

FIRMAS ELECTRÓNICAS

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegio. Reconocimiento de Firma

Firma Colegio. VISADO

COIAA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validación: coiaa.e-gestion.es [FVSMHLC5ZINRXAOC]

31/7
2025

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Cód. Validación: 50DD126Q1TDNYXNE9673HPGX
Verificación: https://ciudadaleja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 64

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS AGRÓNOMOS DE
ANDALUCÍA



VISADO V202500972

Electrónico Expediente nº: E202500108

Autores

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



Puede consultar la Diligencia de Visado de este documento en la ventanilla única coiaa.e-gestion.es, mediante el CSV:

FVSMHLC5ZINRXAOC

31/07/2025

<https://coiaa.e-gestion.es/Ventanilla/ValidarCSV.aspx?CSV=FVSMHLC5ZINRXAOC>





MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A,
(DACSA GROUP)

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINA DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA, EN EL TM DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

AUTOR:

D. Manuel Luque Soro

Nº COLEGIADO: 2.976

COLEGIO OFICIAL: Ingenieros Agrónomos de Andalucía

30/07/2025

K1422PACT2_Rev.1



MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP)

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA, EN EL TM DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Índice de la Memoria

1. IDENTIFICACIÓN DE AGENTES	1
2. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN	1
3. EMPLAZAMIENTO	2
4. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS	5
5. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN.	8
6. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES	10
7. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	16
8. PLAZOS DE EJECUCIÓN	16
9. INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL	16
10. NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE (AGRARIO)	16
11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA URBANÍSTICA	17
12. CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.	21
13. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL	22
14. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	23
15. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD	25
16. DOCUMENTOS QUE DEFINEN EL PROYECTO.	26
17. VALORACIÓN.	27



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validacióncoiaa.e-gestiones [FV] S/NHLCANRYA
COIAA

81/7
2025

Habilitación
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO
Página 3 de 64

Cód. Validación: 50DDI26G DNY X
Verificación: https://ciudadcalala.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP)

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA, EN EL TM DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

1. IDENTIFICACIÓN DE AGENTES

EL presente proyecto de actuación se redacta en cumplimiento del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

PROMOTOR:

- ✓ MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP).
- ✓ CIF: A-46048815
- ✓ domicilio social: Calle Carretera de Barcelona nº 5, 46132, ALMASSERA (Valencia)

INGENIERO REDACTOR:

- ✓ Ingeniero Agrónomo: Manuel Luque Soro
- ✓ Colegiado nº 2976 por el COIAA
- ✓ Empresa: Fenix Ingeniería y Arquitectura SA
- ✓ CIF: A-88461611

2. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

El objeto del presente proyecto de actuación es:

- ✓ La regularización de una nave de dos cuerpos de almacenamiento de harina de maíz a granel de 519,70m2 de superficie edificada y ocupada
- ✓ Una nueva ampliación con objeto de implantar una mejora tecnología en la actual fábrica de harina de maíz

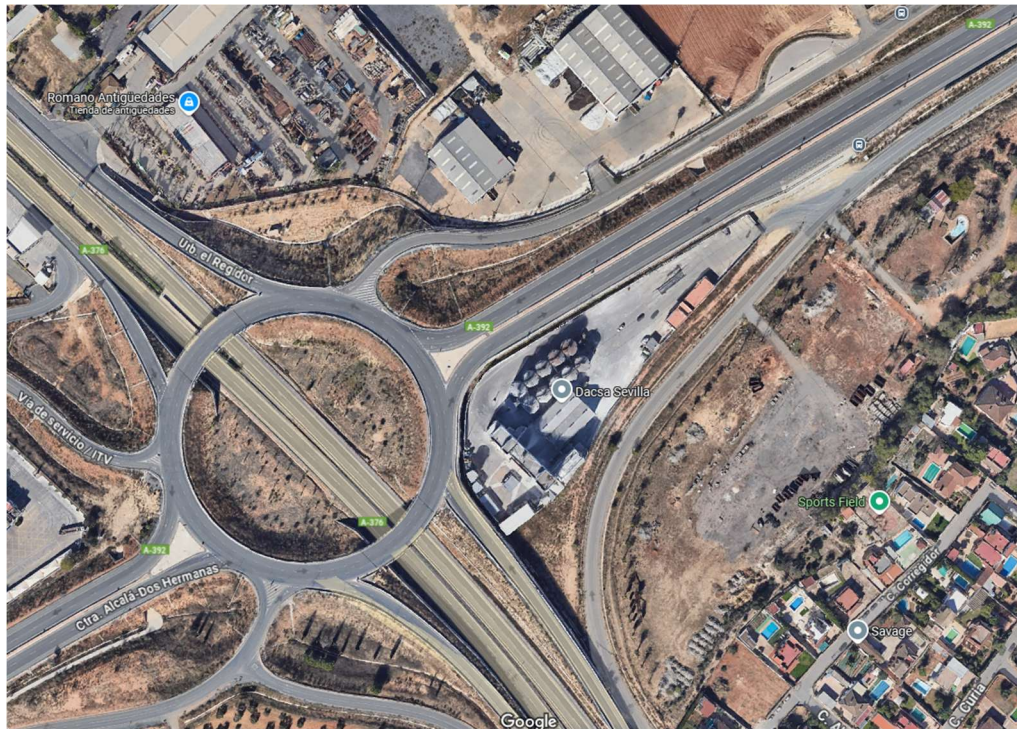
Todo ello tomando como marco el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Concretamente se dará a continuación cumplimiento al Artículo 33. Proyecto de Actuación, de dicho reglamento en cada uno de sus puntos de aplicación.



3. EMPLAZAMIENTO

Según el punto 2a) La planta objeto de proyecto se ubican dentro de los límites de la fábrica de MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, situada en la Ctra. Sevilla-Utrera, Km-8,800 del Término Municipal de Alcalá de Guadaíra. 41500 – Sevilla.



La finca resultante de la expropiación tiene una superficie de 9.354.70m², presentado fachada a la carretera A-392, que comunica Dos Hermanas con Alcalá de Guadaira, a la Ctra. A-376, Sevilla-Utrera, a la rotonda en el enlace de las dos anteriores y a una finca privada que discurre paralela a la vía de servicio que enlaza las dos anteriores.

La finca cuenta con las siguientes infraestructuras:

- ✓ Red de suministro de agua, conectada a pozo propio y con equipo potabilizador.
- ✓ Red de suministro eléctrico, con centro de transformador propio (que debe ser trasladado).
- ✓ Red de teléfono.
- ✓ Instalaciones de evacuación de aguas pluviales hasta cunetas al exterior de la finca.
- ✓ Instalaciones de evacuación de aguas fecales de edificios, mediante fosas sépticas.

La referencia catastral es 4233901TG4343S0001KX. Se muestra la ficha catastral de la misma

COIAA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validacióncoiaa.e-gestiones [FVSMHLCZINRXAOQ]

31/7
2025

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Cód. Validación: 50DD1260TDTNXYNE9673HPGX
Verificación: https://ciudadadala.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 69



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

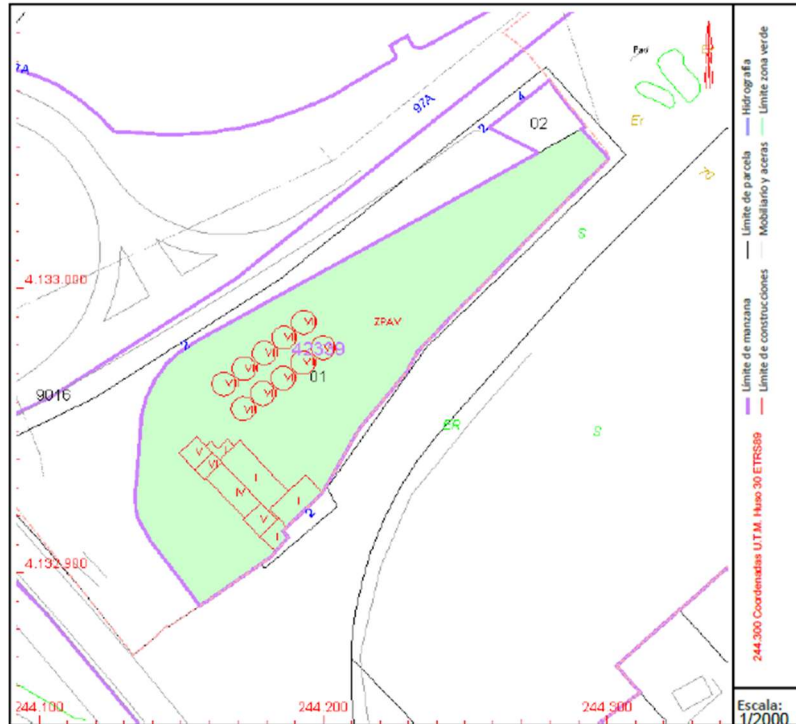
Referencia catastral: 4233901TG4343S0001KX

PARCELA

Superficie gráfica: 9.358 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COIAA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validacióncoiaa.e-gestiones [FVSMHCSZINRXAOQ]

31/7
2025

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SOFO

Cód. Validación: 50DD12601TDNXYXNEDE9673HPGX
Verificación: <https://ciudadcalasieda.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 69

A continuación se delimitan los terrenos de manera analítica mediante **coordenadas UTM** de los puntos singulares de la parcela catastral **4233901TG4343S**:

[U.T.M. Huso: 30 ETRS89]

244275.82, 4133047.64

244277.68, 4133048.67

244285.77, 4133053.13

244290.63, 4133055.80

244299.82, 4133045.86

244299.74, 4133044.83

244279.49, 4133024.89

244259.74, 4133004.87

244242.08, 4132986.91

244235.78, 4132980.44



244232.79, 4132977.40
 244228.94, 4132970.19
 244219.90, 4132959.26
 244212.29, 4132950.37
 244199.45, 4132927.79
 244186.97, 4132915.72
 244185.55, 4132914.29
 244187.36, 4132912.30
 244183.08, 4132907.28
 244181.53, 4132905.36
 244159.44, 4132890.20
 244156.27, 4132888.09
 244149.08, 4132897.77
 244139.14, 4132910.63
 244134.87, 4132918.05
 244133.77, 4132922.10
 244133.67, 4132928.54
 244134.66, 4132938.08
 244135.22, 4132948.63
 244135.68, 4132954.23
 244137.23, 4132960.71
 244140.48, 4132967.59
 244142.66, 4132970.57
 244144.61, 4132973.24
 244148.93, 4132977.24
 244156.42, 4132981.93
 244170.22, 4132989.53
 244183.60, 4132996.90
 244234.58, 4133024.89
 244275.82, 4133047.64

As mismo se anexa planos de situación, emplazamiento y planta general de la parcela donde queda delimitada la parcela.



COIAA

VISADO : V202500972 Exp : E202500108

Validacióncoiaa.e-gestiones [FVSMHLC5ZINRXAOC]

31/7
2025

**Habilitación
Profesional**

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Cód. Validación: 5ODDL26G1TDNXYXNE9673HPGX
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 64



4. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

Según el punto 2b) se aporta la caracterización física y jurídica de la parcela

4.1. CARACTERIZACIÓN FÍSICA

Los terrenos pertenecientes a la finca de superficie registral 9354.70m², presentan una topografía horizontal formando una parcela de forma irregular alargada, disponiendo el acceso por el extremo de menor anchura.

La parcela está ubicada en el enlace entre dos carreteras autonómicas; limita al norte y noreste con la carretera A-392 Alcalá G - Dos Hermanas , al oeste con la carretera A-376 Sevilla – Utrera y al sur con una vía de servicio.

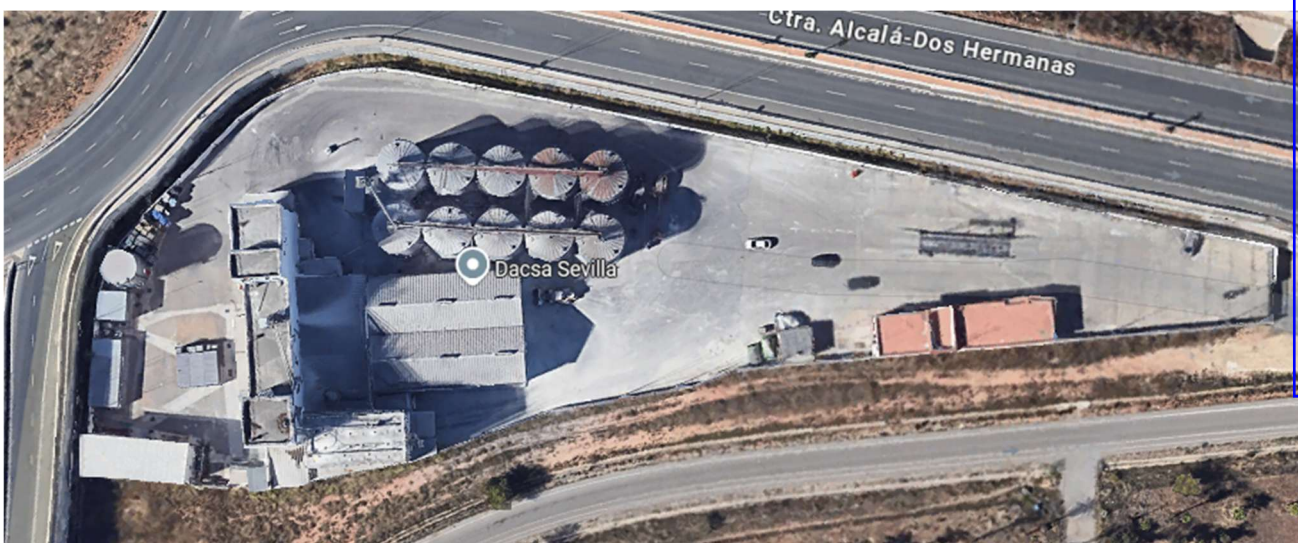
La parcela se encuentra ocupada por los edificios propios de la fábrica; esto son: molino de proceso, silos de materia prima y silos de producto terminado, edificio de oficinas, taller y servicios industriales varios necesarios para la actividad. Estas edificaciones suponen actualmente las siguientes superficies regularizadas:

- ✓ superficie construida total legalizada de 2.476.63 m²
- ✓ superficie ocupada total legalizada 1.582,99 m².

Además la parcela dispone de una nave de dos cuerpos de almacenamiento de harina de maíz a granel pendiente de regularizar que tiene **519,70m²** de superficie edificada y ocupada; por tanto las superficies actuales quedan del siguiente modo.

- ✓ **superficie construida total actual de 2.996,33 m²**
- ✓ **superficie ocupada total actual 2.102.69 m²**

El espacio libre de la parcela se encuentra recubierto por capa continua de aglomerado asfáltico, pues conforma la zona de vías de circulación de los vehículos y accesos a las diferentes áreas del establecimiento.



COIAA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validación en: [fvsmhlcslznrxaocj.es](https://www.fvsmhlcslznrxaocj.es)

31/7
2025

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Cód. Validación: 50DD2606E1XNYND1100210005
Verificación: <https://sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 64



4.2. CARACTERIZACIÓN JURÍDICA

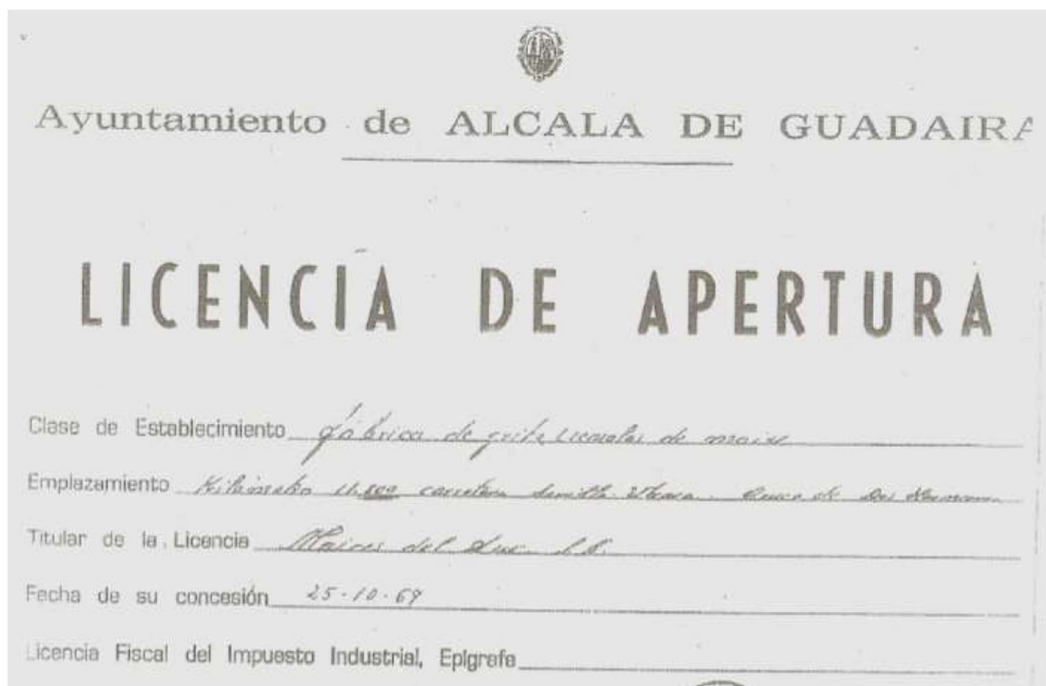
La parcela se encuentra registrada en el registro de la propiedad y reflejada en el registro catastral como se ha indicado anteriormente.

Los datos son:

- ✓ Referencia catastral es 4233901TG4343S0001KX
- ✓ Finca de Alcalá de Guadaíra Nº: 8756. Código Registral Único: 41001000019396 (se aporta nota simple actualizada del REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA Nº2)

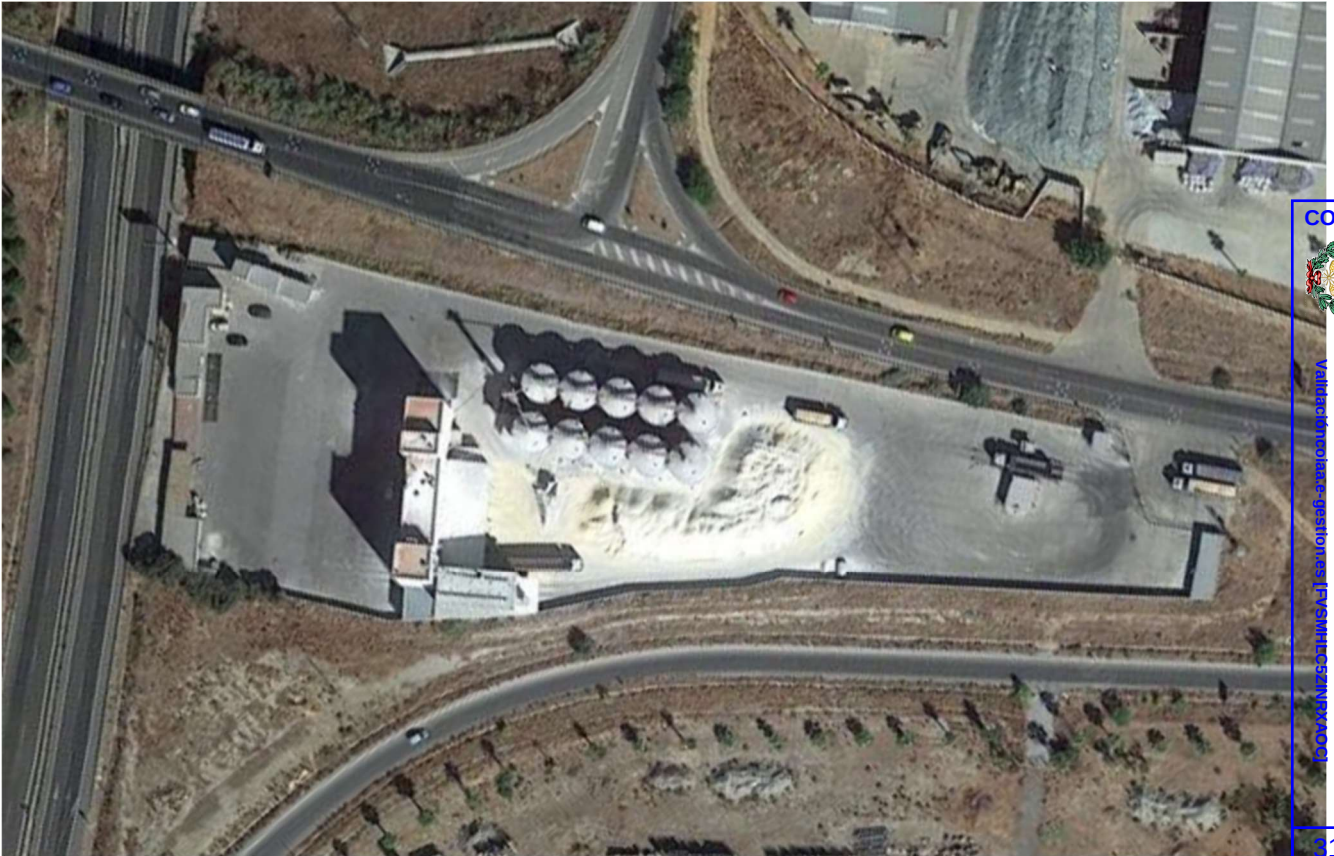
Según la planimetría del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, el suelo de la parcela está clasificado como **SUELO RUSTICO COMÚN DE CARÁCTER NATURAL O RURAL**

El establecimiento industrial implantado propiedad ahora de Maicerías Españolas, S.A. cuenta con licencia de Apertura concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra con fecha 25 de octubre de 1.969, con la actividad de "Fábrica de griz (sémola) de maíz". Se muestra a continuación imagen de la mencionada licencia.



La finca que sufrió una expropiación por parte de la administración pública quedando finalmente una superficie de parcela de 9.354,70 m2. En la siguiente imagen se muestra cómo era la parcela antes de la expropiación con edificios lindando con la carretera.





COIAA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validación electrónica: gestión.es | fénixmaiceras.es

11/7
2025

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

99 de 01. Página | Gestión Pública es
Cód. Validación: QODDL26LTTDDNYXNXPX
Verificación: https://clic.ajuntament.es/verificac
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico

Fruto de dicha expropiación se generó un acuerdo con la consejería de obras públicas y vivienda en 2011 autorizando la reorganización interior de los edificios necesarios para el normal y buen funcionamiento de la planta, independientemente de sobrepasar el límite de edificación. Se muestra el expediente de dicho acuerdo:

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA
Delegación Provincial de Sevilla

PARA CUALQUIER ASUNTO
O CONSULTA CITE REFEREN-
CIA Y N.º DE EXPEDIENTE.

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA	
	15 JUN. 2011	
	Delegación Provincial	40
		26872 Sevilla

Sevilla, 13 de junio de 2011.

EXPLOTACIÓN. EXPTE.: 354/11.MR.

DACSA MAICERIAS ESPAÑOLAS S.A.,
A/A D. RICARDO CISCAR MARTÍNEZ
AUTOVIA SEVILLA-UTRERA KM. 8.8
41500-ALCALA DE GUADAIRA(SEVILLA)

ASUNTO: REORDENACIÓN DE INSTALACIONES EXISTENTES EN FÁBRICA DE MAICES DEL SUR.
EN ENLACE DE CARRETERAS A-392 Y A-376



5. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN.

Según el punto 2c) se aporta la caracterización socio-económicas de la actuación.

La fábrica Dacsa Sevilla se dedica a la molinería para la producción de sémolas de maíz con destino a la industria cervecera.

El proceso de producción de harina de maíz, junto con sus subproductos, implica la transformación del grano de maíz en harina y la extracción de otros componentes valiosos. La molienda en seco y húmedo son los métodos principales para obtener harina, sémolas, almidón y otros productos. Los subproductos, como el salvado, el germen y el gluten, también tienen usos alimenticios, industriales y, en algunos casos, para la producción de bioproductos.

El análisis social y económico sobre la implantación de este establecimiento industrial concluye que este tipo de actividades requieren establecimientos industriales de gran tamaño (industrias pesadas), por lo que requieren grandes extensiones de terreno para su implantación, requieren tránsito de vehículos pesados en el interior de la parcela y viales de comunicación entre las distintas unidades productivas lo que hace que estas grandes dimensiones no se encuentren en suelos urbanos. Por otro lado deben estar cerca de las plantaciones de maíz, es decir la producción y la transformación deben estar cerca para minimizar el tiempo entre recolección y procesado, y el tránsito de vehículos de transporte, lo que afecta a la calidad y coste de la materia prima. Estas industrias son susceptibles de generar polvo, por lo que se ve necesario su implantación lejos de núcleos urbanos.

- ✓ La ampliación a ejecutar supone una mejora tecnológica en el proceso que aumenta la rentabilidad del mismo, al generar nuevo producto terminado demandado por el mercado.
- ✓ Creación de puesto de trabajo: la ampliación para la mejora tecnológica va a conllevar la contratación de nuevos operarios de planta estimada en **9-11 personas nuevas**
- ✓ Por otro lado la nave de dos cuerpos existente a regularizar tiene la función de cubrir de la intemperie estas harinas de salvado y germen (subproductos) con destino a otros usos alimentarios como la fabricación de piensos animales. Estas harinas subproductos no pueden almacenarse a intemperie pues perderías valor económico e industrial. Esta línea de negocio aporta más rentabilidad a la planta y favorece su viabilidad económica.

En la siguiente imagen se muestra como se almacenaba anteriormente este subproducto, a intemperie en diferentes montones de harina, mermando su calidad y en parte su viabilidad de uso y rentabilidad, frente a como se almacena actualmente bajo cubierta de manera más limpia.

COIAA

VISADO : V202500972

Exp : E202500108

31/7 2025

Habilitación Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Exp. 11 de 64

Validación: <https://sedelectronica.es/Documentos/50DD12601TDNYXNE9673HPGX>

Verificación: <https://sedelectronica.es/Documentos/50DD12601TDNYXNE9673HPGX>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona





COIAA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validacióncoiaa.e-gestiones [FVSMHLC5ZINRXAOC]

31/7
2025

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Cód. Validación: 50DDDD505
Verificación: https://ciudadatalla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 64

Por tanto queda justificada la necesidad de implantación de este tipo de establecimiento en suelo rustico



6. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES

Según el punto 2d) se aporta las características de la edificación, construcciones y obras.

6.1. EDIFICACIONES EXISTENTES REGULARIZADAS

Actualmente en la parcela existe una serie de edificaciones que conforman todo es establecimiento industrial

A continuación se listan todas ellas

OCUPACIÓN DE PARCELA Y SUPERFICIES CONSTRUIDAS DE LAS EDIFICACIONES			
EDIFICACIONES	PLANTAS	OCUPACION (m ²)	SUPERF. CONSTRUIDA (m ²)
Aparcamiento A (junto a entrada)	1	72,10	72,10
Caseta de control de entrada	1	12,10	12,10
Caseta de la báscula	1	2,85	2,85
Oficinas junto a la entrada	1	44,10	44,10
Silos redondos	1	---	---
Cuarto de aspiración 1	1	7,40	7,40
Cuarto de aspiración 2	1	7,40	7,40
Edificio principal (fábrica)	Sótano	---	326,00 *
	Semisótano	---	172,45 *
	1	415,00	415,00
	2	---	326,00
	3	---	326,00
	4	---	106,50
		---	69,50
	5	---	38,60
Nave almacén	1	245,00	245,00
Silos producto terminado	1	219,00	219,00
Almacén (junto a la fábrica)	1	52,30	52,30
C. de Transformación, almacén y fichador	1	65,00	65,00
Aparcamiento B	1	62,60	62,60
Oficinas y vestuarios	1	81,20	81,20
	2	---	89,85
Aparcamiento C	1	38,42	38,42
Báscula y almacén	1	19,90	19,90
Aljibe	---	62,81	---
Aparcamiento D	1	71,52	71,52
Taller – almacén de repuestos	1	95,26	95,26
Cuarto de equipos del pozo	1	9,03	9,03

✓ superficie construida total de 2.476.63 m²

✓ superficie ocupada total 1.582,99 m².

