

**REFORMADO 3 DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA
MANZANA 3, DE LA UE 1-b DEL SECTOR SUO-15 (SUNO-I7
"CRISTALERÍA-CARBONERÍA) ALCALÁ DE GUADAÍRA
(SEVILLA)**

PROMOTOR: CLUYA INVESTMENTS, S.L.



INDICE

1. DATOS GENERALES

- 1.1. Objeto del encargo
- 1.2. Autor del encargo
- 1.3. Técnico redactor
- 1.4. Planeamiento vigente
- 1.5. Normativa y legislación Urbanística vigente

2. INFORMACIÓN URBANISTICA

- 2.1. Situación y superficie
- 2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
- 2.3. Estructura de la propiedad
- 2.4. Determinaciones del PGOU

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

6. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

7. COMPROMISOS DEL PROMOTOR

8. PLANOS

- 01. Situación y Emplazamiento E: 1/5000-1/5000
- 02. Plano de ordenación pormenorizada PGOU S/E
- 03. Plano de alineaciones y alturas. Estado actual. E: 1 /1000
- 04. Plano de ordenación. Estado reformado E: 1 /1000
- 05. Plano de alineaciones y alturas. Estado reformado E: 1 /1000
- 06. Fases de ejecución. Estado reformado E:1/1000
- 07. Plano de volumetría no vinculante. Estado reformado E:1/1000

9. ANEXOS:

Fichas catastrales

10. RESUMEN EJECUTIVO



1. DATOS GENERALES.

1.1 Objeto del Encargo

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de establecer la ordenación de volúmenes y alineaciones correspondientes a la manzana 3, de la UE 1-b del sector SUO-15 (SUNO-I7 "Cristalería-Carbonería) Alcalá de Guadaíra (Sevilla), que se ha segregado en dos parcelas, Parcela M3 y Parcela M3.1. Donde se pretenden desarrollar instalaciones logísticas versátiles, una en cada parcela.

Las normas del PGOU de Alcalá de Guadaíra definen mini polígono en su artículo 418, aquellos en los que la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios.

El presente Estudio de Detalle da respuesta al artículo 26 del Plan Parcial del área SUO 15 (SUNP-I7. CRISTALERÍA-CARBONERÍA): Condiciones de mini polígonos industriales, que en su punto 2 se indica que para la ejecución de un mini polígono es necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle.

1.2 Autor del encargo

Promotor:

Se realiza el presente Estudio de Detalle por encargo de

CLUYA INVESTMENTS, S.L.

CIF: B-01778463

Torre Espacio - Paseo de la Castellana 259D, Planta 14, 28046 Madrid

y representada por Don Luis Prados de la Guardia, mayor de edad, con D.N.I. núm. 50.322.358-Z y por D. Miguel López Puche, mayor de edad, con D.N.I. núm. 08.978.411-Q

1.3 Técnico redactor

La redacción del presente documento ha sido encargada a Areall Base de Proyectos, S.L., con C.I.F. B91973123 y domicilio en la Avenida Diego Martínez Barrio 10, Planta 2, de Sevilla (C.P. 41013).

El arquitecto redactor es Manuel Mayo Rúa, colegiado número 3.662 del Colegio de Arquitectos de Sevilla.



1.4 Planeamiento Vigente.

Son de aplicación los siguientes instrumentos urbanísticos:

- Documento refundido de las Normas Urbanísticas del PGOU´94 y modificaciones puntuales del articulado aprobadas definitivamente con posterioridad. Actualizado octubre 2018.
- El Plan Parcial del Área SUO 15 (SUNP-I7. Cristalería-Carbonería) y sus modificados y refundidos.

1.5 Normativa y legislación Urbanística vigente

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Documento refundido de las Normas Urbanísticas del PGOU´94 y modificaciones puntuales del articulado aprobadas definitivamente con posterioridad. Actualizado octubre 2018.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 6/2010, de 16 de marzo.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Cabe destacar en lo que respecta a este documento que los objetivos y atribuciones que la legislación vigente confiere al Estudio de Detalle, se fijan en el Art. 71 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y art. 65 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978.



(Artículo 71. LISTA) Los Estudios de Detalle.

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

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

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

(Artículo 05. REAL DECRETO 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana) Los estudios de detalle:

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y- rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan. 5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. " 05 Los estudios de detalle .no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos



2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 Situación y superficie.

En el caso que nos ocupa, la manzana 3, tiene una superficie de 150.215,45m² que esta está conformada por dos parcelas, M3 y M3.1

Estas parcelas son el resultado de un proyecto de segregación de la manzana 3 que anteriormente era única parcela registral (la parcela número 4 de la Manzana 3 de la unidad de Ejecución nº1), situada en el sector SOU15-SUNP-17 "Cristalería-Carbonería", en Alcalá de Guadaíra, (Sevilla).

Se trata de una manzana de forma casi rectangular sita en el Noroeste del Sector SUNP- 17 "Cristalería-Carbonería", del PGOU de Alcalá de Guadaíra, con una superficie de 150.215,45m² según el levantamiento topográfico y una edificabilidad de 105.150,815m²t. (Según el PP, para industrial extensiva sería una E=0.7m² construido/m² parcela, con lo que tendríamos una E= 150.215,45m² x 0.7=105.150,815m²

El perímetro del ámbito es el siguiente:

- Al Norte: con la calle uno y calle siete, según la numeración establecida en el Plan Parcial.
- Al Este: con la manzana nº4 del Proyecto de Reparcelación.
- Al Oeste: con la calle uno, según la numeración establecida en el Plan Parcial
- Al Sur: con la calle once, según la numeración establecida en el Plan Parcial

Formado por las parcelas:

PARCELA M3

La superficie resultante de la parcela segregada es de 99.163 m² y referencia catastral 5088201TG4458N0001SH.

Sus linderos son:

- Al Norte: con la calle uno y calle siete, según la numeración establecida en el Plan Parcial.
- Al Este: con la manzana nº4 del Proyecto de Reparcelación.
- Al Oeste: con la calle uno, según la numeración establecida en el Plan Parcial
- Al Sur: con la parcela M3.1

La parcela presenta un desnivel de 3 m aproximadamente (de la cota 32.40m a la cota 29.50m en el punto más bajo, en sentido descendiente este-oeste).



PARCELA M3.1

La superficie de la parcela M3 tras la segregación es de 51.052,45 m² y referencia catastral 5088202TG4458N0001ZH.

Sus linderos son:

- Al Norte: con la parcela M3
- Al Este: con la manzana nº4 del Proyecto de Reparcelación.
- Al Oeste: con la calle uno, según la numeración establecida en el Plan Parcial
- Al Sur: con la calle once, según la numeración establecida en el Plan Parcial

La parcela presenta un desnivel de 3m aproximadamente (de la cota 29.50m a la cota 26.50m en el punto más bajo, en sentido descendiente este-oeste).

2.2 - Usos, edificaciones e Infraestructuras existentes.

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra actualmente en su totalidad sin edificar, vallado mediante cierre metálico de malla de simple torsión. Las calles perimetrales se encuentran totalmente pavimentadas y urbanizadas.

2.3 Estructura de la Propiedad

El titular de la Finca correspondiente a la totalidad de la manzana 3 es: CLUYA INVESTMENTS, S.L.
CIF: B-01778463

DATOS CATASTRALES

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m ²)	CLASE DE SUELO
M3	5088201TG4458N0001SH	99.163,00	Suelo Urbanizable Ordenado (Industrial extensivo)
M3.1	5088202TG4458N0001ZH	51.052,45	Suelo Urbanizable Ordenado (Industrial extensivo)

DATOS REGISTRALES

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	PROPIEDAD	Nº DE REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO
M3	99.163,00	CLUYA INVESTMENTS SLU	47622	2273	1613	220
M3.1	51.052,45	CLUYA INVESTMENTS SLU	58362	2259	1599	189



2.4 Determinaciones del P.G.O.U de Alcalá de Guadaira y El Plan Parcial del Área SUO 15 (SUNP-17. Cristalería-Carbonería) y sus modificados y refundidos.

