

**ESTUDIO DE DETALLE,
REAJUSTE DE ALINEACIONES DE PARCELAS
EMPRESA REYENVÁS S.A.**



**CALLE LA RED OCHO Nº 7
ALCALÁ DE GUADAIRA**

**PROMOTOR: REYENVÁS S.A.
ARQUITECTO: JESÚS MARÍA VÁZQUEZ ORREGO**

Noviembre de 2015

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0001/0018

Recibido 23-01-2016 / 12:55 h.
Nº registro R16/00005
25 ENERO 2016

REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



INDICE

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
1.- Promotor.....	4
2.- Objeto.....	4
3.- Ámbito.....	4
3.1.- Zona A:.....	5
3.2.- Zona B:.....	7
3.3 Cuadro de superficies y planeamiento vigente.....	9
4. Condicionantes del Estudio de Detalle:	9
5.- Necesidades de la Ordenación:.....	10
6.- Solución adoptada.....	10
7.- Condiciones urbanísticas resultantes:.....	10
8.- Planos:.....	13
9.- Compromisos adquiridos por el promotor	13
10.- Conclusión:.....	14

Este documento ha sido registrado en el C.G.A.S. a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.
El registro del documento no supone su validez por sí mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0002/0018

Recibido 23-01-2016 / 12:55 h.
Nº registro R16/00005
25 ENERO 2016
REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Superficie de terreno afectado:

66.740,00 m²

Localización:

Polígono Industrial La Red Norte, Calle LA RED OCHO, Nº7. 41.500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Clasificación y calificación del Suelo:

Industrial Grado 1 y 2.

Objeto del Estudio de Detalle:

Reajuste de alineaciones de las parcelas que ocupa la factoría Reyenvás s.a.

Cuadros comparativos

PLANEAMIENTO VIGENTE. FICHA RESUMEN DE EDIFICABILIDAD, OCUPACION Y Nº DE PLANTAS.										
ZONA	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m ²)	SUP. CONSTR. (m ²)	ÁREA	ORDENANZ A	COEF. EDIF. (m ²)	EDIF. (m ² t)	COEF. DE OCUP. (m ² s/m ² s)	OCUP. (m ² s)	Nº PLANTAS
A	4509905TG4440N0001QF	52.491,00	21.937,00	PGOU	IND. GR. 2	0,70	36.743,70	0,70	36.743,70	2
	4609102TG4441S0001EH	1.602,00	0,00	PGOU	IND. GR. 2	0,70	1.121,40	0,70	1.121,40	2
	4609103TG4441S0001SH	4.321,00	0,00	PGOU	IND. GR. 2	0,70	3.024,70	0,70	3.024,70	2
	4609104TG4440N0001ZF	6.134,00	0,00	PGOU	IND. GR. 2	0,70	4.293,80	0,70	4.293,80	2
B	4609106TG4440N0001HF	2.192,00	1.172,00	PGOU	IND. GR. 1	1,00	2.192,00	1,00	2.192,00	2
TOTAL		66.740,00	23.109,00				47.375,60		47.375,60	
ESTUDIO DE DETALLE. FICHA RESUMEN DE EDIFICABILIDAD, OCUPACION Y Nº DE PLANTAS.										
ZONA	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m ²)	SUP. CONSTR. (m ²)	ÁREA	ORDENANZ A	COEF. EDIF. (m ²)	EDIF. (m ² t)	COEF. DE OCUP. (m ² s/m ² s)	OCUP. (m ² s)	Nº PLANTAS
A	4509905TG4440N0001QF	64.548,00	21.937,00	PGOU	IND. GR. 2	0,70	45.183,60	0,70	45.183,60	2
	4609102TG4441S0001EH									
	4609103TG4441S0001SH									
	4609104TG4440N0001ZF									
B	4609106TG4440N0001HF	2.192,00	1.172,00	PGOU	IND. GR. 1	1,00	2.192,00	1,00	2.192,00	2
TOTAL		66.740,00	23.109,00				47.375,60		47.375,60	

Planos de ordenación



ACTUAL

ESTUDIO DE DETALLE

Este documento ha sido registrado en el CO.A.S. a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

Recibido 23-01-2016 / 12:55 h. No. Registro R16/00005 25 ENERO 2016

REGISTRADO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



MEMORIA.

1.- Promotor.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo e iniciativa de REYENVAS S.A. con C.I.F.: A-41.028.515 y con domicilio a efecto de notificaciones en el Polígono Industrial La Red Norte, calle LA RED OCHO nº-7, 41.500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla) como entidad propietaria del suelo sobre el que se actúa. Interviene como representante de la sociedad D. Álvaro Fernández Vielba en calidad de apoderado con D.N.I. 27.050.532-L.

2.- Objeto.

El presente Estudio de Detalle tiene como finalidad el reajuste de las alineaciones de las distintas parcelas que actualmente ocupa la factoría, posibilitando la ampliación de la factoría. Para ello se procede a la reordenación de las zonas susceptibles de edificación manteniendo las condiciones de edificabilidad, clasificación de suelo y ocupación de parcela que le afectan, estableciendo una nueva línea de edificación respecto a la parcela establecidas por el PGOU en las ordenanzas que le son de aplicación, con objeto de configurar una zona edificable continua, sin divisiones interiores.

El objeto del Estudio de Detalle es el de actuar como instrumento de planeamiento para completar y adaptar las determinaciones del P.G.O.U. en su aplicación en la zona de suelo urbano industrial consolidado que desarrolla la zona afectada por el mismo. Se redacta en base a la LEY 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto con la finalidad prevista en su art.15.

