

INGENIERÍA Y ARQUITECTURA



MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP)

PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO 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)

AUTOR:
D. Manuel Luque Soro

Nº COLEGIADO: 2.976
COLEGIO OFICIAL: Ingenieros Agrónomos de Andalucía

25/07/2025
K1422PACT2

MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP)

PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO 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
4.1.	CARACTERIZACIÓN FÍSICA	5
4.2.	CARACTERIZACIÓN JURÍDICA	6
5.	CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN.	8
6.	CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES	10
6.1.	EDIFICACIONES EXISTENTES REGULARIZADAS	10
6.1.1.	CARACTERÍSTICAS DE LA NAVE DE 2 CUERPOS A REGULARIZAR	11
6.1.2.	CARACTERÍSTICAS DE LA AMPLIACIÓN PARA LA MEJORA TECNOLÓGICA	12
6.2.	INSTALACIONES	13
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
13.1.	ANÁLISIS DE INCIDENCIA TERRITORIAL	22
13.2.	ANÁLISIS AMBIENTAL	26
14.	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	26
15.	OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD	28
16.	DOCUMENTOS QUE DEFINEN EL PROYECTO.	29
17.	VALORACIÓN.	30



MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP)

PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO 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 MODIFICADO 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:

- ✓ Dar respuesta al requerimiento del expediente JGL/2025/34, con fecha de firma el 26/09/2025
- ✓ 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

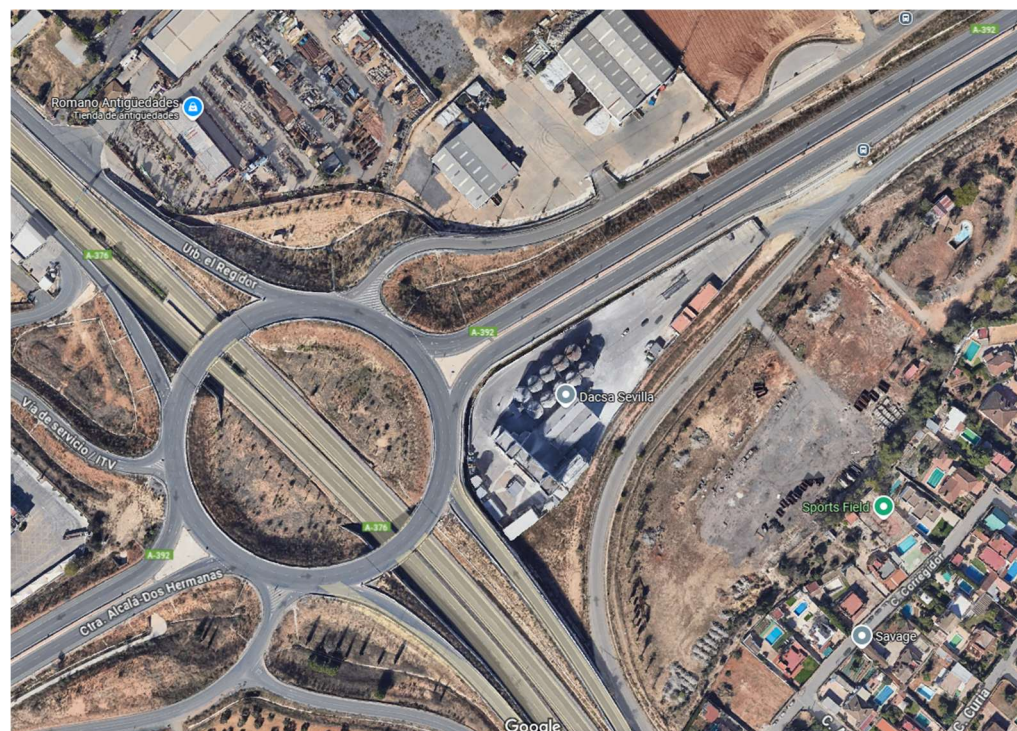
Todo ello tomando como marco el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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 Guadaira. 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



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

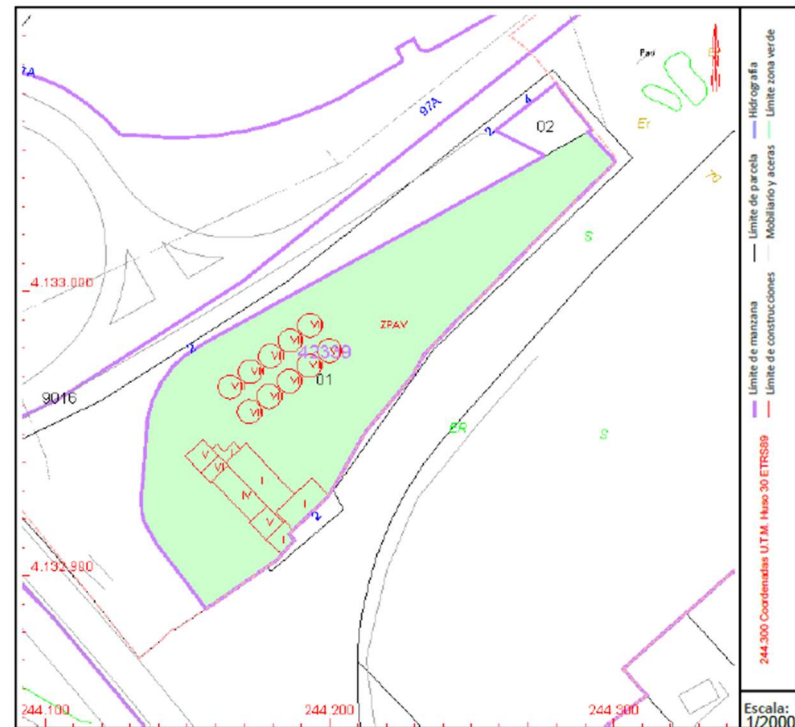
Referencia catastral: 4233901TG4343S0001KX

PARCELA

Superficie gráfica: 9.358 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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.



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:

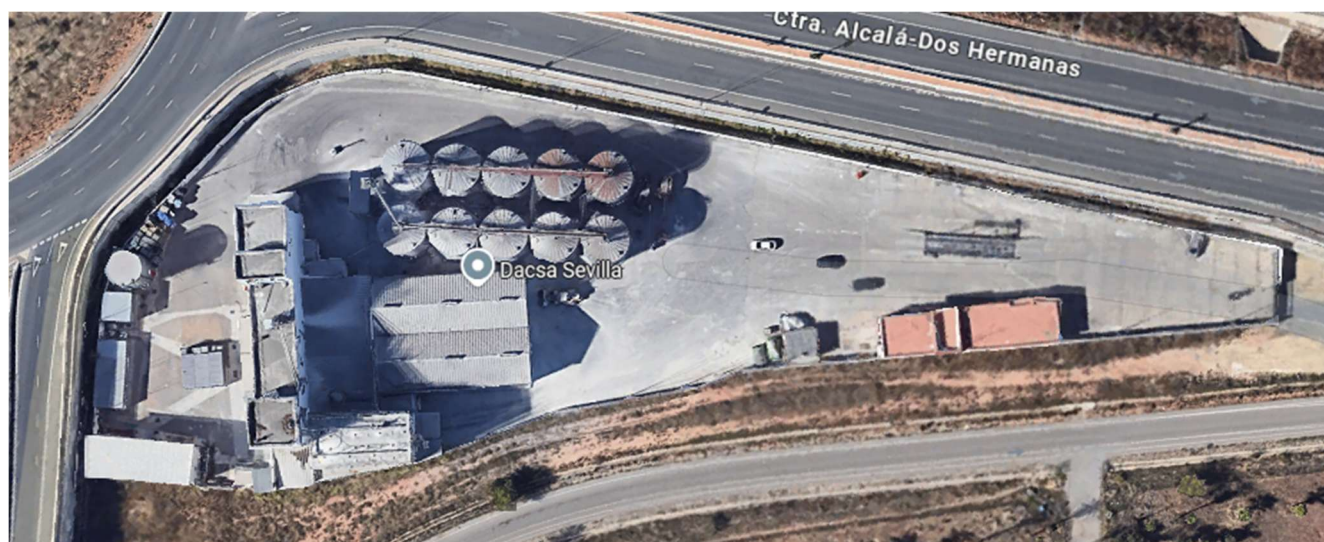
- ✓ superficie actual construida total legalizada de 2.346,68 m²
- ✓ superficie actual ocupada total legalizada 1.582,99 m².

La superficie construida total con AUTORIZACION ADMINISTRATIVA a la entrada en vigor del vigente PGOU era de 2.476.63 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 2.866.38 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.



4.2. CARACTERIZACIÓN JURÍDICA

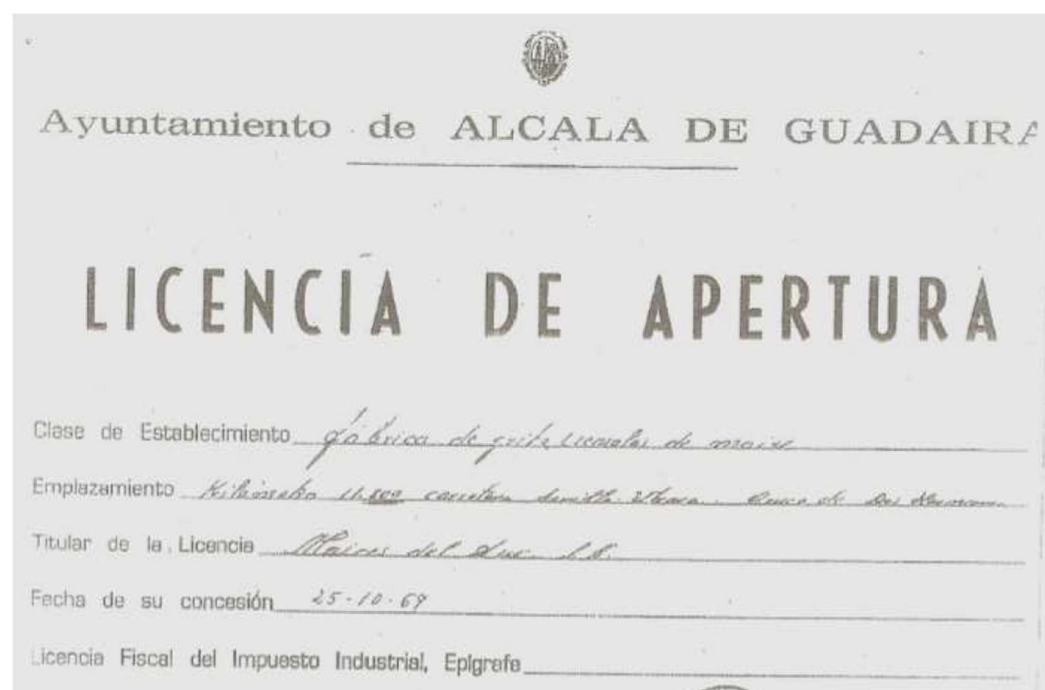
La parcela se encuentra registrada en el registro de la propiedad y reflejada en el registro catastral como se ha indicado anteriormente.

Los datos son:

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

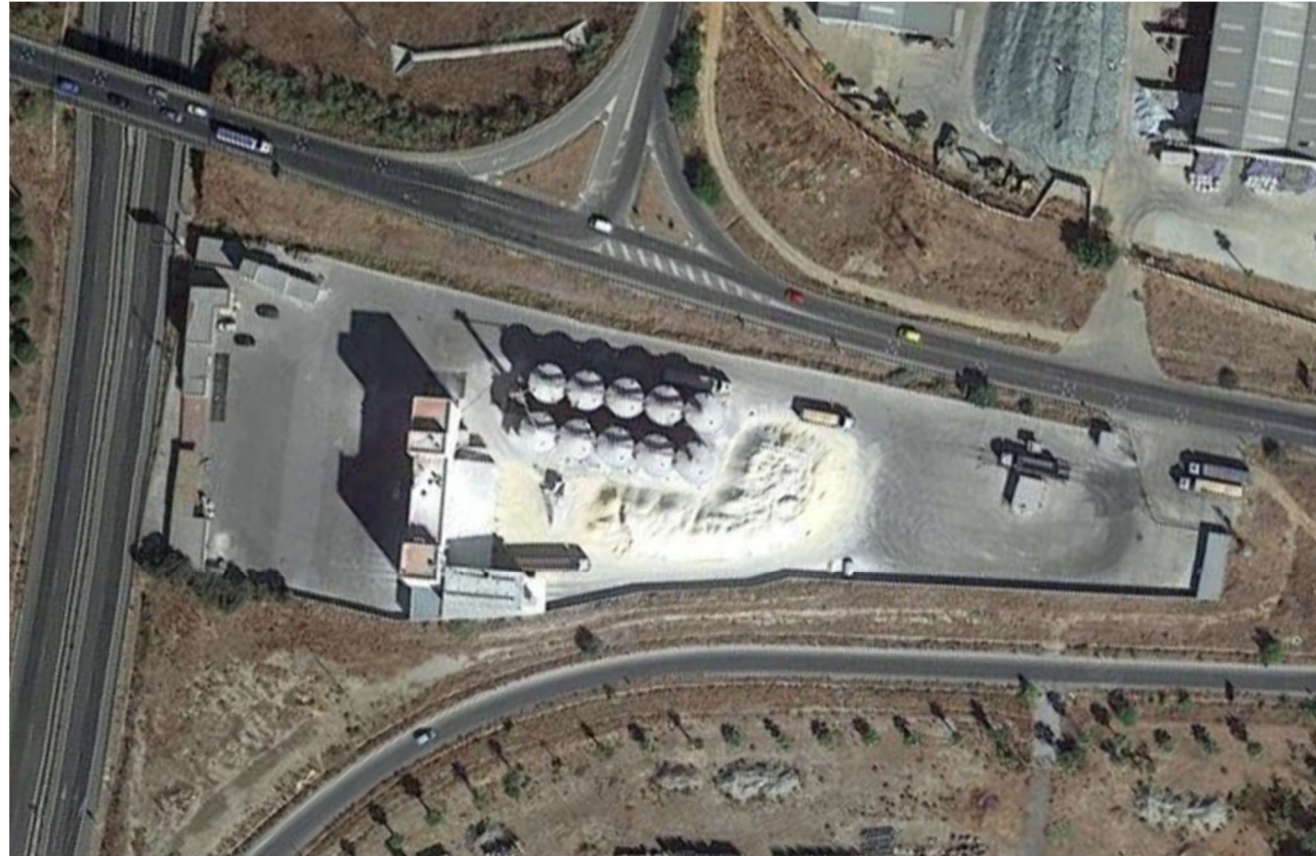
Según la planimetría del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira, el suelo de la parcela está clasificado como **SUELO RUSTICO COMÚN DE CARÁCTER NATURAL O RURAL**

El establecimiento industrial implantado propiedad ahora de Maicerías Españolas, S.A. cuenta con licencia de Apertura concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira con fecha 25 de octubre de 1.969, con la actividad de “Fábrica de gritz (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 parécela antes de la expropiación, con edificios lindando con la carretera.





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.

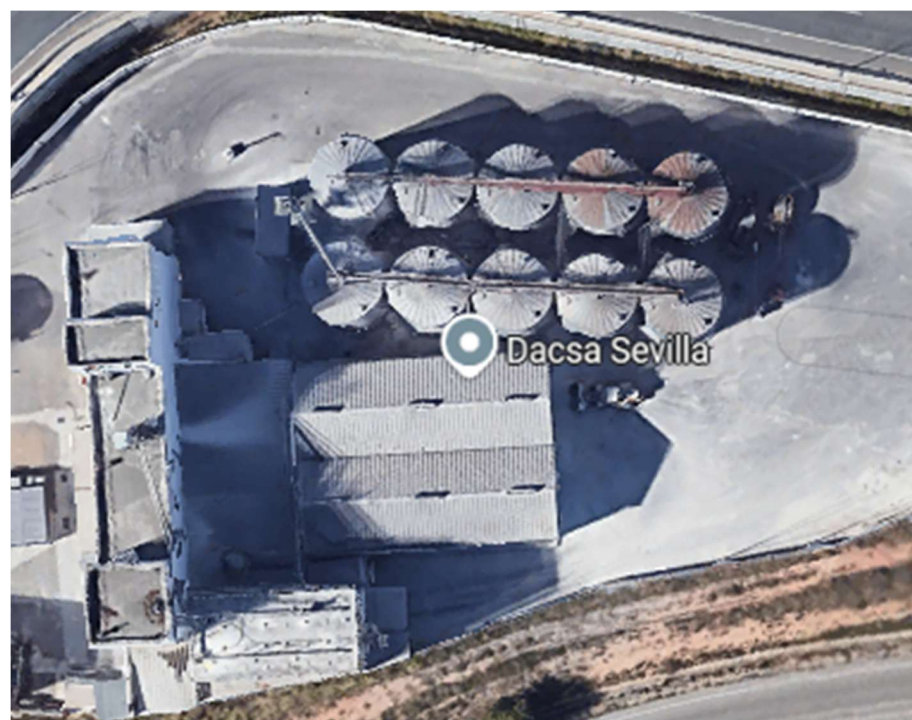
El proceso de producción de harina de maíz, junto con sus subproductos, implica la transformación del grano de maíz en harina y la extracción de otros componentes valiosos. La molienda en seco y húmeda son los métodos principales para obtener harina, sémolas, almidón y otros productos. Los subproductos, 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 estén 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.





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
	5	---	69,50
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.

