

DOCUMENTO DE AVANCE
PLAN DE REFORMA INTERIOR
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-80 DEL PGOU DE ALCALÁ DE
GUADAIRA
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)



MARZO 2026

PROMUEVE:

GRUPO EMPRESARIAL EL JAMÓN, S.L.

EQUIPO REDACTOR:



ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	3
1.1. INTRODUCCIÓN	3
1.2. OBJETO Y OBJETIVOS DEL DOCUMENTO	4
1.3. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN EMPLEADO.....	7
1.4. JUSTIFICACIÓN OTROS TRÁMITES SECTORIALES.....	10
1.4.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	10
1.4.2. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.....	10
1.5. INICIATIVA Y REDACCIÓN.....	13
2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	14
2.1. ENCUADRE TERRITORIAL	14
2.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	15
2.3. ESTADO ACTUAL Y ENCUADRE URBANO.....	16
2.3.1. ESTADO ACTUAL	16
2.3.2. ENCUADRE URBANO	17
2.4. INFORMACIÓN CATASTRAL, REGISTRAL Y SUPERFICIES	18
2.4.1. INFORMACIÓN CATASTRAL	18
2.4.2. INFORMACIÓN REGISTRAL	20
2.4.3. SUPERFICIES	21
2.5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	22
2.5.1. HISTÓRICO DE PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO DE LA UE-80	22
2.5.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	28
2.6. PRINCIPALES AFECCIONES.....	29
2.6.1. AFECCIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	29
2.6.2. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	30
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN	36
3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL INSTRUMENTO	36
3.2. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	38
3.2.1. ALTERNATIVA 0	39
3.2.2. ALTERNATIVA 1	40
3.2.3. ALTERNATIVA 2 - SELECCIONADA	42
3.3. JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	44
3.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	46
3.4.1. CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA.....	51
3.5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	52
3.5.1. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS	52
4. PLANOS	53



1. ANTECEDENTES

1.1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se ha redactado conforme a la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de dicha ley (en adelante RG LISTA).

De acuerdo a los art. 77 LISTA y art. 101 RG LISTA:

- El documento se redacta con carácter de AVANCE, en el que se describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables planteadas. El Avance, a efectos urbanísticos, tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, y se someterá a consulta pública y se publicará en el portal web del Ayuntamiento.
- Al tratarse de un instrumento de ordenación urbanística detallada que requiere sometimiento al trámite de evaluación ambiental estratégica, el Avance tendrá en este caso también la consideración de BORRADOR DEL PLAN, a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

Todo ello sin perjuicio de los efectos que deriven del mismo al constituir el borrador Avance del plan o programa en la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo (en adelante "Ley GICA").



1.2. OBJETO Y OBJETIVOS DEL DOCUMENTO

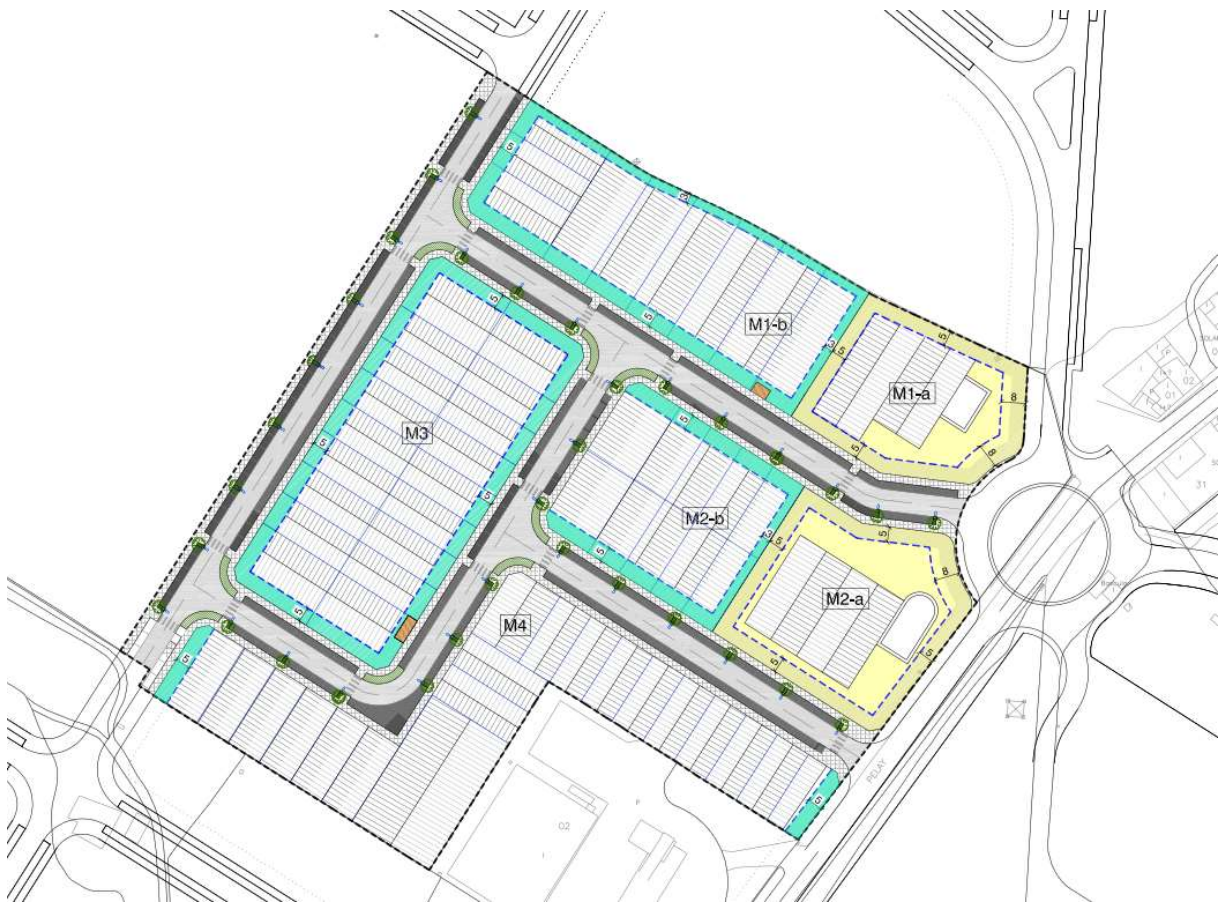
El ámbito objeto del presente documento corresponde a la Unidad de Ejecución UE-80 del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaira (en adelante PGOU Alcalá de Guadaira), aprobado definitivamente por resoluciones de fechas 21/03/1994 y 06/07/1994 y publicado en el BOP de fecha 26/04/1994.

La UE-80 fue delimitada mediante Modificación del PGOU, aprobada definitivamente en acuerdo plenario de fecha 19/04/2007, se delimitó un nuevo Área de Reparto, coincidente con una nueva Unidad de Ejecución, denominada UE-80 "Exportadora de Olivas", incluida en el área de reparto AR-58, con una superficie bruta de 44.138,36 m², a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Posteriormente se tramitó y aprobó el correspondiente PERI de la UE-80 con aprobación definitiva el 18/12/2008 (BOP nº 147 28/09/2010).

La posterior Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Alcalá de Guadaira, aprobada definitivamente el 16/07/2009 y publicada en el BOP de fecha 22/05/2010, clasifica el ámbito dentro del Suelo Urbano No Consolidado, con Uso Global Productivo, zona A Eje de Actividades Económicas. La UE-80 se encuentra dentro de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano del PGOU, con ordenación pormenorizada aprobada, pero no desarrolladas. Pendiente del Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El PERI de la UE-80 plantea una ordenación en 6 manzanas industriales con superficies que varían entre los 3.100 m² y los 7.578 m² (modelo tipológico de "minipolígono"), repartiendo la edificabilidad correspondiente entre los grados 1º y 2º (intensivo y extensivo) de la ordenanza Industrial del PGOU.

PERI UE-80 vigente Vista Implantación

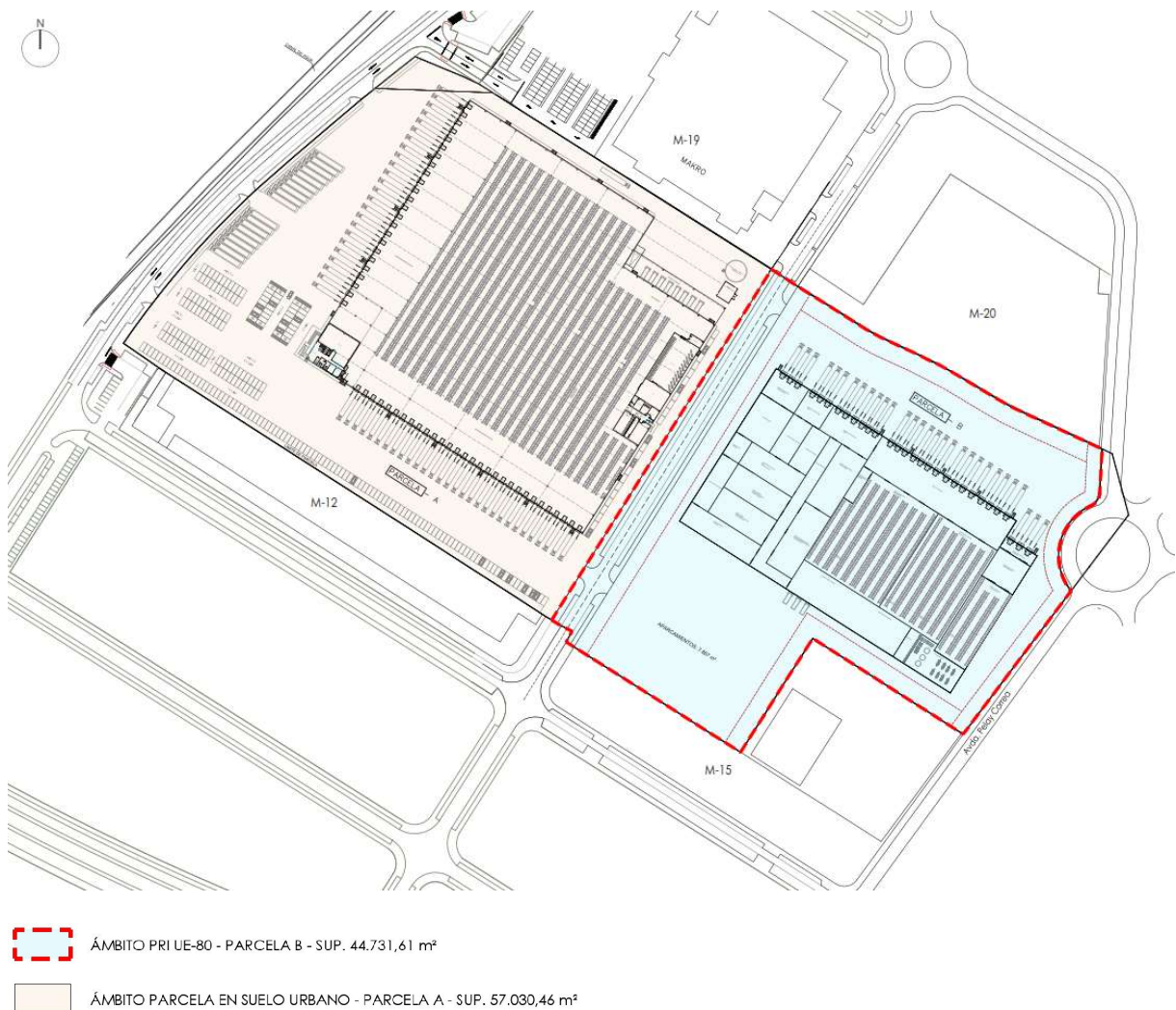


En el transcurso de este tiempo, más de 17 años desde la aprobación del PERI, el ámbito no se ha llegado a desarrollar, habiéndose incluso iniciado una modificación de PERI en el año 2019 para adaptar la ordenación a las necesidades del mercado y de la propiedad anterior en ese momento, pero que no se llegó a aprobar.

La actual propiedad del suelo tiene la intención de implantar el proyecto de **Plataforma logística y de distribución de Grupo Empresarial El Jamón**, en una propuesta única que abarca tanto el ámbito de la UE-80 como el de la parcela industrial al noroeste en suelo urbano.

Grupo Empresarial El Jamón cuenta hoy con 370 supermercados con presencia en 7 provincias andaluzas y 3 plataformas logísticas situadas en Cádiz, Málaga y la que nos ocupa en Alcalá de Guadaira cuya reforma dará servicio a las actuales 93 tiendas de la provincia de Sevilla. En el año 2010, Grupo Empresarial El Jamón abrió el Centro de Alcalá de Guadaira para facilitar la distribución de mercancías a los supermercados cercanos. El nuevo proyecto de Plataforma logística y de distribución en Alcalá de Guadaira se pretende desarrollar mediante la reforma completa de las instalaciones existentes en un único proyecto que albergará una nueva plataforma logística para la distribución de mercancías en la provincia, implantado, como hemos indicado en el ámbito de la UE-80 y en la parcela industrial en suelo urbano al noroeste.

Implantación proyecto Plataforma Logística y de Distribución Grupo Empresarial El Jamón



Por este motivo, la ordenación pormenorizada del vigente PERI de la UE-80, no es compatible con el proyecto logístico que se pretende desarrollar.

Por tanto, con el objetivo de poder implantar el proyecto en una única parcela en el ámbito de la UE-80 para llevar a cabo la actividad, se redacta el presente documento, en el que se desarrollan las determinaciones del planeamiento vigente sobre el ámbito, modificando la ordenación pormenorizada del PERI vigente y estableciendo una nueva ordenación con una estructura unitaria que permita la implantación de actividades industriales de mayor escala, mejor adaptada a las dinámicas y demandas actuales del sector productivo.

Por este motivo, se propone la formulación de una nueva ordenación para la Unidad de Ejecución UE-80, en la que se pueda desarrollar el proyecto logístico del Grupo Empresarial El Jamón, adaptándola a las necesidades reales del actual promotor y vinculada a la parcela industrial al noroeste en suelo urbano.



1.3. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN EMPLEADO

Conforme a la disposición transitoria primera de la LISTA apartado a) 2ª, los ámbitos de suelo urbano no consolidado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes -caso de la UE-80- tendrán el **régimen** de la promoción de **actuaciones de transformación urbanística** (en adelante **ATU**, de mejora urbana o reforma interior) o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

En el caso de la UE-80, tal y como se ha expuesto en el apartado anterior, aun contando con ordenación pormenorizada, ésta pretende modificarse, por lo que a todos los efectos optamos por una nueva ordenación detallada a desarrollar en el marco del vigente PGOU de Alcalá de Guadaira y con la estructura y contenido de la LISTA.

Así, en la disposición transitoria segunda del RG LISTA se establecen las reglas para la ordenación de las actuaciones que deberán desarrollarse en el marco de las determinaciones de ordenación que para las mismas se haya establecido en los instrumentos de planeamiento general.

"1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:

a) Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de disposiciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento para el instrumento de ordenación urbanística detallada.

b) Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.

c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento del planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

d) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste".

Debe tenerse en cuenta que, conforme a la disposición transitoria tercera del RG LISTA, las determinaciones de ordenación que hayan establecido los instrumentos de planeamiento general para las ATU delimitadas en suelo urbano podrán ser modificadas directamente por el instrumento de ordenación urbanística detallada, conforme al alcance de las determinaciones que estos instrumentos tienen en el nuevo marco normativo, siempre que se mantenga el ámbito de la ATU delimitada (RG LISTA DT2ª 1.b). Si la nueva ordenación propuesta afecta a la delimitación del ámbito -no siendo el caso de la UE-80-, deberá procederse mediante una modificación del instrumento de planeamiento general que establezca la nueva delimitación, así como la ordenación detallada para el conjunto de los terrenos afectados por la modificación.



La modificación de las determinaciones de las ATUs delimitadas y la delimitación de nuevas ATU a través de los instrumentos de ordenación urbanística detallada conllevan la innovación de los instrumentos de planeamiento vigentes y no podrán contradecir las determinaciones de la ordenación urbanística general (RG LISTA 74). Estas innovaciones deben ser coherentes con el modelo de ordenación del plan vigente y están sujetas a las disposiciones de la LISTA y el RG LISTA. En particular resulta de aplicación el artículo 119 del RG LISTA y, por tanto, deberán fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.

- Dentro del Título II de la LISTA, en lo referido al régimen de las actuaciones de transformación urbanística, se indica:

Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

[...]

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

Artículo 29. Actuaciones de reforma interior.

1. Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

[...]

3. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la regeneración de la ciudad existente.

De acuerdo a este articulado, la intervención prevista se considera como **actuación de reforma interior**, al considerarse necesaria una nueva ordenación urbanística para el sector, debido a su situación actual de parálisis y estancamiento en su desarrollo, que incluiría entre otros la modificación de ordenación pormenorizada, tipología y la reforma o renovación de la urbanización.

- Por último, de acuerdo a LISTA, Art. 68:
 1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano.

Por tanto, la actuación prevista se desarrollará mediante un **PLAN DE REFORMA INTERIOR** (en adelante PRI) como instrumento de ordenación urbanística detallada del ámbito, con la estructura y contenido de la LISTA



CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES Y JUSTIFICACIÓN:

PGOU Alcalá de Guadaira - Clasificación	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
LISTA - Clasificación	SUELO URBANO

LISTA - Régimen de la actuación	ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO (ATU SU)
<p>Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No precisa de propuesta de delimitación previa. - La propuesta de ordenación se desarrollará en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva establecida por el planeamiento general; y conforme a los criterios de sostenibilidad recogidos en RG LISTA que resulten compatibles. - Los estándares dotacionales serán los establecidos en el planeamiento general. - No precisa reserva de vivienda protegida. 	

LISTA - Instrumento de ordenación	PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI)
<p>Justificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se precisa una nueva ordenación urbanística, incluyendo la modificación de los usos existentes y la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. - No se plantea incremento de edificabilidad. - No se plantea incremento de aprovechamiento urbanístico. - Las reservas de dotaciones quedan regidas en las condiciones de desarrollo del PERI establecidas en la Modificación Puntual del PGOU, entendiéndose suficientes la cesión de los terrenos necesarios para viario y aparcamientos que establezca el planeamiento en desarrollo de la Unidad. 	



1.4. JUSTIFICACIÓN OTROS TRÁMITES SECTORIALES

1.4.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL

Acorde a lo establecido por la Ley LISTA, en su artículo 62.3, la actuación deberá someterse a Evaluación Ambiental Estratégica:

3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.

Por otro lado, si atendemos a lo establecido en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), en su *Artículo 36. Ámbito de aplicación*, del capítulo II del Título III, se definen los documentos que están sometidos a *evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada* que, a su vez, hace referencia al *Artículo 40*.

Según el artículo 40.4 de la Ley GICA se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- b) Los **planes de reforma interior** y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.*
- c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.*

En base a lo anterior, la actuación prevista, al tratarse de un PLAN DE REFORMA INTERIOR, se encuentra sometida al trámite de **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**.

