

Aprobado definitivamente
Pleno 18/7/02

ESTUDIO DE DETALLE DE LA
UNIDAD DE EJECUCION U.E.-64
“CAMINO DE MATATOROS”
DEL P.G.O.U. MUNICIPAL DE
ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

- PROMOTOR: ***ORIPANDO S.A.***

- CONSULTORA: ***EQUIPO CARPANEL S.L.***

ARQUITECTOS:

D. ANTONIO CANO JIMENEZ.

D. MANUEL RODRIGUEZ RIVAS.

-. Enero de 2.002 .-

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION
U.E.-64 "CAMINO DE MATATOROS" DEL P.G.O.U.
MUNICIPAL DE ALCALA DE GUADAIRA

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

DECLARACIÓN: Para tener constancia que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de esta Corporación Municipal en sesión celebrada el día 18 JUL 2002

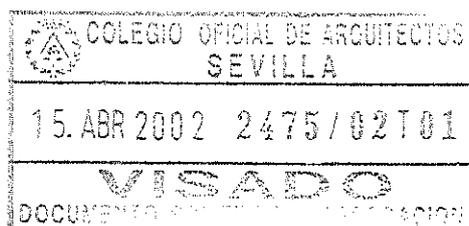
Alcalá de Guadaíra, a 18 JUL 2002

1.- OBJETO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle como instrumento de desarrollo de la Unidad de Ejecución U.E.-64 "Camino de Matatoros", dentro del suelo urbano del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, todo ello en base a la ejecución de un minipolígono industrial, según lo establecido en el Artículo 418 "Condiciones de los minipolígonos industriales" del Capítulo 6 "Ordenanza Nº5 Industria" de las N.N.U.U. de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra aprobada definitivamente mediante sendas Resoluciones del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo y 6 de Julio de 1.994.

2.- PROMOTOR.

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza a instancias de ORIPANDO S.A. con C.I.F. Nº: A-41.185.489 domiciliada a efectos de notificaciones en Carretera de Alcalá-Utrera Km 156 de Alcalá de Guadaíra a Sevilla y representada por D. José Luis de la Cañina Domínguez, con D.N.I. Nº: 28.584.439-X, mayor de edad en calidad de Administrador General.



3.- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto del presente documento se encuentran situados al Norte del núcleo de población, tienen forma irregular de L invertida, con una superficie de 9.944 m²s.

Los linderos de los terrenos son los siguientes:

- Al Norte con el límite del sector industrial S.U.P.-I7 del P.G.O.U. municipal.
- Al Sur da fachada a la vía de servicio de la margen derecha de la Autovía A-92, Sevilla-Málaga-Granada.
- Al Este con el suelo industrial consolidado de la zona Norte Industrial.
- Al Oeste con el camino de Matatoros que los separa del Cementerio Municipal y los terrenos previstos para su ampliación.

Los terrenos como se señala, darán fachada al futuro viario público previsto en los objetivos de la U.E.-64 del P.G.O.U. municipal, a ejecutar sobre el camino de Matatoros. Dicho viario tendrá una rasante continua dividida en dos tramos, creciente de Norte a Sur, con unas cotas de +85'87 en el límite del sector S.U.P.-I7 y +93'03 en su acuerdo con la vía de servicio de la margen derecha de la autovía A-92.

Los terrenos poseen una topografía irregular, siendo la máxima diferencia de cotas dentro de la parcela de +7'15 m, entre el lindero Noroeste, con una cota +85'85, el punto más bajo y los linderos este y Sur con una cota de +93'00, los puntos más altos de la parcela.

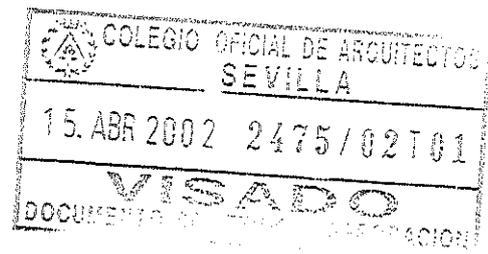
En el lindero Norte, tiene una topografía ascendente de Oeste (+85'85) a Este (+91'50) con una diferencia de cotas de +5'65 m.