El Presente documento se redacta, sobre la base del estado urbanístico actual de la zona según la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra en la Unidad de Ejecución Nº 5 "Polígono La Red (Norte) y Alrededores" Expte. 18-P/97 redactado por el Arquitecto de la Oficina Técnica Municipal Sr. D. Estanislao Rosa Vázquez, con aprobación definitiva el 20/01/2000 y publicado en el BOP el 28/08/2000.

Se solicita al ayuntamiento el inicio del trámite de aprobación inicial del presente documento.

3.- Ámbito.

El suelo, propiedad en su totalidad de REYENVÁS S.A., está dividido en cinco parcelas catastrales. Ocupa una superficie de 66.740 m² y constituyen en su totalidad la superficie objeto del presente Estudio de Detalle. Está clasificado como suelo urbano consolidado Industrial Grado 2 en cuatro de estas parcelas, e Industrial Grado 1 en la parcela restante.

No existen dentro del ámbito de la actuación viarios públicos o zonas libres.



Los límites de la factoría de Reyenvás, y ámbito del Estudio de Detalle son:

- Noreste: Calle la Red Seis, y medianera a parcelas privadas con frente a la misma calle.
- Sureste: Calle la Red Ocho y medianera con parcela privada con frente a la calles la Red Seis.
- Suroeste: medianeras con parcelas privadas con frente a la autovía A-92.
- Noroeste: Calle la Red Diez y parcela privada con frente a la misma calle.

La zona objeto del presente Estudio de Detalle está constituida por cinco parcelas catastrales agrupadas en dos zonas que denominaremos A y B, ocupando una superficie total de 66.740 m² y a las cuales les afectan distintas condiciones urbanísticas, que pasamos a relacionar:

3.1.- Zona A:

Situación: ocupa las parcelas catastrales 4509905TG4440N0001QF, 4609102TG4441S0001EH, 4609103TG4441S0001SH y 4609104TG4440N0001ZF, que se corresponden con las fincas registrales 36361, 23891 y 47851, con un total de 64.548 m² según datos catastrales (que coinciden con los reales), si bien las fincas registrales suman 63.041,81 m².
Sus lindes son:

- Noreste:
Calle La Red Seis, medianera a parcelas privadas con frente a la misma calle y medianera de la finca registral 27927 propiedad de la empresa REYENVAS.
- Sureste:
Calle la Red Ocho y medianera con finca registral 27927 propiedad de la empresa REYENVAS.
- Suroeste:
Medianeras con parcelas privadas con frente a la autovía A-92.
- Noroeste:
Calle la Red Diez y parcela privada con frente a la misma calle.

Condiciones Urbanísticas: La zona 1 corresponde a suelo Urbano Consolidado calificado como suelo de Uso Industrial de Grado 2, siendo sus condiciones urbanísticas las recogidas en el actual PGOU de Alcalá de Guadaíra en el Título X. "Condiciones particulares de las zonas de suelo urbano, Capítulo VI, Ordenanza nº 5 –Industria", siendo el grado que le afecta el de grado 2º.

Las condiciones urbanísticas de la zona calificada como industrial grado 2º son:

Calificación: Industrial grado 2



Uso característico: Industrial en grado I y II

Usos compatibles:

- a) Residencial: se admite el uso de vivienda siempre que este adscrito al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda
- b) Productivo:
 - Hospedaje
 - Comercio en subcategorías I, II, y III del tipo no alimentario.
 - Oficinas
- c) Equipamiento y servicios públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo.

Condiciones de la parcela:

No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: cuarenta (40) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: tres mil (3.000) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida en el lindero frontal.

Posición del edificio respecto a la alineación exterior:

Se establece un retranqueo mínimo de ocho (8) metros.

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

Separación a linderos:

Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

Ocupación de parcela:

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

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela es cero con siete (0,7) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

Altura de la edificación:

- 1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (baja + 1).
- 2. La altura máxima en metros se establece en diez (10) metros.



3. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.
4. La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

Salientes en la alineación oficial exterior:

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas anuncios.

Dotación de aparcamientos:

Se reserva en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada (100) metros cuadrados construidos, destinándose a aparcamiento de turismos. Este será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad industrial.

3.2.- Zona B:

Situación: está ocupada en su totalidad por la parcela catastral 4609106TG4440N0001111 (finca registral 27927), de superficie catastral 2.192 m² coincidente con la real, si bien su superficie registral es de 2181 m².

Sus lindes son:

- Noreste: Calle La Red Seis.
- Sureste: Medianera con parcela privada con frente a la calles la Red Seis.
- Suroeste: finca registral 36361 propiedad de REYENVAS s.a.
- Noroeste: finca registral 36361 propiedad de REYENVAS s.a.

Condiciones Urbanísticas: La zona 2 corresponde en su totalidad a suelo Urbano Consolidado calificado como suelo de Uso Industrial de grado 1, siendo sus condiciones urbanísticas las recogidas en el actual PGOU de Alcalá de Guadaíra en el Título X. "Condiciones particulares de las zonas de suelo urbano, Capítulo VI, Ordenanza 1ª - "Industria", siendo el grado que le afecta el de grado 1º.

Las condiciones urbanísticas de la zona calificada como industrial grado 1º son:

Calificación: Industrial grado 1

Uso característico: Industrial en grado I y II

Usos compatibles:

- Productivo:
 - Hospedaje
 - A salvo de lo dispuesto en el Art. 366, se admite del uso comercial en categoría I.
 - Oficinas
- Equipamiento y servicios públicos: Se admiten los usos socio-culturales, deportivos, público-administrativos, servicios urbanos e infraestructuras.

Condiciones de la parcela:

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo. El registro del documento supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0007/0018

RECIBIDO 23-01-2016 A LAS 15:55
Nº registro R160005
25 ENERO 2016
REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: cuarenta (10) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: tres mil (200) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida en el lindero frontal.