Las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Guadaira, en su art. 15. abordan las cuestiones relativas a los Estudios de Detalle, estableciendo, entre otras, las siguientes determinaciones:

Artículo 15. Estudios de Detalle

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

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

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

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

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

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

a) La Memoria comprenderá la justificación de:

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

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

En el Plan Parcial del Área SUO 15 (SUNP-17. Cristalería-Carbonería) y sus modificados y refundidos, en el artículo 26. Condiciones de mini polígonos industriales indica en su punto 2, como ya se comentó anteriormente que para la ejecución de un mini polígono es necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle.



Artículo 26. Condiciones de los minipolígonos industriales.

2. Para la ejecución de un mini polígono será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior.

Aplicando lo parámetros del Plan Parcial a la manzana 3 son los siguientes:

MANZANA	SUPERFICIE TOTAL MANZANA (m ²)	CLASIFICACIÓN SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA	EDIFICABILIDAD (m ² t=UA)	ALTURA MÁXIMA
M3	150.215,45	Suelo Urbanizable Ordenado (Industrial Extensivo)	0,7	105.150,81	baja+2



3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como ya se ha expresado con anterioridad, el objeto de este Estudio de Detalle es dar cumplimiento a las determinaciones del Artículo 26. Condiciones de los mini polígonos industriales de El Plan Parcial del Área SUO 15 (SUNP-17. Cristalería-Carbonería) y sus modificados y refundidos, donde en su punto 2, se indica que para la ejecución de un mini polígono es necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle establece la ordenación de los volúmenes y delimita las áreas de movimiento de la edificación tras la segregación de dos parcelas y la implantación de viario interno para accesos a los diferentes módulos de las futuras naves.

Solo se permitirá el acceso desde el viario público a cada minipolígono desde las entradas previstas en este Estudio de Detalle.

No estará permitido abrir nuevas puertas que accedan desde el viario publico exterior directamente a las submanzanas o a los módulos de las futuras naves ni a los espacios privativos de las mismas.

No se modifica la edificabilidad ni la altura del conjunto, (se mantiene la altura de baja + 2 (altura máxima de cornisa total de 15 metro)), ni la edificabilidad del conjunto, que se mantiene el 0,7.

Por lo que se procede a delimitar el área de movimiento de las edificaciones al aplicar las condiciones de retranqueo establecidas en la normativa urbanística de aplicación



4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

El viario interno deberá cumplir las indicaciones del Plan Parcial (Artículo 26. Condiciones de los mini polígonos industriales) y del Plan General (Artículo 166. Pavimentación y el Artículo 352. Dimensiones características del viario.).

Cumpliendo las condiciones establecidas en los artículos anteriores, para vías de tráfico pesadas. Red secundaria. Vías locales dos sentidos. Zona Industrial, tendríamos los siguientes condicionantes:

- Los viarios serán como mínimo de 14,50 m de ancho.
- Ancho mínimo calzada sin aparcamiento: 7 m
- Ancho mínimo aceras: 2 m
- Radio mínimo intersecciones: 10 m
- Pendiente máxima: 8%
- Distancia mínima entre intersecciones: 40m
- Velocidad de circulación: 40 km/h
- Se calcularán para soportar un tráfico pesado de 40 ejes equivalentes por Ha. y día, considerando un periodo de proyecto de 20 años.

Para la ordenación de volúmenes y el área de movimiento de la edificación, se han tomado los parámetros establecidos en los artículos de El Plan Parcial del Área SUO 15 (SUNP-17. Cristalería-Carbonería) y sus modificados y refundidos.

Artículo 18 del Plan Parcial: Posición del edificio respecto a la alineación exterior e interior establece en el punto 2, para el tipo industria extensiva un retranqueo mínimo de 8 metros, y en el punto 3 de dicho artículo se indican las condiciones de uso y edificabilidad de las zonas de espacio libre resultante del retranqueo:

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

Artículo 19. Separación a linderos. Donde se indica en el punto 2 que para industria extensiva se establece un retranqueo mínimo de 5 metros.



Artículo 20. Línea de edificación paralela a SE-40. Donde se indica que hay que respetar un límite de la edificación de 100 metros respecto a la SE-40. Esto es según la Ley 25/1998, de 29 de julio de Carreteras, en sus artículos 23 y 25.

Todas las zonas afectadas por este límite podrán estar destinadas a viario, aparcamiento, jardines, recorridos peatonales, zonas de maniobra para vehículos o cualquier otro uso que no necesite edificación y no sea incompatible con la ley de Carreteras. Su ejecución se hará simultáneamente a la edificación de la fase que corresponda. Y su uso y disfrute no queda vinculado a ninguna submanzana, siendo uso y disfrute para todas las submanzanas de su parcela.

Artículo 22. Ocupación de la parcela. La ocupación de las parcelas no se modifica. El Artículo 22 expone lo siguiente:

Industria extensiva:

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

1. **70 % de la superficie de parcela neta.**
2. La resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.
3. La correspondiente a la máxima edificabilidad según Art. 23 del presente documento.

Bajo rasante:

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

Artículo 23. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento. Tampoco se modifican los parámetros de edificabilidad, manteniéndose los establecidos en el artículo 23, donde para industria extensiva se indica una **edificabilidad de 0,70 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.**

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD (0,70 m ² / m ²)
M3	99.163,00	69.414,10
M3.1	51.052,45	35.736,72

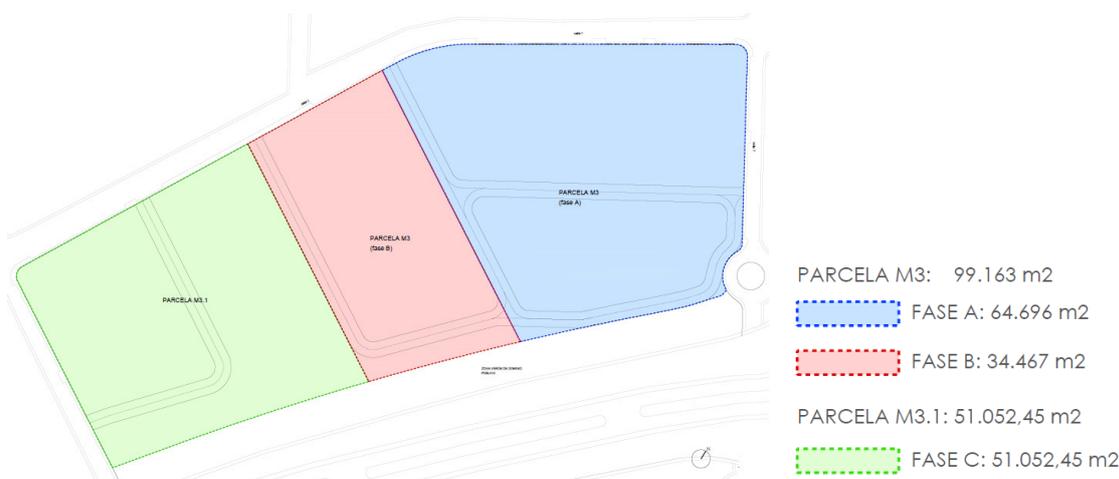
Artículo 24. Altura de la edificación. Mantenemos la altura máxima establecida para Industria extensiva de tres plantas (baja+2) y se mantiene la limitación de la altura máxima de cornisa total en 15 metros.



