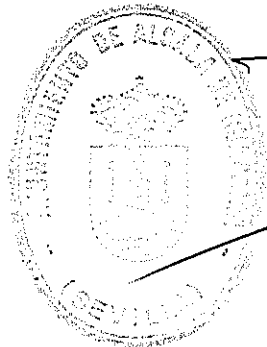


DECLARACIÓN: Para tener constancia que
el presente estudio de detalle de
diseño de urbanización de la parcela
Cadastral nº 11111/1011 en el sector
urbanístico nº 20/14/2003

se aprobó en sesión de 18 de diciembre 2003

El Secretario,



TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: PARCELA COMERCIAL 2, SECTOR SUP R3A "EL AGUILA"
ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

PROMOTOR: SOCIEDAD PATRIMONIAL RUEDA LOPEZ S.L.

ARQUITECTO: JAVIER BRUNO BENDALA CASTILLO

30/10/03

MEMORIA

INDICE DE LA MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

- 1.1.- Encargo.
- 1.2.- Objeto del Estudio de Detalle.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

- 2.1.- Datos de la parcela.
- 2.2.- Normativa urbanística aplicable.
- 2.3.- Servicios existentes.

3. ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

- 4.1.- Descripción y justificación de la solución adoptada.
- 4.2.- Determinaciones.

5. CUADROS DE LA ORDENACIÓN.

- 5.1.- *Cuadro comparativo.*
- 5.2.- Cuadro de datos netos de la ordenación.
- 5.3.- Cuadro resumen de la Ordenación.

1. ANTECEDENTES.

1.1.- Encargo:

Se redacta el presente documento Estudio de Detalle por encargo de D. Francisco José Rueda Montes en representación de Sociedad Patrimonial Rueda López S.L. con C.I.F. B-41929373 la cual es propietaria de la finca y del proyecto redactado.

El contenido del encargo es la redacción de un Estudio de Detalle sobre una parcela privada, calificada como suelo urbano, según la normativa municipal actualmente vigente.

1.2.- Objeto de estudio de detalle.

El objeto del presente documento es la redacción de los documentos preceptivos, según lo recogido en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra, previamente a acometer la edificación, para redefinir sólo y exclusivamente nuevas alineaciones que sirvan de base para la ejecución y ubicación de las obras de edificación.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Datos de la parcela.

a) Situación y límites.

El terreno objeto de la actuación se sitúa en el término municipal de Alcalá de Guadaíra, forma parte SUP-R3 A "El Aguila" según PGOU, sus límites son los siguientes:

- Al Norte linda con calle de nueva creación.

- Al Sur limita con calle de nueva creación dentro del ámbito del SUP R3 A.
- Al Este y Oeste con calles de nueva creación del mismo ámbito.

b) Descripción y topografía.

La parcela es de forma rectangular y prácticamente plana.

c) Superficie y estructura de la propiedad.

La superficie afectada por el Estudio de Detalle es de 1.894 m², que comprenden los terrenos de la parcela denominada SUP R3 A.

La propiedad de los terrenos pertenece a:

Sociedad Patrimonial Rueda López S.L.

C.I.F.: B - 91.929.373

Dirección: Avd. Luis Montoto 61, Portal 2, Planta 1ra.

Sevilla

2.2.- Normativa Urbanística aplicable.

a) Planeamiento vigente.

Las normativas que actualmente enmarcan las posibilidades y otras limitaciones del presente documento son las siguientes:

- Ley del Suelo.
- Reglamento de Planeamiento.
- Plan Parcial SUP R3A "El Aguila 2"
- P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira.

b) Clasificación.

Según el Planeamiento vigente, los terrenos se encuentran en suelo urbano. Las figuras de planeamiento de aplicación para la modificación de las alineaciones es el Estudio de Detalle.

c) Determinaciones.

Las principales determinaciones establecidas por el Planeamiento para los terrenos son, entre otras, las siguientes:

- USO CARACTERISTICO. Comercial y Oficinas.
- ALTURA MÁXIMA. 1 Planta y ático ó entreplanta.
- ALINEACIONES Y RASANTES. Las definidas en este Estudio de Detalle en el Plano correspondiente, ya que el objeto del presente documento.
- EDIFICABILIDAD: 1.041 m².

Será obligatorio tener en cuenta el eje peatonal que se crea en toda la unidad.

- **CONDICIONES PARTICULARES.**

- Deberá presentarse el Estudio de Detalle para su posterior aprobación por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

2.3.- Servicios existentes.

La parcela dispone de redes de infraestructura de agua, alcantarillado, electricidad, y acceso rodado con calzada de macadam y asfalto.

a) Red Viaria.

Existe viario rodado en todo el perímetro de la parcela.

b) Abastecimiento de agua.

Cuenta con abastecimiento de agua en su perímetro.

c) Red de saneamiento.

Cuenta con saneamiento en su perímetro.

d) Suministro de energía eléctrica.

Cuenta con abastecimiento eléctrico.

La opción que mejor sea considerada por las compañías suministradoras será la que prevalezca a la hora de dotar el servicio.

3.- ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

No es objeto de este Estudio de Detalle el estudio del aprovechamiento urbanístico ya que el objeto de este documento es una nueva fijación de alineaciones y no un cambio en las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y alturas de la parcela.

No obstante los costes derivados de la urbanización, en función del art. 74.2 serán costeados por parte de la empresa promotora.

4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

4.1.- Descripción y justificación.

La solución propuesta distribuye en dos partes el espacio edificable según criterio arquitectónico propuesto por la propiedad. Consiste la intervención en realizar dos núcleos edificatorios a cada lado del trazado peatonal.

La parcela se desarrollará de forma independiente con su propio Proyecto de Edificación.

El volumen edificado los disponemos según ordenación pertinente, dejando espacios libres entre edificaciones.

La disposición del volumen quedará dentro de los límites fijados en el presente Estudio de Detalle, siendo la definición concreta del volumen función a cumplir por el Proyecto Edificatorio que se realice en la parcela definida con anterioridad.

4.2.- Determinaciones.

Las alineaciones se reflejan en los Planos de ordenación que se adjuntan.

En relación con las normativas de uso, volumen, ocupación, composición, dotación de aparcamientos, etc., se regirá por lo especificado en el P.G.O.U. y el propio Plan Parcial "El Aguila 2" .

5. CUADROS DE ORDENACIÓN y FASES DE DESARROLLO

5.1.- Cuadro comparativo.

De acuerdo con el artículo 66.2 del reglamento de planeamiento, se incluye cuadro comparativo entre la solución propuesta y lo previsto en las normas de ámbito municipal.

ESPECIFICACION	SOLUCIÓN PROPUESTA	EXIGIDO POR NORMA
Figura de actuación	Estudio de detalle	Idem
Calificación	Urbano	Idem
Superficie afectada	1.894,00 M ²	
Edificabilidad máxima.	1.041,00 M ²	Idem

5.2.- Cuadro datos brutos de la ordenación.

	PARCELA 2	Superficie Edificable	
SUPERFICIE	1.894,00 M ²	1.191,36 M ²	

5.3.- Cuadro de volúmenes edificados.

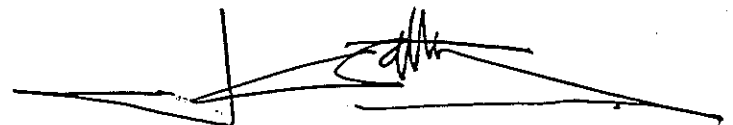
	PARCELA 2	Núcleo 1	Núcleo 2
SUPERFICIE	1.894,00 M ²	595,68 M ²	595,68 M ²

5.4.- Cuadro resumen de la ordenación.

	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE OCUPADA POR EDIFICACIÓN	Nota: La superficie ocupada se reparte en dos núcleos iguales
PARCELA 1	1.894,00 M ²	1.191,36 M ²	

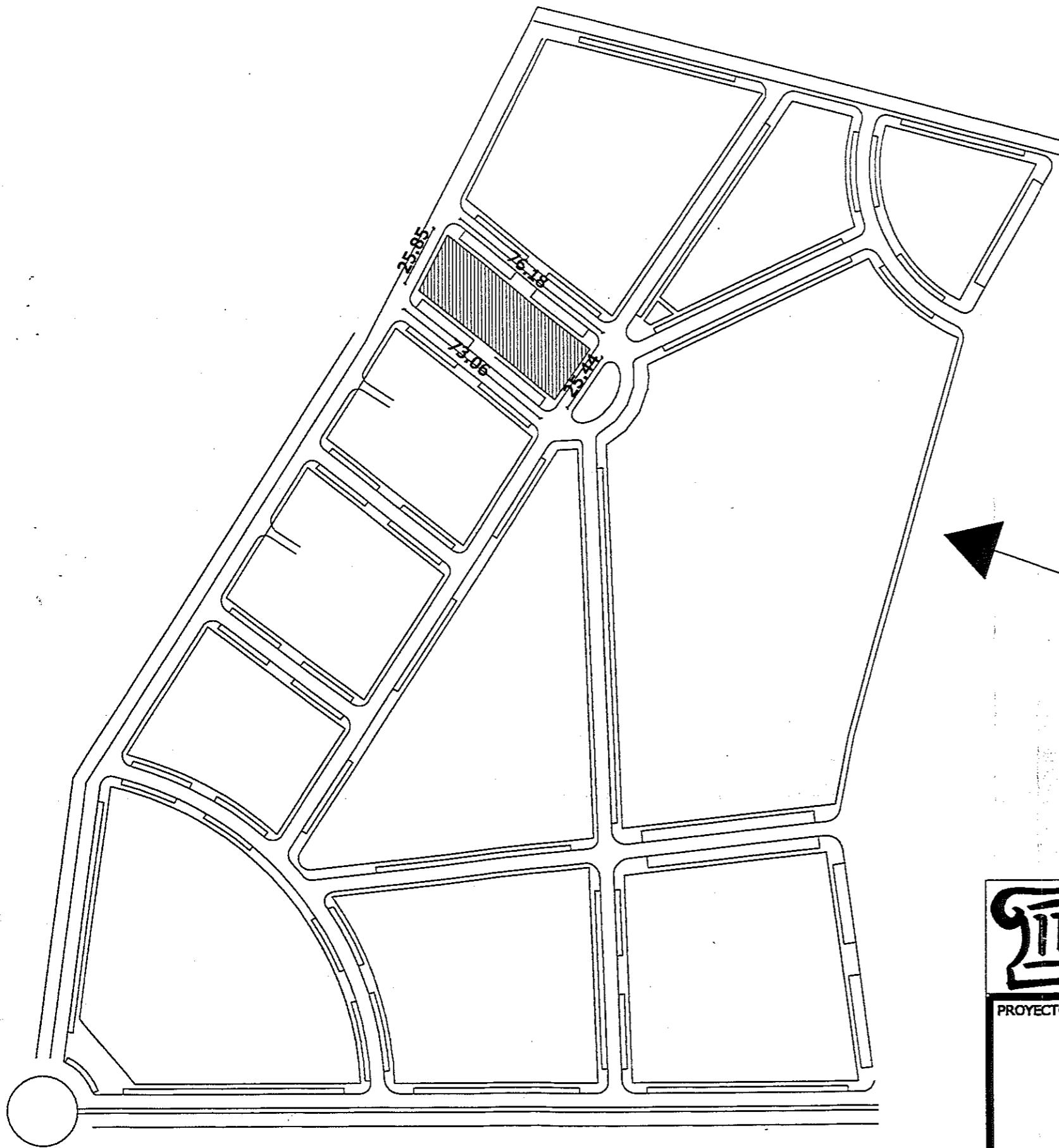
5.5.- Fases de Desarrollo.

Existirá una sola fase de desarrollo.

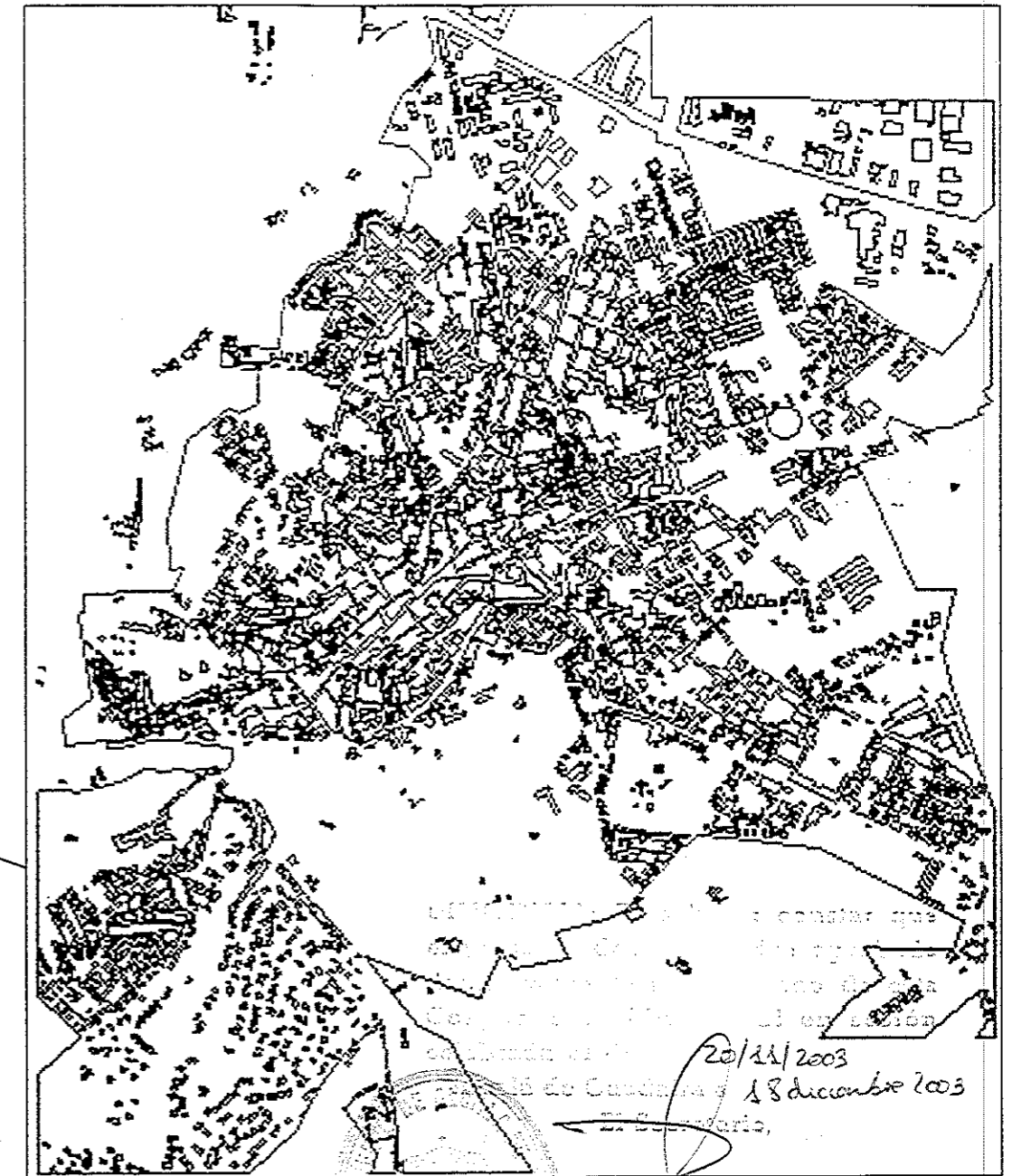


Fdo. Javier Bruno Bendala Castillo.

ARQUITECTO Coleg 4.056 COAS



Parcela 2
Superficie de la Parcela= 1.894 m2.
Edificabilidad= 1.042 m2.



COMENTARIO	DIBUJADO	REVISADO	APROBADO	FECHA
	Rev.4			
Rev.3				
Rev.2				
Rev.1				

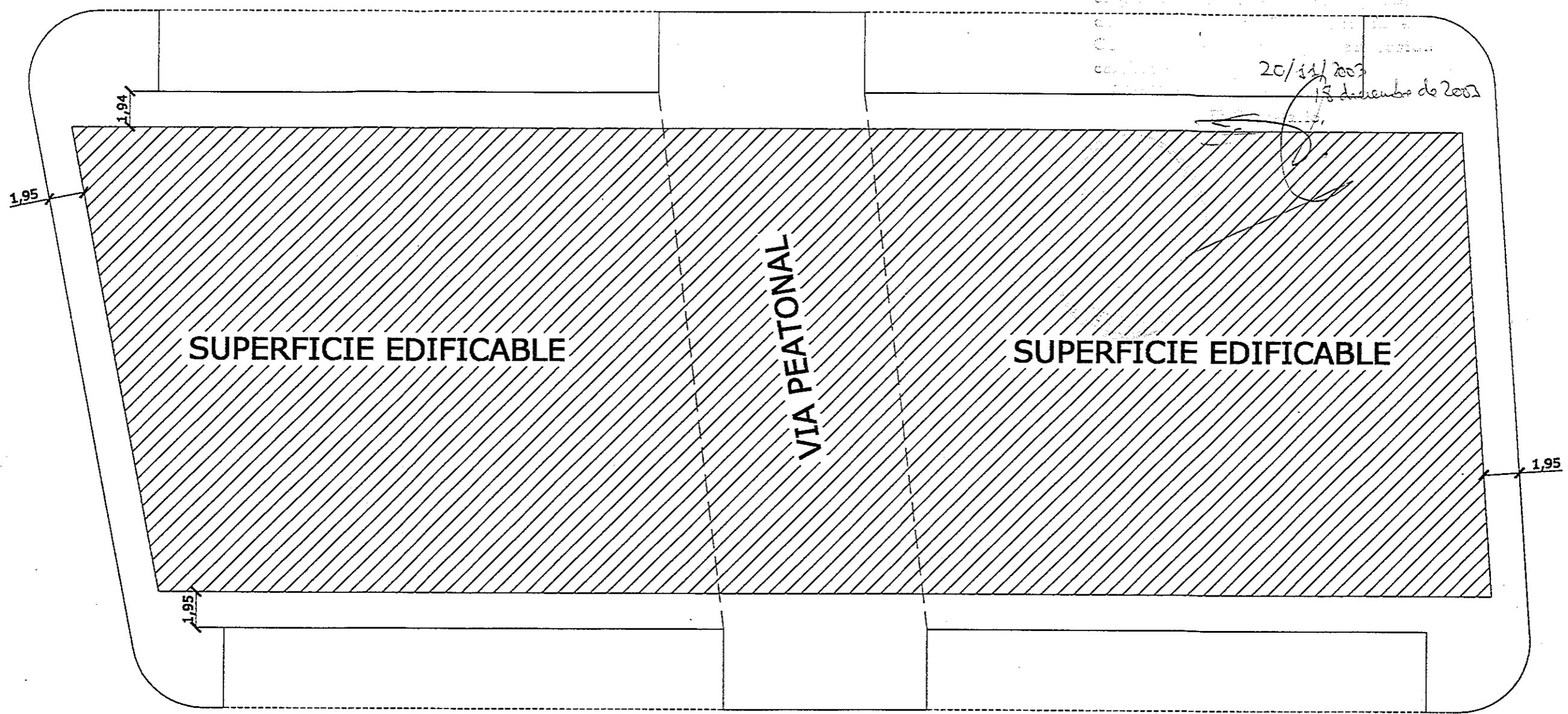
PROYECTO DE:
ESTUDIO DE DETALLE
EN PARCELA 2 SECTOR SUP.R3.A,
"EL AGUILA" ALCALA DE GUADAIRA
(SEVILLA)

El Arquitecto
JAVIER B. BENDALA CASTILLO

PLANO DE:
SITUACION

BENDALA Y ASOCIADOS S.L.
GABINETE TECNICO
C.I.F.: B-91095455

PROPIETARIO/PETICIONARIO: SOCIEDAD PATRIMONIAL RUEDA LOPEZ S.L. CIF: B-41929373	REFERENCIA:	FECHA: OCTUBRE-03	Nº PLANO: 01
	FICHERO CAD:	ESCALA: 1/2000	



SUPERFICIE EDIFICABLE : 1894.00 M2

EDIFICABILIDAD TOTAL : 1041 M2

Rev.	COMENTARIO	DIBUJADO	REVISADO	APROBADO	FECHA

PROYECTO DE:
ESTUDIO DE DETALLE
EN PARCELA 2 SECTOR SUP.R3.A,
"EL AGUILA" ALCALA DE GUADAIRA
(SEVILLA)

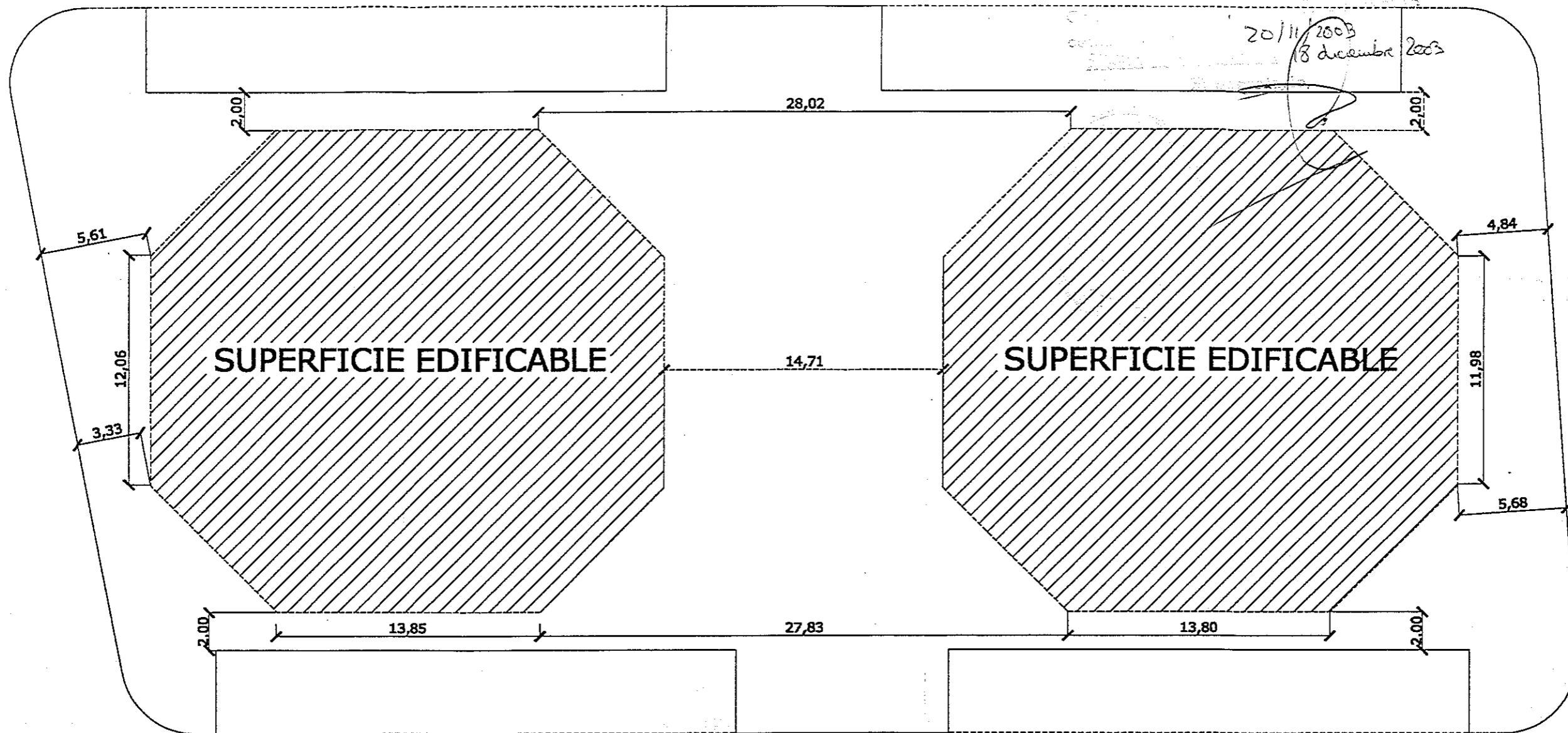
PLANO DE:
ALINIACION ACTUAL

El Arquitecto
JAVIER B. BENDALA CASTILLO


BENDALA Y ASOCIADOS, S.L.
GABINETE TECNICO
C.I.F.: B-91095455


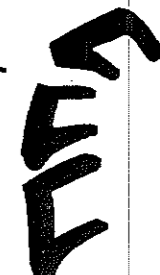
PROPIETARIO/PETICIONARIO: SOCIEDAD PATRIMONIAL RUEDA LOPEZ S.L. CIF: B-41929373	REFERENCIA:	FECHA: OCTUBRE-03	Nº PLANO: 02
	FICHERO CAD:	ESCALA: 1/250	

20/11/2003
18 diciembre 2003



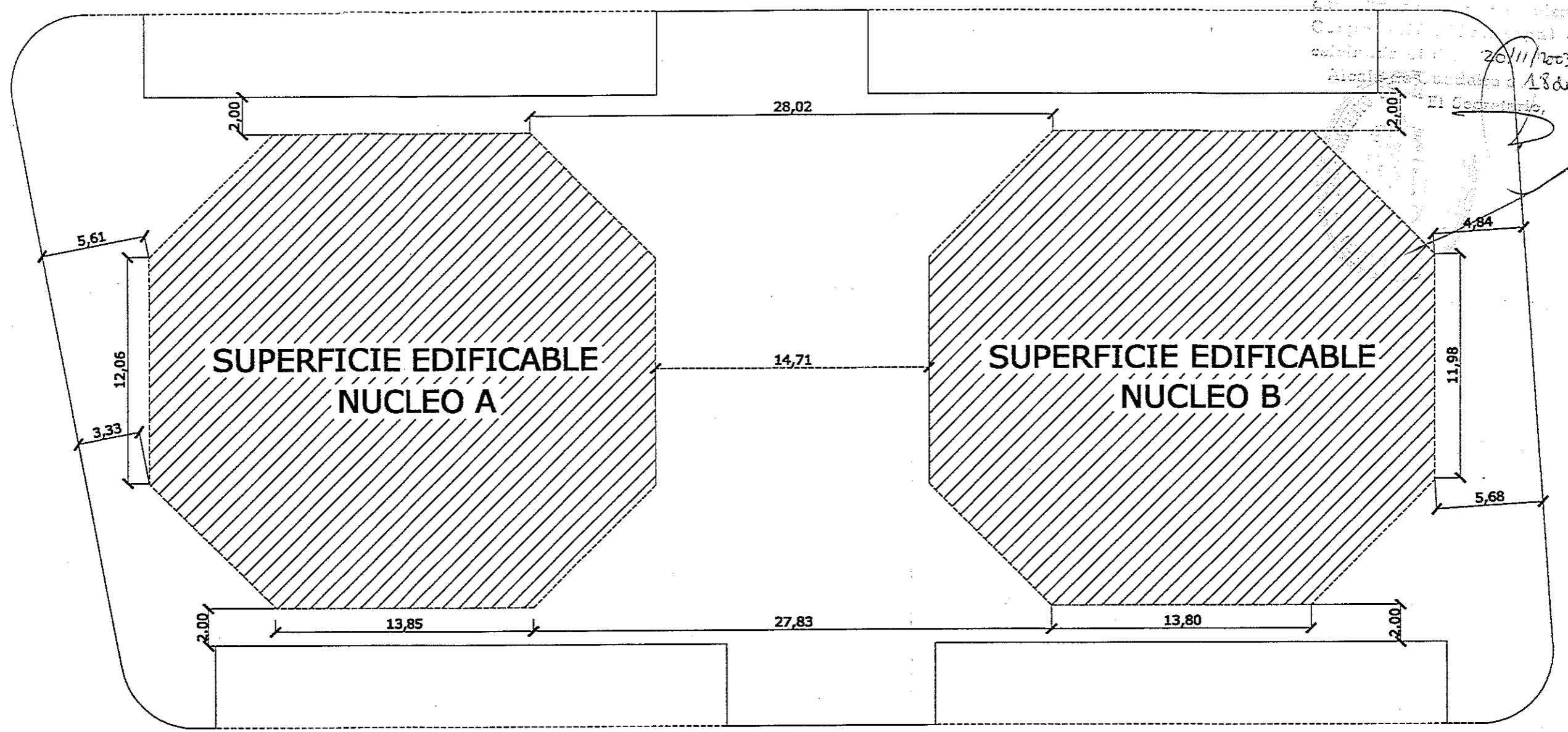
SUPERFICIE EDIFICABLE : 1191.36 M2
EDIFICABILIDAD TOTAL : 1041 M2

		COMENTARIO	DIBUJADO	REVISADO	APROBADO	FECHA
	Rev.4					
	Rev.3					
	Rev.2					
	Rev.1					

PROYECTO DE: ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 2 SECTOR SUP.R3.A, "EL AGUILA" ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)	El Arquitecto JAVIER B. BENDALA CASTILLO  
PLANO DE: NUEVA ALINEACION	BENDALA Y ASOCIADOS S.L. GABINETE TECNICO C.I.F.: B-91095455

PROPIETARIO/PETICIONARIO: SOCIEDAD PATRIMONIAL RUEDA LOPEZ S.L. CIF: B-41929373	REFERENCIA: FICHERO CAD:	FECHA: OCTUBRE-03 ESCALA: 1/250	Nº PLANO: 03
--	-----------------------------	--	-----------------

DISCERNIR. Para tener constancia que el presente proyecto ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla en sesión celebrada el día 26/11/2003. Alcalde: *[Firma]* 13 de diciembre 2003. El Secretario: *[Firma]*



NUCLEO A
 SUPERFICIE EDIFICABLE : 595.68 M2
 EDIFICABILIDAD TOTAL : 520.05 M2

NUCLEO B
 SUPERFICIE EDIFICABLE : 595.68 M2
 EDIFICABILIDAD TOTAL : 520.05 M2

		COMENTARIO	DIBUJADO	REVISADO	APROBADO	FECHA
	Rev.4					
	Rev.3					
	Rev.2					
	Rev.1					

PROYECTO DE:
 ESTUDIO DE DETALLE
 EN PARCELA 2 SECTOR SUP.R3.A,
 "EL AGUILA" ALCALA DE GUADAIRA
 (SEVILLA)

PLANO DE:
ORDENACION

PROPIETARIO/PETICIONARIO:
 SOCIEDAD PATRIMONIAL
 RUEDA LOPEZ S.L.
 CIF: B-41929373

REFERENCIA:

FECHA:
 SEPTIEMBRE-03

FICHERO CAD:

ESCALA:
 1/250

Nº PLANO:
 04

El Arquitecto
JAVIER B. BENDALA CASTILLO

[Firma]

BENDALA Y ASOCIADOS, S.L.
 GABINETE TECNICO
 C.I.F.: B-91095455