Posición del edificio respecto a la alineación exterior:

La nueva edificación deberá situar su línea de fachada en la alineación exterior, salvo en aquellas parcelas con un frente superior a veinte (20) metros en las que puede separarse de la misma siempre que el ancho mínimo de dicho espacio libre sea de seis (6) metros. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.

Separación a linderos:

No se establece retranqueo.

Ocupación de parcela:

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

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela es de un (1) metro cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

Altura de la edificación:

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (baja + 1).
2. La altura máxima en metros se establece en diez (10) metros.
3. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a diez con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.
4. La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

Salientes en la alineación oficial exterior:

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas anuncios.

Dotación de aparcamientos:

Se reserva en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada (100) metros cuadrados construidos, destinándose a aparcamiento de turismos. Este será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad industrial.

Este documento ha sido registrado en el COAS de Sevilla el 23-01-2016 a las 12:55 h. con los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0008/0018

RECIBIDO a 23-01-2016 / 12:55 h.
Nº registro 16/00005
25 ENERO 2016
REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



3.3 Cuadro de superficies y planeamiento vigente

PLANEAMIENTO VIGENTE. FICHA RESUMEN DE EDIFICABILIDAD, OCUPACION Y Nº DE PLANTAS.										
ZONA	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m ²)	SUP. CONSTR. (m ²)	ÁREA	ORDENANZA	COEF. EDIF. (m ²)	EDIF. (m ² t)	COEF. DE OCUP. (m ² s/m ² s)	OCUP. (m ² s)	Nº PL.
A	4509905TG4440N0001QF	52.491,00	21.937,00	PGOU	IND. GR. 2	0,70	36.743,70	0,70	36.743,70	2
	4609102TG4441S0001EH	1.602,00	0,00	PGOU	IND. GR. 2	0,70	1.121,40	0,70	1.121,40	2
	4609103TG4441S0001SH	4.321,00	0,00	PGOU	IND. GR. 2	0,70	3.024,70	0,70	3.024,70	2
	4609104TG4440N0001ZF	6.134,00	0,00	PGOU	IND. GR. 2	0,70	4.293,80	0,70	4.293,80	2
B	4609106TG4440N0001HF	2.192,00	1.172,00	PGOU	IND. GR. 1	1,00	2.192,00	1,00	2.192,00	2
TOTAL		66.740,00	23.109,00				47.375,60		47.375,60	

Se adjunta en anexo las Notas Simples Registrales correspondientes a las parcelas catastrales indicadas.

4. Condicionantes del Estudio de Detalle:

Las circunstancias que motivan el presente documento son las que a continuación se exponen:

1.- Las parcelas que nos ocupan, constituyen la actual factoría de la empresa Reyenvás s.a. Estas parcelas están afectadas por distintas calificaciones todas ellas dentro de uso Industrial, y con dos situaciones distintas de aplicación de ordenanzas. Así mismo la forma y superficie de algunas de las parcelas catastrales imposibilitan el proceso edificatorio debido a la aplicación de las alineaciones a fachada o a medianeras, aun siendo parte de la propia factoría.

En la zona objeto del presente Estudio de Detalle se desarrolla la actividad de la empresa REYENVÁS SA, abarcando la totalidad de las parcelas descritas.

2. Las parcelas donde actualmente está instalada la industria, parcela catastral ref. nº 4509905TG4440N0001QF, 4609102TG4441S0001EH, 4609103TG4441S0001SH, 4609104TG4440N0001ZF y 4609106TG4440N0001HF, constituyen las zonas objeto del presente Estudio de Detalle, motivado por la necesidad de dejar regularizada su situación urbanística para actuaciones de desarrollo de la empresa y ampliaciones de la factoría.

3. El P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, en la modificación puntual de la UE-5 aprobada definitivamente en la que se modifica el viario interior previsto, establece en el punto 2 "Objeto y Justificación de la Modificación":

La empresa, ante la necesidad de ampliación de sus instalaciones ha ido incorporando a su patrimonio diversas parcelas del entono. La traza del viario interior impide la ampliación física de las naves existentes, por lo que se propone la eliminación del mismo y el desplazamiento de la U-5, bordeando el anillo estructurante, hacia el extremo noreste de la propiedad de la firma. La solución de la salida del viario de penetración norte, desde el principal, se propone a través del viario de cesión de la UE-5 modificada.



Es precisamente el crecimiento de las instalaciones de la factoría el que, anteriormente, promueve la sustitución del viario previsto por la UE-5 en el interior de la factoría a través una Modificación Puntual de PGOU. Y ahora, reajusta las alineaciones mediante el presente Estudio de Detalle para posibilitar los proyectos de ampliación en marcha.

5.- Necesidades de la Ordenación:

De lo expuesto y ante la actual disposición del suelo manteniendo su unidad física, se propone la remodelación del volumen edificable y alineaciones de la zona objeto del presente documento, de forma que permitan su crecimiento así como un mejor funcionamiento de la empresa.

Principalmente es necesario establecer la situación de espacios edificables continuos en la factoría, para lo que se plantea también la propuesta de nuevas alineaciones.

Por ello las necesidades de ordenación implican:

- a. Establecer como zona de posible edificación el interior de la factoría manteniendo las condiciones establecidas en el planeamiento que le afecta (industrial grado 1 o 2), en cuanto a aprovechamiento y uso, condiciones de edificación. No se modifica la superficie total edificable, ni a la calificación urbanística de las parcelas.
- b. En base a las necesidades de implantación de los servicios y edificaciones necesarios para el desarrollo de la empresa propietaria de los terrenos, y en base a la "no" existencia de propiedades de terceros que puedan verse afectados, remodelar la zona edificable, anulando las separaciones entre medianeras que plantean las normas de cada tipo suelo para la distintas parcelas objeto del Estudio de Detalle.