Artículo 26. Condiciones de los mini polígonos industriales. Para el desarrollo de los mini polígonos se cumplirán todos los puntos indicados en este artículo:

1. Se admite la ejecución de mini polígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:
 - a) No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en los siguientes casos:
 - En parcelas de superficie inferior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 - En industria intensiva cuando la superficie de la parcela sea superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados.
 - b) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el tipo que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.
 - c) **El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%)** de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.
 - d) **No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el tipo que le es de aplicación.**
 - e) Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros, no admitiéndose fondos de saco.
 - f) Los viarios serán como mínimo de 14 m de ancho, cumpliendo las condiciones establecidas en el Art. 352 del P.G.O.U. para vías de tráfico pesadas.
 - g) La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.
2. Para la ejecución de un mini polígono será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior.

En nuestro caso se prevé la construcción por fases como se puede ver en este gráfico:



Donde la Parcela M3 se estima que se ejecute en dos fases, una fase A, de 64.696 m2 y una fase B de 34.467 m2 y la parcela M3.1 se estima que se ejecute en una única fase, fase C de 51.052,45 m2.

Los plazos máximos estimados de ejecución para las diferentes fases son las siguientes.

Fase A: Inicio de obras noviembre 22 - Finalización de obras noviembre 23

Fase B: Inicio de obras abril 22 - Finalización de obras abril 23

Fase C: Inicio de obras febrero 24 - Finalización de obras febrero. 25

Cuando se ejecute la fase A o la fase B, se realizará el cerramiento completo de la parcela M3 y cuando se realice la fase C, se realizará el cerramiento completo de la parcela M3.1

La urbanización se ejecutará en paralelo a la edificación para evitar el deterioro de la misma urbanización. En todo caso, no podrá autorizarse la primera utilización de las naves en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior, por lo que la ejecución de los viarios interiores debe preverse como requisito previo o simultáneo a la edificación en cada una de las fases correspondientes.

La superficie construida estimada que se ejecutara por cada fase es la siguiente:

Fase A: 34.622 m2

Fase B: 21.397 m2

Fase C: 27.493 m2

La edificación de cada submanzana, se ejecutará de forma unitaria con independencia de que contenga módulos de menor tamaño para su funcionamiento independiente.

En definitiva, este Estudio de Detalle se aplica a la parcela objeto de su ámbito en cumplimiento de lo establecido en el art. 15 de las Normas del PGOU y cumple las determinaciones legales expresadas en la LISTA y en el propio PGOU en relación al objeto de los Estudios de Detalle

Por tanto:

- No se modifica el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- No se incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- No se suprime ni se reduce el suelo dotacional público, o se afecta negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- No se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.



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

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

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

5. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.

Según el apartado 62: Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, de la LISTA dentro de los documentos mínimos de los instrumentos del planeamiento, en la memoria debe incluirse un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica– financiero. En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones de este Estudio de Detalle sobre las previsiones de programación y gestión, que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

En nuestro caso, el ámbito afectado se encuentra perfectamente urbanizado y no se derivan costes que repercutan en administraciones ni persona física.

La valoración y estimación económica del coste de la urbanización interior e implantación de cada una de las fases son las siguientes:

Fase A: PEM estimado de urbanización e implantación: 2.082.405'11€

Fase B: PEM estimado de urbanización e implantación: 1.194.081'36€

Fase C: PEM estimado de urbanización e implantación: 1.648.304'67€



6. COMPROMISOS DEL PROMOTOR

Cuando se ejecute la fase A o la fase B, se realizará el cerramiento completo de la parcela M3 y cuando se realice la fase C, se realizará el cerramiento completo de la parcela M3.1

La urbanización se ejecutará en paralelo a la edificación para evitar el deterioro de la misma urbanización. En todo caso, no podrá autorizarse la primera utilización de las naves en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior, por lo que la ejecución de los viarios interiores debe preverse como requisito previo o simultáneo a la edificación en cada una de las fases correspondientes.

La edificación de cada submanzana, con independencia de que contenga módulos de menor tamaño para su funcionamiento independiente, se ejecutará de forma unitaria.

Solo se permitirá el acceso desde el viario público a cada minipolígono desde las entradas previstas en este Estudio de Detalle.

No estará permitido abrir nuevas puertas que accedan desde el viario publico exterior directamente a las submanzanas o a los módulos de las futuras naves ni a los espacios privativos de las mismas.

7. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

De conformidad con el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, relativo a los criterios básicos de utilización del suelo, establece en su apartado 1.c) lo siguiente:

"1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente."

A los efectos anteriores, en la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, introduce una modificación en los artículos 22 y 24 del "Título V. de la iniciativa legislativa, de la potestad reglamentaria y del control de los actos del Gobierno" de la ley 50/1997, de 27 de noviembre, y establece que los proyectos de ley y las disposiciones reglamentarias irán acompañadas de un informe, sobre el impacto por razón de género, de las medidas que contienen.

De igual manera, el artículo 114 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de



Autonomía de Andalucía denominado sobre el "Impacto de género", establece que en el procedimiento de elaboración de las leyes y disposiciones reglamentarias de la Comunidad Autónoma se tendrá en cuenta el impacto por razón de género del contenido de las mismas, mandato que ha resultado plasmado en el artículo 6 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de género en Andalucía, donde recoge la obligación de incorporar al procedimiento de elaboración de los proyectos de Ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Consejo de Gobierno, un Informe de evaluación del impacto de género contenido en los mismos.

Asimismo, en el artículo 19 de la Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres establece que los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.