4.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Los parámetros urbanísticos de los terrenos vienen definidos por la Ficha correspondiente de la U.E.-64; de la Sección Segunda del Capítulo 10 "Unidades de Ejecución", del Título X "Condiciones Particulares de la zona de suelo urbano", de las N.N.U.U. del P.G.O.U. municipal y que se pueden resumir en lo siguiente:

- Clasificación: *Suelo urbano.*
- Calificación: *Ordenanza 5ª, 2º (industrial grado 2º).*
- Objetivo de la U.E.-64: *Obtención y ejecución del viario.*
- Sistema de actuación: *Compensación.*
- Iniciativa: *Privada.*
- Programa: *1er cuatrienio.*
- Superficie bruta: *13.655 m2s.*
- Edificabilidad: *6.960'80 m2e.*
- Cesiones: *3.711 m2s de viario.*



Independientemente de los parámetros urbanísticos expuestos, que como se señala anteriormente, son los correspondientes a la U.E.-64 donde se incluyen los terrenos, para el caso de la ejecución de un minipolígono industrial, que es el objeto del presente Estudio de Detalle, son de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 418 de las N.N.U.U. del P.G.O.U. municipal y cuyo contenido es el siguiente:

"1.- En los grados 1 y 2 de esta Ordenanza se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:

- a.- No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie inferior a cinco mil (5.000) metros cuadrados ni superiores a veinte mil (20.000) metros cuadrados.
- b.- Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.

- c.- *El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.*
- d.- *No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el grado que le es de aplicación.*
- e.- *Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciseis (16) metros, no admitiéndose fondos de saco.*
- f.- *La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.*

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

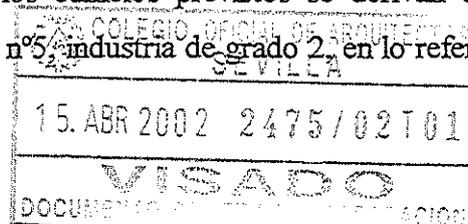
5.- SOLUCION ADOPTADA.

La solución adoptada se deriva de la concreción de los siguientes parámetros que conforman la base del presente Estudio de Detalle:

5.1.- Alineaciones.

Las alineaciones que se establecen para los edificios previstos se derivan de la aplicación de las determinaciones de la Ordenanza nº 5, industria de grado 2, en lo referente

a :



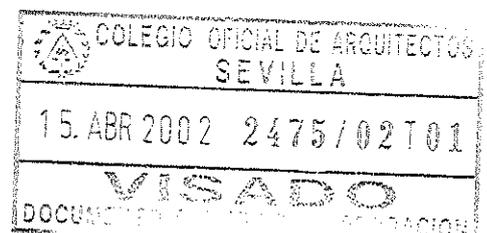
- La posición de los edificios respecto a la alineación exterior (articulado 412 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.) con un retranqueo mínimo de la línea de fachada de la edificación de 8 m de la citada alineación.
- La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero (artículo 413) que es de 5 metros como mínimo.
- La ocupación por la edificación (artículo 418.c) que será como máximo del 60% de la superficie de la parcela.

5.2.- Rasantes.

Se mantiene la prevista para el futuro viario público a ejecutar sobre el camino de Matatoros señalada en el punto 3 de esta Memoria y grafiada en el plano nº2 "Topográfico de parcela y rasante viario público".

5.3.- Volúmenes.

La definición de los volúmenes que conforman los tres edificios resultantes de la alineación del viario público y la aplicación de los retranqueos fijados en relación a la alineación exterior y linderos laterales y testeros, queda grafiada en el plano nº4 "Ordenación de Volúmenes". Los dos edificios dan fachada al viario público previsto en el camino de Matatoros, en la que se plantea la altura máxima permitida de 2 plantas.

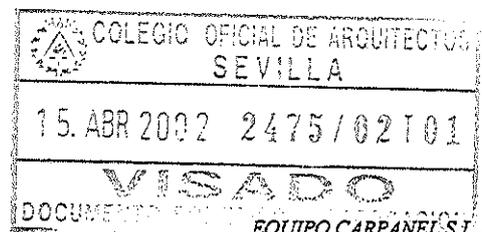
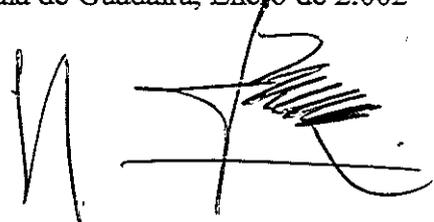


6.- JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

En el siguiente cuadro se expresan los parámetros urbanísticos correspondientes a la normativa vigente y al contenido del presente Estudio de Detalle, comprobándose su cumplimiento, como se expresa en los artículos 65.3 y 66.2 del Reglamento de Planeamiento.