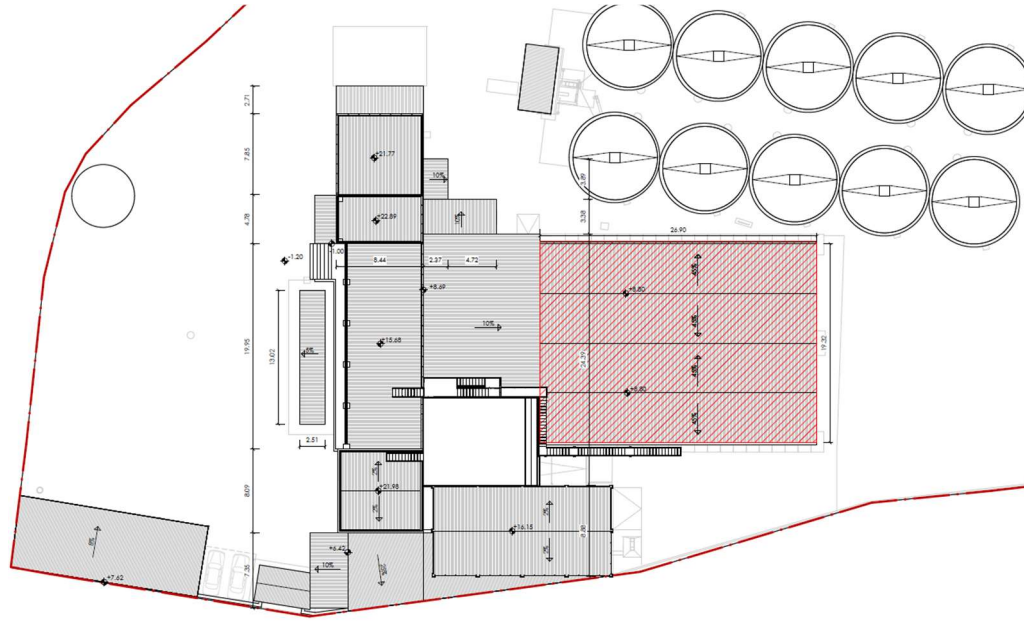
A estas edificaciones hay que añadir la nave de dos cuerpos a regularizar de 519.70m2



6.1.1. CARACTERÍSTICAS DE LA NAVE DE 2 CUERPOS A REGULARIZAR

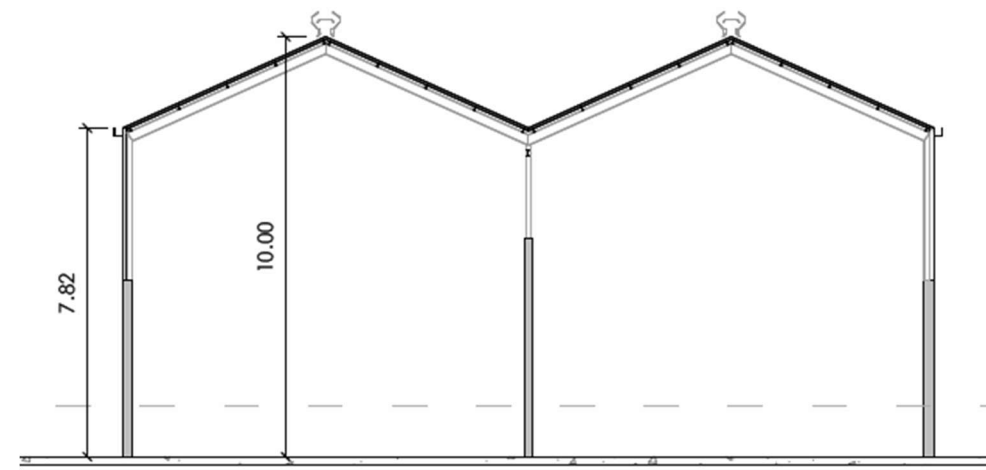
La edificación es de carácter DESMONTABLE. Está formada por una hibridación de estructura prefabricada de hormigón en los elementos portantes verticales simplemente apoyados en el terreno y estructura de horizontal de cubierta metálica portada por dos cuerpos estructurales a dos aguas cada uno.

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.

9.00



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 99m² 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:





- 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 red 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 puerats 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 puerats 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 ¾"
- ✓ 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 ¾". 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:





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)



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

.....



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 edif. 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%	si
EDIFICABILIDAD	2476,63m2	50% de edificabilidad autorizada (1238,32Mm2) 2476,63m2 + 1238,32m2 = 3714,95m2	2.346,68 m2	519,70m2	99,75 x 4 = 399,01 (4 nuevas plantas) (planta baja de 99,75m2 reconstruidas no suma)	2.346,68 + 519,70 + 399,01m2 = 3.265,39 < 3.714,95m2 reserva: 449,56m2	SI
ALTURA (*)	9m		24,82m (**)	7,82m	7,82m	24,82m	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 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 tecnología de la maquinartia de produccion, sin esa altura elproceso 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 lo 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.

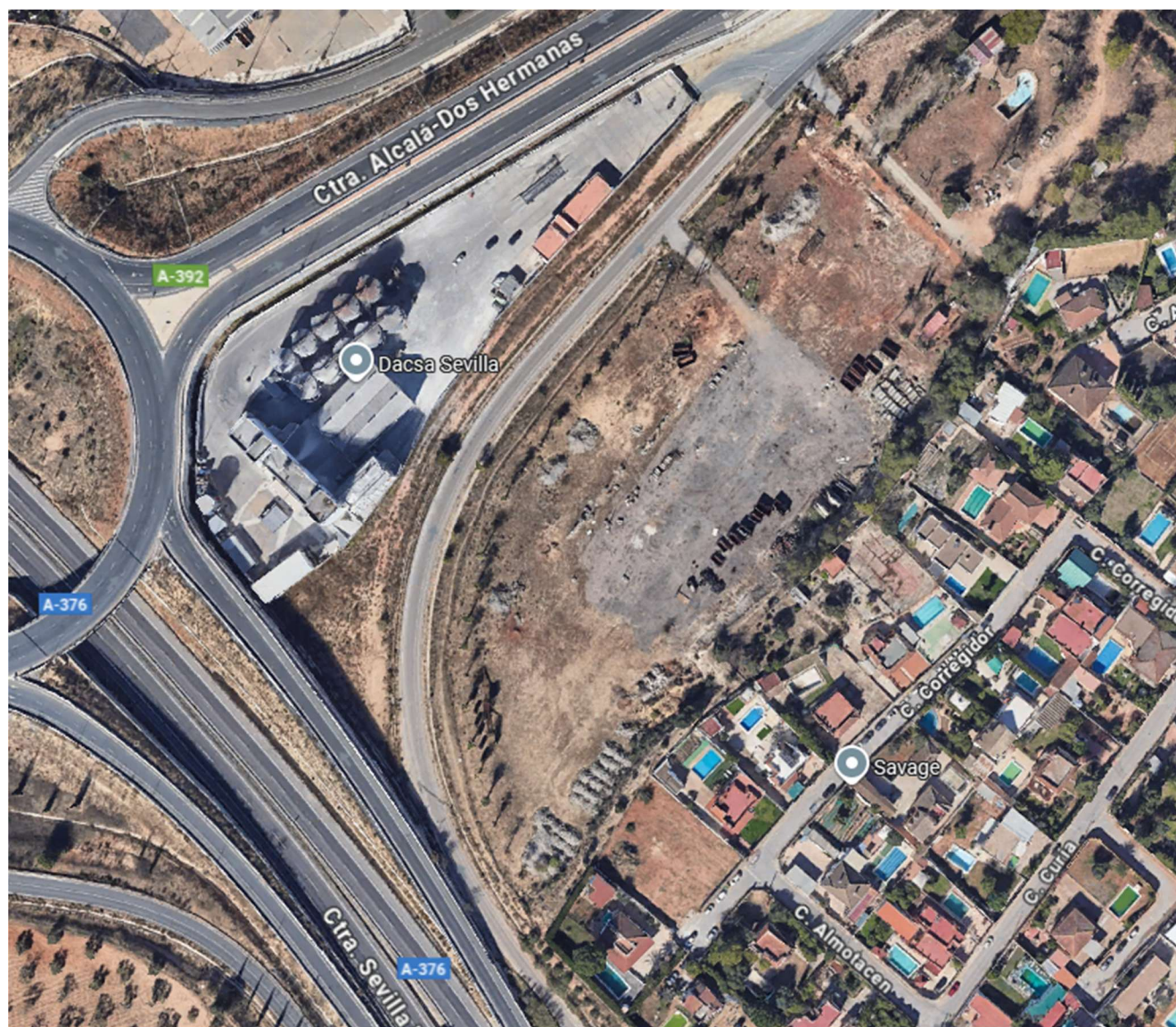


12. CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Según el punto 3e)

El establecimiento industrial actualmente esta en funcionamiento y dispone de licencia de apertura.

Dado que el objeto del proyecto de actuación; tanto la nave de almacenamiento, como la ampliación para mejoras tecnológicas forman parte de un establecimiento existente, y que se sitúan ambas actuaciones anexas a un edificio principal, la situación actual no varía por lo que no procede el análisis del número de edificaciones existentes en el entorno.



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

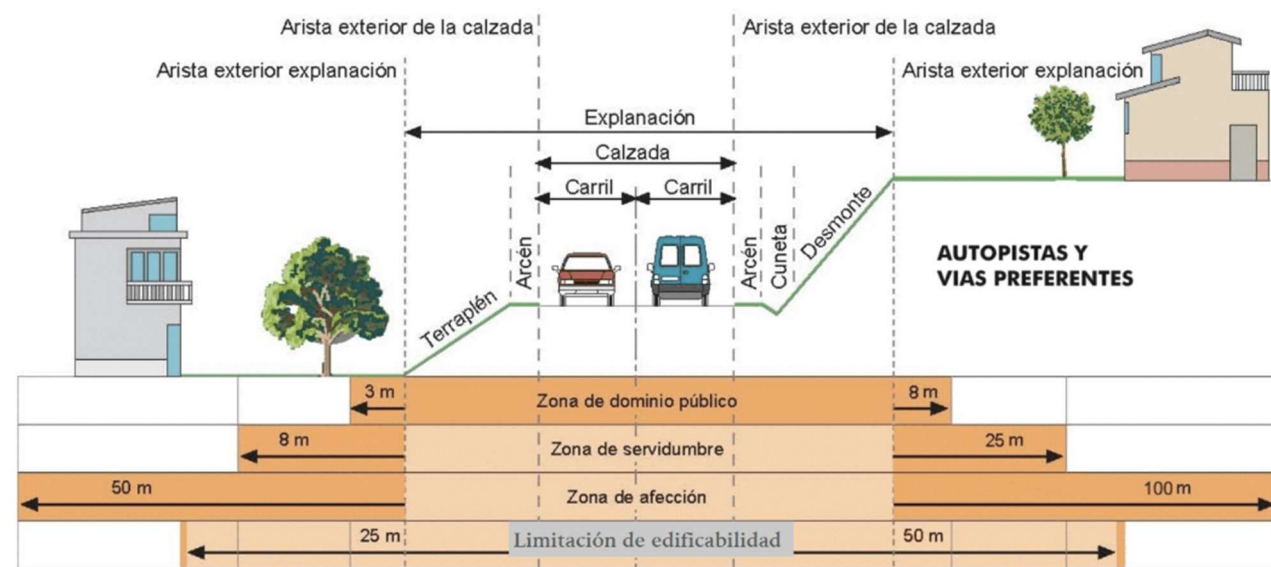
Afección de carreteras

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.

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 edificaciones existentes autorizadas en el acuerdo, por lo que se concluye que no genera ninguna incidencia nueva a lo establecido en el acuerdo, no obstante, se analiza las distancias reglamentarias.

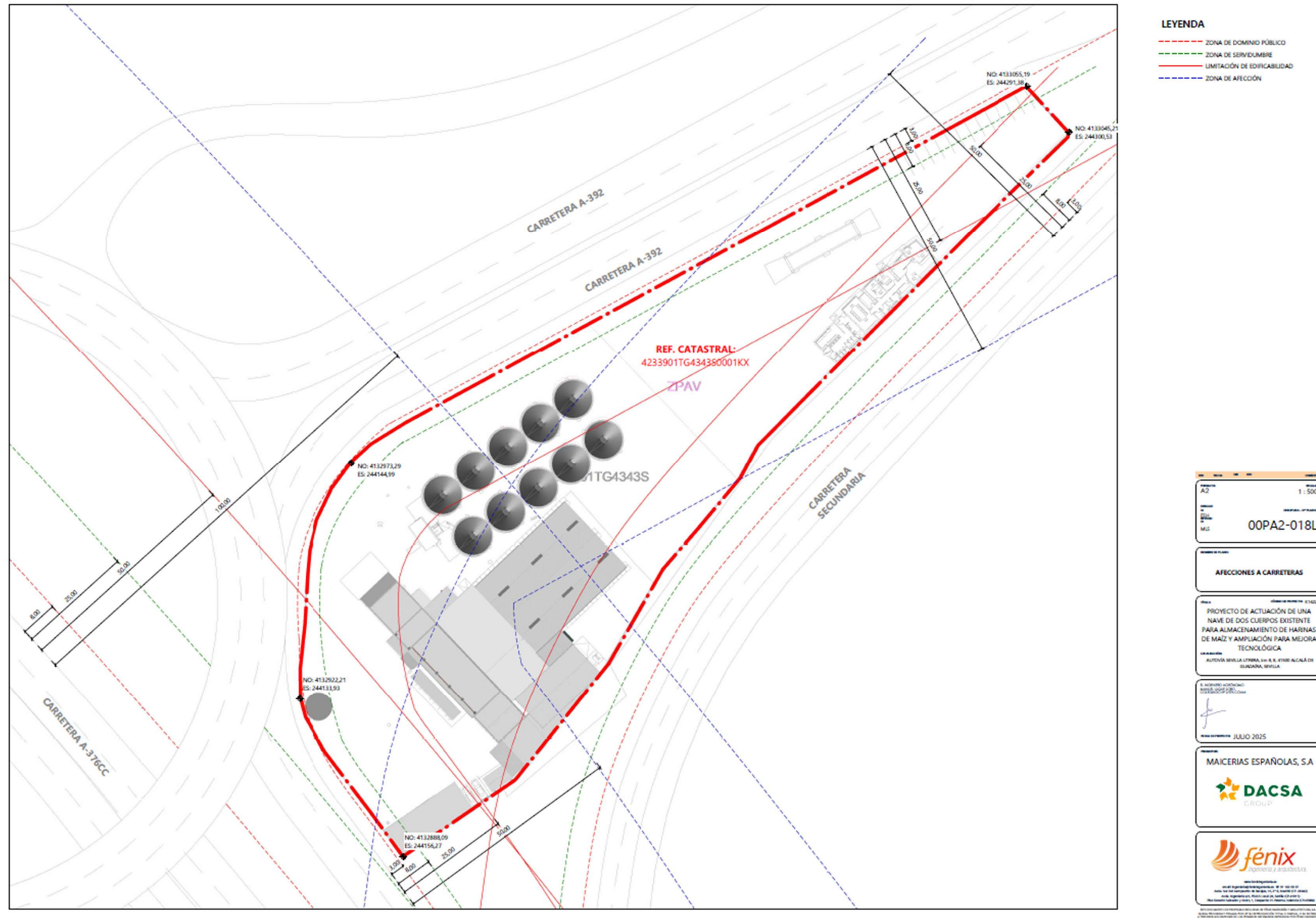
De manera esquemática las zonas de protección de la carretera son:



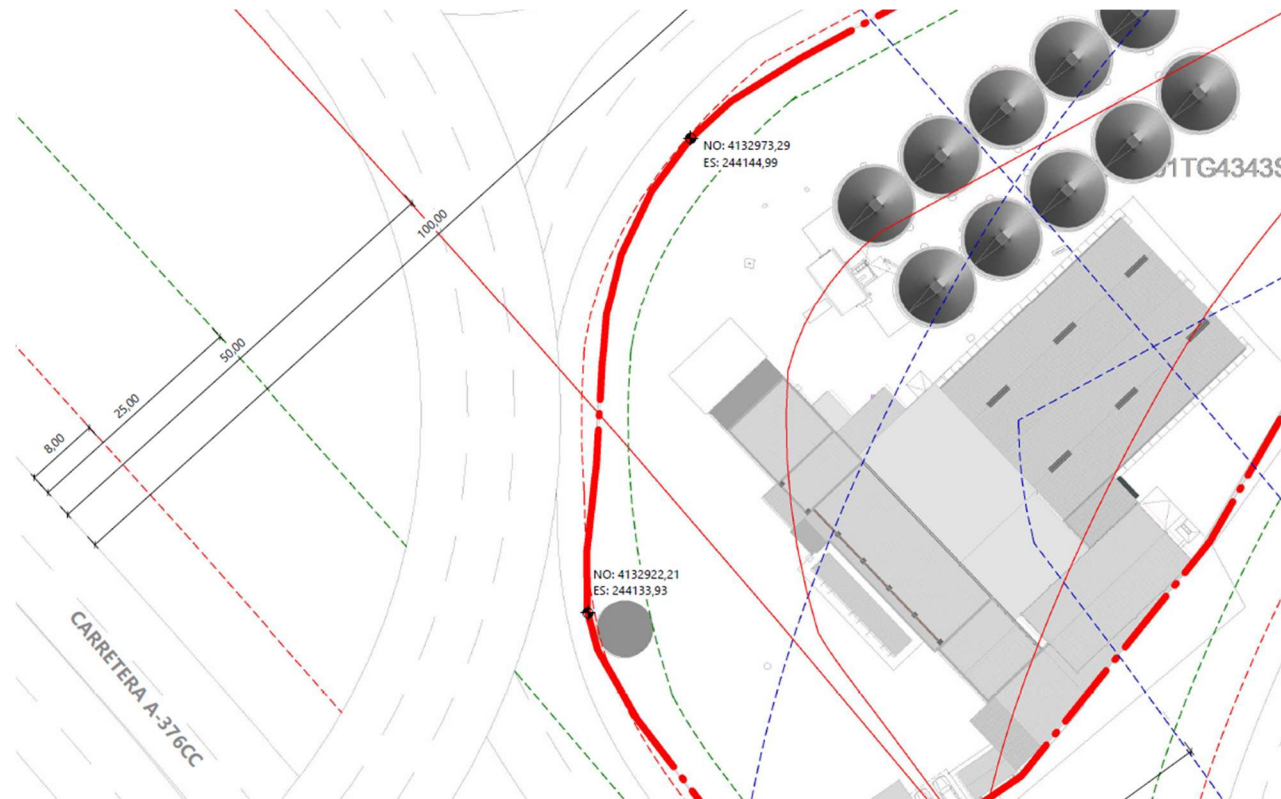
En las siguientes imagen se aprecia de forma general y en detalle el plano de justificación de las distancias a carreteras y que se aporta como plano Nº 18 del presente proyecto

Imagen general de distancias a carreteras





A continuación, se muestra detalle de las distancias a autovía A-376



LEYENDA

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



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

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 tecnología 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 a legalizar 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.