Conforme al trámite establecido, se trasladará solicitud de inicio de evaluación ambiental a la administración competente, acompañada del presente Avance -que tiene la consideración de borrador del plan a efectos del procedimiento ambiental- y el correspondiente documento ambiental estratégico.

1.4.2. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

El Artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificada por la Disposición Final Cuarta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), establece el ámbito de aplicación del Artículo 56, pormenorizando los instrumentos de Planeamiento urbanístico que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.

Concretamente el Artículo 56.1.b) indica en su punto 1º que se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la LISTA:

Artículo 56. Ámbito de aplicación.

1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

- a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengán exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.*
- b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:*

1º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.



2.º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

3.º El resto de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.

4.º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.

c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control Ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que figuran en el Anexo I de la presente Ley. En este supuesto, la resolución de los instrumentos señalados anteriormente contendrá el informe de evaluación de impacto en la salud.

[...]

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 56.1.b)2º, el presente Plan de Reforma Interior, deberá someterse a informe de Evaluación de Impacto en Salud.

No obstante según el apartado 3 del Artículo 56, y en concreto en su apartado b) se presenta como exención:

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, no se someterán a evaluación del impacto en la salud:

[...]

b) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del párrafo b) del apartado 1, así como todas las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos a las que hace referencia el párrafo c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.

[...]

Artículo 59. Procedimiento para la evaluación del impacto en salud.

[...]

5. Se regulará reglamentariamente un trámite de consultas previas al que voluntariamente podrán acogerse las personas o entidades interesadas. En este trámite la Consejería competente en materia de salud informará sobre la procedencia o no de someter la actuación a evaluación del impacto en la salud, así como sobre el alcance de la valoración del impacto en la salud, cuando deba presentarse.

Complementando lo anterior, el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece:

Artículo 10. Instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a informe de evaluación de impacto en salud.

De conformidad con lo previsto en el artículo 3 de este Decreto, se someterán a informe de EIS los instrumentos de planeamiento urbanístico general, así como sus innovaciones y aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia para la salud, según los criterios establecidos en los artículos 11 y 12.



Artículo 11. *Áreas urbanas socialmente desfavorecidas.*

Se considerará que un instrumento de planeamiento de desarrollo afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas cuando ordene pormenorizadamente áreas o sectores incluidos, total o parcialmente, en las zonas que a tal efecto se determinen mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de salud.

Artículo 12. *Instrumentos de planeamiento de desarrollo con incidencia en la salud.*

1. Los criterios para determinar si un instrumento de planeamiento de desarrollo tiene especial incidencia en la salud son los siguientes:

- a) Población potencial afectada, mostrando especial atención a grupos de población especialmente vulnerables, como personas mayores, infancia, personas con discapacidad y mujeres embarazadas.*
- b) Severidad de modificación del medio físico con efectos adversos en la red hidrográfica, hábitats naturales, usos del suelo o alteraciones en la calidad del agua o del aire.*
- c) Grado de reducción en cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano.*
- d) Nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad, incluyendo la facilitación de medios de transporte público adecuados.*
- e) Presencia de medidas que condicionen estilos de vida incompatibles con la salud, como el sedentarismo, y que supongan la pérdida o ausencia de espacios verdes o que dificulten la disponibilidad o accesibilidad a instalaciones recreativas, deportivas -carril bici, rutas verdes- o a instalaciones infantiles.*
- f) Ausencia de espacios comunitarios y otros que faciliten las relaciones sociales saludables y los usos sociales de los espacios urbanos.*
- g) Existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes que puedan afectar a la población que ocupe el espacio ordenado por el instrumento de planeamiento, incluyendo la aproximación a cementerios prevista en los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.*
- h) Situación de las parcelas en relación con zonas inundables o zonas con riesgo de afección por fenómenos catastróficos de origen natural o antrópico.*

Artículo 13. *Consultas previas.*

1. Las personas o administraciones promotoras de instrumentos de planeamiento podrán dirigirse al órgano competente para emitir el informe de evaluación del impacto en la salud, de conformidad con lo establecido en el artículo 5, para obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como, sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento que pretende tramitar.

En función de la ubicación y condiciones del ámbito de actuación, se considera que el **Plan de Reforma Interior previsto no afecta a ningún área urbana socialmente desfavorecida, ni presenta ningún impacto significativo en la salud**, y por tanto no correspondería su sometimiento al trámite de evaluación de impacto en la salud.

No obstante, conforme al trámite administrativo establecido, **se trasladará consulta previa a la Consejería competente en materia de salud**, de acuerdo a lo regulado tanto en la Ley 16/2011 (art. 59.5) como en el Decreto 169/2014 (art. 14).



1.5. INICIATIVA Y REDACCIÓN

La iniciativa del presente documento corresponde a GRUPO EMPRESARIAL EL JAMÓN, S.L., con domicilio en Ctra. Nacional 431. Km 120,6 CP/21440 - Lepe (Huelva) y CIF B-21053848.

El presente documento ha sido redactado por BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P., con CIF: B91588426, y domicilio en C/ Luis Montoto 107. Edif. Cristal Escalera B, Pta.3 – L CP/41007 - Sevilla, sociedad inscrita en el Registro de Sociedades Profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con el número SP-0137 y por PbP ARQUITECTOS. Pedro Barros Pérez con DNI [redacted] y domicilio en [redacted], designando para ello a los siguientes técnicos:

Dirección:

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto urbanista.

Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista.

Pedro Barros Pérez. Arquitecto.

Coordinación y Redacción:

Alicia Millán Tudela. Arquitecta urbanista (M.U.O.T)

Equipo técnico:

Orlando Castro Camarero. Arquitecto

Manuel Fera Gómez. Arquitecto.

Miguel Martín Pérez. Geógrafo. Especialista en MA, OT y GIS

Lylhiam Maanan Lahsen. Abogada urbanista



2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

2.1. ENCUADRE TERRITORIAL

El ámbito de actuación del presente Plan de Reforma Interior se corresponde con el sector identificado por el PGOU de Alcalá de Guadaíra como UE-80 “Comercial Exportadora de Olivas”, ubicado en la Avenida Pelay Correa en la zona urbana denominada Venta la Liebre de Alcalá de Guadaíra.

La Barriada de La Liebre es un barrio urbano periférico del término municipal de Alcalá de Guadaíra, situada al norte del casco urbano principal del municipio. Se caracteriza por ser una zona de transición entre el núcleo consolidado y sectores con actividad industrial o logística, así como zonas de expansión urbana.

Google Maps – Ubicación del ámbito respecto al Área metropolitana de Sevilla

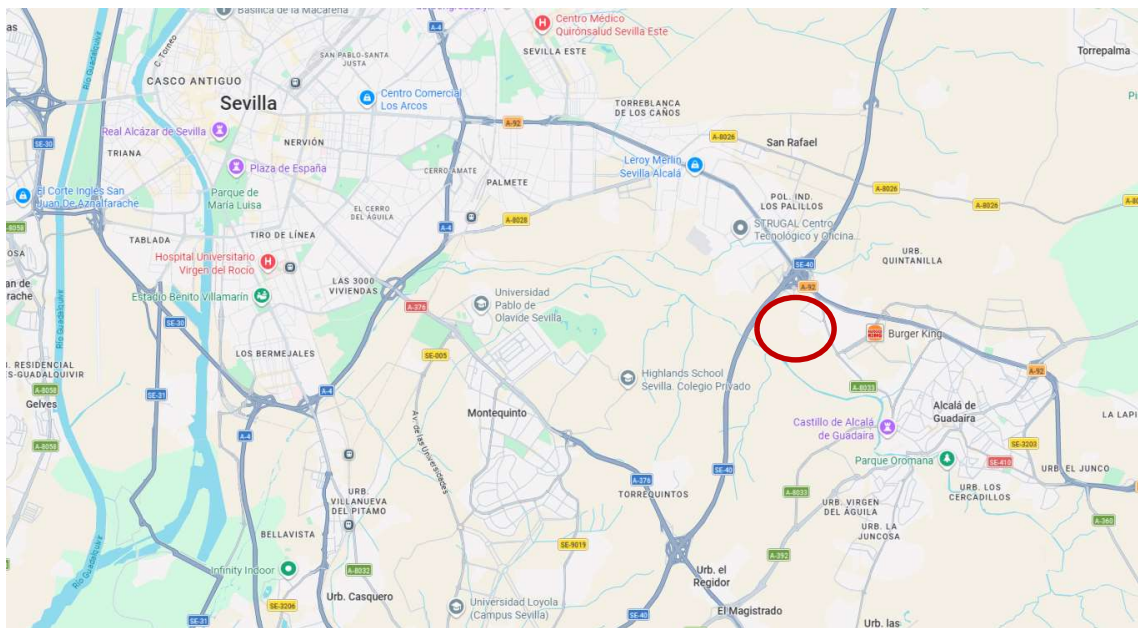


Foto Aérea - Ámbito Territorial



2.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de la UE-80 se enmarca en un entorno periurbano, donde coexisten el tejido residencial tradicional con usos comerciales, logísticos y de infraestructuras de transporte, integrándose en un área de transición entre el casco urbano consolidado y sectores de expansión ligados a grandes vías de comunicación y proyectos urbanísticos de mayor escala. Ubicado en el lado este de la Autovía A-92 sentido Málaga, en la zona enmarcada entre el trazado de la SE-40 y la antigua carretera de Sevilla a Alcalá de Guadaira.

Los elementos que conforman la delimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución UE-80 son:

- Al Norte: terrenos correspondientes a la manzana M20 del sector SUNP- I7 “Cristalería-Carbonería” (SUO-15), sector de suelo urbanizable del PGOU de Alcalá de Guadaira ya desarrollado.
- Al Sur: terrenos correspondientes a la manzana M15 del sector SUNP- I7 “Cristalería-Carbonería” (SUO-15) y con parcela catastral nº 5384102TG4358S sita en Suelo Urbano.
- Al Este: con Avenida Pelay Correa, que la separa del Polígono Industrial Venta de la Liebre.
- Al Oeste: con terrenos segregados de la misma parcela catastral, propiedad del promotor, calificados como suelo Urbano de uso Industrial Grado 3 en el actual PGOU y en el que se pretende implantar proyecto logístico conjunto con el ámbito de la UE-80.

Foto Aérea - Ámbito Actuación UE-80



La superficie del ámbito es de 44.731,61 m², superficie medida sobre levantamiento topográfico, coincidente con expediente de alteración catastral en curso. En dicha modificación catastral se segrega la parcela original en dos parcelas, siendo la parcela A la resultante en la que se ubican las antiguas instalaciones de Cash Lepe S.L. (anteriormente CEOIM S.L.) y la parcela B resultante de la segregación que abarca el ámbito de la UE-80, con una superficie de 44.731,61 m² (la superficie del ámbito según planeamiento vigente es de 44.138,36 m²).



2.3. ESTADO ACTUAL Y ENCUADRE URBANO

2.3.1. ESTADO ACTUAL

El ámbito de actuación se encuentra actualmente sin uso y sin edificaciones en el interior, ya que las que hubo en su momento, destinadas a uso industrial eran las pertenecientes a Antigua Cristalería Española S.A., y fueron demolidas en el año 2012, quedando en su lugar los basamentos de hormigón. Existe viario de circulación interior en la parcela, también vinculado a las antiguas instalaciones, así como restos de canalizaciones.

Actualmente el acceso al interior del ámbito se realiza a través de la parcela al oeste, que alberga las antiguas instalaciones de almacenes de El Jamón, encontrando otro acceso desde la Avenida Pelay Correa, donde se ubica la antigua caseta de control de acceso.



2.3.2. ENCUADRE URBANO

El ámbito de la UE-80 se ubica junto a la Avda. Pelay Correa, que constituye el viario principal de la Barriada Venta la Liebre. El entorno se caracteriza por la presencia predominante de Instalaciones industriales de gran tamaño vinculadas a polígonos industriales existentes y al desarrollo de suelos urbanizables como el Sector I-7 “Cristalería-Carbonería” y el I-3 “Venta la Liebre”.

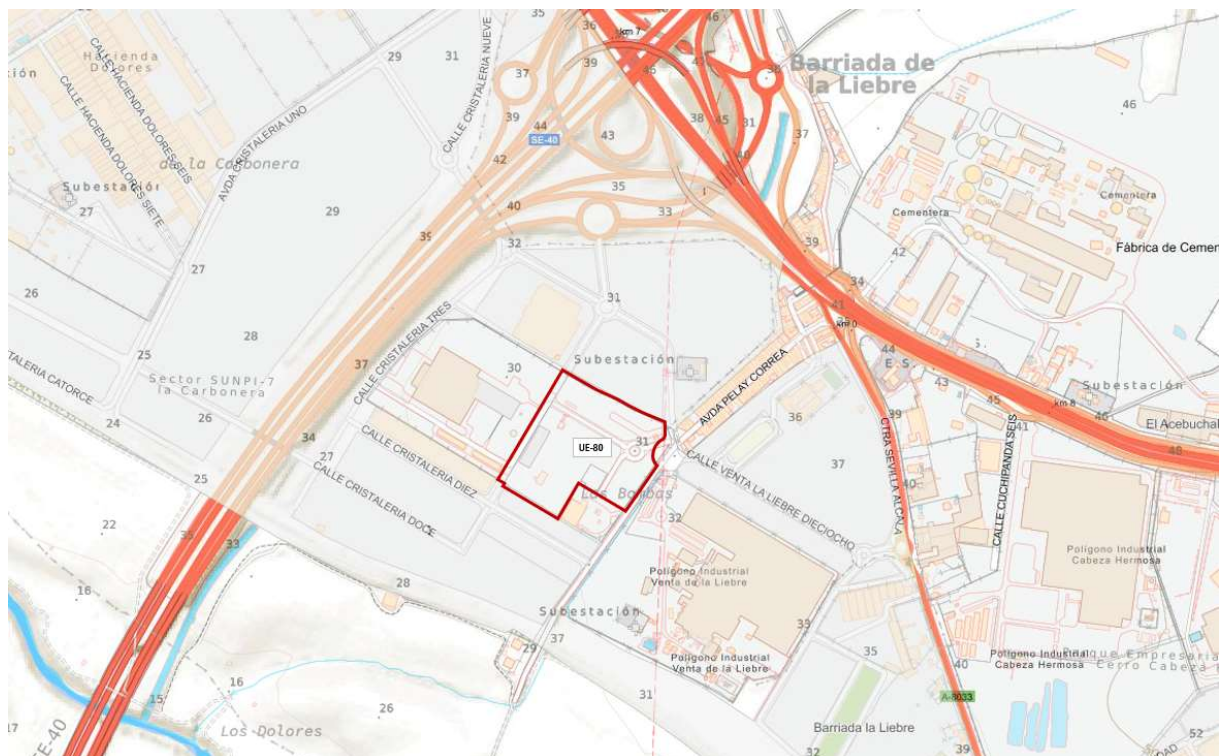
Respecto a las comunicaciones, la UE-80 se enmarca como pieza central de conexión viaria estructurante para dar continuidad y conectividad al resto de tejidos industriales situados en las inmediaciones del área (P.I. Alcalá X, P.I. Hacienda Dolores al otro lado de la SE-40, P.I. Cabeza Hermosa, etc.) y para dotar de conexión directa con el nudo de comunicaciones conformado por la intersección de las carreteras SE-40 y A-92.

El viario en el límite oeste del ámbito, se encuentra actualmente parcialmente ejecutado. En su momento se realizaron las obras de conexión del colector general de la UE-1 del SUNP-I7 (SUO-15) con la red de saneamiento de la UE-2 del mismo Sector, estableciendo sobre este viario una servidumbre de acueducto subterránea y servidumbre de paso en superficie para Emasesa como beneficiaria.

Próximo al ámbito, se encuentra la subestación eléctrica de Alcalá de Guadaira (132kV). Según consulta realizada al Mapa de Infraestructuras energéticas de Andalucía (actualizado en diciembre de 2025), por el límite noreste del Sector discurren tendidos aéreos que albergan líneas eléctricas de 132kV. En el interior del sector, en su zona norte, discurren varias líneas eléctricas aéreas que daban servicio a las industrias preexistentes en el ámbito.

Al sur de la Unidad de Ejecución Manzana M-11 del I-7 se está llevando a cabo la construcción de las naves para alojar las infraestructuras e instalaciones para los Talleres y Cocheros del Tranvía de Alcalá de Guadaira, así como la Línea Tranviaria que conectará Alcalá de Guadaira con la Línea 1 del Metro de Sevilla. El acceso a esta zona se prevé, entre otros, a través del tramo viario inacabado situado en el borde oeste del sector, permitiendo su conexión con los tramos existentes ya ejecutados ubicados al norte y al sur del ámbito, logrando así dar continuidad viaria completa de todo el conjunto, y garantizando de este modo el acceso a la zona de talleres y cocheros y a la futura Estación de Venta La Liebre.

Mapa Topográfico de Andalucía. Portal Rediam

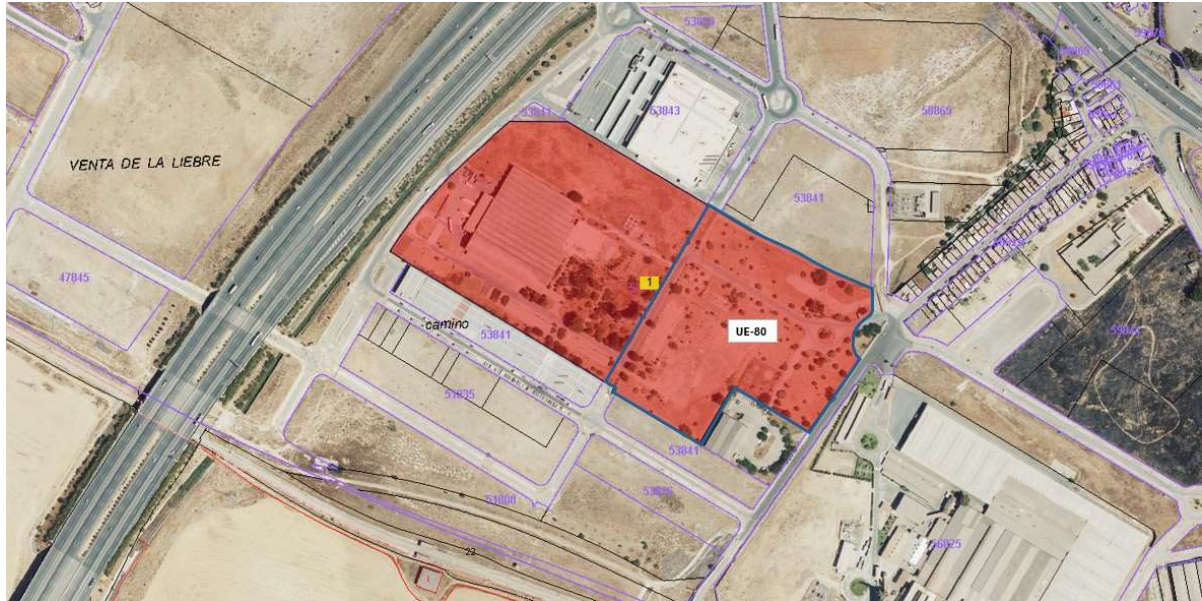


2.4. INFORMACIÓN CATASTRAL, REGISTRAL Y SUPERFICIES


2.4.1. INFORMACIÓN CATASTRAL

El ámbito de la Unidad de Ejecución UE-80 se encuentra dentro de la parcela catastral 5384101TG4358S del catastro de urbana del municipio de Alcalá de Guadaira. La parcela completa tiene la referencia catastral 5384101TG4358S0001PL con una superficie catastral de 101.156 m².