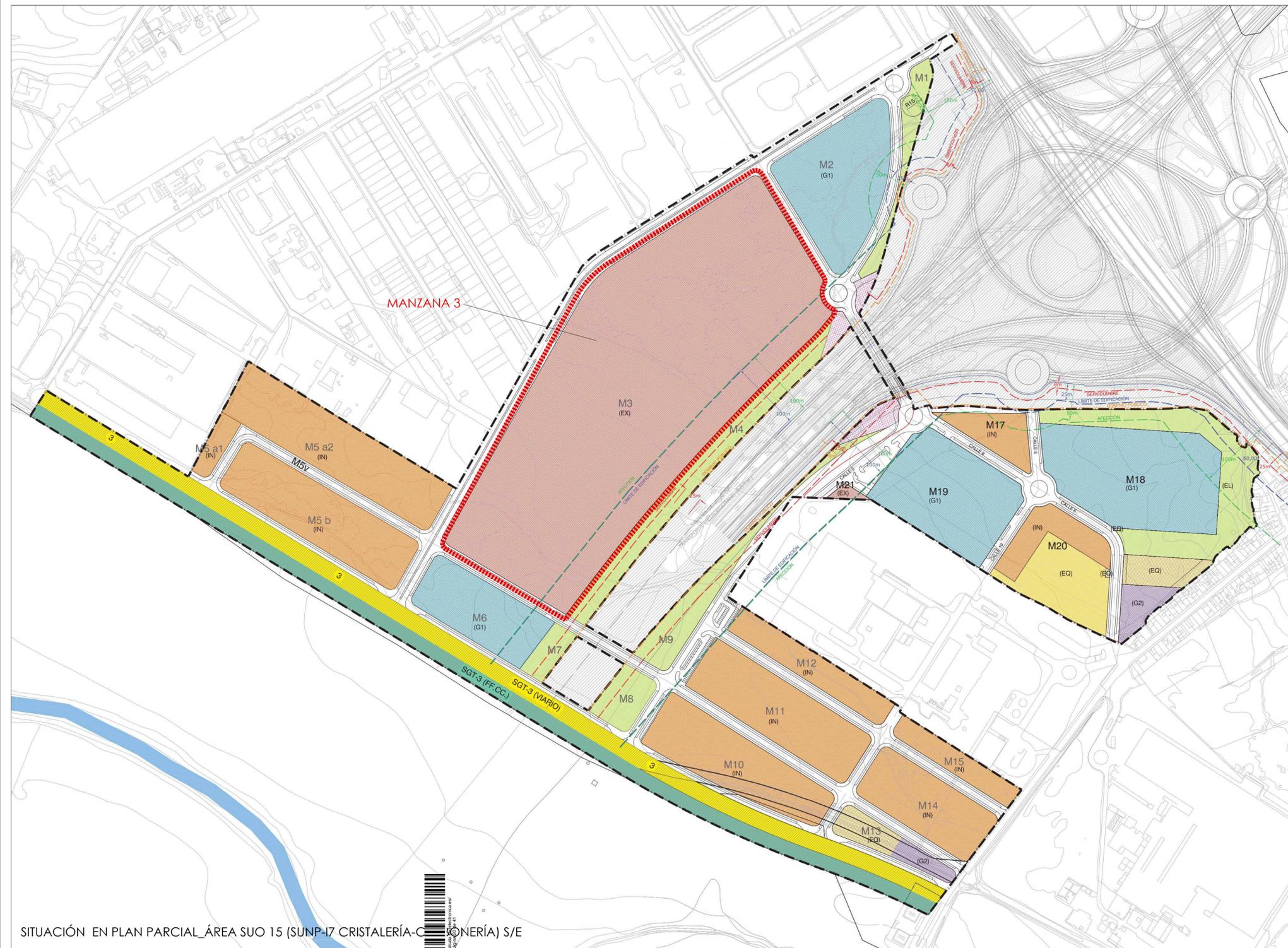
Dado que Estudio de Detalle propuesto, tiene como objeto modificar las áreas de movimiento de las edificaciones vigentes sin tener incidencia en las personas, mujeres y hombres, ni sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, se concluye que no procede incorporar un informe sobre el impacto de género.



8. PLANOS

01. Situación y Emplazamiento E: 1/5000-1/5000
02. Plano de ordenación pormenorizada PGOU S/E
03. Plano de alineaciones y alturas. Estado actual. E: 1 /1000
04. Plano de ordenación. Estado reformado E: 1 /1000
05. Plano de alineaciones y alturas. Estado reformado E: 1 /1000
06. Fases de ejecución. Estado reformado E:1/1000
07. Plano de volumetría no vinculante. Estado reformado E:1/1000





(EX)	INDUSTRIA EXTENSIVA
(IN)	INDUSTRIAL INTENSIVA
(G1)	TERCIARIOS G.1
(G2)	TERCIARIOS G.2
(EL)	AREAS LIBRES
(EO)	S.I.P.S.
(ED)	DEPORTIVO
(EI)	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
(V)	SGT-3 (VARIO)
(FF.CC.)	SGT-3 (FF.CC.)
(R)	ZONA DE RESERVA PARA CONEXIÓN FUTURA SE-40

Ley 25/1988, de 29 julio, de Carreteras:

- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (art. 25)
- LÍMITE DE LA ZONA DE AFECCIÓN (art. 23)
- LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE (art. 22)
- LÍMITE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (art. 21)

--- LIMITE PPO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
	NORMATIVA APLICABLE: PGOU Alcalá de Guadaíra y PP SU015
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Ordenado
CALIFICACIÓN	Industrial Extensivo
LONGITUD MÍNIMA LINDERO FRONTAL	40,00 m
SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	3.000,00 m ²
POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR E INTERIOR	8m
SEPARACIÓN A LINDERO	5,00 m
LÍNEA DE EDIFICACIÓN PARALELA A SE-40	100m
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE	70% de la superficie de la parcela neta. Resultante de aplicar los retraqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testeros La correspondiente a la máxima edificabilidad
EDIFICABILIDAD	0,70 m ² /m ² s
ALTURA DE EDIFICACIÓN (nº de plantas)	baja + 2
ALTURA DE EDIFICACIÓN (altura máxima de cornisa)	15m
DOTACIÓN DE APARCAMIENTO	1plaza/150m ² construidos Discapitados: 2% del total de plazas= 8 plazas



REFORMADO 3 DEL:
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 3, DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-b DEL SECTOR SU0-45 (SUNP-47 CRISTALERÍA-CARBONERÍA)
SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA -MÁLAGA KM 104, ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PLANO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA SUNP-17 CRISTALERÍA-CARBONERÍA
PROMOTOR: GREEN LOGISTICS
ARQUITECTO: D. MANUEL MAYO RÚA
Nº Colegiado: 3.662 COA SEVILLA

FORMATO-ESCALA: A1-S/E
FECHA: AGOSTO 2022

PLANO Nº 02



SITUACIÓN EN PLAN PARCIAL_ÁREA SUO 15 (SUNP-17 CRISTALERÍA-CARBONERÍA) S/E





PARCELA M3: 99.163 m²
 PARCELA M3.1: 51.052,45 m²

--- LÍMITE DE PARCELA
 --- LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
 ▨ ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
 ③ NÚMERO DE PLANTAS
 (B+2, altura máxima de cornisa total de 15 metros)

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

	SUPERFICIE	ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (m ²)	OCUPACIÓN MÁXIMA (70%) M2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (0,7 M ² /M ²)
PARCELA M3	99163,00	81364,76	69414,10	69414,10
PARCELA M3.1	51052,45	36064,4	35736,72	35736,72



REFORMADO 3 DEL:
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 3, DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-b DEL SECTOR SUO-45 (SUNP-47 CRISTALERÍA-CARBONERÍA)
 SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA-MÁLAGA KM 106, ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PLANO: ALINEACIONES Y ALTURAS. ESTADO ACTUAL
 PROMOTOR: GREEN LOGISTICS
 ARQUITECTO: D. MANUEL MAYO RÚA
 N° Colegiado: 3.662 COA SEVILLA

FORMATO/ESCALA: A1- 1/1000
 FECHA: AGOSTO 2022

PLANO N° 03

0 5 10 15 20 30 40 50m



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

③ NÚMERO DE PLANTAS
(#+2, altura máxima de cornisa total de 15 metros)

	SUPERFICIE	AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (m ²)	OCUPACIÓN MÁXIMA *	EDIFICABILIDAD MÁXIMA **
PARCELA M3	99163,00	71625,46	69414,10	69414,10
M3-A1	35230,59	31432,31	31270,74	29209,03
M3-A2	17875,63	14942,53	12892,75	10831,04
M3-B1	27050,61	25250,62	25250,62	29374,03
M3-B2 ***	3016,38	0	0	0
PARCELA M3.1	51052,45	33339,33	33339,33	35736,72
M3.1-C1	27684,12	16488,82	16488,82	17142,36
M3.1-C2	19182,66	16850,51	16850,51	18594,36

VIARIO	20175,46
--------	----------

* La suma de todas las ocupaciones de las submanzanas dentro de cada parcela, no podrá superar el 70% de la superficie de dicha parcela

** La suma de todas las edificabilidades de las submanzanas dentro de cada parcela, no podrá superar la edificabilidad máxima exigible a la parcela que es el 0,7 m²/m².

*** La submanzana M3-B2, al estar dentro de la afección de carreteras para vías de circulación, su uso podrá estar destinado a aparcamiento, jardines, recorridos peatonales, zonas de maniobra para vehículos o cualquier otro uso que no necesite edificación no sea incompatible con la ley de Carreteras. Su uso y disfrute no queda vinculado a ninguna submanzana, siendo uso y disfrute para todas las submanzanas de su parcela.