Estas naves objeto de legalización actualmente se encuentra amortizadas por lo que no procede el análisis de la rentabilidad y viabilidad

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**:

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

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

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 €

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

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%



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. 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.
- 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.
- 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.



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



17. VALORACIÓN.

- ✓ Asciende la valoración estimada de ejecución material de la ampliación para la mejora tecnología, excluido el coste de la maquinaria y equipos a la cantidad de **DOSCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS EUROS (214.200,00€)**
- ✓ Asciende la valoración estimada de ejecución material de la nave a regularizar, excluido el coste de la maquinaria y equipos a la cantidad de **CINCUENTA Y DOS MIL EUROS (130.000€)**

Asciende el total del presupuesto de ejecución material del proyecto de actuación, excluido el coste de la maquinaria y equipos a la cantidad de **TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS EUROS (344.200,00€)**.

Sevilla OCTUBRE de 2025

EL INGENIERO AGRÓNOMO

MANUEL LUQUE SORO

Por FENIX INGENIERIA



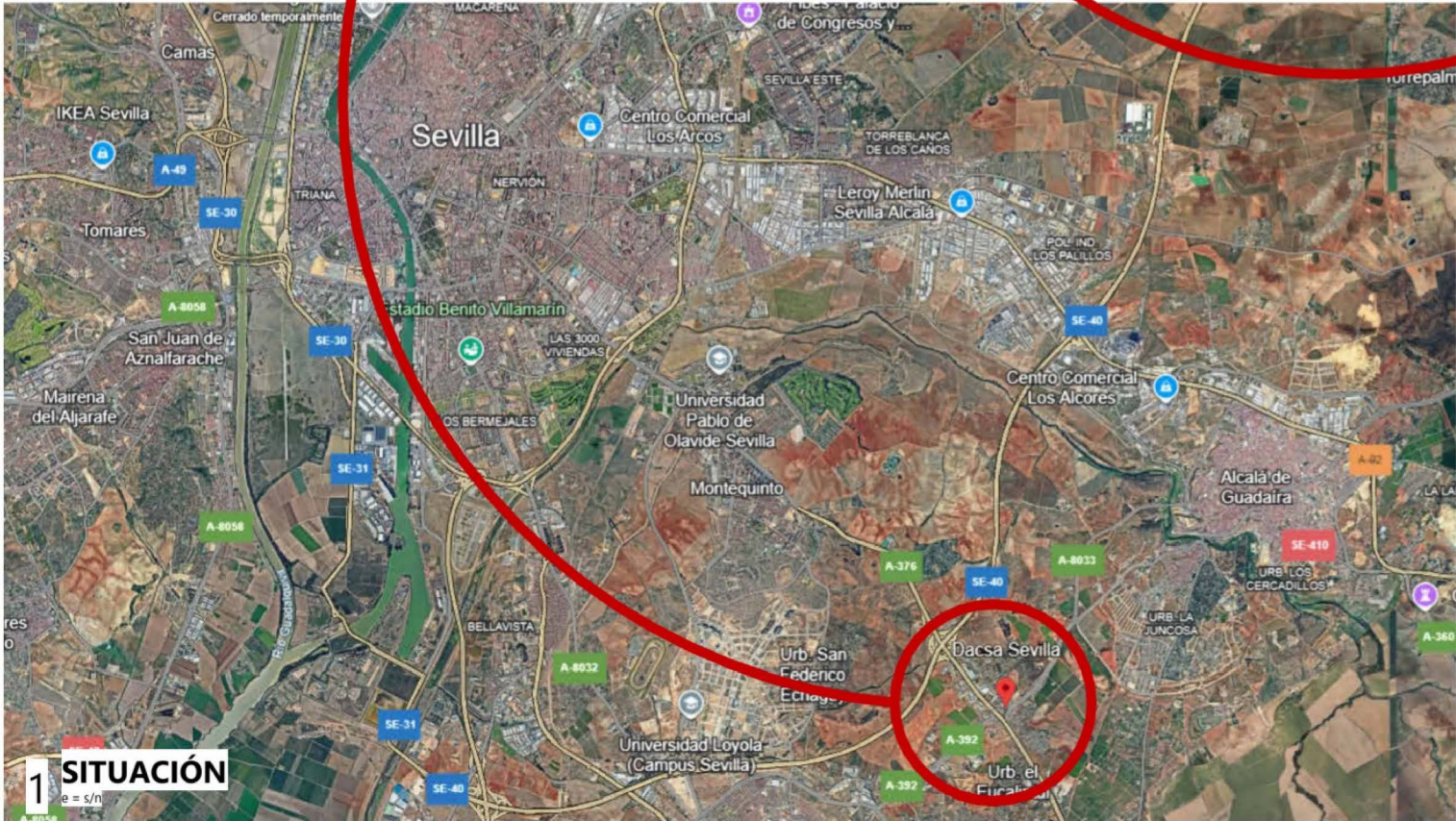
MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP)

PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO 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





DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	4233901TG434350001KX
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	018	REV	COMENTARIO
01	2025			

NO: 4133055,19
ES: 244291,38

NO: 4133045,21
ES: 244300,53

NO: 4132973,29
ES: 244144,99

NO: 4132922,21
ES: 244133,93

NO: 4132888,09
ES: 244156,27

00PA2M-001 L

SITUACIÓN

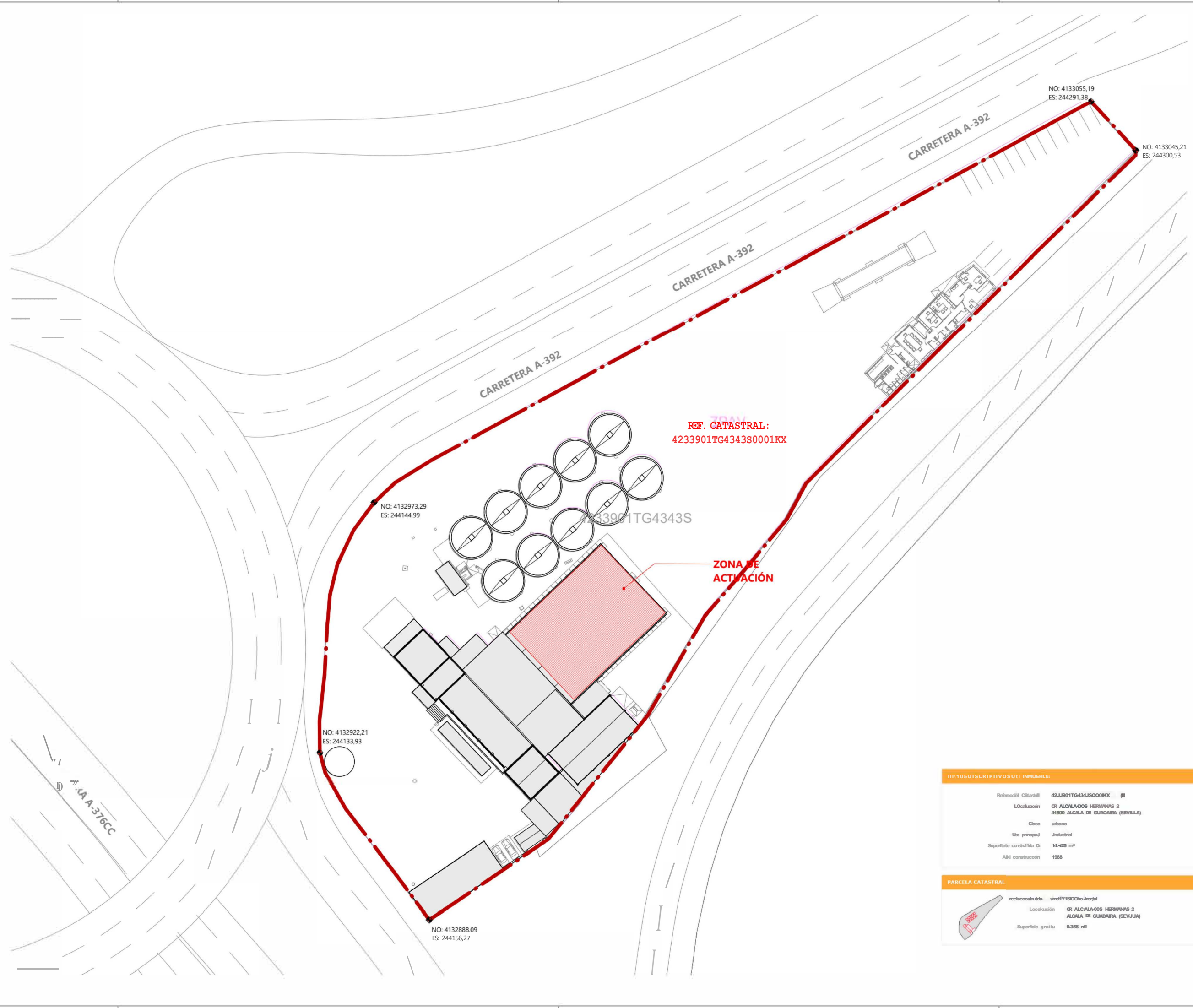
PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA

AUTOVIA SEVILLA UTRERA. km 8, 8 41500 ALCALÁ DE GUADAIRA. SEVILLA

MAICERIAS ESPAÑOLAS, SA

1oACSA GROUP

fénix Ingeniería y arquitectura



REF. CATASTRAL:
4233901TG4343S0001KX

4233901TG4343S

ZONA DE
ACTIVACIÓN

III:10SUISLRIPIVOSUH INMUEBL:

Referencia Catastral	42JJ901TG434J0000KX	(II)
Localización	GR ALCALA-DOS HERMANAS 2 41500 ALCALA DE GUADARA (SEVILLA)	
Clase	urbano	
Uso principal	Industrial	
Superficie construida Gr	14.425 m²	
Año construcción	1968	

PARCELA CATASTRAL

	Localización	GR ALCALA-DOS HERMANAS 2 ALCALA DE GUADARA (SEVILLA)
	Superficie total	9.358 m²

REV. FECHA. DIB. REV. COMENTARIO

A2 1: 500 00PA2M-002L

EMPLAZAMIENTO

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

AUTOVIA SEVILLA UTREMA km 8 y 41500 ALCALA DE GUADARA, SEVILLA

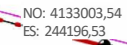
OCTUBRE 2025

MAICERIAS ESPAÑOLAS, SA

I. DACSA GROUP

"f.étJ! ?ico,a

$e = 1 : 250$



4233901TG4343S

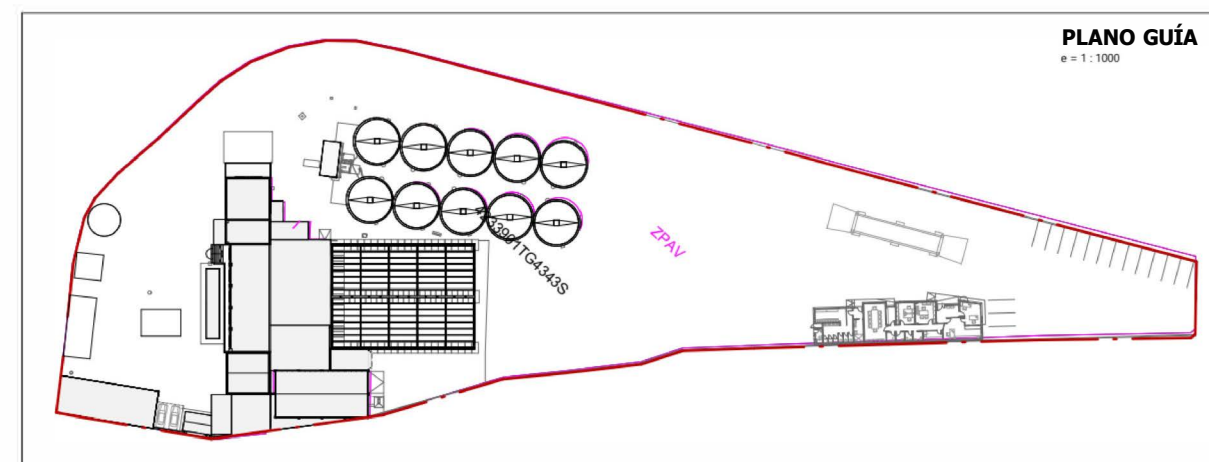
ZPRAV

Diagrama de un bloque de hormigón con las siguientes dimensiones:

- Longitud: 6,59
- Alto: 2,50
- Gr espesor: 0,50

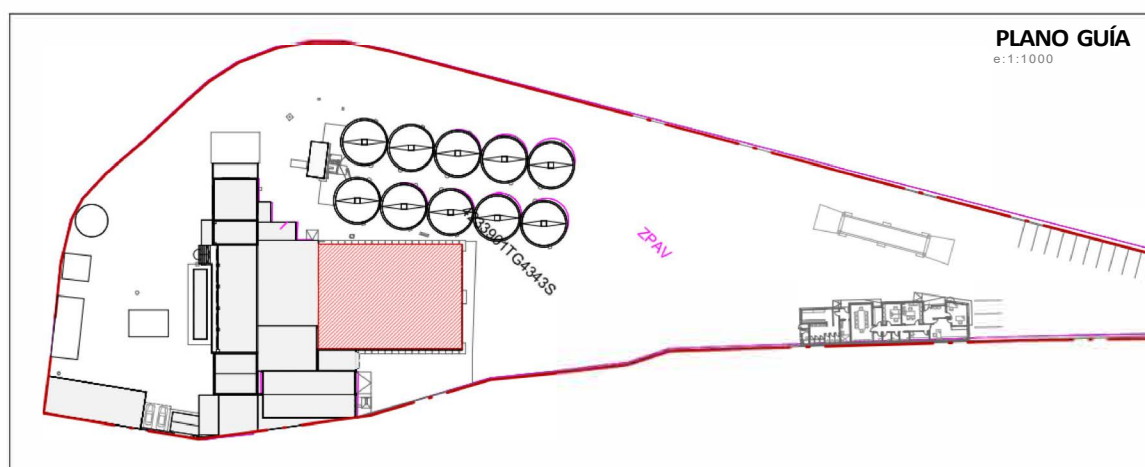
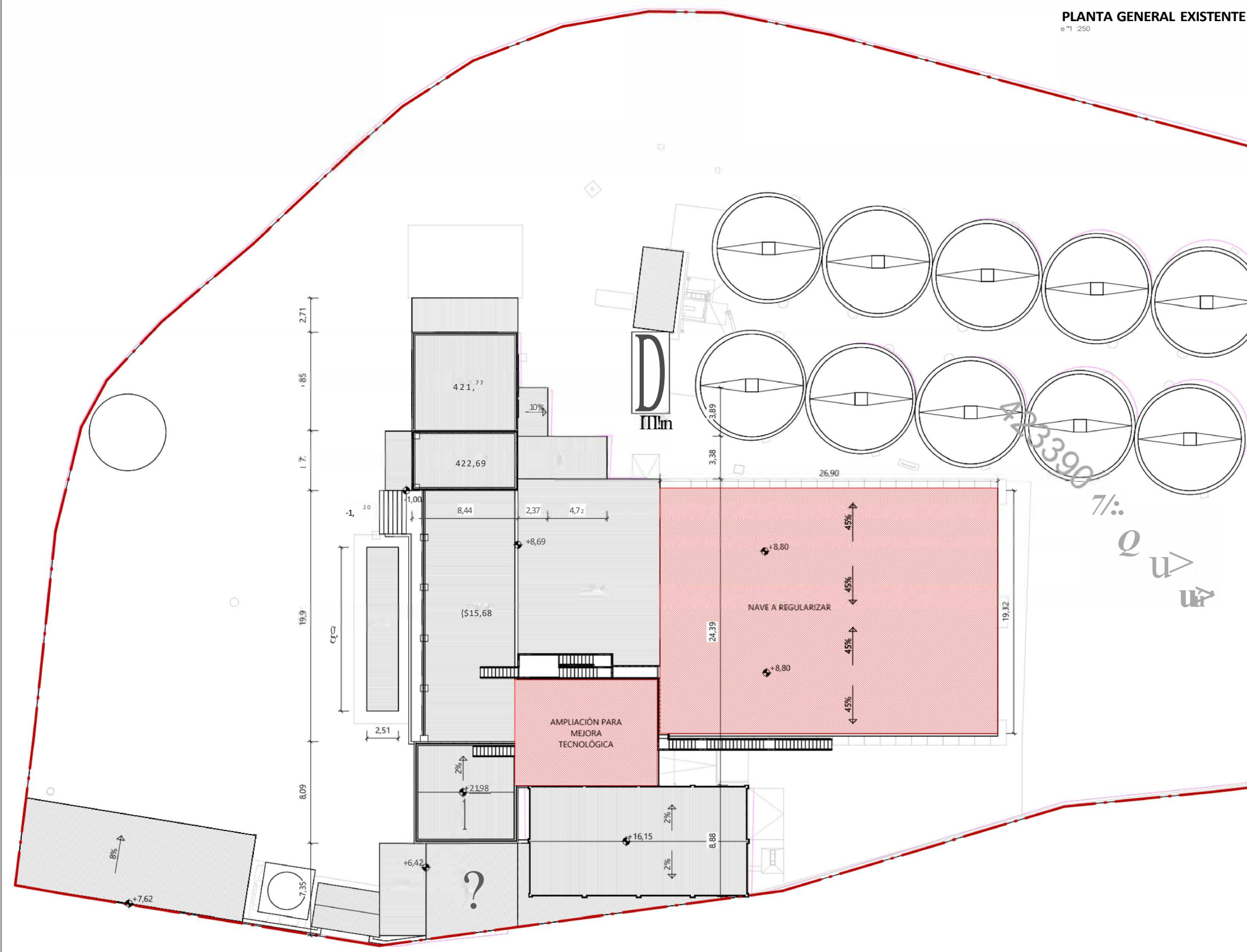
El texto "ENTERRADO" está inscrito en el interior del bloque.