A estas edificaciones hay que añadir la nave de dos cuerpos a regularizar de 519.70m²



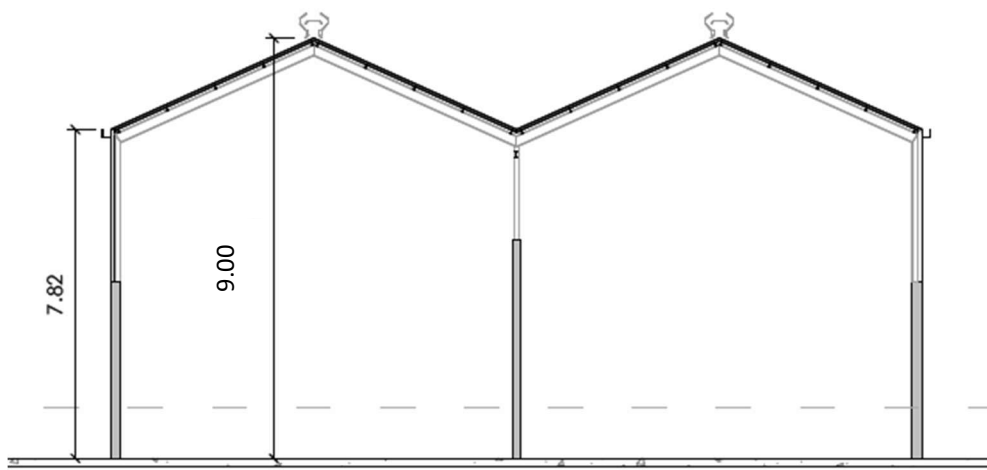
6.1.1. CARACTERÍSTICAS DE LA NAVE DE 2 CUERPOS A REGULARIZAR

La edificación es de carácter DESMONTABLE. Está formada por una hibridación de estructura prefabricada de hormigón en los elementos portantes verticales simplemente apoyados en el terreno y estructura de horizontal de cubierta metálica portada por dos cuerpos estructurales a dos aguas cada uno.

La nave tiene unas dimensiones generales de 19.32m x 26.90m en planta (519,70m²). Se muestra imagen de planta (zona rayada)



Se muestra imagen esquemática de la sección de la nave, en la que se ve que la estructura vertical son unos muros de hormigón prefabricados apoyados en el terreno y sobre los cuales apoya la estructura de cubierta metálica atornillada.



6.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA AMPLIACIÓN PARA LA MEJORA TECNOLÓGICA

- ✓ Desmantelamiento de parte de la actual nave de envasado (99.75m²) y edificación industrial de dimensiones (11.31m x 8.82m) con planta baja redificada + 4 nuevas plantas; en total 498.75m² de superficie construida (99.75m² reconstruidos + 99.75 x 4 m² de nueva edificación) y 24.82m de altura.
 - La cimentación será HA-25 a base de zapatas aisladas a confirmar con el estudio geotécnico, y será necesario realizar unos muretes de contención del relleno de tierras
 - Será necesario un relleno de tierras compactadas para que la nueva ampliación tenga la cota del edificio actual (+1.20 desde el exterior).
 - La estructura será de tipo metálica porticada a un agua
 - La cubierta será de panel de lana de roca tipo DECK o panel de lana de roca
 - Los cerramientos de fachada serán a base de panel de lana de roca.
 - La solera será de hormigón HA-25 armada y con fibras
 - El pavimento será continuo de calidad alimentario epoxi
- ✓ Para el emplazamiento de los nuevos equipos, se requiere la construcción de 4 plantas técnicas de 99m en altura
 - La construcción de estas plantas técnicas será en perfiles laminados y galvanizados en caliente o lacados para la estructura principal y forjado de chapa colaborante y capa de compresión en hormigón
 - La sobrecarga de estas plantas técnicas será la que indique el fabricante para el peso de los equipos. También se asignará una sobrecarga de uso según normativa de CTE de mínimo 500kg/m²
- ✓ Justificación de la necesidad de sobrepasar la altura reguladora:
 - La norma urbanística establece una altura reguladora de 9m la cual se podrá superar por necesidad del proceso industrial.
 - En el caso de la presente mejora se requiere superar la altura de 9 m hasta los 24.82m igualando la altura del edificio actual. Esto se justifica porque los equipos de proceso y silos son equipos verticales en los que se emplea la caída por gravedad para el funcionamiento y en cada planta se lleva a cabo una operación diferente y que tienen que ser controlada por personal de fábrica, tal y como se muestra en la siguiente imagen:

COIAA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validacióncoiaa.e-gestiones [FVSMHLC5ZANRPAOC]

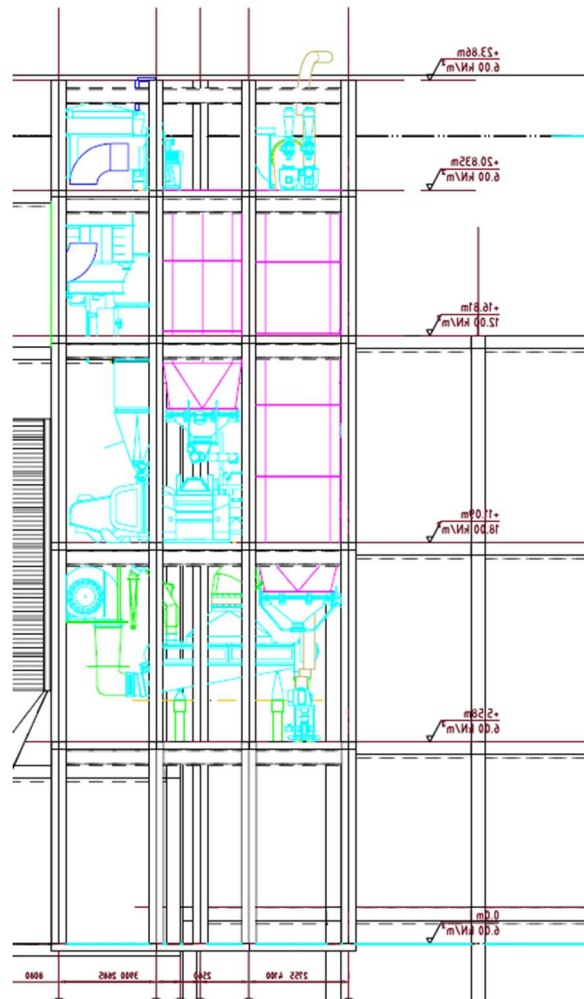
31/7
2025

Habilitación
Profesional

Col. n.º 0002976 MANUEL LUQUE SORO
ico Gestiona | Página 15 de 64

Cód. Validación: 5QDDL26QTTDYNXNED9673HPGX
 Verificación: <https://ciudadalcaldesedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma





- Como conclusión: Los equipos de proceso trabajan fundamentalmente por gravedad por lo que la disposición vertical es un requerimiento principal. Se puede ver como el edificio se ha ajustado a la altura del equipo de manera exacta. Esto equipos son no pueden trabajar a intemperie por lo que deben estar cubiertos y tanto la altura como superficie se ha adaptado a la implantación de los mismos.

6.2. INSTALACIONES

La parcela se encuentra urbanizada y en actividad normal y dispone de las acometidas de infraestructuras necesarias para su cometido.

Las instalaciones que dispone actualmente el establecimiento para el normal funcionamiento son

- ✓ Instalación eléctrica en MT y BT (centro de transformación y red eléctrica en BT para iluminación y fuerza)
- ✓ Instalación de agua
- ✓ Instalación de Aire comprimido (2 compresores tipo tornillo con 2 calderines y rede de distribución)



- ✓ Instalación de protección contra incendios (Depósito de agua y grupo de bombeo, red de hidrantes, red de BIES, pulsadores y alarma de incendios, extintores)
- ✓ Instalación de ventilación y climatización

Las instalaciones de servicios que dispone la nave a regularizar son:

- ✓ Instalación eléctrica de BT para iluminación y fuerza para accionamiento de tornillos y puertas automáticas.
- ✓ Instalación de ventilación natural mediante rejillas.

Las instalaciones que requiere la ampliación para la mejora tecnológica son:

- ✓ Instalación eléctrica de BT para iluminación y fuerza para accionamiento de tornillos y puertas automáticas.
- ✓ Instalación de ventilación natural mediante rejillas.
- ✓ Instalación de agua: nueva red independiente de agua de adición a proceso formada por depósito de agua, grupo de presión y tubería de $\frac{3}{4}$ "
- ✓ Instalación de Aire comprimido: nuevo compresor de 6m³/min a 8bar y red de distribución a nuevos puntos de consumo
- ✓ Instalación de protección contra incendios: sectorización, alarma de incendio y BIES de 45
- ✓ Instalación de vapor: se instalará una nueva caldera de vapor de 2000kg/h con una línea de vapor al punto de consumo
- ✓ Instalación de GLP (gas propano) para dotar de combustible a la nueva caldera

Los nuevos puntos de consumo de agua se van a satisfacer a través de una nueva línea de agua de proceso que partirá desde un depósito con grupo de presión y una tubería de $\frac{3}{4}$ ". Dado que la calidad de esta agua es muy específica, será un agua aportada por proveedor exterior en camión cisterna de manera regular. Este consumo supone un consumo instalado de 0.85m³/h que con un coeficiente de simultaneidad de 50% es un consumo real de 0.42m³/h (0.11l/s) que es una cuantía no significativa (mismo valor de un grifo estándar según CTE). Dado que este consumo de agua se incorpora al proceso productivo y queda totalmente integrado en el producto no se generan vertidos de saneamiento debido a ello.

Dado que el nuevo consumo de agua para la mejora tecnológica se aporta en camión cisterna, no requiere incremento en la capacidad actual de agua de la planta ni captaciones de aguas adicionales

Actualmente la planta dispone de resolución de inscripción de aprovechamiento de aguas subterráneas en el catálogo de aguas privadas para uso industrial expte SE1069-93 de 29 de Mayo de 1998. Se muestra imagen de la inscripción y se aporta como anexo dicho documento:

COIAA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validacióncoiaa.e-gestion.es [FVSMHLC5ZINRXAOCL]

31/7
2025

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO
Página 17 de 64

Cód. Validación: 50DD1260TTDNVCEP9673HPGX
Verificación: https://ciudadcalala.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona





Ministerio de Medio Ambiente
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
Plaza de España - Sector II
41071 - Sevilla



N/Ref.: S-41004-00036-0093
SE-1069-93

Sevilla, 29 de Mayo de 1998

MAICES DEL SUR S.A.
CTRA. UTRERA-SEVILLA, KM.8.800
41500 - ALCALA DE GUADAIRA
(SEVILLA)

ASUNTO: RESOLUCIÓN INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE AGUAS DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUBTERRÁNEAS O DE MANANTIALES CON VOLUMEN INFERIOR A 7.000 M3/AÑO.

Con esta fecha el Ilmo. Sr. Presidente de esta Confederación Hidrográfica ha resuelto:

“Examinado el expediente de referencia, en el que ha emitido informe favorable el Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico, vistos los arts 52.2 de la Ley de Aguas; 84.2 y 88.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/86 de 11 de abril, y demás normas de pertinente aplicación.

ESTA PRESIDENCIA en uso de las facultades otorgadas por el Art. 33 del R.D. 927/88, de 29 de Julio, a propuesta del Comisario de Aguas, **ACUERDA:**

INSCRIBIR en la Sección B del Registro de Aguas el aprovechamiento comunicado por MAICES DEL SUR S.A., con las siguientes características:

CORRIENTE O ACUÍFERO: U.H. 05.47 - SEVILLA-CARMONA

CLASE Y AFECCIÓN: POZO.
USOS INDUSTRIALES

TITULAR:
MAICES DEL SUR S.A. (D.N.I./N.I.F.: A-41019902)

LUGAR, TERMINO Y PROVINCIA DE LA TOMA: ‘EL TEJAR’, ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

COIAA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validacióncoiaa.e-gestion.es [FVSMHCSZINRXAOQ]

31/7
2025

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

99 de 81 página | Gestión esPublico desde la plataforma esPublico
Cód. Validación: 5ODDL26LTDNXYXNED9673HPGX
Verificación: https://sedelectronica.es/Documentos/validacion/5ODDL26LTDNXYXNED9673HPGX



7. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Según el punto 2e) no procede al tratarse de una industria

8. PLAZOS DE EJECUCIÓN

Según el punto 2f)

- ✓ La nave a regularizar se encuentra ejecutada
- ✓ La ampliación para la mejora tecnológica tendrá un plazo de ejecución de 6 meses desde la concesión de la licencia de obra.

9. INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL

Según el punto 3a)

El interés público y social viene dado por la riqueza y puestos de trabajo directos e indirectos que aporta actualmente la planta al municipio de Alcalá de Guadaira. Esta planta es una de las principales del grupo DACSA y está programada su actividad para surtir de harinas de Maíz a grandes cadenas de distribución nacionales.

Las nuevas tendencias del mercado en el consumo de productos más industrializados, y de mayor valor añadido, genera la necesidad de implementar nuevos procesos y mejoras que permitan producir nuevas gamas de productos. La producción industrial va encaminada a estos objetivos, de tal manera que plantas obsoletas y no actualizadas adaptadas a la producción de estos productos, puedan entrar en un estado de pérdida de rentabilidad y de amortización, por lo que es de interés para la propia planta, el propio personal y para el propio municipio la pervivencia de dicha planta que por otro lado está perfectamente integrada en el municipio.

Además la nueva mejora tecnológica va a suponer la contratación de 9-11 nuevos operarios del municipio.

10. NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE (AGRARIO)

Según el punto 3b)

Se trata de un establecimiento ya implantado y con licencia de apertura. La nave objeto de regularización es un complemento necesario para la actividad, sin la cual se perdería el valor añadido de los subproductos aprovechables que aportan rentabilidad a la planta, como se comenta anteriormente en el punto 5

En cualquier caso la implantación de este tipo de establecimientos industriales (molinos de harina) en suelo agrario es siempre necesario por la cercanía de los mismos a los campos de cultivo y siempre fuera de cascos urbanos para evitar molestias generadas por el proceso y el tráfico pesado que genera.



11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA URBANÍSTICA

Según el punto 3c), se aplica:

- ✓ Plan General de Ordenación Urbanística, cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente mediante sendas resoluciones del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo y 6 de julio de 1.994.
- ✓ Documento de Adaptación Parcial del planeamiento vigente en el municipio a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y del Decreto 11/2008, de 22 de enero, documento que fue aprobado por la Corporación municipal en Pleno en sesión celebrada el día 16 de julio de 2009.

Según la planimetría del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira, la fábrica clasificada como Suelo No Urbanizable, de naturaleza rural o natural (S.N.U. Común)



En este caso es de aplicación el **punto 7** del **art 108** edificaciones e instalaciones fuera de ordenación. Se muestra a continuación el artículo a aplicar

.....

COIAA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validacióncoiaa.coiaa.es/gestiones [FVSMHLC5ZINRXAOC]

31/7
2025

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO
Pág. 20 de 64

Cód. Validación: 5ODDL26TDTDNXYXNED9673HPGX
Verificación: https://cuidadadela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico



Artículo 108. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación

1. Las situaciones fuera de ordenación en que puedan encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable son las definidas en el punto 1 del artículo 195 de las presentes Normas Urbanísticas. Igualmente se considerarán en situación legal, las edificaciones fuera de ordenación ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

2. Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación, a parte de las de demolición, son los siguientes:

- a) Edificaciones en situación legal, que tendrán la consideración de incompatibilidad parcial, obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las que impliquen mejora o reforma siempre que no supongan incremento de volumen.
- b) Edificaciones en situación de asimilado, que tendrán la consideración de incompatibilidad total, obras de conservación. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.

3. Se aplicará igualmente la regulación prevista en el art. 196.6 para edificaciones existentes a la entrada en vigor del plan, cuando la disconformidad no sea por el uso, sino simplemente por las condiciones de la edificación.

4. La concesión de licencias de obras en edificios fuera de ordenación, requiere la previa declaración del inmueble en situación de asimilado o pronunciamiento expreso sobre su situación legal mediante certificación administrativa, con indicación de los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en los apartados anteriores.

5. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario o en el supuesto de cambio de uso, si éste resulte compatible en función del régimen específico de la categoría de suelo de que se trate.

6. Para las edificaciones en situación de asimilado no procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización.

7. Las actividades industriales, hospedaje y bares o restaurantes, con autorización administrativa al amparo de la normativa anterior, existentes en el suelo no urbanizable de carácter rural o natural, no se considerarán como fuera de ordenación siempre que cumplan las condiciones generales de protección que se establecen en el presente Título. Se podrán realizar obras de ampliación, previa tramitación del proyecto de actuación pertinente, de la superficie construida sin superar el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad autorizada y sin sobrepasar en conjunto el veinticinco por ciento (25%) de ocupación de la parcela. Cuando las actividades industriales se desarrollen actualmente al aire libre se permiten construcciones para albergar dichos usos cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 119 del presente Título.

8. Los usos residenciales aislados que, vinculados a la explotación de recursos agrarios, puedan acreditarse como existentes a la entrada en vigor de la revisión del Plan general, tampoco se considerarán como fuera de ordenación siempre que se ubiquen en parcelas superiores al mínimo señalado en las presentes normas en función del régimen específico de la categoría de suelo de que se trate y que cumplan las condiciones generales y específicas de protección previstas en este Título V. Podrán autorizarse obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y reforma menor en el inmueble, así como obras de ampliación de la superficie siempre que la edificación resultante cumpla las condiciones establecidas para las viviendas familiares en el art. 131 de estas Normas y previa tramitación del proyecto de actuación pertinente.

•••••



En base a al punto 7, se establecen las siguientes superficies

- ✓ Ocupación autorizable:
 - Superficie de parcela: 9.354,70 m²
 - Ocupación máxima de parcela: 25% de la superficie.
 - **Valor de Ocupación máxima: 2.338,68 m²**
- ✓ Edificabilidad autorizable:
 - Superficie construida existente en la aprobación del PGOU: 2.476,63 m²
 - Superficie máxima ampliable: 50% de la edific. autorizada.
 - **Superficie máxima ampliable: 3.714,95m²**
 - Valor de Superficie autorizable para ampliación: 1.238,32 m²

Visto lo anterior se establece el siguiente cuadro de cumplimiento de parámetros urbanísticos:

PARCELA: 9354,70 m2							
	autorizada en aprobacion PGOU	SUPERFICIES AUTORIZABLES MAX	ESTADO ACTUAL REGULARIZADO	NAVE A REGULARIZAR	PROYECTO ACTUACION MEJORA TECNOLOGICA	ESTADO FINAL	CUMPLE
OCUPACION		25% parcela (2338,68m2)	1582,99m2 (no computan silos ext)	519,70m2	No ocupa nuevo suelo	1582,99 + 519,70 = 2102,69m2 < 2338,68m2 reserva de 235,99m2 22,4% < 25%	S
EDIFICABILIDAD	2476,63m2	50% de edificabilidad autorizada (1238,32Nm2) 2476,63m2 + 1238,32m2 = 3714,95m2	2.476,63 m2	519,70m2	99,75 x 4 = 399,01 (4 nuevas plantas) (planta baja de 99,75m2 reconstruidas no suma)	2.476,63 + 519,70 + 399,01m2 = 3.395,34 < 3.714,95m2 reserva: 319,60m2	S
ALTURA (*)	9m		24,82m (**)	7,82m	7,82m	24,82m	S

(*) La altura máxima de edificación será de nueve (9) metros, desarrollándose en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción

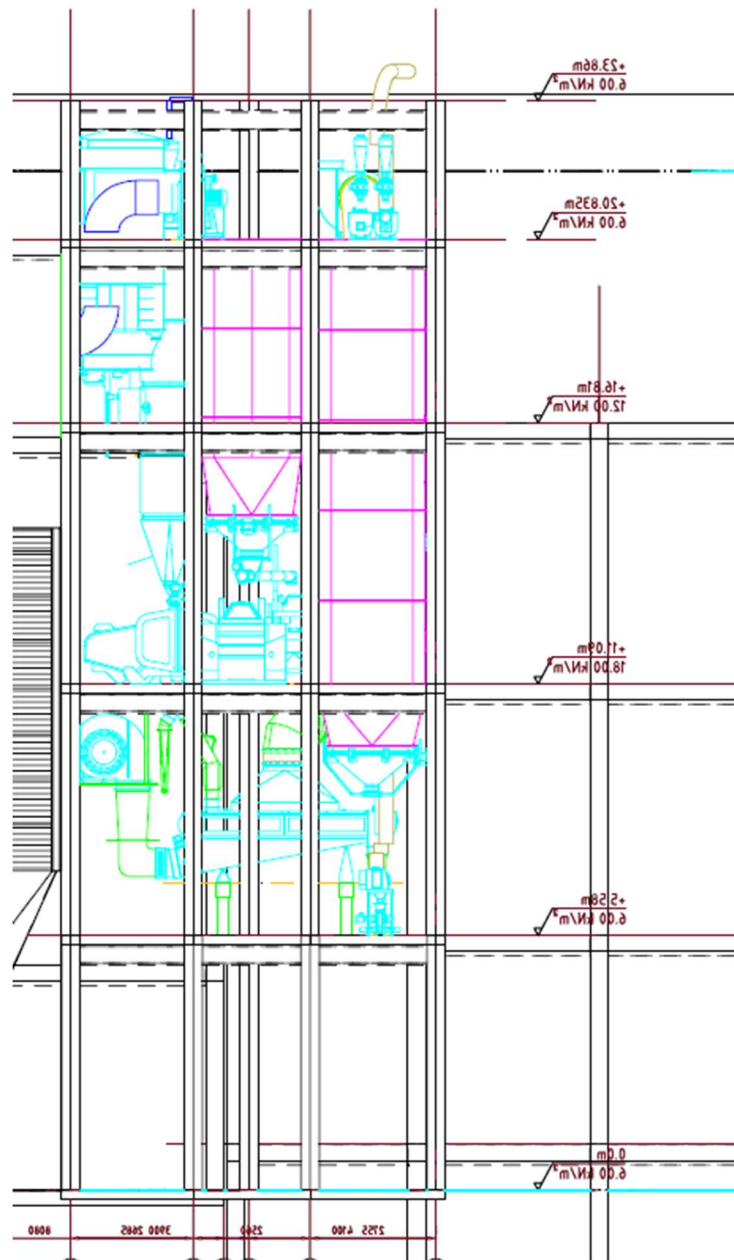
(**) La instalacion actual tiene 24,82 m de altura por necesidad del proceso productivo dado que se requiere altura para mover el producto por gravedad. La nueva inversion requiere tambien de esa misma altura siguiendo el mismo principio tecnico en el que se basa la tecnologia de la maquinaria de produccion, sin esa altura el proceso y la inversion no es viable

Se justifica que se cumplen las ordenanzas urbanísticas y que **la ocupación de suelo es 22.4% inferior al 25%**

A continuación se justificación técnicamente de la necesidad de sobrepasar la altura reguladora en la ampliación para la mejora tecnologica:

- ✓ En el caso de la presente mejora se requiere superar la altura de 9 m hasta los 24.82m igualando la altura del edificio actual. Esto se justifica porque los equipos de proceso y silos son equipos verticales en los que se emplea la caída por gravedad para el funcionamiento y en cada planta se lleva a cabo una operación diferente y que tienen que ser controlada por personal de fábrica, tal y como se muestra en la siguiente imagen:





Como conclusión:

- ✓ Los equipos de proceso trabajan fundamentalmente por gravedad por lo que la disposición vertical es un requerimiento principal.
- ✓ Se puede ver como el edificio se ha ajustado a la altura del equipo de manera exacta.
- ✓ Estos equipos no pueden trabajar a intemperie por lo que deben estar cubiertos y tanto la altura como superficie se ha adaptado a la implantación de los mismos.



12. CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Según el punto 3e)

El establecimiento industrial actualmente esta en funcionamiento y dispone de licencia de apertura. El recinto del establecimiento industrial está cerrado y la nave objeto y el propio establecimiento en su conjunto, no implica llamada de asentamientos nuevos puesto que ya existente actualmente asentamientos según la imagen siguiente. (Se muestra radio de 200m en rojo)



Según el art. 24 de la ley LISTA punto 2 en la que se indican los actos que inducen a formación de nuevos asentamientos, se analizan a continuación

- ✓ No se lleva a cabo ninguna división del terreno o de la parcela
- ✓ No se genera ninguna transmisión intervivos de cuotas proindivisos de la finca
- ✓ Actualmente ya existen más de 6 edificaciones dentro del radio de 200m de uso residencial, por lo que este acto no se va a producir por el objeto del presente proyecto



- ✓ No es objeto del proyecto ninguna vivienda
- ✓ La parcela dispone de espacios viarios para movimiento de mercancías para operaciones ordinarias
- ✓ No se van a generar trazados de infraestructuras de servicios básicos.

13. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL

Según el punto 3f)

13.1. ANÁLISIS DE INCIDENCIA TERRITORIAL

Afección de urbanística

Como se ha justificado en el punto 11, el objeto del presente proyecto cumple la normativa urbanística además al estar ubicada en una parcela de uso industrial, urbanizada y en plena actividad, no se contempla que esta tenga ninguna incidencia urbanística

Afección de carreteras

La parcela está ubicada en el enlace entre dos carreteras autonómicas; limita al norte y noreste con la carretera A-392 Alcalá G - Dos Hermanas, al oeste con la carretera A-376 Sevilla – Utrera y al sur con una vía de servicio. Y como se ha indicado anteriormente, se dispone de acuerdo con la consejería de fomento para la reubicación de edificaciones industriales incluso estando estas dentro de límite de edificabilidad.

La nave objeto y la ampliación para la mejora tecnológica, están más alejada de los límites de carreteras que las edificaciones existentes autorizadas en el acuerdo, por lo que se concluye que no genera ninguna incidencia nueva a lo establecido en el acuerdo

Análisis paisajístico

La edificación existente a regularizar y la ampliación está plenamente integrada en el conjunto del establecimiento industrial, siéndola nave a regularizar de mucho menos altura que las existentes en la zona de molino o silos, y la nueva ampliación quedará adosada al molino igualando su altura, por lo que se concluye que no genera incidencia paisajística alguna

13.2. ANÁLISIS AMBIENTAL

La edificación a regularizar es favorable desde el punto de vista ambiental, dado que permite resguardar las harinas procedentes de subproductos de la lluvia, viento y aves o roedores, evitando así formación de nubes de polvo, minimizando la atracción de aves y roedores. Además al estar implantada en una zona urbanizada y pavimentada se concluye que no afecta a los terrenos naturales y especies vegetales.

La ampliación para la mejora tecnológica no genera emisiones ni vertidos y estará perfectamente integrada en el molino actual, en zona urbanizada y actualmente edificada por lo que se concluye también que no tiene afección ambiental ni paisajística



14. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

Según el punto 3f)

Análisis de la viabilidad de la nave a regularizar

La edificación preserva la calidad de un subproducto que implica una línea de negocio complementaria a la de harina de maíz para alimentación humana, ya que permite la venta de harinas para fabricación de piensos de alimentación animal.

Si se analiza la rentabilidad de esta harina subproducto se tasa en un 10-12% TIR, añadido a la rentabilidad de la línea de fabricación principal, por lo que se concluye que la edificación genera rentabilidad a la actividad actual.