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

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

- Artículo 26. Condiciones de los minipolígonos industriales.**
1. Se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:
 - a) No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en los siguientes casos:
 - En parcelas de superficie inferior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 - En industria intensiva cuando la superficie de la parcela sea superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados.
 - b) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el tipo que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.
 - c) El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.
 - d) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el tipo que le es de aplicación.
 - e) Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros, no admitiéndose fondos de saco.
 - f) Los viarios serán como mínimo de 14 m de ancho, cumpliendo las condiciones establecidas en el Art. 352 del P.G.O.U. para vías de tráfico pesadas.
 - g) La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.



REFORMADO 3 DEL:
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 3, DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-b DEL SECTOR SUO-45 (SUNP-17 CRISTALERÍA-CARBONERÍA)
SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA -MÁLAGA KM 106, ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PLANO: ALINEACIONES Y ALTURAS ESTADO REFORMADO FORMATO-ESCALA: A1-1/1000 PLANO Nº 05

PROMOTOR: GREEN LOGISTICS ARQUITECTO: D. MANUEL MAYO RÚA FECHA: AGOSTO 2022 Nº Colegiado: 3.662. COA SEVILLA



PARCELA M3: 99.163 m²
 FASE A: 64.696 m²
 FASE B: 34.467 m²
 PARCELA M3.1: 51.052,45 m²
 FASE C: 51.052,45 m²

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

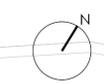
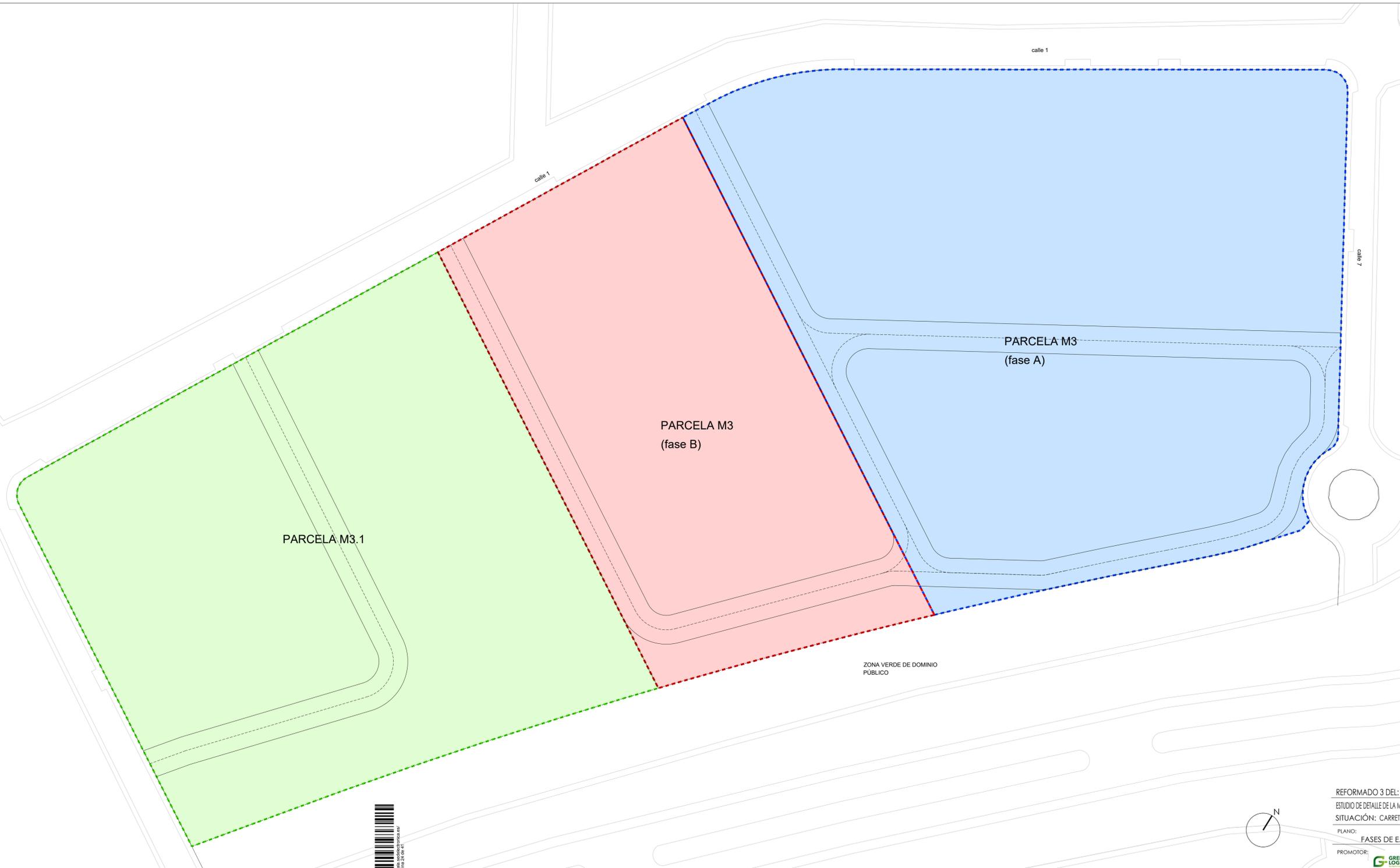
Artículo 26. Condiciones de los minipolígonos Industriales.

2. Para la ejecución de un mini polígono será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisando las plazas de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior.

PLAZOS MÁXIMOS ESTIMADOS DE EJECUCIÓN DE LAS FASES

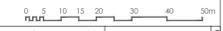
Fase A: Inicio de obras nov. 22 - Finalización de obras nov. 23
 Fase B: Inicio de obras abr. 22 - Finalización de obras abr. 23
 Fase C: Inicio de obras feb. 24 - Finalización de obras feb. 25

En la primera de las fases que se ejecute, se ejecutará un cerramiento perimetral de la manzana completa. La urbanización y la edificación en cada una de las fases propuestas se hará de manera conjunta.



REFORMADO 3 DEL:
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 3, DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-b DEL SECTOR SUO-45 (SUNP-17 CRISTALERÍA-CARBONERÍA)
 SITUACIÓN: CARRETERA SEVILLA-MÁLAGA KM 106, ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PLANO: FASES DE EJECUCIÓN. ESTADO REFORMADO	FORMATO-ESCALA: A1:1/1000	PLANO Nº: 06
PROMOTOR: GREEN LOGISTICS	ARQUITECTO: D. MANUEL MAYO RÚA Nº Colegiado: 3.662. COA SEVILLA	FECHA: AGOSTO 2022



CNA - Verificación: 2075303-ANEP-77702X-BLZ70VAC-CC1 - Verificación: https://sede.cna.es/verificacion/
 Documento firmado electrónicamente desde el portal de infor.sede.cna.es - Página 26 de 21

9. ANEJOS

FICHAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS

NOTAS SIMPLES DE LAS PARCELAS





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5088201TG4458N0001SH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