Situación UE-80 en cartografía catastral



Ficha Catastral



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: 5384101TG4358S0001PL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PELAY CORREA 76
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]


Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 11.238 m²
Año construcción: 1951

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	9.399
OFICINA	1/00/02	582
SOPORT. 50%	1/00/06	260
SOPORT. 50%	1/00/07	262
ALMACEN	1/00/08	60
OFICINA	1/01/01	675

PARCELA

Superficie gráfica: 101.156 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: ALCALA DE GUADAIRA 2
Código registral único: 4104100825351
Fecha coordinación: 25/01/2022

Existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación que afectan a la geometría de la parcela. 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"

Miércoles, 18 de Febrero de 2026



Información catastral

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral: 5384101TG4358S0001PL 

Localización: AV PELAY CORREA 76
41500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 11.238 m²

Año construcción: 1951

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: ALCALA DE GUADAIRA 2

Código registral único: 41041000825351 [Ver en GeoPortal de Registradores](#)

Fecha coordinación: 25/01/2022

Existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación que afectan a la geometría de la parcela

PARCELA CATASTRAL

Parcela construida sin división horizontal



Localización: AV PELAY CORREA 76
ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

Superficie gráfica: 101.156 m²

CONSTRUCCIÓN

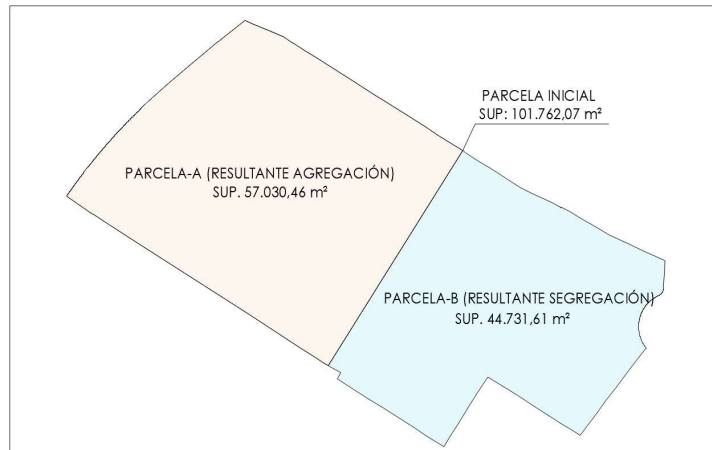
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	00	01	9.399		
OFICINA	1	00	02	582		
SOPORT. 50%	1	00	06	260		
SOPORT. 50%	1	00	07	262		
ALMACEN	1	00	08	60		
OFICINA	1	01	01	675		

Alteración Catastral

La parcela catastral se encuentra coordinada gráficamente con el Registro de la Propiedad nº2 de Alcalá de Guadaira, fecha de coordinación 25/01/2022. No obstante, existe actualmente un **expediente de alteración catastral en curso**, fruto de la Escritura de Segregación con nº de asiento 4099 libro 2025 inscripción 4ª de fecha 01/09/2025. En dicha modificación se segrega la parcela original en dos parcelas, siendo la parcela B la resultante que abarca el ámbito de la UE-80 con una superficie de 44.731,61 m².



División Parcela inicial, expediente alteración catastral en trámite ID41041200002202



Situación UE-80 respecto al expediente de agregación/segregación



2.4.2. INFORMACIÓN REGISTRAL

Según la información aportada por la propiedad, el ámbito de la UE-80 lo conforman parte de un total de 4 Fincas Registrales del Registro de la Propiedad nº2 de Alcalá de Guadaira.

Estas 4 fincas son las fincas originarias que formaban las antiguas instalaciones de la Fábrica de Vidrios, procedentes de segregaciones de la Hacienda Dolores. En la descripción registral de cada una de ellas aún figura las edificaciones vinculadas a dicha actividad.

Los datos registrales de cada una de las fincas se recogen en la siguiente tabla:



Fincas Registrales en UE-80							
Nº Finca	Registro de la Propiedad	IDUFIR	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Superficie
24219	Nº2 Alcalá de Guadaira	41001000352943	1324	835	202	4ª	53.719,68
24695		41001000107222	1324	835	212	2ª	9.738,89
24626		41001000106867	1324	835	205	2ª	508,00
25056		41001000355036	1324	835	208	2ª	40.776,02

2.4.3. SUPERFICIES

Se observa que la suma de la superficie total registral es de 104.742 m², similar a la superficie de la parcela Catastral inicial de 101.156 m², con una diferencia de superficies de 3.586 m², fruto de la expropiación y cesión de suelo para la futura ejecución de la rotonda en la Avda. Pelay Correa y de la agregación de viario en C/ Cristalería 3.

Tal y como se ha indicado anteriormente, en la actualidad se está llevando a cabo un expediente de alteración catastral, fruto de Escritura de Segregación, en el que la parcela B es una de las resultantes, abarcando el ámbito de la UE-80 con una superficie de 44.731,61 m², superficie medida sobre levantamiento topográfico. En dicha modificación catastral se segrega la parcela original en dos parcelas, siendo la parcela A la resultante en la que se ubican las antiguas instalaciones de Cash Lepe S.L. (anteriormente CEOIM S.L.) y la parcela B resultante de la segregación que abarca el ámbito de la UE-80.

La superficie registral corresponde a la suma de las superficies de las fincas registrales originales, no estando actualizada según la Escritura de Segregación, ocurriendo similares circunstancias con la superficie catastral, ya que recoge la superficie de la parcela inicial completa.

La **superficie adoptada para el ámbito de la UE-80 es por tanto de 44.731,61 m², medida sobre levantamiento topográfico y coincidente con la de la parcela B resultante de la Segregación realizada.**

La superficie del ámbito según planeamiento vigente es de 44.138,36 m², con una diferencia respecto a la superficie actualizada de 593,25 m².



2.5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

El ámbito objeto del presente documento corresponde a la Unidad de Ejecución UE-80 del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaira (en adelante PGOU Alcalá de Guadaira), aprobado definitivamente por resoluciones de fechas 21/03/1994 y 06/07/1994 y publicado en el BOP de fecha 26/04/1994.

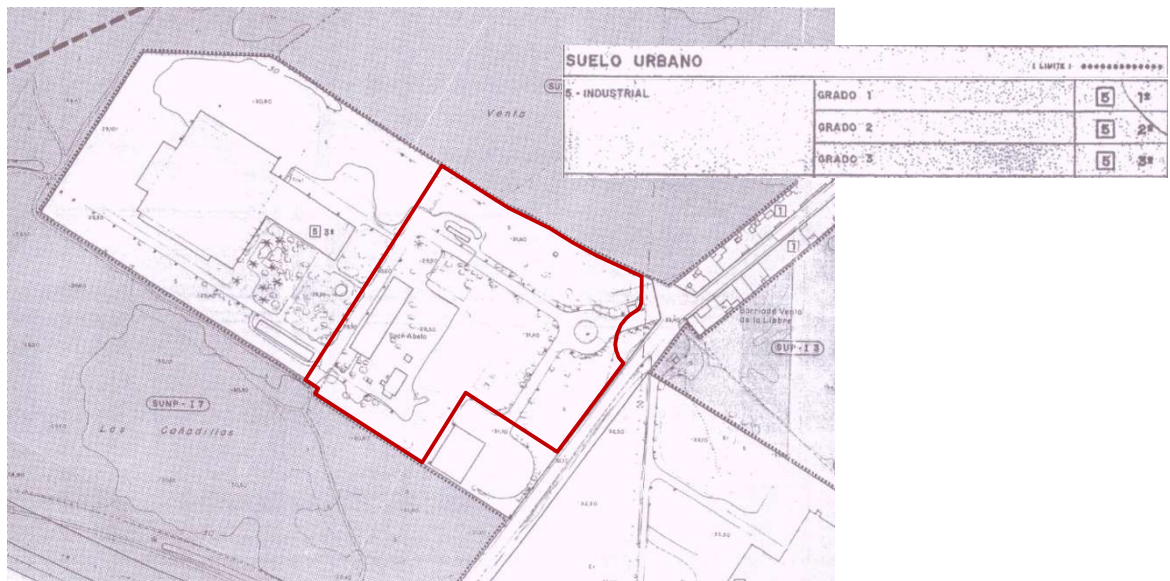
La UE-80 fue delimitada mediante Modificación del PGOU, aprobada definitivamente en acuerdo plenario de fecha 19/04/2007, se delimitó un nuevo Área de Reparto, coincidente con una nueva Unidad de Ejecución, denominada UE-80 "Exportadora de Olivas", incluida en el área de reparto AR-58, a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Posteriormente se tramitó y aprobó el correspondiente PERI de la UE-80 con fecha 18/12/2008 (BOP nº 147 28/09/2010), siendo actualmente el planeamiento vigente.

La posterior Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Alcalá de Guadaira, aprobada definitivamente el 16/07/2009 y publicada en el BOP de fecha 22/05/2010, clasifica el ámbito dentro del Suelo Urbano No Consolidado, con Uso Global Productivo, zona A Eje de Actividades Económicas.

2.5.1. HISTÓRICO DE PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO DE LA UE-80

- El PGOU de Alcalá de Guadaira, previo a la Modificación Puntual, clasificaba los terrenos de UE -80 dentro del Suelo Urbano Consolidado calificados con Uso Industrial y Ordenanza Industria Extensiva Grado 3.

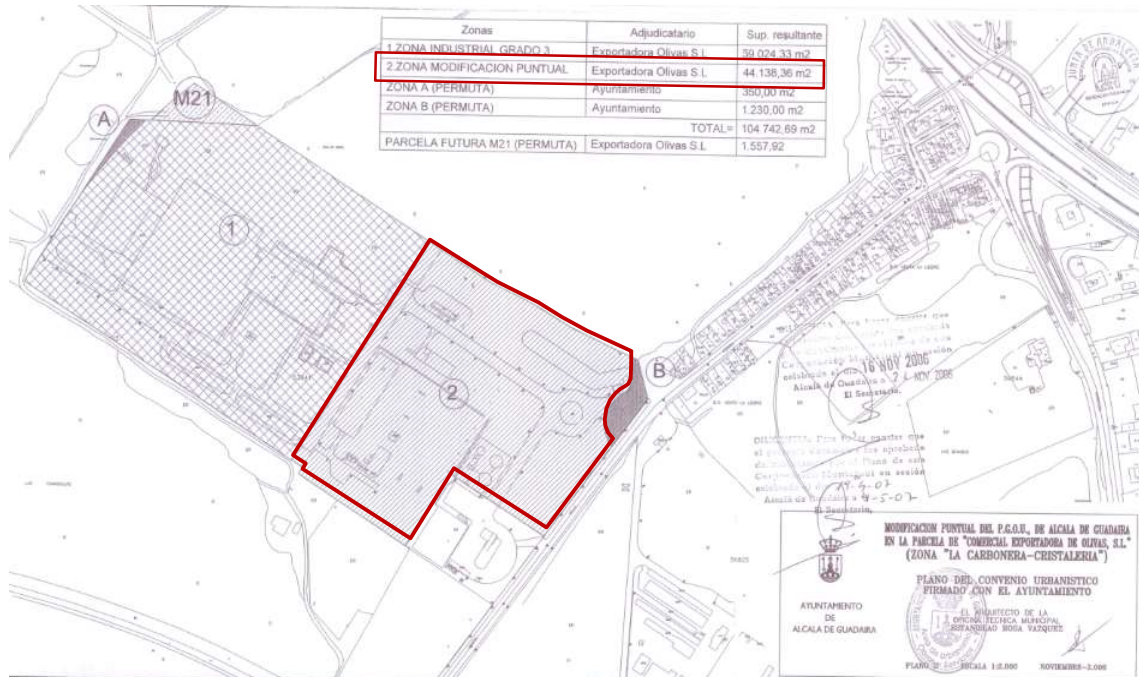
Calificación del Suelo y Regulación de la edificación (Plano 3.10 del PGOU)



- Convenio Urbanístico de fecha 30/06/2006 entre Comercial Exportadora de Olivas S.L. (CEIOM S.L.) como propietaria de los suelos y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira (Nº 8/2006 Registro Municipal de Convenios Urbanísticos), con el objeto de promover una Modificación Puntual del PGOU.



Plano de la MP del PGOU – Convenio Urbanístico



- Modificación del PGOU UE-80 "Comercial Exportadora de Olivas" y Ajuste determinaciones zona "Abeto".

Aprobada definitivamente en acuerdo plenario de fecha 19/04/2007 (expediente municipal 9/2006-URMP) contando con la conformidad de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (Delegación de Sevilla), con fecha 26/01/2007 (BOP nº155 06/07/2007).

La Modificación delimita un nuevo Área de Reparto, coincidente con una nueva Unidad de Ejecución, denominada UE-80 "Exportadora de Olivas", incluida en el área de reparto AR-58 a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior (PERI), siendo este instrumento el que establecerá la ordenanza específica que le sea de aplicación, en cuanto sea compatible con las determinaciones del planeamiento aplicable, las 5-1º (Industria grado 1) y 5-2º (Industria grado 2).

El resto de superficie no afectada por la Modificación permanece tanto en el AR-10 como con su actual calificación urbanística como SUC, con ordenanza 5-3º (Industria Grado 3).

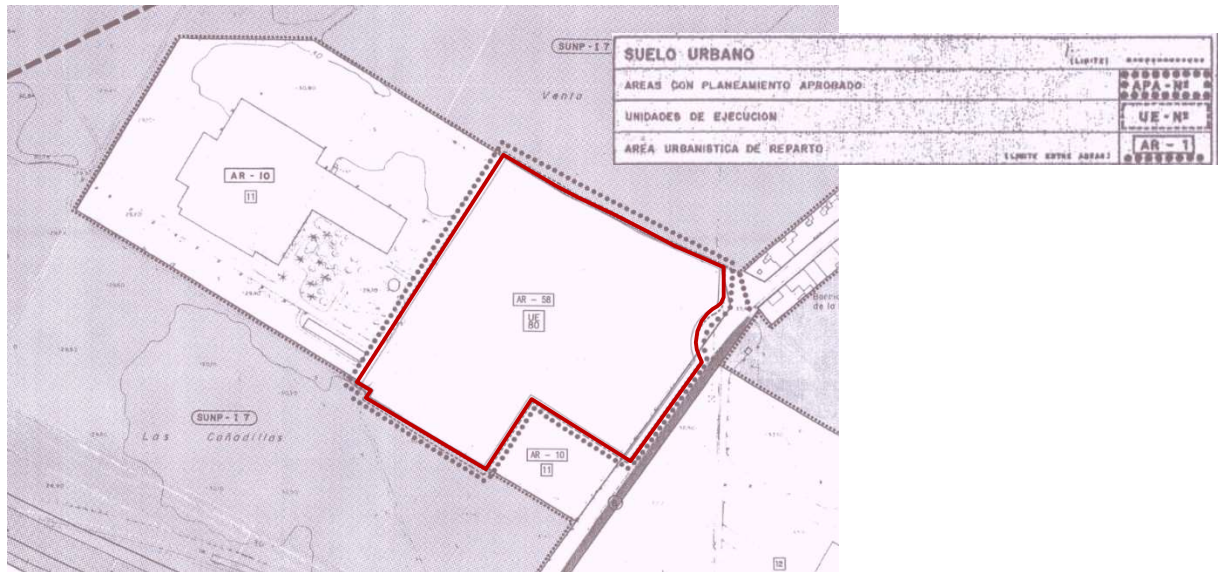
Ficha UE-80 Modificación PGOU

PLANO Nº 7.10	ZONA COMERCIAL EXPORTADORA DE OLIVAS	UNIDAD DE EJECUCION Nº 80	
OBJETIVOS: Ordenar el vacío Industrial generado por el cambio de ordenanza edificatoria			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 2ºC		
ORDENACION	INSTRUMENTOS: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.		INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 58
	SUPERFICIE BRUTA (en m ²): 44.138,36		EDIFICABILIDAD (en m ²): 30.896,95
	ORDENANZA DE APLICACION: Industria grados 1º y 2º		APROVECHAMIENTO (en ua): 25.489,89
CESIONES: Varlo interior: S/PERI			

$$Am_{(58)} = 25.489,89 / 44.138,36 = 0,57750 \text{ u.a/m}^2 \text{ suelo}$$



PGOU Régimen y Gestión del Suelo (Plano 7.10 del PGOU Modificado)



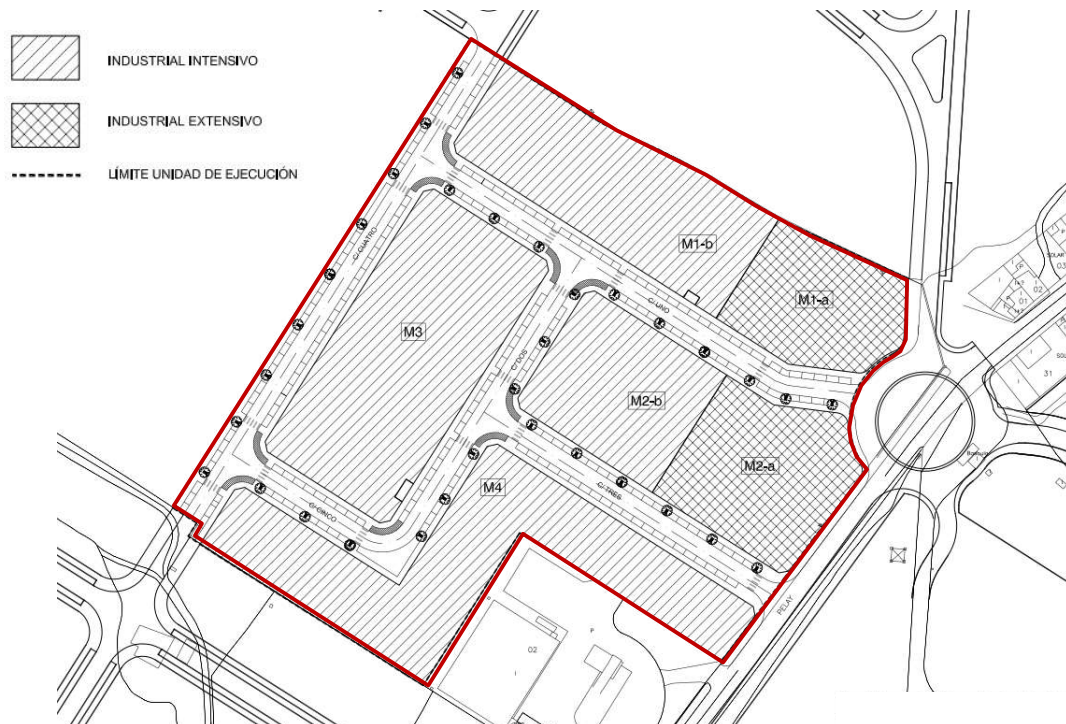
- Plan Especial de Reforma Interior UE-80 "Abeto" (sin aprobación definitiva).