Análisis de la viabilidad del proyecto de ampliación para mejora tecnológica

Concepto	Valor
Producción anual	10.000 toneladas
Precio de venta	1 €/kg → 10.000.000 €/año
EBITDA anual estimado	1.150.000 €
Inversión inicial (CAPEX)	5.000.000 €
Financiación	100% propia
Tasa de descuento	8%
Horizonte del análisis	10 años

Análisis de VAN y TIR

$$VAN = \sum_{t=1}^{10} \frac{EBITDA}{(1+r)^t} - CAPEX$$

Donde:

- EBITDA = 1.150.000 €
- $r = 8\% = 0,08$
- CAPEX = 5.000.000 €

Calculamos el valor presente de una anualidad constante:

$$VAN = 1.150.000 \times \left(\frac{1 - (1 + 0,08)^{-10}}{0,08} \right) - 5.000.000$$

$$VAN = 1.150.000 \times 6,7101 - 5.000.000 = 7.716.615 - 5.000.000 = \boxed{2.716.615€}$$



Buscamos la tasa r tal que:

$$\sum_{t=1}^{10} \frac{1.150.000}{(1+r)^t} = 5.000.000$$

Esto nos da una TIR aproximada de 17,6%

Periodo de retorno

- Inversión inicial: 5.000.000 €
- EBITDA anual: 1.150.000 €

$$\text{Payback} = \frac{5.000.000}{1.150.000} \approx \boxed{4,35 \text{ años}} \quad (\approx 4 \text{ años y } 4 \text{ meses})$$

RESUMEN DE ANÁLISIS

Indicador	Valor estimado
EBITDA anual	1.150.000 €
VAN (8%, 10 años)	2.716.615 €
TIR	~17,6%
Payback	~4,35 años
Margen EBITDA	11,5%

COIAA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validacióncoiaa.e-gestiones [FVSMHLC5ZINRXAOQ]

31/7
2025

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

9 de 27 de 64
Página | Gestión es
esPublico desde la plataforma
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico
Cód. Validación: 5ODDL26TDTDNXYXNED9673HPGX
Verificación: https://cujicivilidadala sede electronica es/



15. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

Según el punto 4, las obligaciones serán:

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
- c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
- d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.
- e) Compromiso de proceder a la legalización de la nave de almacenamiento previamente a la concesión de la licencia de obras correspondiente a las obras de ampliación para implementar las mejoras tecnológicas. Ambos procedimientos, legalización y licencia de obras, se pueden tramitar en paralelo.
- f) Tramitar en su caso, la modificación de la Autorización Ambiental aplicable según Anexo GICA.
- Este punto no es necesario pues la planta no está sometida a AAI / AAU según ley GICA
- g) Con carácter previo al otorgamiento de la licencia de utilización, deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad, por medio de nota marginal, que la finca queda afecta al uso que se viene desarrollando en la parcela, así como obligación de restituir los terrenos a su estado natural, en caso de cese de la actividad durante más de 5 años, condición que se hará constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad.
- h) En referencia a la prestación compensatoria, añadir que el ayuntamiento cuenta con una ordenanza reguladora (BOP nº 282 de 7 de diciembre de 2022), en cuyo art. 5.2 el tipo para el cálculo del importe de la misma, que en el caso de “Construcciones y edificaciones industriales” se fija en el 10% del presupuesto de ejecución material.

eOIAA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108

31/7
2025

Habilitación profesional	
--------------------------	--

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORCO

Cod. Validación: 5QDDL26QTTDNYXNED9673HPGX
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma



16. DOCUMENTOS QUE DEFINEN EL PROYECTO.

El presente Proyecto lo definen los siguientes Documentos:

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

DOCUMENTO Nº 2. PLANOS

- ✓ Plano nº 00PA2-001L-K1422-Situación
- ✓ Plano nº 00PA2-002L-K1422-Emplazamiento
- ✓ Plano nº 00PA2-003L-A-K1422-Planta general existente
- ✓ Plano nº 00PA2-004L-K1422-Planta general y cumplimiento de NNUU
- ✓ Plano nº 00PA2-005L-A-K1422-Planta sótano y semisótano ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-006L-A-K1422-Planta primera existente ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-007L-A-K1422-Planta segunda existente ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-008L-A-K1422-Planta tercera existente ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-009L-A-K1422-Planta cuarta y cubierta existente ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-010L-A-K1422-Planta baja proyectada ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-011L-A-K1422-Planta primera proyectada ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-012L-A-K1422-Planta segunda proyectada ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-013L-A-K1422-Planta tercera proyectada ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-014L-A-K1422-Planta cuarta y cubierta proyectada ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-015L-K1422-Planta nave a regularizar
- ✓ Plano nº 00PA2-016L-A-K1422-Alzados y secciones ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-017L-K1422-Alzados y secciones nave a regularizar
- ✓ Plano nº 00PA2-018L-K1422-Afecciones a carreteras

DOCUMENTO Nº 3. VALORACIÓN PRESUPUESTARIA



COIAA

VISADO : V202500972 Exp : E202500108

Validacióncoiaa.e-gestion.es [FVSMHCSZINRXAOQ]

31/7

2025

Habilitación

Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

69 de 62 página | Gestión Pública

esPublico

Cód. Validación: 50DD260TTDNYXNED9673HPGX
 Verificación: https://cujicadalela.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico



17. VALORACIÓN.

- ✓ Asciende la valoración estimada de ejecución material de la ampliación para la mejora tecnología a la cantidad de **DOSCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS EUROS (214.200,00€)**
- ✓ Asciende la valoración estimada de la nave a regularizar a la cantidad de **CINCUENTA Y DOS MIL EUROS (52.000,00€)**

Asciende el total del proyecto de actuación a la cantidad de la valoración estimada de la ampliación para la mejora tecnología a la cantidad de **DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS EUROS (268.200,00€)**

Sevilla JULIO de 2025

EL INGENIERO AGRÓNOMO


MANUEL LUQUE SORO

Por FENIX INGENIERIA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validacióncoiaa.e-gestiones [FVSMHLC5ZINRXAOQ]

31/7
2025

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO
Página 30 de 64

Cód. Validación: 5QDDL26TDTDNXYXNED9673HPGX
Verificación: <https://ciudadadela.sedelectronica.es/Documentos/5QDDL26TDTDNXYXNED9673HPGX>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP)

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA, EN EL TM DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Índice de Planos

- ✓ Plano nº 00PA2-001L-K1422-Situación
- ✓ Plano nº 00PA2-002L-K1422-Emplazamiento
- ✓ Plano nº 00PA2-003L-A-K1422-Planta general existente
- ✓ Plano nº 00PA2-004L-K1422-Planta general y cumplimiento de NNUU
- ✓ Plano nº 00PA2-005L-A-K1422-Planta sótano y semisótano ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-006L-A-K1422-Planta primera existente ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-007L-A-K1422-Planta segunda existente ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-008L-A-K1422-PLANTA TERCERA EXISTENTE AMPLIACIÓN
- ✓ Plano nº 00PA2-009L-A-K1422-Planta cuarta y cubierta existente ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-010L-A-K1422-Planta baja proyectada ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-011L-A-K1422-Planta primera proyectada ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-012L-A-K1422-Planta segunda proyectada ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-013L-A-K1422-Planta tercera proyectada ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-014L-A-K1422-Planta cuarta y cubierta proyectada ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-015L-K1422-Planta nave a regularizar
- ✓ Plano nº 00PA2-016L-A-K1422-Alzados y secciones ampliación
- ✓ Plano nº 00PA2-017L-K1422-Alzados y secciones nave a regularizar
- ✓ Plano nº 00PA2-018L-K1422-Afecciones a carreteras

COIAA

VISADO : V202500972

Validacióncoiaa.e-gestiones [FVSMHLC5ZINRXAOQ]

Exp : E202500108

31/7

2025

Habilitación

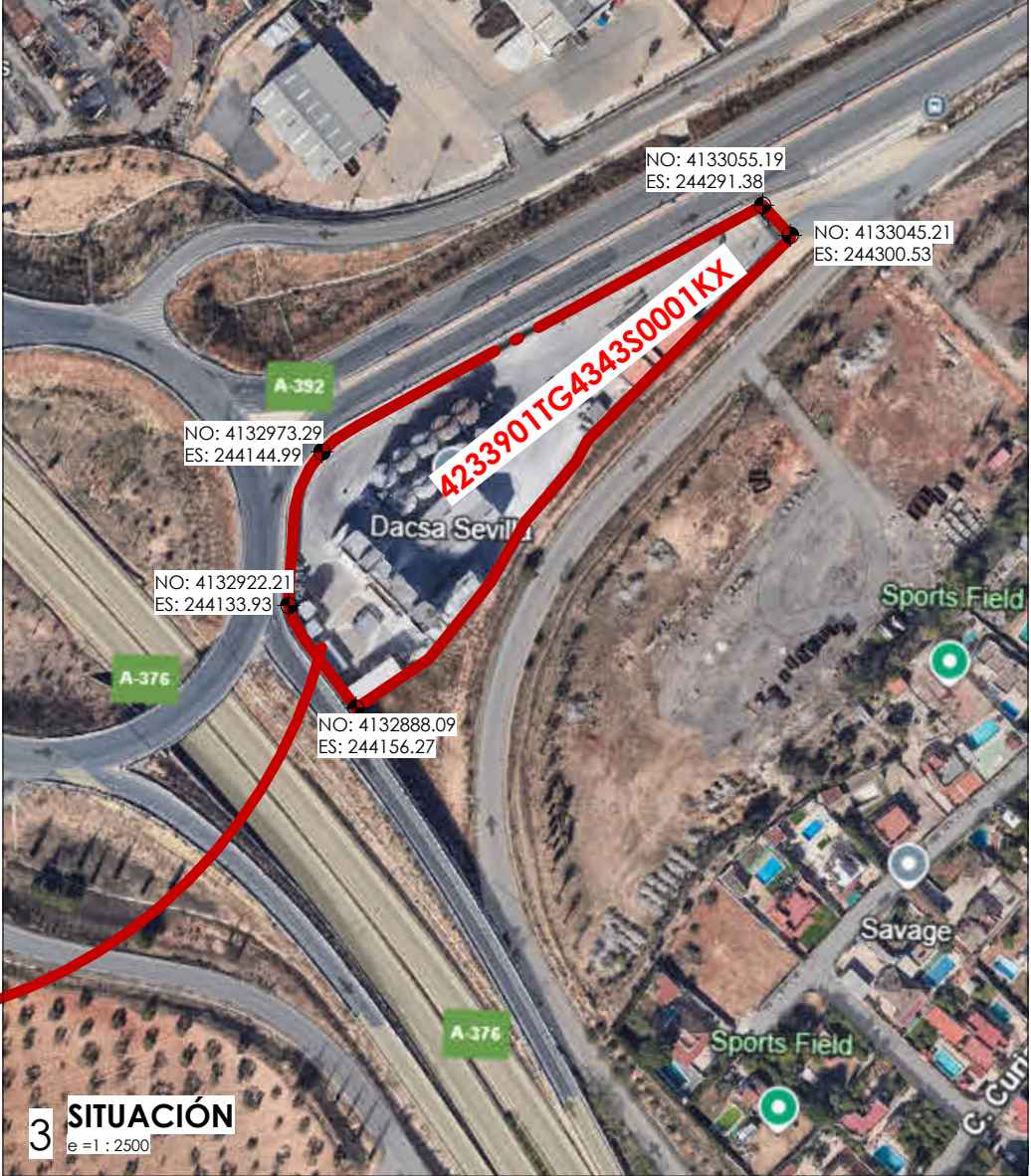
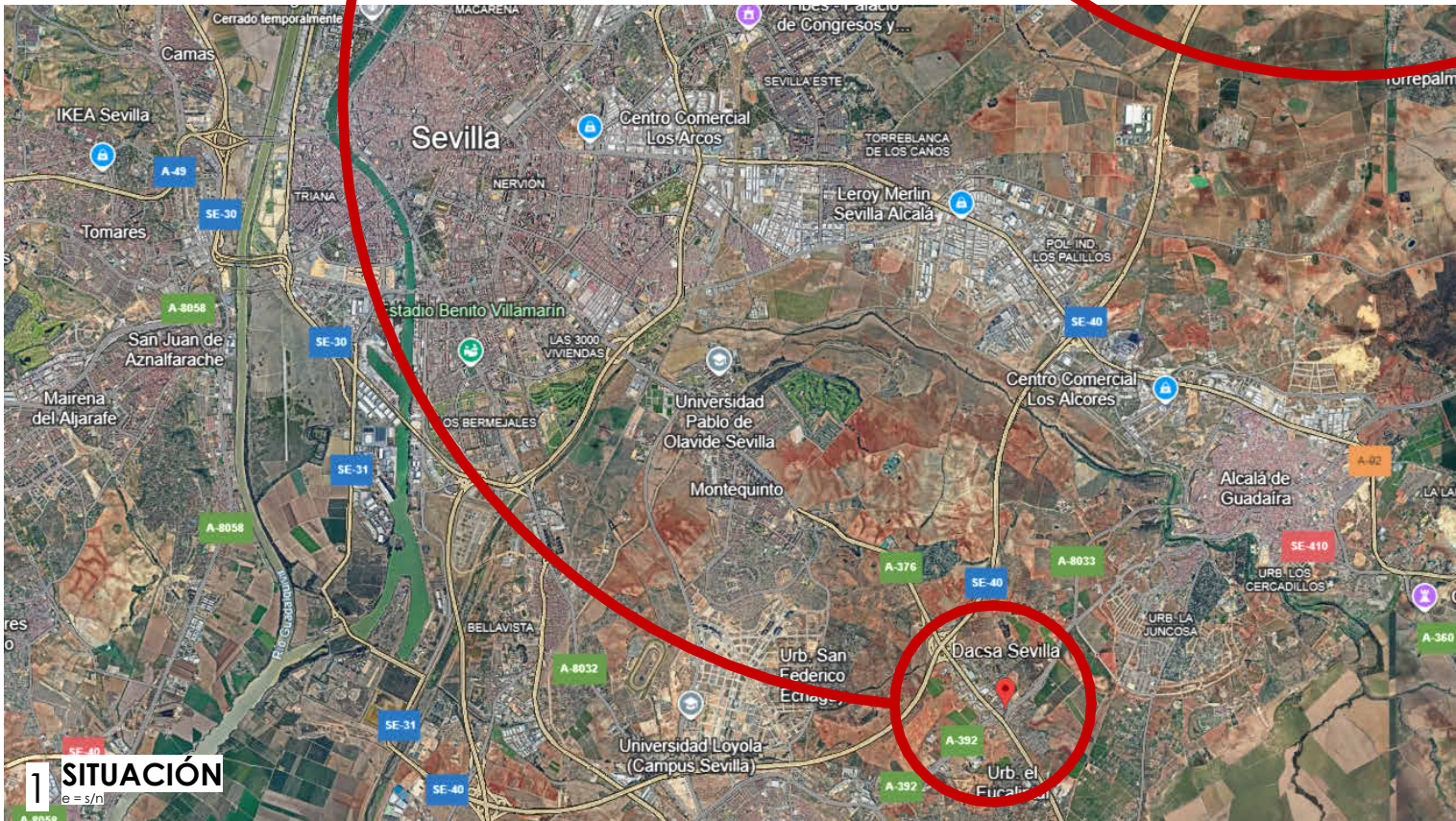
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

94 de 31 de Página | Gestión Nacional

Cód. Validación: 50DD2601TDNYXNED9673HPGX
Verificación: <https://cuidadadcalala.sedelectronica.es/Documentos/maicerias-espanolas-sa-proyecto-actuacion-de-una-nave-de-dos-cuerpos-existente-para-almacenamiento-de-harinas-de-maiz-y-ampliacion-para-mejora-tecnologica-en-el-tm-de-alcala-de-guadaira-sevilla>





DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	4233901TG4343S0001KX
Localización	CR ALCALA-DOS HERMANAS 2 41500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)
Clase	Urbano
Uso principal	Industrial
Superficie construida	14.425 m ²
Año construcción	1968

PARCELA CATASTRAL	
Parcela construida sin división horizontal	
Localización	CR ALCALA-DOS HERMANAS 2 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)
Superficie gráfica	9.358 m ²

REV	FECHA	DIB	REV
A3			
NORTE DE PROYECTO			
0 25 50 75			
DIBUJADO: ESH			
REVISADO: MLS			

NOMBRE DE PLANO:
SITUACIÓN

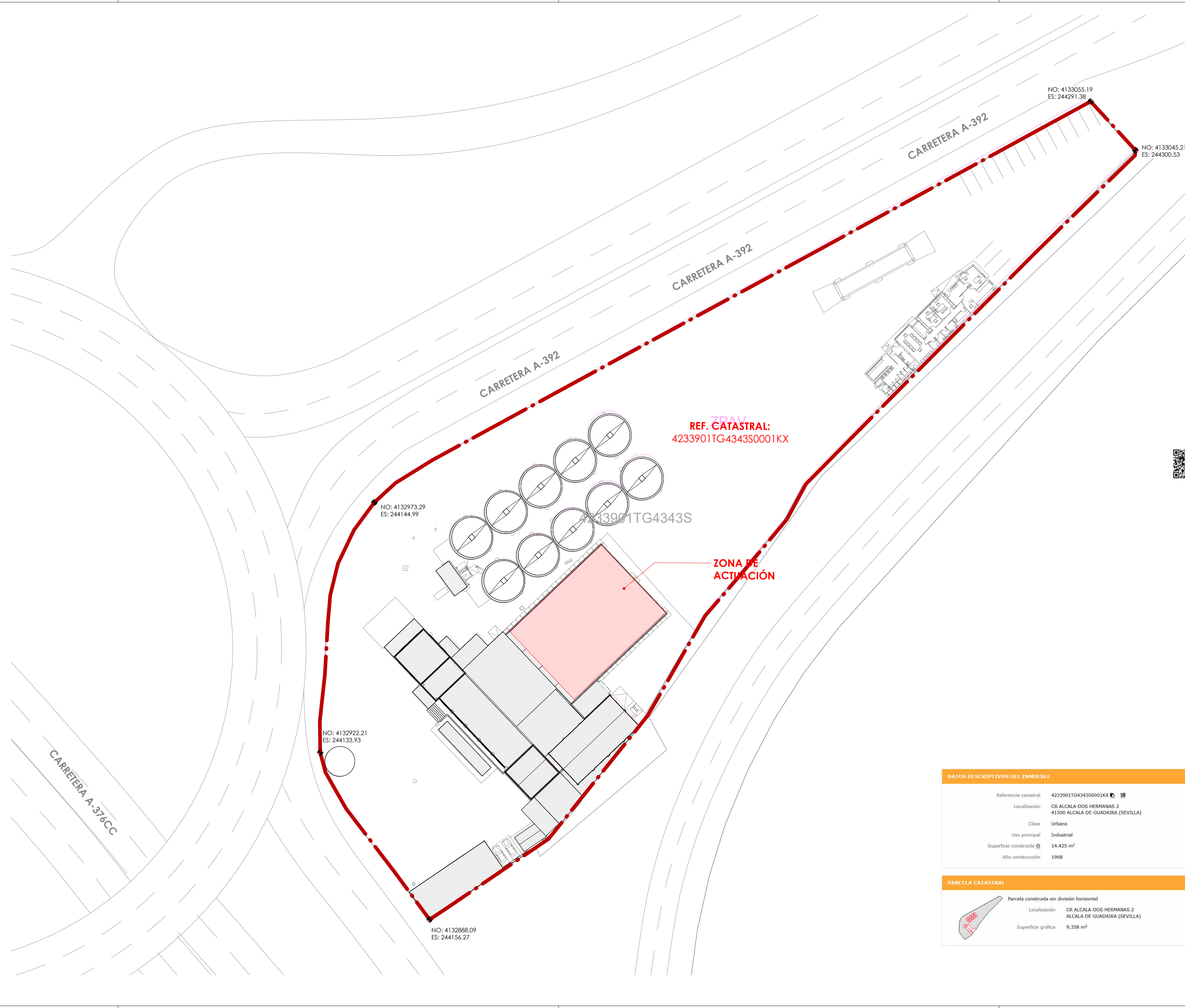
TÍTULO	CÓDIGO DE PROYECTO: K1422
PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INVENTARIO DE NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA	
LOCALIZACIÓN:	AUTOVÍA SEVILLA UTRERA, km 8, 8, 41500 ALCALA DE GUADAIRA, SEVILLA

EL INGENIERO AGRÓNOMO MANUEL LUQUE SORO COLEGIADO Nº 2.976 COIAA	
FECHA DE PROYECTO:	JULIO 2025

PROMOTOR:
MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A.

www.fenixingenieria.es email: ingenieria@fenixingenieria.es tlf: 91 103 69 97 Avda. Sur del Aeropuerto de Barajas, 16, 3º B, Madrid (CP. 28042) Avda. Ingeniería s/n, PEASS Local 28, Sevilla (CP. 41015) Pta Gerardo Salvador y Mora, 1, Despacho 31-Paterna, Valencia (CP. 46988)

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD EXCLUSIVA DE FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A. QUEDA PROHIBIDA Y PENADA POR LEY SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL, O SU ENTREGA A TERCEROS SIN DISPONER DE LOS PERMISOS NECESARIOS EXPEDIDOS POR FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A.



REF. CATASTRAL:
4233901TG4343S0001KX

4233901TG4343S

ZONA DE
ACTUACIÓN

NO: 4132973.29
ES: 244144.99

NO: 4132922.21
ES: 244133.93

NO: 4132888.09
ES: 244156.27

CARRETERA A-392

CARRETERA A-392

CARRETERA A-392

CARRETERA A-376CC

Cód. Validación: E0DDJ4G0T0VYNED867HPCX
Verificación: <https://cudadatata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 64



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	4233901TG4343S0001KX
Localización	CR. ALCALA-DOS HERMANAS 2 41500 ALCALA DE GUADAJIRA (SEVILLA)
Clase	Urbano
Uso principal	Industrial
Superficie construida	14.425 m²
Año construcción	1968

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	CR. ALCALA-DOS HERMANAS 2 ALCALA DE GUADAJIRA (SEVILLA)
Superficie gráfica	9.358 m²

REVFECHADIBREV

FORMATO: A2
DIBUJADO: ESH
REVISADO: MLS

NOBRE DE PROYECTO: 00PA2-002L

DISCIPLINA: INGENIERIA

EMPLAZAMIENTO

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA

LOCACIÓN: AUTOVÍA SEVILLA UTRERA. km 8. 8. 41500 ALCALÁ DE GUADAJIRA, SEVILLA

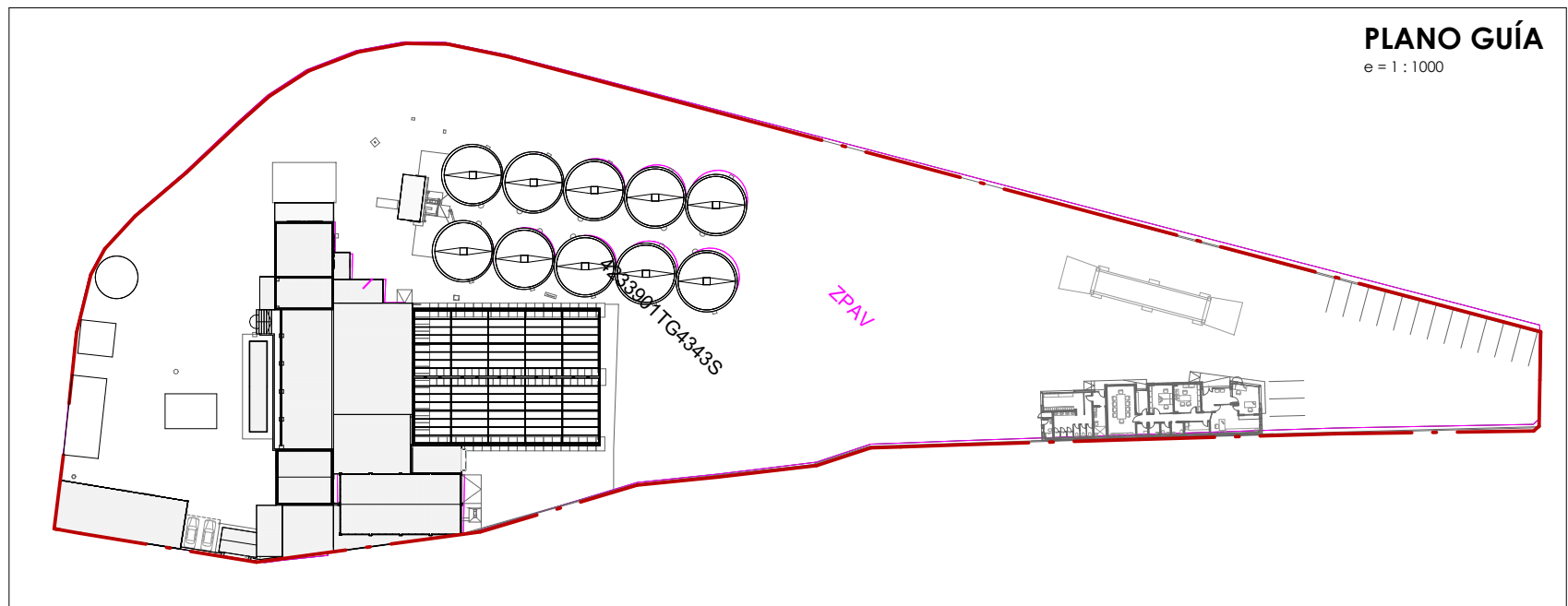
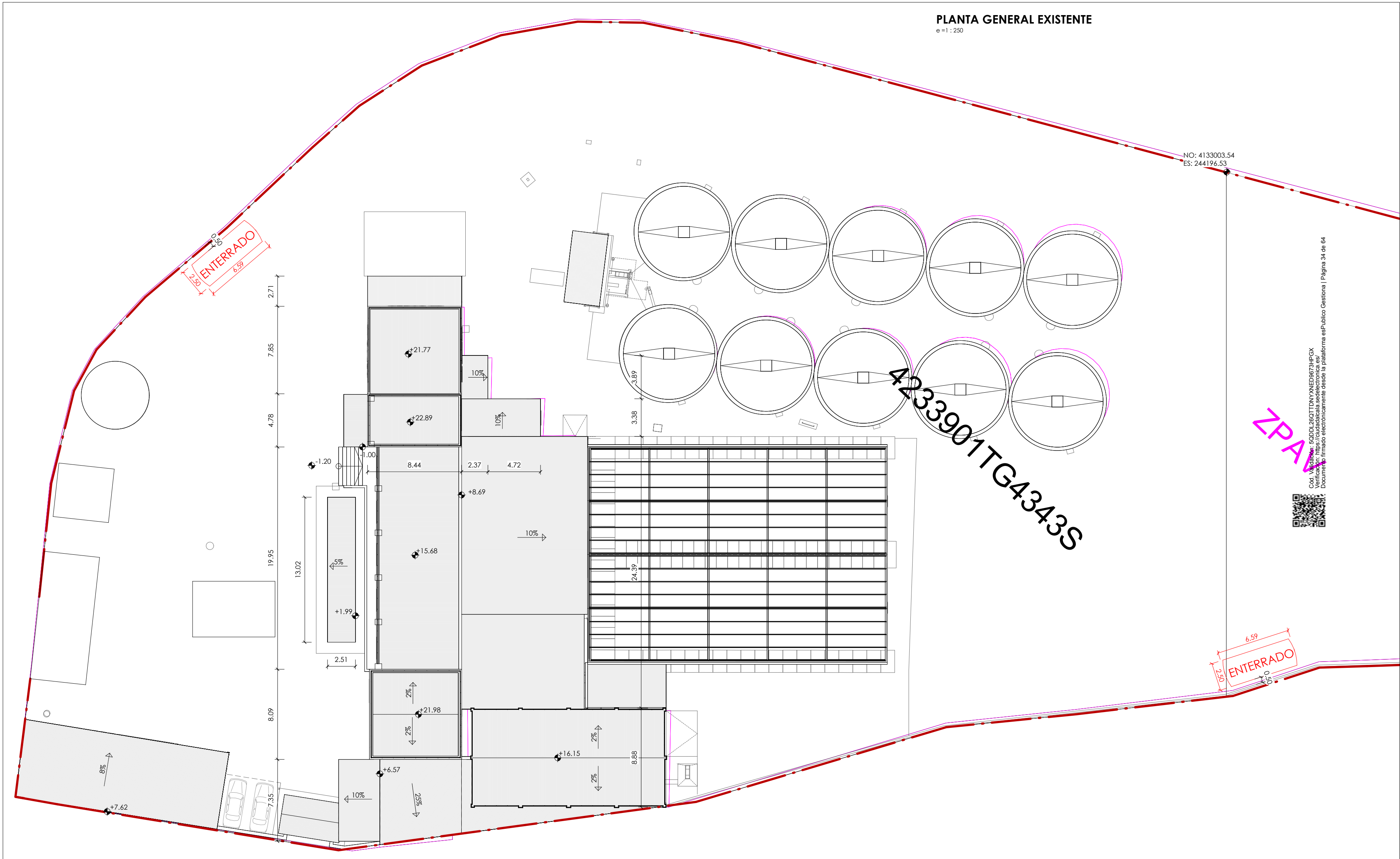
EL INGENIERO AGRÓNOMO MANUEL LUQUE SORO COLEGIADO Nº 2976 COIAA

FECHA DE PROYECTO: JULIO 2025

PROMOTOR: MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A.

www.fenixingenieria.es
email: ingenieria@fenixingenieria.es, tlf: 91 163 69 97
Avda. Sur del Aeropuerto de Barajas, 14, 2º B. Madrid (CP: 28042)
Avda. Ingeniería s/n, PEASS Local 28, Sevilla (CP: 41015)
Plza Gerardo Salvador y Muro, 1, Despacho 31, Palma, Valencia (CP: 46188)

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD EXCLUSIVA DE FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A. QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN POR CUALQUIER MEDIO SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO POR ESCRITO DE FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A.