e = 1 : 1000



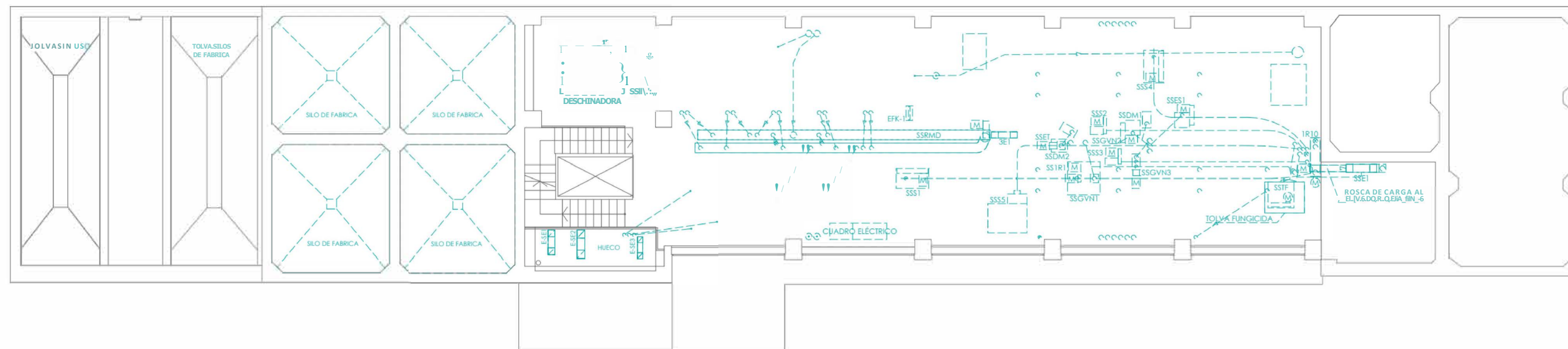
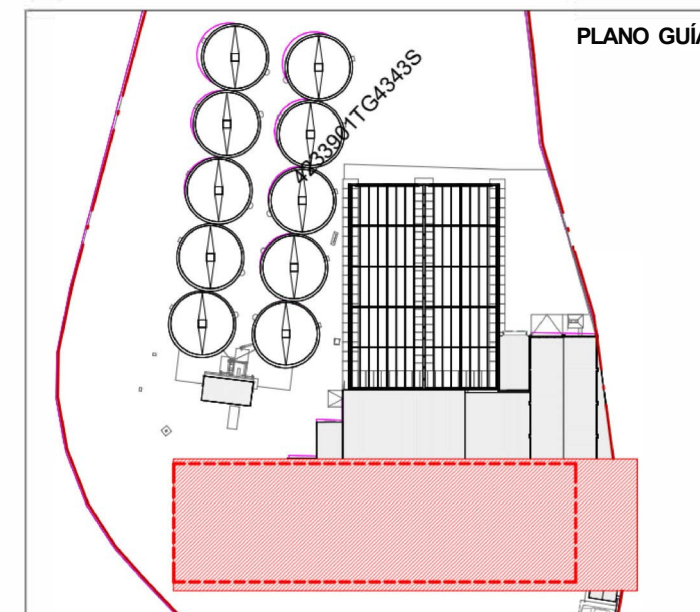
A	31.10.2025	EH	M/S	PROYECTO DE EJECUCIÓN
U	gda	DE	U	COMENTARIO
A2				ESCALA: 1 : 250
00A	00PA2M-003L			
M15				
- M	PLANTA GENERAL EXISTENTE			
PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA				
AUTOVIA SEVILLA UTRERA, km 8, 8.4ISSO ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA				
B/VALENTINO SORDO C/55M0Q "F"Z.11, co. v.				
- m	OCTUBRE 2025			
MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A				
				
"f.étJ!?!co,a				
-S.,dill.....Jn,l,f,j,i,i,(C!ZIDQ) -S.....PUS!aiaia...op...o,i.) l'ItaGot S..._1..._1, ltpA_v(I)---				

e "1 :250

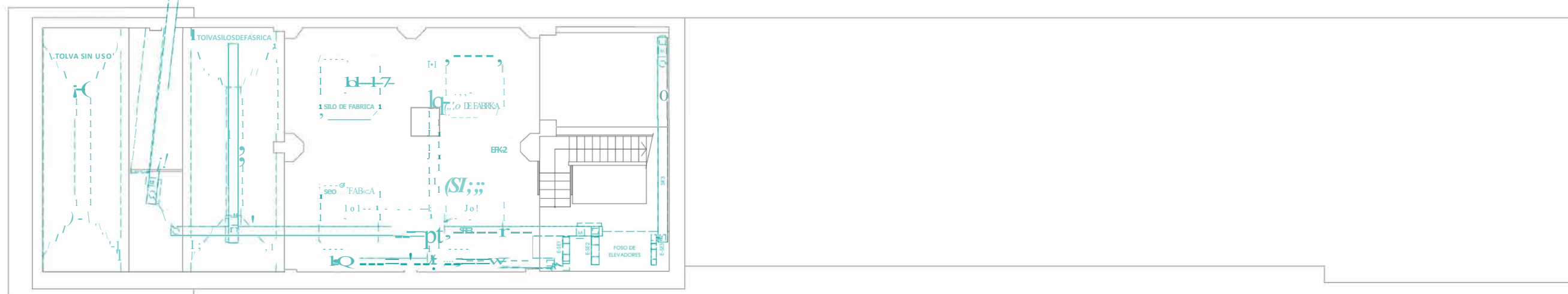


PARCELA: 9354,70 m2							
	autorizada en aprobacion PGOU	SUPERFICIES AUTORIZABLES MAX	ESTADO ACTUAL REGULARIZADO	NAVE A REGULARIZAR	PROYECTO ACTUACION MEJORA TECNOLOGICA	ESTADO FINAL	CUMPLE
OCUPACION		25% parcela (2338,68ml)	1582,99m2 (no cumpitan silos ext)	519,70m2	No ocupa nuevo suelo	1582,99 + 519,70a 2102,69m2< 2338,68ml r Máx. 23S.ml 22...c;<2S"	si
EDIFICABILIDAD	2476,63ml	SO° de edificabilidad autorizada (1238,32Vm2) 2476,63m2 + 1238,32ml" 3714,95ml	2.346,68 m2	519,70m2	99,75 X4 : 399,01 (4 nuevas plantas) (planta baja de 99,75m2 reconstruidas no suma)	2.346,68 + 519,70 + 399,01m2 • 3.265,39 < 3.714,95m2 reserva: 449,56ml	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 podr:1 ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción							
(**) la instalación actual tiene 24,82 m de altura, p.o, necesidad del proceso productivo dado que se requiere altura para mover el producto po, gravedad. la nueva inversión requiere también de esa misma altura siguiendo el mismo principio técnico en el que se basa la tecnología de la maquinaria de producción, sin esa altura el proceso y la inversión no es viable							

REV.	FECHA	DIB.	REV.	COMENTARIO
FORMATO:	A2	NORTE DE PROYECTO		ESCALA: 1: 250
ORGANIZACIÓN:	ESH			
REFERENCIA:	MIS	DESCRIPCIÓN: RP PUERTO		
00PA2M-004L				
NOMBRE DEL PLANO:				
PLANTA GENERAL Y CUMPLIMIENTO DE NNUU				
TÍTULO:		CÓDIGO DE PROYECTO: K1422		
PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA TECNOLÓGICA				
AUTOVIA SEMILA UÍFERA km 8, 46500 ALOPLÁ DE GUADARA, SEMILA				
- 01				
OCTUBRE 2025				
PROYECTOR:				
MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A				
I.  DACSA GROUP				
 fénix Ingeniería y arquitectura.				
.....110111.f.d S...dill.....J.n,1f,J...l(C1'Z1Q)				



2 TA BAJA



1 TA SÓTANO

A

31.10.2025

ISH

MLS

PROYECTO DE EJECUCIÓN

COMENTARIO

FORMATO:

A2

ORIENTACIÓN:

NORTE DE PROYECTO

ESCALA:

1: 100

PROYECTISTA:

ISH

REVISOR:

MIS

NOMBRE DE PLANO:

OOPA2M-OOSL

DISTRIBUCIÓN EXISTENTE

PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO

AMPLIACIÓN

TÍTULO:

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

UBICACIÓN:

ALTOVIA SEVILLA UTRERA, km 8, 8, 41500 ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA

FECHA:

OCTUBRE 2025

PROYECTISTA:

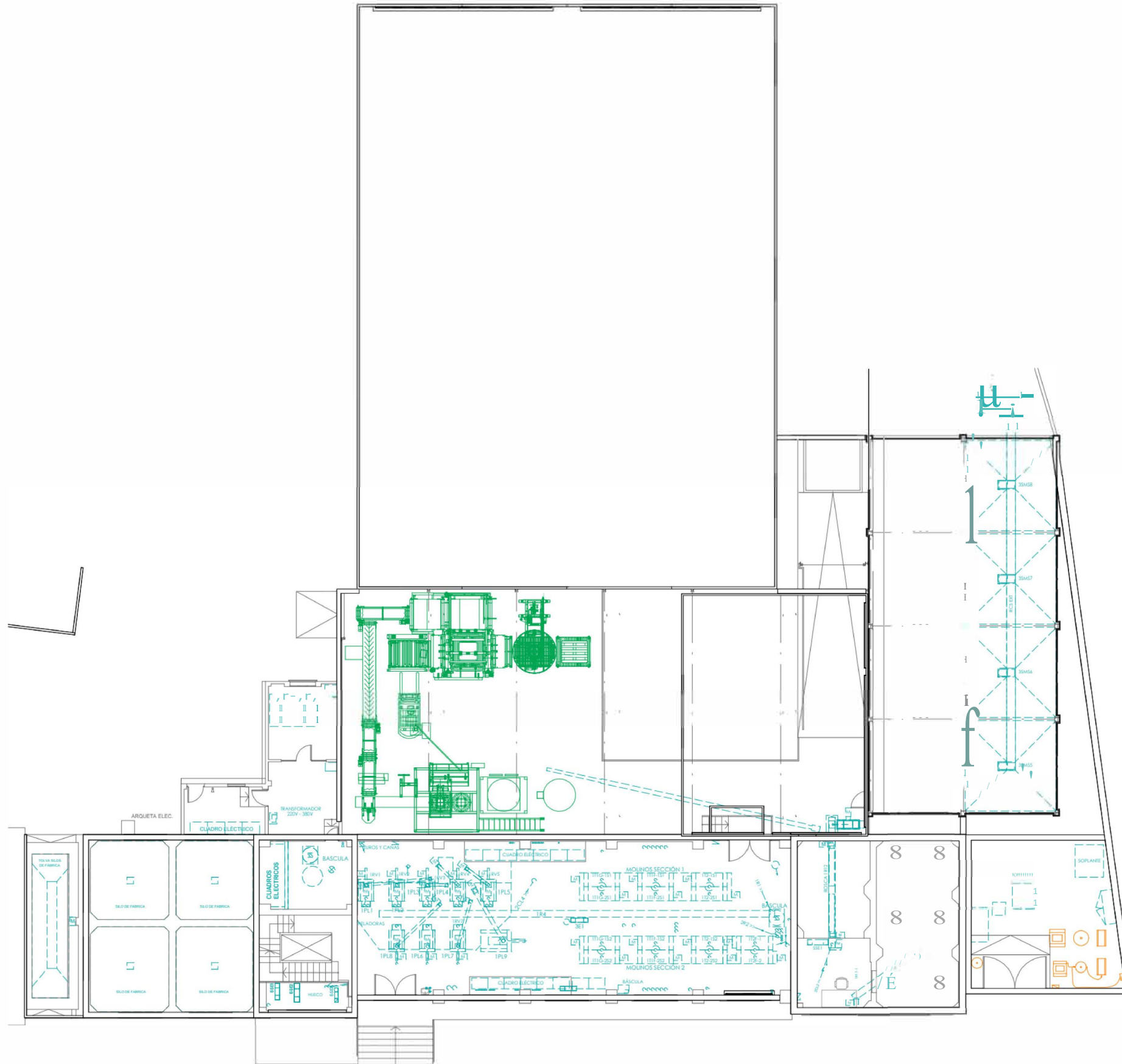
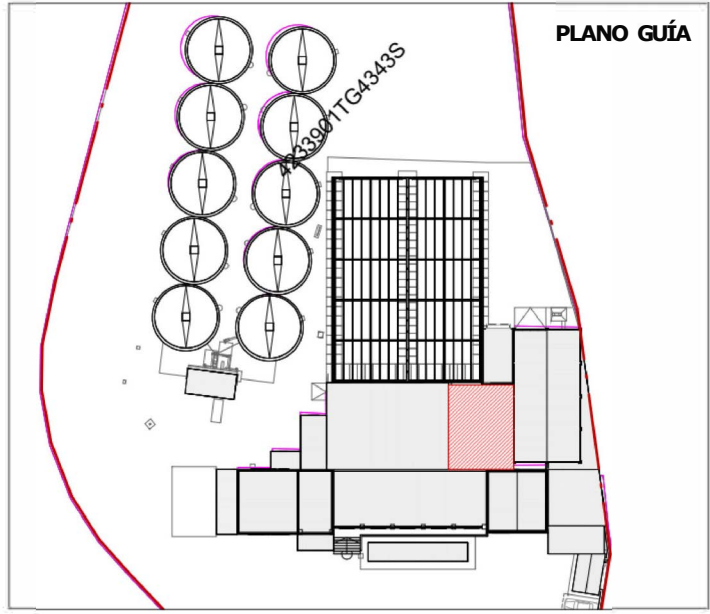
MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A.

PROYECTISTA:

I. DACSA GROUP

PROYECTISTA:

fénix Ingeniería y arquitectura.



A 31.10.2025 ESH MIS PROYECTO DE EJECUCIÓN
LV 99-1A DE FV/ COMENTARIO

FORMATO: A2 NORTE DE PROYECTO ESCALA: 1: 100

ESHA: ESH INFORMADO: MIS

00PA2M-006L

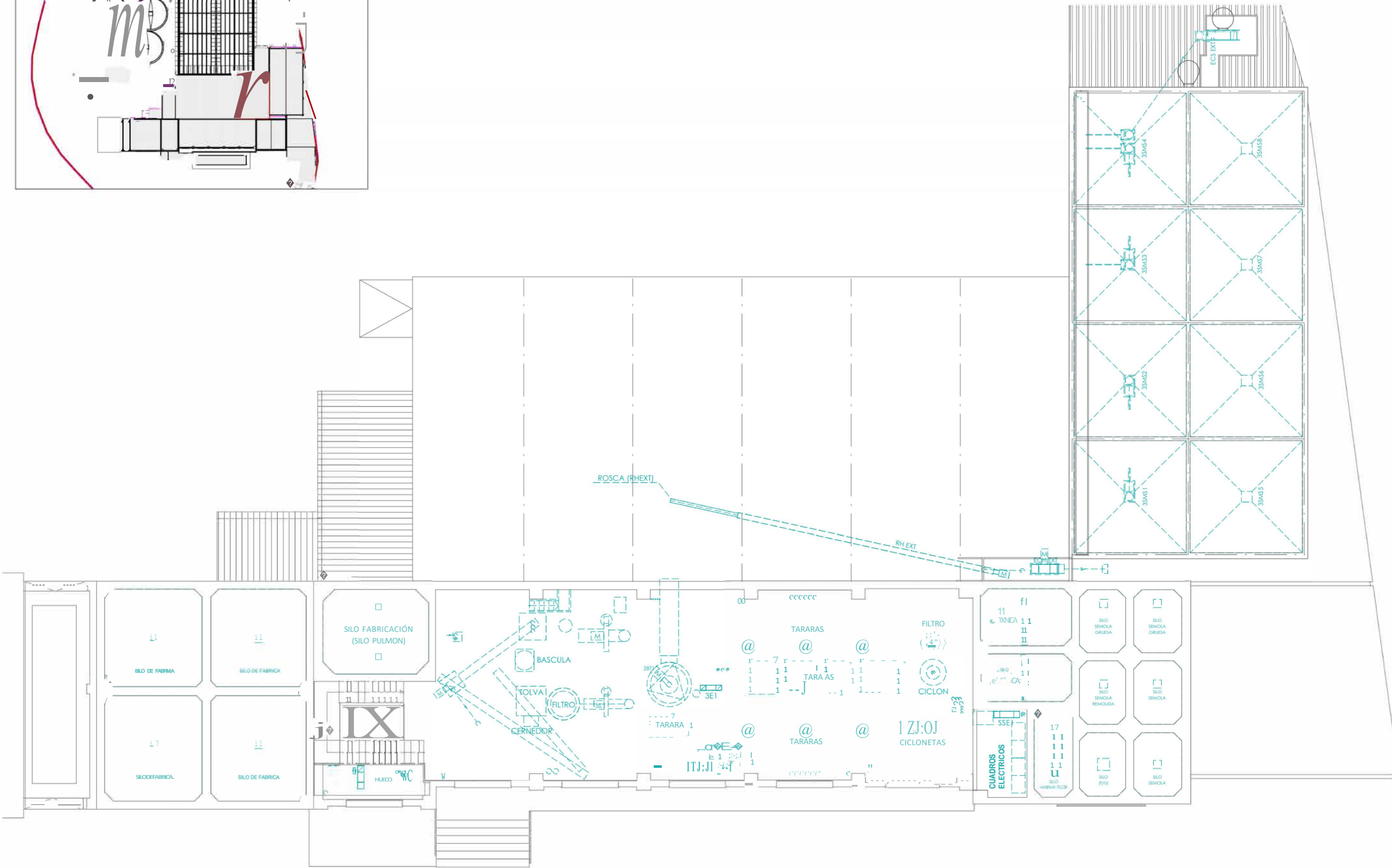
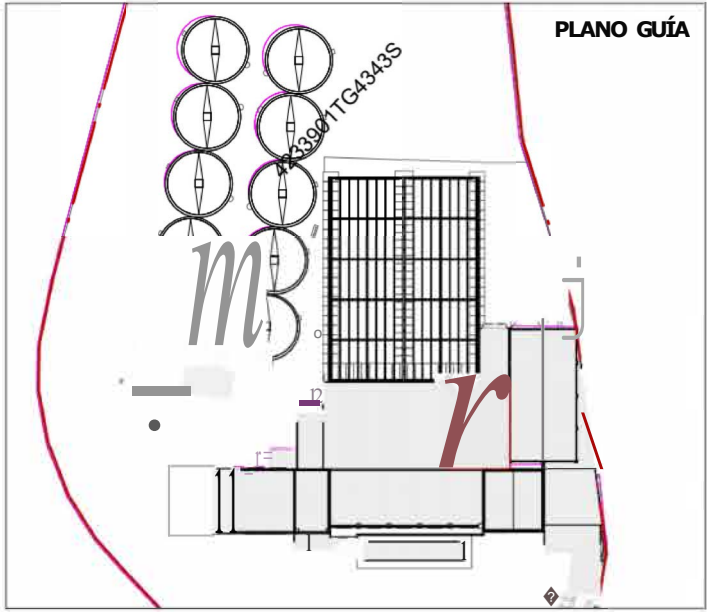
NOMBRE DE PLANO:
**DISTRIBUCIÓN EXISTENTE
PLANTA PRIMERA EXISTENTE
AMPLIACIÓN**