Plan Especial que quedó en Aprobación Inicial y Exposición Pública en fecha 06/07/2007 BOP nº 189 de fecha 16/08/2007 (Expte. 000004/2007-URPE). No se llegó a avanzar más en su tramitación.

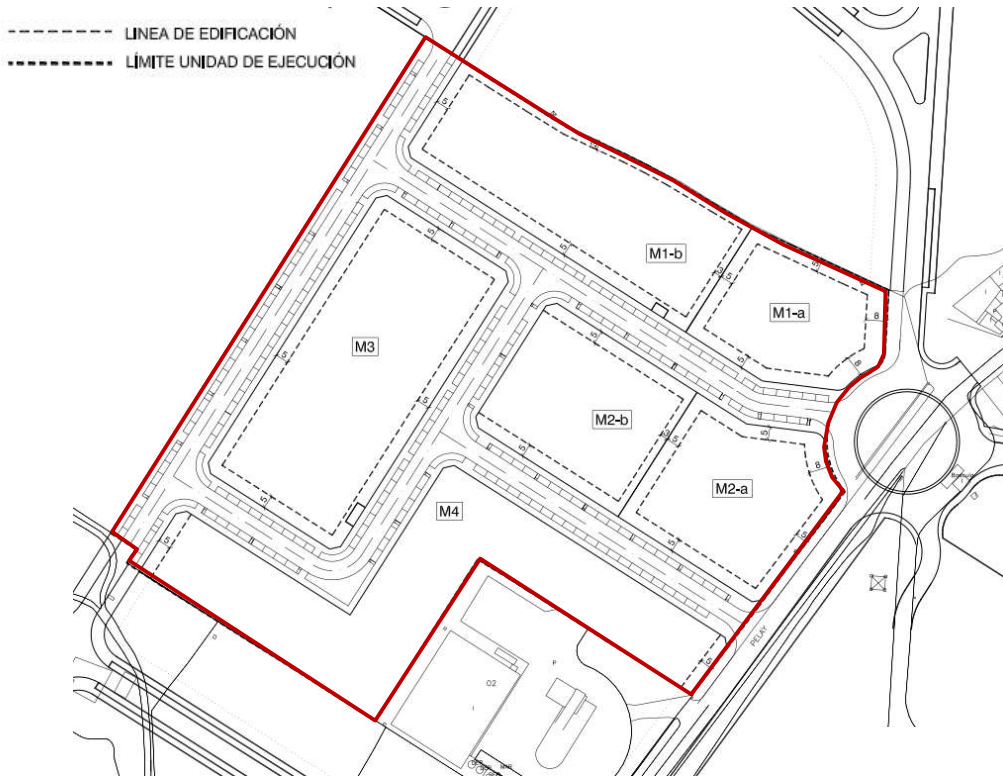
- Plan Especial de Reforma Interior UE-80 "Comercial Exportadora de Olivas".

Aprobado Definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 18/12/2008 (Expte. 000004/2007-URPE), promovido por Comercial Exportadora de Olivas S.L., conforme al texto redactado por el Arquitecto D. Jesús Vázquez Orrego (BOP nº 147 28/09/2010).

PERI UE-80 Zonificación y Usos pormenorizados



PERI UE-80 Alineaciones



El PERI reparte la edificabilidad correspondiente entre los grados 1º y 2º de la ordenanza de industria, de acuerdo con las determinaciones contenidas en la ficha de la unidad de ejecución.

Reparto de Superficies y edificabilidades

	Usos y tipologías	Manzana	Suelo neto m2	Coef. Edificabilidad m2t/m2s	Edificabilidad m2t
Suelo lucrativo	Ind Intensivo 1	M1-b	5.571,33	0,932	5.192,48
	Ind Intensivo 2	M2-b	3.692,59	1,060	3.914,15
	Ind Intensivo 3	M3	7.420,68	1,030	7.643,30
	Ind Intensivo 4	M4	7.578,13	1,220	9.245,32
	Ind Extensivo	M1-a	3.100,05	0,700	2.170,04
	Ind Extensivo	M2-a	3.902,25	0,700	2.731,58
	Sub-Total			31.265,03	
Suelo no lucrativo	vario		12.823,66		
	C.T.1	M1-b	19,89		
	C.T.2	M3	29,78		
	Sub-total		12.873,33		
TOTAL			44.138,36		30.896,85

- Posteriormente, la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Alcalá de Guadaira aprobada definitivamente el 16/07/2009 y publicada en el BOP de fecha 22/05/2010, clasifica el ámbito de la UE-80 dentro del Suelo Urbano No Consolidado, con Uso Global Productivo, zona A Eje de Actividades Económicas.

La UE-80 se encuentra dentro de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano del PGOU, con ordenación pormenorizada aprobada, pero no desarrolladas. Pendiente del Proyecto de Reparcelación y Proyecto de



Urbanización. El objetivo de desarrollo es ordenar el vacío industrial generado por el cambio de ordenanza edificatoria.

CUADRO Nº 8: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE EJECUCION DEL SUELO URBANO DEL PGOU NO DESARROLLADAS

UE nº	Ordenación Pormenorizada	Estado de Desarrollo	Suelo según Adaptación del PGOU	
			Clasificación-Categorización	Denominación
80	PERI	Tramitación Instrumentos Gestión	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-80

CUADRO Nº 20: ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, UNIDADES DE EJECUCION.

A. USO GLOBAL PRODUCTIVO-INDUSTRIAL	
UE-59, UE-78, UE-79, UE-80. Edificabilidad Global	0,70 m2/m2

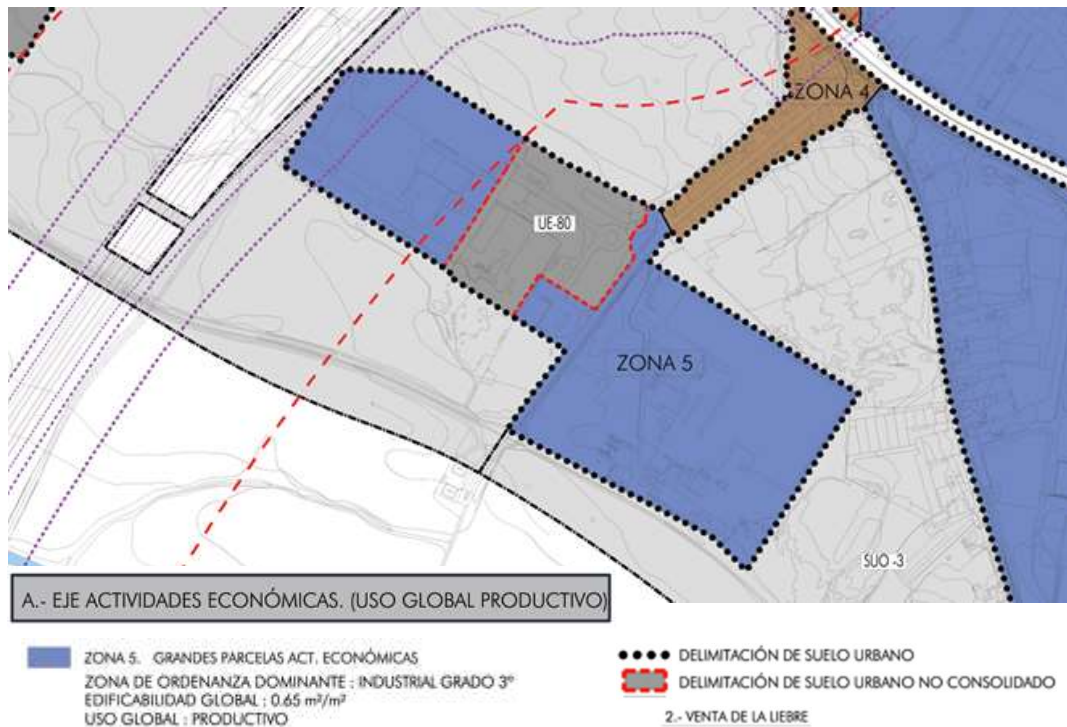
FICHA RESUMEN de la UE-80

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 80 "COMERCIAL EXPORTADORA DE OLIVAS"		PLANO Nº 7.10	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el vacío industrial generado por el cambio de ordenanza edificatoria		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI	SUPERFICIE BRUTA:	44.138,36 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	30.896,85 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Según PERI	APROVECHAMIENTO:	25.489,89 ua
GESTION	CESIONES: Viarío interior según PERI		
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-58 SUNC

Adaptación a la LOUA - Ordenación Estructural del Suelo urbano y urbanizable



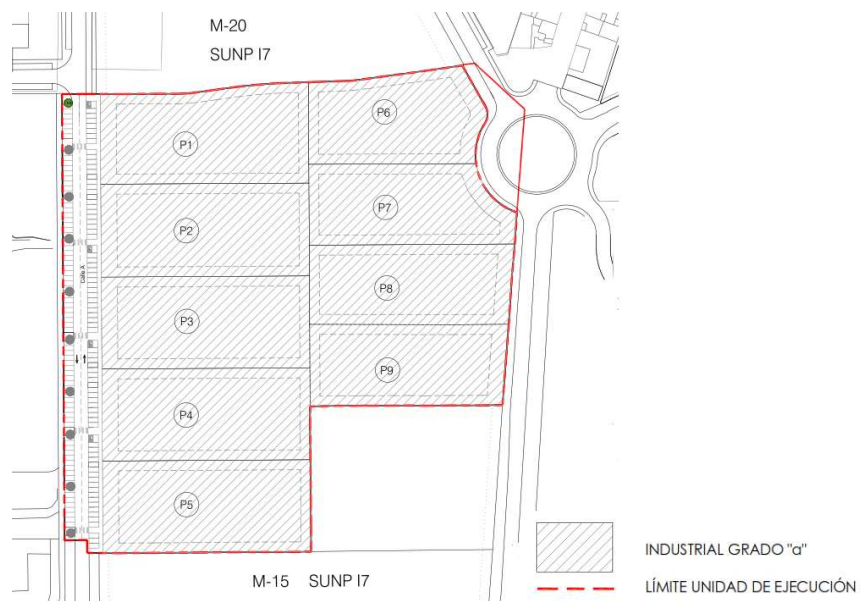
Adaptación a la LOUA - Ordenación Estructural: Zonas de Suelo urbano



- Modificación del Plan Especial de Reforma Interior UE-80 "Comercial Exportadora de Olivas" (expediente 5509/2019-URPE sin aprobación definitiva).

Este documento obtuvo resolución favorable al Informe Ambiental Estratégico de fecha 02/04/2020 (BOJA 05/06/2020), quedando paralizada su tramitación posteriormente, sin llegar a obtener aprobación inicial. Proponía modificar la ordenación aprobada planteando una reordenación de las parcelas y edificabilidades de las mismas y modificación de tipología industrial, pasando de industria intensiva y extensiva en grado 1 y 2 a una tipología industrial de grado "a".

Plano de Ordenación propuesta. Zonificación y Usos Pormenorizados



2.5.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Una vez analizados los antecedentes urbanísticos referentes a la UE-80, las determinaciones para su desarrollo quedan establecidas tanto en el vigente PGOU de Alcalá de Guadaira, mediante la Modificación Puntual para la creación de la unidad de ejecución UE-80, la Adaptación a la LOUA del PGOU y en el PERI de la UE-80 aprobado.

La ordenación detallada se realiza mediante el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior (Plan de Reforma Interior -PRI- conforme a LISTA), siguiendo las **determinaciones establecidas en la Memoria de la Modificación Puntual para la creación y desarrollo de la UE-80:**

- La superficie bruta de la UE delimitada es parte de la parcela M11 del Suelo Urbano Consolidado Industrial y asciende a 44.138,36 m² (44.731,61 m² medición actual).
- Como edificabilidad máxima se mantiene la prevista por el propio PGOU (Ordenanza Industrial grado 3º) 0,70 m²t/m²s.
- El PRI definirá la ordenación pormenorizada para el ámbito, estableciendo las manzanas lucrativas y el viario interior de la Unidad de Ejecución.
- La Modificación Puntual del PGOU, no aumenta el aprovechamiento del ámbito, ni afecta a equipamientos, espacios libres públicos o viviendas protegidas, manteniéndose la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento (edificabilidad) y por tanto se entiende suficiente la cesión de los terrenos necesarios para viario y aparcamientos que establezca el PRI en desarrollo de la Unidad.
- La edificabilidad total señalada en el planeamiento tiene carácter de máxima, pudiendo el PRI reajustar el reparto entre los distintos usos y tipologías considerados, manteniendo, no obstante, la cuantía del aprovechamiento objetivo total asignado al ámbito.

Resumen de las determinaciones vigentes en el ámbito del PRI:

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-80	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
PLANEAMIENTO VIGENTE	PERI
USO GLOBAL (OE)	Productivo
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Según PERI
SUPERFICIE BRUTA	44.138,36 m ²
EDIFICABILIDAD (OE)	30.896,85 m ² (Coeficiente 0,70 m ² / m ²)
APROVECHAMIENTO	25.489,89 Ua (Aprov. Medio 0,57750 Ua/m ²)
OBJETIVOS	Ordenar el vacío industrial generado por el cambio de ordenanza edificatoria
CESIONES	Viario interior según PERI

DETERMINACIONES DE GESTIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA	Privada
ÁREA DE REPARTO	AR-58 SUNC
PROGRAMA	1er Cuatrienio
INSTRUMENTOS	PRI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Uso característico	Industrial en categorías I, II y III



2.6. PRINCIPALES AFECCIONES

2.6.1. AFECCIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

De acuerdo con *LISTA Art. 62* y *RG LISTA Arts. 85 y 90*, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en el apartado de memoria de información y diagnóstico, la descripción de las determinaciones de la planificación territorial que les sean de aplicación.

Según esto, se describen a continuación las determinaciones, o justificación de la no afección -en su caso-, de cada uno de los instrumentos de planificación territorial con posibilidad de incidencia en el ámbito de actuación.

- **PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (POTA)**

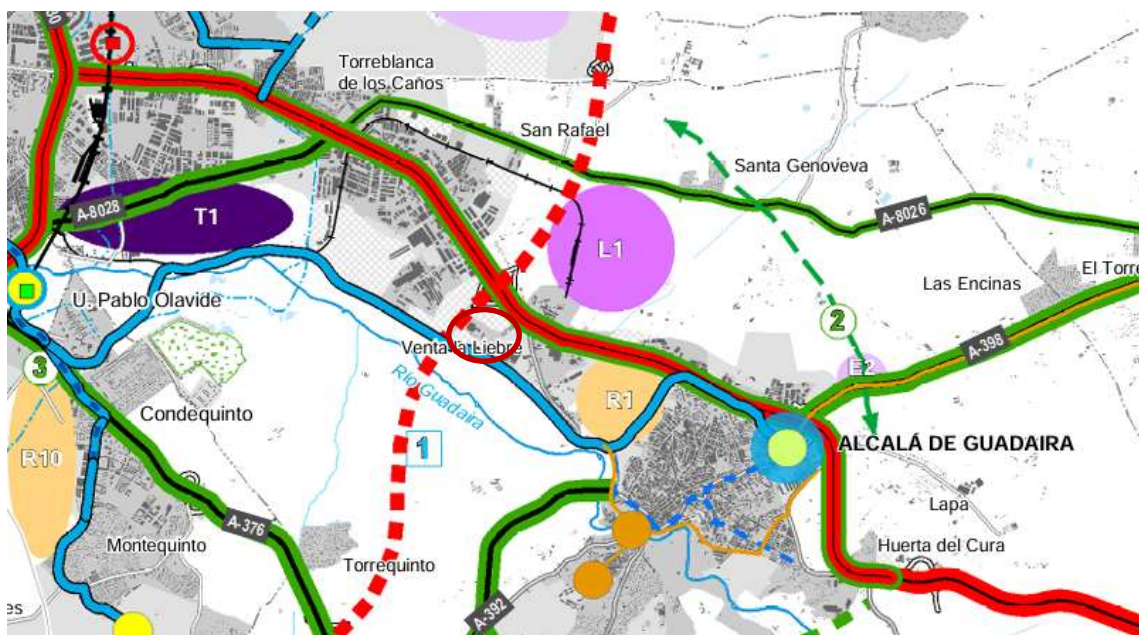
El POTA, aprobado definitivamente por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, establece los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general. Este Plan regional establece unas directrices en toda la comunidad autónoma con un claro objetivo, salvaguardar el ambiente tanto urbano como del medio físico, evitando una mayor degradación de la existente. El POTA, como instrumento de ordenación territorial, es el que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma y el Modelo Territorial.

El ámbito del presente POI no tiene afección directa en la planificación de ámbito territorial de la comunidad autónoma, debido a la ubicación y escala de la zona de intervención.

- **PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS)**

El POTAUS fue aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 132 de 9 de julio de 2009. Este plan, que incluye a Alcalá de Guadaira dentro de su ámbito de actuación, pretende la ordenación de los 46 municipios que conforman la Aglomeración Urbana de Sevilla, bajo la escala metropolitana, establece las pautas necesarias para la localización de usos y áreas de oportunidad, protección del territorio, la movilidad, las infraestructuras y la energía.

POTAUS – Ordenación de Usos y Sistemas de Transporte



Este Plan, como Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, tiene como objeto primordial “establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito y ser el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como para las actividades de los particulares.”