COIAA
VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validación electrónica de gestión en el sistema de gestión de la información
31/7/2025
Habrán de ser
PROYECTO
00PA2-003L

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA

EL INGENIERO AGRÓNOMO
MANUEL LUQUE SORO
COLEGIADO Nº 2976 COIAA

FECHA DE PROYECTO: JULIO 2025

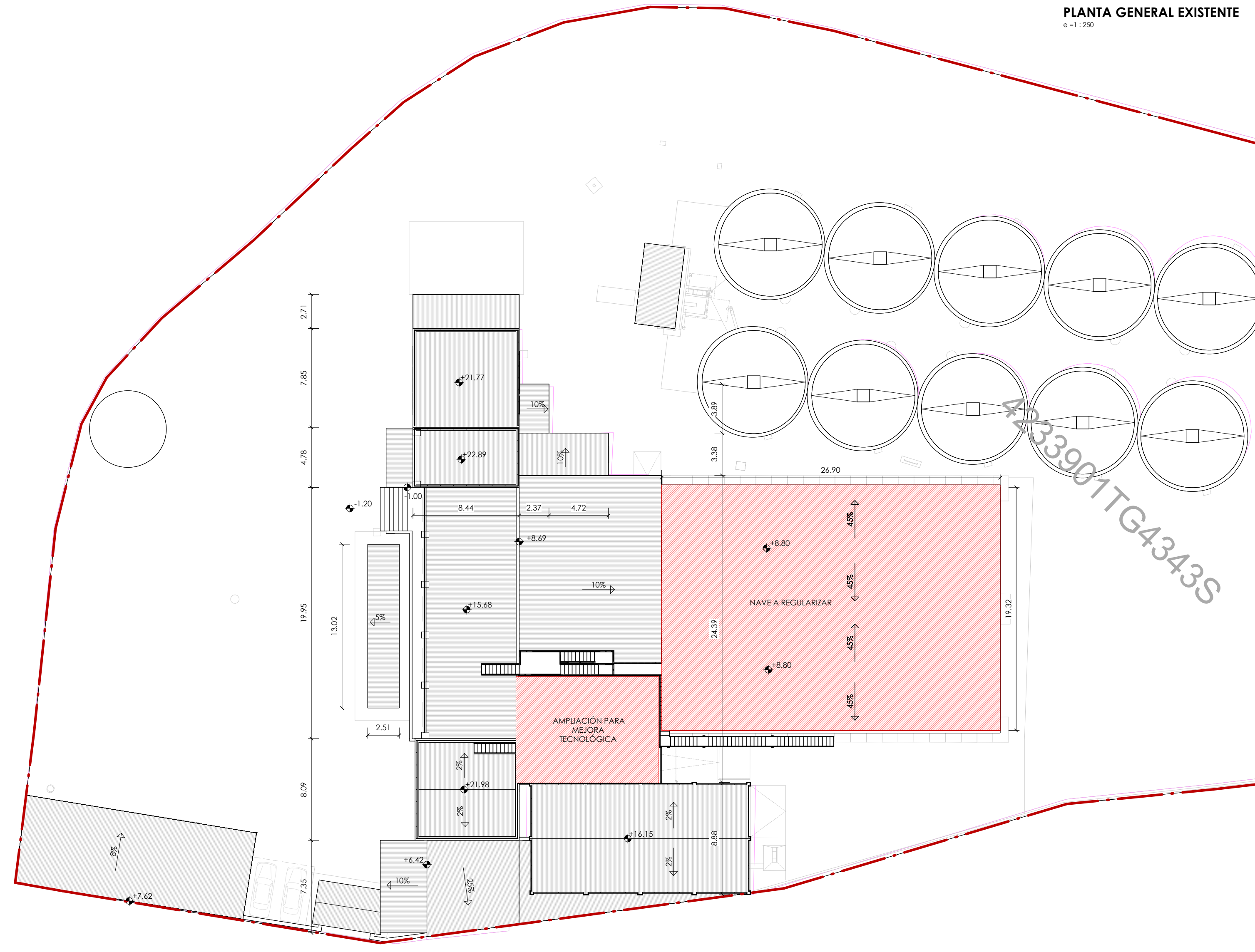
PROMOTOR:
MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A.

DACSA GROUP

fénix
Ingeniería y arquitectura.

www.fenixingenieria.es
email: ingenieria@fenixingenieria.es, tel: 91 163 69 97
Avda. Sur del Aeropuerto de Barajas, 14, 28.042 Madrid (CP 28042)
Avda. Ingeniería s/n, PEASS Local 28, Sevilla (CP 41015)
Plza Gerardo Salvador y Mero, 1, Despacho 31, Valencia (CP 46188)

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD EXCLUSIVA DE FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A. QUEDA PROHIBIDA Y PENALIZADA POR LEY SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL, O SU ENTREGA A TERCEROS SIN DISPONER DE LOS PRECIOS REGISTROS APLICADOS POR FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A.

$$e = 1 : 250$$


Cód. Validación: 5QDDL26QTTDNYXNED9673HPGX
Verificación: <https://ciudadadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validacióncoia.e-gestion.es [FVSMHLC5ZINRPAOC]

31/7
2025

Hab	Prof
-----	------

125

COLLA - N° PLANO:

004L

76 MANU

ENTRE DE

DE SORC

CONFECTO: K1422

DE UNA
STENTE
HARINAS

ARA
A

ALCALÁ DE

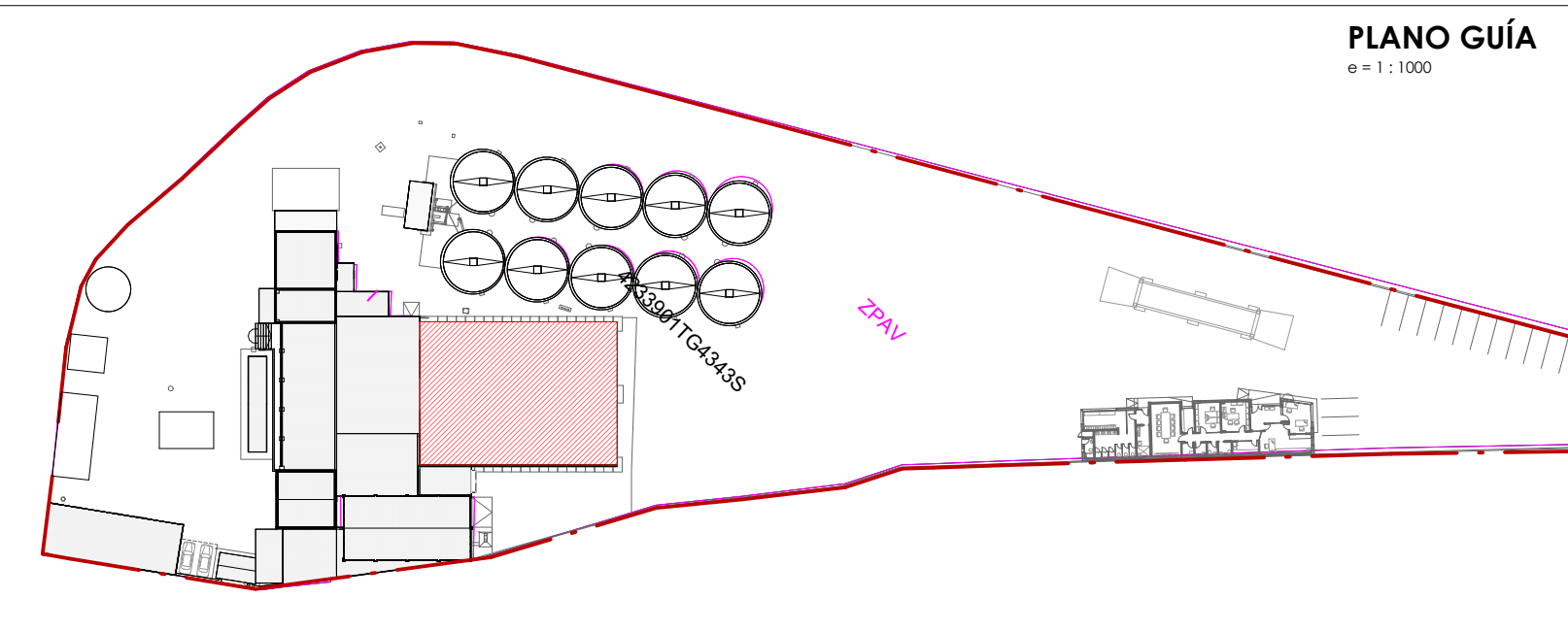
S, S.A

A

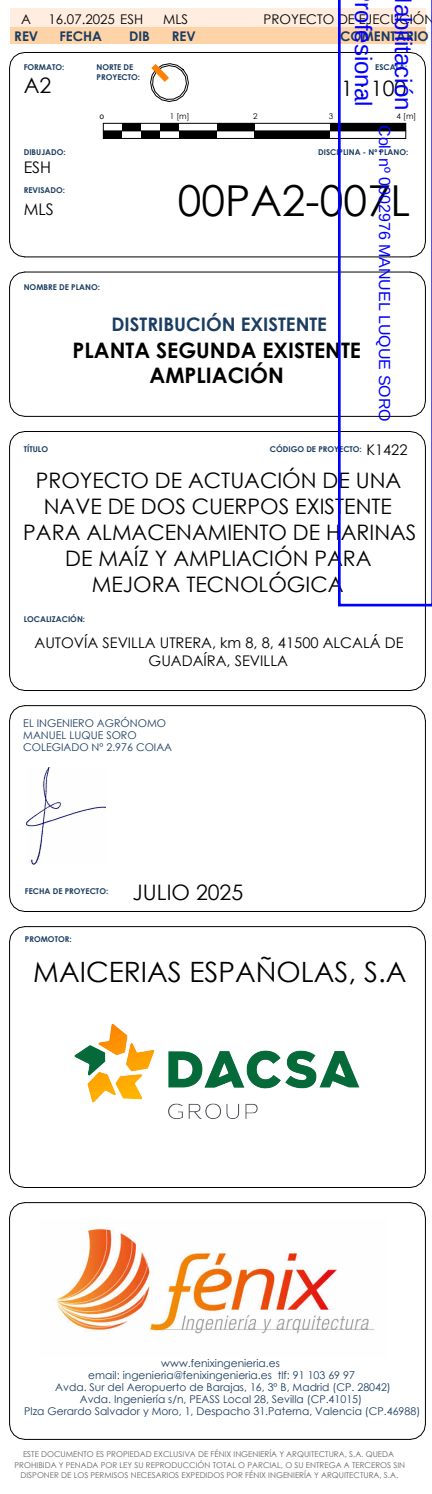
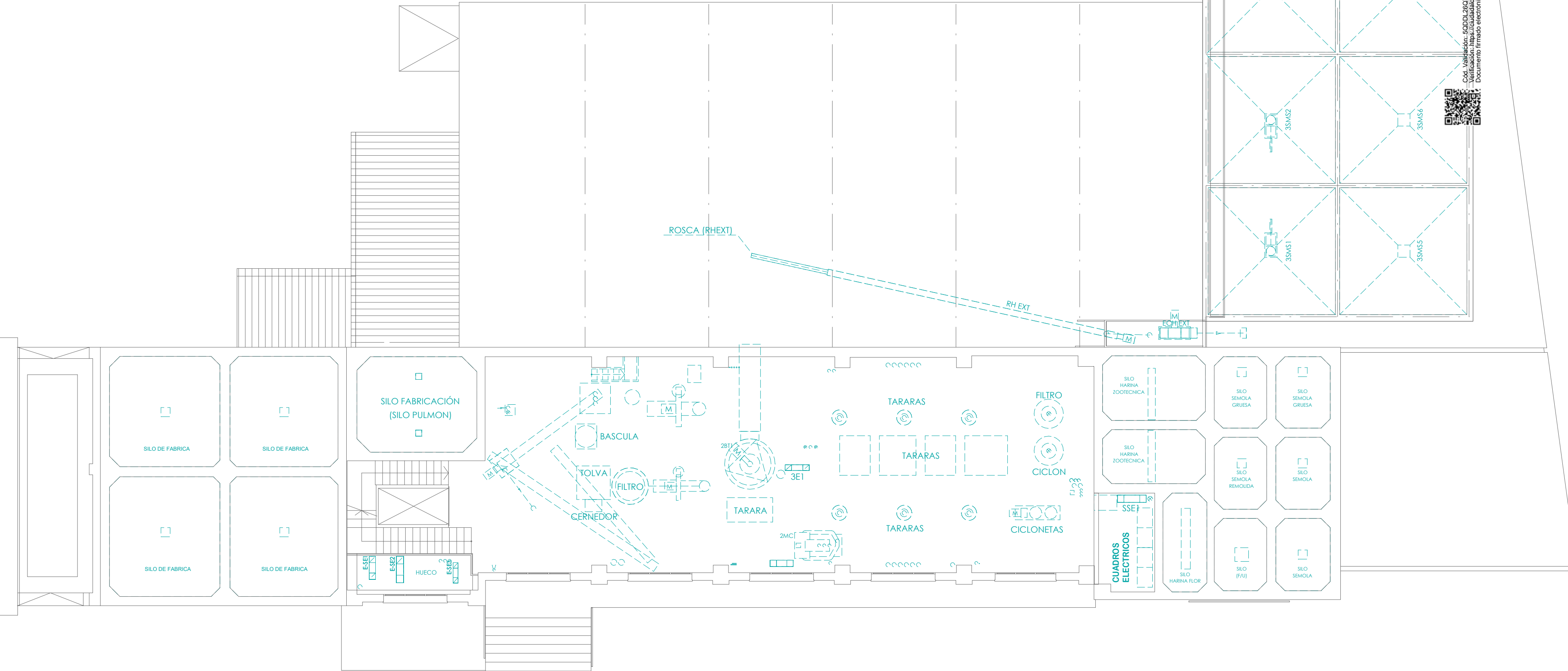
ectura

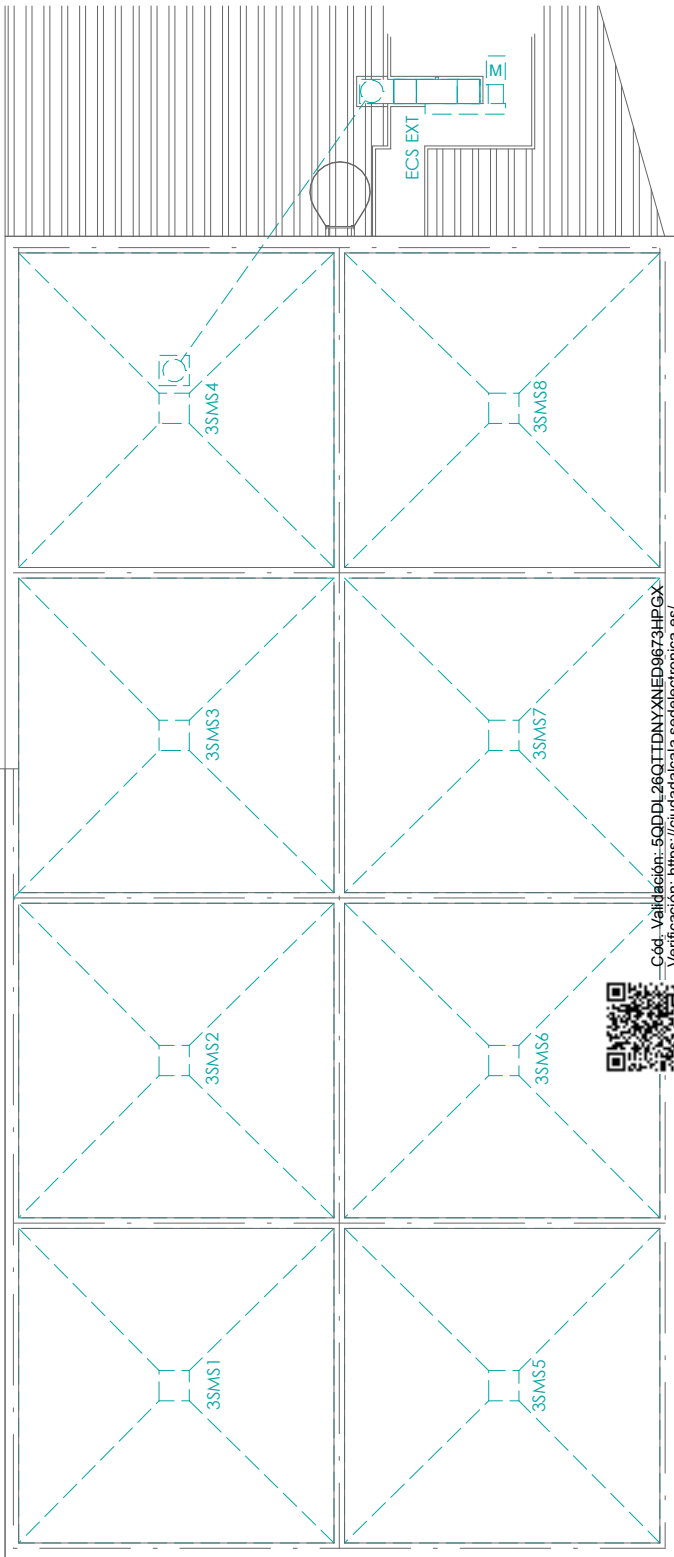
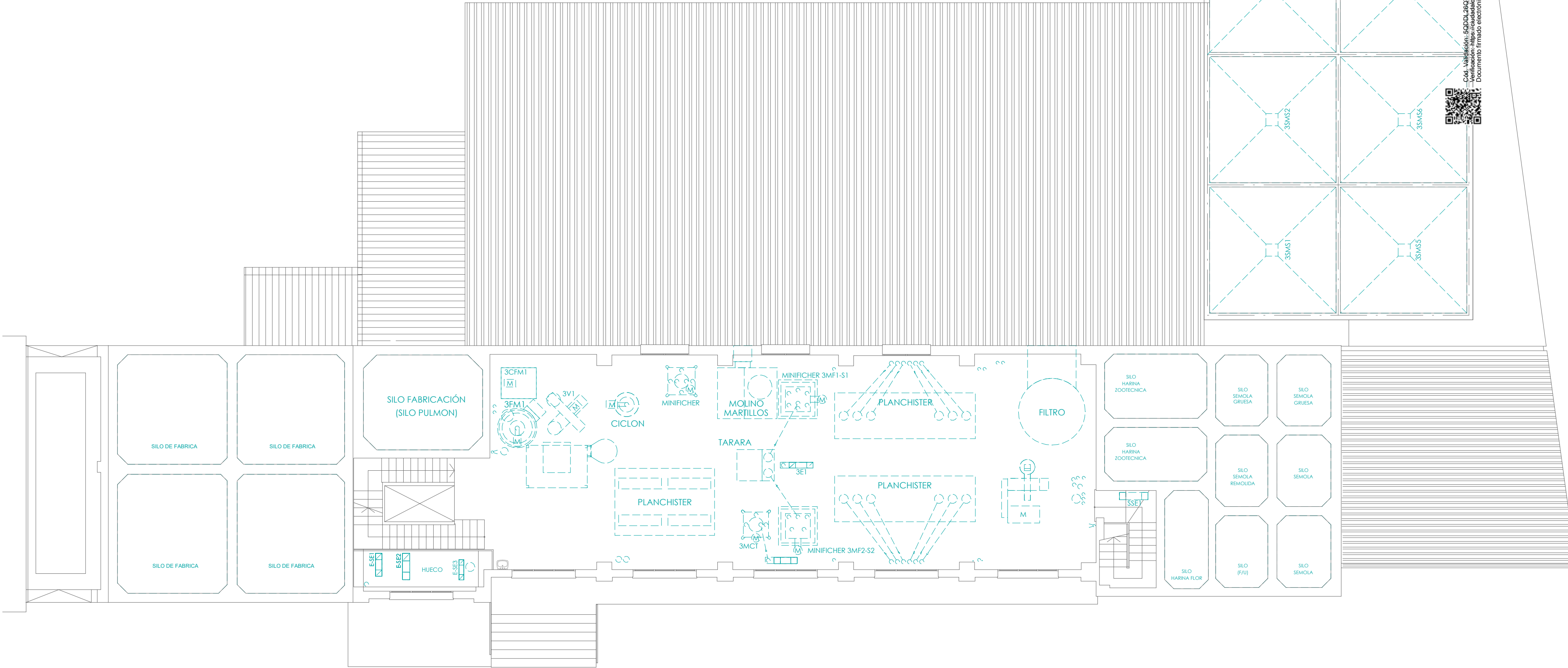
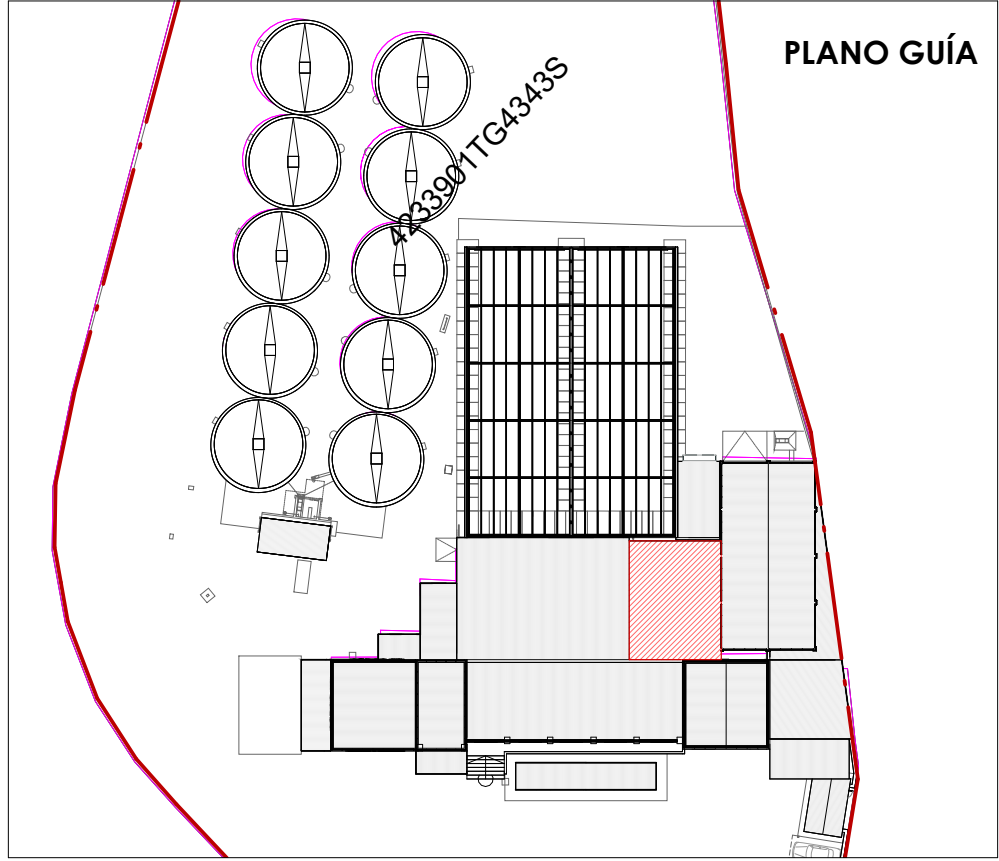
69 97
(CP. 28042)
41015)
lencia (CP.46988)

URA, S.A. QUEDA
GA A TERCEROS SIN
RQUITECTURA, S.A.

$$e = 1 : 1000$$


PARCELA: 9354,70 m ²							
	autorizada en aprobación PGOU	SUPERFICIES AUTORIZABLES MAX	ESTADO ACTUAL REGULARIZADO	NAVE A REGULARIZAR	PROYECTO ACTUACION MEJORA TECNOLÓGICA	ESTADO FINAL	CUMPLE
OCUPACION		25% parcela (2338,68m ²)	1582,99m ² (no computan silos ext)	519,70m ²	No ocupa nuevo suelo	1582,99 + 519,70 = 2102,69m ² - 2138,68m ² reserva de 335,99m ² -22,6% = 25%	SI
EDIFICABILIDAD	2476,63m ²	50% de edificabilidad autorizada (1238,32Mm ²) 2476,63m ² + 1238,32m ² = 3714,95m ²	2.476,63 m ²	519,70m ²	99,75 x 4 = 399,01 (4 nuevos plantas) (planta baja de 99,75m ² reconstruidas no suma)	2.476,63 + 519,70 + 399,01m ² = 3.395,34 < 3.714,95m ² reserva= 319,60m ²	SI
ALTURA (*)	9m		24,82m (**)	7,82m			SI
(*) La altura máxima de edificación será de nueve (9) metros, desarrollándose en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico o producción.							
(**) La instalación actual tiene 24,82 m de altura por necesidad del proceso productivo dado que se requiere altura para mover el producto por gravedad. La nueva inversión requiere también de esa misma altura siguiendo el mismo proceso técnico en el que se basa la tecnología de la maquinaria de producción, sin esa altura el proceso y la inversión no es viable							





PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA

00PA2-008L

DISTRIBUCIÓN EXISTENTE
PLANTA TERCERA EXISTENTE
AMPLIACIÓN

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA

EL INGENIERO AGRÓNOMO
MANUEL LUQUE SORO
COLEGIADO Nº 2.976 COIAA

FECHA DE PROYECTO: JULIO 2025

PROMOTOR:
MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A.

DACSA
GROUP

fénix
Ingeniería y arquitectura.

www.fenixingenieria.es
email: ingenieria@fenixingenieria.es, tlf: 91 163 69 97
Avda. Sur del Aeropuerto de Barajas, 14, 2º B, Madrid (CP: 28042)
Avda. Ingeniería s/n, PEAS Local 28, Sevilla (CP: 41015)
Pta Gerardo Salvador y Muro, 1, Despacho 31, Palma, Valencia (CP: 46188)

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD EXCLUSIVA DE FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A. QUEDA PROHIBIDA Y PENALIZADA POR Ley de PROTECCIÓN DE DERECHOS DE PATENTE, O SU EQUIVALENTE A TERCEROS SIN DISPONER DE SU PREVIOS REGISTRO DEPOSITADO POR FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A.