TÍTULO: CÓDIGO DE PROYECTO: K1422
PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO
DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE
PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE
MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA
TECNOLÓGICA
AUTOVÍA SEVILLA UTRERA, km 8, R. 41500 ALCALÁ DE
GUADAÍRA, SEVILLA

10 OCTUBRE 2025

PROYECTOR:
MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A.
I. DACSA
GROUP





A 310025 ESH MS PROYECTO DE EJECUCIÓN
LIV RKHA DII RV/ CONVENIO

FORMATO: A2 NORTE DE PROYECTO ESCALA: 1:100

ESHA: ESH MIS

00PA2M-007L

REVISIÓN DE PLANO:

**DISTRIBUCIÓN EXISTENTE
PLANTA SEGUNDA EXISTENTE
AMPLIACIÓN**

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

ALQUILA SEVILLA URBANA, km 9.8.4500 ALQUILA DE GUADALUPE, SEVILLA

OCTUBRE 2025

MAICERIAS ESPAÑOLAS, SA

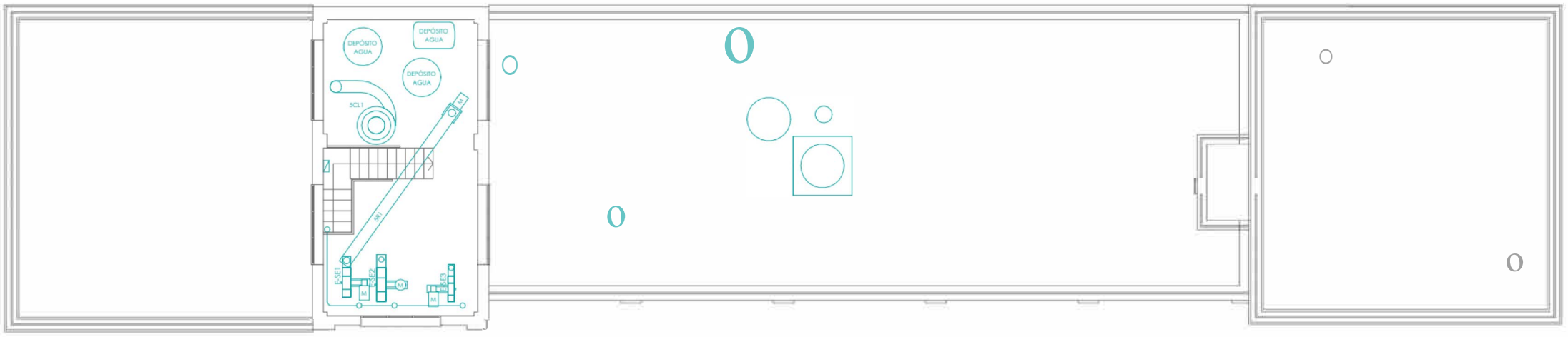
I. DACSA
GROUP

fénix
Ingeniería y arquitectura.

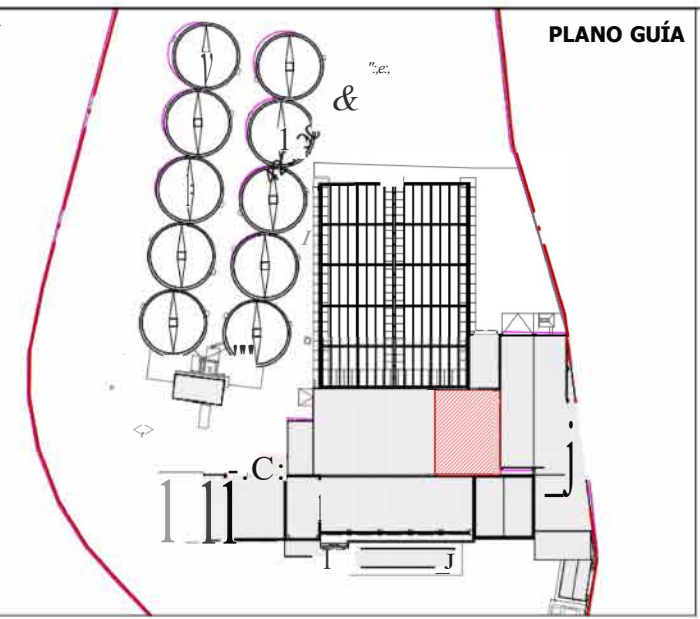
SEVILLA

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

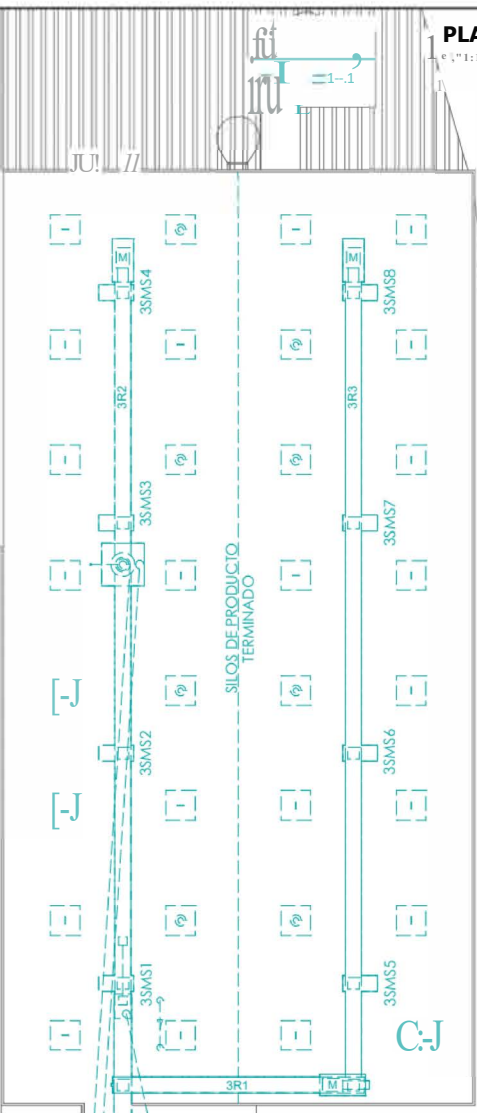
ALQUILA SEVILLA URBANA, km 9.8.4500 ALQUILA DE GUADALUPE, SEVILLA



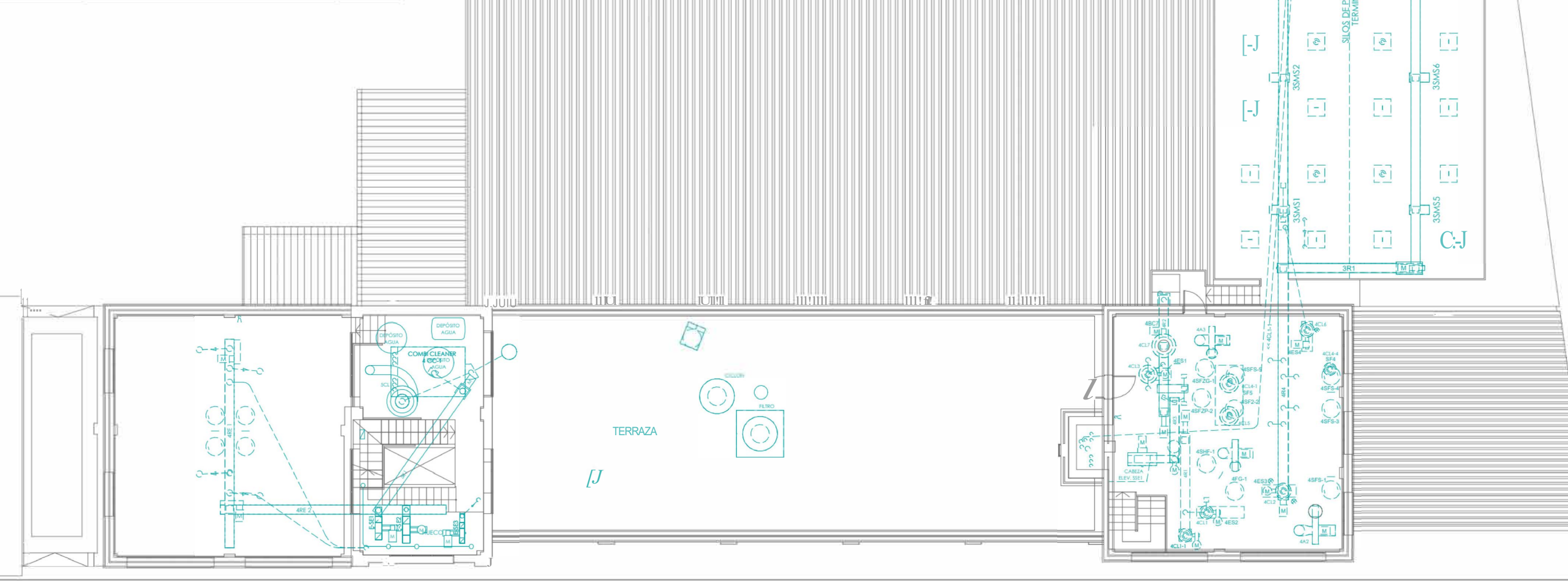
PLANTA CUBIERTA
e" 1:100



PLANO GUÍA



PLANTA QUINTA
e" 1:100



A 1:1002025 151 M5 PROYECTO DE EJECUCIÓN
ABU RCHA 101 RVV CONVENIO

A 2 m K" 1:100 ESCALA

00PA2M-009L

DISTRIBUCIÓN EXISTENTE
PLANTA CUARTA y CUBIERTA
EXISTENTE AMPLIACIÓN

PROYECTO DE AS ACIÓN MODIFICADO
DE CUERPOS EXISTENTE
PA:: :: E MIENTO DE HARINAS DE
MAÍZ y AMPLIACIÓN PARA MEJORA
TECNOLÓGICA

AUTOVIA SEVIL1AUTRERAJm68,41500ALCALÁDE
GUADAIRA, SEVILLA

EL INGENIERO AGRÓNOMO
MANUEL LUGUES FORDO
COLEGADO Nº 2376 COAA

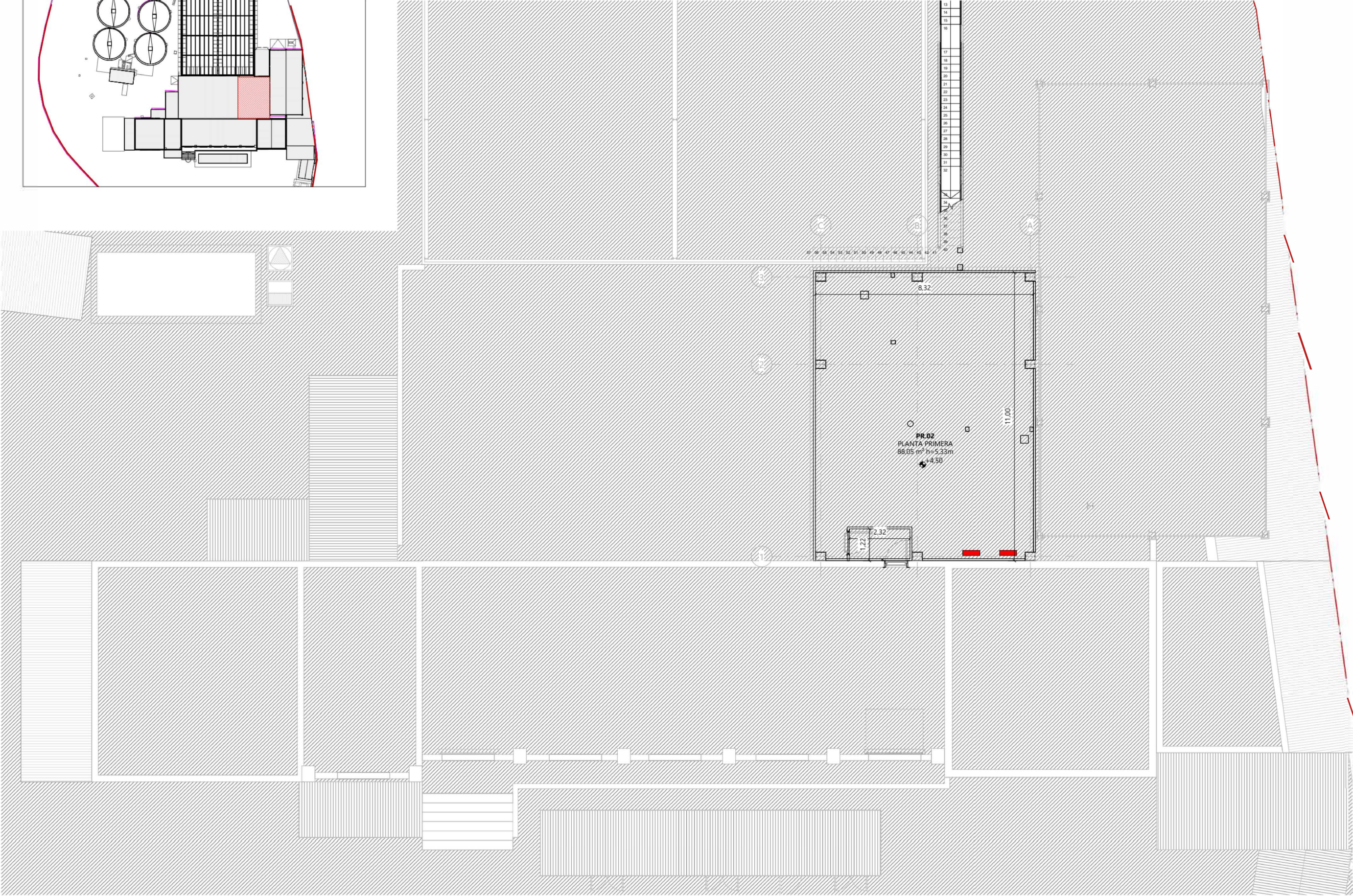
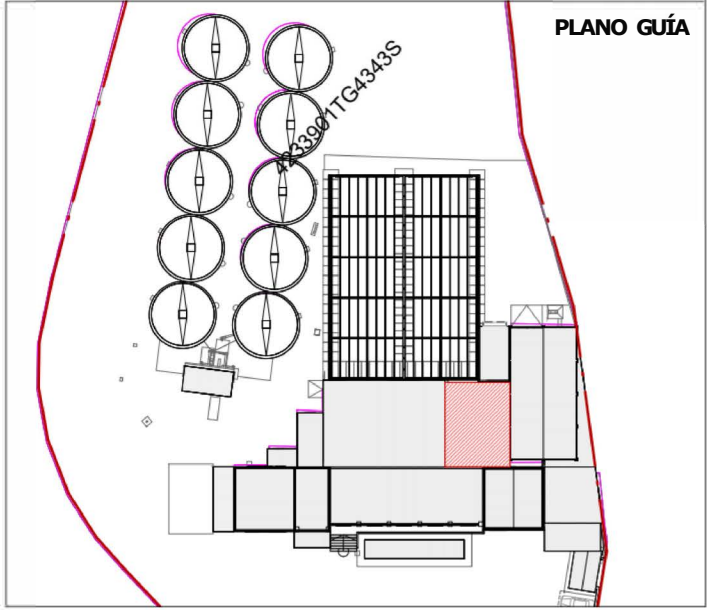
OCTUBRE 2025

ICERIAS ESPAÑOLAS, SA



www.fenixingenieria.es
email: ingenieria@fenixingenieria.es 91 91 103 69 97
Ayda Sur del Aeropuerto de Barajas, 16, 1º B, Madrid (CP: 28042)
Ayda, Ingeniería de, PRASS Local 28, Sevilla (CP: 41015)
Pia Gerardo Salvador y Mora, 1, Despacho 31 Paterna, Valencia (CP: 46100)

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 SU AUTORIZACIÓN. EL DISEÑO EXISTENTE POR FÉNIX INGENIERÍA
Y ARQUITECTURA, S.A.