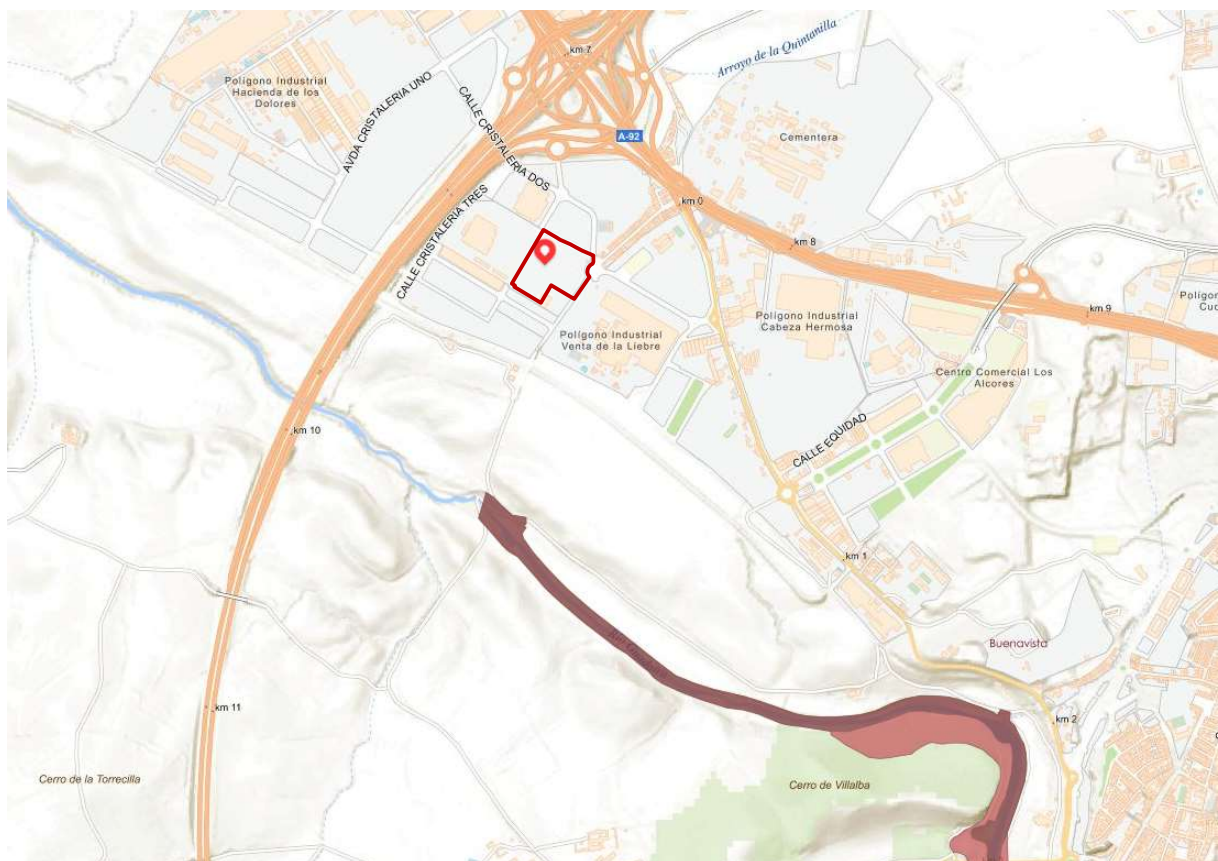
El ámbito de la UE-80 no tiene afección directa en el POTAU. Se encuentra cercano al Parque Metropolitano propuesto vinculado al cauce del Río Guadaira, pero fuera de su zona de actuación.

- **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA (PEPMF Sevilla)**

El PEPMF de Sevilla, fue aprobado por Resolución de 7 de julio de 1986 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 75 de 1 de agosto de 1986.

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia no incluye ninguna zona de protección que afecte al ámbito de la UE-80.

Portal REDIAM – PEPMF de Sevilla Mapa de espacios protegidos



2.6.2. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

El ámbito del presente documento no se encuentra afectado por Legislación Medioambiental referente a Espacios Naturales Protegidos, Patrimonio Natural, Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico, Patrimonio Histórico, Zonas Inundables y Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. Tampoco se localiza sobre ninguna figura de protección declarada dentro de la Red Natura 2000.



Respecto a la Legislación de las Infraestructuras y Transporte tampoco presenta Afección a Carreteras, Infraestructuras Ferroviarias, ni de se encuentra afectado por Servidumbre Aeronáutica.

Según esto, se describen a continuación las determinaciones, o justificación de la no afección -en su caso-, de las afecciones sectoriales con posibilidad de incidencia en el ámbito de actuación.

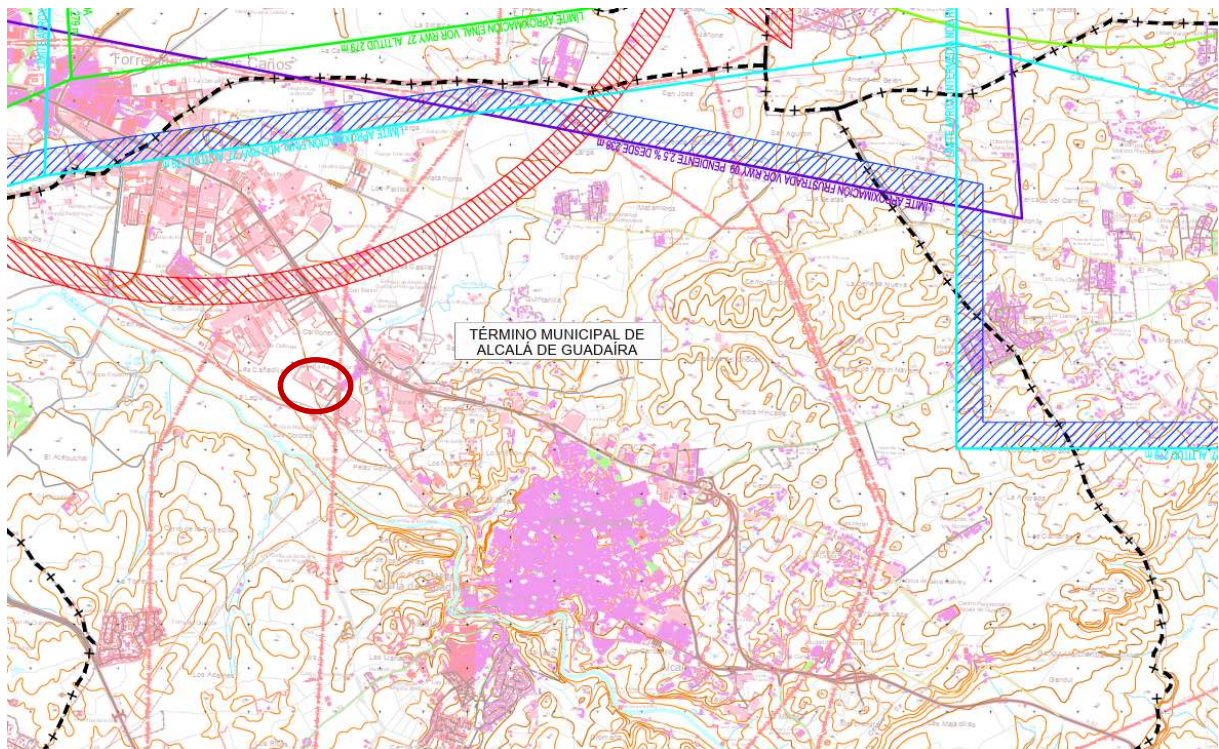
- **CARRETERAS E INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS**

El ámbito no se encuentra afectado por ninguna carretera de titularidad provincial o estatal, ni por trazado ferroviario.

- **SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

Según se recoge en el plano de servidumbres de la operación de aeronaves del aeropuerto de Sevilla, el ámbito no presenta afección.

Plano de servidumbres de la operación de aeronaves del aeropuerto de Sevilla



- **DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO E INUNDABILIDAD**

El ámbito de la UE-80 se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la Administración General del Estado a través de su Organismo de cuenca. No se observan afecciones al dominio público hidráulico ni a sus zonas de servidumbre o de policía.

De acuerdo a la información del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) la zona de intervención prevista no se encuentra dentro del dominio público hidráulico, ni de ninguna zona de servidumbre, zona de policía, zona de flujo preferente o zona inundable (avenida con periodo de retorno de 500 años).



Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) – Ámbito afectación Río Guadaira



Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones. - De acuerdo con el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces, en el término municipal de Alcalá de Guadaíra hay inventariados tres puntos con riesgo de inundaciones, causados por el río Guadaíra (clasificado con nivel de riesgo C), el arroyo San Benito (clasificado con nivel de riesgo B) y el arroyo Cerezo (clasificado con nivel de riesgo B). No obstante, visto en el documento del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces la ficha correspondiente al municipio de Alcalá de Guadaíra, se observa que el Sector UE-80 no se encuentra entre las zonas afectadas inventariadas.

Del estudio de la cartografía de zonas inundables (SNCZI), la topografía y la hidrografía de la zona en el entorno del Sector UE-80, se considera que no es probable que se sitúe en zona inundable.

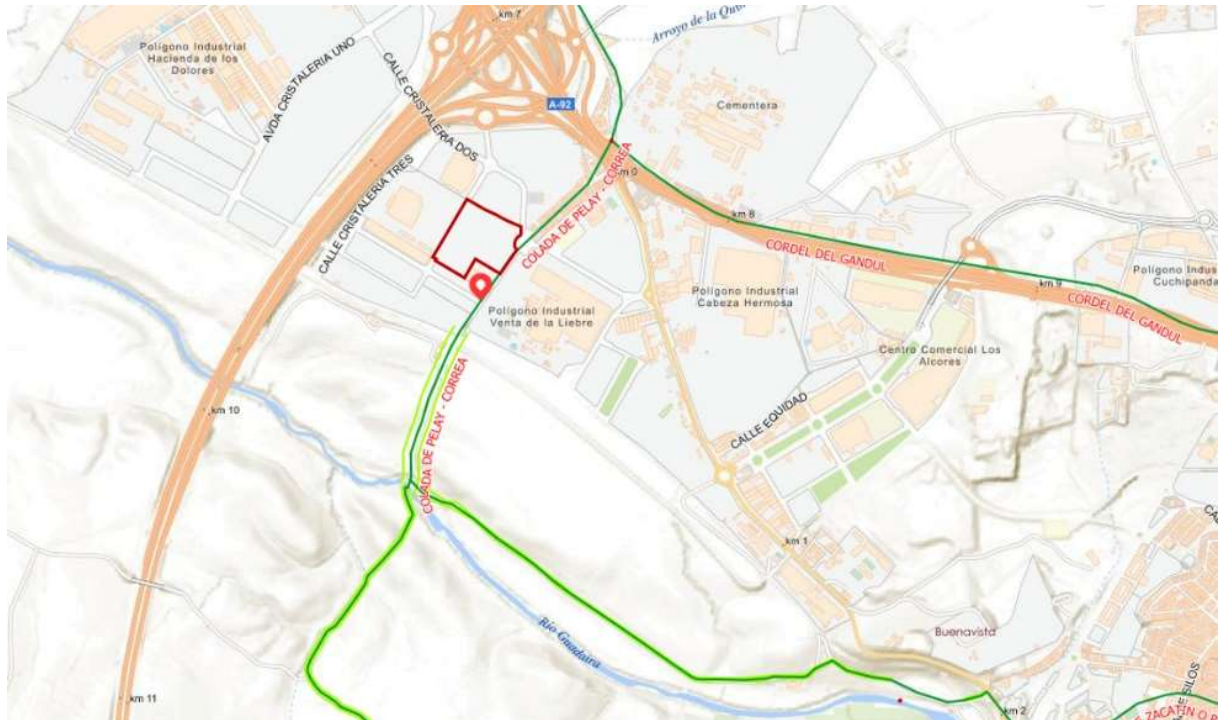
- **VÍAS PECUARIAS**

La normativa de aplicación referente a Vías Pecuaría es la Ley 3/1995 de Vías Pecuarías y Decreto 155/1998 del Reglamento de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El ámbito de la UE-80 es colindante en su lado este con la denominada “Colada de Pelay Correa” clasificada por Orden Ministerial de fecha 28 de enero de 1947, modificada por Orden Ministerial de fecha 6 de diciembre de 1962, publicada en el Boletín Oficial del Estado de fecha 19 de diciembre de 1962, encontrándose dentro del Inventario de vías pecuarías de Andalucía. En el tramo en el que colinda con la UE-80, la vía Pecuaría no se encuentra deslindada.



Detalle de Visor REDIAM – Inventario Red General de Vías Pecuarias de Andalucía sobre catastro



Por otro lado, la Normativa del PGOU 94 de Alcalá de Guadaíra, en su artículo 91 otorga una anchura legal de 50,16 metros para el Cordel de Pelay Correa a ambos lados de la vía, hasta tanto no se produzca el deslinde:

Artículo 91. Vías pecuarias

1. Las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su anchura efectiva con la anchura legal establecida en el "Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias existentes en el término municipal de Alcalá de Guadaíra" aprobado por O. M. de 28-I-1947 (B.O.P. de 18-II-47). Para ello se procederá por el Organismo competente de la Junta de Andalucía a la redacción del oportuno expediente de deslinde y amojonamiento.

2. En tanto no se haya procedido al deslinde, la distancia entre los cerramientos de las parcelas situadas a ambos lados será la legalmente establecida:

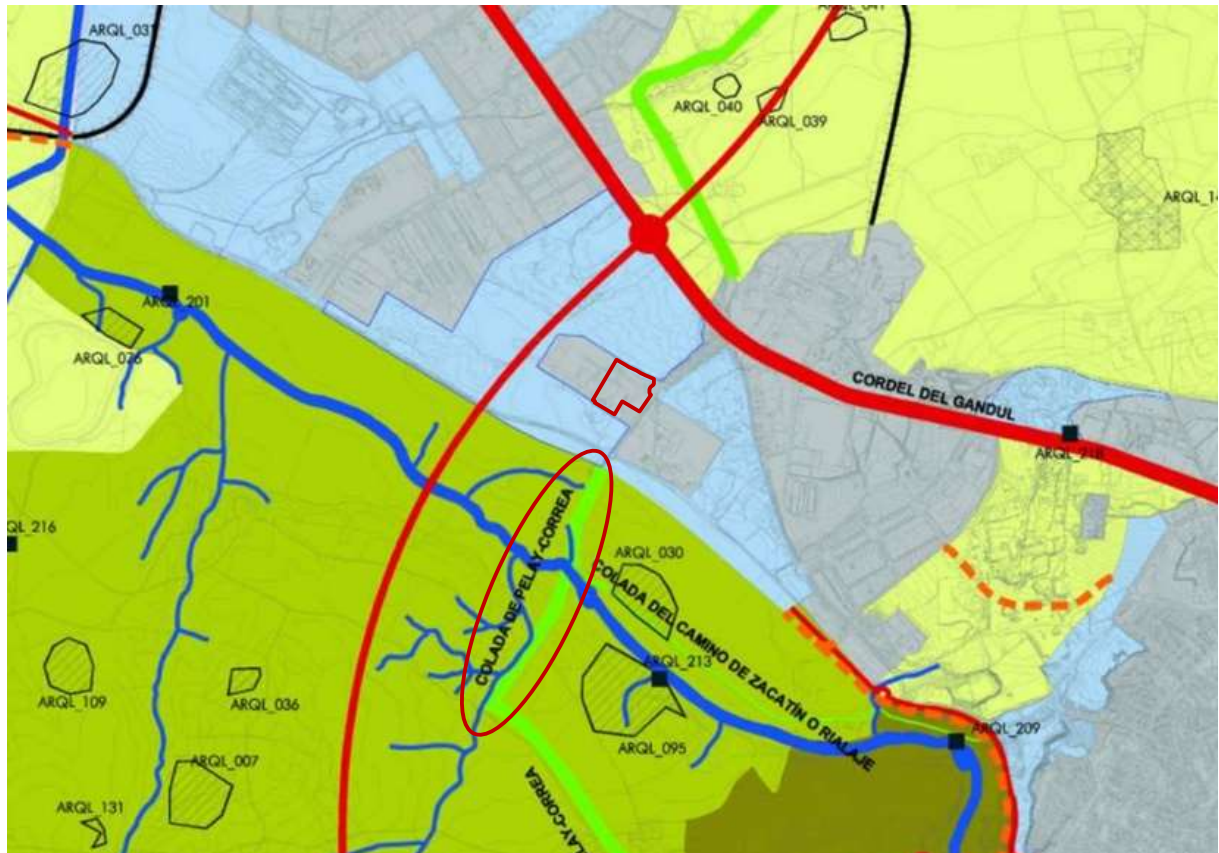
DENOMINACION DE LA VIA	ANCHURA LEGAL EN METROS
CORDEL DE PELAY CORREA	50,16
CAÑADA REAL DE PERO-MINGO Y PALMETE	75,22
COLADA DE MARCHENILLA	
Tramo I	37,61
Tramo II	20,89
RAMAL DE PERO-MINGO	20,89
VEREDA DE LA FUENTE HORODADA	20,89
CORDEL DEL GANDUL	37,60
VEREDA DE ANGORRILLA	20,89
CORDEL DEL RAYO	37,60 y 75,20
CORDEL DE GALLEGO	37,60
CAÑADA DE MATAJEME	75,24
CAÑADA BENACILA	75,24
CAÑADA REAL DE MORON	75,24
CAÑADA DE LOS PALACIOS	75,24
VEREDA REAL DE PIEDRA HINCADA	75,24
CORDEL DE UTRERA A CARMONA	37,61
COLADA DEL CAMINO DE ZACATIN O RIALAGE	5,00
CORDEL DE MAIRENA	37,61

3. Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, salvo autorización temporal concedida por el Organismo competente de la Junta de Andalucía.

La posterior Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Alcalá de Guadaíra, aprobada definitivamente en el 2009, recoge el trazado de la Vía Pecuaria en Suelo No Urbanizable, no encontrándose grafiado su trazado en el Suelo Urbano, tal y como aparece en el Plano de Ordenación de Suelo No Urbanizable:



Detalle PGOU Adaptación – Ordenación SNU



Por otra parte, como ya se ha mencionado, el ámbito tiene un PERI aprobado y también una Modificación del mismo PERI que no se llegó a aprobar pero que cuenta con un Informe Estratégico Favorable. Respecto a la vía pecuaria, en dicho informe se remite a lo establecido en la *Declaración Ambiental Estratégica o Declaración de Impacto Ambiental* emitida al PGOU de Alcalá de Guadaira, en el ámbito del PERI:

“Con fecha 11 de noviembre de 2019, se recibe en esta Delegación Territorial informe del Secretario General de Provincial en el que informa que el proyecto de Modificación del Plan Parcial de reforma interior de la UE-80 Exportadora de olivas es colindante en su lado oeste con las vías pecuarias Colada de Pelay Correa. En relación con dicha afección, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Declaración Ambiental Estratégica o Declaración de Impacto Ambiental emitida al Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaira, en el ámbito del presente Plan Parcial.”