	<u>NORMATIVA</u>	<u>PROYECTO</u>
- Superficie de la unidad.	.... 13.655'00 m2s	.... 13.655'00 m2s
- Viario público.	.... 3.711'00 m2s	.... 3.711'00 m2s
- Parcela lucrativa.	.... 9.944'00 m2s	.... 9.944'00 m2s
- Edificabilidad máxima (0'7 m2c/m2s)	.... 6.960'80 m2sc	.... 6.960'80 m2sc
- Separación a alineación exterior.	.... 8'00 ml	.... 8'00 ml
- Separación a lindero y testero.	.... 5'00 ml	.... 5'00 ml
- Altura máxima en nº de plantas.	.... Dos plantas	.... Dos plantas
- Altura máxima en metros.	.... 10'00 m	.... 10'00 m
- Ocupación (60%).	.... 5'966 m2c (60 %)	.... 5.567'00 m2c (55'98 %)

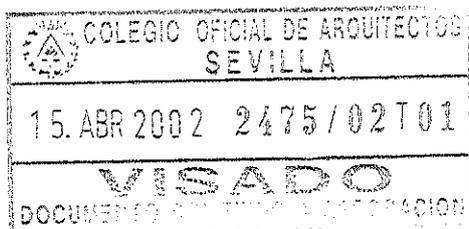
Alcalá de Guadaira, Enero de 2.002



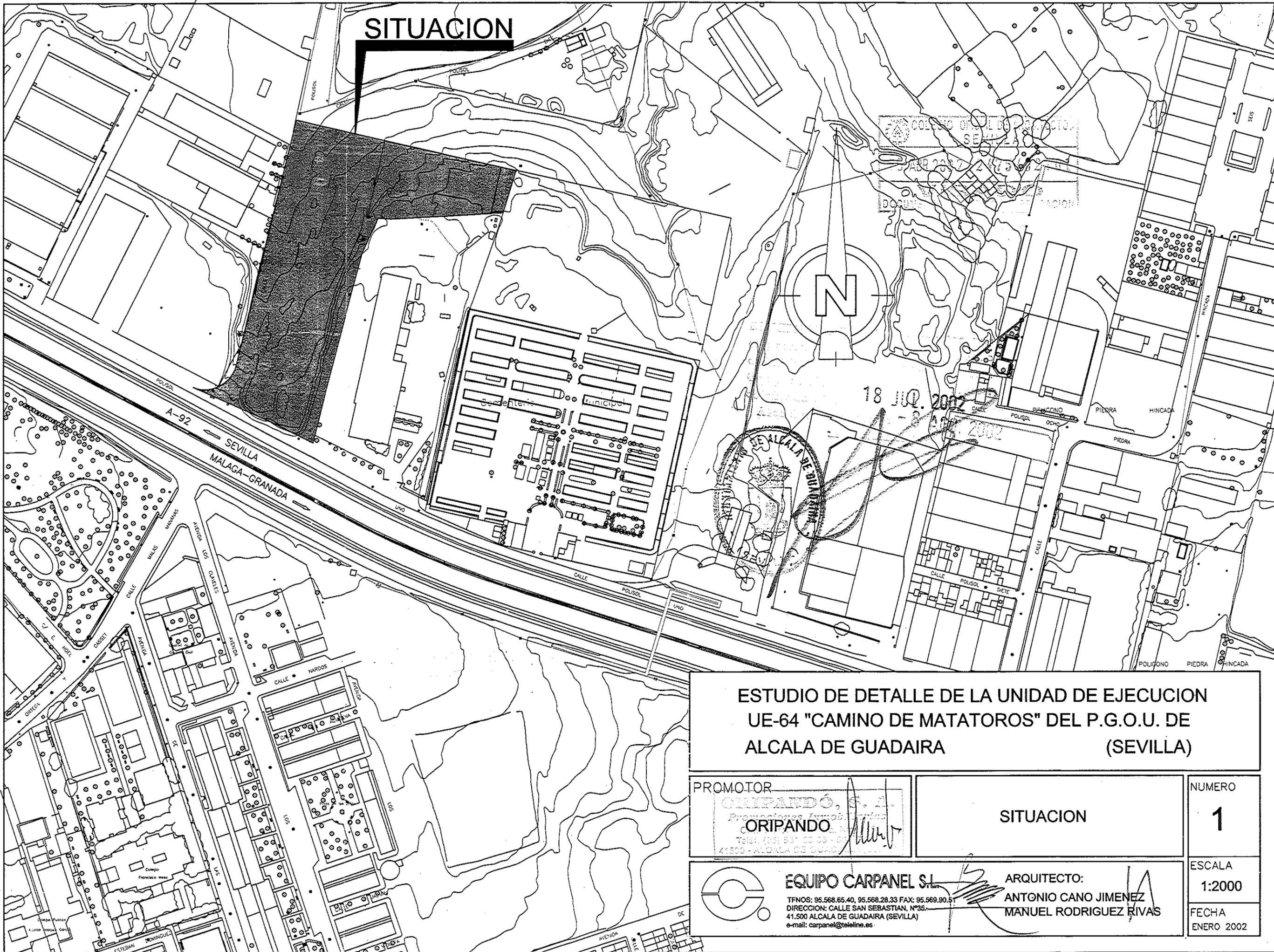
PLANOS

INDICE DE PLANOS

PLANO Nº	1.- Situación.	.....	E=1:1000
PLANO Nº	2.- Topográfico de parcela y rasante de viario público.	.....	E=1:500
PLANO Nº	3.- Alineaciones y rasante de viario interior.	.....	E=1:500
PLANO Nº	4.- Ordenación de volúmenes.	.....	E=1:500
PLANO Nº	5.- Fases de ejecución.	.....	E=1:500



SITUACION

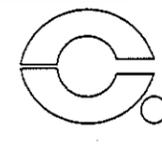


ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-64 "CAMINO DE MATATOROS" DEL P.G.O.U. DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

PROMOTOR
ORIPANDO, S.A.
Promociones Inmobiliarias
ORIPANDO
Tel: (95) 597 00 98 - 99
41500 - ALCALA DE GUADAIRA

SITUACION

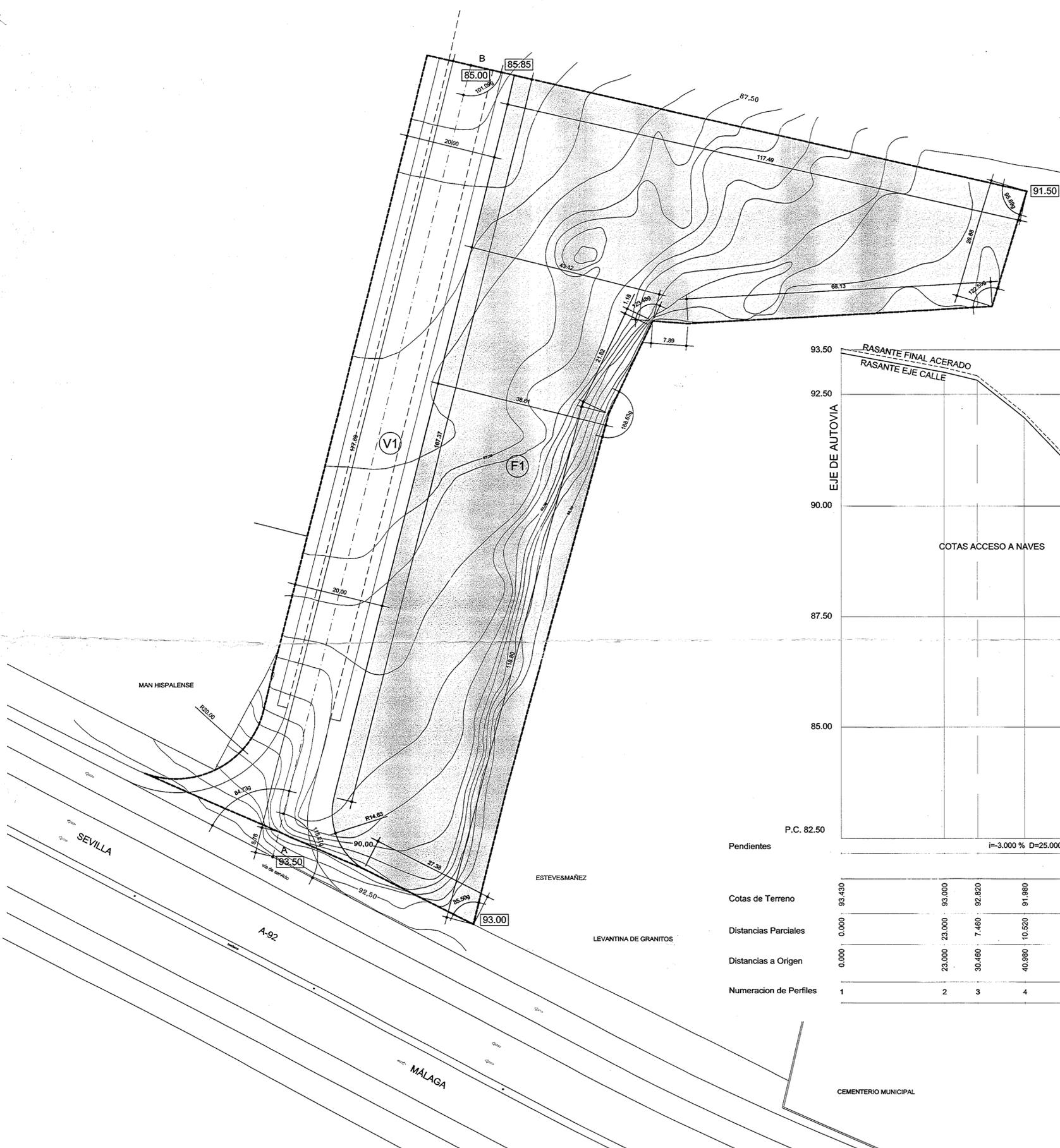
NUMERO
1



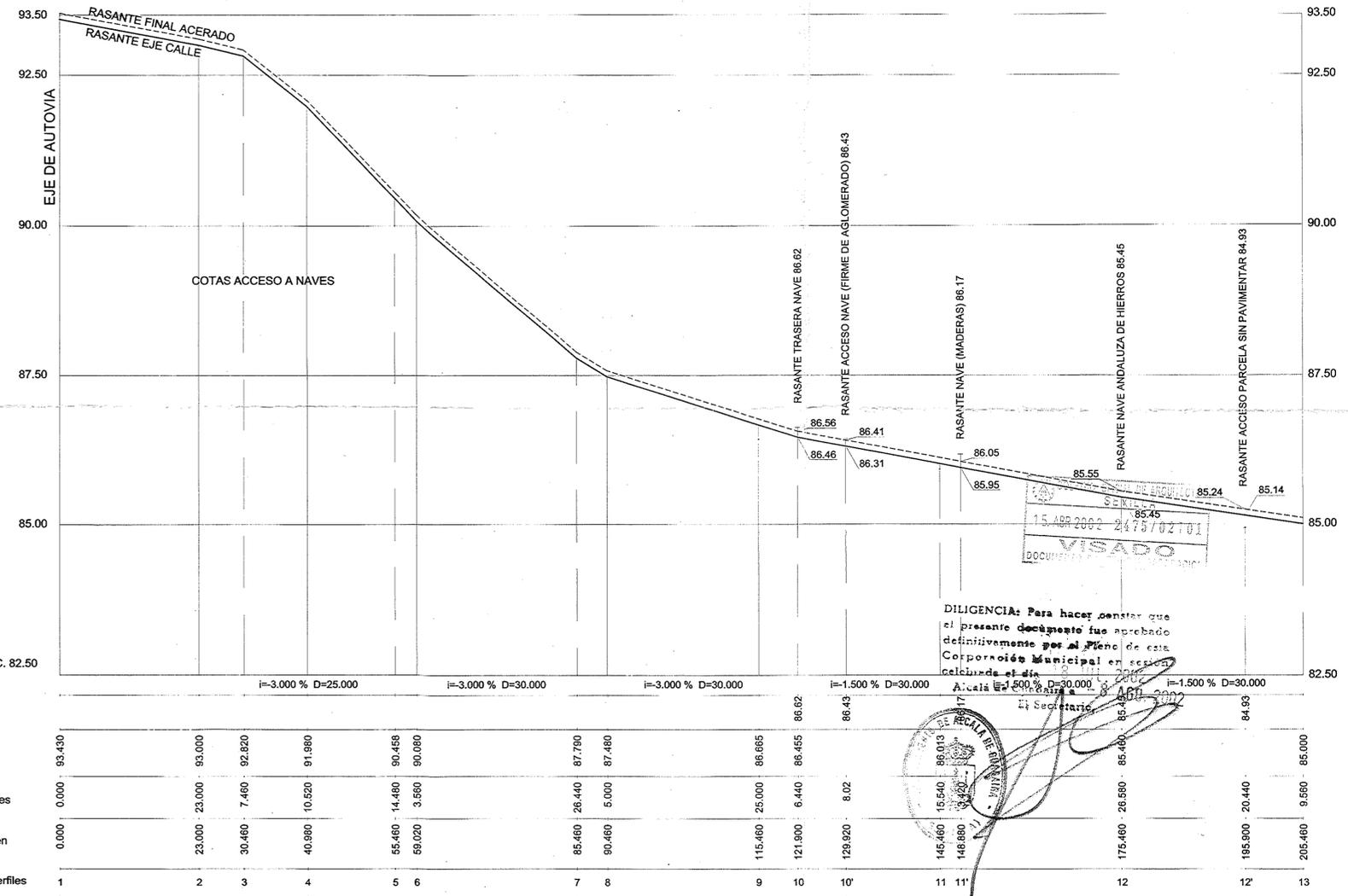
EQUIPO CARPANEL S.L.
TFNOS: 95.568.65.40, 95.568.28.33 FAX: 95.569.90.51
DIRECCION: CALLE SAN SEBASTIAN, Nº35.
41.500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)
e-mail: carpanel@teletel.es

ARQUITECTO:
**ANTONIO CANO JIMENEZ
MANUEL RODRIGUEZ RIVAS**

ESCALA
1:2000
FECHA
ENERO 2002



UNIDAD DE EJECUCION	
PARCELA F1	9944.00 M2/s
V1 VIARIO PUBLICO	3711.00 M2/s
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION	13655.00 M2/s



Pendientes	i=-3.000 % D=25.000		i=-3.000 % D=30.000		i=-3.000 % D=30.000		i=-1.500 % D=30.000		i=-1.500 % D=30.000							
Cotas de Terreno	93.430	93.000	92.820	91.890	90.458	90.080	87.790	87.480	86.665	86.465	86.43	85.45	84.93	85.000		
Distancias Parciales	0.000	23.000	7.460	10.520	14.480	3.580	26.440	5.000	25.000	6.440	8.02	26.580	20.440	8.580		
Distancias a Origen	0.000	23.000	30.460	40.980	55.460	59.020	85.460	90.460	115.460	121.900	129.920	146.500	175.460	195.900	205.480	
Numeracion de Perfiles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10'	11	11'	12	12'	13

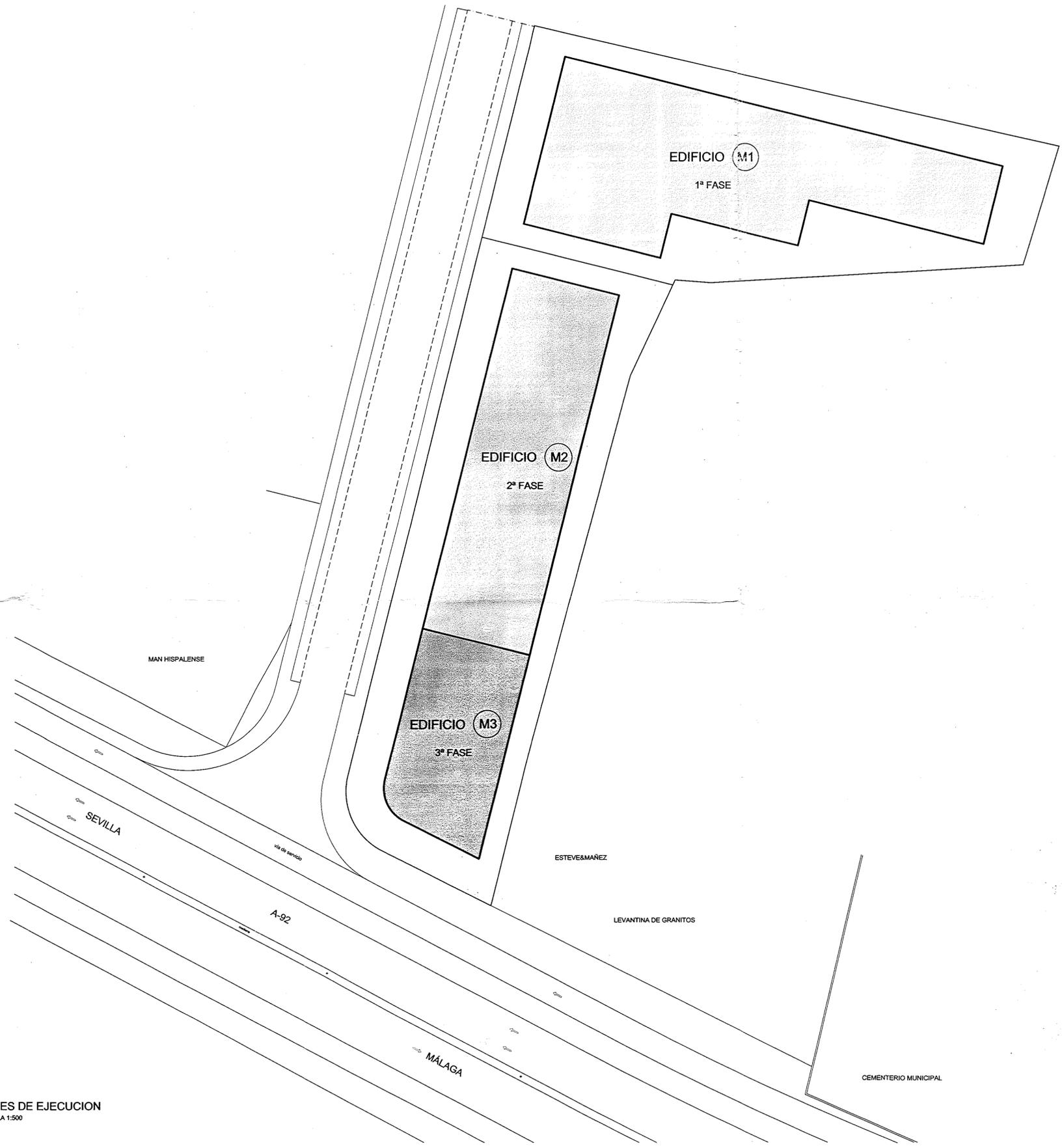
15 ABR 2002 2475/02101
VISADO
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno de esta Corporación Municipal en sesión celebrada el día 15 de Abril de 2002 en el Ayuntamiento de Alcala de Guadaíra.
 El Secretario

SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA
 MANUEL RODRIGUEZ RIVAS

PERFIL LONGITUDINAL
 ESCALA H=1:500
 V=1:500



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-64 "CAMINO DE MATATOROS" DEL P.G.O.U. DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)		
PROMOTOR ORIPANDO	TOPOGRAFICO DE PARCELAS Y RASANTE DE VIARIO PUBLICO	NUMERO 2
EQUIPO CARPANEL S.L. TINOS: 95.555.8540, 95.555.2933 FAX: 95.555.8540 DIRECCION: CALLE SAN SEBASTIAN, Nº33. 41.500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA) e-mail: carpanel@telefonos.es	ARQUITECTO: ANTONIO CANO JIMENEZ MANUEL RODRIGUEZ RIVAS	ESCALA 1:500 FECHA ENERO 2002



FASES DE EJECUCION
ESCALA 1:500



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
15.ABR.2002 2475/02T01
VISADO
DOCUMENTO DE REGISTRO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión celebrada el día 18 de Enero de 2002 en el Ayuntamiento de Guadaira a las 18:00 horas.
El Secretario, - 8



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-64 "CAMINO DE MATATOROS" DEL P.G.O.U. DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)		
PROMOTOR ORIPANDO	FASES DE EJECUCION	NUMERO 5
EQUIPO CARPANEL S.L. TINEROS, 90.368.85.40. 90.368.28.33 FAX: 90.368.85.40 DIRECCION: CALLE SAN SEBASTIAN, N.º 55. 41.500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA) e-mail: carpanel@guadaira.es	ARQUITECTO: ANTONIO CANO JIMENEZ MANUEL RODRIGUEZ RIVAS	ESCALA 1:500 FECHA ENERO 2002