PROYECTO DE EJECUCIÓN	
REV	FECHA
A	11.10.2025
B	
C	
D	
E	
F	
G	
H	
I	
J	
K	
L	
M	
N	
O	
P	
Q	
R	
S	
T	
U	
V	
W	
X	
Y	
Z	

A 211h (9) 1: 100

00PA2M-011 L

DISTRIBUCIÓN, USOS y SUPERFICIES
PLANTA PRIMERA PROYECTADA
AMPLIACIÓN

PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO
DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE
PARA LMACENAMIENTO DE HARINAS DE
MAIZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA
TECNOLÓGICA

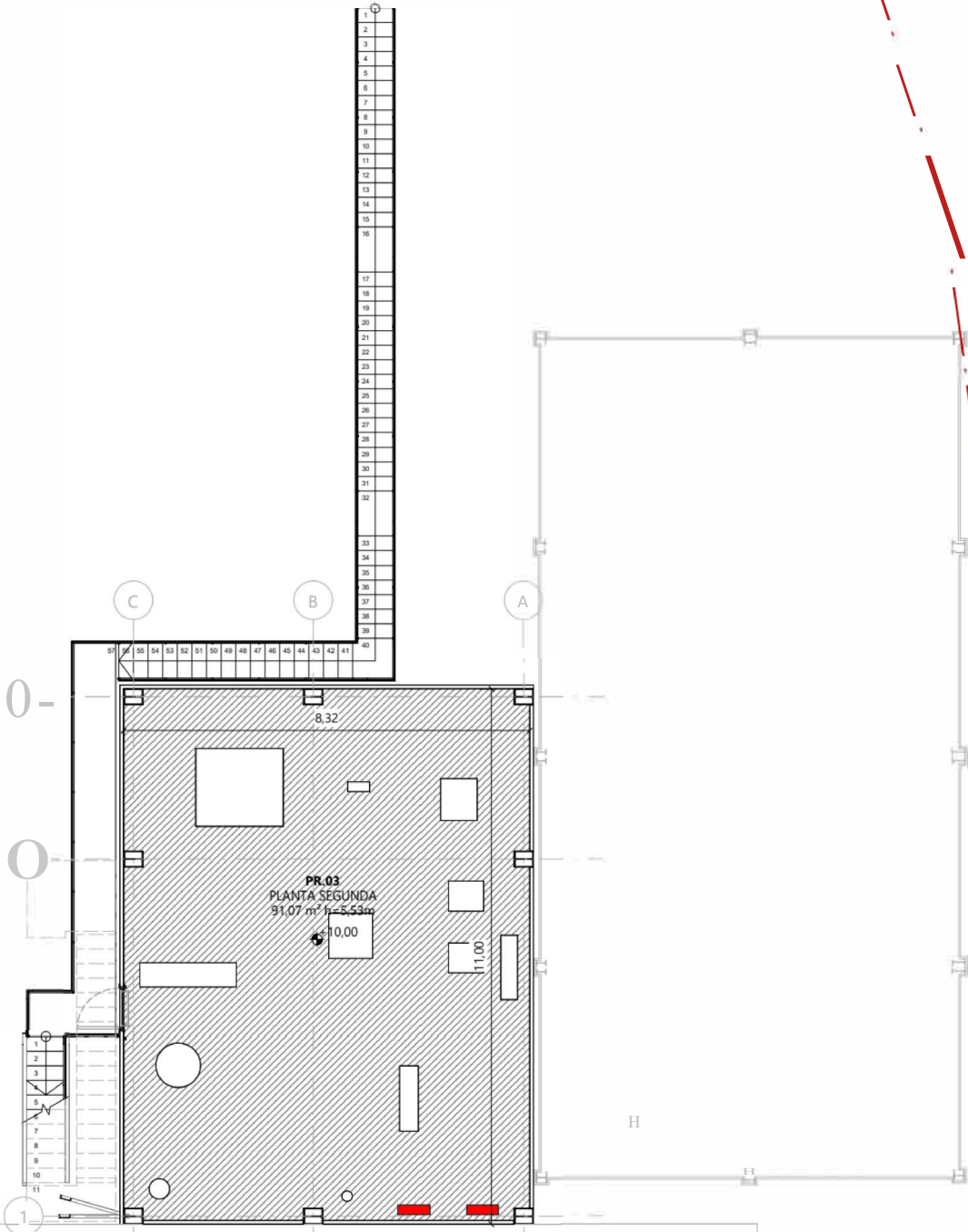
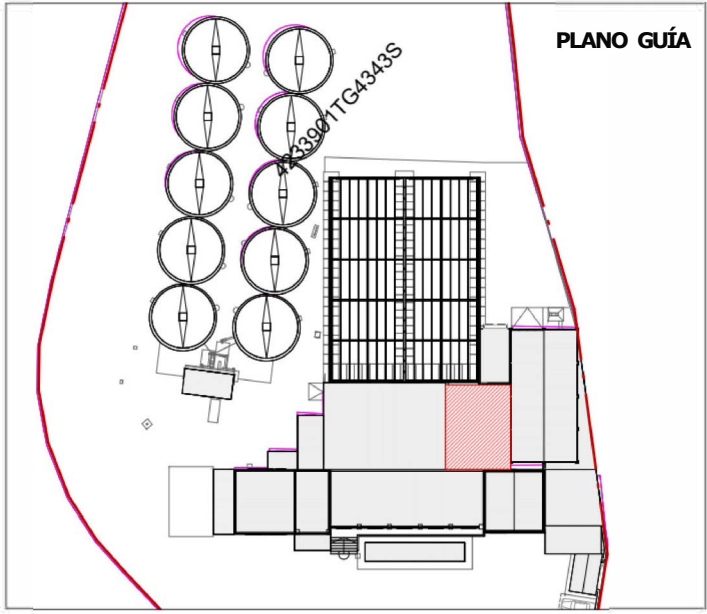
AUTOVIA SEVILLA -UTRERA, km 8 8-41500 ALCALA DE
GUADAIRA, SEVILLA

OCTUBRE 2025

MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A

!DACSA
GROUP

"f.étJ!ico,a



A

11.10.2025

ESH

MAS

PROYECTO DE EJECUCIÓN

REV

FECHA

DLE

RIV

COMENTARIO

FORMATO: A2

NORTE DE PROYECTO

ESCALA: 1:100

ESCALA: 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40

ESCALA: 1:100

ESCALA: 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40

ESCALA: 1:100

00PA2M-012L

DISTRIBUCIÓN, USOS Y SUPERFICIES
PLANTA SEGUNDA PROYECTADA
AMPLIACIÓN

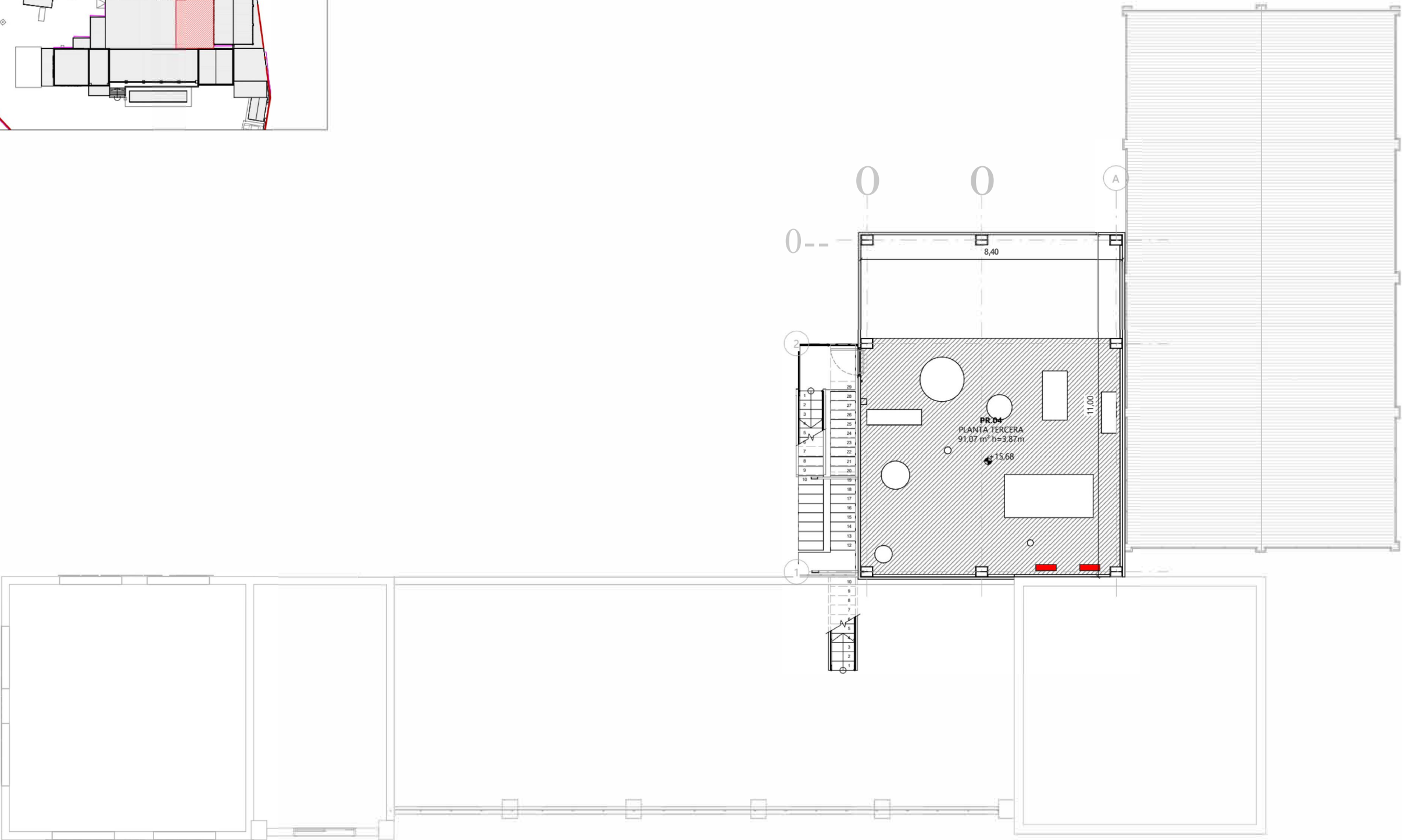
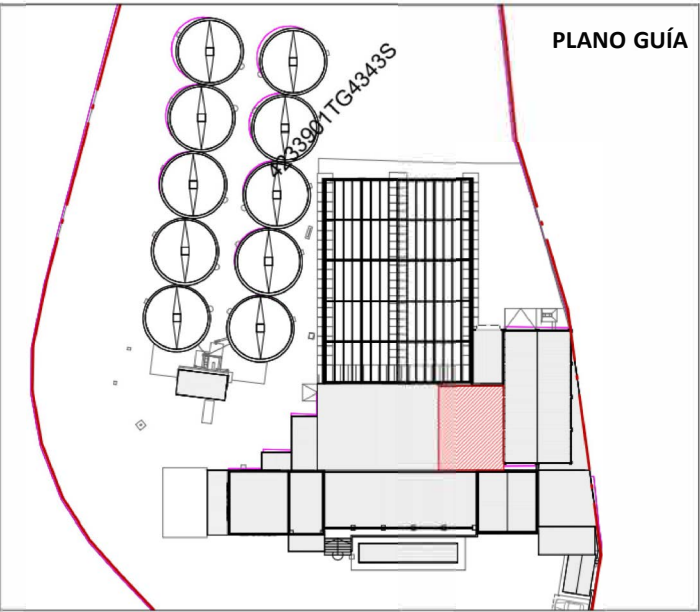
PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO
DE UNA NAVE DE DOS CUERPOS EXISTENTE
PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE
MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEJORA
TECNOLÓGICA

AUTOVÍA SEVILLA UTRERA, km 8, R. 42500 ALCALÁ DE
GUADAIRA, SEVILLA

OCTUBRE 2025

MAICERIAS ESPAÑOLAS, SA





31.10.2025 ESH MLS PROYECTO DE EJECUCIÓN
XIV FERIA DEL TRUO COMENTARIO

FORMATO: A2 NORTE DE PROYECTO ESCALA: 1:100
EJECUCIÓN: ESH
REVISIÓN: MLS

00PA2M-013L

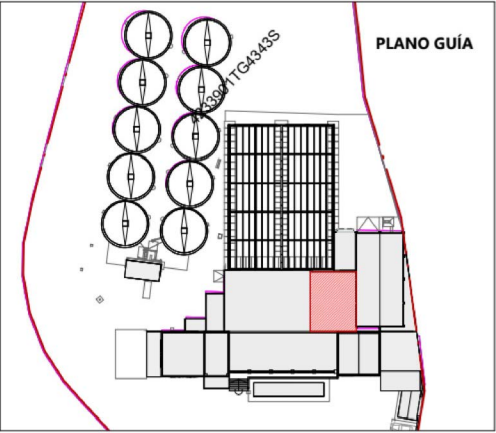
NOMBRE DE PLANO:
**DISTRIBUCIÓN, USOS Y SUPERFICIES
PLANTA TERCERA PROYECTADA
AMPLIACIÓN**

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

10 OCTUBRE 2025

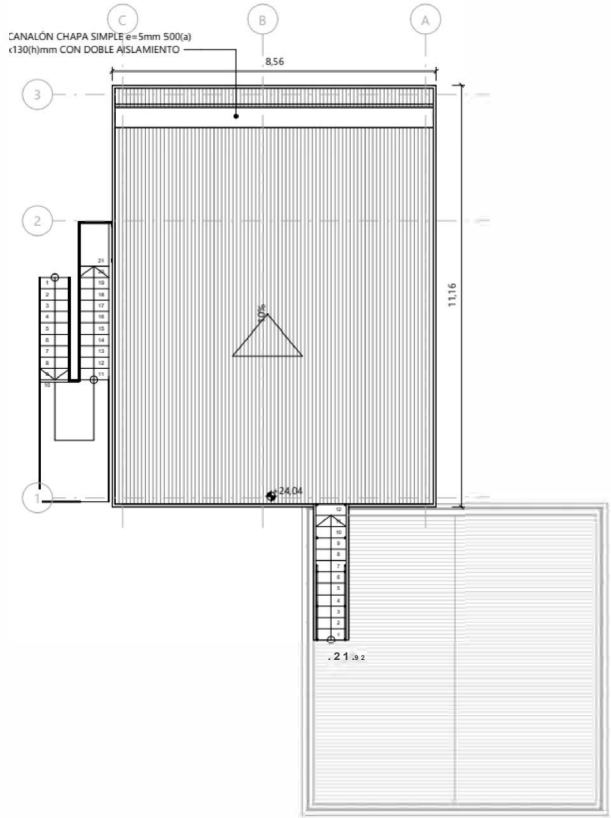
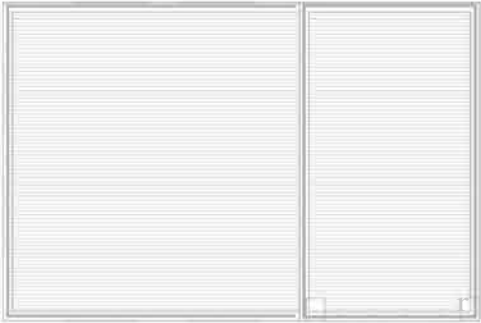
PROMOTOR:
MAICERIAS ESPAÑOLAS, SA
I. DACSA
GROUP





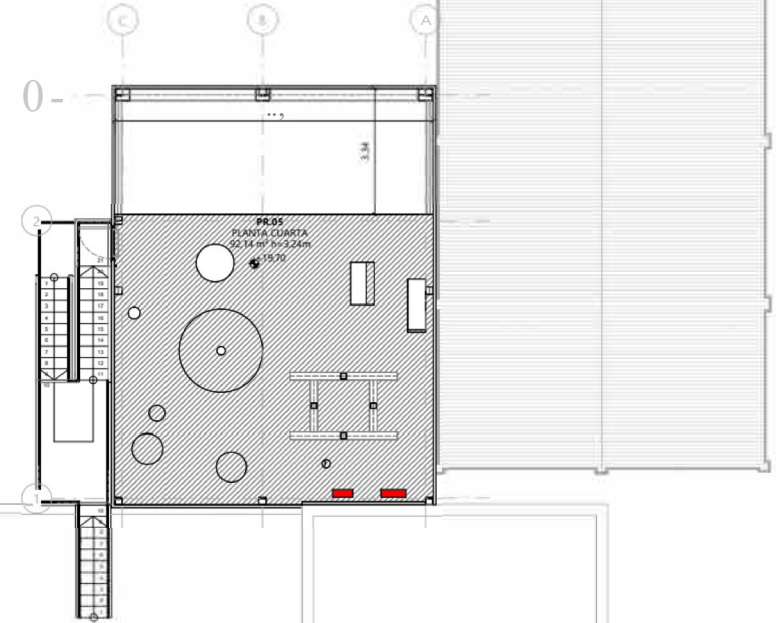
PLANTA CUBIERTA

1:100

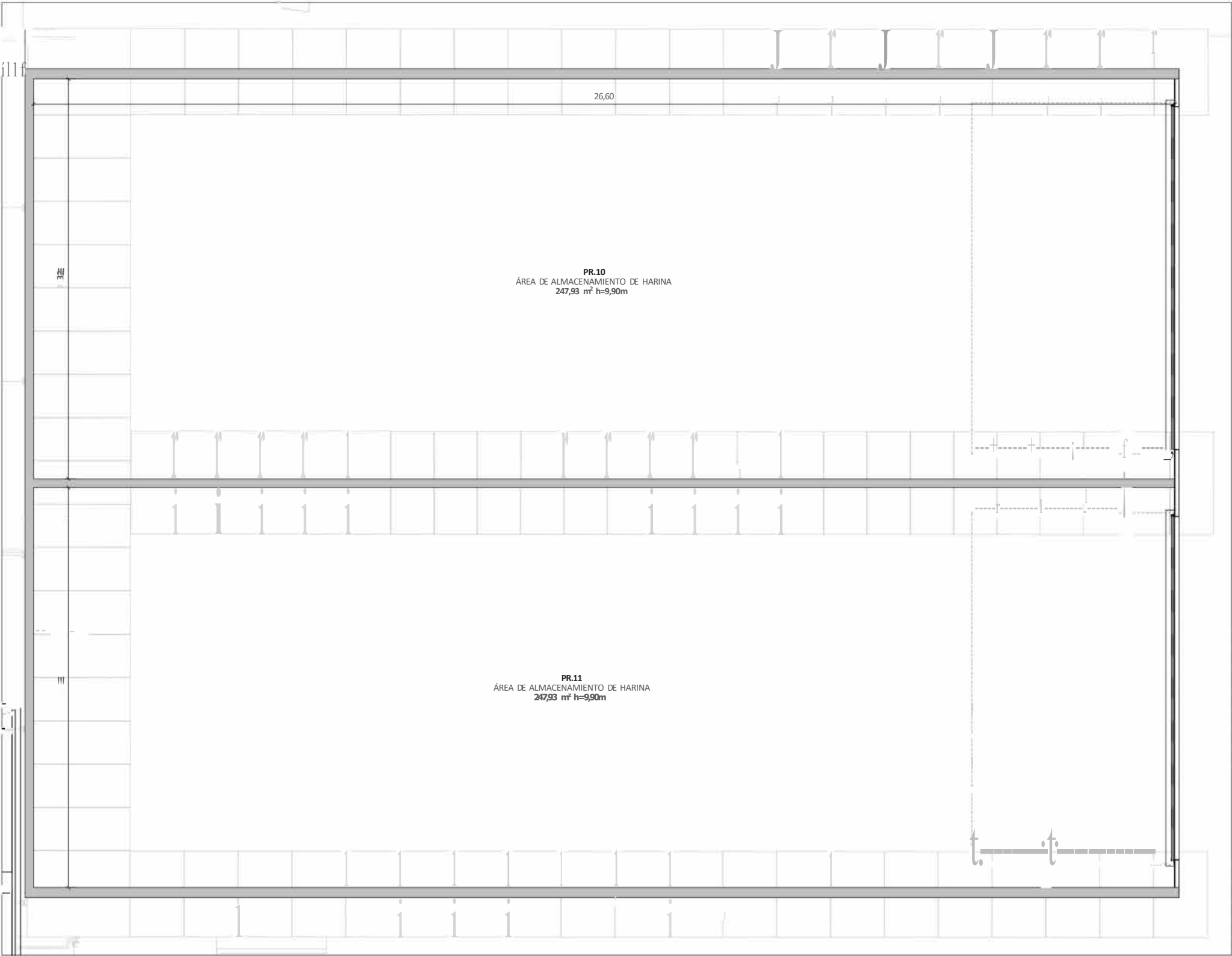


PLANTA QUINTA

1:100

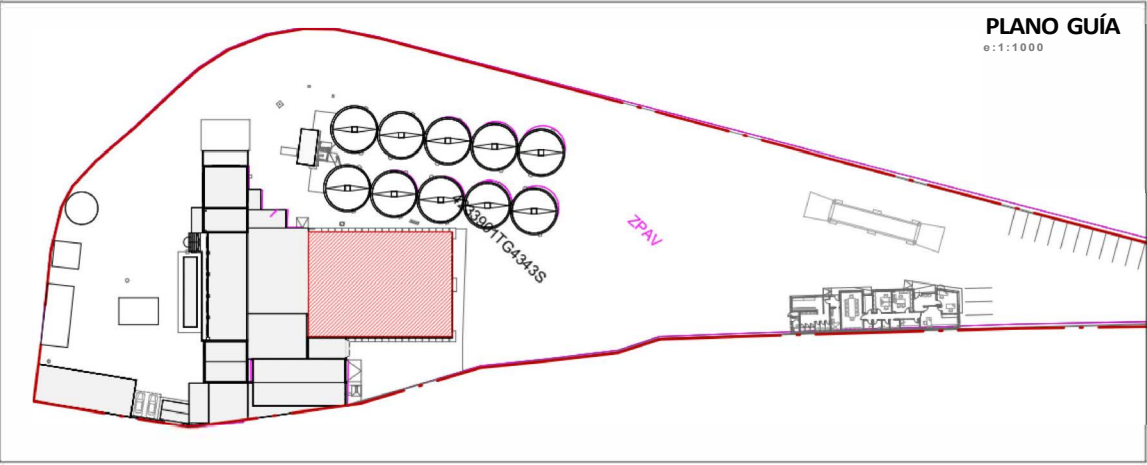


PROYECTO DE ACTUACIÓN
00PA2M-014L
1:100
MIL
DISTRIBUCIÓN, USOS Y SUPERFICIES
PLANTA CUARTA Y CUBIERTA
PROYECTADA AMPLIACIÓN
PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO
DE UNA NAU: DE DOS CUERPOS EXISTENTE
PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE
MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MEICRA
TENDENCIA
AL/NO/UM/VALU/IN/VAL/CA/LEI
GUE/D/DA/CT/BU/L
OCTUBRE: 2025
MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A.
DACSA
1/JJénix



PLANTA GENERAL EXISTENTE

e - 1:75



REV JKHA DIB. REV COMENTARIO

A2'(k) 1: 250

00PA2M-01 SL

PLANTA NAVE A REGULARIZAR

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

SEVILLA UTRERA, km 8, 8, 41500 ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA

EL INGENIERO AGRÓNOMO MANUEL LUGUES FORD COLEGADO Nº 2376 COAA

OCTUBRE 2025

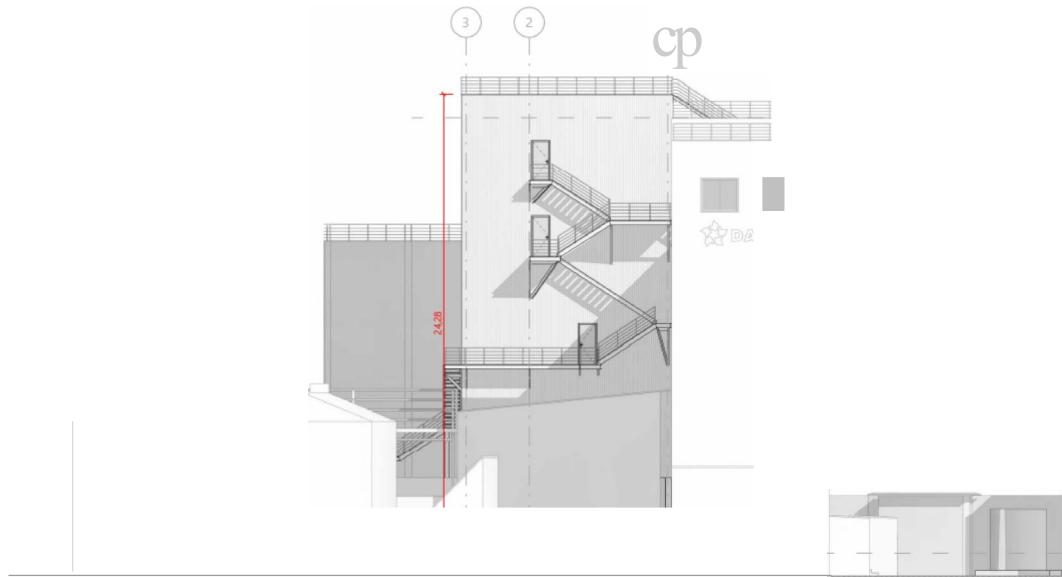
MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A.

DACSA GROUP

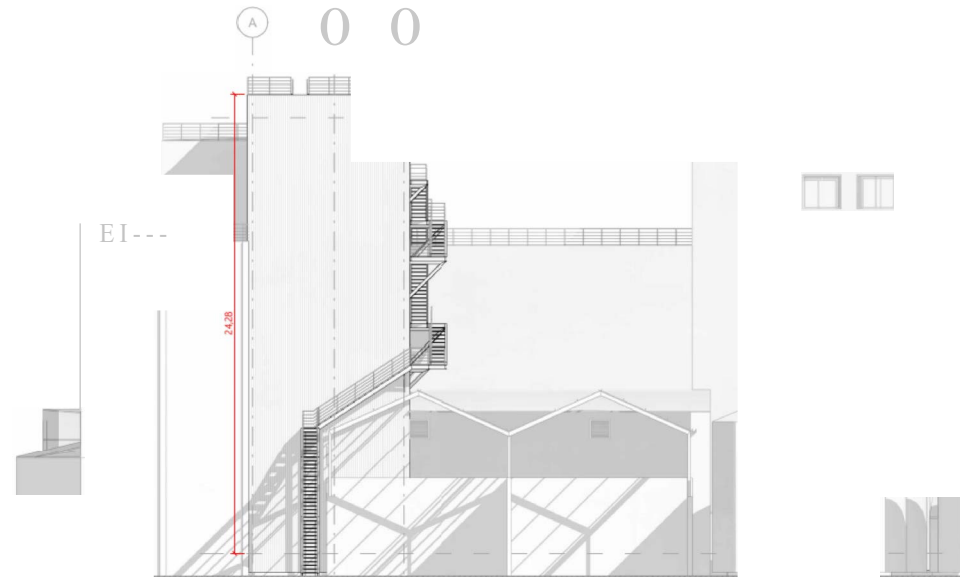

fénix
Ingeniería y arquitectura.

www.fenixingenieria.es
email: ingenieria@fenixingenieria.es - 91 91 103 69 97
Aula Sur del Aeropuerto de Barajas, 16, 1º B, Madrid (CP: 28042)
Aula Ingeniería sin PRASS Local 28, Sevilla (CP: 41015)
Pza Gerardo Salvador y Monz, 1, Despacho 31 Paterna, Valencia (CP: 46100)

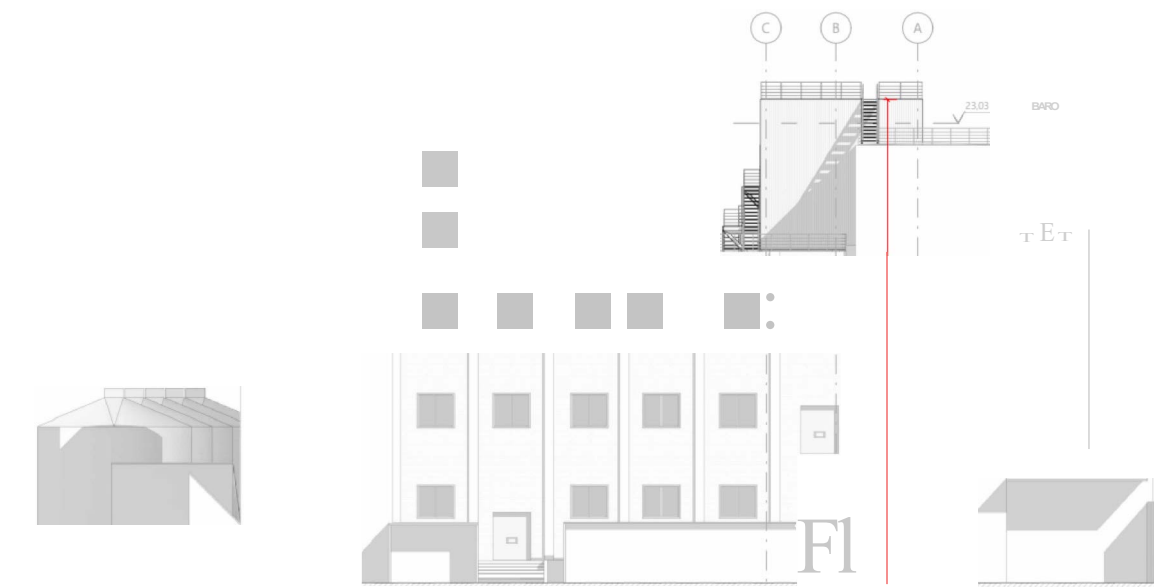
ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD EXCLUSIVA DE FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A. QUEDA PROHIBIDA Y PENADA POR LEY SU REPRODUCCIÓN TOTAL, O PARCIAL, O SU ENTREGA A TERCEROS SIN DISPONER DE SU PREVIOS Y EXCLUSIVO CONSENTIMIENTO POR FÉNIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.A.



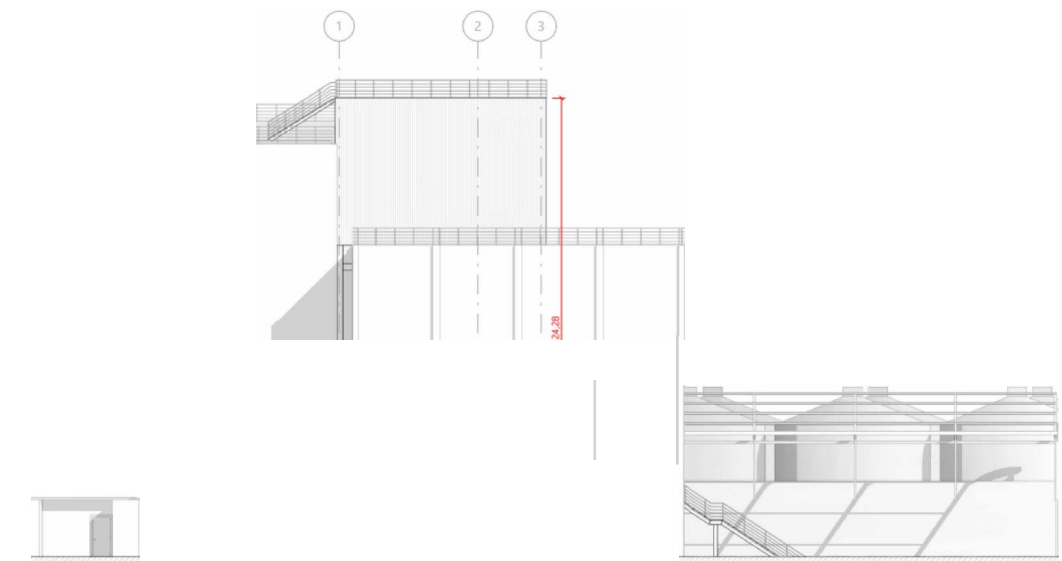
ALZADO NOROESTE



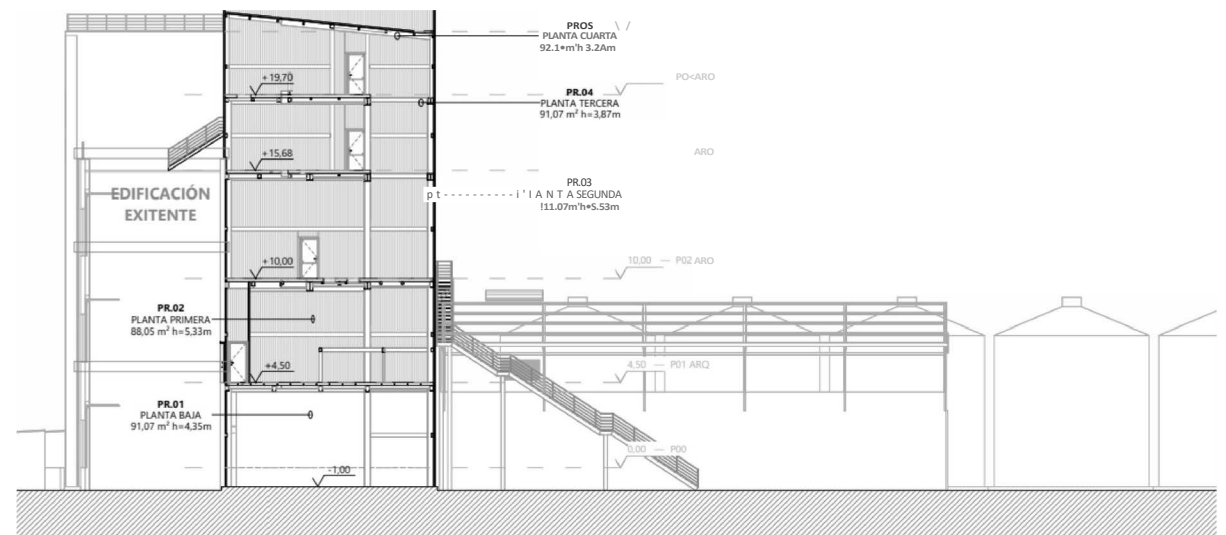
ALZADO NORESTE



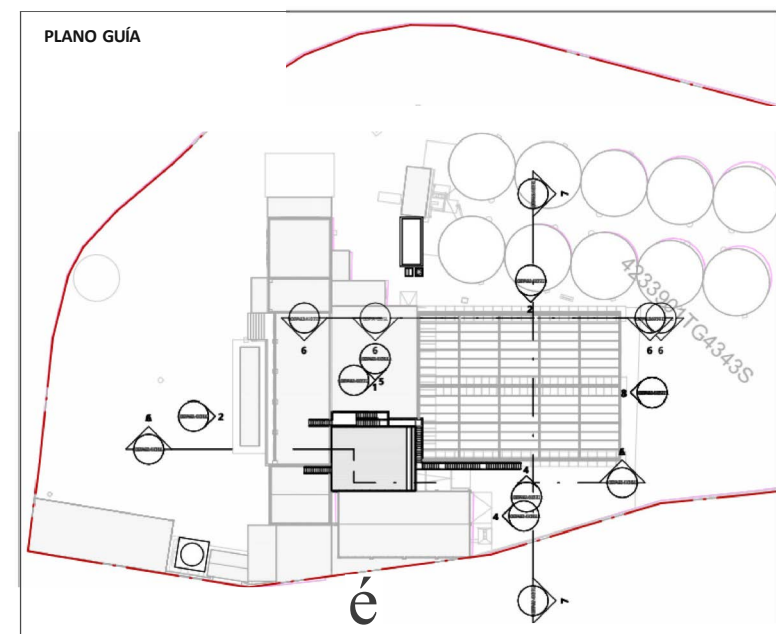
ALZADO SUROESTE



ALZADO SURESTE



SECCIÓN



ALZADOS Y SECCIONES AMPLIACIÓN

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

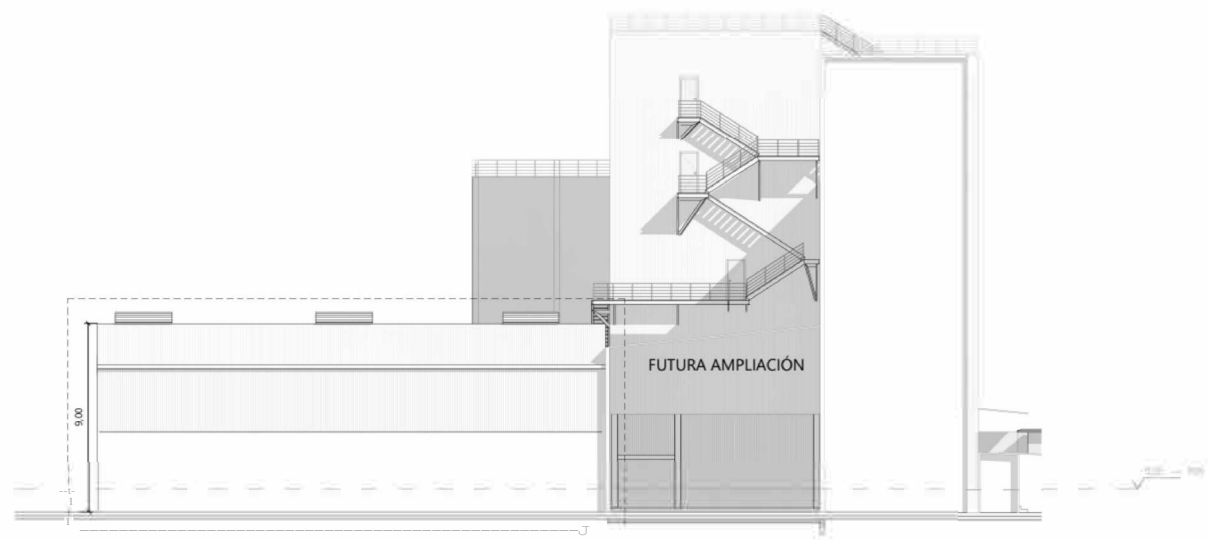
APROVECHAMIENTO DE LA NAVE EXISTENTE

OCTUBRE 2025

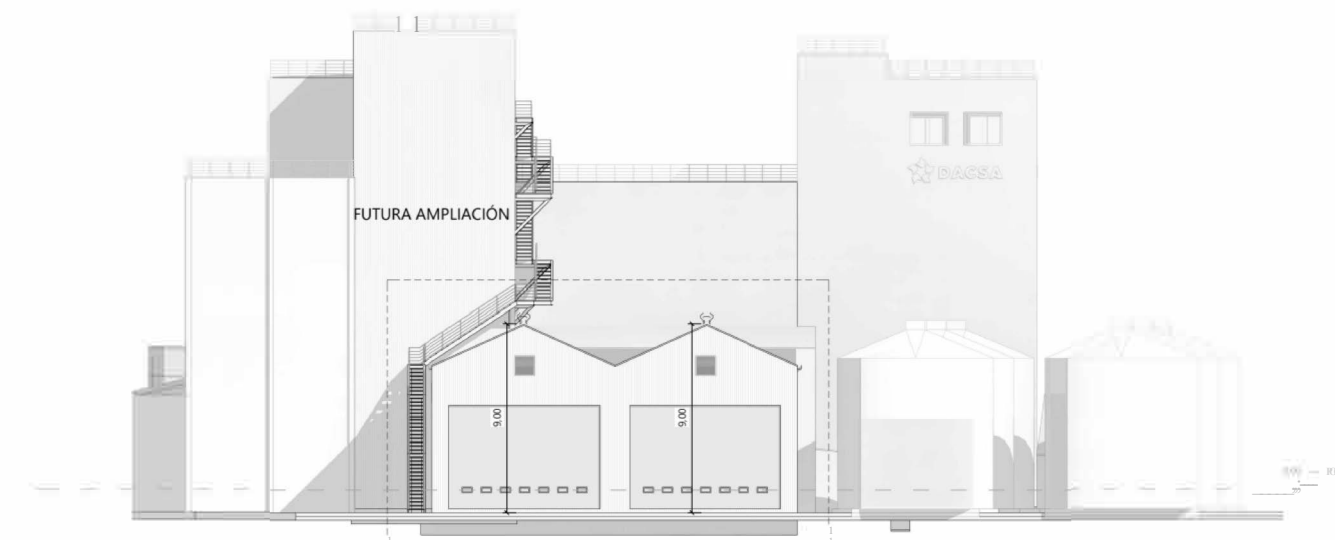
MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A

DACSAD F

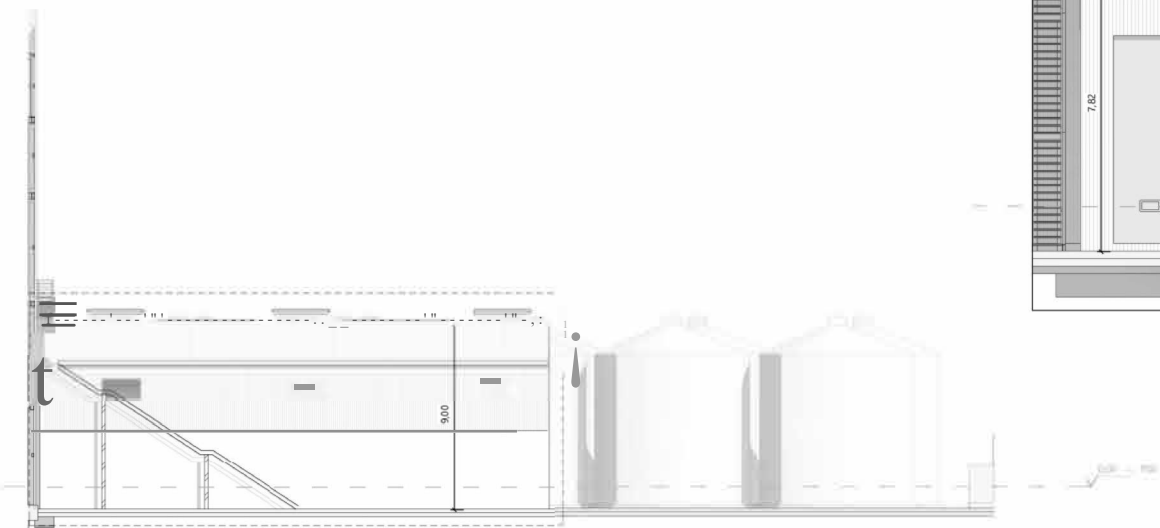
1/JJénix



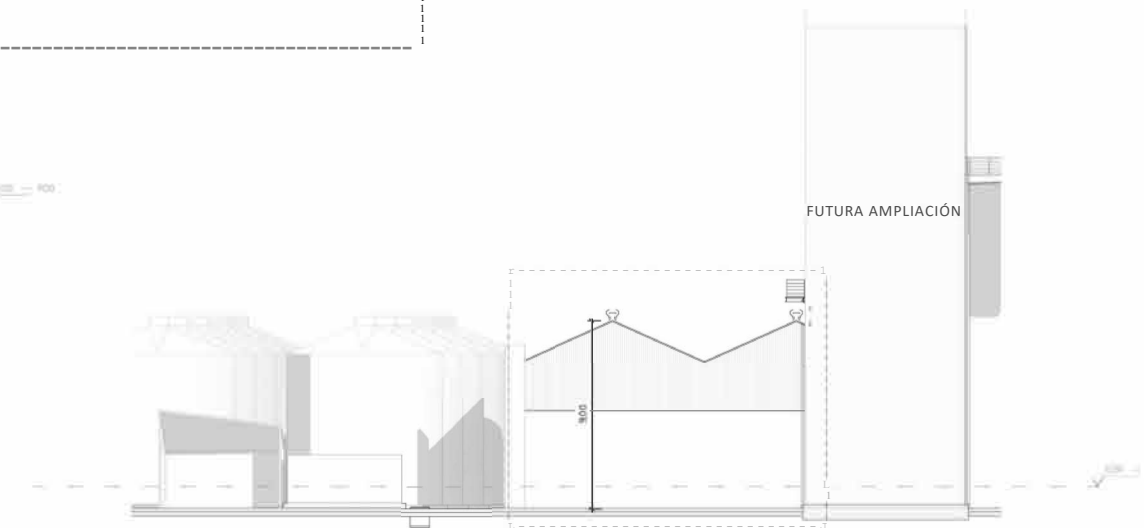
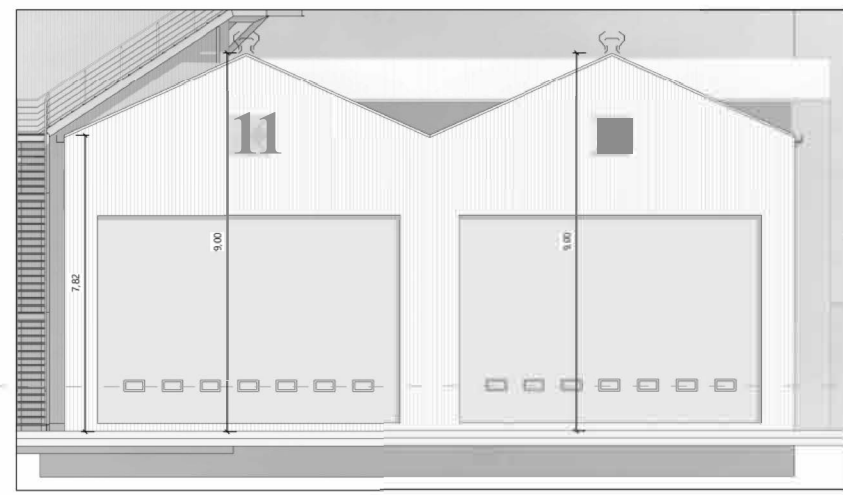
2 DO NOROESTE



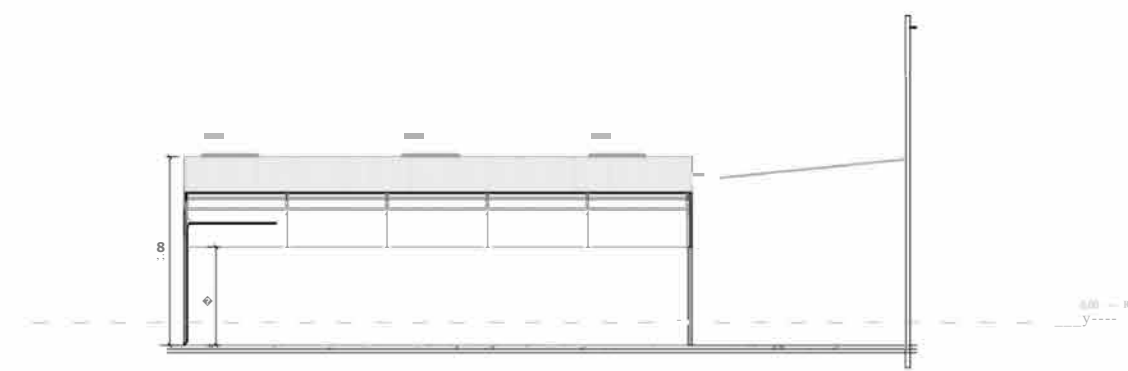
3 DO NORESTE



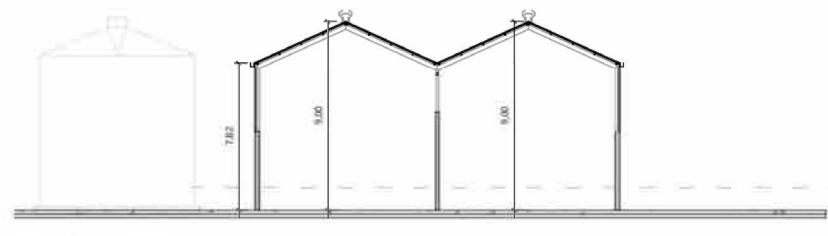
4 DO SURESTE



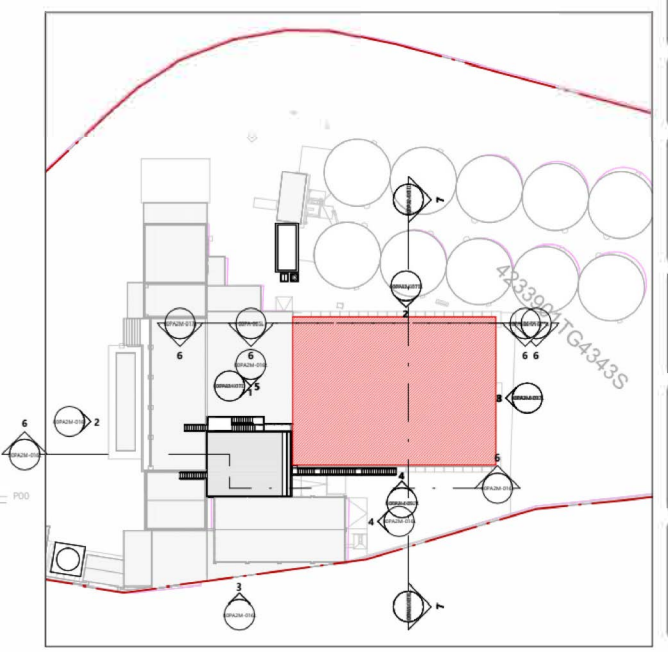
5 DO SUROESTE



SECCIÓN LONGITUDINAL



SECCIÓN TRANSVERSAL



Comosindicio.a

00PA2M-017L

AIZADOS Y SECCIONES NAVE A REGULARIZAR

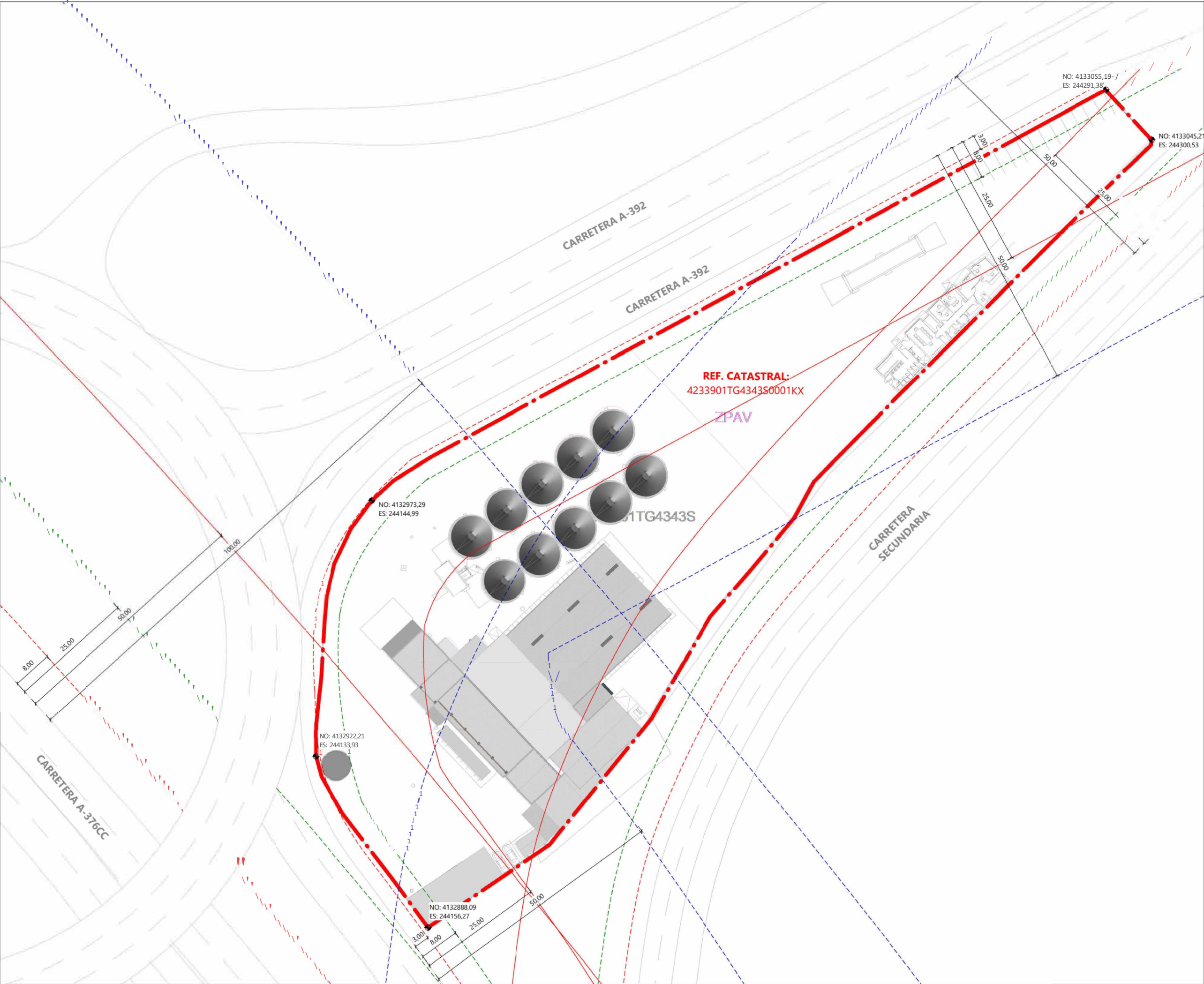
PROYECTO DE ACTUACIÓN MECANIZADA DE UNA NAVE DE OROS CUERPOS EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE HARINAS DE MAÍZ Y AMPLIACIÓN PARA MIELERA TECNOLÓGICA

OCTUBRE, 2025

MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A

DACSA

1/JJénix



LEYENDA

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

REV FECHA DIB. REV. COMENTARIO

A2 1: 500

00PA2M-018L

AFECCIONES A CARRETERAS

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

AUTOVÍA SEVILLA-UTRERA, km 8, 8, 41500 ALCALÁ DE GUADAIRA, SEVILLA

OCTUBRE 2025

MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A.

MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP)

PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO 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



MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP)

PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO 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



Información Registral expedida por:

LUCIA CAPITAN CARMONA

Registrador/a de la Propiedad de ALCALÁ DE GUADAÍRA Nº 2

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

Teléfono: 955684704

Fax: 955686799

Correo electrónico: alcaladeguadaira2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

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**

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

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

MAICERIAS ESPAÑOLAS SA	A46048815	862	525	185
4				
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.registadores.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

(*) 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.).

MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP)

PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO 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





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 GUADAIIRA (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 GUADAIIRA (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 GUADAIIRA (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 vendrá obligado a instalar por su cuenta un contador volumétrico para control del agua extraída, debiendo comunicar por escrito su instalación al Organismo de Cuenca a los efectos de lectura inicial.



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. 3/41004/00036/00/93 al mismo uso.

OBSERVACIONES:

1) Datos registrales de la finca: Registro de ALCALA DE GUADAIIRA (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



Rafael Antonio Pérez Cuellos



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,



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

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.):
USOS INDUSTRIALES 0,111

TOTAL: 0,111

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

TOTAL: 3.504

5) No se podrá aplicar las aguas de este aprovechamiento y las del pozo de ref.C/41004/00445/00/88 al mismo uso.
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 instalado, 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 comprobar 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 exija la disponibilidad del recurso, así como condicionar o limitar el uso del agua para garantizar su explotación racional.



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.

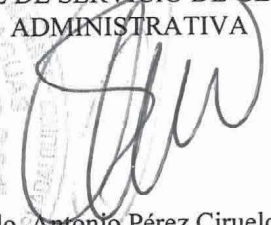
Cualquier modificación de las características del aprovechamiento requerirá previa comunicación al Organismo de Cuenca, y se tramitará como si se tratase de una comunicación de nuevo aprovechamiento siempre que el volumen máximo anual no supere los 7.000 m³.

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

MAICERIAS ESPAÑOLAS, S.A, (DACSA GROUP)

PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO 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

RESUMEN DE LA MEJORA TECNOLÓGICA

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, excluido el coste de la maquinaria y equipos a la cantidad de **DOSCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS EUROS (214.200,00€)**

VALORACION DE LA NAVE A LEGALIZAR

Asciende la valoración estimada de ejecución material de la nave a regularizar, excluido el coste de la maquinaria y equipos a la cantidad de **CIENTO TREINTA MIL EUROS (130.000€)**

Asciende el total del presupuesto de ejecución material del proyecto de actuación, excluido el coste de la maquinaria y equipos a la cantidad de **TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS EUROS (344.200,00€).**

Sevilla OCTUBRE de 2025

EL INGENIERO AGRÓNOMO

MANUEL LUQUE SORO

Por FENIX INGENIERIA