- **MONTES PÚBLICOS**

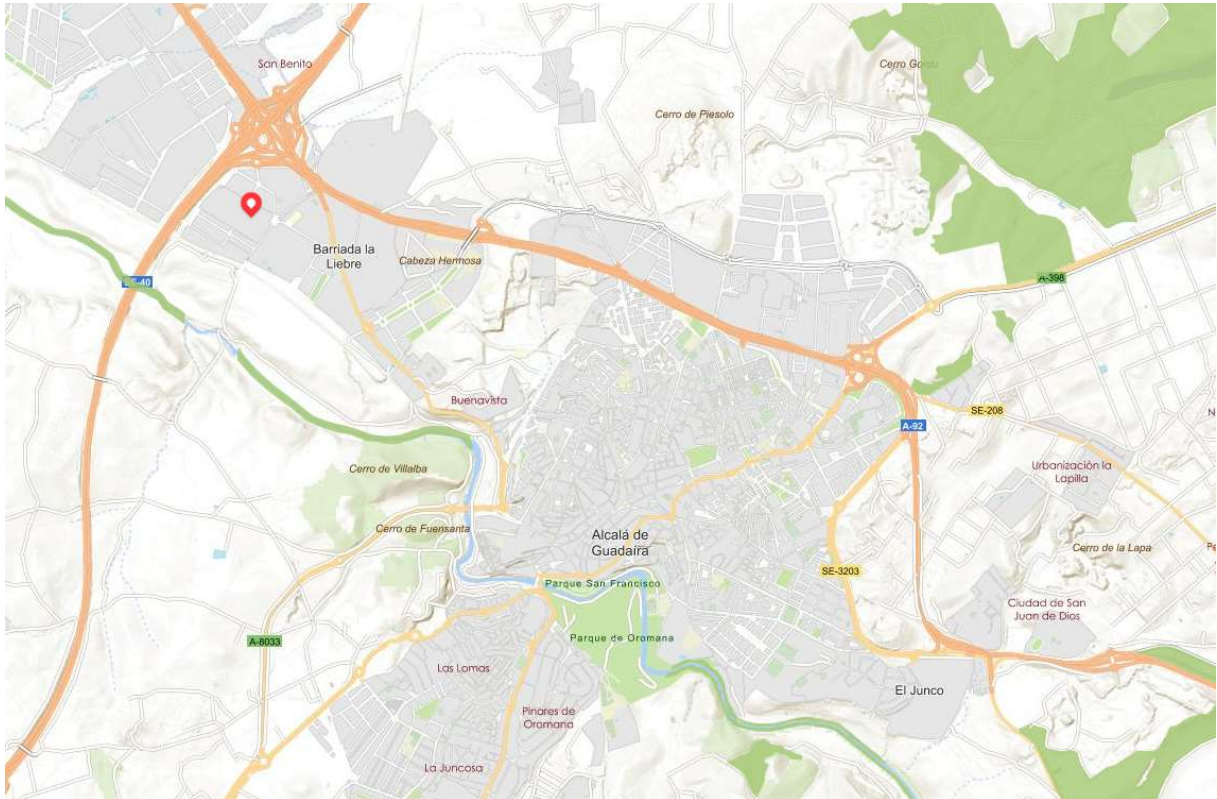
En el ámbito de actuación no se encuentra en ningún monte público deslindado de acuerdo a la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, o Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

- **HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO**

Fuera de zonas afectadas como Hábitats de Interés Comunitario en Andalucía.



Detalle de Visor REDIAM – Hábitats de Interés Comunitario, Formaciones Adehesadas y Ecosistemas



- **CONSERVACIÓN DE HÁBITATS NATURALES. PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD**

El ámbito de actuación se encuentra en suelo urbano, no existiendo en la zona ninguna afección relativa a la conservación de hábitats naturales, o elementos protegidos del patrimonio natural y de biodiversidad.

- **PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO**

No existen en la UE-80 elementos patrimoniales arqueológicos que requieran del establecimiento de suelos de protección en la ordenación prevista, ni tampoco en las superficies más inmediatas.

En caso de hallazgo casual de restos arqueológicos durante el transcurso de las obras de urbanización -en su caso- serán de aplicación el artículo 44 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata de estos hallazgos a la administración competente.

La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a efectos de aplicación del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la comunidad autónoma de Andalucía.

- **CEMENTERIOS**

La zona de actuación no se encuentra en el ámbito de protección de ningún cementerio o zona libre de construcción conforme al Decreto 95/2001, de 3 abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, y modificaciones posteriores, de acuerdo a Decreto 62/2012, de 13 de marzo y Decreto 26/2014, de 11 de febrero.



3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL INSTRUMENTO

La conveniencia y oportunidad del instrumento se justifica por un lado en base a la existencia de una previsión para la transformación del ámbito ya recogida por parte del PGOU de Alcalá de Guadaira, y por otro lado en base a dar respuesta a las necesidades del cliente, a las problemáticas y oportunidades detectadas, así como a las demandas actuales del mercado productivo, todo lo cual se resume en los siguientes puntos:

- Situación actual de estancamiento en el desarrollo del suelo.

El sector permanece en una situación de inactividad prolongada, sin que se haya producido ningún avance en la ejecución de las determinaciones previstas por el planeamiento general y de desarrollo vigente, más de 17 años desde la aprobación del PERI. La ausencia de actuaciones efectivas de urbanización o consolidación, han derivado en una falta de integración tanto funcional como morfológica con el resto del ámbito en el que se ubica, generando además una discontinuidad espacial y paisajística en la imagen urbana de la zona.

- Zona de vacío urbano pendiente de completar su desarrollo.

El sector constituye un área de oportunidad para la implantación de una pieza de articulación entre los distintos tejidos urbanos del entorno.

- Estructura viaria inacabada, falta de conectividad e integración territorial.

La finalización del trazado viario inacabado existente en el borde oeste del sector permite dotar de continuidad a todo el conjunto y garantiza su adecuada conectividad externa. La UE-80 se enmarca como pieza central de conexión viaria estructurante para dar continuidad y conectar con el resto de los tejidos industriales situados en las inmediaciones del área (P.I. Alcalá X, P.I. Hacienda Dolores al otro lado de la SE-40, P.I. Cabeza Hermosa, etc.), así como para dotar de conexión directa con el nudo de comunicaciones conformado por la intersección de las carreteras SE-40 y A-92.

- Adecuación a las necesidades del cliente y demandas actuales del mercado productivo.

La ubicación de la UE-80 se adecua para llevar a cabo el proyecto de Plataforma logística y de distribución de Grupo Empresarial El Jamón, en una propuesta única que abarca tanto el ámbito de la UE-80 como la parcela industrial al noroeste en suelo urbano, garantizando así la integración operativa de ambas áreas en un único complejo logístico, optimizando el funcionamiento, gestión y productividad de todo el conjunto.

El proyecto de plataforma logística conjunta que se pretende acometer permitiría integrar funcionalmente ambas áreas en un único complejo logístico, optimizando recorridos internos, operaciones de carga y descarga y flujos de mercancías, favoreciendo eficiencia operativa y dotando al conjunto de una imagen y estructura coherentes con el carácter de grandes parcelas de actividad económica establecido por el PGOU para esta zona.

Desde esta perspectiva, se pretende no solo responder al interés particular del propietario, sino alinearla con las demandas actuales de implantaciones logísticas de mayor tamaño, cada vez más presentes tanto a escala local como metropolitana.

- Coherencia con el planeamiento general vigente, continuidad morfológica y funcional del tejido productivo existente.

Proponer una tipología edificatoria coherente con el tamaño y características de las instalaciones ya existentes en el entorno inmediato se alinea con el modelo territorial previsto por parte del planeamiento general de la localidad, con el fin de evitar la creación de piezas disonantes o de una menor escala, que pudieran llegar a percibirse como elementos extraños o aislados dentro del paisaje industrial circundante.



- Proponer una estructura organizativa simple, clara y funcional, con un reducido impacto ambiental y una optimización de su rentabilidad económica.

Optar por un criterio de simplificación y racionalización de la ordenación pormenorizada prevista por el PERI actualmente vigente, sustituyendo el modelo tipológico de "minipolígono", con la subdivisión interna del sector en varias manzanas, por una estructura unitaria de 1 única parcela que permita la implantación de actividades industriales de mayor escala, mejor adaptada a las dinámicas y demandas actuales del sector productivo.

Desde el punto de vista de la sostenibilidad económica y territorial de la actuación se evita por tanto el planteamiento de un desarrollo sobredimensionado y poco sostenible en cuanto a la previsión de infraestructuras necesarias.

En relación a este diagnóstico, se considera que las determinaciones del **planeamiento vigente se encuentran en situación actual de desfase** con respecto a las necesidades y potenciales de mejora del ámbito, y que por tanto se encuentra justificada la iniciativa de actuación de transformación urbanística propuesta, al suponer una clara **oportunidad de mejora, regeneración y renovación de la ciudad existente, alineado con los principios de eficiencia, sostenibilidad y adecuación funcional** establecidos por LISTA y RG LISTA.



3.2. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

De acuerdo a LISTA arts. 62 y 77, y RG LISTA arts. 85 y 101, -todos ellos en términos similares-, tanto los instrumentos de ordenación urbanística como sus documentos de Avance deberán incorporar en la memoria de ordenación, entre otros, la descripción y análisis de las distintas alternativas de ordenación contempladas, viables tanto técnica como ambientalmente.

Según esto, se incluye a continuación la descripción y análisis individual de las distintas alternativas de ordenación contempladas para la presente propuesta de actuación.

Aclarar que estas alternativas, aparte de permitir la valoración urbanística de las distintas posibilidades de desarrollo del sector, se tomarán fundamentalmente en consideración en el proceso de evaluación ambiental de la intervención prevista, donde a través del Documento Inicial Estratégico (DIE) y posterior Estudio Ambiental Estratégico (EAE), -en caso de evaluación ambiental estratégica ordinaria-, o a través del Documento Ambiental Estratégico (DAE), -en caso de la evaluación ambiental estratégica simplificada-, se analizará en profundidad la evaluación ambiental de cada una de las propuestas.

En este sentido, el establecimiento de alternativas de ordenación y su posterior evaluación tanto desde el punto de vista de la planificación urbana como de la evaluación ambiental, constituye una valiosa herramienta para poder anticipar, mitigar o prevenir dinámicas actuales de crecimiento urbano que pudieran llegar a ser contraproducentes o no sostenibles.

Para la presente actuación se han contemplado **3 alternativas de ordenación**, eligiendo finalmente entre ellas la que se ha considerado más adecuada para el cumplimiento de los objetivos de la propuesta.



3.2.1. ALTERNATIVA 0

Ausencia de intervención sobre el ámbito de actuación, manteniendo la realidad existente y descartando cualquier tipo de intervención urbanística.

Alternativa 0 - Plano general de la propuesta (sin intervención)



DETERMINACIONES GRÁFICAS



ÁMBITO DE ACTUACIÓN: 44.731,61 m²



3.2.2. ALTERNATIVA 1




La alternativa 1 se corresponde con el actual planeamiento vigente previsto para el ámbito, correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior (PERI) aprobado el 18/12/2008, con su superficie global adaptada a la corrección de superficie del sector derivada de la realización del levantamiento topográfico y expediente de alteración catastral en curso, indicado en los apartados anteriores.

La propuesta establece la subdivisión interior del sector en varias manzanas, mediante una distribución de calles interiores conectadas al viario perimetral, destinadas a los usos industriales intensivo y extensivo, correspondiéndose estas dos categorías con los grados 1 y 2 -respectivamente- de la zona de ordenanza nº 5 "Industria" establecidos en el actual PGOU de la localidad.



Alternativa 1- Plano general de la propuesta



DETERMINACIONES GRÁFICAS

-  ÁMBITO DE ACTUACIÓN: 44.731,61 m²
-  ALTURA MÁXIMA
-  IDENTIFICACIÓN PARCELAS

CALIFICACIÓN DE USOS

-  PRODUCTIVO - INDUSTRIAL INTENSIVO
-  PRODUCTIVO - INDUSTRIAL EXTENSIVO
-  VIARIO



Alternativa 1 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

PARCELA	Superficie		Edificabilidad	
	m ²	% Suelo	m ²	m ² /m ² s
Prod. - Industr. Intensivo	24.312,40	54,4%	25.995,23	
PI.i-1	5.591,22	12,5%	5.192,48	
PI.i-2	7.450,46	16,7%	7.643,30	
PI.i-3	3.692,59	8,3%	3.914,15	
PI.i-4	7.578,13	16,9%	9.245,30	
Prod. - Industr. Extensivo	7.002,30	15,7%	4.901,62	
PI.e-1	3.100,05	6,9%	2.170,04	
PI.e-2	3.902,25	8,7%	2.731,58	
Viaro	13.416,91	30,0%		
Viaro	13.416,91	30,0%		
TOTAL	44.731,61	100,0%	30.896,85	0,69



3.2.3. ALTERNATIVA 2 - SELECCIONADA






La alternativa 2 propone la conformación de 1 única parcela de uso industrial de carácter logístico y la compleción del trazado viario inacabado situado en el borde oeste del sector.

La finalización de este tramo viario permitirá su conexión con los tramos existentes ya ejecutados ubicados al norte y al sur del ámbito, dando así continuidad viaria completa a todo el conjunto, y garantizando de este modo tanto su conectividad con el resto de los tejidos industriales situados en las inmediaciones del área (P.I. Alcalá X, P.I. Hacienda Dolores, etc.), como su conexión directa con el nudo de comunicaciones conformado por la intersección de las carreteras SE-40 y A-92.



Alternativa 2 - Plano general de la propuesta



DETERMINACIONES GRÁFICAS

-  ÁMBITO DE ACTUACIÓN: 44.731,61 m²
-  ALTURA MÁXIMA
-  IDENTIFICACIÓN PARCELAS
-  RETRANQUEO MÍNIMO / SEPARACIÓN A LINDEROS
-  ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN DE USOS

-  PRODUCTIVO - INDUSTRIAL
-  VIARIO



La implantación de 1 única parcela de gran tamaño para todo el sector responde a los intereses del propietario del suelo, propietario también de los terrenos e instalaciones ya existentes situados al otro lado del trazado viario a completar en el borde oeste del ámbito (Cash Lepe y Plataforma El Jamón), que pretende un cambio en la ordenación detallada de la UE-80 para poder llevar a cabo el proyecto de un centro o plataforma logística conjunta de mayor entidad, abarcando ambas zonas.

Para esta parcela se establece una altura máxima de 3 plantas y unas condiciones de separación a linderos coincidentes con lo indicado por el actual PGOU para la zona de ordenanzas "Industria grado 3". El resto de condiciones aplicables a la parcela se concretará en el apartado de Normativa Urbanística a elaborar en fases posteriores de tramitación del instrumento.

Alternativa 2 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

PARCELA	Superficie		Edificabilidad	
	m ²	% Suelo	m ²	m ² /m ² s
Productivo - Industrial	40.778,65	91,2%	31.312,13	
PI-1	40.778,65	91,2%	31.312,13	
Viario	3.952,96	8,8%		
Viario	3.952,96	8,8%		
TOTAL	44.731,61	100,0%	31.312,13	0,70



3.3. JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Análisis y valoración de las distintas alternativas contempladas:

ALTERNATIVA 0

Esta alternativa no se considera adecuada, al mantener la situación actual de estancamiento en el desarrollo del suelo, perpetuando así una zona de vacío o discontinuidad en la estructura urbana del ámbito, que afecta negativamente tanto a la articulación y funcionalidad del área como a la propia imagen urbana del conjunto.

La falta de desarrollo urbanístico del sector (Unidad de Ejecución UE-80 "Comercial exportadora de olivas") impide a su vez completar la continuidad del trazado viario perimetral estructurante del área, ya que parte de dicho trazado -actualmente inacabado y sin conexión con el resto de tramos- se encuentra incluido dentro del sector, estando la finalización de su ejecución asociada al desarrollo del mismo.

La ausencia de intervención impide además dar respuesta a las demandas actuales de nuevas modalidades de usos y actividades industriales, de carácter predominantemente logístico, existentes tanto en la localidad como a nivel metropolitano, lo que supone un uso ineficaz del suelo urbano, contrario a los principios de ordenación de la actual legislación urbanística vigente, al mantener los terrenos en una situación de infrautilización, sin generar actividad ni dinámica alguna que contribuya a la mejora y revitalización del ámbito.

ALTERNATIVA 1

- La propuesta de ordenación planteada responde a un modelo de tejido industrial de tipo nave nido adosada (industrial intensivo) o de instalaciones individuales aisladas de pequeño tamaño (industrial extensivo), con una baja demanda actual, debido a la abundante oferta de polígonos industriales de características similares ya existentes, tanto en el entorno del área como en su ámbito de influencia territorial, desarrollados de manera generalizada a lo largo de los últimos años.

Por tanto, el tamaño de parcelas y las características del uso industrial previsto no responden a una necesidad real u oportunidad para la implantación de este tipo de actividades dentro de la localidad. Y prueba de ello es que el PERI actualmente vigente, que se corresponde con esta alternativa, aprobado el 18/12/2008, no se ha llegado nunca a desarrollar.

- La subdivisión interna del sector en distintas manzanas y parcelas tampoco concuerda con los intereses del propietario actual de los terrenos, más interesado en el desarrollo de un centro logístico de carácter unitario, vinculado a las instalaciones ya existentes -también de su propiedad- situadas al otro lado del borde oeste del sector.
- La tipología de "minipolígono" industrial propuesta tampoco guarda relación con las instalaciones industriales de mayor escala tanto existentes como previstas por parte del planeamiento general en las inmediaciones de la zona, calificada por el PGOU como "Zona 5. Grandes parcelas para actividades económicas", con ordenanza dominante "industrial grado 3" (parcela mínima de 20.000 m²).

Esta discordancia tipológica con el entorno provocaría que, en caso de realizarse, el conjunto se percibiera como una pieza aislada y poco integrada con el resto del paisaje industrial circundante.

- Aparte de la finalización del tramo viario del borde oeste del sector, la incorporación de un nuevo trazado para la distribución interna del sector supone un aumento considerable del porcentaje de superficie urbanizada del ámbito (30 % del total), quedando este valor situado por encima de los valores habituales recomendables para este tipo de actuaciones (15-20 %), lo que implica tanto una mayor afección ambiental frente a otras posibles propuestas, como un sobrecoste añadido a considerar de cara a evaluar la viabilidad económica de la actuación.

En consecuencia, de acuerdo a todo lo anteriormente descrito y dadas las condiciones actuales del ámbito, no se considera esta alternativa como la más adecuada para el desarrollo del sector.



ALTERNATIVA 2 - SELECCIONADA

- Desde un punto de vista funcional y estratégico, la propuesta planteada constituye una respuesta óptima a las necesidades e intereses trasladados por parte del propietario actual de los terrenos y promotor del instrumento, que pretende desarrollar una Plataforma logística y de distribución en una propuesta única que abarca tanto el ámbito de la UE-80 como de la parcela industrial al noroeste en suelo urbano -también de su propiedad-.

La nueva ordenación prevista permite de este modo garantizar la posibilidad de integración operativa de ambas áreas en un único complejo logístico, optimizando así el funcionamiento, gestión y productividad de todo el conjunto.

- La tipología edificatoria prevista, basada en el establecimiento de una gran parcela con capacidad de acogida para instalaciones industriales de gran escala, resulta coherente con el tamaño y características de las instalaciones ya existentes en el entorno inmediato, así como con la zonificación establecida por el PGOU para esta parte del municipio, calificada como Zona 5 "Grandes parcelas para actividades económicas", con ordenanza dominante "Industria grado 3". La ordenación propuesta se alinea por tanto con el modelo territorial previsto por parte del planeamiento general de la localidad, evitando así la creación de piezas disonantes o de una menor escala, que pudieran llegar a percibirse como elementos extraños o aislados dentro del paisaje industrial circundante.
- Al igual que la alternativa anterior, la propuesta incluye la finalización del trazado viario inacabado existente en el borde oeste del sector, permitiendo así dotar de continuidad a todo el conjunto y garantizando también de este modo la conectividad del ámbito, tanto con el resto de tejidos industriales colindantes con la zona, como con el nudo de comunicaciones conformado por la intersección de las carreteras SE-40 y A-92.

Esta actuación contribuye por tanto a completar la red viaria estructurante del sector, así como a garantizar su adecuada conectividad externa.

- A diferencia de la alternativa anterior, el planteamiento de 1 única parcela para todo el conjunto elimina la necesidad de implantación de un viario interior de reparto añadido, reduciendo así de manera considerable el porcentaje de superficie de urbanización (inferior al 10 % del ámbito), lo que repercute positivamente en una menor afección ambiental y un balance más favorable en términos de costes de ejecución y mantenimiento, de cara a garantizar la viabilidad económica de la actuación.

En consecuencia, atendiendo a los criterios descritos de adecuación funcional, coherencia tipológica con el entorno, racionalidad en la ordenación del suelo y viabilidad económica, **se considera la alternativa 2 como la más adecuada para el desarrollo del ámbito.**



3.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN






La ordenación seleccionada para el ámbito plantea una reconfiguración integral de la zona mediante la implantación de 1 única parcela de uso productivo-industrial de carácter logístico, acompañada de la finalización del tramo viario estructurante situado en el borde oeste del sector.

Esta solución parte de un criterio de simplificación y racionalización de la ordenación pormenorizada prevista por el PERI actualmente vigente, sustituyendo el modelo tipológico de "minipolígono", con la subdivisión interna del sector en varias manzanas, por una estructura unitaria de 1 única parcela que permita la implantación de actividades industriales de mayor escala, mejor adaptada a las dinámicas y demandas actuales del sector productivo.

Plano general de la propuesta



DETERMINACIONES GRÁFICAS

-  ÁMBITO DE ACTUACIÓN: 44.731,61 m²
-  ALTURA MÁXIMA
-  IDENTIFICACIÓN PARCELAS
-  RETRANQUEO MÍNIMO / SEPARACIÓN A LINDEROS
-  ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN DE USOS



-  PRODUCTIVO - INDUSTRIAL
-  VIARIO



Tabla resumen de parámetros urbanísticos

PARCELA	Superficie		Edificabilidad	
	m ²	% Suelo	m ²	m ² /m ² s
Productivo - Industrial	40.778,65	91,2%	31.312,13	
PI-1	40.778,65	91,2%	31.312,13	
Viarío	3.952,96	8,8%		
Viarío	3.952,96	8,8%		
TOTAL	44.731,61	100,0%	31.312,13	0,70

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1) Configuración de parcela y parámetros urbanísticos

La propuesta establece una única parcela edificable de 40.778,65 m² (91,16% de la superficie total del sector), destinándose el resto del ámbito (3.952,96 m²) a viario público, correspondiente a la compleción del trazado inacabado existente en el borde oeste.

La edificabilidad total asciende a 31.312,13 m²t, lo que supone un coeficiente de edificabilidad de 0,70 m²t/m²s sobre la superficie total del sector, manteniendo así el índice de intensidad edificatoria global prevista para este ámbito por parte del planeamiento vigente.

Para la parcela resultante se fijan:

- Altura máxima de 3 plantas y condiciones de separación a linderos, ambas coincidentes con lo establecido por la zona de ordenanzas "Industria grado 3" del actual PGOU.
- Delimitación del área de movimiento de la edificación, dentro de los retranqueos establecidos.

El resto de determinaciones específicas se desarrollarán en el correspondiente apartado de Normativa Urbanística a elaborar en fases posteriores de tramitación del instrumento.

2) Criterio funcional y operativo

La ordenación responde al interés del promotor y propietario de los terrenos de la UE-80 en posibilitar la implantación de un centro o plataforma logística conjunta de mayor entidad, vinculada a la parcela industrial al noroeste en suelo urbano -también de su propiedad-.

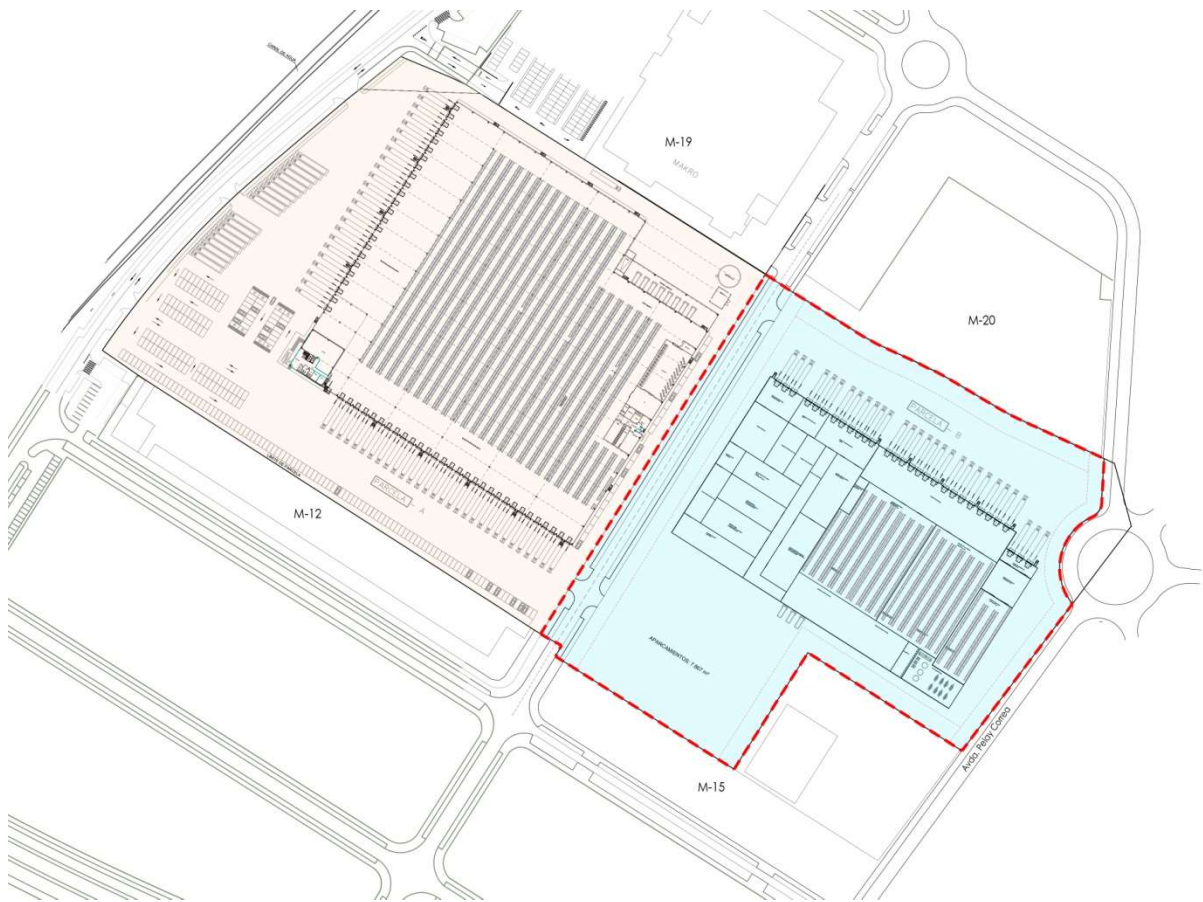
El proyecto de plataforma logística conjunta que se pretende acometer permitiría:



- Integrar funcionalmente ambas áreas en un único complejo logístico.
- Optimizar recorridos internos, operaciones de carga y descarga y flujos de mercancías.
- Favorecer economías de escala y eficiencia operativa.
- Dotar al conjunto de una imagen y estructura coherentes con el carácter de grandes parcelas de actividad económica establecido por el PGOU para esta zona.

Desde esta perspectiva, la propuesta no solo responde al interés particular del propietario, sino que se alinea con las demandas actuales de implantaciones logísticas de mayor tamaño, cada vez más presentes tanto a escala local como metropolitana.



Proyecto de implantación de nueva plataforma logística conjunta vinculada a los terrenos situados al oeste del ámbito de actuación. Fuente: Grupo Empresarial El Jamón S.L.



-  ÁMBITO PRI UE-80 - PARCELA B - SUP. 44.731,61 m²
-  ÁMBITO PARCELA EN SUELO URBANO - PARCELA A - SUP. 57.030,46 m²

3) Integración territorial y coherencia tipológica

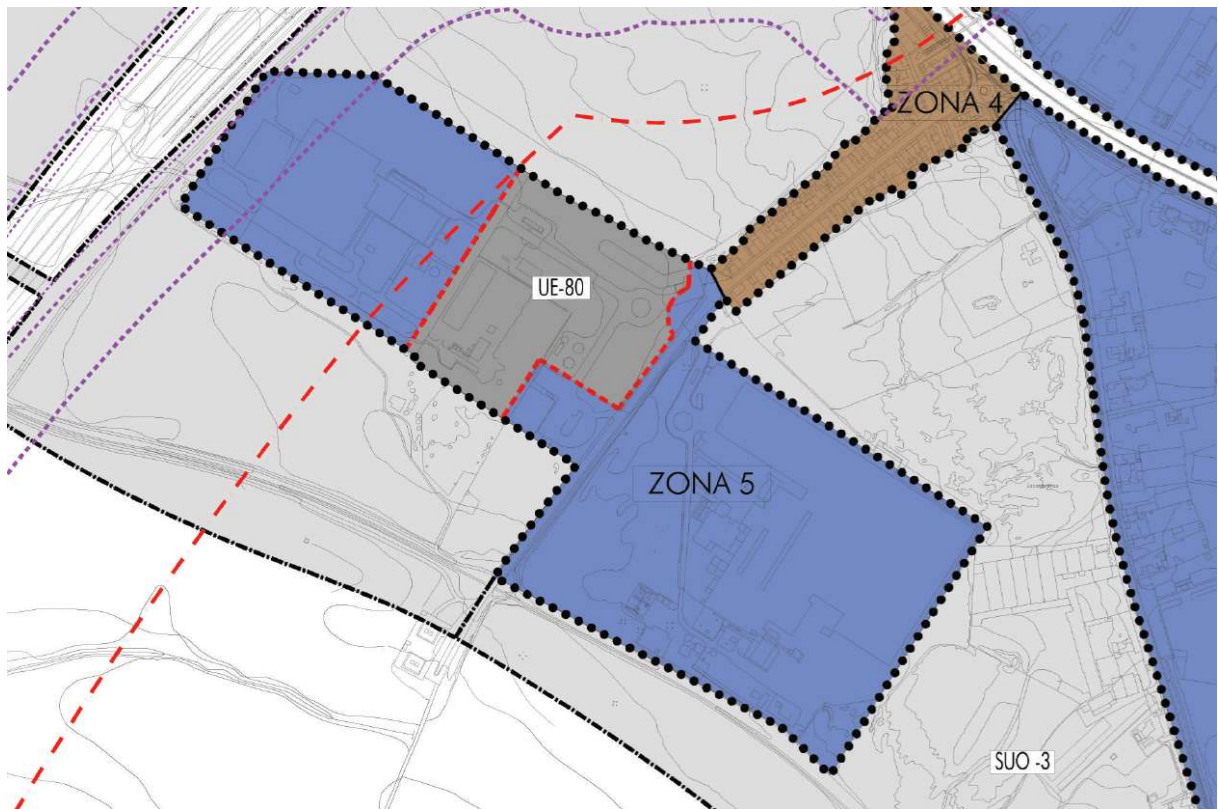
La tipología edificatoria prevista es coherente tanto con las instalaciones industriales de gran tamaño existentes en el entorno inmediato, como con la clasificación del PGOU de las inmediaciones del área como Zona 5 "Grandes parcelas para actividades económicas", con ordenanza dominante "Industria grado 3" (parcela mínima de 20.000 m²). Evitando así la generación de piezas de menor escala o tipología disonante que pudieran llegar a percibirse como elementos aislados dentro del paisaje industrial circundante, reforzando en cambio la continuidad morfológica y funcional del tejido productivo existente.



Imagen aérea - Instalaciones industriales de gran tamaño existentes en el entorno del ámbito de actuación



PGOU vigente (adaptación parcial LOUA 2009) - Plano OE.04.01 Ordenación Estructural: zonas del suelo urbano



ZONA 5. GRANDES PARCELAS ACT. ECONÓMICAS
 ZONA DE ORDENANZA DOMINANTE : INDUSTRIAL GRADO 3º
 EDIFICABILIDAD GLOBAL : 0.65 m²/m²
 USO GLOBAL : PRODUCTIVO

Cód. Validación: 55YCY679HMPWVGMMNTFKLWJMD
 Verificación: <https://ciudadatcata.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 60

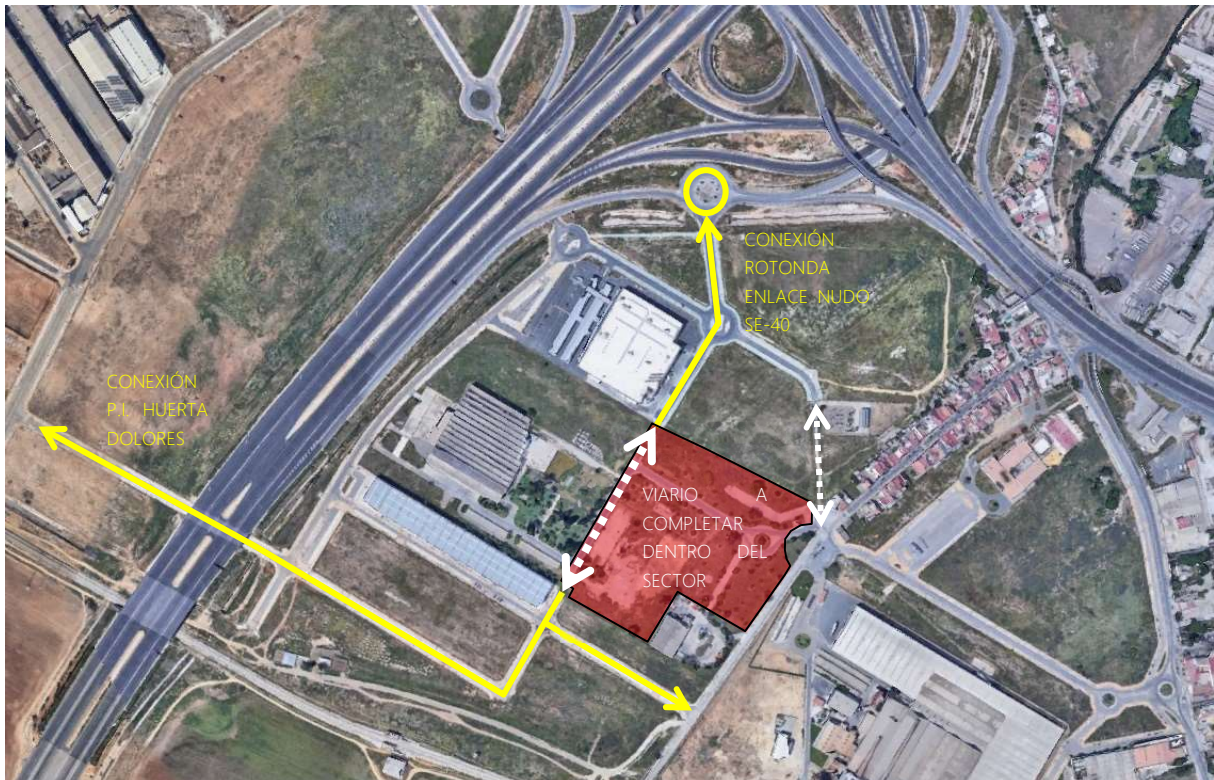


4) Estructura viaria y conectividad

La propuesta de ordenación incluye también la finalización del tramo viario inacabado situado en el borde oeste del sector, permitiendo su conexión con los tramos existentes ya ejecutados ubicados al norte y al sur del ámbito, logrando así dar continuidad viaria completa de todo el conjunto, y garantizando de este modo tanto su conectividad con el resto de tejidos industriales situados en las inmediaciones del área (P.I. Alcalá X, P.I. Hacienda Dolores al otro lado de la SE-40, P.I. Cabeza Hermosa, etc.), como su conexión directa con el nudo de comunicaciones conformado por la intersección de las carreteras SE-40 y A-92.

En este sentido, la ordenación prevista contribuye por tanto a completar la red viaria estructurante del sector, así como a garantizar su adecuada conectividad externa.

Ortofoto - Tramo viario a completar dentro del sector y flujos de conectividad externa



5) Racionalidad urbanística y viabilidad económica

Aparte del tramo viario a completar en el borde oeste del sector, la ausencia de otros trazados de distribución interna permite reducir de manera considerable el porcentaje de superficie de urbanización del ámbito (8,8 % del total), lo que repercute positivamente en una menor afección ambiental y un balance más favorable en términos de costes de ejecución y mantenimiento de dicha urbanización, de cara a garantizar la viabilidad económica de la actuación.

Desde el punto de vista de la sostenibilidad económica y territorial de la actuación se evita por tanto el planteamiento de un desarrollo sobredimensionado y poco sostenible en cuanto a la previsión de infraestructuras necesarias.

6) Mantenimiento de parámetros urbanísticos del planeamiento vigente

Según RG LISTA disposición transitoria segunda, apart. 1c), en los ámbitos de suelo urbano no consolidado los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento del planeamiento general.



La Modificación Puntual del PGOU, para la creación de la unidad de ejecución UE-80, no aumenta el aprovechamiento del ámbito, ni afecta a equipamientos, espacios libres públicos o viviendas protegidas, manteniéndose la proporción y calidad de las dotaciones previstas por el PGOU respecto al aprovechamiento (edificabilidad) y por tanto entendiéndose suficiente la cesión de los terrenos necesarios para viario y aparcamientos que establezca el planeamiento de desarrollo de la Unidad.

En este sentido la propuesta de ordenación no prevé nuevas dotaciones ni cesiones salvo las derivadas del nuevo viario de conexión con C/ Cristalería y los aparcamientos.

7) Síntesis de elementos de valor aportados por la propuesta

En su conjunto, la propuesta presenta los siguientes elementos de valor:

- Adecuación a las necesidades del cliente y demandas actuales del mercado productivo.
- Estructura organizativa simple, clara y funcional, con un reducido impacto ambiental y una optimización de su rentabilidad económica.
- Coherencia con el planeamiento general vigente e integración territorial y morfológica con el entorno industrial existente.

La propuesta constituye así un modelo de ordenación del ámbito plenamente alineado con los principios de eficiencia, sostenibilidad y adecuación funcional establecidos por LISTA y RG LISTA, que se considera óptimo para el desarrollo de esta zona de suelo urbano no consolidado.

3.4.1. CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA

Resumen de datos de usos, superficies y edificabilidades previstas en la ordenación:

PARCELA	Superficie		Edificabilidad	
	m ²	% Suelo	m ²	m ² /m ² s
Productivo - Industrial	40.778,65	91,2%	31.312,13	
PI-1	40.778,65	91,2%	31.312,13	
Viario	3.952,96	8,8%		
Viario	3.952,96	8,8%		
TOTAL	44.731,61	100,0%	31.312,13	0,70



3.5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

3.5.1. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE - PGOU AP LOUA (2009)

DENOMINACIÓN SECTOR	UE-80
SUPERFICIE	44.138,36 m ²
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	Urbano no consolidado
USO GLOBAL	Productivo
USO PORMENORIZADO	-
COEF. EDIFICABILIDAD	0,70 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD	30.896,85 m ² t
Aprovechamiento Medio	0,5774997 Ua/m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	25.489,89 Ua
CESIONES	Viario interior según PERI
ORDENANZA	Según PERI

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN SECTOR	UE-80
SUPERFICIE	44.731,61 m ²
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	-
USO GLOBAL	Productivo
USO PORMENORIZADO	Industrial
COEF. EDIFICABILIDAD	0,70 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD	31.312,13 m ² t
Aprovechamiento Medio	0,5774997 Ua/m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	25.832,49 Ua
CESIONES	Viario interior de conexión con c/ Cristalería
ORDENANZA	Pendiente de definición mediante Normativa Urbanística del instrumento, a elaborar en fases posteriores de tramitación



4. PLANOS

Se incluye la siguiente documentación gráfica:

ID	Título	Escala
01	SITUACIÓN	1/12.000
02	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	1/ 2.000
03	PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI UE-80 (2008)	1/ 5.000
04	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU AP LOUA (2009)	1/ 2.000
05	ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 0	1/ 2.000
06	ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 1	1/ 2.000
07	ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 2 - SELECCIONADA	1/ 2.000





 ÁMBITO DE ACTUACIÓN: 44.731,61 m2

PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCIÓN U. 00

PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SECCION 1)

SITUACIÓN

ESCALA: 1/12.000 MARZO 2026

Promotor:
GRUPO EMPRESARIAL EL JAMÓN S.L.


Redactores:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.
PbP ARQUITECTOS



Cód. Verificación: 55YCB679HMPWVGMNTRKJWJND
Verificación: <https://sede.cadacalca.es/electronica>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma e-Público Gestiona | Página 54 de 60



DETERMINACIONES GRÁFICAS

 ÁMBITO DE ACTUACIÓN: 44.731,61 m2

PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCIÓN U. 00 PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SECTOR 00A)

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

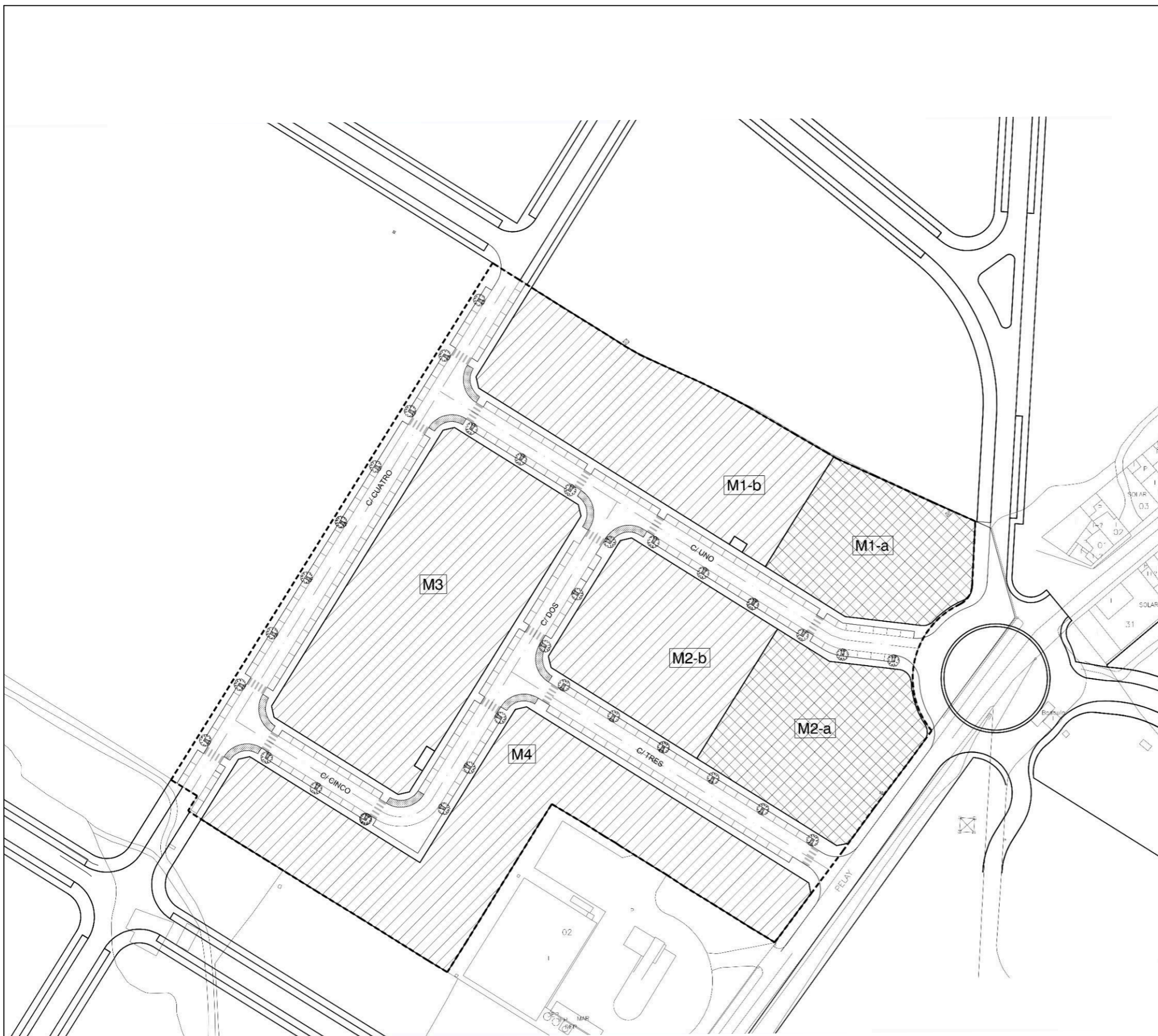
ESCALA: 1/2.000 MARZO 2026

Promotor:
GRUPO EMPRESARIAL EL JAMÓN S.L.

Redactores:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.
PbP ARQUITECTOS



Cód. Verificación: 55YC9XG79HMPWWGMNTFKLWJMD
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 60



	Usos y tipologías	Manzana	Suelo neto m2	Coef. Edificabilidad m2l/m2s	Edificabilidad m2t
Suelo lucrativo	Ind Intensivo 1	M1-b	5.571,33	0,932	5.192,48
	Ind Intensivo 2	M2-b	3.692,59	1,060	3.914,15
	Ind Intensivo 3	M3	7.420,68	1,030	7.643,30
	Ind Intensivo 4	M4	7.578,13	1,220	9.245,32
	Ind Extensivo	M1-a	3.100,05	0,700	2.170,04
	Ind Extensivo	M2-a	3.902,25	0,700	2.731,58
	Sub-Total		31.265,03		30.896,85
Suelo no lucrativo	viario		12.823,66		
	C.T.1	M1-b	19,89		
	C.T.2	M3	29,78		
	Sub-total		12.873,33		
TOTAL			44.138,36		30.896,85

- INDUSTRIAL INTENSIVO
- INDUSTRIAL EXTENSIVO
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN

PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCIÓN U-80
 PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SECTOR 1)

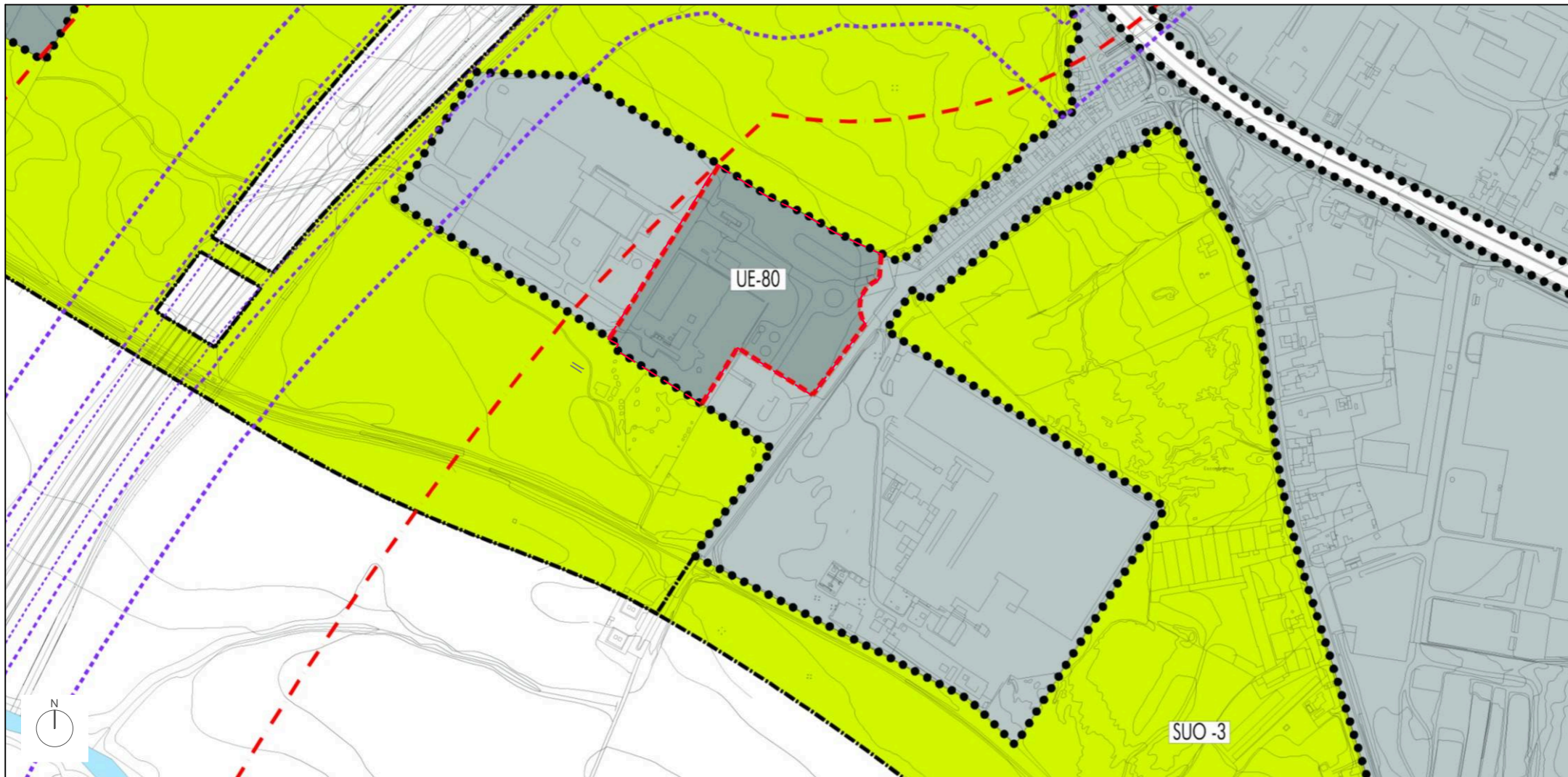
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI UE-80 (2008)

ESCALA: 1/1.500 MARZO 2026

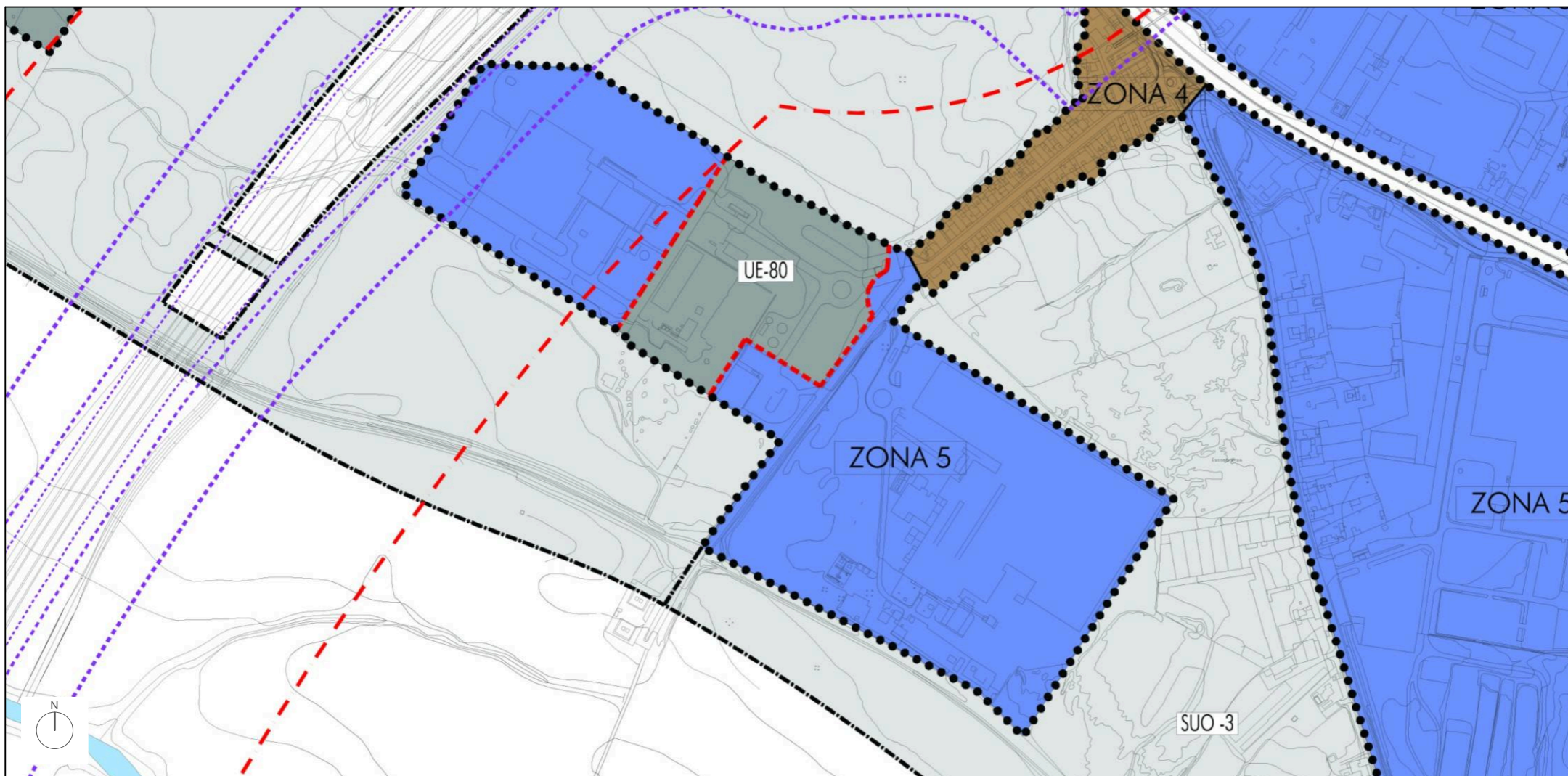
Promotor:
GRUPO EMPRESARIAL EL JAMÓN S.L.

Redactores:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.
PbP ARQUITECTOS





- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)



- ZONA 5. GRANDES PARCELAS ACT. ECONÓMICAS
ZONA DE ORDENANZA DOMINANTE : INDUSTRIAL GRADO 3º
EDIFICABILIDAD GLOBAL : 0,65 m²/m²
USO GLOBAL : PRODUCTIVO

PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCIÓN URBANA
PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SECCION 100)

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU AP LOUA (2009)

ESCALA: 1/2.000 MARZO 2026

Promotor:
GRUPO EMPRESARIAL EL JAMÓN S.L.

Redactores:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.
PbP ARQUITECTOS



Cód. Verificación: 55YC9XG79HMPWWGMNTFKLWJMD
 Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/verificacion>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 60



DETERMINACIONES GRÁFICAS

 ÁMBITO DE ACTUACIÓN: 44.731,61 m2

PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCIÓN U. 00
PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SECTOR 00A)

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 0

ESCALA: 1/2.000 MARZO 2026

Promotor:
GRUPO EMPRESARIAL EL JAMÓN S.L.

Redactores:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.
PbP ARQUITECTOS





PARCELA	Superficie		Edificabilidad	
	m ²	% Suelo	m ²	m ² /m ² s
Prod. - Industr. Intensivo	24.312,40	54,4%	25.995,23	
PI.i-1	5.591,22	12,5%	5.192,48	
PI.i-2	7.450,46	16,7%	7.643,30	
PI.i-3	3.692,59	8,3%	3.914,15	
PI.i-4	7.578,13	16,9%	9.245,30	
Prod. - Industr. Extensivo	7.002,30	15,7%	4.901,62	
PI.e-1	3.100,05	6,9%	2.170,04	
PI.e-2	3.902,25	8,7%	2.731,58	
Viario	13.416,91	30,0%		
viario	13.416,91	30,0%		
TOTAL	44.731,61	100,0%	30.896,85	0,69

CALIFICACIÓN DE USOS

- PRODUCTIVO - INDUSTRIAL INTENSIVO
- PRODUCTIVO - INDUSTRIAL EXTENSIVO
- VIARIO

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN: 44.731,61 m²
- 3 ALTURA MÁXIMA
- PI-1 IDENTIFICACIÓN PARCELAS

PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCIÓN U. 00

PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SECTOR 1)

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 1

ESCALA: 1/2.000 MARZO 2026

Promotor:
GRUPO EMPRESARIAL EL JAMÓN S.L.

Redactores:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.
PbP ARQUITECTOS

Cód. Verificación: 55YC9XG79HMPWWGMNTFKLWJMD
 Verificación: https://sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 60





PARCELA	Superficie		Edificabilidad	
	m ²	% Suelo	m ²	m ² /m ² s
Productivo - Industrial	40.778,65	91,2%	31.312,13	
PI-1	40.778,65	91,2%	31.312,13	
Viario	3.952,96	8,8%		
Viario	3.952,96	8,8%		
TOTAL	44.731,61	100,0%	31.312,13	0,70

CALIFICACIÓN DE USOS

- PRODUCTIVO - INDUSTRIAL
- VIARIO

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN: 44.731,61 m²
- 3 ALTURA MÁXIMA
- PI-1 IDENTIFICACIÓN PARCELAS
- RETRANQUEO MÍNIMO / SEPARACIÓN A LINDEROS
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCIÓN U. 00

PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SECTOR 1)

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 2 - SELECCIONADA

ESCALA: 1/2.000 MARZO 2026

Promotor:
GRUPO EMPRESARIAL EL JAMÓN S.L.

Redactores:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.
PbP ARQUITECTOS

Cód. Verificación: 55YC9X679HMPWGMNTFKLWJMD
 Verificación: https://ciudadcala.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 60