6.- Solución adoptada

La ordenación de la zona edificable que se expone es:

1. Ordenación de la zona ocupable por la edificación en cuanto a contener los volúmenes edificables, de forma y manera que manteniendo las condiciones que el actual planeamiento le impone puedan disponerse las edificaciones dentro del ámbito productivo, sin tener que mantener distancias por separación de linderos, ya que todo forma un conjunto de suelo productivo en el que debe primar la racionalidad de la implantación de los elementos constructivos para la buena funcionalidad de la industria.
2. Se adaptan las alineaciones con el espacio público de la zona de actuación, calle La Red Seis, y La Red Ocho, y las alineaciones con terceros según la Ordenanza de Suelo Industrial Grado 1 o 2. Se adjunta plano Nº 2 de alineaciones actuales y plano nº 4 de alineaciones previstas en el Estudio de Detalle.

7.- Condiciones urbanísticas resultantes:

No sufren modificaciones, salvo las condiciones de alineaciones interiores que quedan suprimidas por la ordenación de los volúmenes, y las alineaciones con el espacio público recogidas en el Plano 2 de nuevas alineaciones, y cuyas dimensiones son iguales a las de la actual normativa que le es de aplicación (industrial Grado 1 o 2 según la parcela), exceptuando las alineaciones entre linderos de la zona A con la zona B (de la misma propiedad) donde no se fija retranqueo alguno.

Se adjunta cuadro de condiciones urbanísticas resultantes.

ESTUDIO DE DETALLE. FICHA RESUMEN DE EDIFICABILIDAD, OCUPACION Y Nº DE PLANTAS.										
ZONA	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m ²)	SUP. CONSTR. (m ²)	ÁREA	ORDENANZA	COEF. EDIF. (m ²)	EDIF. (m ² t)	COEF. DE OCUP. (m ² s/m ² s)	OCUP. (m ² s)	Nº PLANTAS
A	4509905TG4440N0001QF	64.548,00	21.937,00	PGOU	IND. GR. 2	0,70	45.183,60	0,70	45.183,60	4
	4609102TG4441S0001EH									
	4609103TG4441S0001SH									
	4609104TG4440N0001ZF									
B	4609106TG4440N0001HF	2.192,00	1.172,00	PGOU	IND. GR. 1	1,00	2.192,00	1,00	2.192,00	1
TOTAL		66.740,00	23.109,00				47.375,60		47.375,60	

Si así lo estimasen los organismos públicos intervinientes, se procederá a la modificación de los datos catastrales mediante la solicitud de licencia de agregación de las parcelas afectas.

Se adjunta ficha urbanística de las zonas resultantes A y B.

Este documento registrado en el COA a los efectos de su inscripción documental y acreditación de la autenticidad del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0011/0018

RECIBIDO 23-01-2016 / 12:55 h.
Nº registro R16/00005
25 ENERO 2016
REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

11/14



ZONA A : USO INDUSTRIAL		Superficie = 64.548 m²
CONDICIONES DE PARCELA RESULTANTE DEL ESTUDIO DE DETALLE		
PARCELA	64.548 m ²	
Le serán de aplicación las condiciones de Industria Grado 2, del PGOU, en aquellos parámetros urbanísticos no concretados por el Estudio de Detalle.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
CONDICIONES DE POSICION		
A LINDERO EXTERIOR	· General = 8 m.	
A LINDERO MEDIANERO CON TERCEROS	General = 5 m.	
CONDICIONES DE OCUPACIÓN		
OCUPACIÓN MÁXIMA	70,00 % en planta baja	
CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN		
Las establecidas para la Industria Grado 2		
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		
EDIFICABILIDAD NETA	45.183,60 m ² t (0,7 m ² t/m ² s)	
Nº de Plantas	baja + 1	

ZONA B : USO INDUSTRIAL		Superficie = 2.192,00 m²
CONDICIONES DE PARCELA RESULTANTE DEL ESTUDIO DE DETALLE		
PARCELA	2.192,00 m ²	
Le serán de aplicación las condiciones de Industria Grado 1, del PGOU, en aquellos parámetros urbanísticos no concretados por el Estudio de Detalle.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
CONDICIONES DE POSICION		
A LINDERO EXTERIOR	General = 0 m.	
A LINDERO MEDIANERO CON TERCEROS	General = 0 m.	
CONDICIONES DE OCUPACIÓN		
OCUPACIÓN MÁXIMA	100,00 % en planta baja	
CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN		
Las establecidas para la Industria Grado 1		
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		
EDIFICABILIDAD NETA	2.192,00 m ² t (1,00 m ² t/m ² s)	
Nº de Plantas	baja + 1	

La solución adoptada cumple las condiciones de:

Desde un punto de vista cuantitativo:

- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.

- No afecta a dotaciones públicas.

Desde un punto de vista cualitativo:

- No modifica el uso urbanístico del suelo fuera de lo expresamente permitido.
- No afecta negativamente a la funcionalidad del suelo público, y en concreto favorecerá el uso adecuado de los viarios públicos colindantes, al permitir una mayor racionalización de accesos con las posibilidades que aporta el presente Estudio de Detalle.
- No altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Por tanto y en resumen:

- a) Inexistencia de aumento de la edificabilidad permitida.
- b) Inexistencia de perjuicios para los predios colindante, dado que el total del terreno afectado es del mismo titular.
- c) Inexistencia de alteración de la ordenación adoptada por el planeamiento vigente.
- d) Cumplimiento del planeamiento que desarrolla

8.- Planos:

Los planos que acompañan al presente documento y que forman parte del mismo son:

1. Plano de situación
2. Condiciones del Planeamiento vigente. s/PGOU y MOD UE-5
3. Estructura de la Propiedad, Parcelas Catastrales y Fincas Registrales.
4. Cond. Urbanísticas Resultantes, reajuste de alineaciones y Calificación del suelo.