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

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

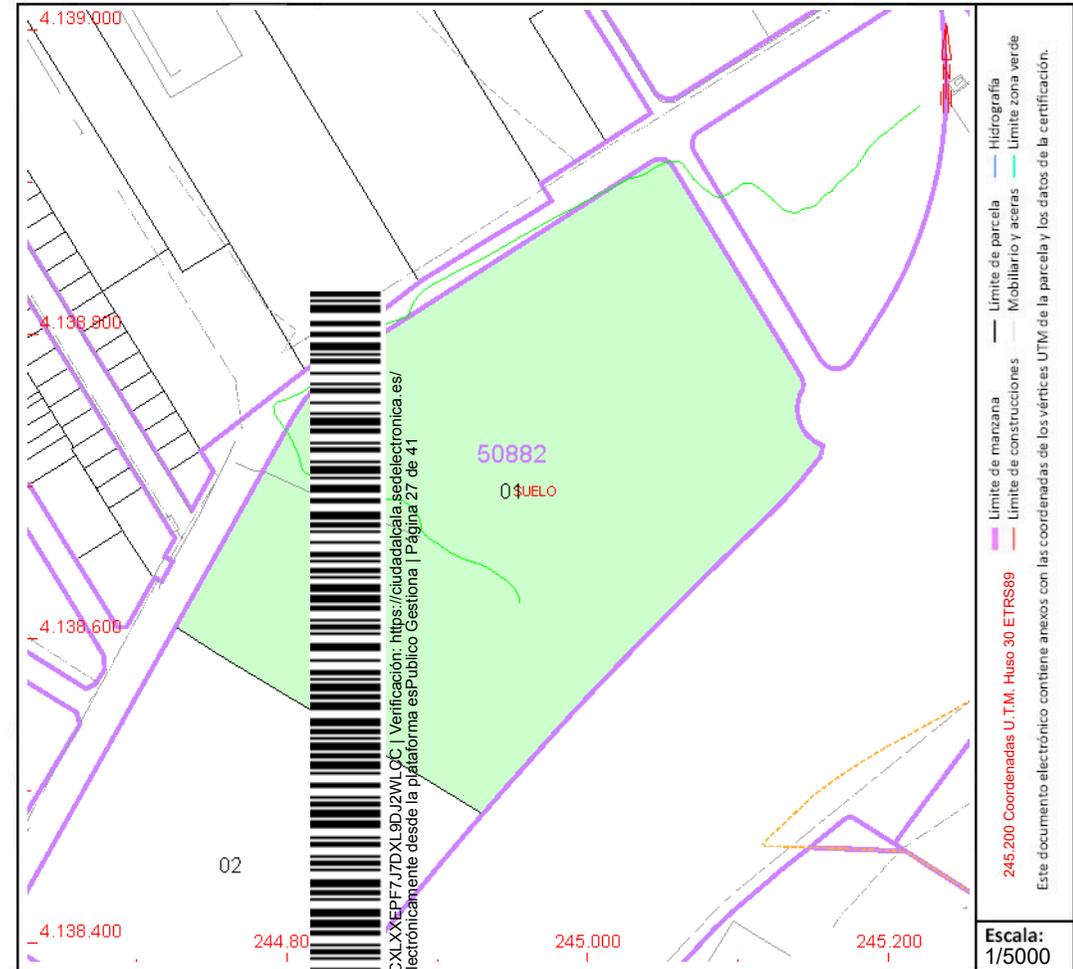
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 99.163 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es un documento catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos" que no está protegido de la SEC



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5088202TG4458N0001ZH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

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

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

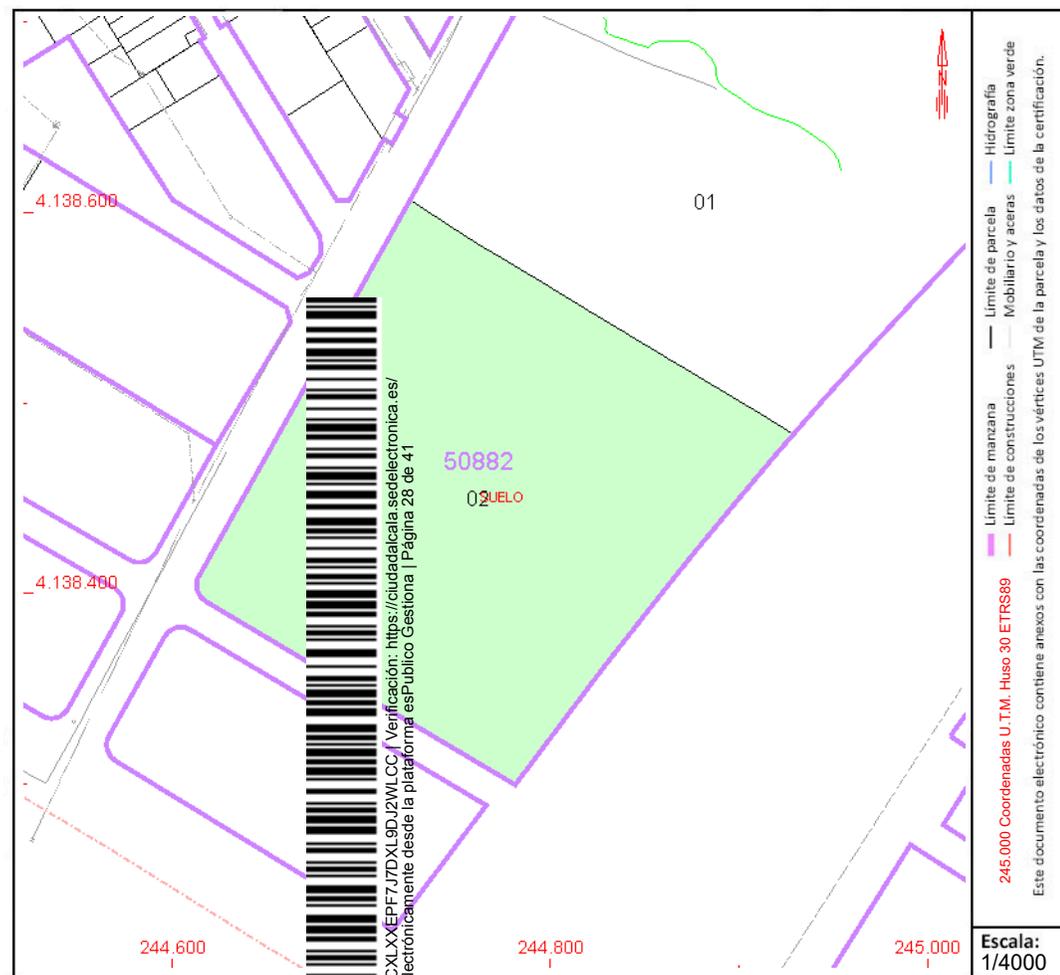
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 51.052 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es un documento catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos" que no está protegido de la SEC

Información Registral expedida por:

LUCIA CAPITAN CARMONA

Registrador de la Propiedad de ALCALÁ DE GUADAÍRA Nº 2

PLAZA DE LOS MOLINOS, 3, ACC. 1
41500 - ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

Teléfono: 955684704

Fax: 955686799

Correo electrónico: alcaladeguadaira2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AQ ACENTOR DEVELOPMENT SL

con DNI/CIF: B87531562

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H87UC76**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:



C.S.V.: 24104128CAAEF002



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°2

FINCA DE Alcalá de Guadaíra N°: 47622. Código Registral Único: 41001000680237

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. PARCELA situada en **CARRETERA SEVILLA MÁLAGA NÚMERO CIENTO SEIS**, que forma parte de la unidad de ejecución UE 1-B delimitada por el Proyecto de Redelimitación de Unidades de Ejecución aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, por acuerdo de 22 de noviembre de 2019, procedente de la que fue Unidad de Ejecución número uno del Sector SUNP I-7 "La Carbonera-Cristalería" del PGOU de Alcalá de Guadaíra, Sevilla. Es de forma irregular. Tiene una superficie de **noventa y nueve mil ciento sesenta y tres metros cuadrados**. Linda: al norte, con calles uno y siete del Plan Parcial; al sur, con Finca segregada; al Este, con la manzana M4 del Plan Parcial; y al Oeste, con calle uno del Plan Parcial. Referencia catastral: 5088201TG4458N0001SH. Esta finca se encuentra pre-coordinada gráficamente con el Catastro pendiente de procesamiento.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				

CLUYA INVESTMENTS SLU 3	B01778463	2273	1613	220
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA , según escritura pública otorgada en ALCALÁ DE GUADAÍRA, el día siete de Octubre del año dos mil veinte, ante el Notario D./Dña. CARMEN LOSCERTALES MARTÍN DE AGAR.				
CLUYA INVESTMENTS SLU 4	B01778463	2273	1613	221
100,000000% del pleno dominio por título de DESCRIPCION DE RESTO , según escritura pública otorgada en MADRID, el día veintiséis de Julio del año dos mil veintiuno, ante el Notario D./Dña. JORGE SÁEZ-SANTURTÚN PRIETO.				

