

DOCUMENTO NÚMERO: 17/000971-003
TIPO DOCUMENTO: DOCUMENTO SUCESIVO
OBRA: ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA 5204021TG4450S0001ZE
EMPLAZAMIENTO: CR SEVILLA-MALAGA A92. KM 9,5. C/DE LA RED SEIS, 2
POBLACIÓN: ALCALA DE GUADAIRA

ARQUITECTO(S): AYUSO QUINTANA, ANTONIO

PROMOTOR(ES): DE RUY PERFUMES S.A

El Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en relación con el documento referenciado, a los fines de acreditación de lo establecido en la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, en la Ley 10/2003 reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y en su Reglamento de 12 de diciembre de 2006 (Decreto 216/2006), en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo de 2010), en el Reglamento de Visado del Colegio y demás normas reguladoras de sus competencias y funciones.

INFORMA

QUE respecto al trabajo profesional referenciado y al autor/es del mismo se han realizado las comprobaciones necesarias para acreditar los aspectos indicados en el artículo 13.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales y en el artículo 14.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:

- La identidad y habilitación profesional actual del técnico autor del trabajo.
- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo referenciado de acuerdo con la normativa que le es de aplicación.

QUE se ha comprobado que el/los autor/es del trabajo cumplen con el deber de aseguramiento dispuesto en el artículo 27.c) de la Ley 10/2003 de 27 de noviembre, reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y, en su caso, con el artículo 11 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales.

QUE se **CUMPLEN** y quedan acreditadas todas las circunstancias recogidas en los mencionados preceptos legales.

RESUELVE

En consecuencia **OTORGAR EL VISADO DEL DOCUMENTO** referenciado al cumplirse las condiciones exigidas en la normativa de aplicación.

Se informa que el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla asume la responsabilidad establecida en el artículo 13.3 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales. Contra la presente resolución del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, los interesados podrán interponer, recurso de alzada, en el plazo de un mes, ante el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

Sevilla a 30 de Agosto de 2.017

MEMORIA

ESTUDIO DETALLE PARCELA CATASTRAL
520402ITG445050001ZE
Carretera Sevilla-Málaga A92. Km 9,5
Alcalá de Guadaíra, Sevilla



INDICE

1.- PROPIEDAD Y ENCARGO

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

- 3.1.- Emplazamiento, situación y límites
- 3.2.- Superficies y topografía
- 3.3.- Servidumbres

4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.

- 4.1.- Clasificación y Usos
- 4.2.- Ordenanzas aplicables

5.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

6.- ORDENACIÓN

- 6.1.- Criterios y Descripción de la ordenación
- 6.2.- Alineaciones y rasantes

7.- ORDENANZAS PARTICULARES

7.1.- RESUMEN EJECUTIVO

8.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS.

1. MEMORIA DESCIRPTIVA

1.- PROPIEDAD Y ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la Empresa DE RUY PERFUMES, S.A. actual propietaria de los terrenos e instalaciones, y representada por D. Antonio Ruiz Corrales, encomendándole dicho encargo al arquitecto Antonio Ayuso Quintana, colegiado número 007032, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de la figura de planeamiento que se redacta es la ordenación de la alineación de la fachada del edificio actualmente existente de acuerdo con las necesidades de producción de la citada empresa.

Todo este planteamiento se recogerá en este Estudio de Detalle siguiendo las directrices marcadas por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

3.1.- Emplazamiento, situación y límites

El edificio existente se encuentra situado en la carretera Sevilla-Málaga A92, Km 9,5, Alcalá de Guadaira, Sevilla.

La referencia catastral de la parcela: 5204021TG4450S0001ZE, se adjunta la ficha catastral.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5204021TG4450S0001ZE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL LA RED SEIS 2
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

TIPO PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1970

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 12.412

PARCELA CATASTRAL

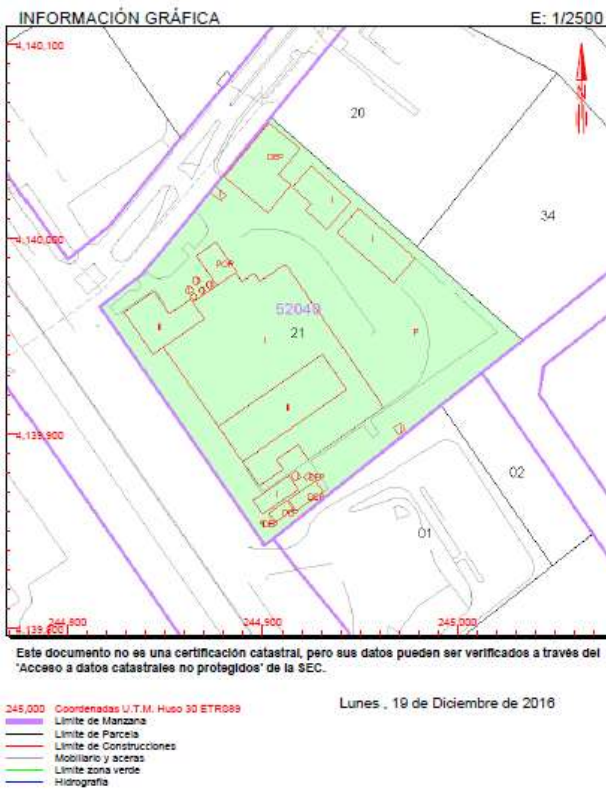
SITUACIÓN:
CL LA RED SEIS 2
ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 12.412 SUPERFICIE BRUTA PARCELA (m²): 23.564 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	01	3.914
INDUSTRIAL	1	00	03	2.168
OTROS USOS	1	00	04	227
ALMACEN	1	00	05	659
OFICINA	1	01	01	659
OFICINA	1	00	06	29
ALMACEN	1	00	09	484
INDUSTRIAL	1	00	10	647
ALMACEN	1	00	12	18
ALMACEN	1	00	07	835
ALMACEN	1	00	08	115
ALMACEN	1	00	13	9
ALMACEN	1	00	14	14
ALMACEN	1	00	15	193
ALMACEN	1	00	16	65
ALMACEN	1	00	17	2

Continúa en ANEXO I



3.2.- Superficies y topografía

Superficies actuales:

La superficie bruta de la parcela es de 23.564,00 m2.

La superficie neta (descontando retranqueos): 18.142,09

La superficie construida total es de 9.459,14 m2.

3.3.- Servidumbres

No existen servidumbres conocidas.

4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.

4.1.- Clasificación y Usos

La parcela se encuentra ubicada en la A-92, carretera Sevilla-Málaga km9,5.

Clasificación P.G.O.U.: Suelo Urbano. Industria.

Planeamiento: P.G.O.U. 1994, Alcalá de Guadaira. Sin catalogación

Uso Global y Pormenorizado: Industrial

Tipología Edificatoria: Aislada

Tipologías colindantes: Aisladas y uso Industrial

Superficie Parcela bruta: 23.564,00 m²

Superficie neta (descontando retranqueos): 18.142,09 m².

Superficie Libre: 14.133,64 m²

Superficie Ocupada en parcela: 9.430,36 m²

Superficie construida: 10.660,89 m²

- Otras normativas

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, sobre Ley del Suelo.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Código Técnico de la Edificación.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

PROYECTO DE	Estudio de Detalle
EMPLAZAMIENTO	Carretera A-92 Sevilla-Málaga, Km 9,5
PROMOTOR	Perfumes DE RUY S.A.
ARQUITECTO	Arquitecto responsable: Antonio Ayuso Quintana

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO A VISAR

	PGOU	NNSS	D.S.U.	P.O.I.	P.S.	P.A.U.	P.P.	P.E.	P.A. (S.N.U)	E.D.	Otros
Vigente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tramitación	Denominación:										

PGOU Plan General de Ordenación Urbanística
NNSS Normas Subsidiarias Municipales
DSU Delimitación de Suelo Urbano

POI Plan de Ordenación Intermunicipal
PS Plan de Sectorización
PAU Programa de Actuación Urbanística
PP Plan Parcial

PE Plan Especial
PA Proyecto de Actuación sobre SNU
ED Estudio de Detalle
Otros



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
Vigente	Consolidado	<input checked="" type="checkbox"/> Ordenado	<input type="checkbox"/> Protección especial legislación
	No Consolidado	<input type="checkbox"/> Sectorizado (o Programado o Apto para urbanizar)	<input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento
		No Sectorizado (o No Programado)	<input type="checkbox"/> De Carácter rural o natural
			Hábitat rural diseminado
En Tramitación	Consolidado	<input type="checkbox"/> Ordenado	<input type="checkbox"/> Protección especial legislación
	No Consolidado	<input type="checkbox"/> Sectorizado	<input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento
		No Sectorizado	<input type="checkbox"/> De Carácter rural o natural
			Hábitat rural diseminado

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Vigente	USO INDUSTRIAL aislada
En Tramitación	

	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	PROYECTO
PARCELACIÓN	Parcela mínima	20.000 m ²	23.564,00m ²
	Parcela máxima		
	Longitud mínima de fachada	100 m	125 m
	Diámetro mínimo inscrito		
USOS	Densidad		
	Usos predominantes	Industrial	Industrial
	Usos compatibles	Oficina y residencial adscrita al edificio industrial,	Oficinas
	Usos prohibidos		
EDIFICABILIDAD		0,7 metros cuadrado construido por metro cuadrado de parcela neta 18.142,09m ² x 0.7 = 12.699,46 m ²	10.660,89 m ²
OCUPACIÓN	Ocupación planta baja	60% sup. de parcela	9.430,36 m2
	Ocupación planta primera		
	Ocupación resto de plantas		
	Patios mínimos		
ALTURA	Altura máxima, plantas	Tres plantas (baja + 2)	dos
	Altura máxima, metros	15 metros	14,60 m
	Altura mínima		
SITUACIÓN	Tipología de la edificación	aislada	aislada
	Separación fachada principal	8 m	8 m
	Separación resto de fachadas	10 m	10 m
	Separación entre edificios		
	Profundidad edificable		
	Retranqueos		
PROTECCIÓN	Grado de protección legislación		
	Grado de protección planeamiento		
	Nivel máximo de intervención		

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

17/000971 - T002

PAG 0006/0010

VISADO

30 AGOSTO 2017

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



OTROS	Cuerpos salientes	.	
	Elementos salientes		
	Plazas mínimas de aparcamiento		
OBSERVACIONES			

DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE

<input checked="" type="checkbox"/>	NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
<input type="checkbox"/>	EL EXPEDIENTE SE JUSTIFICA URBANÍSTICAMENTE EN BASE A UNA FIGURA DE PLANEAMIENTO AUN NO APROBADA DEFINITIVAMENTE
<input type="checkbox"/>	EL ENGARGANTE RECONOCE QUE EXISTEN LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LA FICHA, SOLICITANDO LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

5.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

-Abastecimiento de Agua: abastecimiento de agua potable se realiza desde la Red General de abastecimiento público, con los elementos y disposiciones constructivas prescritas por la empresa suministradora de Sevilla. La presión de servicio de la red de abastecimiento según la empresa suministradora:
 Empresa suministradora: EMASESA.
 Presión en la acometida: 14m.c.a.
 Profundidad de la acometida: 0.70m.

-Accesos: Por Carretera de servicio de la carretera Sevilla-Málaga A92, Km 9,5, Alcalá de Guadaira, Sevilla.

-Red de Saneamiento: Conducción de diámetro 300 por Camino de Cantarranas con pozo denominado “nº4” en su intersección con Carretera de Aznalcázar.

-Telefonía: Red aérea por la linda con la carretera de servicio de la Sevilla-Málaga A92, Km 9,5, Alcalá de Guadaira, Sevilla.

-Electricidad: Red de Alta tensión paralela la calle lateral del Polígono que suministra centro de transformación particular.



6.- ORDENACIÓN

6.1.- Criterios y Descripción de la ordenación

Se han tomado una única decisión fundamental como criterio para la alineación de las edificaciones

Alinear la edificación existente en su totalidad a la del edificio de oficinas existente en la linde con la Carretera de servicio de la carretera Sevilla-Málaga A92, Km 9,5, Alcalá de Guadaira, Sevilla.

Por tanto la nueva alineación de la edificación se plantea con una intervención a nivel de viario interior que se concreta en:

6.2.- Alineaciones y rasantes

De la forma antes expuesta las alineaciones de edificación dentro de la parcela se unificarán.

Las alineaciones de edificación se establecen en 4,90 metros desde los 24 metros establecidos por la afección de la carretera Sevilla-Málaga A92,

7.- ORDENANZAS PARTICULARES

Aunque, como ya se ha dicho en apartados anteriores, no es misión de un Estudio de Detalle regularizar mediante ordenanzas el proceso edificatorio, sí conviene dejar claro de forma explícita dicho proceso para mantener las premisas de las necesidades actuales del municipio.

Art. 1.- Las **alineaciones de parcela** serán las que figuran en la documentación gráfica manteniéndose a lo largo de toda la ordenación, que son los veinticuatro metros de afección de la carretera Sevilla-Málaga A92.

Art. 2.- La **alineación de la edificación** será una línea situada como mínimo a cuatro noventa metros de la alineación de parcela, pudiendo existir retranqueos, pero manteniéndose ambos parámetros en toda la actuación.



7.1.- RESUMEN EJECUTIVO, OBJETIVOS Y FINALIDADES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los objetivos marcados en este Estudio de Detalle es la ordenación de la parcela situada en la carretera Sevilla-Málaga A92, Km 9,5, Alcalá de Guadaira, Sevilla, con referencia catastral 5204021TG4450S0001ZE, en cuanto a sus alineaciones internas de al objeto de poder adecuarla al nuevo uso industrial al que se destina.

Actualmente cuenta con dos alineaciones distintas, una a 28,90 metros de la carretera con la que linda, en su edificio principal de dos plantas y otra a 35,35 metros de la misma, en su edificio secundario, proponiendo el presente Estudio de Detalle la unificación de las mismas a la alineación del edificio principal, 28,90 metros.

En Alcalá de Guadaira, a 28 de agosto de 2.017

Antonio Ayuso Quintana
ARQUITECTO