COIAA

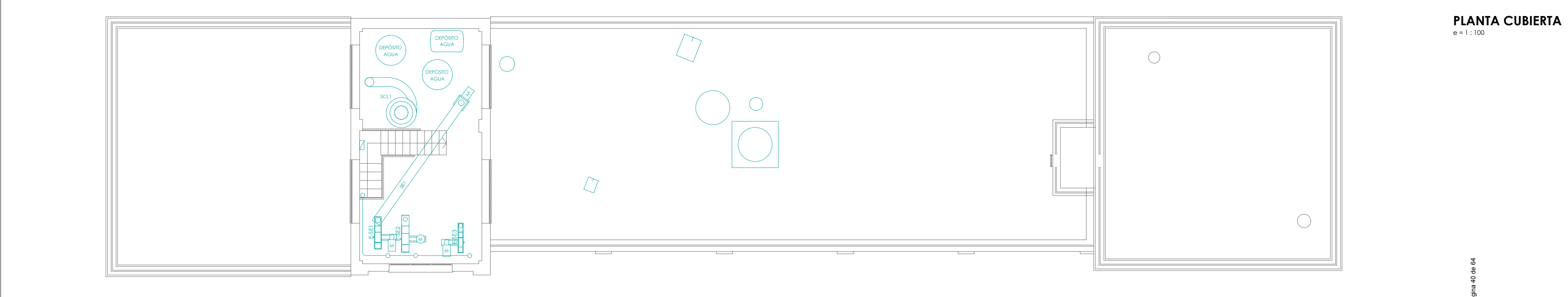
VISADO : V202500972 Exp : E202500108

Validación electrónica e-gestiona.es / PWSMHCZMWRACQ

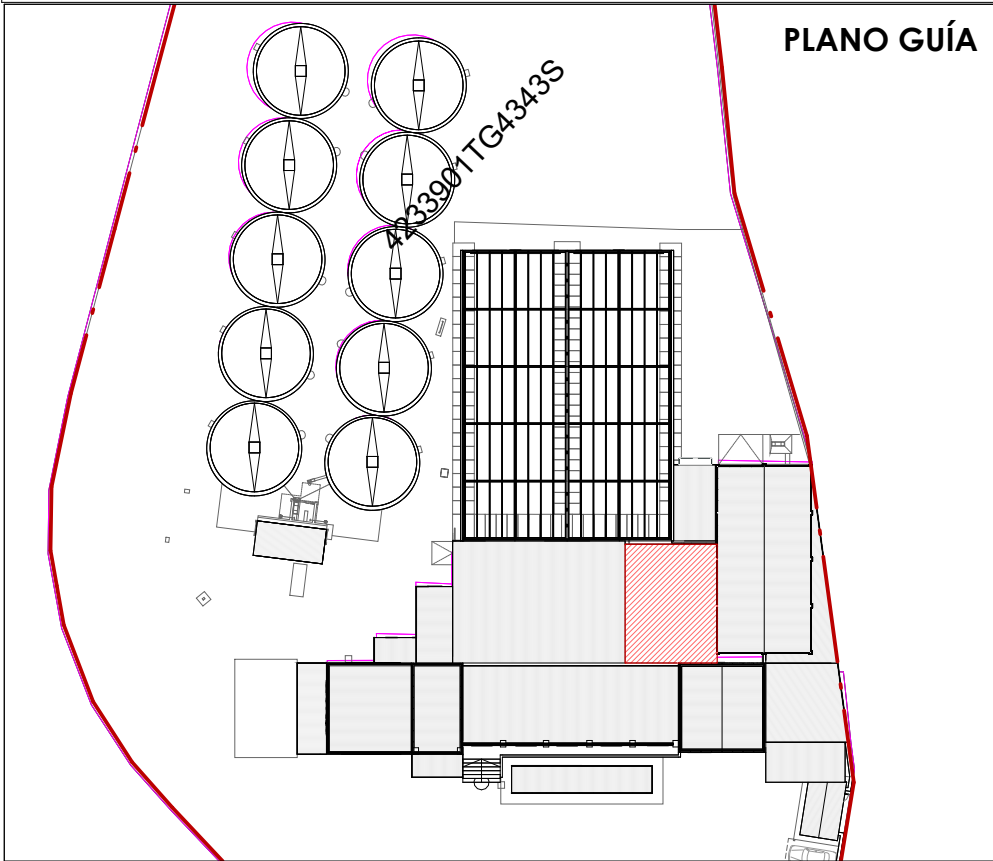
31/7
2025

Hecho en
Proyecto

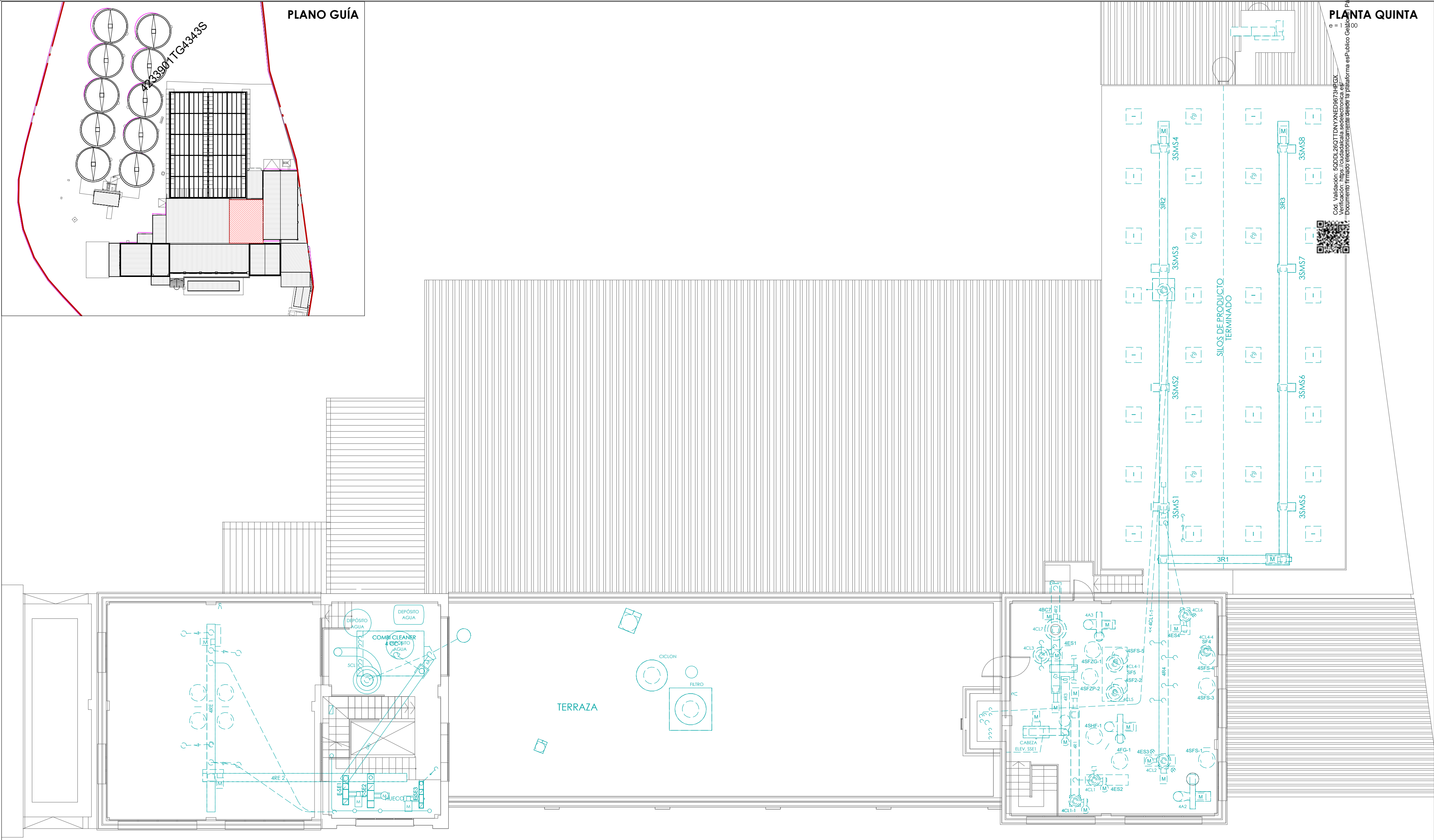
MANUEL LUQUE SORO



PLANTA CUBIERTA
e = 1 : 100



PLANO GUÍA



PLANTA QUINTA
e = 1 : 100

Página 40 de 64

Cód. Validada: E0DDJ26COTTYXNED867HJ0X
Verificación: <https://cudadatata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



REV	FECHA	DIB	REV	PROYECTO	REVISIÓN
A	14.07.2025	ESH	MLS	PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA	1

FORMATO: A2
DIBUJADO: ESH
REVISADO: MLS

00PA2-009L

NOMBRE DE PLANO: DISTRIBUCIÓN EXISTENTE PLANTA CUARTA Y CUBIERTA EXISTENTE AMPLIACIÓN

TÍTULO: PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA
CÓDIGO DE PROYECTO: K1422
LOCALIZACIÓN: AUTOVÍA SEVILLA ÚTRERA, km 8, 8, 41500 ALCALÁ DE GUADARA, SEVILLA

EL INGENIERO AGRÓNOMO
MANUEL LUQUE SORO
COLEGIADO Nº 2976 COIAA

FECHA DE PROYECTO: JULIO 2025

PROMOTOR: MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A.

DACSA
GROUP

fénix
Ingeniería y arquitectura.

www.fenixingenieria.es
email: ingenieria@fenixingenieria.es Tlf: 91 163 69 97
Avda. Sur del Aeropuerto de Barajas, 14, 2º B, Madrid (CP: 28042)
Avda. Ingeniería s/n, PEASS Local 28, Sevilla (CP: 41015)
Pta Gerardo Salvador y Muro, 1, Despacho 31, Palma, Valencia (CP: 46188)

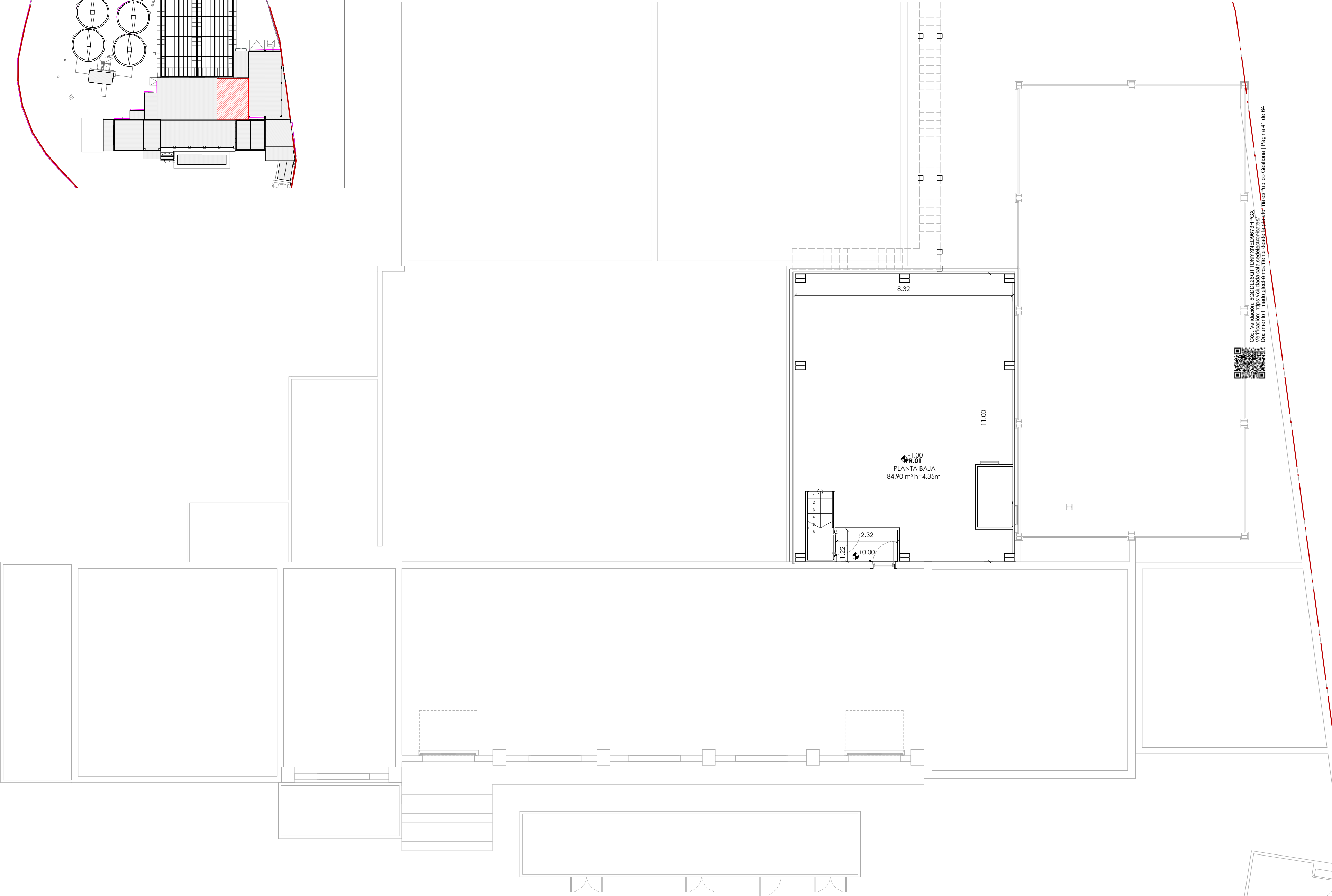
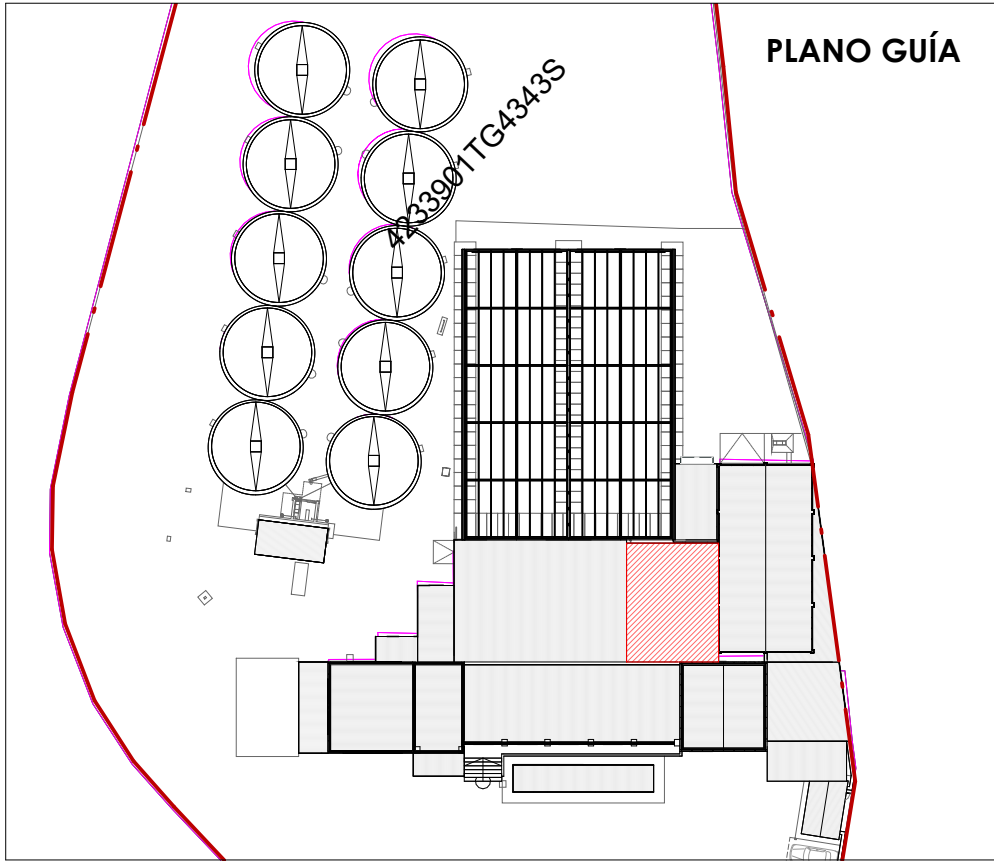


VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validación electrónica e-gestiona.es <https://cudadatata.sedelectronica.es/>

31/7/2025
Habrán de ser
PROYECTO
PROYECTO

MANUEL LUQUE SORO
COLEGIADO Nº 2976 COIAA

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD EXCLUSIVA DE FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A. QUEDA PROHIBIDA Y PENALIZADA POR Ley de REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL, O SU ENTREGA A TERCEROS SIN DISPONER DE LOS PERMISOS NECESARIOS OTORGADOS POR FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A.



Cód. Verificación: E0D1A3C0T10VXNED867DUPCX
Verificación: <https://cadastral.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 41 de 64

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA

00PA2-010L

DISTRIBUCIÓN, USOS Y SUPERFICIES

PLANTA BAJA PROYECTADA

AMPLIACIÓN

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA

LOCALIZACIÓN: AUTOVÍA SEVILLA UTRERA, km 8, 8, 41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA

EL INGENIERO AGRÓNOMO MANUEL LÓPEZ SORO COLEGIADO Nº 2976 COAA

PROMOTOR: MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A.

www.fenixingenieria.es
email: ingenieria@fenixingenieria.es, tlf: 91 163 69 97
Avda. Sur del Aeropuerto de Barajas, 14, 2º B, Madrid (CP 28042)
Avda. Ingeniería s/n, PEASS Local 28, Sevilla (CP 41015)
Plza Gerardo Salvador y Mero, 1, Despacho 31, Palma, Valencia (CP 46188)

COIAA

VISADO : V202500972 Exp : E202500108

Validación de la e-gestión en <https://sedelectronica.es/>

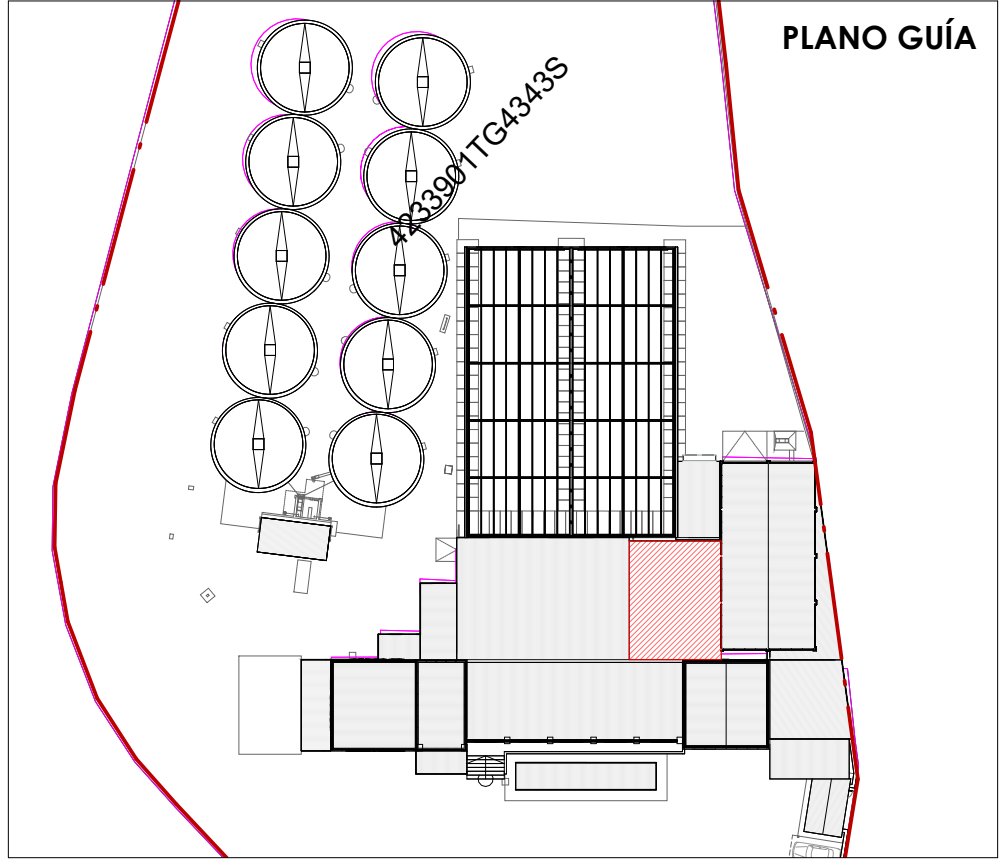
31/7 2025

Hecho en el momento de la presentación

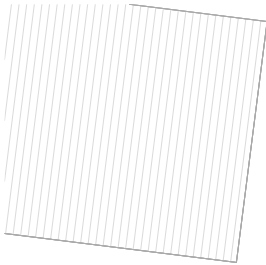
00PA2-010L

MANUEL LÓPEZ SORO

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD EXCLUSIVA DE FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A. QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN POR CUALQUIER MEDIO SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO DE FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A.



PLANO GUÍA



PR.02
PLANTA PRIMERA
88.42 m² h=5.33m
+4.50

C14 Validador: EODJASOTT0NYNED0872HPCX
Verificación: <https://caudadala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 64



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA

00PA2-01

DISTRIBUCIÓN, USOS Y SUPERFICIES
PLANTA PRIMERA PROYECTADA
AMPLIACIÓN

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA

EL INGENIERO AGRÓNOMO
MANUEL LÓPEZ SORO
COLEGIADO Nº 2976 COAA

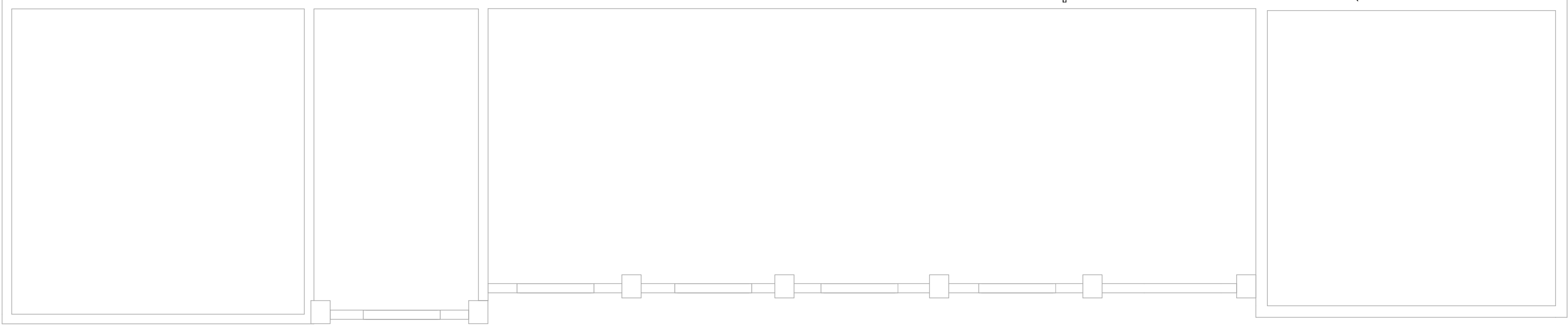
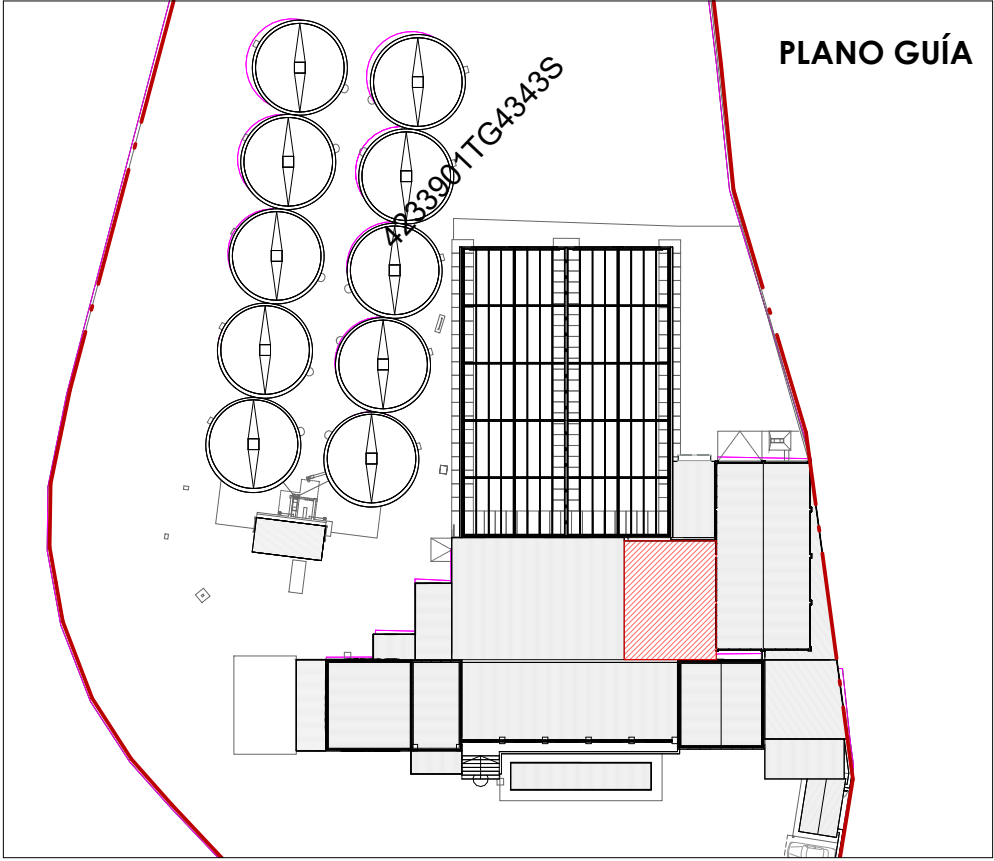
JULIO 2025

MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A.

DACSA GROUP

fénix
Ingeniería y arquitectura.

www.fenixingenieria.es
email: ingenieria@fenixingenieria.es, tlf: 91 163 69 97
Avda. Sur del Aeropuerto de Barajas, 14, 2º B, Madrid (CP: 28042)
Avda. Ingeniería s/n, PEASS Local 28, Sevilla (CP: 41015)
Plza Gerardo Salvador y Muro, 1, Despacho 31, Palma, Valencia (CP: 46188)



Cód. Validación: 60DDJ4G0T0N1VNE08670JPCX
Verificación: https://cudadatata.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.pública Gestiona | Página 43 de 64



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA

EL INGENIERO AGRÓNOMO MANUEL LIGUE SORO COLEGIADO Nº 2.976 COIAA

FECHA DE PROYECTO: JULIO 2025

PROMOTOR: MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A.

www.fenixingenieria.es
email: ingenieria@fenixingenieria.es | tlf: 91 163 69 97
Avda. Sur del Aeropuerto de Barajas, 14, 2º B. Madrid (CP: 28042)
Avda. Ingeniería s/n, PEASS Local 28, Sevilla (CP: 41015)
Plza Gerardo Salvador y Mayo, 1, Despacho 31, Valencia (CP: 46188)

00PA2-012L

DISTRIBUCIÓN, USOS Y SUPERFICIES PLANTA SEGUNDA PROYECTADA AMPLIACIÓN

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA

COIAA

VISADO : V202500972 Exp : E202500108

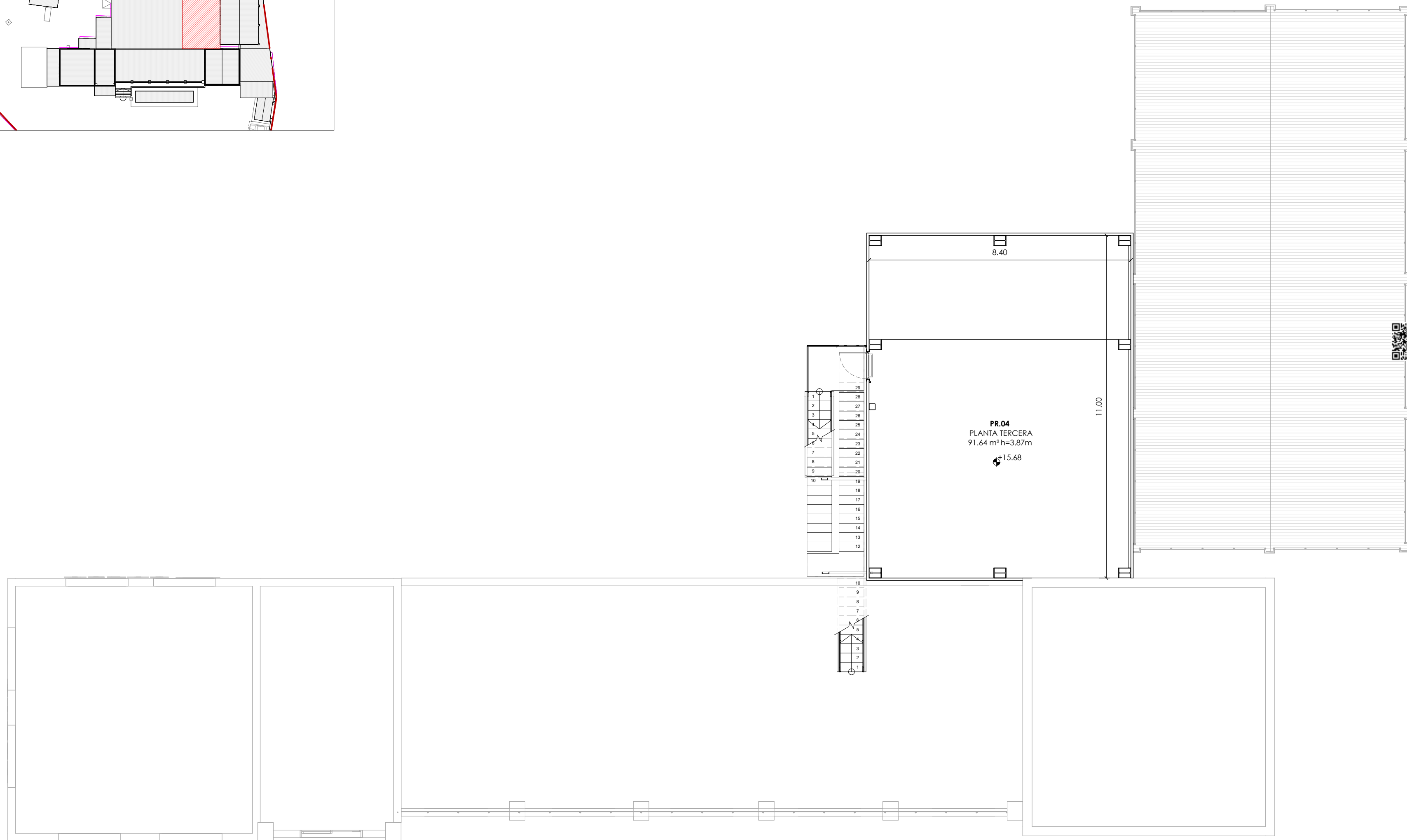
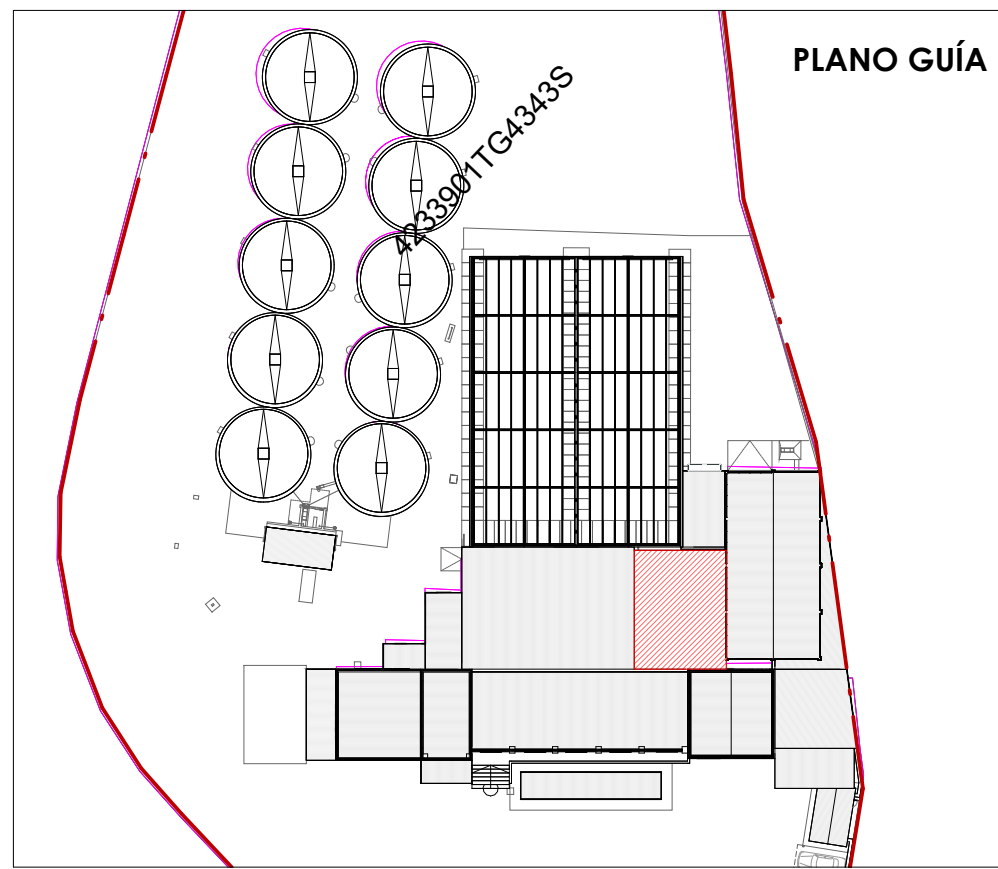
Validación electrónica e-gestiona.es | PSNHLCSZMRBAOC

31/7 2025

Hebilitación Profesional

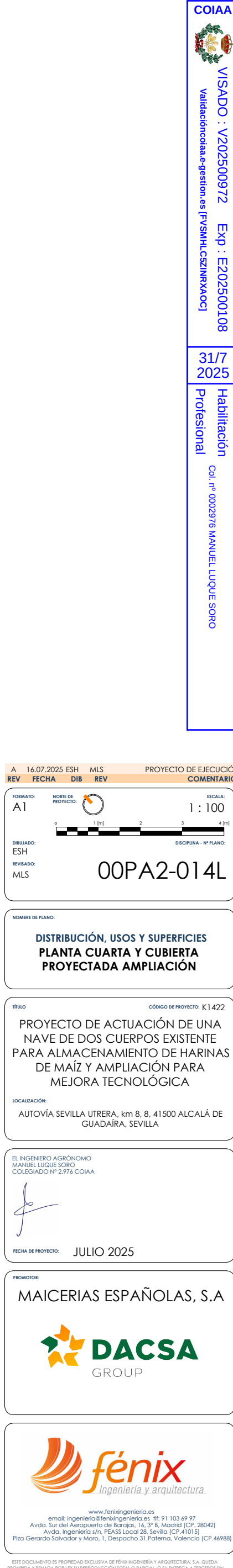
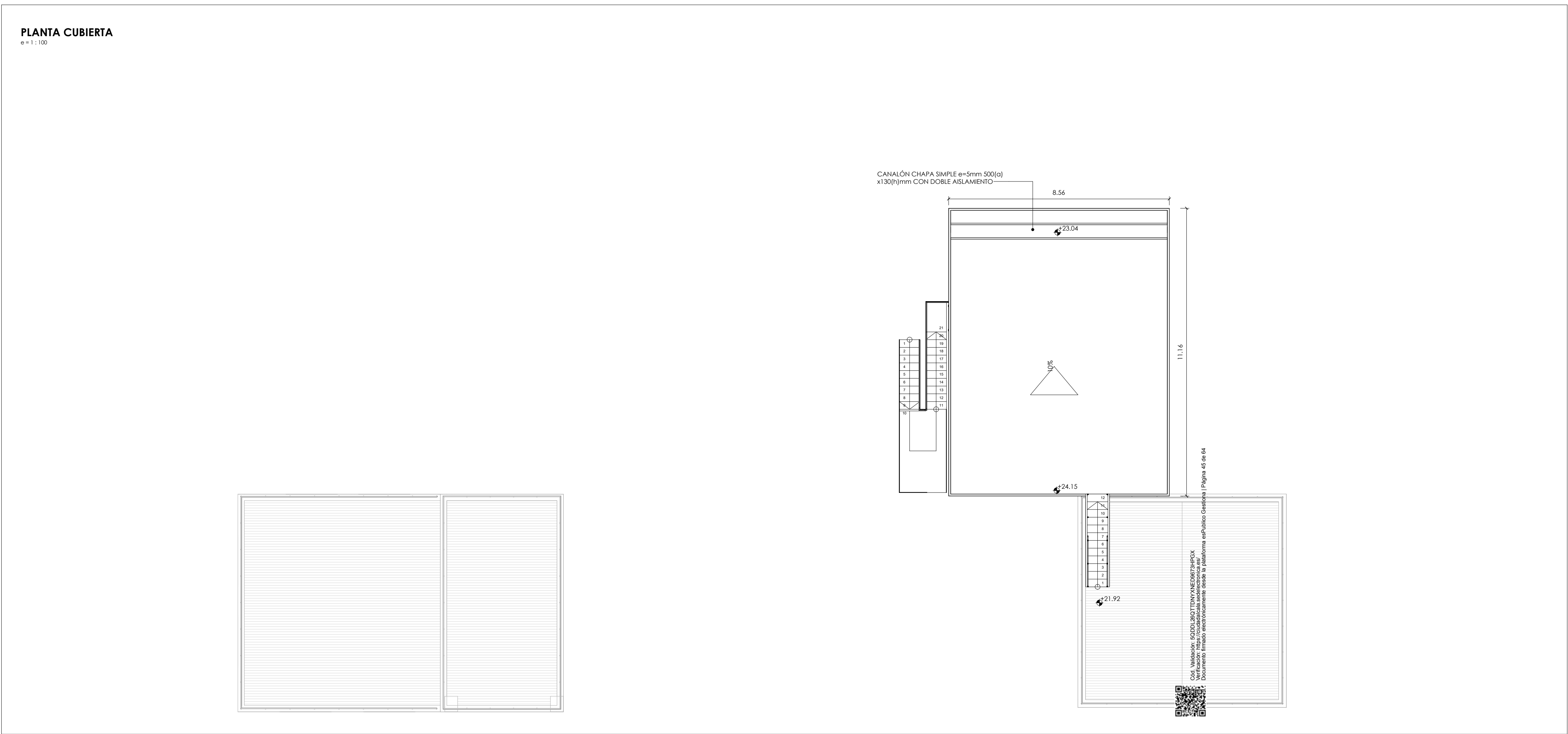
MANUEL LIGUE SORO

Z:\31 TECNICO\VI 4422 DACSA\US K1422 GABINETE\US K1422 TRABAJO\US K1422 PROYECTO ELEC\03\US K1422 CP PA2-012L



Cód. Validación: 5QDIL26QTTDNYXNED9673HPGX
Verificación: <https://caudadacalia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 64

 COIAA Validadencoiara-gestion.es (F:\SMH\CSZ\INRA\COI)				VISADO : VZ02500972 Exp : C202500108 31/7 2025 H. D. LUGUE SORO P. 1005	
A 16.07.2025 ESH MLS		PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE MAICERIAS ESPAÑOLAS			
REV FECHA DIB REV					
FORMATO: A2		NORTE DE PROYECTO  1:1000			
DIBUJADO: ESH		1:1000			
APROBADO: MLS		00PA2-013L			
NOMBRE DE PLANO: DISTRIBUCIÓN, USOS Y SUPERFICIES PLANTA TERCERA PROYECTADA AMPLIACIÓN					
RLEO		CÓDIGO DE PROYECTO: K1422			
PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA.					
LOCALIZACIÓN: AUTOVÍA SEVILLA ÚTRERA, km 8, 41500 ALCALÁ DE GUADÁIRA, SEVILLA					
EL INGENIERO AGRÓNOMO MANUEL LUGUE SORO COLEGADO Nº 2376 COIAA 					
FECHA DE PROYECTO: JULIO 2025					
PROMOTOR: MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A  DACSA GROUP					
 fénix Ingeniería y arquitectura. www.fenixingenieria.es email: ingenieria@fenixingenieria.es; T: 91 103 49 97 Avenida Sur del Aeropuerto de Barajas, 14, 28042 Madrid (CP 28042) Avenida Ingeniería s/n, PEASS Loca 26, Sevilla (CP 41016) Pta Genaral Salvador y Moro, 1, Despacho 31, Paterna, Valencia (CP 46188)					

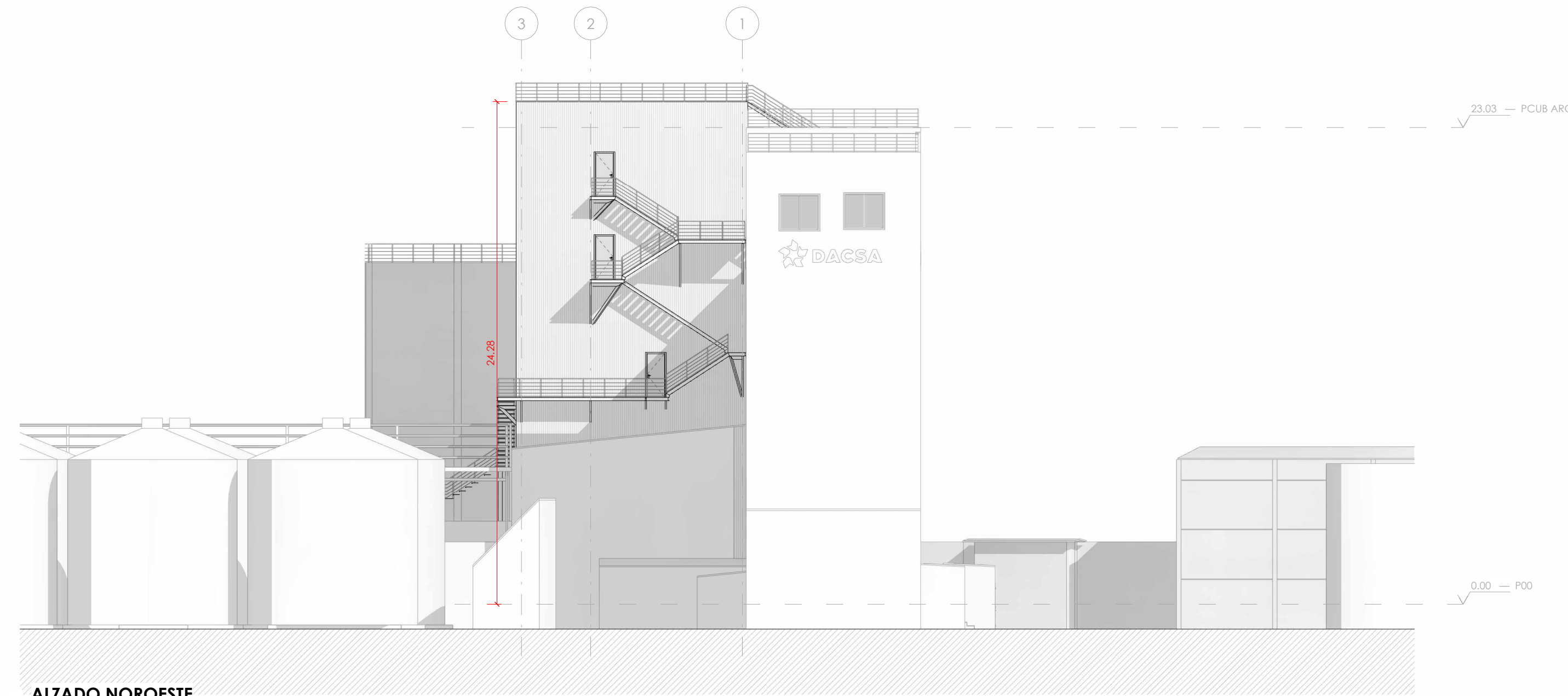




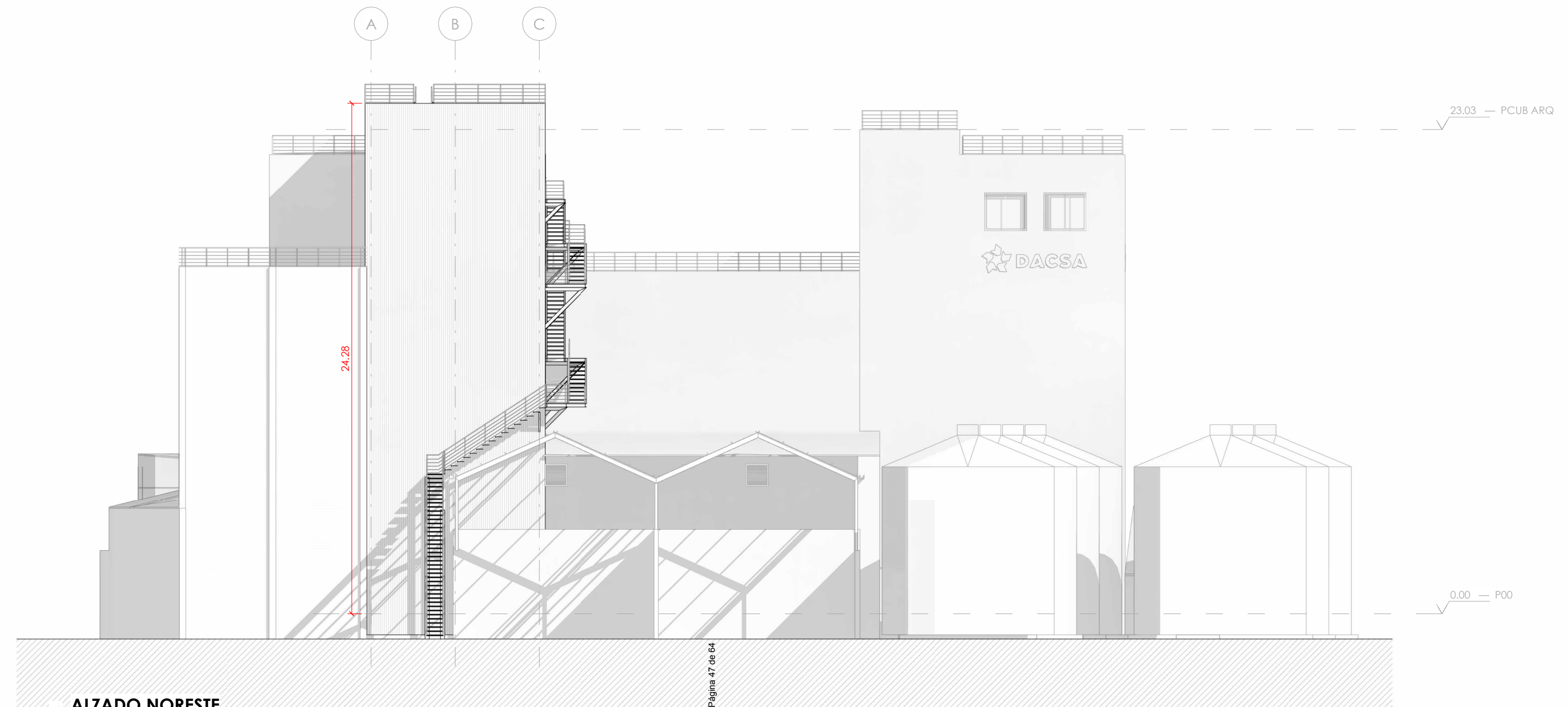
PLANO GUÍA
e = 1:1000

The plan shows a large rectangular area labeled 'ZPAV' (Zona de Protección Ambiental) and a smaller area labeled 'ZPE' (Zona de Protección Especial). The plan also shows the location of the 'Zona de Protección Especial' (ZPE) and the 'Zona de Protección Ambiental' (ZPAV). The plan is drawn at a scale of 1:1000.

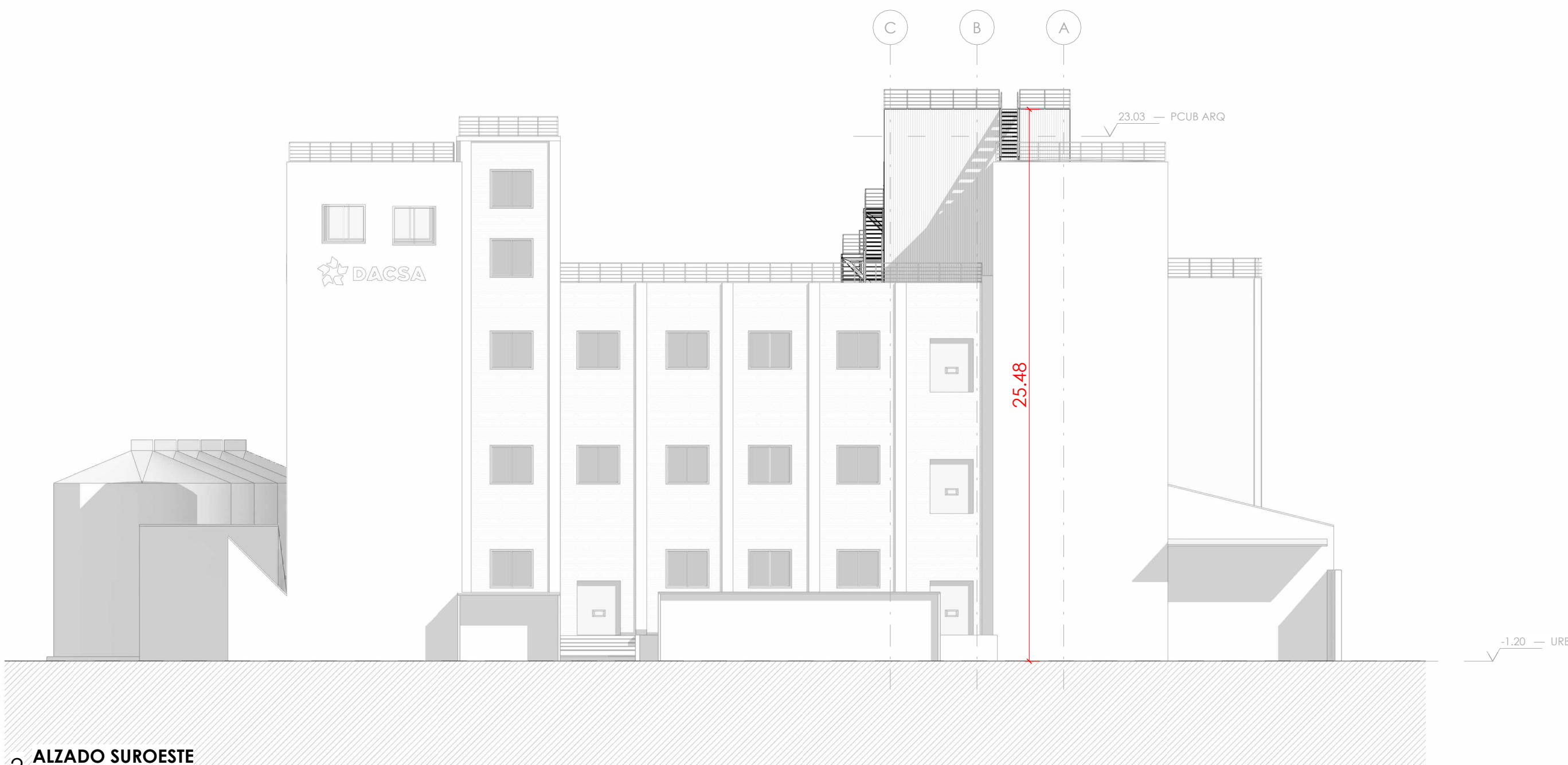
COIAA  VISADO : V202500972 Exp : E202500108 Validadocoincicia-e-gestion.es [PWSHLC52NRYACQ] 31/7 2025 Habermas Provisional COIAA			
REV	FECHA	DIB	REV
FORMATO: A2 NOBRE DE PROYECTO:  DISEÑO: ESH REVISADO: MLS 0 5 10 20 30 0 0.5 1 2 3 DISCIPLINA : N° PLANO: 1 255 00PA2-015L			
NOMBRE DE PLANO: PLANTA NAVE A REGULARIZAR			
TÍTULO: PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA		CÓDIGO DE PROYECTO: K1422	
LOCALIZACIÓN: AUTOVÍA SEVILLA ÚTERRA, km 8, 8, 41500 ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA			
EL INGENIERO ACREDITADO MANUEL LUQUE SORRO COLEGIADO Nº 2978 COIAA 			
FECHA DE PROYECTO: JULIO 2025			
PROMOTOR: MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A			
 DACSA GROUP			
 fénix Ingeniería y arquitectura			
www.fenixingenieria.es email: ingenieria@fenixingenieria.es, T: 91 103 69 97 Avenida Sur del Aeropuerto de Barajas, 16, 2º B, Madrid (CP 28042) Avenida Ingeniería s/n, PEASS Local 38, Sevilla (CP 41015) Pta Gerardo Salvador y Moro, 1, Despacho 31 Portoma, Valencia (CP 46188)			
ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD EXCLUSIVA DE FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A. QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL, O SU ENTREGA A TERCEROS SIN EL CONSENTIMIENTO DE FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A.			