El terreno de la finca de este número está clasificado como suelo urbanizable no programado, incluyéndolo en el SUNP-I7 "La Carbonera-Cristalería" SUO-15, de uso industrial, a fecha veintinueve de septiembre del año dos mil veintiuno.

CARGAS

Una SERVIDUMBRE DE DESAGUE, por razón de su procedencia, registrada por la inscripción 4ª de la finca 11.034.

Con una **condición resultoria** establecida en beneficio de La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía -AVRA- y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra,



consistente en que el comprador se compromete a edificar sobre la parcela objeto de la finca de este número se destinará al sector de distribución comercial y logística, conforme al uso previsto en el planeamiento urbanístico, obligándose expresamente a solicitar la licencia municipal de obras en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de la certificación municipal del final de las obras de urbanización, que será notificado a la compradora, a iniciar la construcción de la edificación en el de seis meses y, a concluirla en el de tres años a contar, en los dos últimos casos, desde la fecha de obtención de la licencia municipal de obras. El incumplimiento de la citadas condiciones constituirá causa de resolución del contrato de compraventa. En cualquiera de los casos de resolución anteriormente expresados, sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan, AVRA y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra harán suyo el veinte por ciento del precio de venta, quedando de propiedad de los vendedores las obras y edificaciones que se hayan realizado en la parcela. Esta cantidad devengará un interés legal del uno por ciento mensual a contar desde el día que AVRA y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra hayan requerido notarialmente el cumplimiento de las obligaciones a la parte compradora y hasta la recuperación por ellos del mismo. Para el levantamiento de cada una de las condiciones establecidas anteriormente bastará acta notarial en la que la compradora acredite la obtención de la licencia de obra o certificado del director técnico de la obra que acredite, según el caso, el inicio o finalización de la misma.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día veintidós de febrero del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día siete de junio del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

_____ **ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S** _____

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CATORCE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS:

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
- 3.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



4.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es .

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALCALA DE GUADAIRA 2 a día catorce de octubre del dos mil veintiuno.



(*) C.S.V. : 24104128CAAEF002



C.S.V.: 24104128CAAEF002

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



Información Registral expedida por:

LUCIA CAPITAN CARMONA

Registrador de la Propiedad de ALCALÁ DE GUADAÍRA Nº 2

PLAZA DE LOS MOLINOS, 3, ACC. 1
41500 - ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

Teléfono: 955684704

Fax: 955686799

Correo electrónico: alcaladeguadaira2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AQ ACENTOR DEVELOPMENT SL

con DNI/CIF: B87531562

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H87TZ86**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°2

FINCA DE Alcalá de Guadaíra N°: 58362. Código Registral Único: 41041000825054

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. NÚMERO UNO. PARCELA situada en **CARRETERA SEVILLA MÁLAGA, NÚMERO CIENTO SEIS**, que forma parte de la unidad de ejecución UE 1-B delimitada por el Proyecto de Redelimitación de Unidades de Ejecución aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, por acuerdo de 22 de noviembre de 2019, procedente de la que fue Unidad de Ejecución número uno del Sector SUNP I-7 "La Carbonera- Cristalería" del PGOU de Alcalá de Guadaíra, Sevilla. Es de forma trapezoidal. Tiene una superficie de **cincuenta y un mil cincuenta y dos con cuarenta y cinco metros cuadrados**. Linda: al Norte, con Finca uno resto procedente de la parcelación; al Sur, con calle once del Plan Parcial; al Este, con la manzana M4 del Plan Parcial; y al Oeste, con calle uno del Plan Parcial. No consta la referencia catastral. Esta finca se encuentra pre-coordinada gráficamente con el Catastro pendiente de procesamiento.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				

CLUYA INVESTMENTS SLU	B01778463	2259	1599	189
1				

100,000000% del pleno dominio por título de **SEGREGACION**, según escritura pública otorgada en MADRID, el día veintiséis de Julio del año dos mil veintiuno, ante el Notario D./Dña. JORGE SÁEZ-SANTURTÚN PRIETO.

El terreno de la finca de este número está clasificado como suelo urbanizable no programado, incluyéndolo en el SUNP-I7 "La Carbonera-Cristalería" SUO-15, de uso industrial, a fecha veintinueve de septiembre del año dos mil veintiuno.

CARGAS

Una **SERVIDUMBRE DE DESAGUE**, por razón de su procedencia, registrada por la inscripción 4ª de la finca 11.034.

Con una **condición resolutoria, por razón de su procedencia**, establecida en beneficio de La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía -AVRA- y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, consistente en que el comprador se compromete a edificar sobre la parcela objeto de la finca de este número se destinará al sector de distribución comercial y logística, conforme al uso previsto en el planeamiento urbanístico, obligándose expresamente a solicitar la licencia municipal de obras en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de la certificación municipal del final de las obras de urbanización, que será

notificado a la compradora, a iniciar la construcción de la edificación en el de seis meses y, a concluirla en el de tres años a contar, en los dos últimos casos, desde la fecha de obtención de la licencia municipal de obras. El incumplimiento de la citadas condiciones constituirá causa de resolución del contrato de compraventa. En cualquiera de los casos de resolución anteriormente expresados, sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan, AVRA y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra harán suyo el veinte por ciento del precio de venta, quedando de propiedad de los vendedores las obras y edificaciones que se hayan realizado en la parcela. Esta cantidad devengará un interés legal del uno por ciento mensual a contar desde el día que AVRA y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra hayan requerido notarialmente el cumplimiento de las obligaciones a la parte compradora y hasta la recuperación por ellos del mismo. Para el levantamiento de cada una de las condiciones establecidas anteriormente bastará acta notarial en la que la compradora acredite la obtención de la licencia de obra o certificado del director técnico de la obra que acredite, según el caso, el inicio o finalización de la misma, registrada por la inscripción 2ª de la finca 47622 a virtud de escritura otorgada en Alcalá de Guadaíra, el día 7 de octubre de 2020, ante la Notario doña Carmen Loscertales Martín de Agar, número 379 de protocolo.

Esta finca queda afecta por razón de su procedencia, durante el plazo de cinco años, contados desde el día veintidós de febrero del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según la nota extendida al margen de la inscripción 2ª de la finca 47622.

Esta finca queda afecta por razón de su procedencia, durante el plazo de cinco años, contados desde el día siete de junio del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según la nota extendida al margen de la inscripción 3ª de la finca 47622.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día veintinueve de septiembre del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

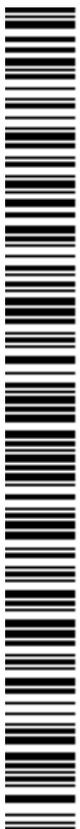
ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CATORCE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS:

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).



3.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

4.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

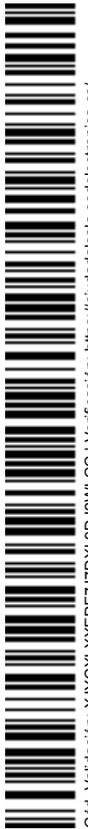
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es .

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALCALA DE GUADAIRA 2 a día catorce de octubre del dos mil veintiuno.





(*) C.S.V. : 241041285C7FE930

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 241041285C7FE930



10. RESUMEN EJECUTIVO

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de establecer la ordenación de volúmenes y alineaciones correspondientes a la manzana 3, de la UE 1-b del sector SUO-15 (SUNO-I7 "Cristalería-Carbonería) Alcalá de Guadaíra (Sevilla), que se ha segregado en dos parcelas, Parcela M3 y Parcela M3.1. Donde se pretenden desarrollar instalaciones logísticas versátiles, una en cada parcela. Las normas del PGOU de Alcalá de Guadaíra definen mini polígono en su artículo 418, aquellos en los que la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios. El presente Estudio de Detalle da respuesta al artículo 26 del Plan Parcial del área SUO 15 (SUNP-I7. CRISTALERÍA-CARBONERÍA): Condiciones de mini polígonos industriales, que en su punto 2 se indica que para la ejecución de un mini polígono es necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle.

El estudio de detalle solo modifica el área de movimiento de la edificación sin modificar parámetros de edificabilidad, ocupación ni altura.

El ámbito del estudio del detalle es la Manzana 3 de la unidad de Ejecución nº1, situada en el sector SOU15-SUNP-I7 "Cristalería-Carbonería", en Alcalá de Guadaíra, (Sevilla). Que esta formada por las siguientes parcelas:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m ²)	CLASE DE SUELO
M3	5088201TG4458N0001SH	99.163,00	Suelo Urbanizable Ordenado (Industrial extensivo)
M3.1	5088202TG4458N0001ZH	51.052,45	Suelo Urbanizable Ordenado (Industrial extensivo)

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

Para la ordenación de volúmenes y el área de movimiento de la edificación, se han tomado los parámetros establecidos en los artículos de El Plan Parcial del Área SUO 15 (SUNP-I7. Cristalería-Carbonería) y sus modificados y refundidos. Para el uso Industria extensiva se resumen en estos puntos:

- Posición del edificio respecto a la alineación exterior e interior: retranqueo mínimo de 8 metros.
- Separación a linderos: retranqueo mínimo de 5 metros.
- Línea de edificación paralela a SE-40: retranqueo 100.
- **Ocupación de la parcela: 70 % de la superficie de parcela neta. (bajo y sobre rasante)**
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD (0,70 m ² / m ²)
M3	99.163,00	69.414,10
M3.1	51.052,45	35.736,72

- Altura de la edificación: (baja+2) y limitándose la altura máxima de cornisa total en 15 metros.
- Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros, no admitiéndose fondos de saco.
- Los viarios serán como mínimo de 14 m de ancho, cumpliendo las condiciones establecidas en el Art. 352 del P.G.O.U. para vías de tráfico pesadas.

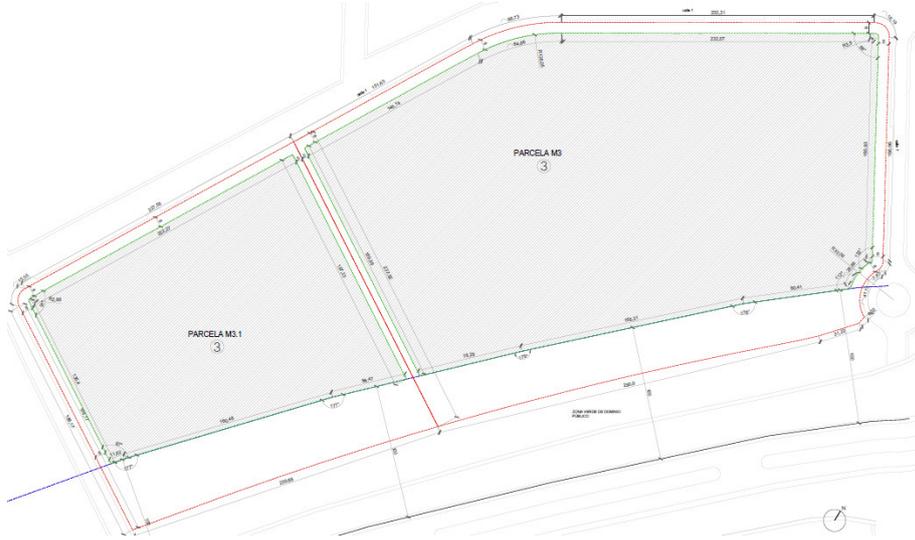


RESUMEN EJECUTIVO

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 3, DE LA UE 1-b DEL SECTOR SUO-15 (SUNO-17 "CRISTALERÍA-CARBONERÍA) ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: CLUYA INVESTMENTS, S.L.

ALTURA Y ALINEACIONES INICIALES



ALTURA Y ALINEACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE



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

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

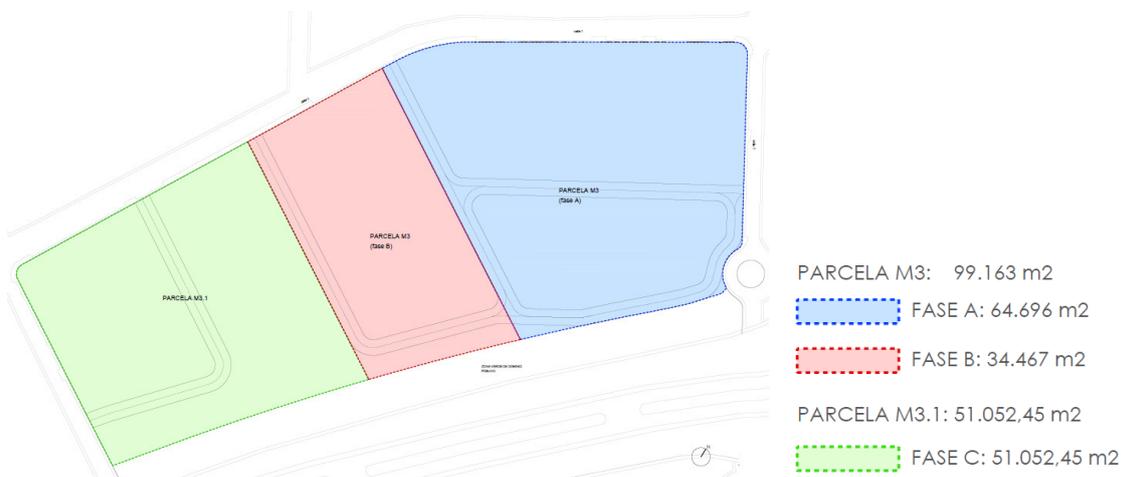


RESUMEN EJECUTIVO

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 3, DE LA UE 1-b DEL SECTOR SUO-15 (SUNO-17 "CRISTALERÍA-CARBONERÍA) ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: CLUYA INVESTMENTS, S.L.

Fases de ejecución



Se prevé la construcción por fases como se puede ver en este gráfico. El resumen de las fases es el siguiente:

	SUPERFICIE (m2)	INICIO / FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS ESTIMADAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA ESTIMADA (m2)	VALORACIÓN ESTIMADA DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN (€)
FASE A	64.967	NOV.22/NOV. 23	34.622	2082405,11
FASE B	34.196	ABR. 22/ABR. 23	21.397	1194081,36
FASE C	51.052,45	FEB. 24/ FEB.25	27.493	1648304,67



SITUACIÓN

EMPLAZAMIENTO