9.- Compromisos adquiridos por el promotor

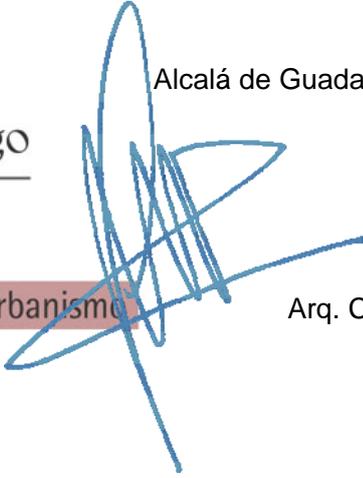
Se procederá a la solicitud de licencia de parcelación para agregar las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle, de forma que resulte una única parcela urbanística, sobre la que se aplicarán las condiciones del mismo. Previa a la solicitud de licencia de obras sobre la parcela deberá acreditarse la tramitación de la inscripción registral y la modificación en el catastro de dicha finca resultante.

10.- Conclusión:

En base a lo expuesto se solicita la tramitación y aprobación del presente Estudio de Detalle, en la forma y manera establecida por la legislación vigente.


Jesús Vázquez Orrego
ARQUITECTO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Alcalá de Guadaíra, Noviembre de 2015



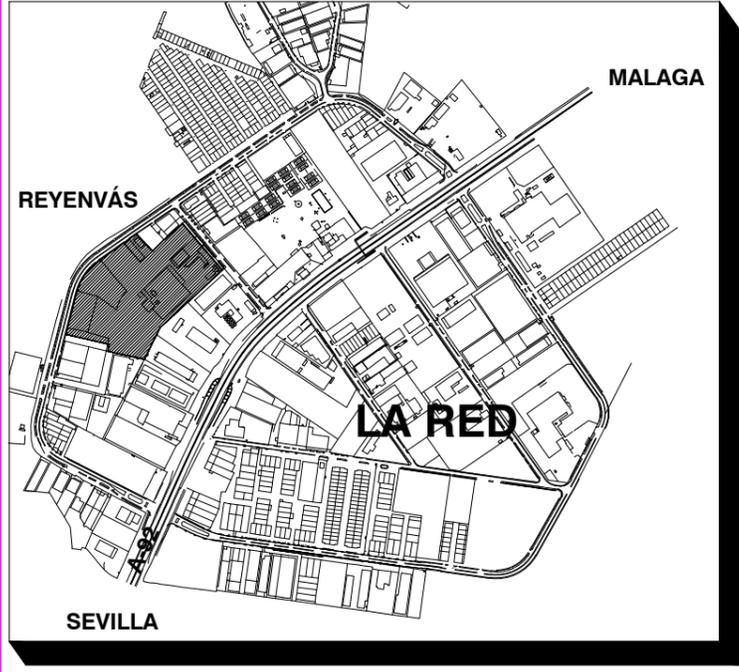
Arq. Col. C.O.A.S. nº 4.179

Este documento ha sido registrado en el COA y los efectos de constancia documental y acreditación de la autoridad del mismo.
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0014/0018

Recibido 23-01-2016 / 12:55 h.
Nº registro R16/00005
25 ENERO 2016
REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA





SITUACIÓN

--- LÍMITE DE ACTUACIÓN
SUPERFICIE TOTAL 66.740 m²

**ÁMBITO DE ACTUACIÓN
ESTUDIO DE DETALLE**



**ESTUDIO DE DETALLE, REAJUSTE DE ALINEACIONES
DE PARCELAS DE LA EMPRESA REYENVAS S.A.
CALLE LA RED OCHO, Nº 7. C.P. 41.500
ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

ARQUITECTO
**JESÚS
VÁZQUEZ-ORREGO**
C.O.A.S. Nº 4.179

PROMOTOR
REYENVÁS S.A.
CIF: A-41.028.515

Plano de Información
Recibido 23-01-2016 / 12:55 h.
Nº registro R1600005
25 ENERO 2016
REGISTRADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y TOPOGRAFICOS
1/2000

Referencia: U-1501-ED
Este documento ha sido registrado en el C.O.A.S. a los efectos de constancia documental en la autoridad del mismo. El registro del documento no sustituye a los autores para el ejercicio profesional.
Observaciones:

REPRESENTADO POR
D. ALVARO FERNÁNDEZ VIELBA
DNI: 72.050.532-L (APODERADO)