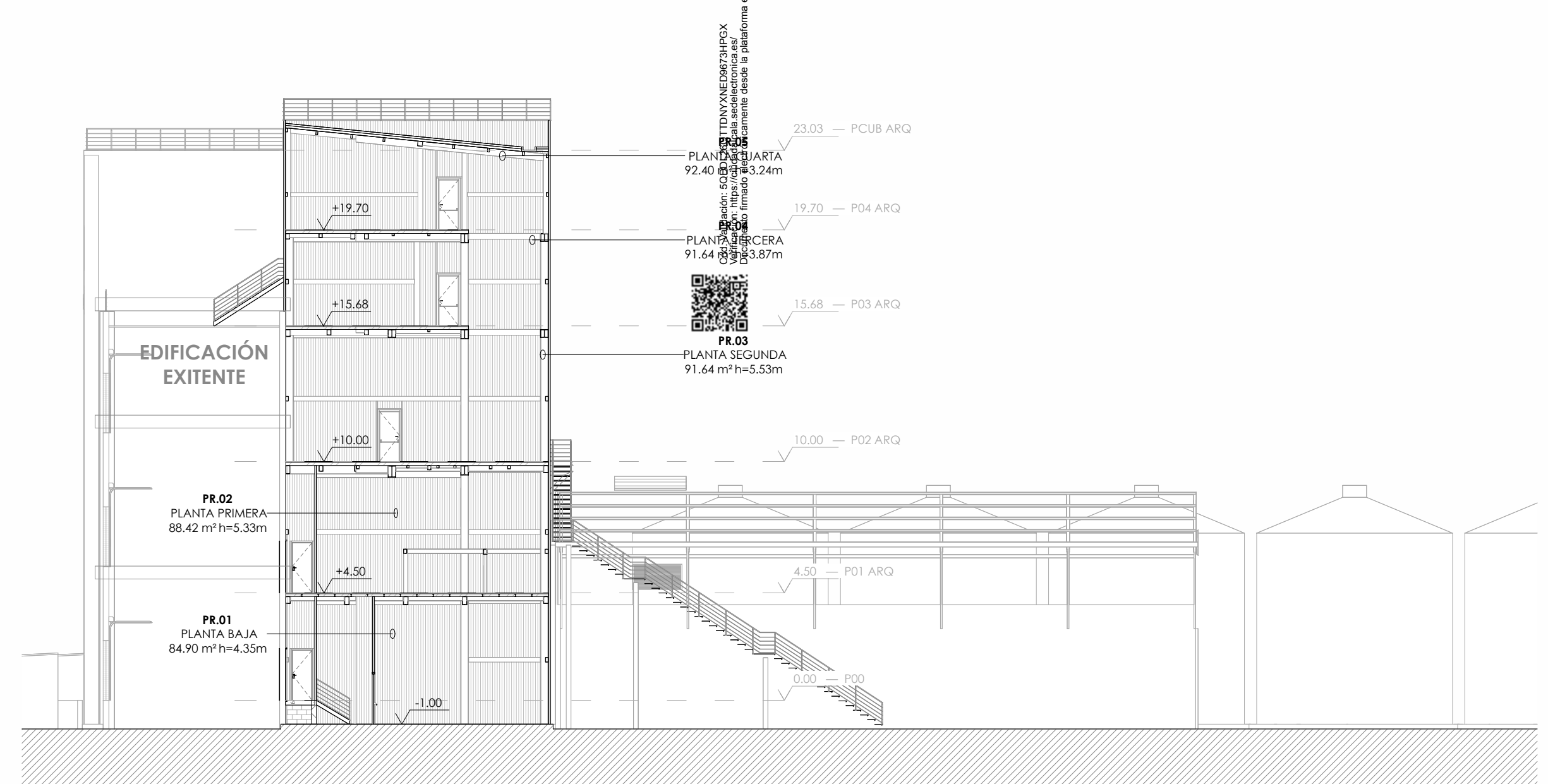
1 ALZADO NOROESTE
e = 1 : 200



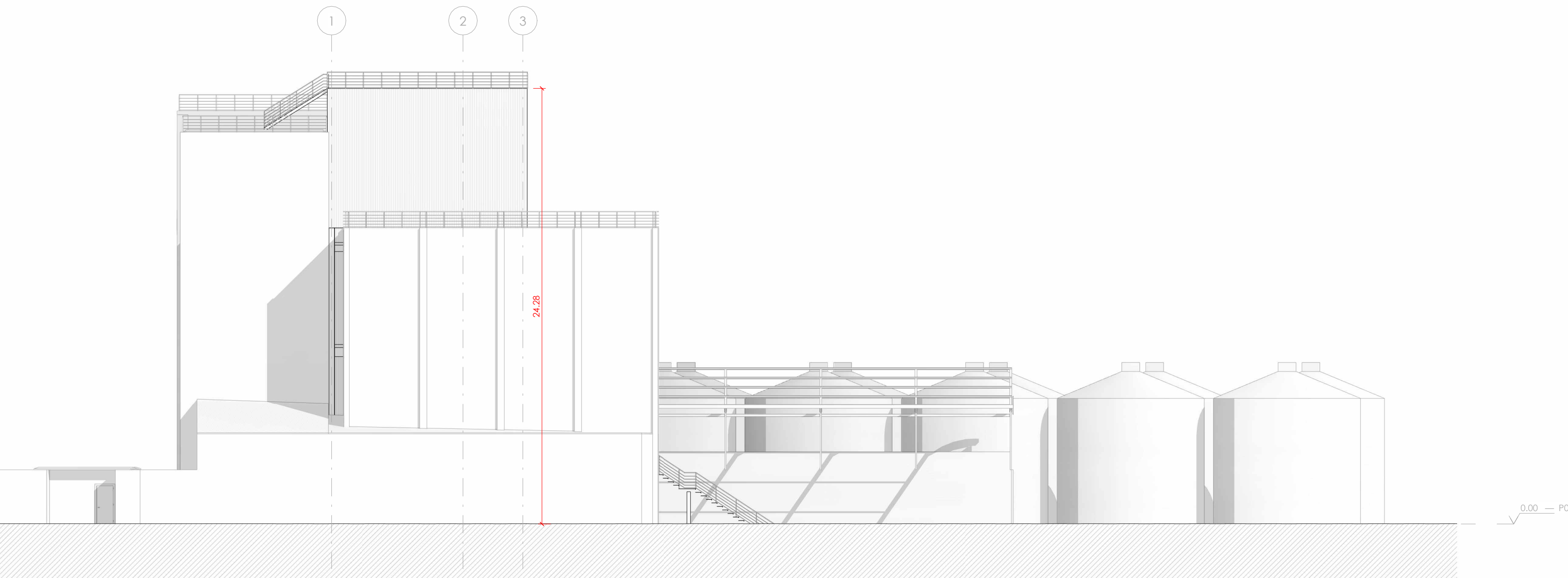
4 ALZADO NORESTE
e = 1 : 200



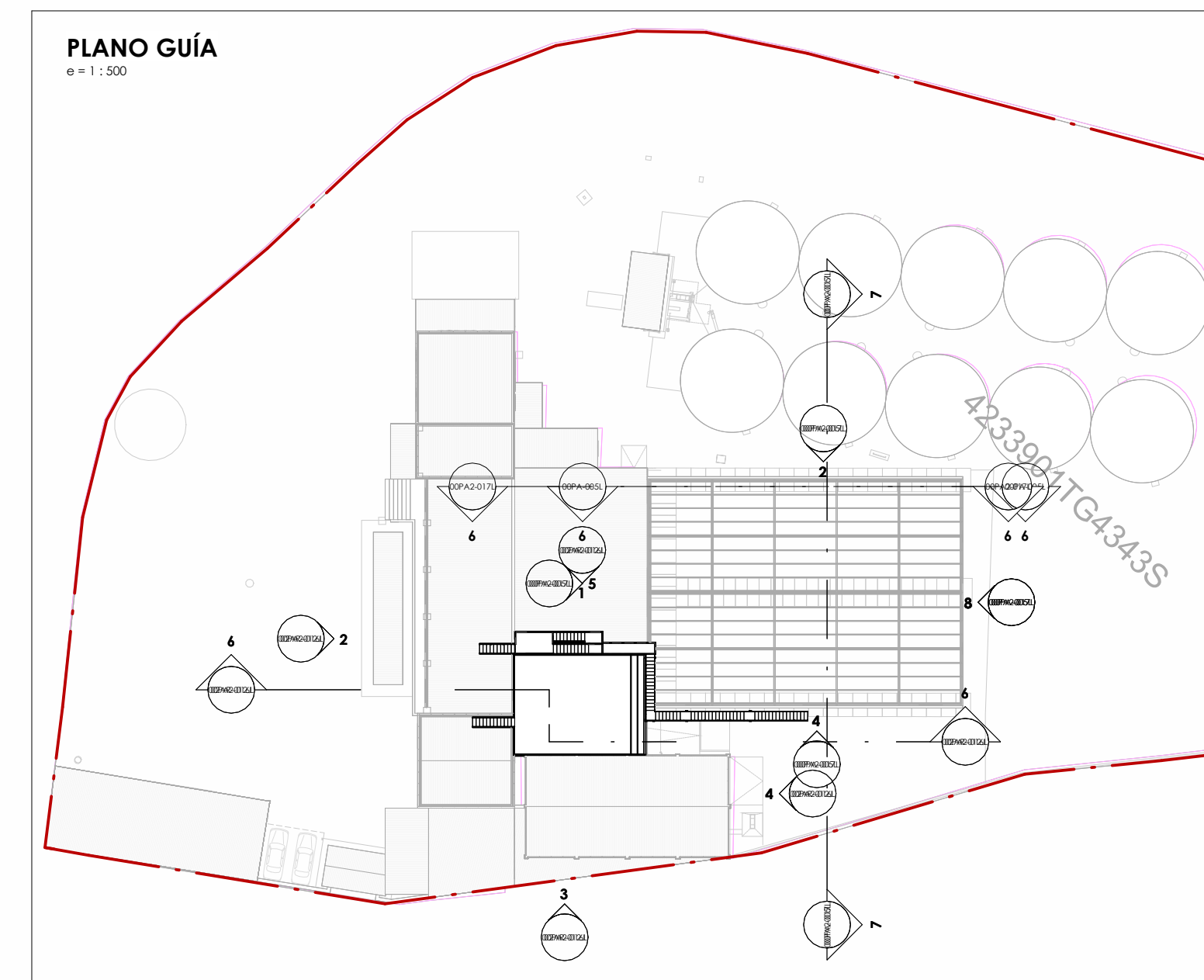
2 ALZADO SUROESTE
e = 1 : 200



SECCIÓN
e = 1 : 300



3 ALZADO SURESTE
e = 1 : 200



PLANO GUÍA
e = 1 : 300

PROYECTO DE EJECUCIÓN
COMBIBARRIO

FECHA: 16.07.2025 ESH
REV. PCUBA DSK REV.

ESCALA: 1 : 100
DIBUJANTE: ESH
REVISADO: MLS

NÚMERO DE PLANO: 00PA2-016L

ALZADOS Y SECCIONES AMPLIACIÓN

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA

UBICACIÓN: AUTOVÍA SEVILLA LIRREIRA, km 8, 41500 ALCALA DE GUADÁJARA, SEVILLA

ELABORADO POR: MANUEL LÓPEZ SOTO
COORDINADO POR: DAVID GARCÍA

FECHA DE ENTREGA: JULIO 2025

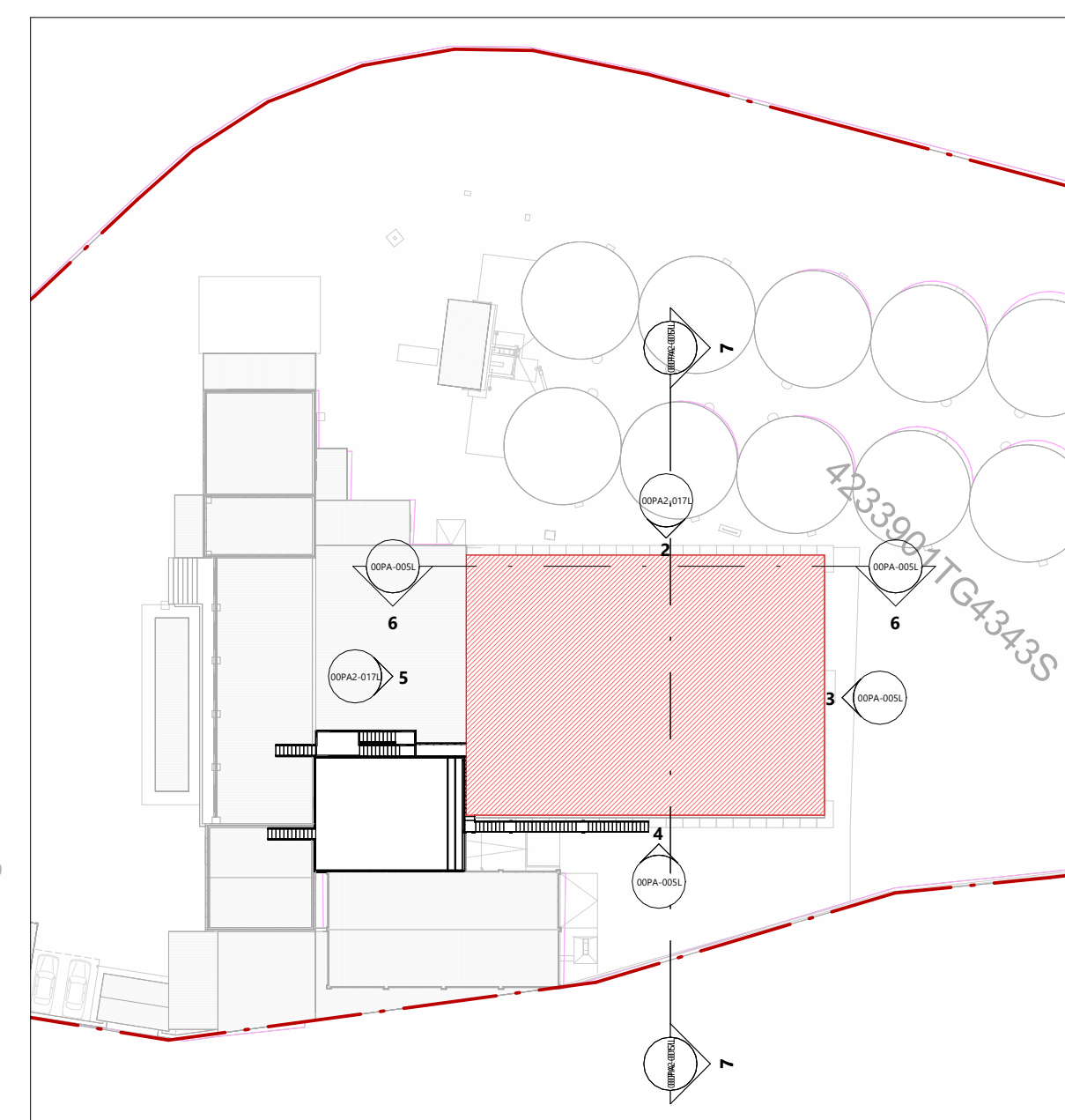
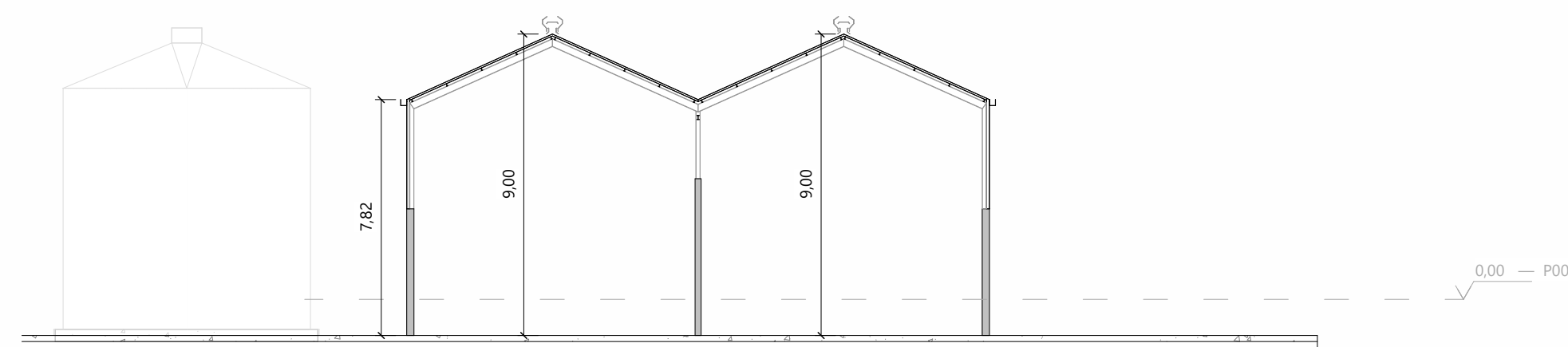
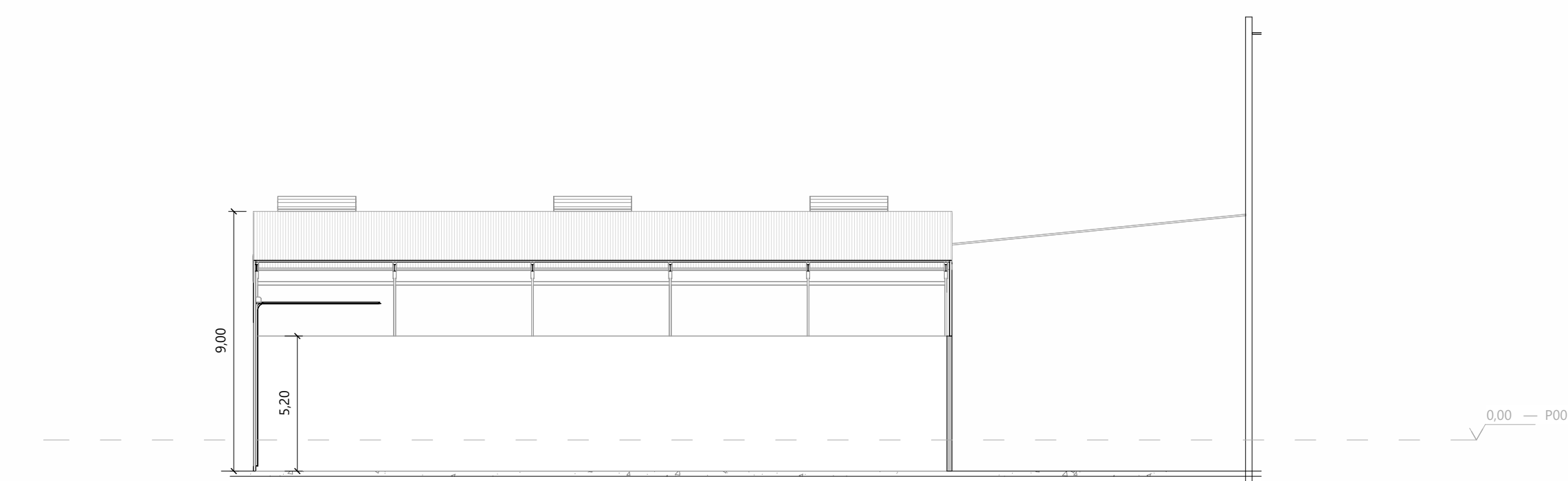
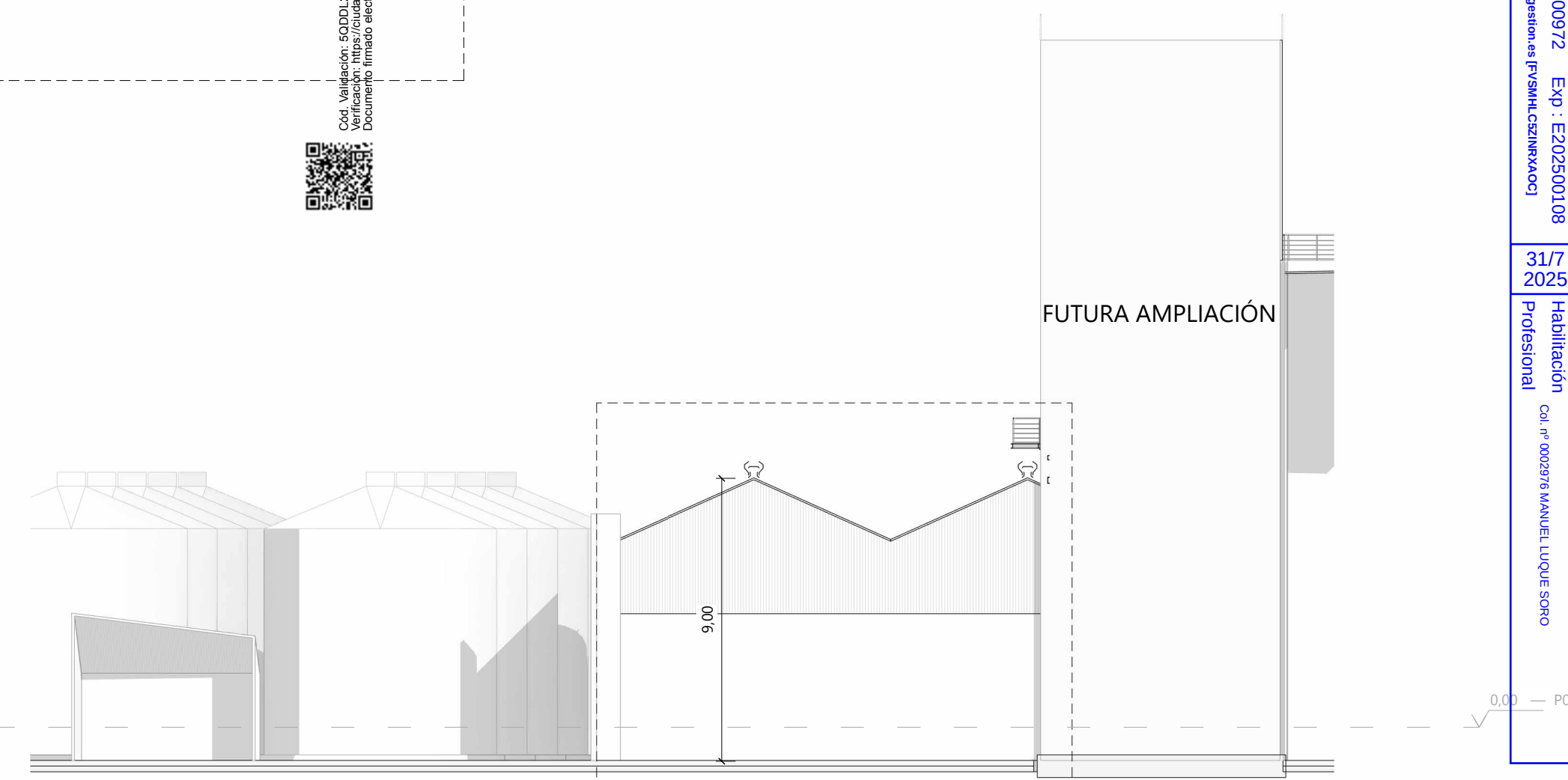
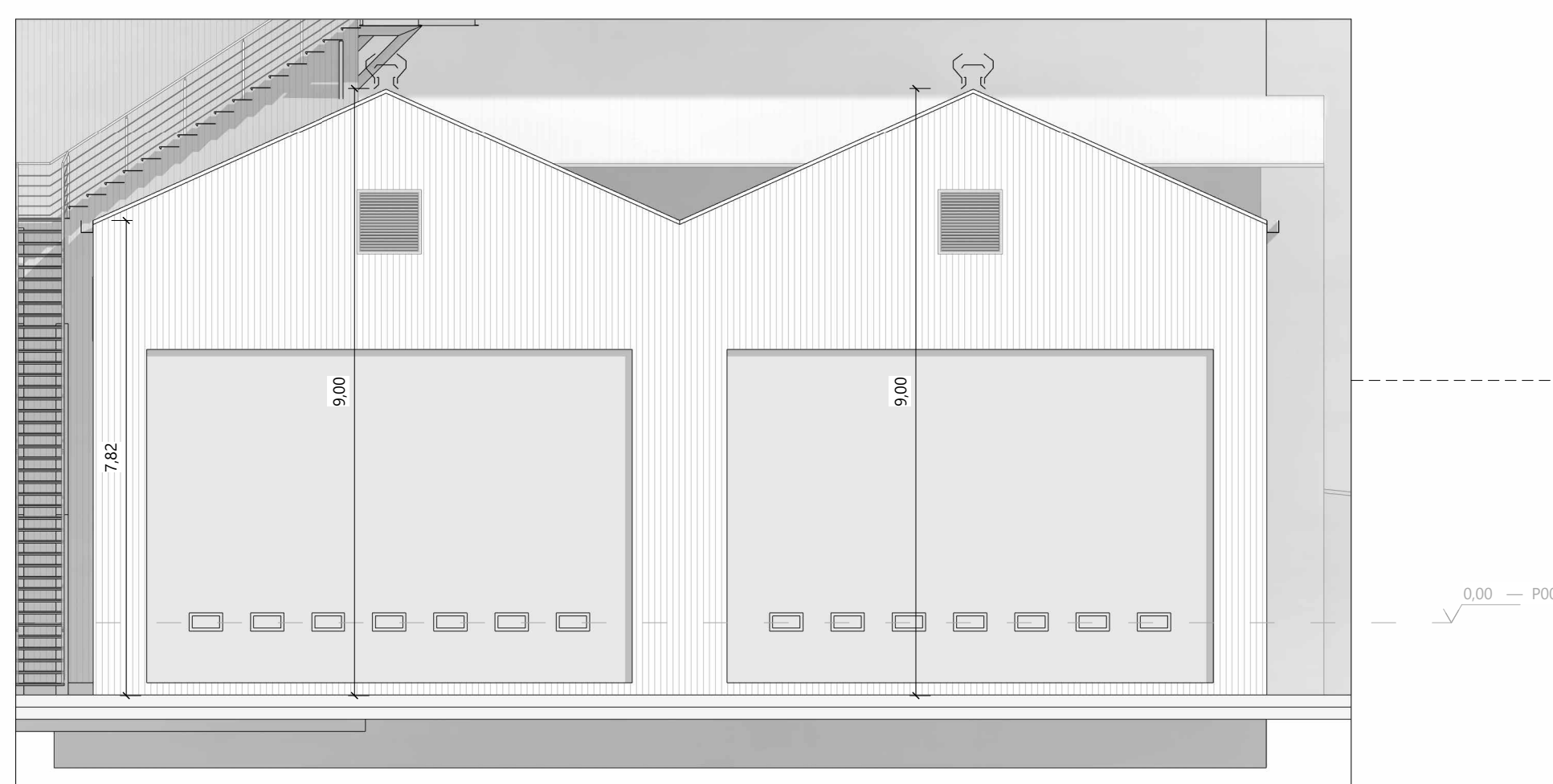
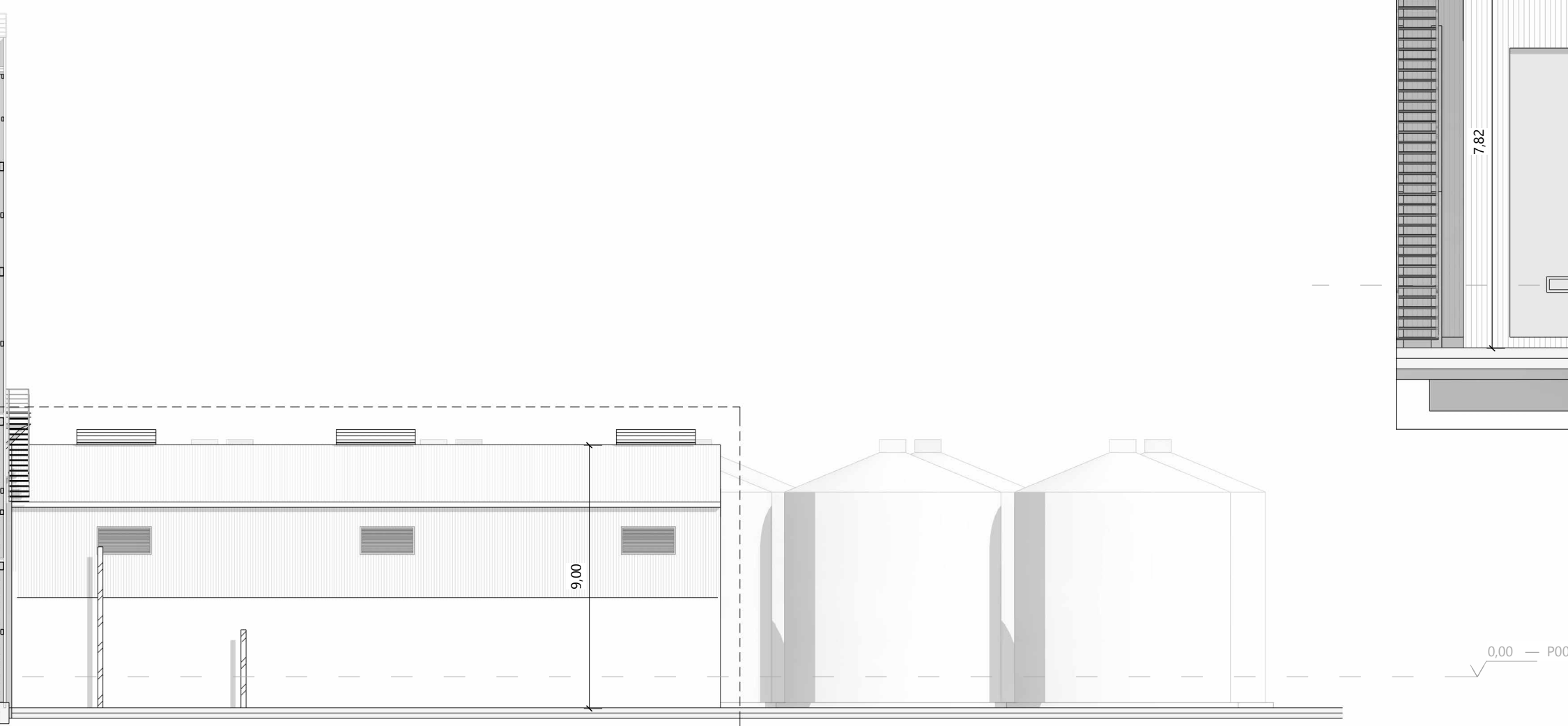
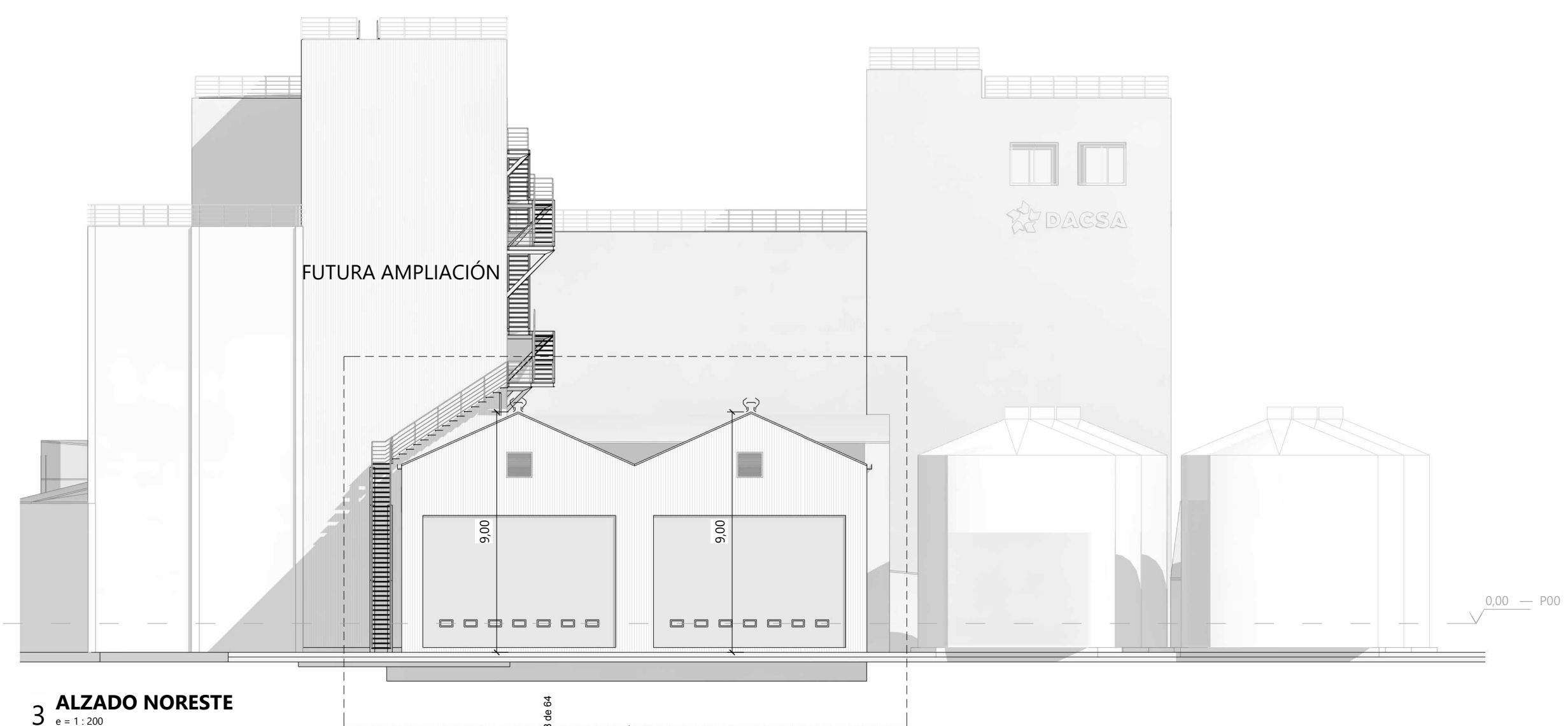
PROYECTOS: MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A.

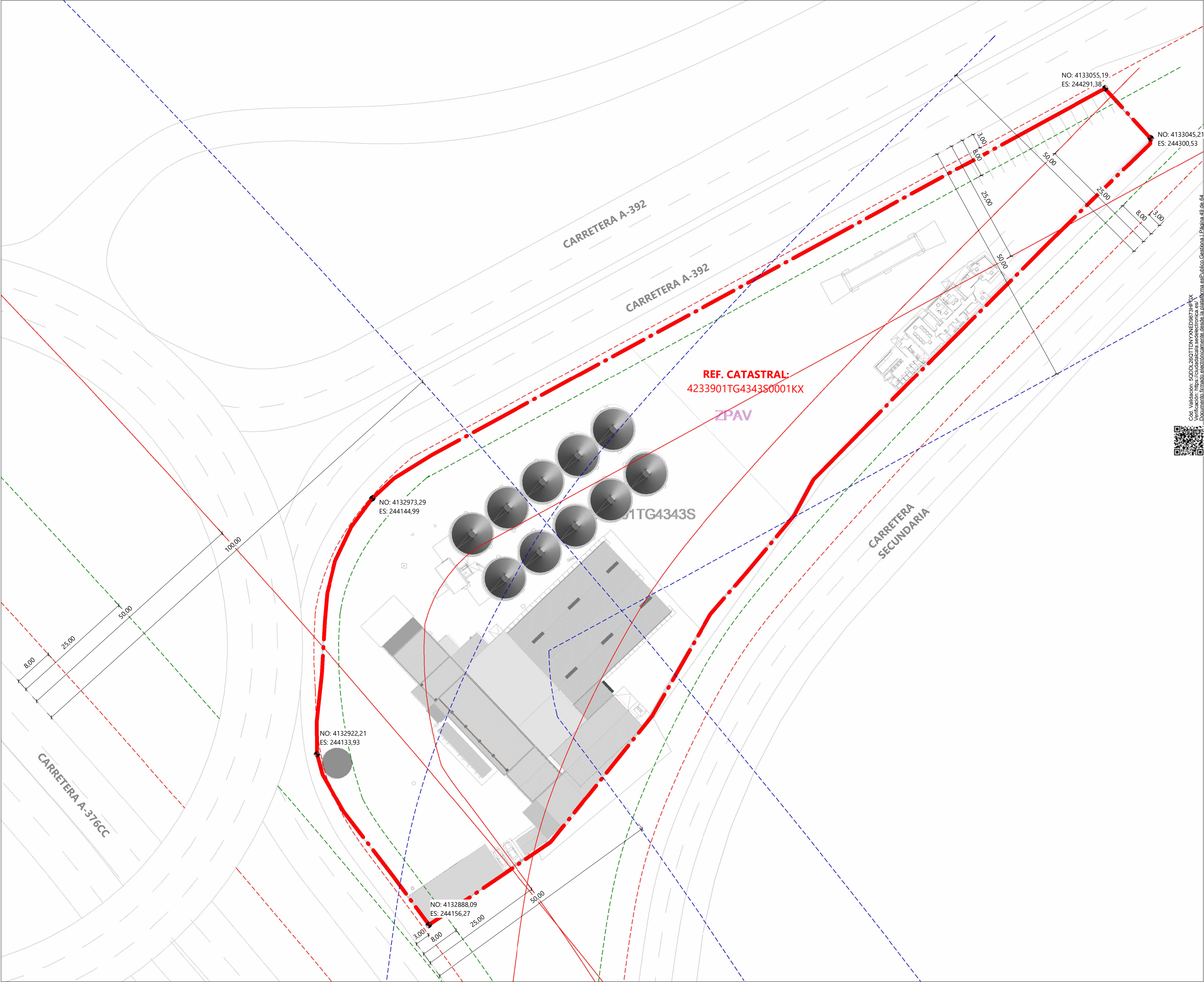
DACSA GROUP

fénix
Ingeniería y Arquitectura

www.fenixingenieria.es
email: ingenieria@fenixingenieria.es
Avda. Sur del Aeropuerto de Sevilla, s/n, 41013 SAN BARTOLOMÉ DE SEVILLA
Avda. Ingenieros de Puentes, s/n, 41013 SAN BARTOLOMÉ DE SEVILLA
Paseo General Sanjurjo y Nave 1, Edificio 31 Polígono, Valencia (CP 46100)

ESTUDIO TECNICO Y PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN Y AMPLIACIÓN DE LA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA. PROYECTO DE EJECUCIÓN. MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A.





LEYENDA

- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
- ZONA DE SERVIDUMBRE
- LIMITACIÓN DE EDIFICABILIDAD
- ZONA DE AFECCIÓN

Cód. Validación: 60DDJ6COTDYNVNE0867040X
Verificación: https://cudadatata.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 64



COIAA



VISADO : VZ02500972 Exp : E202500108
Validación electrónica e-gestiona.es f753MHLCSZM3RACQ

31/7
2025

Habilitación
Profesional

COPIA
500

DISCIPLINA - Nº PROYECTO:
00PA2-018L

COPIA
500

MANUEL LUQUE SORIO

REV	FECHA	DIB	REV
A2			

HOMBRE DE PLANO:
AFECCIONES A CARRETERAS

TÍTULO: PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA
LOCALIZACIÓN: AUTOVÍA SEVILLA UTRERA, km 8, 8, 41500 ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA

EL INGENIERO AGRÓNOMO
MANUEL LUQUE SORIO
COLEGIADO Nº 2976 COIAA

FECHA DE PROYECTO: JULIO 2025

PROMOTOR:
MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A



www.fenixingenieria.es
email: ingenieria@fenixingenieria.es tel: 91 103 69 97
Avda. Sur del Aeropuerto de Barajas, 16, 3º B, Madrid (CP 28042)
Avda. Ingeniería s/n, PLASS Local 28, Sevilla (CP 41010)
Plza Gerardo Salvador y Moro, 1, Despacho 31 Paterna, Valencia (CP 46988)

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD EXCLUSIVA DE FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A.
QUEDA PROHIBIDA Y PENADA POR LEY SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL, O SU ENTREGA
A TERCEROS SIN DISPONER DE LOS DEBIDOS RECHARGOS DEBIDOS POR FÉNIX INGENIERÍA
Y ARQUITECTURA, S.A.

MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP)

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS
EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y
AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA, EN EL TM DE ALCALÁ DE
GUADAIRA (SEVILLA)**

ÍNDICE DE ANEJOS

- ✓ Nota simple registral actualizada
- ✓ Registro de pozo de captación de agua

COIAA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validacióncoiaa.e-gestiones [FVSMHLC5ZINRXAOQ]

31/7
2025

**Habilitación
Profesional**

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Página 50 de 64

Cód. Validación: 5ODDL26TDTDNXYXNED9673HPGX
 Verificación: https://cuidadadcalala.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP)

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS
EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y
AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA, EN EL TM DE ALCALÁ DE
GUADAIRA (SEVILLA)**

ANEJO

✓ Nota simple registral actualizada

COIAA

VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validacióncoiaa.e-gestiones [FVSMHLC5ZINRXAOQ]

31/7
2025

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Página 51 de 64

Cód. Validación: 5ODDL26TDTDNXYXNED9673HPGX
Verificación: https://cuidadadcalala.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



Información Registral expedida por:

LUCIA CAPITAN CARMONA

Registrador/a de la Propiedad de ALCALÁ DE GUADAÍRA N° 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:

MAICERIAS ESPAÑOLAS SA

con DNI/CIF: A46048815

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Q15PU52Q**

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

Su referencia: **DACSA**



C.S.V.: 24104128E65A5789

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 1



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°2

FINCA DE Alcalá de Guadaíra N°: 8756. Código Registral Único: 41001000019396

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

RÚSTICA. SUERTE DE OLIVAR, en término de esta Ciudad, en la carretera de Dos Hermanas, procedente de la llamada y al pago de "QUITAPELLEJOS", al sito de la Hacienda de la Estrella, que según el Catastro es "Polígono treinta y ocho, parcela once, Pago El Tejar. Linda: al Norte, con la carretera de Alcalá de Guadaíra a Dos Hermanas, que la separa del resto de la finca matriz de que se segregó, cuyo resto es propiedad de Don Antonio Casado y Díaz Pezcuezo; al Sur y Este, con olivares de la Hacienda de la Andrada; y al Oeste, con la carretera de Utrera a Sevilla. Es de secano e indivisible. Tiene de cabida una hectárea, cincuenta y una áreas, noventa y dos centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados, si bien medida a raíz de su cerramiento y como consecuencia de una zona expropiada por Obras Públicas, ocupa una superficie de **una hectárea, cuarenta y cinco áreas, ochenta y cuatro centiáreas y setenta y tres miliáreas**. Ocupando parte de esta parcela, existe construida UNA PLANTA FABRIL, situada en el kilómetro ocho coma ochocientos de la carretera de Sevilla a Utrera. La referida planta está destinada a la fabricación y venta de productos derivados del maíz, y se compone de los siguientes elementos y sus respectivas superficies cuadradas: Fábrica, de trescientos sesenta y cuatro con cero nueve metros; Nave almacén de doscientos veintidós con cero cuatro metros. Silos, de setecientos cincuenta y dos con noventa y cinco metros. Taller de ochenta con veintidós metros. Aparcamientos de ciento treinta y nueve con cero un metros. Aljibe de sesenta y tres con setenta y cinco metros. Comedor de quince con setenta y ocho metros. Vestuarios de veintiuno con sesenta y seis metros. Servicios de veinte con ochenta y seis metros. Báscula de cuarenta y siete con veinte metros. Archivo de doce con ochenta metros. Laboratorio de veintidós con cuarenta y siete metros. Transformador que ocupa una superficie de treinta y siete metros y cincuenta decímetros cuadrados. Caseta recepción de once con veinticinco metros. Almacén de veintitrés con noventa y siete metros. Cuadro eléctrico de nueve con cuarenta metros. Tolvas de cuarenta con treinta y cuatro metros, y despacho de diecisiete con cero un metros, lo que da una superficie total en planta baja de mil novecientos ochenta y dos metros con treinta decímetros cuadrados. La planta de sótano ocupa doscientos setenta y siete metros con setenta decímetros cuadrados y las plantas primera, segunda y castillete ocupan setecientos cincuenta y seis metros cuadrados. La total superficie construida, entre las diferentes plantas, es de tres mil dieciséis metros cuadrados. El resto de la superficie de la parcela, es decir, doce mil seiscientos dos metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados están destinados a movimientos de camiones, espacio libre o zonas verdes, y de esta última se encuentran cerrados o vallados doce mil quinientos metros y setenta y tres decímetros cuadrados. No consta la referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

Estado de Coordinación: No coordinado con catastro

TITULARIDADES



C.S.V.: 24104128E65A5789

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 2



NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
MAICERIAS ESPAÑOLAS SA	A46048815	862	525	185

100,000000% del pleno dominio por título de FUSION POR ABSORCION, según escritura pública otorgada en VALENCIA, el día veintiuno de diciembre del año dos mil seis, ante el Notario D./Dña. EDUARDO LLAGARIA VIDAL.

CARGAS

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día trece de diciembre del año dos mil siete, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De fecha 13 de diciembre de 2007.

ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

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

INFORMACIÓN SOBRE GEORREFERENCIACIÓN

En caso de que la finca tenga inscrita su georreferenciación, la misma puede ser consultada, e incluso descargada, de modo libre y gratuito, en el geoportal registral en la siguiente dirección: <https://geoportal.registradores.org/geoportal>.

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 cuatro de julio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 24104128E65A5789

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



C.S.V. : 24104128E65A5789

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 6



(*) 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.: 24104128E65A5789

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 64



Cód. Validación: 50DDL26QTTDNYXNED9673HPGX
Verificación: <https://ciudadaleja.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 64

MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP)

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS
EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y
AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA, EN EL TM DE ALCALÁ DE
GUADAIRA (SEVILLA)**

ANEJO

- ✓ Registro de pozo de captación de agua

COIAA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validacióncoiaa.e-gestiones [FVSMHLC5ZINRXAOQ]

31/7
2025

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO
Página 57 de 64

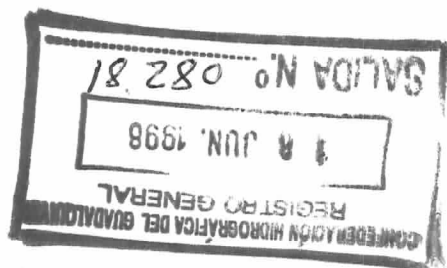
Cód. Validación: 5ODDL26TDTDNXYXNED9673HPGX
Verificación: https://ciudadadcalala.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona





Ministerio de Medio Ambiente
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
Plaza de España - Sector II
41071 - Sevilla

N/Ref.: C-41004-00445-0088



Sevilla, 8 de Mayo de 1998

MAICES DEL SUR, S.A.
CTRA. SEVILLA-UTRERA Km 8,800
41500 - ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

ASUNTO: RESOLUCIÓN INSCRIPCIÓN DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUBTERRÁNEAS EN EL CATÁLOGO DE AGUAS PRIVADAS.

Con esta fecha el Ilmo. Sr. Presidente de esta Confederación ha resuelto:

“Visto el expediente instruido a instancia de MAICES DEL SUR, S.A. (D.N.I./N.I.F. A-41019902), el cual solicitó la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas, de un POZO ubicado en la finca de su propiedad ‘EL TEJAR’ situada en el término municipal de ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA).

ESTA PRESIDENCIA en uso de las facultades otorgadas por el Art. 33 del R.D. 927/1988, de 29 de julio, a propuesta del Comisario de Aguas, **ACUERDA:**

INSCRIBIR el aprovechamiento según las siguientes características:

CORRIENTE O ACUÍFERO: U.H. 05.47 - SEVILLA-CARMONA

CLASE Y AFECCIÓN: POZO.
DOMESTICO CONTINUO

TITULAR:
MAICES DEL SUR, S.A. (D.N.I./N.I.F.: A-41019902)

LUGAR, TÉRMINO Y PROVINCIA DE LA TOMA: ‘EL TEJAR’, ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

CAUDAL: 0,011 litros/seg.

VOLUMEN MÁXIMO ANUAL: 365 m³.

SUPERFICIE REGABLE: 0 Has..

TÍTULO-FECHA-AUTORIDAD: D.T. 3ª de la Ley de Aguas. Resolución de 8 de Mayo de 1998 del Ilmo. Sr. Presidente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

- 1) Potencia máxima del grupo elevador: 1. C.V.
- 2) En el plazo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución al interesado, éste obligado a instalar por su cuenta un contador volumétrico para control del agua extraída, debiendo comunicar por su instalación al Organismo de Cuenca a los efectos de lectura inicial.

Cód. Validación: 56DDI26QTTDNYXNED9673HPK
Verificación: https://sede.gadacalcala.se/electronica/es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 64





3) Caudal:		l./seg. continuos
DOMESTICO CONTINUO	0,011 litros/seg.	0,011
Total:		0,011

4) Volumen máximo anual:		m³/Año
DOMESTICO CONTINUO	365 m3/Año	365
Total:		365

- 5) Queda prohibido el uso del agua para bebidas y elaboración de alimentos.
6) No se podrá aplicar las aguas de este aprovechamiento y las del pozo de Ref. S/41004/00036/00/93 al mismo uso.

OBSERVACIONES:

- 1) Datos registrales de la finca: Registro de ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)
(Nº/Inscripción): 8756/3ª
Polígono: 38 Parcela: 11
Superficie registral: 1,4584 Has.
- 2) Situación (Coordenadas U.T.M.): X= 244235, Y= 4133100, Z= 68,5
- 3) Características del pozo: Profundidad (m): 33,5
Nivel estático (m): 31
Diámetro (m): 1,4
Tipo de construcción: PIEDRA
Distancia a aprovechamientos más cercanos (m): > 100

CONDICIONES GENERALES:

- 1º.- No podrá variarse ninguna de las características del aprovechamiento, modificar sus obras o instalaciones, ni dedicar las aguas a otro uso o fin distinto de aquéllos existentes antes del 1 de enero de 1.986.
- 2º.- El incremento de los caudales totales utilizados, así como la modificación de las condiciones o régimen de aprovechamiento, requerirán, en su caso, la oportuna concesión que ampare la totalidad de la explotación, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria tercera de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1.985 (B.O.E. 8 de agosto de 1.985).
- 3º.- El titular del aprovechamiento será responsable del correcto funcionamiento del dispositivo de control instalado, con el fin de asegurar que no se sobrepase, en ningún caso, el límite inscrito.
El Organismo de Cuenca, en virtud de sus facultades de policía, podrá comprobar el cumplimiento de lo establecido en esta condición, ordenando, en su caso, la ejecución de las reparaciones que sean necesarias.
- 4º.- La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, bien directamente o a través de la Comunidad de Usuarios correspondiente en su caso, realizará la inspección y vigilancia del aprovechamiento para comprobar su correcta conservación y explotación, siendo de cuenta del titular de la inscripción los gastos y tasas autorizadas que por dichos conceptos se originen.

C.I.F. Q4117001J TELF.423 23 60* FAX.423 36 05 TELEX.72192 DIRECCION TELEGRAFICA:HIDROQUIVIR

2



- 5º.- El personal afecto al servicio de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir tendrá derecho a acceder al aprovechamiento para inspeccionar las obras e instalaciones del mismo, así como para efectuar la lectura de los aparatos de control y medida, y para hacer efectivas las resoluciones dictadas por dicho Organismo en el ejercicio de sus atribuciones de conformidad con lo previsto en el artículo 333 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1.986 (B.O.E. 30 de abril de 1.986).
- 6º.- Las obras e instalaciones del aprovechamiento deberán contar con las medidas de seguridad adecuadas para impedir que se produzcan daños o accidentes a las personas, animales o cosas.
- 7º.- En todo caso, al presente aprovechamiento de aguas le serán aplicables las normas que regulan la sobreexplotación de acuíferos, los usos del agua en caso de sequía grave o de urgente necesidad y, en general, las relativas a las limitaciones de uso del dominio público hidráulico.
- 8º.- El reconocimiento de los derechos amparados por este título se efectúa sin menoscabo del derecho de propiedad, y sin perjuicio de terceros.
- 9º.- De acuerdo con las disposiciones transitorias segunda y tercera de la Ley 29/85, de 2 de agosto, de Aguas, este aprovechamiento, al inscribirse en el Catálogo de Aguas Privadas, no goza de protección administrativa.
- 10º.- El incumplimiento de cualesquiera de las anteriores condiciones motivará la incoación del oportuno expediente de caducidad de los derechos reconocidos con la presente inscripción.

Contra la presente resolución, que agota la vía administrativa, cabe recurso contencioso-administrativo en el plazo de DOS MESES contados a partir de su notificación, ante la Sala correspondiente de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en Sevilla, conforme a lo dispuesto en la Ley de 27/12/56 y la Ley 38/88, de 28 de Diciembre, de Demarcación y de Planta Judicial. La interposición de dicho recurso requerirá previa comunicación a esta Confederación, cuyo justificante deberá acompañarse al escrito de interposición (Ley 30/92, Disposición Adicional 11ª)."

Lo que le comunico a los efectos oportunos.

EL JEFE DE SERVICIO DE GESTION
ADMINISTRATIVA

Edo. Antonio Pérez Ciruelos





Ministerio de Medio Ambiente
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
Plaza de España - Sector II
41071 - Sevilla

N/Ref.: S-41004-00036-0093
SE-1069-93

Sevilla, 29 de Mayo de 1998



MAICES DEL SUR S.A.
CTRA. UTRERA-SEVILLA, KM.8.800
41500 - ALCALA DE GUADAIRA
(SEVILLA)

ASUNTO: RESOLUCIÓN INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE AGUAS DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUBTERRÁNEAS O DE MANANTIALES CON VOLUMEN INFERIOR A 7.000 M3/AÑO.

Con esta fecha el Ilmo. Sr. Presidente de esta Confederación Hidrográfica ha resuelto:

“Examinado el expediente de referencia, en el que ha emitido informe favorable el Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico, vistos los arts 52.2 de la Ley de Aguas; 84.2 y 88.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/86 de 11 de abril, y demás normas de pertinente aplicación.

ESTA PRESIDENCIA en uso de las facultades otorgadas por el Art. 33 del R.D. 927/88, de 29 de Julio, a propuesta del Comisario de Aguas, **ACUERDA:**

INSCRIBIR en la Sección B del Registro de Aguas el aprovechamiento comunicado por MAICES DEL SUR S.A., con las siguientes características:

CORRIENTE O ACUÍFERO: U.H. 05.47 - SEVILLA-CARMONA

CLASE Y AFECCIÓN: POZO.
USOS INDUSTRIALES

TITULAR:
MAICES DEL SUR S.A. (D.N.I./N.I.F.: A-41019902)

LUGAR, TERMINO Y PROVINCIA DE LA TOMA: ‘EL TEJAR’, ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

CAUDAL: 0,111 litros/seg.

VOLUMEN MÁXIMO ANUAL: 3.504 m³.

SUPERFICIE REGABLE: 0 Has..

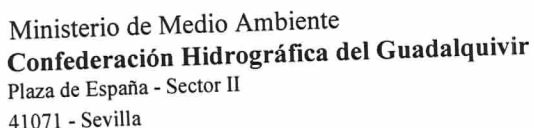
TÍTULO-FECHA-AUTORIDAD: Art. 52 de la Ley de Aguas. Resolución de 29 de Mayo de 1998 del Ilmo. Sr. Presidente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

1) Potencia máxima del grupo elevador: 4 C.V.

2) En el plazo de TRES MESES contados a partir de la fecha de notificación de la presente resolución al interesado, este vendrá obligado a instalar por su cuenta un contador volumétrico o mecanismo alternativo para el control del agua extraída.





N/Ref.: S-41004-00036-0093
SE-1069-93

debiendo comunicar por escrito su instalación a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, a los efectos de su lectura inicial.

3) Caudal (litros/seg.):	0,111
USOS INDUSTRIALES	

TOTAL:	0,111
--------	-------

4) Volumen máximo anual (m³): 3.504
USOS INDUSTRIALES

TOTAL:	3.504
--------	-------

6) Al conjunto de la explotación, en la que existen un pozo de Catálogo de Aguas Privadas y otro de <7000 m³/año, se le asigna un caudal continuo de 0,122 l/seg. y un volumen máximo de 3869 m³/año.

OBSERVACIONES:

1) Datos registrales de la finca: Registro de ALCALA DE GUADAIIRA (SEVILLA)
(Nº/Inscripción): 8756/1ª
Polígono: 38 Parcela: 11
Superficie registral: 1,4584 Has.

2) Situación (Coordenadas U.T.M.): X= 244250, Y= 4133110, Z= 68

3) Características del pozo:

Profundidad (m):	33,5
Nivel estático (m):	31
Diámetro (m):	0,18
Tipo de construcción:	SONDEO METALICO
Distancia a aprovechamientos más cercanos (m):	>100

4) Fecha de entrada en el Organismo: 14/07/93.

CONDICIONES GENERALES:

1º.- El titular del aprovechamiento será responsable del correcto funcionamiento del dispositivo de control inscrito, con el fin de garantizar que no se sobrepasa, en ningún caso, el límite inscrito.

El Organismo de Cuenca, en virtud de sus facultades de policía sobre el dominio público, podrá comprar el cumplimiento de lo establecido en esta cláusula, ordenando, en su caso, la ejecución de las reparaciones que sean necesarias.

2º.- Esta inscripción se realiza sin perjuicio de terceros ni menoscabo del derecho de propiedad, quedando el aprovechamiento supeditado a no distraer aguas superficiales o subterráneas con derechos preferentes.

La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir podrá fijar el régimen de explotación cuando así lo disponibilidad del recurso, así como condicionar o limitar el uso del agua para garantizar su explotación racional.

Cód. Validación: 509DL26QR1DNYXNED9673RPGX
Verificación: <https://ciudadadela.sadelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 64





Ministerio de Medio Ambiente
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
Plaza de España - Sector II
41071 - Sevilla

N/Ref.: S-41004-00036-0093
SE-1069-93

3º.- El titular del aprovechamiento deberá abonar, cuando proceda, el canon de regulación y de tarifa de utilización del agua que fije el Organismo de Cuenca.

4º.- La inspección y vigilancia del aprovechamiento quedará a cargo de la Comisaría de Aguas de esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, siendo de cuenta del titular de la inscripción los gastos y tasas autorizadas que por dichos conceptos se originen.

5º.- El aprovechamiento inscrito se destinará al uso indicado, sin que pueda ser aplicado a usos diferentes, quedando prohibida su enajenación, cesión o arriendo.

Cualquier modificación de las características del aprovechamiento requerirá previa comunicación al Organismo de Cuenca, y se tramitará como si se tratase de una comunicación de nuevo aprovechamiento siempre que el volumen máximo anual no supere los 7.000 m3.

6º.- La caducidad del derecho del aprovechamiento tendrá lugar en los supuestos previstos en los arts. 64.2 de la Ley de Aguas, 161.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás preceptos legales o reglamentarios que sean aplicables.

Contra la presente resolución, que agota la vía administrativa, cabe recurso contencioso-administrativo en el plazo de **DOS MESES** contados a partir de su notificación, ante la Sala correspondiente de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en Sevilla, conforme a lo dispuesto en la Ley de 27/12/56 y la Ley 38/88, de 28 de Diciembre, de Demarcación y de Planta Judicial. La interposición de dicho recurso requerirá previa comunicación a esta Confederación, cuyo justificante deberá acompañarse al escrito de interposición (Ley 30/92, Disposición Adicional 11ª)."

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

EL JEFE DE SERVICIO DE GESTION
ADMINISTRATIVA

Fdo. Antonio Pérez Ciruelos

Cód. Validación: 60DDL26GTTDNYXNED9673HPGX
Verificación: <https://ciudadcalata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 64



MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP)

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS
EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y
AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA, EN EL TM DE ALCALÁ DE
GUADAIRA (SEVILLA)**

VALORACIÓN PRESUPUESTARIA

TÍTULOS		OBRA CIVIL	INSTALACIONES	TOTAL
OBRA CIVIL				
02	EDIFICACIÓN	129.750,00 €		129.750,00 €
03	AYUDA DE ALBAÑILERÍA	1.500,00 €		1.500,00 €
04	SEGURIDAD Y SALUD	2.000,00 €		2.000,00 €
05	GESTION DE RESIDUOS	1.650,00 €		1.650,00 €
06	CONTROL DE CALIDAD	1.300,00 €		1.300,00 €
INSTALACIONES				
07	INSTALACIÓN DE VAPOR		20.000,00 €	20.000,00 €
07	INSTALACIÓN DE COMBUSTIBLE		7.500,00 €	7.500,00 €
08	INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS		15.000,00 €	15.000,00 €
07	INSTALACIÓN DE AIRE COMPRIMIDO		5.500,00 €	5.500,00 €
09	INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN BT		30.000,00 €	30.000,00 €
PRESUPUESTO ESTIMADO EJECUCIÓN MATERIAL		136.200,00 €	78.000,00 €	214.200,00 €

Asciende la valoración estimada de **ejecución material** de la ampliación para la mejora tecnología a la cantidad de **DOSCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS EUROS (214.200,00€)**

Asciende la valoración estimada de la nave a regularizar a la cantidad de **CINCUENTA Y DOS MIL EUROS (52.000,00€)**

Asciende el total del proyecto de actuación a la cantidad de la valoración estimada de la ampliación para la mejora tecnología a la cantidad de **DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS EUROS (268.200,00€)**

Sevilla JULIO de 2025

EL INGENIERO AGRÓNOMO

MANUEL LUQUE SORO

Por FENIX INGENIERIA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validacióncoiaa.e-gestiones [FVSMHLCZNRXAO5]

31/7
2025

Habilitación
Profesión de

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Cód. Validación: 5ODDL26GTTDNYXNE9673HPGX
Verificación: https://ciudadadala sede electronica es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 64



fenix



Avda. Sur del Aeropuerto de Barajas, 16. 3ºB
C.N. Eisenhower - 28042 Madrid T. 911 036 997
comercial@fenixingenieria.es

Avda. de la Ingeniería, 9, Taller 19
P.E. Arte Sacro - 41015 Sevilla T. 954 547 532
sur@fenixingenieria.es

Plaza Gerardo Salvador Moro, 1
Edificio LES CLAUS 46988 Paterna (Valencia)
levante@fenixingenieria.es

COIAA



VISADO : V202500972 Exp : E202500108
Validación:coiaa-e-gestion.es [FVSMHLCGZINRXAOQ]

31/7
2025

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SOIRO
Página 64 de 64

Cód. Validación: 5ODDL260TDDNYXNE9673HPGX
Verificación: <https://ciudadadacala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona

