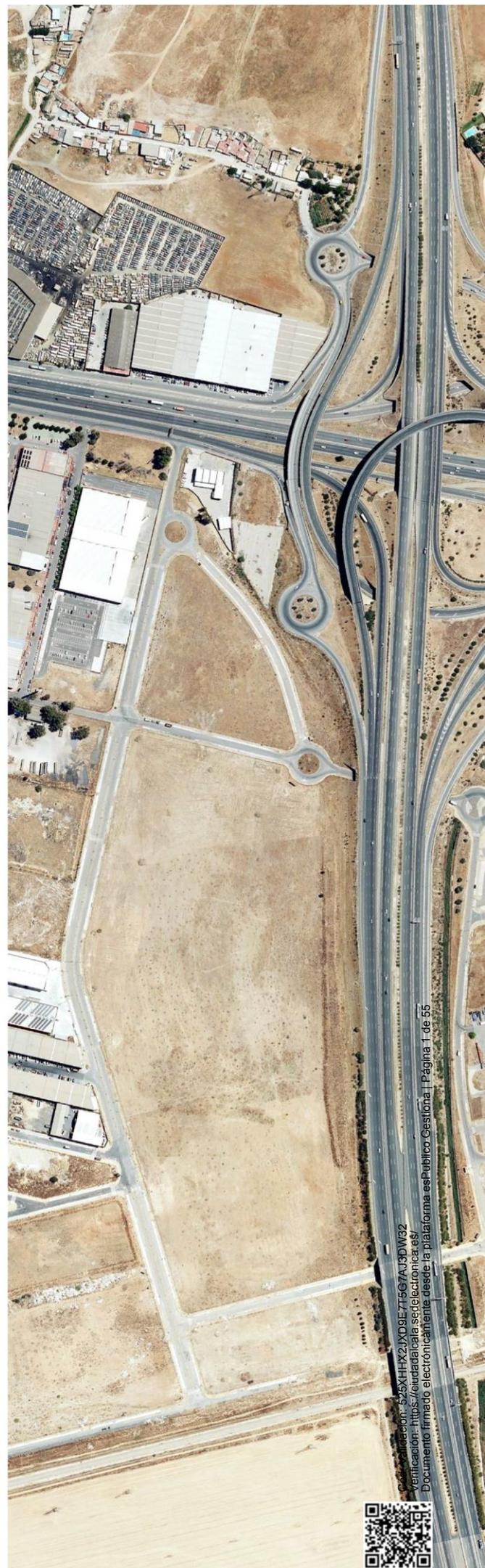
Lugar

Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Promotor



Redactor



Verificación: <https://eudadadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 55



DOCUMENTO 1. RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO 2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

1.- DATOS BÁSICOS	1
1.1.- OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO	1
1.2.- PROMOTOR	1
1.3.- EQUIPO REDACTOR	2
1.4.- CONTENIDO	2
1.5.- TRAMITACIÓN	2
2.- MARCO URBANÍSTICO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO	4
2.1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	4
2.2.- PLANEAMIENTO	6
2.2.1.- Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra de 1994 (AP- PGOU'94)	6
2.2.2.- Plan Parcial SUO-15: SUNP-I7 "Zona Carbonería Cristalera" (PP'07)	8
2.3.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	8
3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	10
3.1.- ÁMBITO DEL ESTUDIO	10
3.2.- DATOS CATASTRALES	11
3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	11
3.4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS	11
3.4.1.- SEGÚN PLAN GENERAL	12
3.4.2.- SEGÚN PLAN PARCIAL	14
3.4.3.- SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE PREVIO	20
3.4.4.- SEGÚN NORMATIVA EN MATERIA DE CARRETERAS Y RUIDO	21
4.- CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL ESTUDIO	27
5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	28
5.1.- ALCANCE Y EFECTOS DEL ESTUDIO	28

ÍNDICE



5.2.- DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.....	29
5.3.- DETERMINACIONES PARTICULARES DEL ESTUDIO DE DETALLE	29
5.3.1.- Carreteras estatales.....	29
5.3.1.1.- Línea límite de la edificación	29
5.3.1.2.- Ruido.....	30
5.3.2.- Alineaciones exteriores.....	31
5.3.3.- Explanaciones y rasantes	32
5.3.4.- Área de movimiento y ocupación máximas	32
5.3.5.- Parcelación y separación a linderos	33
5.3.6.- Vialidad y urbanización interior.....	33
5.4.- CUADROS COMPARATIVOS	33
6.- EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO.....	36

APÉNDICES:

APÉNDICE ÚNICO: FICHAS CATASTRALES

DOCUMENTO 3. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-01. Situación y delimitación del ámbito
- PI-02. Estructura de la propiedad.
- PI-03. Estado actual. Ordenación según plan general
- PI-04. Estado actual. Ordenación según plan parcial
- PI-05. Estado actual. Ordenación según estudio de detalle previo
- PI-06. Estudio de afección a la manzana m3 de los niveles sonoros según Mapa Estratégico de Ruido de la autovía SE-40

PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-01. Plano de área de movimiento, alineaciones y rasantes
- PO-02. Plano de usos y edificabilidad
- PO-03. Plano línea límite de edificación en manzana M3.

ÍNDICE



DOCUMENTO N°1: RESUMEN EJECUTIVO

Este documento es un Estudio de Detalle, que es un tipo de instrumento de planeamiento urbanístico destinado a modificar, complementar o adaptar las condiciones urbanísticas básicas procedentes de planes de urbanismo de rango superior, como pueden ser un plan general de ordenación urbana o un plan parcial de desarrollo de suelos urbanizables.

En este caso concreto, el ámbito y objeto del presente Estudio es la denominada 'Manzana M3' resultante del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado 'SUO-15 SUNP-17 - Zona Carbonería-Cristalera', en el municipio sevillano de Alcalá de Guadaíra.

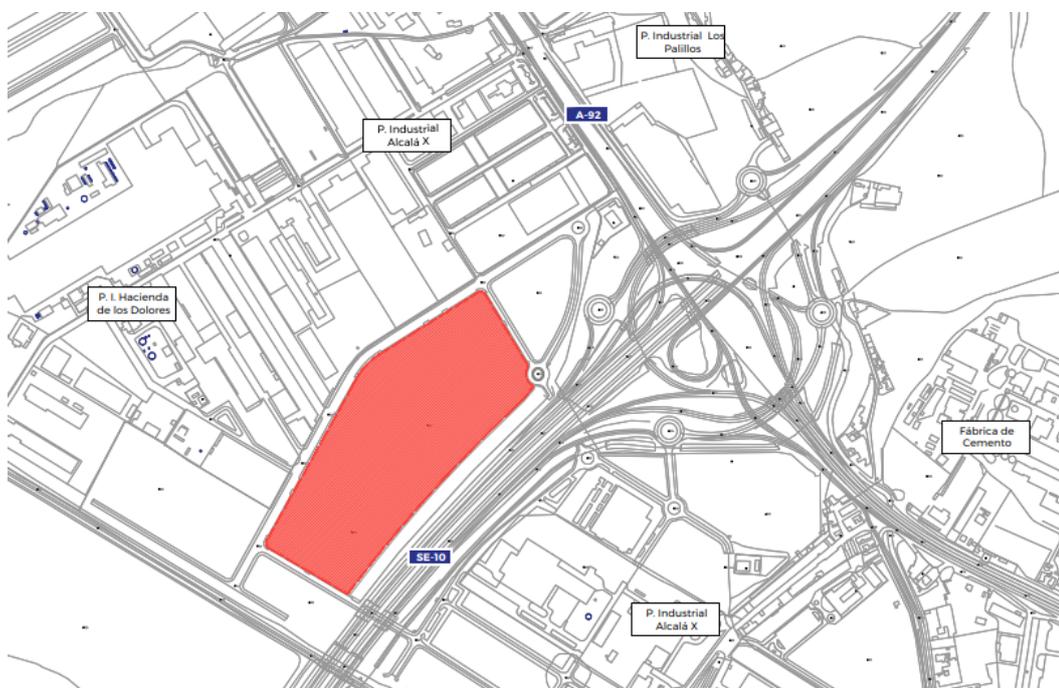


Figura 1. Localización de la Manzana M3, cerca del enlace entre las autovías SE-40 y A-92, en el municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Los efectos urbanísticos del Estudio son relativamente limitados, ya que su principal finalidad es restituir la situación urbanística de la referida Manzana 3 al estado original tras la aprobación del mencionado Plan Parcial (incluyendo sus modificaciones posteriores). Y, por lo tanto, dejar sin efecto el Estudio de Detalle previo aprobado en el año 2022, planteado para el desarrollo de esta manzana mediante una tipología de minipolígonos industriales.



Por el contrario, en este nuevo Estudio lo que se busca es un desarrollo de la edificación en una tipología de nave exenta, manteniendo, como debe ser, las determinaciones básicas y sustanciales del Plan Parcial en el que se enmarca. En este sentido, la única innovación destacable del estudio, más allá de la derogación del estudio precedente, es la formulación de una ordenación urbanística más versátil y flexible, sin la imposición desde el planeamiento de soluciones de ordenación interior. Esta última queda así remitida a los preceptivos y necesarios proyectos de edificación en los que se concretará la posición final de las futuras naves y la urbanización interior de la finca o parcelas resultantes.

Adicionalmente, se ajusta la línea límite de edificación asociada a la autovía SE-40 para adecuarla a los criterios de la vigente Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. En el plan parcial figura una distancia de 100 m, que estaba basada en la excepcionalidad para las variantes de población señalada en el artículo 24.5 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, que está derogada desde el año 2015. La mencionada Ley 37/2015 suprime expresamente esa excepcionalidad y fija una distancia común de 50 m para todas las autovías y autopistas.

A modo resumen, se incluye un gráfico comparativo entre ambos Estudios de Detalle:



Figura 2. Comparación de la ordenación urbanística para la Manzana M3 objeto del Estudio:
Situación estudio de detalle previo frente a propuesta actual.

Este Estudio se compone de tres documentos; 1. Resumen Ejecutivo, 2. Memoria de Información y Ordenación Urbanística, y 3. Planos de Información y Ordenación Urbanística.



DOCUMENTO N°2: MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

1.- DATOS BÁSICOS

1.1.- OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO

El objeto y ámbito de este Estudio de Detalle es la denominada 'Manzana M3', incluida en la Unidad de Ejecución UE-1b definida por el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado 'SUO-15 SUNP-I7 - Zona Carbonería-Cristalera' (en adelante Plan Parcial o PP'07), que fue aprobado en el año 2007, en desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Alcalá de Guadaíra, aprobado originalmente en 1994 y que fue objeto de una adaptación parcial en el año 2009.

La principal finalidad del presente Estudio de Detalle es reformular la ordenación urbanística detallada aplicable a dicha manzana M3, que es la derivada de la aprobación de un Estudio de Detalle previo, aprobado en el año 2022, en el que se ordenaba internamente dicha manzana bajo un modelo de minipolígonos industriales. Se propone suprimir este modelo y, en líneas generales, retomar la propuesta inicial del referido Plan Parcial, de modo que se permita una posterior ejecución de la edificación de modo más versátil y flexible, sin imponer una solución única para las posiciones y volúmenes de las edificaciones e instalaciones a ejecutar dentro del conjunto de la manzana.

Obviamente, la propuesta de ordenación que realiza este Estudio es conforme con el planeamiento superior aplicable y se realiza en el marco de las capacidades y limitaciones propias de este tipo de instrumentos urbanísticos complementarios.

1.2.- PROMOTOR

El presente estudio es promovido por la sociedad mercantil EXETER VALUE IV SPAIN ALCALA DE GUADAIRA DC I, S.L., con CIF B70747837, con dirección postal a efectos de notificaciones en calle Príncipe de Vergara 112, 4ª planta, 28002 Madrid, España.

Dicha sociedad a la solicita administración competente la tramitación y aprobación del presente estudio de detalle, al amparo de lo dispuesto, entre otras referencias legales, en los artículos 98.3 y 112 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.



1.3.- EQUIPO REDACTOR

El presente estudio es redactado por encargo del promotor por la sociedad WSP Spain - Apia S.A, con CIF A-39074877, y con domicilio social en calle Albert Einstein 6, 39011 Santander.

1.4.- CONTENIDO

En cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, el estudio de detalle se estructura en los siguientes documentos y contenidos:

- Documento nº1. Resumen Ejecutivo.
- Documento nº2. Memoria de Información y Ordenación Urbanística.
 - ✓ Apéndice único. Fichas catastrales.
- Documento nº3. Planos de Información y Ordenación Urbanística.

1.5.- TRAMITACIÓN

La Junta de Gobierno Local municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de marzo de 2025, acordó la aprobación inicial del presente estudio de detalle, sometiéndolo a información pública mediante la Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla (BOPS) núm. 77 del fecha 24 de abril del mismo año.

En el referido acuerdo de aprobación inicial, la JGL notificó al promotor una serie de consideraciones que, de forma sencilla, implican los siguientes cambios respecto a la versión del documento aprobada inicialmente:

- Se recoge expresamente en el Estudio de Detalle, en el apartado de determinaciones particulares, el compromiso de que, con carácter previo al otorgamiento de la primera licencia de obra sobre el ámbito de la Manzana 3, deberán constar agregadas o agrupadas las parcelas y que, con carácter previo al título habilitante de utilización, deberá constar inscrita en el Registro de la Propiedad la agrupación o agregación (se actualiza apartado 5.3.5).
- Se reitera en las determinaciones que, en el caso de que no se pretenda la agregación de las parcelas existentes, o se planteen sucesivas segregaciones que en su caso



podieran ser viables, se aplicarán a cada una de ellas las determinaciones urbanísticas que procedan, entre las que debiera establecerse una obligada separación a lindero lateral (lindero común entre ambas) tal como se establece por el Plan Parcial en su artículo 19, lo que supone un mínimo retranqueo de 5 metros (también en apartado 5.3.5).

- Se actualizan algunos de los planos de ordenación para suprimir la representación gráfica de los límites del parcelario, que se mostraban en su estado en fecha anterior a la aprobación inicial del estudio.
- Se incorpora la advertencia de que el área de movimiento establecida, que supone una reducción de la línea de no edificación de la SE-40 respecto a la establecida en el Plan Parcial, solo será viable, previo informe favorable al respecto emitido por el organismo competente. El documento final para aprobación definitiva contendrá, si las hubiere, las condiciones que se indiquen en el referido informe.
- Se elimina el apartado sobre “Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica”, pues se considera exigible ni necesario en el Estudio de Detalle.

Una vez finalizado en período de información pública no consta la presentación de alegaciones.

Con fecha 9 de abril de 2025, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra remitió un oficio a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental para solicitar la emisión del preceptivo informe sectorial en el ámbito de sus competencias. El 17 de septiembre de 2025, dicha demarcación emitió informe favorable relativo al presente Estudio de Detalle, aunque condicionado al cumplimiento de una serie de prescripciones, que se atienden en la presente versión del Estudio para aprobación definitiva.

Por último, mediante notificación de un informe de deficiencias advertidas, emitido el 24 de septiembre, el ayuntamiento solicitó al promotor subsanar e incorporar, en el futuro documento técnico para la aprobación definitiva, dos consideraciones:

- Recoger las condiciones o prescripciones del mencionado informe de carreteras.
- Y mejorar la calidad de tablas incorporadas en los planos.



2.- MARCO URBANÍSTICO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO

2.1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Los contenidos y determinaciones del presente Estudio de Detalle se ajustan a lo establecido en la legislación urbanística de aplicación y, en particular, a las siguientes referencias:

- En el ámbito autonómico:
 - ✓ Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
 - ✓ Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA
 - ✓ Decreto 6/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Y en el ámbito estatal:
 - ✓ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - ✓ Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento, y Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión. En ambos casos, de aplicación supletoria.

En lo concerniente a los estudios de detalle, en su condición de instrumentos complementarios de planeamiento, son de especial relevancia los preceptos que se transcriben a continuación:

LEY 7/2021 - LISTA;

"Artículo 71 Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni



incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística".

* * *

"Artículo 81 Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

1. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de tramitación y aprobación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística. [...]"

DECRETO 550/2022 - REGLAMENTO LISTA;

Artículo 112 Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación

1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:

a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.

c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la



Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

* * *

Artículo 94 Los Estudios de Detalle

"[...] 4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía".

2.2.- PLANEAMIENTO

2.2.1.- Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra de 1994 (AP-PGOU'94)

Según las fuentes municipales y autonómicas consultadas, el instrumento de planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Alcalá de Guadaíra es un Plan General de Ordenación Urbanística aprobada en el año 1994. A partir de este, con posterioridad, en el 2009, se aprobó un documento de Adaptación Parcial -a la entonces vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)-, siendo esta adaptación el documento en vigor (en adelante Plan General o AP-PGOU'94).

En la redacción de este documento se toma como referencia el texto refundido de las Normas Urbanísticas de la AP-PGOU'94. Concretamente, la versión disponible en el portal web oficial del ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, que, según se indica, estaría



actualizado a 3 de octubre de 2024, incluyendo las modificaciones puntuales aprobadas definitivamente hasta dicha fecha.

Del contenido de las referidas normas urbanísticas procede hacer referencia al artículo 15, relativo a los estudios de detalle, en el que, en la misma línea que lo hace la legislación urbanística autonómica (LISTA), se fijan el objeto y las funciones de este tipo de instrumento complementario de planeamiento.

NORMAS URBANÍSTICAS AP-PGOU'94;

Artículo 15. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- ✓ Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- ✓ Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- ✓ Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- ✓ Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en la legislación urbanística con las especificaciones que se señalan a continuación:

a) La Memoria comprenderá la justificación de:



- la conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores la solución adoptada.
- la inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación.
- el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla.
- la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.
- la inexistencia de un aumento sobre la edificabilidad permitida.

b) Se incluirá además un cuadro comparativo que exprese las características cuantitativas de la solución adoptada en relación con el planeamiento que desarrolle y en especial respecto de la ocupación del suelo, alturas, edificabilidad y número de viviendas.

2.2.2.- Plan Parcial SUO-15: SUNP-I7 "Zona Carbonería Cristalera" (PP'07)

Este Plan Parcial del sector de Suelo Urbanizable Ordenado 15 -denominación equivalente al Suelo Urbanizable No Programado Industrial I7 ('Zona Carbonería-Cristalera')-, en el que se integra el ámbito de estudio, se aprobó definitivamente en el año 2007 (PP'07).

A la fecha de redacción de este estudio de detalle, el citado PP'07 ha sido objeto de hasta cuatro modificaciones puntuales, estando en vigor el texto refundido aprobado con ocasión de la cuarta modificación aprobada en 2022.

2.3.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Conforme a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, este estudio de detalle, en su condición de instrumento complementario de planeamiento, no está sometido a evaluación ambiental.

Artículo 40 Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística



5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.

b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios. [...]"



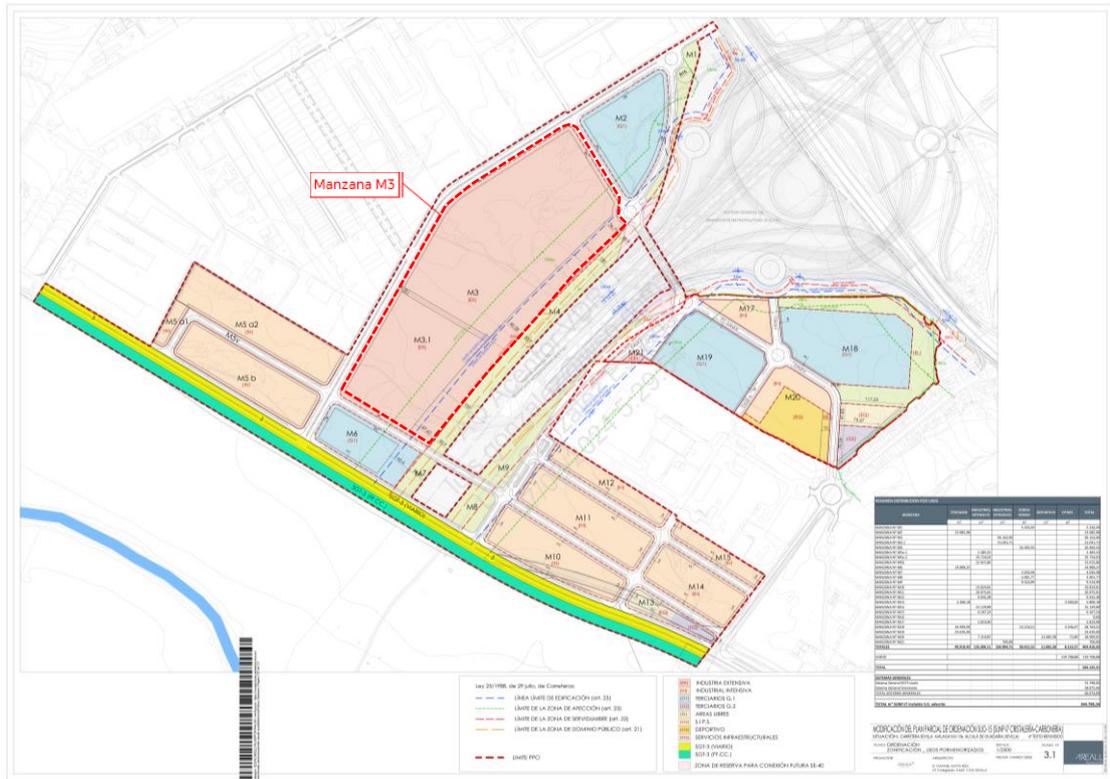
3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- ÁMBITO DEL ESTUDIO

El ámbito de este estudio se corresponde con la denominada como 'Manzana M3', integrada en la UE-1b, del Plan Parcial SUO-15 / SUNP-17 (PP'07), en el municipio de Alcalá de Guadaíra.

La Manzana M3 está conformada a su vez por dos parcelas colindantes, que fueron segregadas de una finca matriz común, y que son identificadas en el citado planeamiento como fincas o parcelas M3 y M3.1.

En la siguiente figura, que es un extracto del plano de ordenación nº 3.1 'Zonificación y Usos Pormenorizados' del referido Plan Parcial, se muestra el emplazamiento de la manzana M3 y de las parcelas que la conforman.



Fuente: Texto refundido 4º modificación del Plan Parcial del sector SUO-15: SUNP-17 'Zona Carbonería-Cristalera'.

Figura 3. Localización de la Manzana M3; parcelas M3 y M3.1.



La Manzana M3 limita al Oeste, al Norte, y al Sur, con los viales municipales resultantes de la urbanización del ámbito del referido Plan Parcial. Al Este linda con la Manzana M4 que, según el mismo planeamiento, se corresponde con terrenos afectados por la zona de servidumbre adscrita a la autovía SE-40. Esta Manzana M-4, que está calificada como Zona Verde, no aparece inscrita en el catastro, aunque previsiblemente será de titularidad pública y/o estará integrada en el ámbito demanial de la citada autovía.

3.2.- DATOS CATASTRALES

Según datos catastrales, la Manzana M3 presenta una superficie de 150.215,45 m², resultado global de agregar las superficies correspondientes a las parcelas M3 y M3.1.

RESUMEN DATOS PARCELAS INCLUIDAS EN MANZANA M3					
	Parcelas	Referencia catastral	Superficie	Clase	Localización
Manzana M3	M3	5088201TG4458N0001SH	99.163 m ²	Urbano	Carretera Sevilla-Málaga, 106 CP 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
	M3.1	5088202TG4458N0001ZH	51.052 m ²		

Fuente: Datos extraídos del portal web de la Oficina Virtual del Catastro (OVC, en: sedecatastro.gob.es)

Tabla 1. Ámbito del estudio de detalle. Manzana M3; parcelas M.3 y M3.1

Se adjuntan como Apéndice nº1 las fichas de 'Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales' descargadas de la oficina virtual del catastro con fecha 4 de noviembre de 2024.

3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las dos parcelas integrantes de la Manzana M3 objeto del presente estudio, son de titularidad privada y en la actualidad pertenecen a la sociedad mercantil EXETER VALUE IV SPAIN ALCALA DE GUADAIRA DC I, S.L.

3.4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

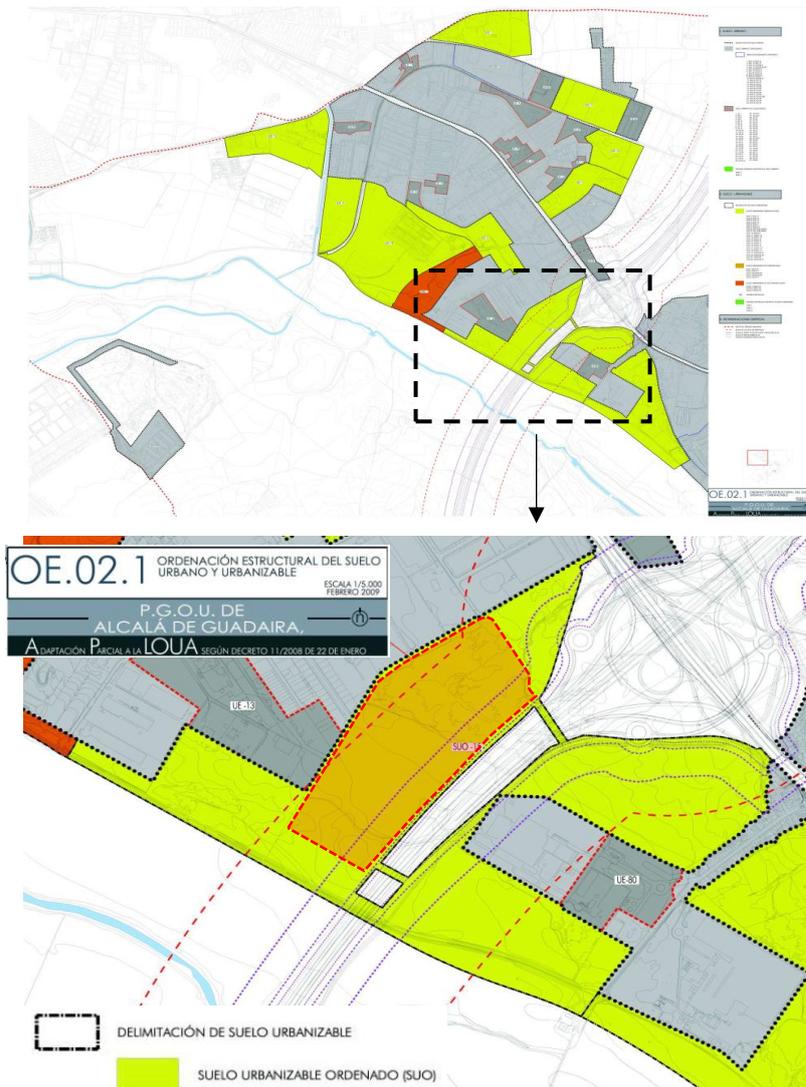
Las condiciones urbanísticas aplicables a la Manzana M3 son las derivadas del Plan General (AP-PGOU'94) y del Plan Parcial (PP'07) identificados en el apartado 3.2 previo.



No obstante, como situación de partida y antecedente, también es preciso hacer referencia a un estudio de detalle, aprobado en 2022, cuyo ámbito era coincidente con el que es objeto de este nuevo Estudio.

3.4.1.- SEGÚN PLAN GENERAL

En cuanto al planeamiento general, la AP-PGOU'94 incluye la Manzana 3 dentro del Sector de Suelo Urbanizable identificado como SUO-15 (SUNP-I-7).



Fuente: Extracto del Plano de Ordenación OE.02.1 de la AP-PGOU'94.

Figura 4. Localización de la Manzana M3 sobre el plano de ordenación del planeamiento general



NUEVO ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 3 DE LA UE 1-b DEL SECTOR SUO-15

Las condiciones particulares que impone la AP-PGOU'94 para este sector SUO-15 (SUNP-I-7) se encuentran en el texto refundido de sus normas urbanísticas y, más concretamente, en el Artículo 179 bis. Fichas de los sectores del suelo urbanizable ordenado.

SUO-15 "SUNP-I-7" (Zona Carbonería Cristalera)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial entre las zonas de El Polo y Venta la Liebre Configurar una nueva fachada urbana sobre el Parque del Guadaíra Permitir el desarrollo de la futura SE-40	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 20/11/2003 SUPERFICIE BRUTA: 660.570 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: PRODUCTIVO EDIFICABILIDAD: 359.938 m ² APROVECHAMIENTO: 359.938 ua SISTEMA GENERAL: 60.673 m ²
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2/-3	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 7 Am (OE): 0,54489 ua/m ²
	CESIONES: 59.990 m ² espacios libres, 11.998 m ² deportivo, 5.999 m ² social	

Fuente: Extracto del texto refundido de las normas urbanísticas del AP-PGOU'94. Pág. 100. Documento actualizado a fecha octubre de 2024.

Figura 5. Ficha del sector SUO-15 (SUNP-I-7) en las normas urbanísticas del AP-PGOU'94



**DOCUMENTO II - ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SUO-15
(SUNP-17)**

TÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL

CAPITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

Serán de aplicación los artículos 182 al 186 del P.G.O.U.

CAPITULO 2. GESTIÓN DE SUELO

Serán de aplicación los artículos 187 al 188 del P.G.O.U

TÍTULO II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Serán de aplicación los artículos 167 al 178 del P.G.O.U.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Serán de aplicación los artículos 197 al 220 del P.G.O.U.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

Serán de aplicación los artículos 221 al 232 del P.G.O.U.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN

Serán de aplicación los artículos 233 al 271 del P.G.O.U.

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

Serán de aplicación los artículos 272 al 287 del P.G.O.U.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Serán de aplicación los artículos 288 al 294 del P.G.O.U.

CAPITULO 2. USO PRODUCTIVO



Serán de aplicación los artículos 305 al 337 del P.G.O.U.

CAPITULO 3. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

Serán de aplicación los artículos 338 al 342 del P.G.O.U.

CAPITULO 4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Serán de aplicación los artículos 343 al 349 del P.G.O.U.

CAPITULO 5. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Serán de aplicación los artículos 350 al 357 del P.G.O.U

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Serán de aplicación los artículos 360 al 364 del P.G.O.U.

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1. INDUSTRIA

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO

Artículo 16. Usos compatibles

3. Industria extensiva:

a) Productivo:

- Industrial en categoría III y situación D siempre que se garanticen adecuadamente las medidas previstas para impedir el peligro de incendio y explosión, así como la emisión de radiaciones, gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos en cantidades superiores a los establecidos en las presentes Normas, en el P.G.O.U., y a las que puedan fijar otros organismos de ámbito autonómico o estatal.

- Oficinas.

- Comercio en categorías I, II y III.



b) Residencial: Se admite el uso de viviendas siempre que esté adscrita al edificio industrial para la finalidad de guarda y custodia de las instalaciones, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con superficie máxima construida del 10 % de la edificabilidad total, con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas en el P.G.O.U. para el uso de la vivienda.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 17. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, según el tipo de industria, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Industria extensiva: cuarenta (40) metros

b) Superficie mínima de parcela:

- Industria extensiva: tres mil (3.000) metros cuadrados.

Artículo 18. Posición del edificio respecto a la alineación exterior e interior

2. En el tipo industria extensiva se establece un retranqueo mínimo de ocho (8) metros.

3. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.



Artículo 19. Separación a linderos

- 2. En industria extensiva se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.*
- 3. Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las limitaciones que se establecen en la Sección 2ª del Capítulo 2 del Título IV y en la Sección Sª del Capítulo 3 del Título III de las presentes Normas Urbanísticas, prevaleciendo el mayor valor de las resultantes.*

Artículo 20. Línea de edificación paralela a SE-40.

Las parcelas dentro de la zona de influencia de la futura SE-40, la línea de edificación paralela a la SE-40 será de 100 m. desde la línea blanca del trazado de la SE-40 o en su defecto el indicado en el plano nº 3.2.

Artículo 22 Ocupación de la parcela

Sobre rasante:

Industria extensiva: La ocupación máxima de parcela vendrá dada por el menor de los siguientes parámetros:

- 1. 70 % de la superficie de parcela neta.*
- 2. La resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.*
- 3. La correspondiente a la máxima edificabilidad.*

Bajo rasante:

No podrá ocuparse bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.

Artículo 23. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

- 1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada tipo, es el siguiente:*
 - b) Industria Extensiva: Cero con setenta (0,70) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.*



Artículo 24. Altura de la edificación

1. *La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada tipo:*

- Industria Extensiva: tres (B+2)

2. *La altura máxima de cornisa total en metros se establece en doce (12) metros para el B+1 y quince (15) metros para el B+2.*

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

3. *Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.*

4. *La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.*

Artículo 27. Dotación de aparcamiento

Dado que aneja a la red viaria, el Plan prevé plazas de aparcamiento se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos, o fracción destinado a aparcamiento de turismos. Formando parte del total de plazas necesarias establecidas en el P.G.O.U. y al Reglamento de Planeamiento. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad industrial. Queda exento de guardar espacio para aparcamiento las parcelas inferiores a cuatrocientos (400) metros cuadrados.



3.4.3.- SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE PREVIO

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 26 del Plan Parcial y en el artículo 418 del Plan General, en el año 2022 se aprobó el 'Reformado 3 del estudio de detalle de la Manzana 3, de la UE 1-b del Sector SUO-15: SUNP-I7 "Cristalería-carbonería" (ED'22)'

Ese Estudio tenía por finalidad desarrollar urbanísticamente la Manzana M3 mediante un modelo de minipolígonos industriales.



Fuente: Extracto del 'Plano de Ordenación 05. Alineaciones y rasantes. Estado Reformado', perteneciente al ED'22

Figura 7. Ordenación de la Manzana M3 a modo de minipolígonos industrial.

En él se proponía una ordenación interior para la Manzana M3 basada en la inclusión de varios viales interiores que permitían segregar la manzana original en 5 zonas o parcelas. Esta solución suponía una reducción y modificación del área de movimiento original, aunque se mantenían, como no puede ser de otro modo, las determinaciones fundamentales como las de uso, aprovechamiento, edificabilidad y dotaciones.



NUEVO ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 3 DE LA UE 1-b DEL SECTOR SUO-15

Cuadro resumen que compara las superficies del estado actual y del estado modificado:

ESTADO ACTUAL	SUPERFICIE	AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (m2)	OCUPACIÓN MÁXIMA (m2)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2/m2)
PARCELA M3	99163,00	81364,76	69414,10	69414,10
PARCELA M3.1	51052,45	36064,4	35736,72	35736,72
MANZANA M3	150215,45	117429,16	105150,82	105150,82

ESTADO REFORMADO	SUPERFICIE	AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (m2)	OCUPACIÓN MÁXIMA (m2)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2/m2)
PARCELA M3	99163,00	71625,46	69414,10	69414,10
PARCELA M3.1	51052,45	33339,33	33339,33	35736,72
MANZANA M3	150215,45	104964,79	102753,43	105150,82

Fuente: Extracto del apartado 4 -Justificación de la solución adoptada en el estudio- de detalle aprobado

Figura 8. Cuadro comparativo incluido en el Estudio de Detalle aprobado en 2022 para la Manzana M3

3.4.4.- SEGÚN NORMATIVA EN MATERIA DE CARRETERAS Y RUIDO

La manzana M3 objeto de este Estudio es colindante con la autovía SE-40, estando sujeta al cumplimiento de la legislación sustantiva aplicable en materia de carreteras estatales, entre la que cabe destacar la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.

Esa colindancia supone también la sujeción a legislación en materia de ruido, como la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre, que la desarrolla.

Desde la perspectiva de la ordenación urbanística, las principales implicaciones de las anteriores en relación con los fines de este Estudio son, de forma sucinta, las siguientes:

- Por un lado, la aplicación de las limitaciones de la propiedad vinculadas a las zonas de protección de la carretera (de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad).
- Y, por otro, la necesidad de incorporar el ruido como una variable en la futura ordenación urbanística.

En lo concerniente a las zonas de protección, el presente Estudio contempla una propuesta de deslinde para la Línea Límite de Edificación a lo largo del tramo de la autovía SE-40



que colinda con la manzana M3. Dicha línea, trazada según las indicaciones del artículo 33 de la Ley 37/2003 ha sido informada favorablemente por la administración competente y puede consultarse en los planos de ordenación adjuntos (ver plano PO-3). El grafiado de esta línea era una condición necesaria para poder delimitar el área de movimiento de la edificación dentro de la referida manzana. No obstante, tanto en lo relativo a la línea de edificación como al resto de las zonas de protección será de obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de carreteras.

Respecto al ruido, el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece:

Artículo 5. Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas.

1. A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley. Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.*
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.*
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.*
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.*
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.*
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.*



g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Tanto el Plan General de Alcalá de Guadaíra como el Plan Parcial SUO-15: SUNP-I7 "Zona Carbonería Cristalera", que engloba la manzana M3 objeto de este estudio de detalle, carecen de una zonificación acústica. Sin embargo, dado que esta manzana tiene asignado un uso de *industria extensiva*, el tipo de área acústica aplicable se corresponderá con la denominada "*b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial*".

Los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) aplicables a las áreas acústicas están regulados en el siguiente artículo 14 del referido Real Decreto 1367/2007 y en la Tabla A del Anexo II.

Artículo 14. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

1. En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

2. Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.

En la citada Tabla A del anexo II se concretan los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.



OCA para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes			
Área acústica	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
Tipo e: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
Tipo a: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
Tipo d: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en áreas acústicas tipo "c"	70	70	65
Tipo c: Sectores del territorio con predominio del suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
Tipo b: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
Tipo f: Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	(2)	(2)	(2)
Tipo g: Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo al apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos

Fuente: Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, posteriormente modificados por el Real Decreto 1038/2012.

Tabla 2. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

En el caso particular de la Manzana M3 de este Estudio, al tratarse de área urbanizada los OCA aplicables son: Ld 70dBA, Le 70dBA y Ln 60dBA.

Para estudiar la situación fónica de la Manzana M3 se consideran los Mapas Estratégicos de Ruido de la Fase 4, aprobados en 2024. En las siguientes figuras se muestra la superposición de la Manzana M3 (y del área de movimiento de la edificación) sobre las isófonas de los distintos periodos de día (Ld), tarde (Le), noche (Ln) y den (Lden). Pueden consultarse también el plano adjunto PI-06 Ruido.

El resultado es que la Manzana M3 cumple con los OCA aplicables en cualquiera de los periodos.



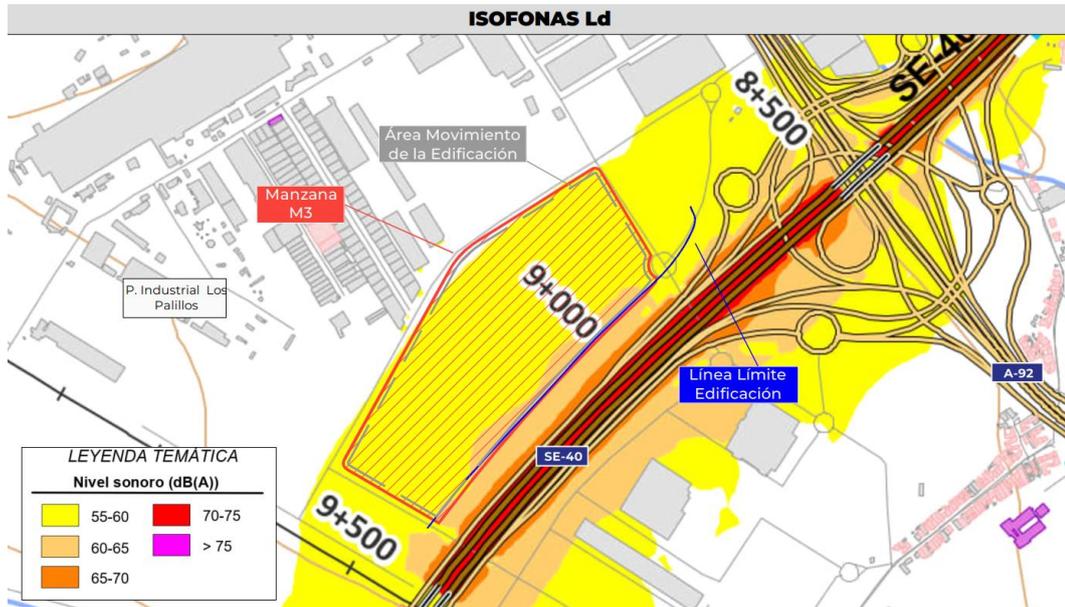


Figura 9. Superposición del Manzana M3 sobre las isófonas para el período día (Ld) definidas en el Mapa Estratégico de Ruido (MER) correspondiente a la Fase 4 y en el tramo de la SE-40 colindante con el ámbito de este Estudio de Detalle.

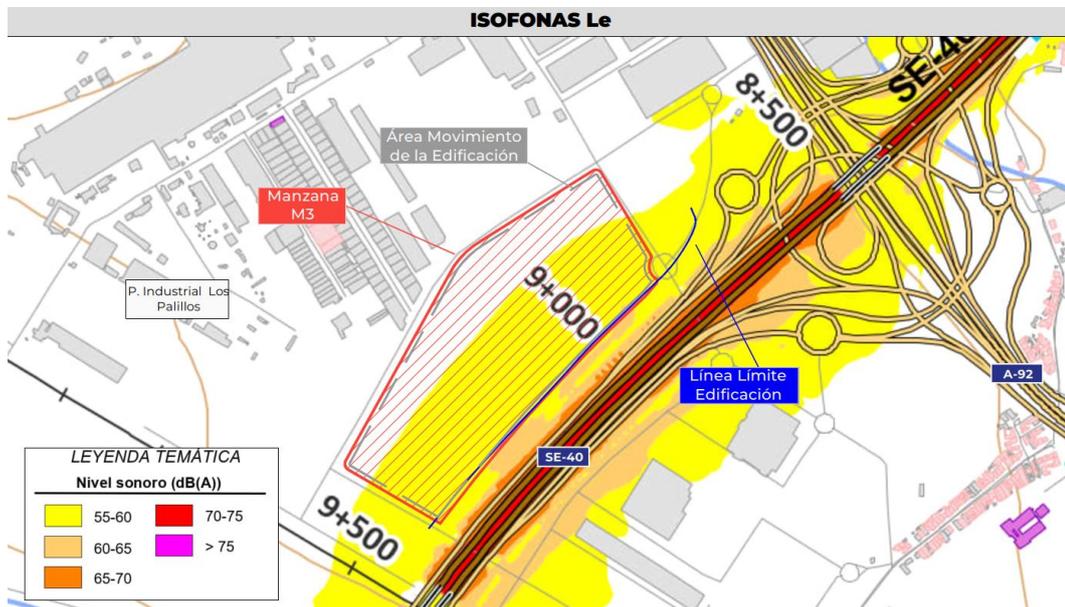


Figura 10. Superposición del Manzana M3 sobre las isófonas para el período tarde (Le) definidas en el Mapa Estratégico de Ruido (MER) correspondiente a la Fase 4 y en el tramo de la SE-40 colindante con el ámbito de este Estudio de Detalle.



NUEVO ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 3 DE LA UE 1-b DEL SECTOR SUO-15

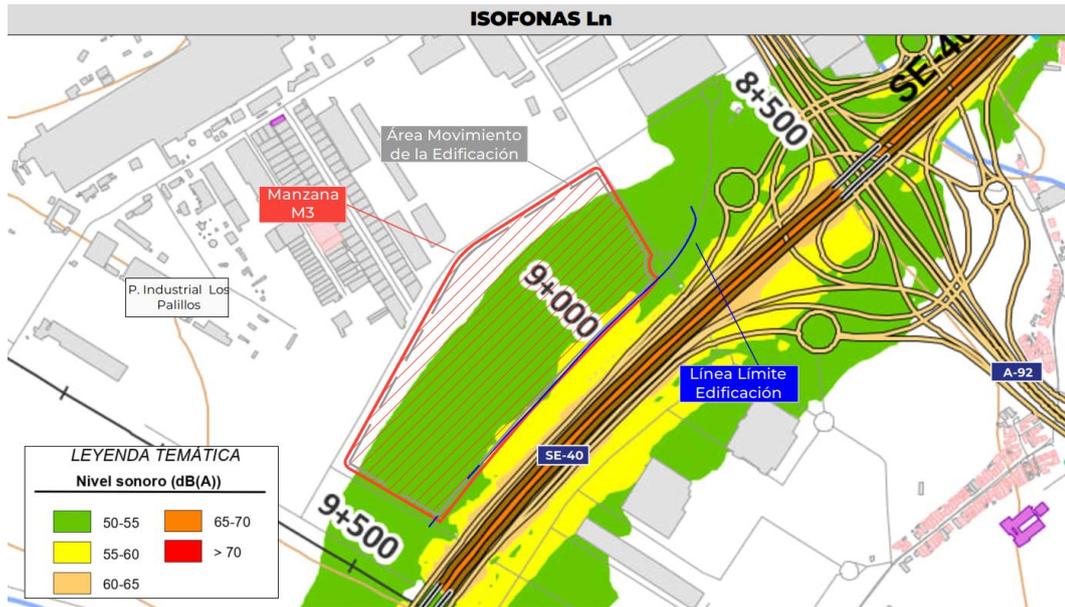


Figura 11. Superposición del Manzana M3 sobre las isófonas para el período noche (Ln) definidas en el Mapa Estratégico de Ruido (MER) correspondiente a la Fase 4 y en el tramo de la SE-40 colindante con el ámbito de este Estudio de Detalle.

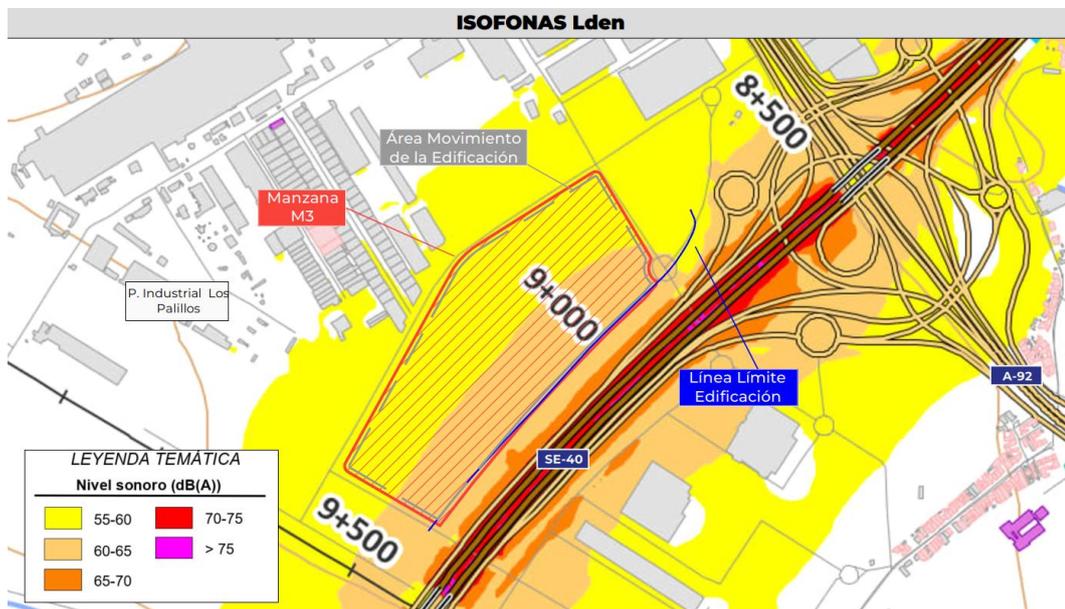


Figura 12. Superposición del Manzana M3 sobre las isófonas para el período día-tarde-noche (Lden) definidas en el Mapa Estratégico de Ruido (MER) correspondiente a la Fase 4 y en el tramo de la SE-40 colindante con el ámbito de este Estudio de Detalle.



4.- CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL ESTUDIO

La ordenación urbanística de partida determinada por el Estudio de Detalle aprobado en el año 2022 impone una solución única y finalista con un modelo de desarrollo de minipolígonos industriales, que no se ajusta a las necesidades de la actual propiedad, ni al tipo de demanda espacios industriales en el mercado.

Si bien el Plan Parcial sólo exige la elaboración de un Estudio de Detalle cuando la iniciativa pretendiese la ejecución de minipolígonos industriales, que es lo que motivo el citado Estudio de 2022, para restituir la situación previa a éste, se considera conveniente y oportuno aprobado un nuevo Estudio de Detalle (este que se presenta) para dejar sin efecto ni aplicación el precedente.

En general, este nuevo Estudio de Detalle aboga por una ordenación para la Manzana M3 que regrese a las condiciones originales establecidas en el Plan Parcial. Con ello se presente otorgar mayor flexibilidad de diseño y ordenación interior de las parcelas para los subsiguientes proyectos de edificación. De hecho, la voluntad manifestada por la propiedad es realizar el desarrollo urbanístico de la citada manzana sin necesidad de generar nuevos viales públicos interiores, es decir, apoyándose exclusivamente sobre los viales circundantes y los servicios básicos ya existentes. Esto otorga la flexibilidad para resolver la urbanización interior de las parcelas o de la manzana, así como la posición de las edificaciones, bajo distintas configuraciones según resulte más conveniente para las actividades que finalmente vayan a albergar. Obviamente, esa flexibilidad para la ordenación permanecerá acotada y regulada por las determinaciones aplicables en el planeamiento de rango superior, y las actividades a desarrollar se ajustarán a los usos industriales admisibles.

En relación con lo anterior, la adecuación de la línea límite de edificación de la autovía SE-40 (así como del resto de zonas de protección) conforme a la vigente Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, posibilita un incremento del área de movimiento de la edificación dentro de la manzana M3 y de las parcelas que la conformen. Este incremento no se traduce ni implica un aumento de la edificabilidad ni del resto de determinaciones de aprovechamiento urbanístico, pero si permite una mayor flexibilidad en la posición y forma de las futuras edificaciones. A este respecto, dado que este estudio aboga por un proyecto unitario para la manzana M3, mediante una tipología de naves exentas de grandes dimensiones, disponer de un área mayor facilita las soluciones posibles.



5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

5.1.- ALCANCE Y EFECTOS DEL ESTUDIO

La ordenación urbanística resultante del presente Estudio garantiza:

- El cumplimiento, y la inexistencia de alteración, de las condiciones de la ordenación derivadas del planeamiento de rango superior que desarrolla.
- La no modificación del uso urbanístico del suelo. Se mantiene la ordenanza de uso industrial extensivo.
- El no incremento del aprovechamiento urbanístico, manteniéndose los valores establecidos en el Plan Parcial SUO-15 para la Manzana 3 objeto del Estudio. El estudio tampoco aumenta la edificabilidad permitida.
- La inexistencia de alteración de las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.
- Y la no supresión ni afección a suelo dotacional público.

Los efectos del presente Estudio de Detalle sobre la Manzana M3 se limitan a:

- Suprimir la ordenación previa derivada de un Estudio de Detalle aprobado en el año 2022, en el que se abogaba por un modelo de minipolígonos al amparo de lo señalado en el artículo 26 del Plan Parcial y el 418 del Plan General.
- Delimitar el área de movimiento máximo de las edificaciones, conforme a las determinaciones del planeamiento, así como a las zonas de protección de la autovía SE-40 que sean aplicables.
- Completar las determinaciones respecto a la separación a linderos. Se posibilita la agregación o agrupación de las parcelas que conforman actualmente la manzana M3 para poder desarrollar un proyecto unitario. No obstante, en el caso de que se mantengan dichas parcelas, o cuando se pretendan segregaciones viables conforme al planeamiento en vigor, se obligará al cumplimiento de la separación a linderos lateral y testero tal como se establece en el Plan Parcial en su artículo 19.



5.2.- DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

El presente Estudio de Detalle es conforme con las determinaciones aplicables derivadas del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra de 1994 (AP-PGOU'94) y del subsiguiente Plan Parcial SUO-15: SUNP-I7 "Zona Carbonería Cristalera" (PP'07).

Con la salvedad de las determinaciones particulares que se exponen en el siguiente apartado, en el resto de las cuestiones urbanísticas y regulatorias será de aplicación directa y obligada la legislación en vigor, los citados planes (de rango superior a este Estudio) y las restantes normativas y ordenanzas aplicables.

En el caso de cualquier discrepancia, o duda en la aplicación de esas determinaciones particulares, prevalecerán siempre las propias del planeamiento general y desarrollo aplicable.

5.3.- DETERMINACIONES PARTICULARES DEL ESTUDIO DE DETALLE

5.3.1.- Carreteras estatales

5.3.1.1.- Línea límite de la edificación

La línea límite de edificación vinculada a la autovía SE-40 será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 33 de la vigente Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras que, con carácter general para esta tipología de vías, se fija en 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

Sin perjuicio de las competencias de la administración correspondiente, en el plano 'PO-03 Línea Límite de Edificación en Manzana 3' del presente Estudio se grafía la propuesta para esta línea, que deberá ser respetada por cualquier proyecto o actuación que se desarrolle al amparo de este instrumento de planeamiento.

Además, en los desarrollos de proyectos o actuaciones deberán cumplirse el resto de prescripciones de la citada Ley 37/2015 (y de su reglamento), para el resto de las Zonas de Protección de la SE-40 en el ámbito de Estudio. Se debe tener en cuenta también que



el ámbito de Estudio se ubica en un tramo urbano, por lo que también le es de aplicación el artículo 47 de esta ley.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 28 de la citada Ley 37/2015, cualquier proyecto o actividad que pueda afectar al régimen de las distintas zonas de protección asociadas a las carreteras estatales requerirá autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5.3.1.2.- Ruido

Serán de obligado cumplimiento las siguientes prescripciones en cuanto al ruido.

1.- Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

2.- No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas (artículo 20 de la Ley 37/2003 del Ruido).

3. En atención al uso industrial predominante, la propuesta de zonificación acústica para la Manzana M3 es la consideración como área acústica de tipo 'b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial'. Por tanto, los objetivos de calidad acústica serán los establecidos en la Tabla A del Anexo del Real Decreto 1367/2007, que se resumen y evalúan en la siguiente tabla.



Cumplimiento de los niveles de ruido									
Tipo de area acústica	Objetivos de Calidad Acústica (R.D. 1367/2007)			Mapa Estratégico de Ruido (Fase 4)			Cumplimiento		
	Día	Tarde	Noche	Día	Tarde	Noche	Día	Tarde	Noche
b) Uso industrial	70	70	60	60-65	60-65	55-60	SI	SI	SI

Los usos industriales cumplen los Objetivos de Calidad acústica establecidos en la legislación sin necesidad de medidas correctoras.

3. La edificación residencial, considerada como uso compatible según el artículo 16.3.b) del Plan Parcial, así como la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometida, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública”.

5. Los mapas de ruido podrán consultarse y descargarse en las siguientes direcciones:

- <https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/calidad-y-evaluacion-ambiental/mer.html>
- <https://sicaweb.cedex.es/los-mapas-de-ruido/>
- <https://www.transportes.gob.es/carreteras/gestion-del-ruido-ambiental-en-la-rce/mapa-ruido>

5.3.2.- Alineaciones exteriores

Las alineaciones oficiales exteriores serán las establecidas conforme a los criterios y parámetros indicados en el planeamiento general y de desarrollo aplicables.

En retranqueo mínimo respecto a las alineaciones exteriores será de ocho (8) metros, de acuerdo con el artículo 18 de las ordenanzas del Plan Parcial.

Sin perjuicio de lo anterior, en el proyecto o proyectos de edificación que se presenten deberá justificarse su cumplimiento.



5.3.3.- Explanaciones y rasantes

En relación con lo señalado en el artículo 285 (Cerramientos en edificación abierta o aislada), de las Ordenanzas del Plan General, si como resultado de la explanación interior de la manzana la diferencia de cotas entre ésta y la propia rasante de los viales o parcelas colindantes fuese superior a los ciento cincuenta (150) centímetros, será de aplicación lo establecido en el punto 4 del citado artículo, donde se matiza esta cuestión indicando que:

4. Excepcionalmente, las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, así como las que se señalan en las condiciones particulares de zona, podrán ser superadas por exigencias de la configuración de la parcela o de la actividad a implantar. En este caso, el proyecto objeto de licencia de obras contendrá la justificación de la necesidad de una mayor altura o diferente formalización del cerramiento.

En el desarrollo de la solución técnica de los proyectos de edificación, se dará prioridad al banqueo de los muros y/o a la utilización de taludes en las situaciones donde se supere la limitación del citado artículo 285 del Plan General.

5.3.4.- Área de movimiento y ocupación máximas

El aumento del área de movimiento máxima de la edificación derivado de la actualización de la línea límite de edificación de la autovía SE-40 no se traducirá, en ningún caso, en un incremento del aprovechamiento urbanístico ni de la edificabilidad máxima atribuidos por el Plan Parcial.

En el supuesto de que todas las parcelas que conforman la manzana M3 no se agregasen o agrupasen, así como cuando se produjesen segregaciones o cambios en la estructura parcelaria, que habrán de ser viables, deberá ajustarse el área de movimiento y la ocupación máximas con la aplicación de los retranqueos derivados del cumplimiento de la obligada separación a linderos laterales y testeros, a la alineación exterior y la línea límite de edificación de la autovía SE-40. El área de movimiento, la ocupación máxima y la edificabilidad correspondientes a cada parcela o finca resultantes será la que proceda conforme a su superficie y en los términos que se establecen en el Plan General y el Plan Parcial. La ocupación no será en ningún caso superior al 70% de la superficie neta de parcela.



5.3.5.- Parcelación y separación a linderos

Se admitirá la presentación de un proyecto de edificación unitario para las dos parcelas integrantes de la Manzana M3 (inicialmente son las parcelas M3 y M3.1). En este supuesto no será de aplicación el retranqueo mínimo de cinco (5) metros relativo a la separación a linderos establecido en el artículo 19.2 del Plan Parcial. Sin embargo, en este caso, con carácter previo al otorgamiento de la primera licencia de obra sobre el ámbito de la Manzana 3, deberán constar agregadas o agrupadas las parcelas que la conforman y, con carácter previo al título habilitante de utilización, debe constar inscrita en el Registro de la Propiedad la agrupación o agregación.

En caso de que no se pretenda la agregación de las parcelas, manteniendo como tales las dos parcelas existentes, o cuando se promoviesen segregaciones o cambios de parcelario que pudieran ser viables, serán de aplicación las determinaciones urbanísticas que procedan, entre las que se encuentra la obligada separación a linderos laterales y testeros con un retranqueo mínimo de 5 metros, tal y como se establece por el Plan Parcial en su citado artículo 19.

5.3.6.- Vialidad y urbanización interior

El desarrollo de la manzana M3 conforme a la ordenación prevista en este estudio requiere que, en los proyectos de edificación que se presenten para la obtención de licencias municipales, quede solventada la urbanización interior de la misma, atendiendo particularmente a lo dispuesto en el artículo 352 de las ordenanzas del plan general. Si el ayuntamiento lo estimase necesario, podrá requerir al promotor la aprobación, previa o simultánea a la del proyecto de edificación, de un proyecto de ejecución de las obras de urbanización interior.

De forma análoga, en el supuesto escenario en el que no se acometiese un desarrollo integral de la manzana M3 mediante un único proyecto, se aplicará a cada una de las parcelas el mismo requerimiento de resolución de su urbanización interior.

5.4.- CUADROS COMPARATIVOS

En los siguientes cuadros se muestran las principales determinaciones urbanísticas que afectan a la Manzana M3 objeto de este Estudio de Detalle.



NUEVO ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 3 DE LA UE 1-b DEL SECTOR SUO-15

La comparación se realiza respecto a lo establecido en el planeamiento de rango superior - los referidos Plan General y Plan Parcial SUO-15, y considerando siempre las limitaciones propias de un Estudio de Detalle para completar, adaptar o modificar dichas determinaciones.



NUEVO ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 3 DE LA UE 1-b DEL SECTOR SUO-15

Tabla 3. Determinaciones urbanísticas no alteradas por el Estudio de Detalle.

RESUMEN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO ALTERADAS			
PARCELAS		M3	M3.1
Superficie*		99.163,00 m ²	51.052,45 m ²
Condiciones de uso	Ordenanza	Nº1 Industria	
	Zona	Industria Extensiva	
	Usos compatible	Establecidos en el Plan Parcial	
Condiciones de la edificación	Longitud mínima del lindero frontal	40 metros	
	Superficie mínima de parcela	3.000 metros cuadrados	
	Posición del edificio respecto a la alineación exterior e interior	Retranqueo mínimo de 8 metros	
	Ocupación máxima de parcela	La menor de: - el 70 % de la superficie de parcela neta. - tras la aplicación de los retranqueos. - la correspondiente a la máxima edificabilidad.	
	Altura de la edificación *	En número de plantas : 3 (B+2) En altura máxima de cornisa: 12 m (en B+1) y 15 m (en B+2) * Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.	
Condiciones de aprovechamiento y edificabilidad	Coefficiente edificabilidad	0,70 m ² construido por 1 m ² suelo (parcela neta)	
	Edificabilidad máxima	69.414,10 m ² c	35.736,72 m ² c
Otras	Dotación de aparcamiento	1 plaza por cada 150 m ² construidos	

Tabla 4. Determinaciones urbanísticas alteradas por el Estudio de Detalle.

RESUMEN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS COMPLETADAS, ADAPTADAS O MODIFICADAS			
PARCELAS		M3	M3.1
Condiciones de la edificación	Línea de edificación de autovía SE-40	En aplicación de la vigente Ley estatal de Carreteras 37/2015, se actualiza la línea límite de edificación de la autovía SE-40, que queda establecida en una distancia de 50 m, medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.	
	Área de movimiento máximo de la edificación	El área máxima resultante aplicando el presente estudio es de 136.753,75 m ² , que se reduce a 134.543,41 m ² en caso de aplicar la separación a linderos entre las parcelas M3 y M3.1. Ambas cifras superan el área contemplada en el plan parcial (117.429,16 m ²) y en el estudio de detalle previo para esta manzana, aprobado en 2022 (104.964,79 m ²). Sin embargo, este aumento del área de movimiento no implica en ningún caso un incremento de la edificabilidad ni del aprovechamiento. Este estudio tampoco altera las condiciones básicas de posición, ya que se mantiene una ocupación máxima del 70% de superficie de la manzana. El mayor área de movimiento deriva exclusivamente de la nueva consideración de la línea límite de edificación, que se ve reducida de 100 a 50 metros.	
	Separación a linderos	Retranqueo mínimo de 5 metros, salvo en el caso de aprobación de un proyecto unitario para el conjunto de manzana, o en el supuesto excepcional en el que autorice una solución de edificaciones adosadas entre dos parcelas y en un solo lindero común.	



6.- EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, indica en su artículo 20 que, en materia de ordenación territorial y urbanística, se deberá:

c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente

También a nivel estatal, cabría reseñar la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, que, en el artículo 26, relativo al Procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos, se establece en el punto f) del punto 3 que:

3. El centro directivo competente elaborará con carácter preceptivo una Memoria del Análisis de Impacto Normativo, que deberá contener los siguientes apartados:

La elaboración de los anteproyectos de ley, de los proyectos de real decreto legislativo y de normas reglamentarias se ajustará al siguiente procedimiento: [...]

3. El centro directivo competente elaborará con carácter preceptivo una Memoria del Análisis de Impacto Normativo, que deberá contener los siguientes apartados: [...]

f) Impacto por razón de género, que analizará y valorará los resultados que se puedan seguir de la aprobación de la norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto.

A nivel autonómica, una de las referencias a considerar es la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de Andalucía que, en lo relativo a la 'elaboración de las normas', dedica el artículo 114 al impacto de género, cuyo tenor íntegro es el siguiente.



En el procedimiento de elaboración de las leyes y disposiciones reglamentarias de la Comunidad Autónoma se tendrá en cuenta el impacto por razón de género del contenido de las mismas.

En este contexto, y sólo asumiendo que un Estudio de Detalle pueda equipararse, dentro de la jerarquía del ordenamiento jurídico español, al menos, a un reglamento, ordenanza o disposición municipal, procede realizar una valoración del previsible impacto desde la perspectiva de género.

Considerando que el presente Estudio de Detalle no modifica sustancialmente la ordenación urbanística, ni los usos que ya están contemplados en el planeamiento, no tiene un impacto significativo desde la perspectiva de género, como tampoco lo tiene sobre los demás *principios a evaluar* planteados en el RDL 7/2015 como las *accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.*



APÉNDICE ÚNICO: FICHAS CATASTRALES





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5088202TG4458N0001ZH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR SEVILLA MALAGA 106[D] Suelo
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: URBANO

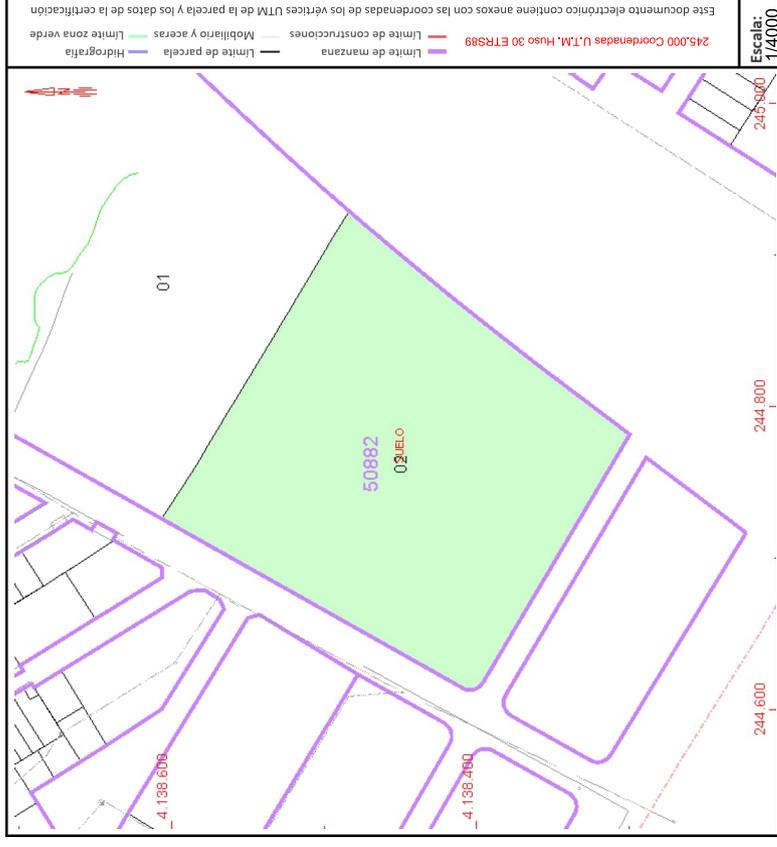
Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 51.052 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Lunes , 14 de Abril de 2025





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5088201TG4458N0001SH

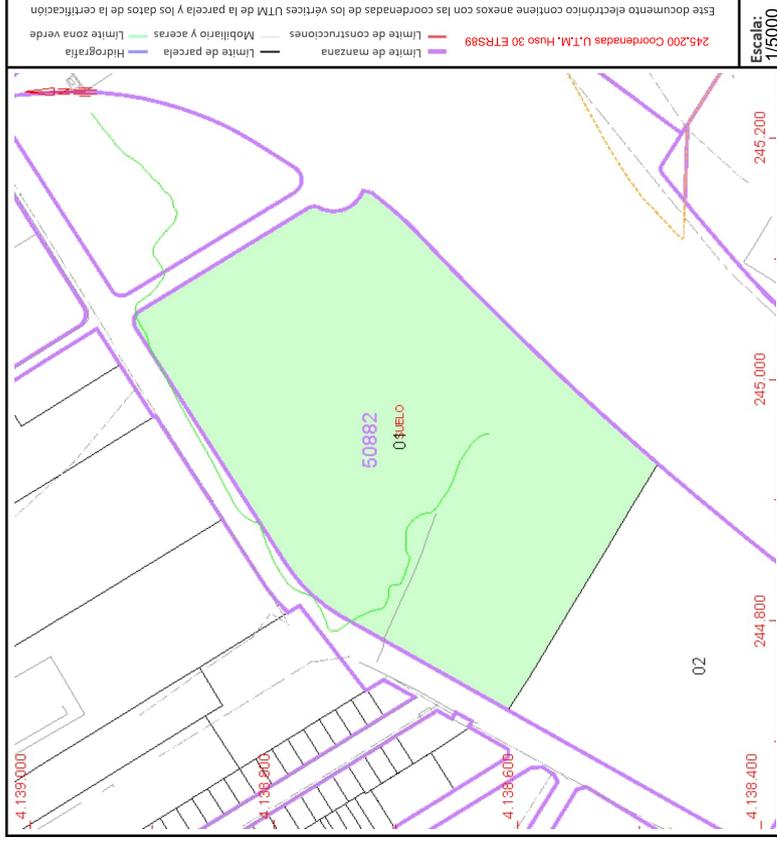
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR SEVILLA MALAGA 106 Suelo
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 99.163 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Lunes , 14 de Abril de 2025



Cód. Validación: 525XHHX2JXD9ET5G7AJ3DW32
Verificación: <https://ciudadalea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 55

DOCUMENTO N°3: PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

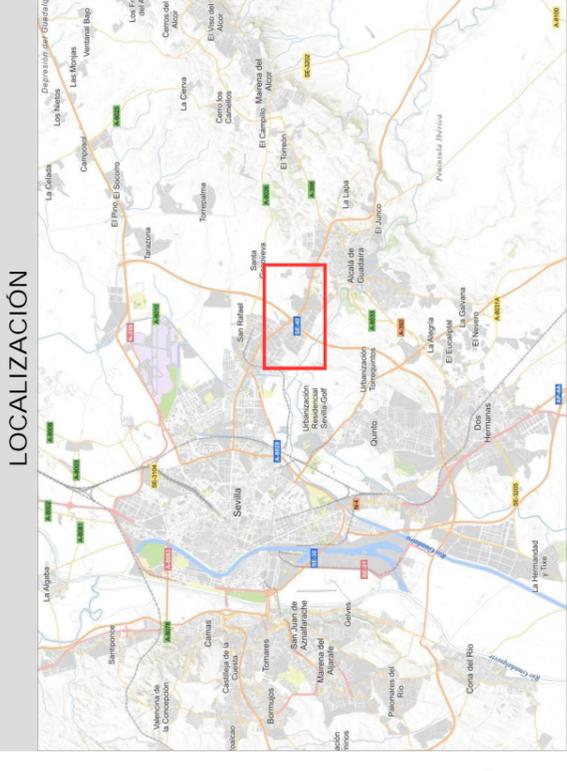
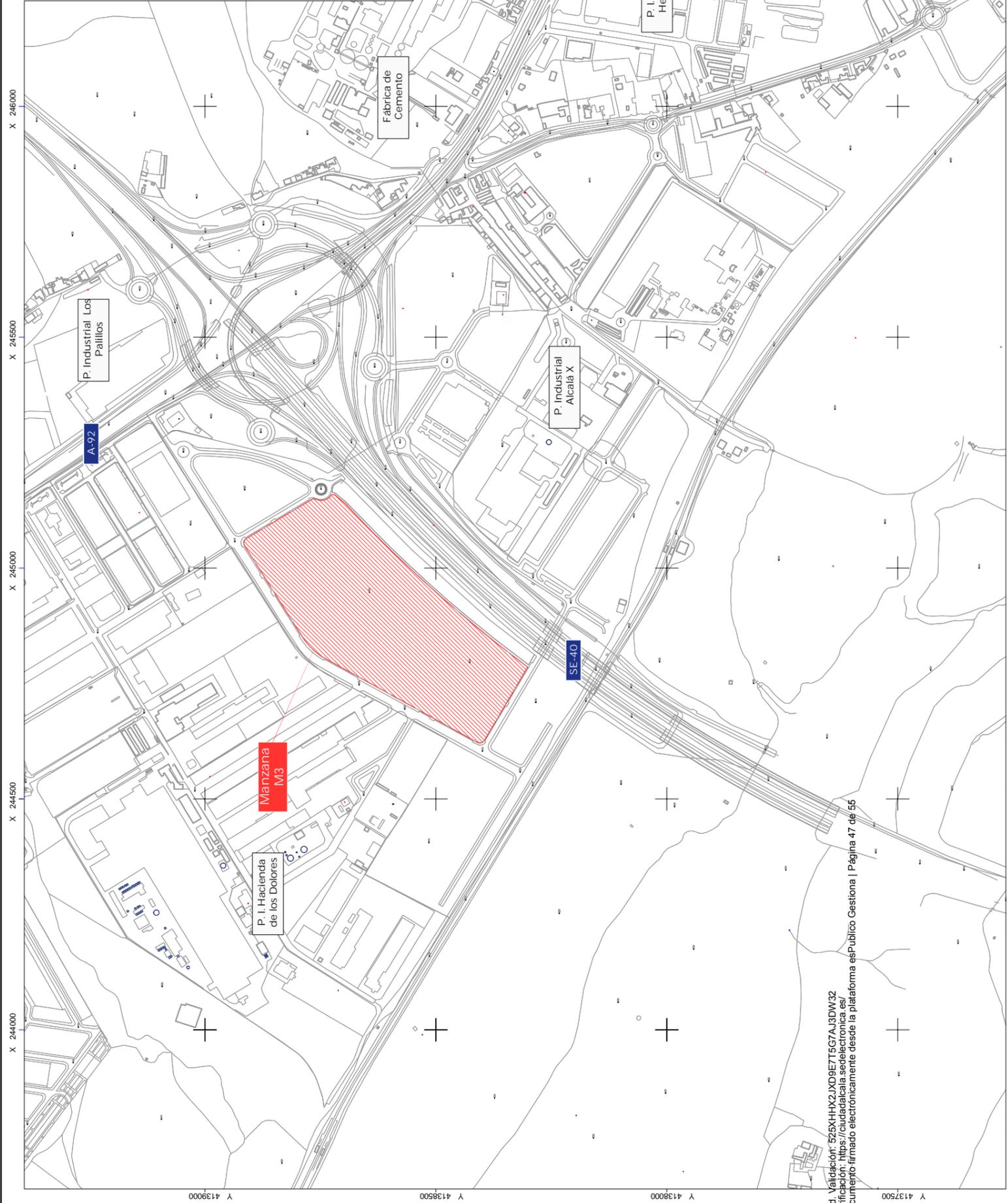
PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-01. Situación y delimitación del ámbito.
- PI-02. Estructura de la propiedad.
- PI-03. Estado actual. Ordenación según plan general.
- PI-04. Estado actual. Ordenación según plan parcial.
- PI-05. Estado actual. Ordenación según estudio de detalle previo.
- PI-06. Estudio de afección a la manzana M3 de los niveles sonoros según Mapa Estratégico de Ruido de la autovía SE-40.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-01. Plano de área de movimiento, alineaciones y rasantes.
- PO-02. Plano de usos y edificabilidad.
- PO-03. Plano de línea límite de edificación (autovía SE-40).





Cód. Validación: 525X-HHX2JXD9E7T5G7AJ3DW32
 Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 55

Sistema Geográfico de Referencia: European Terrestrial Reference System 1989 (Datum: ETRS89) / Sistema de Proyección: Cartográfica UTM Huso 30, EPSG:26830

LEYENDA
 **Manzana M3**

PROMOTOR



AUTOR



ESCALAS



SITUACION



SELLO / FECHA

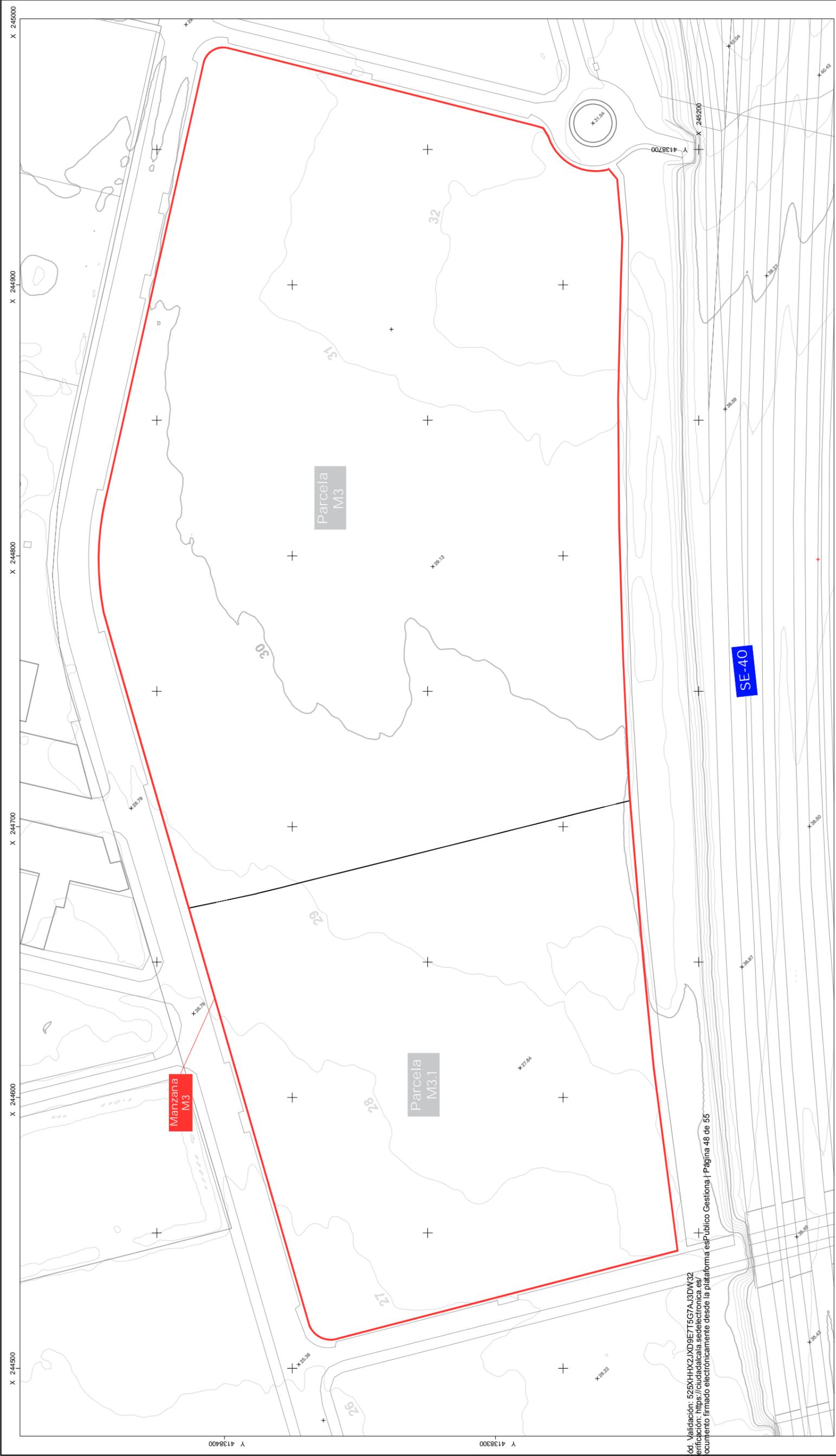
SEPTIEMBRE 2025

DOCUMENTO

ESTUDIO DE DETALLE
 SECTOR SUO-15 (SUNP-17) 'ZONA CARBONERÍA-CRISTALERA'
 MANZANA 3 DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-B
 AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA

PLANO DE INFORMACION

SITUACION Y DELIMITACION | **PI-01**
AMBITO DEL ESTUDIO



Cód. Validación: 525X-HHX2JXD9E7T5G7AJ3DW32
 Verificación: <https://ciudadcalca.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPúblico Gestiona | Página 48 de 55

Sistema Geográfico de Referencia: Europeo Terrestre Referencia System 1989 (Datum ETRS89) / Sistema de Proyección Cartográfica: UTM Huso 30 EPSG:26830

LEYENDA

- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS:**
- Límite Manzana M3
 - Límite Parcelas M3 y M3.1 (situación de partida)

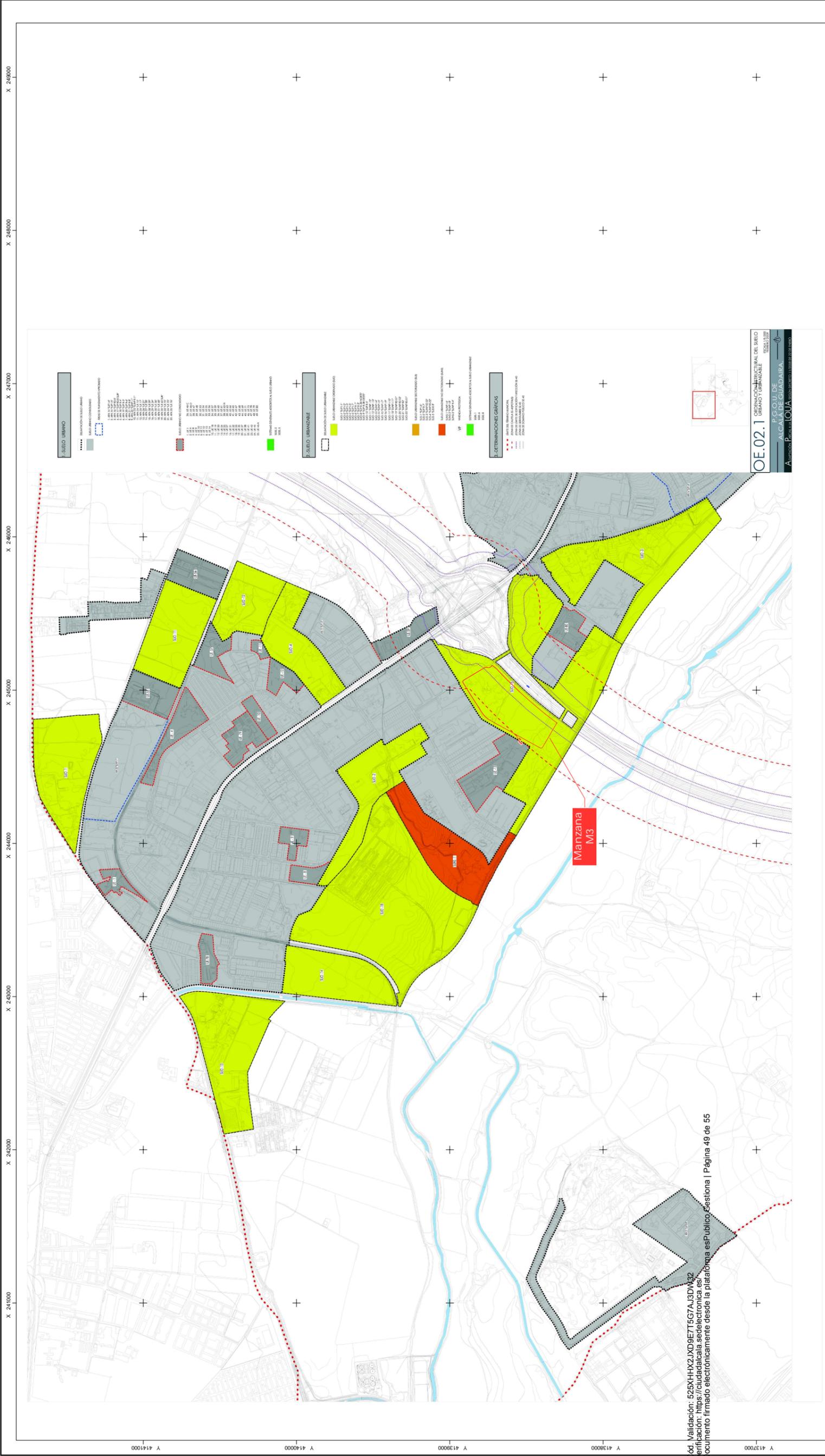
DATOS BÁSICOS:

RESUMEN DATOS PARCELAS INCLUIDAS EN MANZANA M3			
Parcelas	Referencia catastral	Superficie	Localización
Manzana M3	M3	99.163 m ²	Carretera Sevilla-Málaga, 106 CP 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
	M3.1	51.052 m ²	

<p>PROMOTOR</p> <p>AUTOR</p> <p>WSP Spain</p>	<p>SITUACION</p> <p>Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra</p> <p>SELO / FECHA</p> <p>SEPTIEMBRE 2025</p>	<p style="text-align: center;">DOCUMENTO</p> <p style="text-align: center;">ESTUDIO DE DETALLE</p> <p style="text-align: center;">SECTOR SUO-15 (SUNP-17) 'ZONA CARBONERÍA-CRISTALERA' MANZANA 3 DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-B AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA</p> <p style="text-align: center;">PLANO DE INFORMACION</p> <p style="text-align: center;">ESTRUCTURA DE PROPIEDAD PI-02</p> <p style="text-align: center;">PARCELAS CATASTRALES</p>
---	---	---

1/2.000

ORIENTACIÓN: ↑



Cód. Validación: 525X-HHX2JXD9E7T5G7AJ3DW32
 Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 55

Sistema Geográfico de Referencia: European Terrestrial Reference System 1989 (Datum ETRS89) / Sistema de Proyección Cartográfica: UTM Huso 30 EPSG:26830

LEYENDA

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

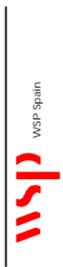


Limite Manzana M3

PROMOTOR



AUTOR



ESCALAS

1/25.000



SITUACION



Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra

SELLO / FECHA

SEPTIEMBRE 2025

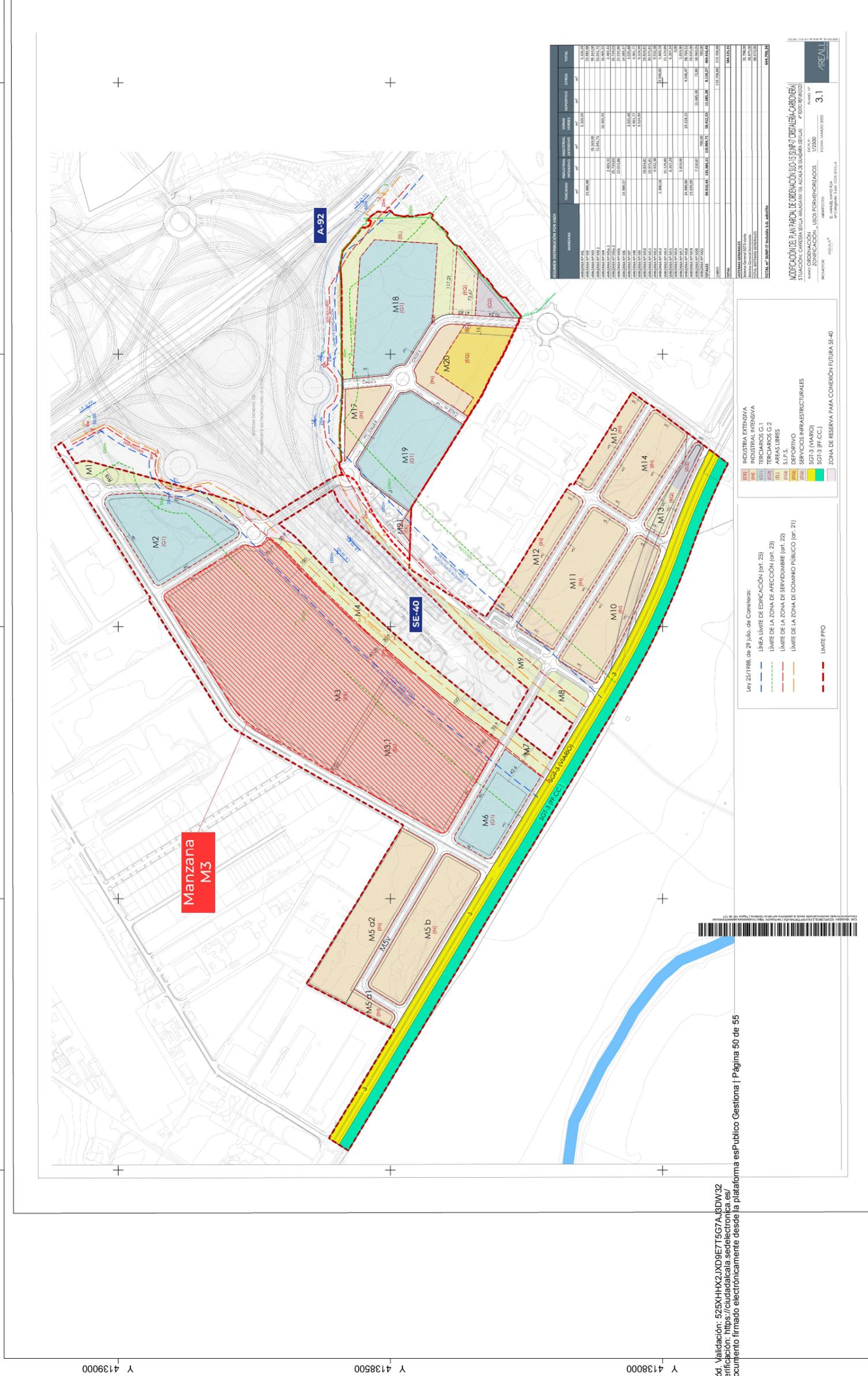
DOCUMENTO

ESTUDIO DE DETALLE
 SECTOR SUO-15 (SUNP-17) 'ZONA CARBONERÍA-CRISTALERA'
 MANZANA 3 DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-B
 AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA

PLANODE INFORMACION

PLANEAMIENTO GENERAL | PI-03
 ESTADO ACTUAL

X 245000 X 244500 X 245000 X 246000



Cód. Validación: 525X-HX2JXD9E7T5G7A3JDW32
 Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 55



RESUMEN DESTINACION POR TIPO			
MANZANA	TITULARIDAD	INDUSTRIAL	OTROS
MANZANA M1	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M2	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M3	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M4	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M5	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M6	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M7	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M8	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M9	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M10	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M11	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M12	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M13	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M14	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M15	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M16	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M17	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M18	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M19	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
MANZANA M20	INDUSTRIAL INTENSIVA	17,23	0,00
TOTAL		344,56	0,00

MODIFICACION DE PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA INDUSTRIAL-CRISTALERA	
ESTADO ANTERIOR	PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA INDUSTRIAL-CRISTALERA
ESTADO ACTUAL	MODIFICACION DE PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA INDUSTRIAL-CRISTALERA
FECHA ANTERIOR	17/03/2004
FECHA ACTUAL	10/01/2025
ESCALA ANTERIOR	1:500
ESCALA ACTUAL	1:500
PROYECTISTA	IEGT EXETER
PROYECTISTA LOCAL	AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA
PROYECTISTA NACIONAL	AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA
PROYECTISTA EUROPEO	AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA
PROYECTISTA INTERNACIONAL	AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA
PROYECTISTA OTRO	AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA
TOTAL	3,1

LEYENDA

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

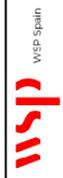


Límite Manzana M3

PROMOTOR



AUTOR



WSP Spain

SITUACION



Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra

DOCUMENTO

ESTUDIO DE DETALLE
 SECTOR SUO-15 (SUNP-17) 'ZONA CARBONERÍA-CRISTALERA'
 MANZANA 3 DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-b
 AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA

SELLO / FECHA

SEPTIEMBRE 2025

PLANO DE INFORMACION

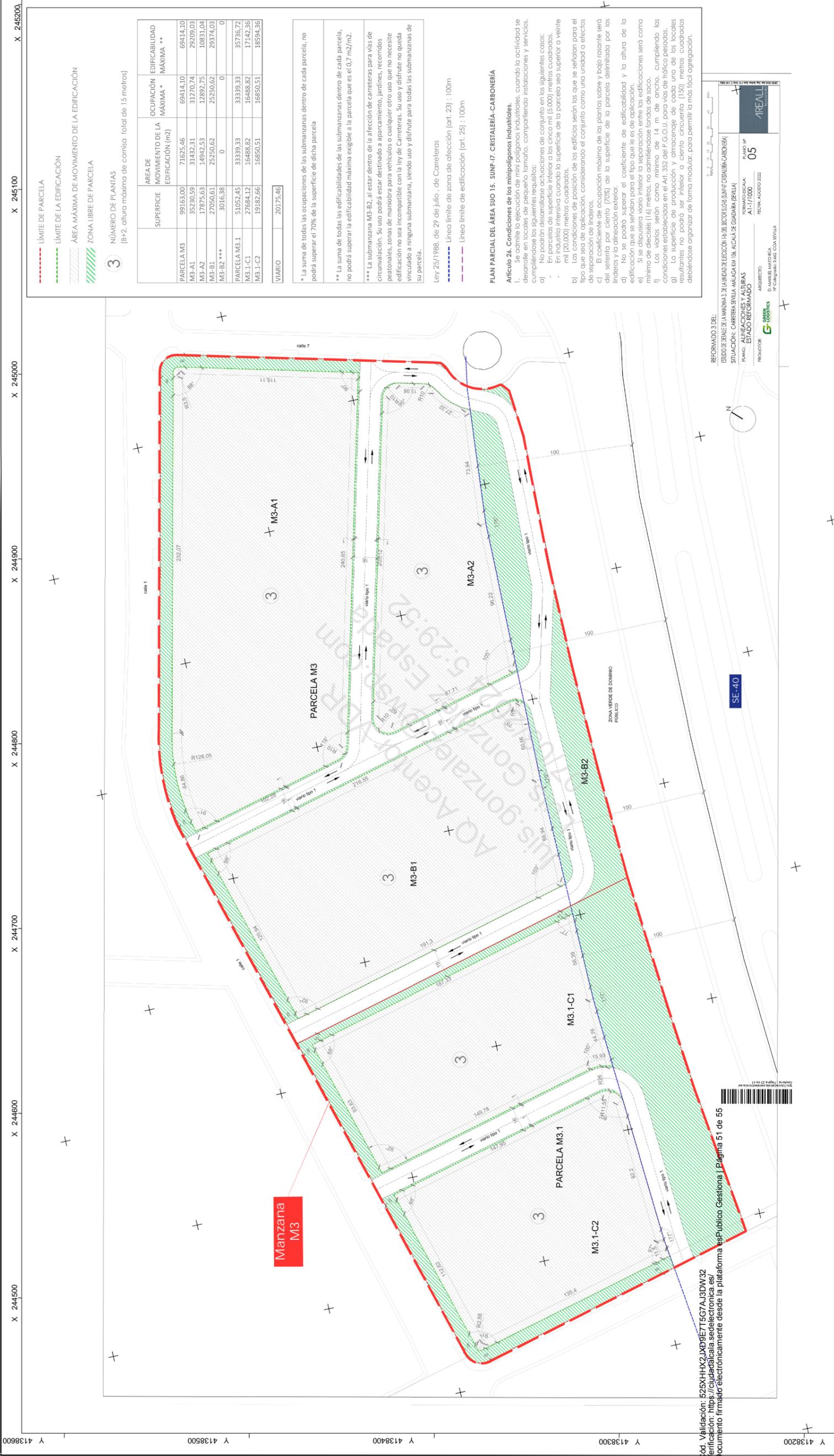
PLANEAMIENTO DESARROLLO PI-04
 PLAN PARCIAL SECTOR SUO-15/SUNP-17

1/7.500



SE RECOMIENDA SU IMPRESION EN TAMAÑO ORIGINAL ISO-A3

Sistema Geográfico de Referencia: European Terrestrial Reference System 1989 (Datum: ETRS89) / Sistema de Proyección Cartográfica: UTM Huso 30, EPSG: 25830



3 NÚMERO DE PLANTAS
(8+2, altura máxima de comisa total de 15 metros)

PARCELA	SUPERFICIE	ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (m ²)	OCCUPACIÓN MÁXIMA *	EDIFICABILIDAD MÁXIMA **
PARCELA M3	99163,00	71625,46	69414,10	69414,10
M3-A1	35230,59	31432,31	31270,74	29209,03
M3-A2	17875,63	14942,53	12892,75	10831,04
M3-B1	27050,61	25250,62	25250,62	29374,03
M3-B2	3016,38	0	0	0
PARCELA M3.1	51052,45	33339,33	33339,33	35736,72
M3.1-C1	27684,12	16488,82	16488,82	17142,35
M3.1-C2	19182,56	16850,51	16850,51	18594,35
VIARIO	20175,46			

LÍMITE DE PARCELA
LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
ÁREA MÁXIMA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
ZONA LIBRE DE PARCELA

* La suma de todas las ocupaciones de las submanzanas dentro de cada parcela, no podrá superar el 70% de la superficie de dicha parcela.
 ** La suma de todas las edificabilidades de las submanzanas dentro de cada parcela, no podrá superar la edificabilidad máxima exigible a la parcela que es el 0,7 m²/m².
 *** La submanzana M3-B2, al estar dentro de la afectación de carreteras para vías de circunvalación. Su uso podrá estar destinado a aparcamiento, jardines, recorridos peatonales, zonas de maniobra para vehículos o cualquier otro uso que no requiera edificación no sea incompatible con la Ley de Carreteras. Su uso y disfrute no queda vinculado a ninguna submanzana, siendo uso y disfrute para todas las submanzanas de su parcela.

Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras
 Línea límite de zona de afectación (art. 23) : 100m
 Línea límite de edificación (art. 25) : 100m

PLAN PARCIAL DEL ÁREA SUO 15. SUNP-17. CRISTALERÍA-CARBONERÍA

Artículo 26. Condiciones de los minipolígonos industriales.
 1. Se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliendo los siguientes requisitos:
 a) No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en los siguientes casos:
 En parcelas de superficie interior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 En parcelas de superficie interior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 En parcelas de superficie interior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 En parcelas de superficie interior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 b) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el tipo que se trate de ejecución, considerando el conjunto como una unidad a efectos de ejecución.
 c) El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.
 d) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el tipo que le es de aplicación.
 e) Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros, no admitiéndose forados de saco.
 f) Los viarios serán, como mínimo, de 14 m de ancho, cumpliendo las condiciones establecidas en el Art. 352 del P.G.O.U. para vías de tráfico pesados.
 g) La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.

DOCUMENTO

SITUACION

PROMOTOR

AUTOR

ESCALAS

SELO / FECHA

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA

SECTOR SUO-15 (SUNP-17) 'ZONA CARBONERÍA-CRISTALERÍA' MANZANA 3 DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-B AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA

PLANEAMIENTO DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 3. REFORMADO 4

PI-05

SEPTIEMBRE 2025

1/2.500

25 m

0 10

ORIENTACIÓN: N

LEGENDA

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO 4 (2022) MANZANA 3

Plano nº 5 Alineaciones y alturas

Límite Manzana M3

ESTUDIO DE DETALLE

SECTOR SUO-15 (SUNP-17) 'ZONA CARBONERÍA-CRISTALERÍA' MANZANA 3 DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-B AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA

SEPTIEMBRE 2025

1/2.500

25 m

0 10

ORIENTACIÓN: N

LEGENDA

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO 4 (2022) MANZANA 3

Plano nº 5 Alineaciones y alturas

Límite Manzana M3

ESTUDIO DE DETALLE

SECTOR SUO-15 (SUNP-17) 'ZONA CARBONERÍA-CRISTALERÍA' MANZANA 3 DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-B AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA

SEPTIEMBRE 2025

1/2.500

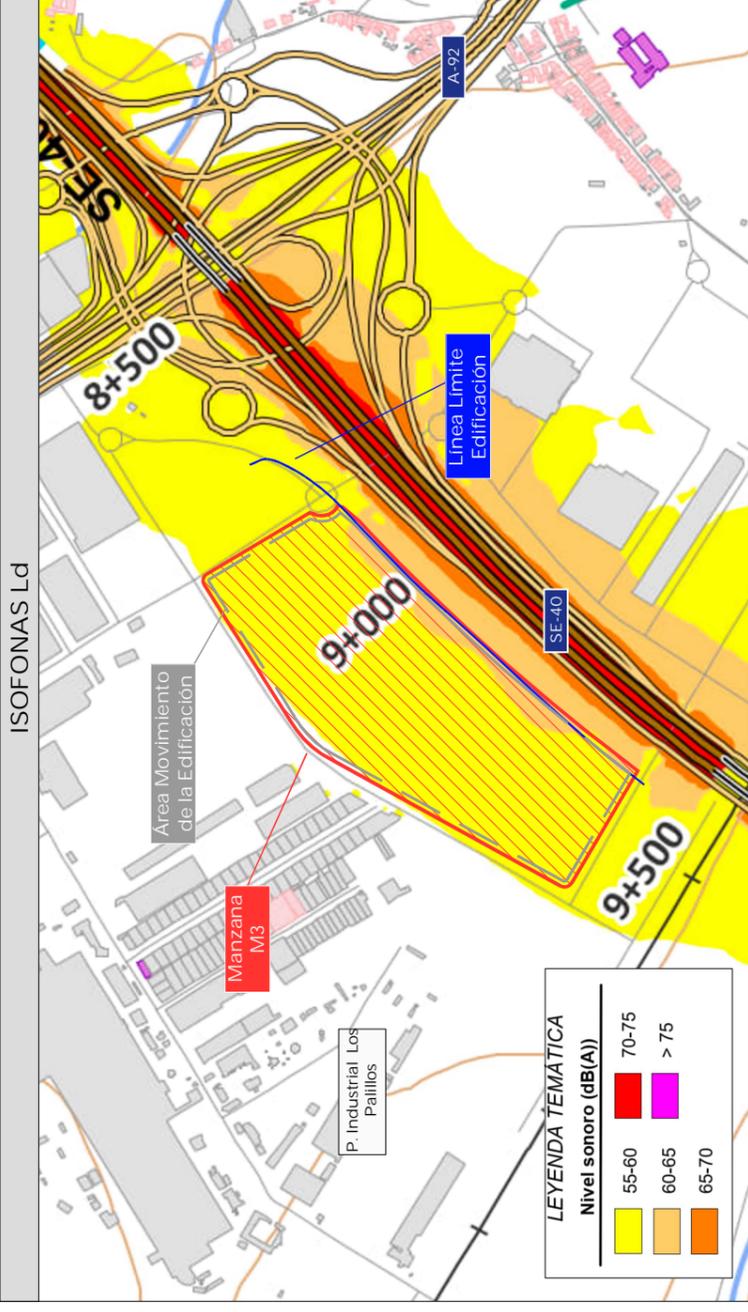
25 m

0 10

ORIENTACIÓN: N

ISOFONAS Ld

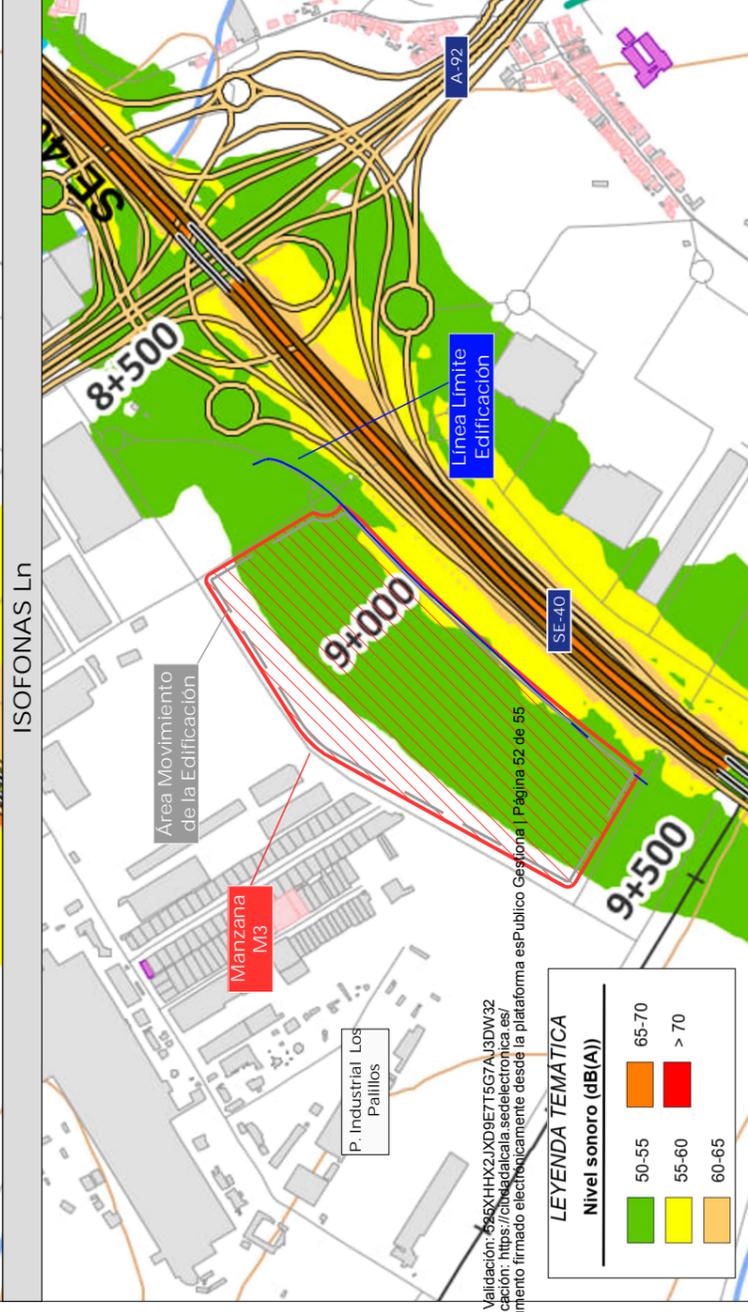
ISOFONAS Le



LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))	Color
55-60	Yellow
60-65	Orange
65-70	Red
70-75	Magenta
> 75	Dark Red

ISOFONAS Ln



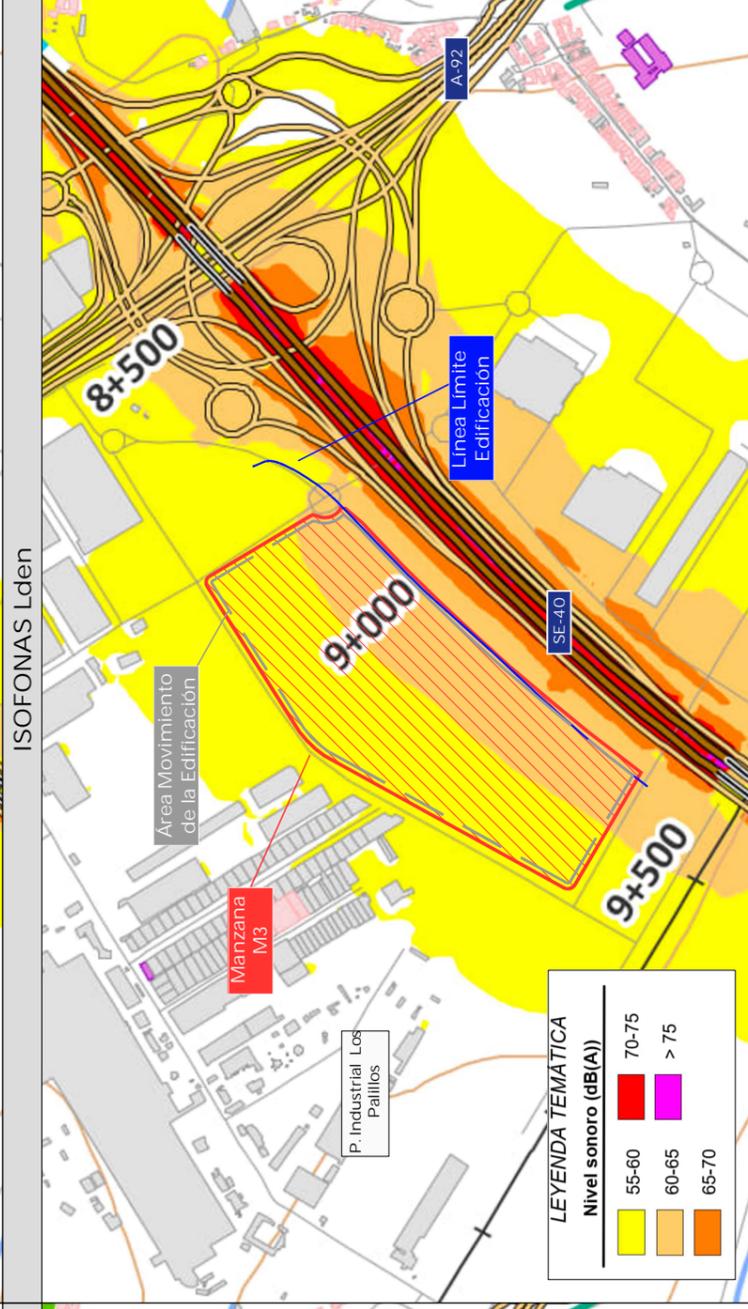
LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))	Color
50-55	Green
55-60	Yellow
60-65	Orange
65-70	Red
> 70	Magenta

Cód. Validación: 626X-HX2JXD9E7T5G7AJ3DW32
 Verificación: <https://chidacalca.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 55

Sistema Geográfico de Referencia: European Terrestrial Reference System 1989 (Datum ETRS89) / Sistema de Proyección Cartográfica: UTM Huso 30 EPSG:26830

ISOFONAS Lden



LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))	Color
55-60	Yellow
60-65	Orange
65-70	Red
70-75	Magenta
> 75	Dark Red

LEYENDA

PROPUESTA ORDENACIÓN:

-  Manzana M3
-  Área de movimiento

MAPAS ESTRATÉGICOS DE RUIDO (MER 4ª FASE, 2022)

Las isófonas que se muestran en las figuras anteriores (correspondientes a los niveles de ruido Ld, Le, Ln y Lden) son las extraídas de los planos originales del MER. Estos se obtuvieron del portal web institucional:
<https://sicaweb.cedex.es/consulta-de-mapas-de-ruido/4a-fase/>

PROMOTOR



AUTOR



ESCALAS

1/1.000



SITUACION



SELLO / FECHA

SEPTIEMBRE 2025

DOCUMENTO

ESTUDIO DE DETALLE
 SECTOR SUO-15 (SUNP-17) ZONA CARBONERÍA-CRISTALERA
 MANZANA 3 DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-b
 AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA

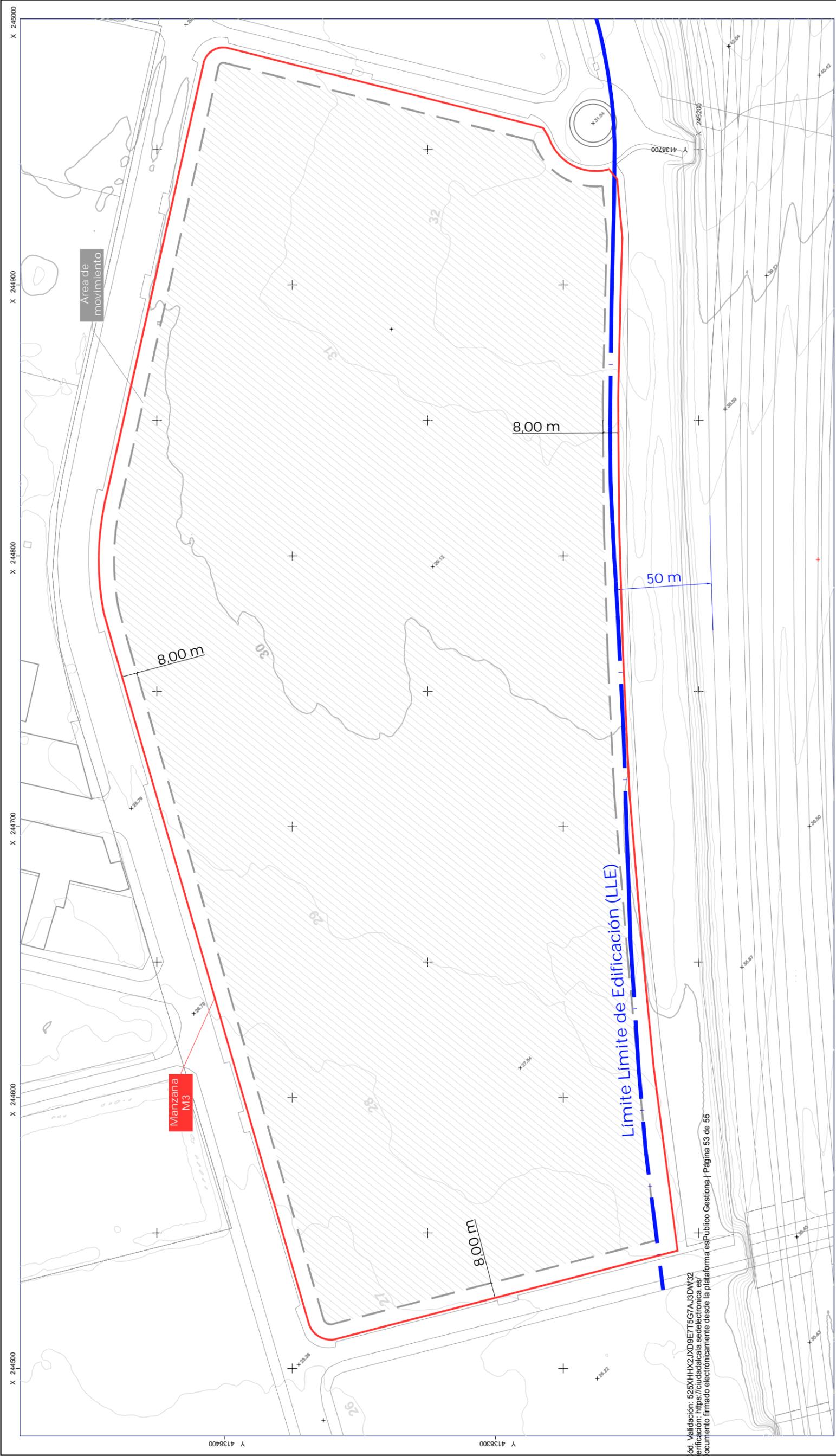
PLANO DE INFORMACION

ESTUDIO DE AFEECIÓN A LA MANZANA
 M3 DE LOS NIVELES SONOROS SEGÚN
 MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO DE LA
 AUTOVÍA SE-40

PI-06

SE RECOMIENDA SU IMPRESIÓN EN TAMAÑO ORIGINAL ISO-A3





Cód. Validación: 525X-HHX2JXD9E7T5G7AJ3DW32
 Verificación: <https://ciudadcalca.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPúblico Gestiona | Página 53 de 65

Sistema Geográfico de Referencia: European Terrestrial Reference System 1989 (Datum ETRS89) / Sistema de Proyección Cartográfica: UTM Huso 30 EPSG:26830

LEYENDA

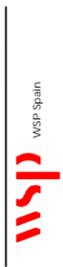
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS:

-  Límite Manzana M3
-  Área de movimiento
-  Línea límite de edificación

PROMOTOR



AUTOR



ESCALAS

1/2.000



ORIENTACIÓN: ↑

SITUACIÓN



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

SELLO / FECHA

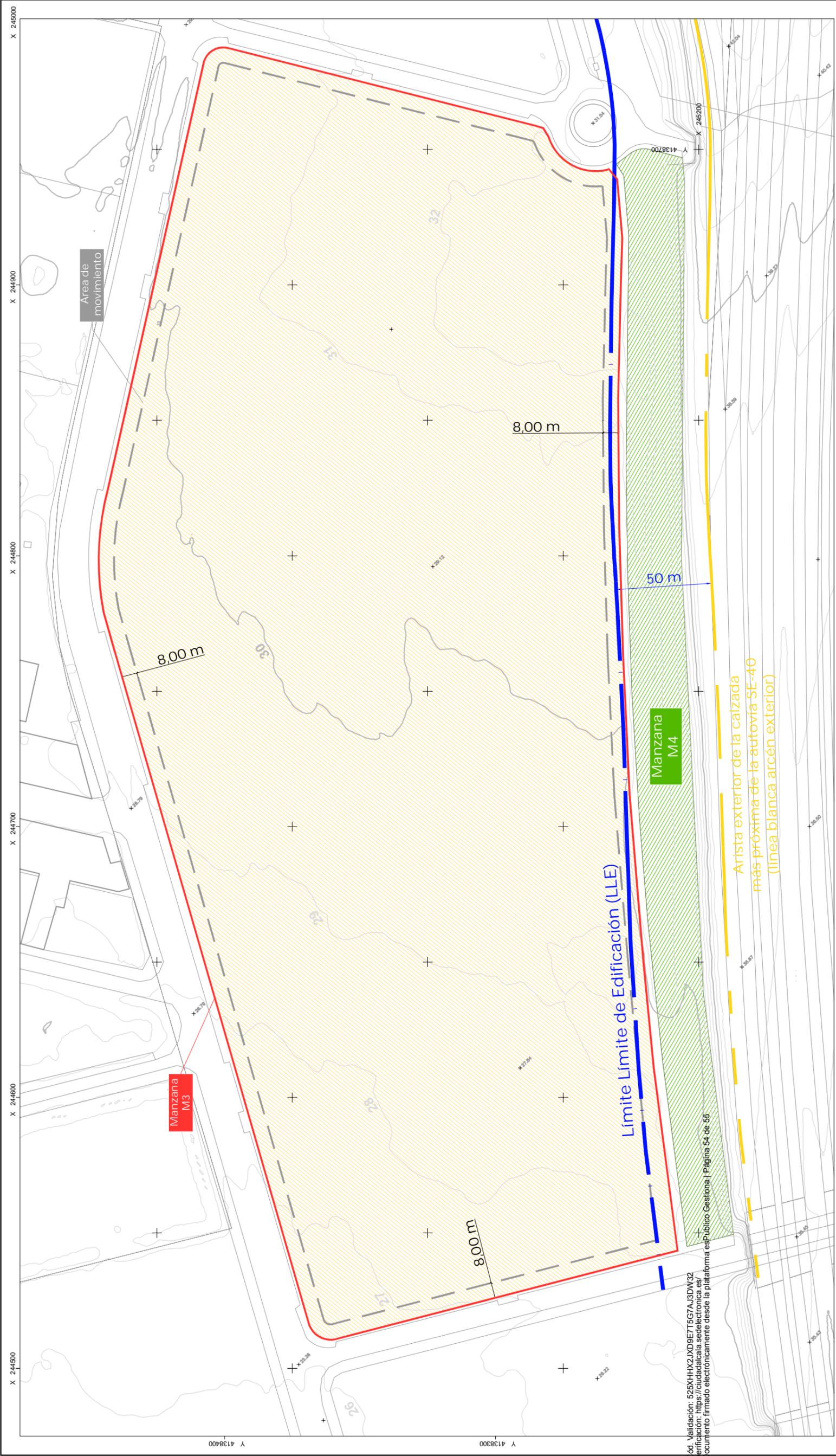
SEPTIEMBRE
2025

DOCUMENTO

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR SUO-15 (SUNP-17) 'ZONA CARBONERÍA-CRISTALERA'
MANZANA 3 DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-B
AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA

PLANO DE ORDENACIÓN

ÁREA DE MOVIMIENTO | PO-01
ALINEACIONES Y RASANTES



Cód. Validación: 525X-HX2JXD9E7T5G7AJ3DW32
 Verificación: <https://ciudadacala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 55

Sistema Geográfico de Referencia: European Terrestrial Reference System 1989 (Datum ETRS89) / Sistema de Proyección Cartográfica: UTM Huso 30 EPSG:26830

LEYENDA

USOS PORMENORIZADOS
 SEGÚN PLAN PARCIAL (M3)

- Ordenanza nº 1 - Industrial
- Uso Industria Extensiva

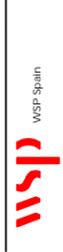
DATOS BÁSICOS:

RESUMEN DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PARA LA MANZANA (M3) EN PROYECTO UNITARIO						
Parámetro	Uso / Ordenanza zona	Superficie neta	Coefficiente edificabilidad	Edificabilidad máxima	Ocupación máxima	Altura máxima de la edificación
Manzana M3	Industria Extensiva	150.215 m ² s	0.70 m ² /m ² s	105.151 m ² c	≤ 70%	B+2 (15 m)
					136.754 m ² s	

PROMOTOR



AUTOR



ESCALAS

1/2.000



SITUACIÓN



Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra

SELLO / FECHA

SEPTIEMBRE 2025

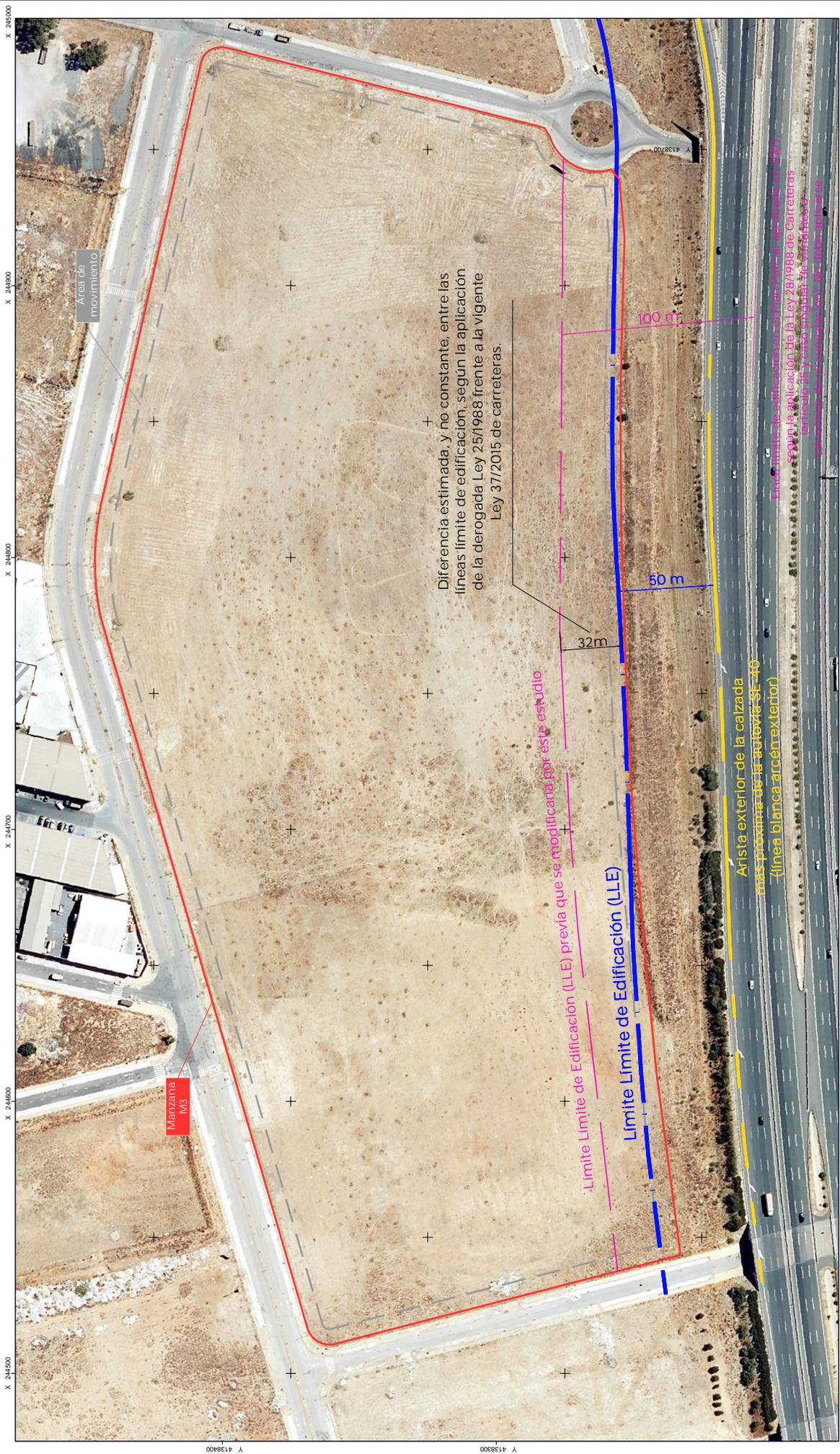
DOCUMENTO

ESTUDIO DE DETALLE
 SECTOR SUO-15 (SUNP-17) 'ZONA CARBONERÍA-CRISTALERA'
 MANZANA 3 DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-B
 AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA

PLANO DE ORDENACIÓN

USOS PORMENORIZADOS
 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

PO-02



X 244500 X 244600 X 244700 X 244800 X 244900 X 245000

Y 4138400 Y 4138500 Y 4138600 Y 4138700 Y 4138800 Y 4138900

PROMOTOR		SITUACIÓN		DOCUMENTO	
 IETEXETER		 Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra		ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SUO-15 (SUNP-17) ZONA CARBONERÍA-CRISTALERA' MANZANA 3 DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-b AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA	
 wsp <small>WSP-SPAIN</small>		ESCALAS 1/2.000		SELLO / FECHA SEPTIEMBRE 2025	
 1/2.000 <small>0 10 25</small>		LINEA LIMITE DE EDIFICACION EN MANZANA M3		PO-03	

LEYENDA

LINEA LIMITE DE EDIFICACION:

- Línea roja: Según propuesta del presente Estudio de Detalle y en aplicación de Ley de Carreteras 37/2015 vigente.
- Línea azul: Arista exterior de la calzada, que es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
- Línea rosa: Según plan parcial y en aplicación de Ley de Carreteras 25/1988

SE TRAZA COMO UNA LINEA EQUIDISTANTE 50 m RESPECTO A LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACION, SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 33 DE LA LEY DE CARRETERAS 37/2015.
 La citada arista se obtuvo previamente mediante la restitución de la misma empleando la ortofotografía del PNOA más reciente, ya que este mismo año se ha producido la actualización que la cartografía topográfica disponible.
 Es potestad de la administración competente en materia de carreteras establecer o fijar la línea definitiva en base a criterios y medios que permitan una mejor definición de esta y del resto de zonas de protección.

Diferencia estimada, y no constante, entre las líneas límite de edificación, según la aplicación de la derogada Ley 25/1988 frente a la vigente Ley 37/2015 de carreteras.

El límite de edificación (LLE) previsto que se ratificó por este estudio (línea blanca arcén exterior)

Arista exterior de la calzada más próxima al eje autovía SE-418 (línea blanca arcén exterior)

Nota: Este estudio se realizó en el mes de mayo del año 2024, en aplicación de la Ley 25/1988 de Carreteras, y no se ha aplicado el plan parcial de circulación de vehículos en general.



Cód. Validación: 4385142518677567A13DW32
 Verificación: <https://caudadalcala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico-Gestiona | Página 55 de 56