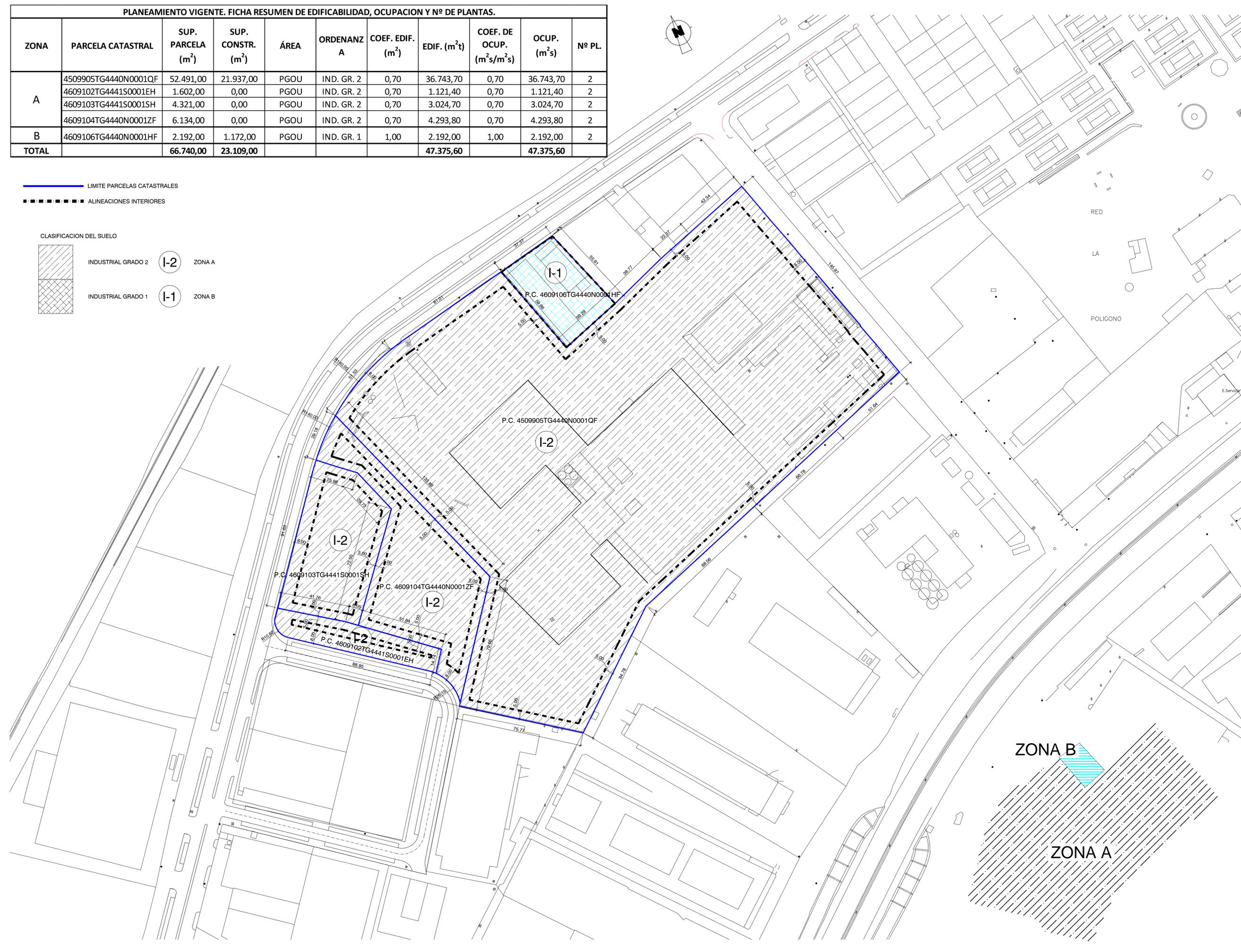
PLANEAMIENTO VIGENTE. FICHA RESUMEN DE EDIFICABILIDAD, OCUPACION Y Nº DE PLANTAS.

ZONA	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m ²)	SUP. CONSTR. (m ²)	ÁREA	ORDENANZA	COEF. EDIF. (m ²)	EDIF. (m ² t)	COEF. DE OCUP. (m ² s/m ² s)	OCUP. (m ² s)	Nº PL.
A	4509905TG4440N0001QF	52.491,00	21.937,00	PGOU	IND. GR. 2	0,70	36.743,70	0,70	36.743,70	2
	4609102TG4441S0001EH	1.602,00	0,00	PGOU	IND. GR. 2	0,70	1.121,40	0,70	1.121,40	2
	4609103TG4441S0001SH	4.321,00	0,00	PGOU	IND. GR. 2	0,70	3.024,70	0,70	3.024,70	2
	4609104TG4440N0001ZF	6.134,00	0,00	PGOU	IND. GR. 2	0,70	4.293,80	0,70	4.293,80	2
B	4609106TG4440N0001HF	2.192,00	1.172,00	PGOU	IND. GR. 1	1,00	2.192,00	1,00	2.192,00	2
TOTAL		66.740,00	23.109,00				47.375,60		47.375,60	

— LIMITE PARCELAS CATASTRALES

— ALINEACIONES INTERIORES

CLASIFICACION DEL SUELO



ARQUITECTO
 JESÚS VÁZQUEZ ORRERO
 C.O.A.S. Nº 4.179

PROYECTO
 ESTUDIO DE DETALLE. REAJUSTE DE ALINEACIONES DE PARCELAS DE LA EMPRESA REYENVAS S.A. CALLE LA RED OCHO, Nº 7. C.P. 41.500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
 25 DE ENERO DE 2015

REGISTRADO
 25 DE ENERO DE 2015
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Referencia: U-1401 PU
 Fecha: OCTUBRE 2015
 Sustituye a:
 D.N.I. 77.650.552-E (PODERADO)

PROMOTOR
 REYENVAS S.A.
 CIF: A-41.028.515

REPRESENTADO POR
 D.N.I. 77.650.552-E (PODERADO)

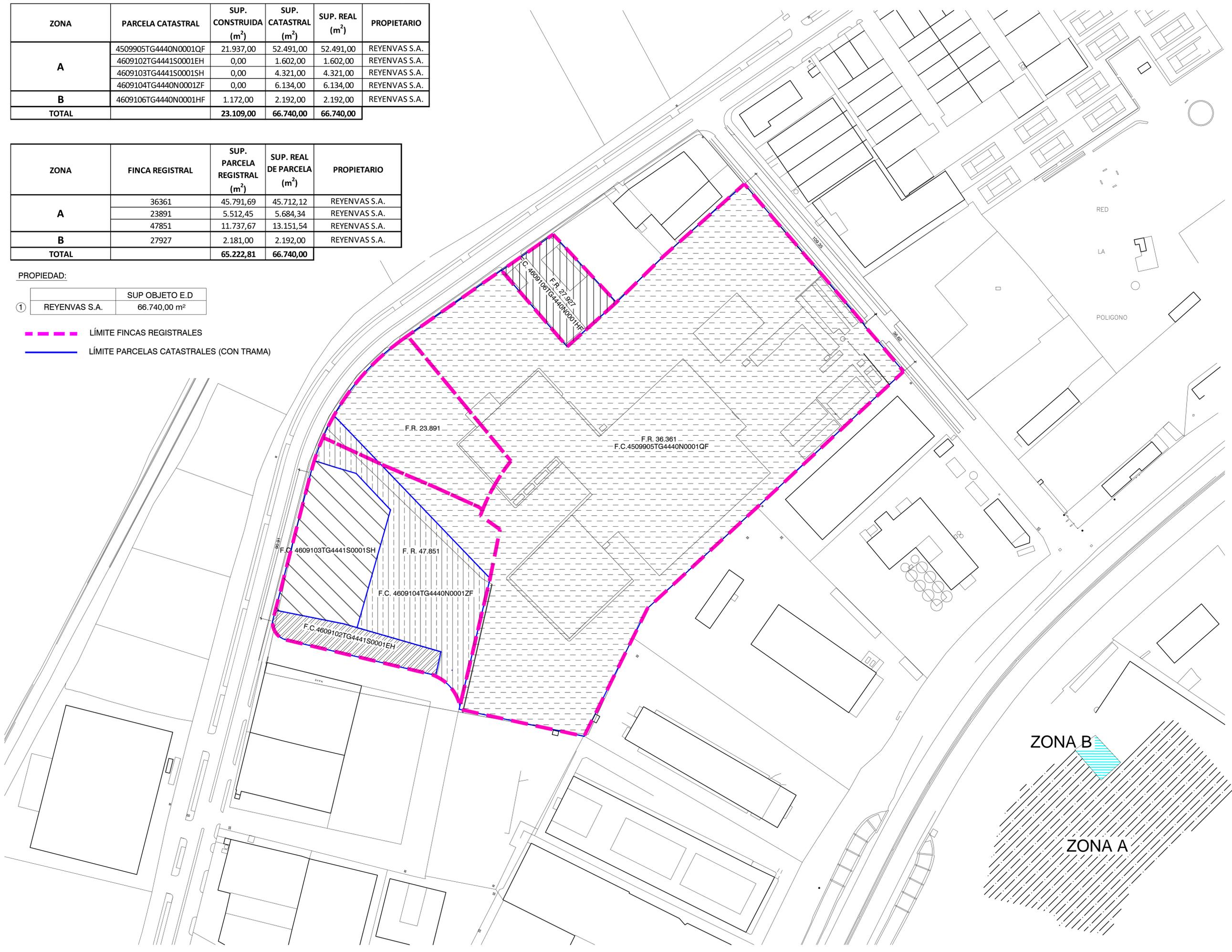
ZONA	PARCELA CATASTRAL	SUP. CONSTRUIDA (m ²)	SUP. CATASTRAL (m ²)	SUP. REAL (m ²)	PROPIETARIO
A	4509905TG4440N0001QF	21.937,00	52.491,00	52.491,00	REYENVAS S.A.
	4609102TG4441S0001EH	0,00	1.602,00	1.602,00	REYENVAS S.A.
	4609103TG4441S0001SH	0,00	4.321,00	4.321,00	REYENVAS S.A.
	4609104TG4440N0001ZF	0,00	6.134,00	6.134,00	REYENVAS S.A.
B	4609106TG4440N0001HF	1.172,00	2.192,00	2.192,00	REYENVAS S.A.
TOTAL		23.109,00	66.740,00	66.740,00	

ZONA	FINCA REGISTRAL	SUP. PARCELA REGISTRAL (m ²)	SUP. REAL DE PARCELA (m ²)	PROPIETARIO
A	36361	45.791,69	45.712,12	REYENVAS S.A.
	23891	5.512,45	5.684,34	REYENVAS S.A.
	47851	11.737,67	13.151,54	REYENVAS S.A.
B	27927	2.181,00	2.192,00	REYENVAS S.A.
TOTAL		65.222,81	66.740,00	

PROPIEDAD:

REYENVAS S.A.	SUP OBJETO E.D
①	66.740,00 m ²

- - - - - LÍMITE FINCAS REGISTRALES
- - - - - LÍMITE PARCELAS CATASTRALES (CON TRAMA)



ARQUITECTO JESÚS VÁZQUEZ ORRERO <small>C.O.A.R. Nº 4.179</small>	ESTUDIO DE DETALLE. REAJUSTE DE ALINEACIONES DE PARCELAS DE LA EMPRESA REYENVAS S.A. CALLE LA RED OCHO, Nº 7. C.P. 41.500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)	PROMOTOR REYENVAS S.A. <small>CIF: A-41.028.515</small>	REPRESENTADO POR <small>INSTRUMENTACIÓN DE LA FERIA DNI 77.650.552-L (PODERADO)</small>
Plano Nº Escala 3 1/1000	Referencia: U-1401 PU Fecha: OCTUBRE 2015 Sustituye a: Observaciones:	REGISTRADO EN EL REGISTRO DE FINCAS REGISTRALES <small>25/ENERO/2016</small>	
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA			

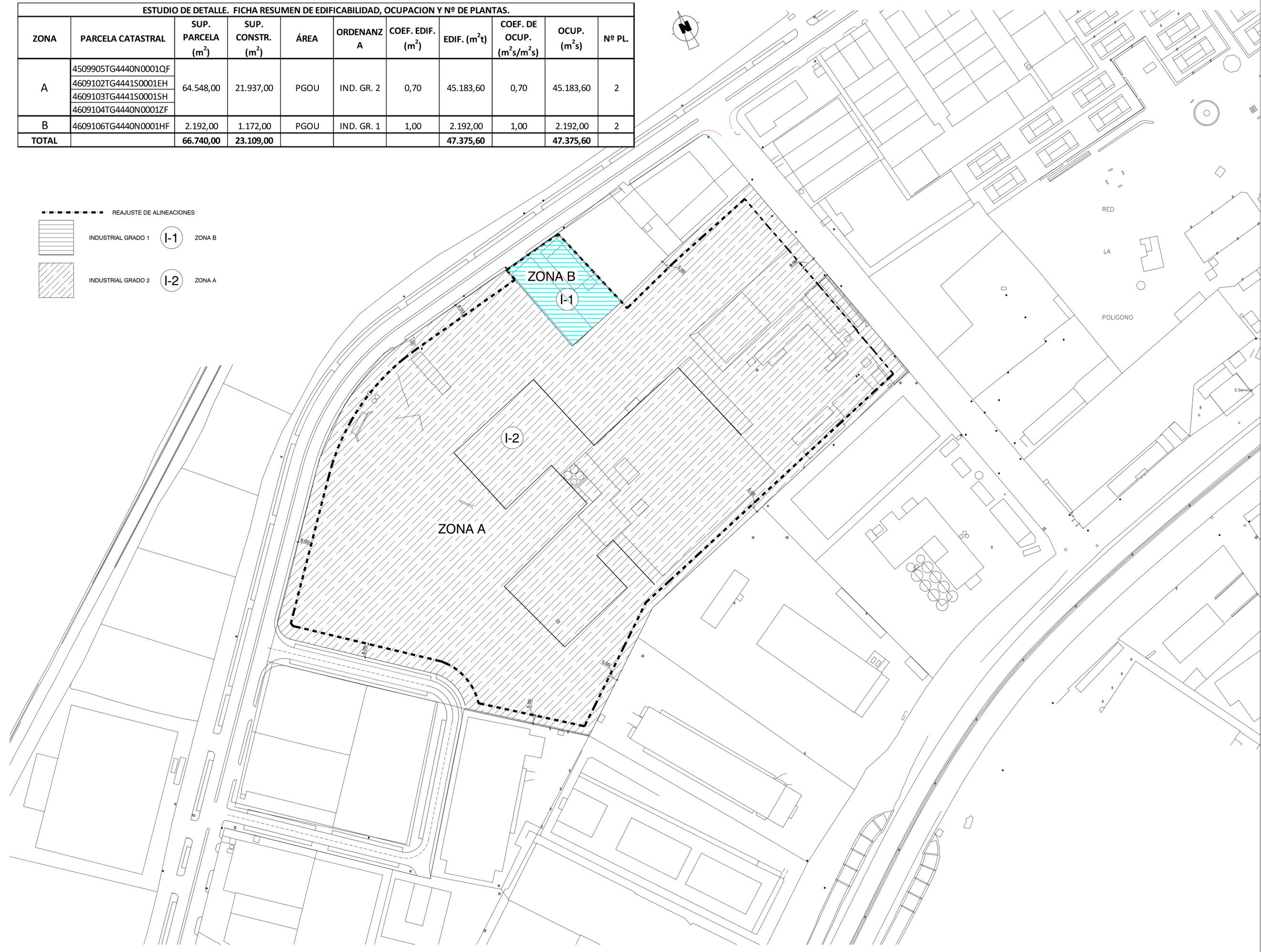
ESTUDIO DE DETALLE. FICHA RESUMEN DE EDIFICABILIDAD, OCUPACION Y Nº DE PLANTAS.

ZONA	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m ²)	SUP. CONSTR. (m ²)	ÁREA	ORDENANZA A	COEF. EDIF. (m ²)	EDIF. (m ² t)	COEF. DE OCUP. (m ² s/m ² s)	OCUP. (m ² s)	Nº PL.
A	4509905TG4440N0001QF	64.548,00	21.937,00	PGOU	IND. GR. 2	0,70	45.183,60	0,70	45.183,60	2
	4609102TG4441S0001EH									
	4609103TG4441S0001SH									
	4609104TG4440N0001ZF									
B	4609106TG4440N0001HF	2.192,00	1.172,00	PGOU	IND. GR. 1	1,00	2.192,00	1,00	2.192,00	2
TOTAL		66.740,00	23.109,00				47.375,60		47.375,60	



--- REAJUSTE DE ALINEACIONES

INDUSTRIAL GRADO 1 (I-1) ZONA B
 INDUSTRIAL GRADO 2 (I-2) ZONA A



ESTUDIO DE DETALLE. REAJUSTE DE ALINEACIONES DE PARCELAS DE LA EMPRESA REYENVAS S.A. CALLE LA RED OCHO, Nº 7. C.P. 41.500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)
 PROMOTOR: REYENVAS S.A. CIF: A-41.028.515
 REPRESENTADO POR: [Firma] DNI: 72.650.552-L (PODERADO)

Arquitecto: JESÚS VÁZQUEZ ORRERO C.O.A.S. Nº 4.179
 Escala: 1/1000
 Referencia: U-1401 PU
 Fecha: OCTUBRE 2015
 Sustituye a: [Firma] DNI: 72.650.552-L (PODERADO)
 Observaciones:

COND. URBANÍSTICAS RESULTANTES
 REYENVAS S.A. Nº 7. C.P. 41.500 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)
 REGISTRO DE ALF SUELO
 25/ENERO/2016
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA