



---

**COLEGIO OFICIAL DE PERITOS E INGENIEROS TÉCNICOS  
INDUSTRIALES DE SEVILLA**

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 16,  
MANZANA 4 DEL POLIGONO INDUSTRIAL P.P. S-6  
“LOS POZOS” CALLE PANADEROS Nº 9 DE  
ARAHAL (SEVILLA).**

**PETICIONARIO:**

D. MANUEL BRAVO LÓPEZ

N.I.F. 28.438.754-J

**EN REPRESENTACIÓN DE:**

HISPARAL CONSTRUYE, S. L.

C.I.F. B-91.928.259

**DOMICILIO:**

Avda. Virgen de Montemayor, N.º 10

ARAHAL 41.600, ( SEVILLA ).-

**EL INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL:**

D. JOSÉ RAMÓN SEGOVIA BACO.  
COLEGIADO 7.497 COPITI-SEVILLA.

Arahal, a mayo de 2.020.-

## 0.- ÍNDICE

---

## **0.- INDICE.-**

### **1.- MEMORIA.-**

- 1.1.- Agentes Intervinientes.-
- 1.2.- Información Previa.-
  - 1.2.1.- Objeto.-
  - 1.2.2.- Planeamiento General Vigente.-
  - 1.2.3.- Características de la Zona de Actuación.-
- 1.3.- Memoria Justificativa del Estudio de Detalle.-
  - 1.3.1.- Objeto del Estudio de Detalle.-
  - 1.3.2.- Justificación de la procedencia de la redacción.-
  - 1.3.3.- Justificación de la solución adoptada.-
    - 1.3.3.1.- Alineación.-
    - 1.3.3.2.- Rasantes.-
    - 1.3.3.3.- Volúmenes.-
- 1.4.- Resumen Ejecutivo.-

### **2.- PLANO.-**

- 2.1.- Situación.-
- 2.2.- Emplazamiento.-
- 2.3.- Parcela.-
- 2.4.- Planeamiento en Vigor.-
- 2.5.- Nuevas Alineaciones.-
- 2.6.- Volumetría y aparcamientos.-
- 2.7.- Equipamiento.-

# **1.- MEMORIA**

---

---

---

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 16, MANZANA 4 DEL POLIGONO INDUSTRIAL P.P. S-6 "LOS POZOS" CALLE PANADEROS Nº 9 DE ARAHAL (SEVILLA).**

## **1.- MEMORIA**

### **1.1.- AGENTES INTERVINIENTES.-**

#### **PROMOTOR.**

Titular: HISPAREL CONSTRUYE, S. L..  
C.I.F.- B-91.928.259  
Dirección: AVENIDA VIRGEN DE MONTEMAYOR, Nº. 10  
Ciudad: 41600-ARAHAL  
Provincia: SEVILLA  
Representante: Manuel Bravo López  
N.I.F.: 28.438.754-J

#### **EMPRESA CONSTRUCTORA.**

Titular: MONTEMAYOR ARAHAL, S. L..  
C.I.F.- B-90.321.852  
Dirección: AVENIDA VIRGEN DE MONTEMAYOR, Nº. 10  
Ciudad: 41600-ARAHAL  
Provincia: SEVILLA

#### **AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Nombre y Apellidos: José Ramón Segovia Baco  
Titulación: Ingeniero Técnico Industrial  
Colegiado en: C.O.P.I.T.I. de Sevilla  
Núm. colegiado: 7.497  
Dirección: C/ Gudiel Nº 10  
Ciudad: Marchena (Sevilla)  
Código postal: 41620

---

## **1.2.- INFORMACIÓN PREVIA.-**

### **1.2.1- OBJETO.-**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto posibilitar la construcción de ocho módulos de naves industriales en la calle Panaderos, nº 9 del Polígono Industrial P.P. S-6 “Los Pozos” de Arahál (Sevilla). Con este objetivo se propone reajustar las alineaciones y volúmenes de la parcela 16 del suelo urbano de categoría consolidado con las obras de urbanización recepcionadas por el Excmo. Ayuntamiento de Arahál, incluida en la Manzana 4 de la Unidad de Ejecución UE-5 “Polígono INDUSTRIAL LOS POZOS” de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Arahál aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla el 2 de marzo de 1994 y documento complementario aprobado el 29 de junio de 1994, (B.O.P. nº38 de 16/02/1995), así como su adaptación parcial a la LOUA, aprobadas definitivamente en pleno de fecha 24/09/2009, a los efectos de ajustar los retranqueos y ordenar las parcelas en unidades independientes, según se recoge en el artículo 48, “Condiciones de las Parcelas” de la Modificación Nº 3 del Plan Parcial SECTOR 6 “LOS POZOS” de Arahál, aprobado definitivamente mediante acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Arahál en sesión celebrada con fecha 30 de noviembre de 2017.

Así mismo, el contenido de este documento se ajusta a las determinaciones establecidas en el artículo 15 de la LOUA Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Ley 2/2012 de 30 de Enero, que regula las modificaciones de esta ley y las determinaciones de esta figura.

Corresponde también con la parcela catastral 3553316TG7235S0001BF.

### **1.2.2.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.-**

El planeamiento general vigente son las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Arahál aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla el 2 de marzo de 1994 y documento complementario aprobado el 29 de junio de 1994, (B.O.P. nº38 de 16/02/1995), así como su adaptación parcial a la LOUA, aprobadas definitivamente en pleno de fecha 24/09/2009.

La clase de suelo es urbano de categoría consolidado con las obras de urbanización recepcionadas por el Excmo. Ayuntamiento de Arahál.

---

Según indica el artículo 27 del Plan Parcial del Sector 6 “Los Pozos” de las Normas Subsidiarias Municipales del Planeamiento de Arahal, las condiciones de la parcela afectada es de uso industrial exento.

1. Serán de aplicación las condiciones de las presentes Ordenanzas, y complementariamente las del artículo 3.2.11 de las NN.SS.2. Corresponde a uso y dominio privado, con uso principal industrial en nave exenta.

Según lo indicado en el Capítulo 2, Sección II sobre las normas particulares por zonas, serán de aplicación los artículos 47, 48, 49, 50, 51 y 52 y se redactan según se indica a continuación:

## **SECCION II. ZONA INDUSTRIAL EXENTA.**

### **Artículo 47. Descripción.**

Zona destinada a parcelas de superficie media donde no existe una parcela máxima para agrupar y que resulta apropiada para la implantación de industrias del tipo medio y grande que necesiten grandes superficies de parcelas.

### **Artículo 48. Condiciones de parcela.**

A efectos de segregaciones y agregaciones de parcelas se establece como parcela mínima edificable la de 1.800 m<sup>2</sup>. El frente mínimo no podrá ser inferior a 20 m., y su forma permitirá la inscripción de círculo de diámetro 20 m. No se considera parcela máxima.

Mediante Estudio de Detalle y proyecto unitario se podrán agrupar y ordenar parcelas en unidades independientes.

Las condiciones que deberán cumplirse en este caso son:

-Los accesos a cada unidad independiente, en caso de que no tengan acceso desde vial público, se podrán realizar por viarios de titularidad privada y uso público de 15 m. de anchura mínima.

-Frente mínimo adscrito a cada unidad independiente: 10 m.

---

-Superficie mínima adscrita a cada unidad independiente: 200 m<sup>2</sup>.

-Solo se admitirán por proyecto unitario una acometida al vial público de cada una de las infraestructuras necesarias, produciéndose las distribuciones a las unidades independientes dentro de las parcelas y viarios de titularidad privada.

#### **Artículo 49. Condiciones de uso.**

1. El uso característico de la zona es el industrial.

2. Es uso necesario es el de garaje-aparcamiento, con una dotación de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. El 50% de esta previsión (1 plaza/200 m<sup>2</sup>), deberá ubicarse en el interior de la parcela. El garaje podrá situarse en espacio libre de parcela, acceso, sótano o semisótano, teniendo en este caso la rampa de acceso una anchura no menor de 3.00 m., con un tramo de espera horizontal de 4.00 m. de longitud mínima, en contacto directo con la embocadura de acceso al garaje.

3. Son usos compatibles:

- a) El comercial.
- b) Las oficinas y los despachos profesionales.
- c) Las salas de reuniones.
- d) El hotelero.
- e) Las dotaciones y servicios.

4. Son usos prohibidos los restantes.

#### **Artículo 50. Condiciones de edificación.**

1. La edificación situará su fachada principal con un retranqueo mínimo de 5.00 m. a la alineación de las calles tipo B y C y sin retranqueo en las del tipo A. En cualquier caso se efectuará el mismo retranqueo para todas las construcciones del frente de manzana.

2. La fachada posterior de la edificación deberá guardar una distancia mínima a testero de 5.00 m.



---

3. La edificación se retranqueará de los linderos laterales de la parcela un mínimo de 5.00 m.

4. La altura máxima se establece en 2 plantas (B + 1) sobre rasante.

5. La altura de cumbrera no será superior a 15.00 m.

6. Mediante Estudio de detalle del tipo previsto en el artículo 48, no serán de aplicación los puntos 1, 2 y 3 de este artículo, pudiéndose reordenar los volúmenes edificatorios y alterar la ubicación de los espacios libres entre los que se incluirá, si procediese, el vial privado. Es este caso será uso necesario el de garaje-aparcamiento, con una dotación de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida situada en el vial de uso público y titularidad privada.

7. En edificaciones preexistentes con el régimen jurídico de fuera de ordenación legal o asimilado no serán de aplicación los puntos 1, 2 y 3 de este artículo, pudiéndose reordenar los volúmenes edificatorios y alterar la ubicación de los espacios libres mediante Estudio de detalle. Es este caso será uso necesario el de garaje-aparcamiento, con una dotación de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida situada en el interior de la parcela y con acceso desde vial público.

#### **Artículo 51. Condiciones de aprovechamiento real.**

1. El coeficiente de edificabilidad será de 0,616 m<sup>2</sup> edificables / m<sup>2</sup> parcela.

2. Dentro de cada manzana industrial, y mediante un Estudio de detalle previo, se podrá redistribuir, entre las parcelas, el aprovechamiento real máximo previsto por manzana en el Plan Parcial.

#### **Artículo 52. Condiciones estéticas.**

1. Los cierres de parcela no podrán tener una altura superior a 2,50 m<sup>2</sup>.

2. Como materiales de fachada se empleará preferentemente el bloque de hormigón prefabricado en cualquiera

de sus texturas y colores. Se prohíbe el empleo de revocos lisos y rugosos y el ladrillo visto excepto el de excepcional calidad.

3. Las medianerías vistas deberán tratarse como fachadas.

4. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior,...

5. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán tratarse con igual nivel de calidad que la edificación principal.

### **1.2.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.-**

La zona de actuación se encuentra situada en el casco urbano de la población, estando clasificado como suelo urbano en la Unidad de Ejecución UE-5 del Sector S-6 “Los Pozos” del Plan General de Ordenación Urbana de Arahal. Se sitúa en el extremo sureste del municipio, dentro del Polígono Industrial “Los Pozos” en la Manzana 4, parcela 16, con gobierno en calle Panaderos, nº 9 de Arahal.

#### Tipografía y características morfológicas del suelo.

El área que delimita la zona de actuación, cuenta con una superficie de 2.800 m<sup>2</sup>, según datos catastrales. La Parcela tiene forma de polígono rectangular regular con unas dimensiones de 46,66 m de fachada y 60,00 m de profundidad. El suelo se encuentra desocupado y sin uso.

La parcela está dotada de los servicios de abastecimiento de agua, electricidad y saneamientos.

Corresponde también con la parcela catastral 3553316TG7235S0001BF.

Para la realización de este documento, se ha tenido en cuenta lo estipulado en el Artículo 15. de la LOUA, en el sentido de que no se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

A continuación, se describen los linderos del solar objeto de este estudio de detalle:

- Lindero frontal: Calle Panaderos

- 
- Lindero trasero: Medianería naves calle Toneleros, 10 y 12
  - Lindero lateral derecho: Medianería naves calle Panaderos, 7
  - Lindero lateral izquierdo: Medianería naves calle Panaderos, 11

#### Usos del Suelo.-

El uso de este suelo es el marcado por el Plan General de Ordenación Urbana de Arahal y como ya se ha comentado corresponde a uso y dominio privado, con uso principal industrial en nave exenta.

#### Propietarios.-

La parcela que constituye el área objeto de este Estudio de Detalle, dentro del Polígono “Los Pozos” en la calle Panaderos, nº 9 de Arahal, habiendo sido adquirida recientemente es propiedad de la empresa Hisparal Construye, S. L. con C.I.F. B-91.928.259 y domicilio social en avenida Virgen de Montemayor, Nº. 10 de Arahal (Sevilla), representada por D. Manuel Bravo López.

Según datos catastrales tiene una superficie de 2.800 m<sup>2</sup>, y su referencia es 3553316TG7235S0001BF.

#### Servidumbre.-

No se conoce servidumbre alguna que afecte a la propiedad que integra el presente Estudio de Detalle, ni al desarrollo urbanístico de la misma.

#### Infraestructuras existentes.-

Las infraestructuras existentes junto a la zona de actuación, en la calle Panaderos y de las que se podrá efectuar el suministro correspondiente, son las siguientes:

- VIALES.
- ACERADOS.
- RED DE AGUA POTABLE.
- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.
- ALCANTARILLADO.
- RED DE TELEFONÍA.
- ALUMBRADO PUBLICO.

---

### **1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.-**

#### **1.3.1.- Objeto del Estudio de Detalle**

El presente Estudio de Detalle según se ha mencionado anteriormente, tiene por objeto posibilitar la construcción de ocho módulos industriales en la calle Panaderos, nº 9 del Polígono Industrial P.P. S-6 “Los Pozos” de Arahal (Sevilla). Con este objetivo se propone reajustar las alineaciones y volúmenes de la parcela 16 del suelo urbano consolidado, incluida en la Manzana 4 de la Unidad de Ejecución UE-5 “Polígono INDUSTRIAL LOS POZOS” del Plan General de Ordenación Urbana de Arahal a los efectos de ajustar los retranqueos y ordenar la parcela en unidades independientes, según se recoge en el artículo 48, “Condiciones de las Parcelas” de la Modificación Nº 3 del Plan Parcial SECTOR 6 “LOS POZOS” de Arahal, aprobado definitivamente mediante acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Arahal en sesión celebrada con fecha 30 de noviembre de 2017.

El objeto del presente Estudio de Detalle se regula mediante el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), indicándose que tienen por objeto “el completar o adaptar algunas determinaciones de planeamiento, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.”

#### **1.3.2.- Justificación de la procedencia de su redacción.**

El motivo de la redacción queda justificada en el artículo 48 de Condiciones de la Parcela de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial S-6 “Los Pozos” donde a efectos de segregaciones habrá que realizar un Estudio de Detalle que lo contemple.

---

#### **Artículo 48. Condiciones de parcela.**

A efectos de segregaciones y agregaciones de parcelas se establece como parcela mínima edificable la de 1.800 m<sup>2</sup>. El frente mínimo no podrá ser inferior a 20 m., y su forma permitirá la inscripción de círculo de diámetro 20 m. No se considera parcela máxima.

***Mediante Estudio de Detalle y proyecto unitario se podrán agrupar y ordenar parcelas en unidades independientes.***

Las condiciones que deberán cumplirse en este caso son:

-Los accesos a cada unidad independiente, en caso de que no tengan acceso desde vial público, se podrán realizar por viarios de titularidad privada y uso público de 15 m. de anchura mínima.

-Frente mínimo adscrito a cada unidad independiente: 10 m.

-Superficie mínima adscrita a cada unidad independiente: 200 m<sup>2</sup>.

-Solo se admitirán por proyecto unitario una acometida al vial público de cada una de las infraestructuras necesarias, produciéndose las distribuciones a las unidades independientes dentro de las parcelas y viarios de titularidad privada.

Del mismo modo, es necesaria la justificación según se recoge en el artículo 50 de Condiciones de Edificación del mismo Plan Parcial para que no sean de aplicación los puntos 1, 2 y 3 de este artículo para su reordenación en volúmenes edificatorios y alterar la ubicación de los espacios libres entre los que se incluirá, si procediese, el vial privado.

#### **Artículo 50. Condiciones de edificación.**

**1.** La edificación situará su fachada principal con un retranqueo mínimo de 5.00 m. a la alineación de las calles tipo B y C y sin retranqueo en las del tipo A. En cualquier

---

caso se efectuará el mismo retranqueo para todas las construcciones del frente de manzana.

2. La fachada posterior de la edificación deberá guardar una distancia mínima a testero de 5.00 m.

3. La edificación se retranqueará de los linderos laterales de la parcela un mínimo de 5.00 m.

4. La altura máxima se establece en 2 plantas (B + 1) sobre rasante.

5. La altura de cumbrera no será superior a 15.00 m.

**6. Mediante Estudio de detalle del tipo previsto en el artículo 48, no serán de aplicación los puntos 1, 2 y 3 de este artículo, pudiéndose reordenar los volúmenes edificatorios y alterar la ubicación de los espacios libres entre los que se incluirá, si procediese, el vial privado. Es este caso será uso necesario el de garaje-aparcamiento, con una dotación de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida situada en el vial de uso público y titularidad privada.**

7. En edificaciones preexistentes con el régimen jurídico de fuera de ordenación legal o asimilado no serán de aplicación los puntos 1, 2 y 3 de este artículo, pudiéndose reordenar los volúmenes edificatorios y alterar la ubicación de los espacios libres mediante Estudio de detalle. Es este caso será uso necesario el de garaje-aparcamiento, con una dotación de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida situada en el interior de la parcela y con acceso desde vial público.

Por consiguiente, según se demuestra en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial S-6 “Los Pozos” en su articulado mencionado, las condiciones de las futuras obras que se pretenden realizar justifica la redacción de Estudio de Detalle y de su tramitación.

Una vez expuesto lo anterior, y en virtud de todo lo establecido, donde se ha definido el procedimiento urbanístico, a través del cual se debe redactar este tipo de documentos, así como las condiciones y requisitos que se deben

---

cumplir, se estima procedente y justificada la redacción de este Estudio de Detalle.

### **1.3.3.- Justificación de la solución adoptada.**

El presente Estudio de Detalle propone reajustar y reordenar los volúmenes y los espacios libres de la parcela nº 16 de la manzana 4 en calle Panaderos, nº 9 del Polígono Industrial S-6 "Los Pozos" sin que conlleve un incremento de la superficie edificable.

Las nuevas necesidades surgidas con el paso de los años para una parcela de este tipo aconsejan la implantación de pequeños módulos industriales para el uso de pequeña y medianas empresas que no tienen necesidad de adquirir una nave industrial de grandes dimensiones.

Para ello, la mejor organización del espacio es la de contemplar un vial en el centro de la parcela con las dimensiones establecidas en el artículo 48 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial S-6 y a ambos lados del vial la implantación de ocho módulos industriales, cuatro a cada lado según se puede apreciar en los planos que acompañan este Estudio de Detalle.

#### **1.3.3.1.- Alineaciones.**

Se modifica por tanto la alineación de la propuesta del Plan Parcial y según indica en el punto 6 del artículo 50 no se contemplarán los puntos 1,2 y 3 donde recoge los retranqueos que deberá tener la nave a construir y habida cuenta que dispondremos de un vial los módulos industriales se alinearán a linderos.

#### **1.3.3.2.- Rasantes.**

No se modifican las rasantes de la parcela definidas en el Estudio de Detalle, en su Modificado y/o en el proyecto de edificación de los módulos o elementos.

#### **1.3.3.3.- Volúmenes.**

Como resultado de las alineaciones máximas interiores se delimita una nueva área de movimiento de la edificación con una superficie igual a la de la edificabilidad permitida en la parcela del 0,616 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con la distribución reflejada en el Plano de Ordenación.

La superficie máxima edificable es por tanto 1724,80 m<sup>2</sup> indicados en el Plan General.

La superficie libre resultante tiene capacidad suficiente para albergar el estándar mínimo de plazas de aparcamiento en relación con los metros cuadrados construidos indicado en el Plan General.

En dicha propuesta se cumplirán todos los puntos de los artículos que afecta a esta parcela.

#### 1.3.3.4.- Cuadro general resultante de la ordenación.

Superficie	2.800 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,616 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida	1.600,72 m <sup>2</sup>
Nº de módulos	8
Superficie módulos	200,09 m <sup>2</sup>
Altura	1 panta (B)
Usos compatibles	Según punto 3 artículo 49
Tipología	Tipo A.
Altura cumbre	≤ 15 m
Altura cerramiento	≤ 2,50 m
Plazas de Aparcamientos	19 uds

#### 1.3.3.5.- Ficha descriptiva de los elementos.

En este apartado se pretende recoger la información descriptiva individualizada de los ocho elementos objeto de este Estudio de Detalle para la futura división horizontal y en la que se incluirán las edificabilidades y las superficies privativas cubiertas y de patio si los hubiera, así como su participación de las zonas comunes, linderos y planimetría esquemática de ubicación en el conjunto.



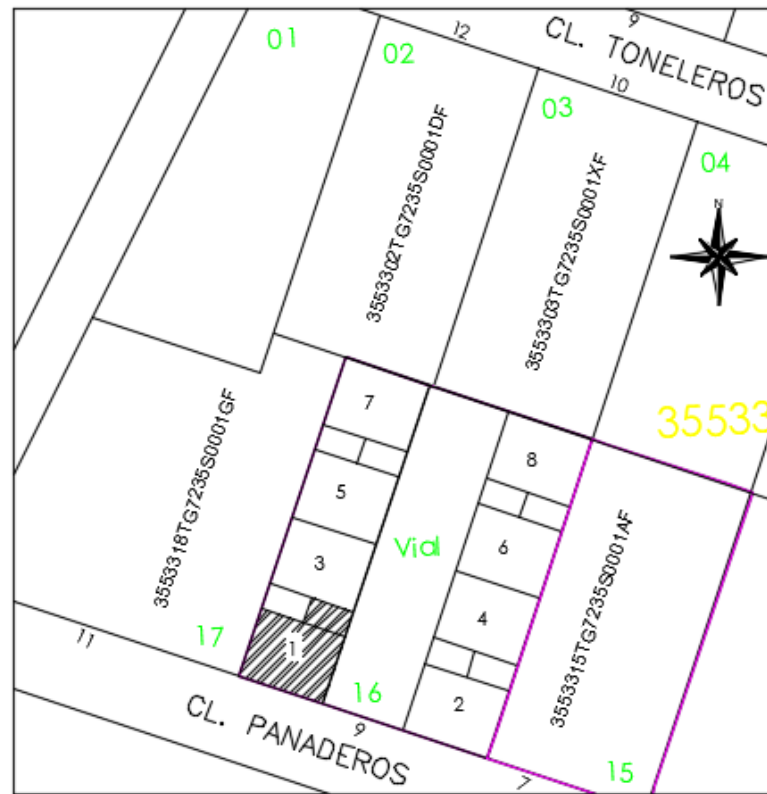
## MÓDULO Nº 1

- Superficie construida: 200,09 m<sup>2</sup> (15,83 m x 12,64 m).
- Superficie útil: 191,68 m<sup>2</sup>.
- Superficie patio: 37,38 m<sup>2</sup> (7,92 m x 4,72 m).
- Superficie de participación en zonas comunes: 112,50 m<sup>2</sup>.

**Superficie total (construida + patio + participación): 349,97 m<sup>2</sup>.**

A continuación, se describen los linderos del Módulo Nº 1 objeto de este estudio de detalle:

- Lindero Norte: En línea de 7,92 m con el patio del Módulo nº 3 y en línea de 7,92 m con el Módulo nº 3
- Lindero Sur: En línea de 15,83 m con Calle Panaderos
- Lindero Este: En línea de 17,36 m con Vial privado de uso público
- Lindero Oeste: En línea de 12,64 m con Finca urbana nº 11 de la calle Panaderos (finca catastral núm. 3553318TG7235S0001GF) y en línea de 4,72 m con el patio del Módulo nº 3.



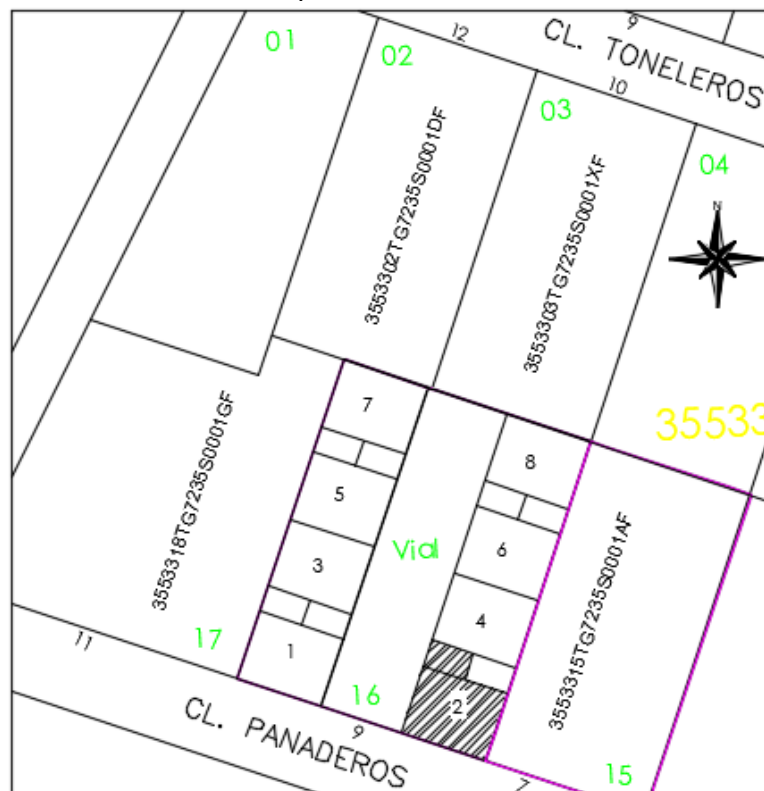
## **MÓDULO Nº 2**

- Superficie construida: 200,09 m<sup>2</sup> (15,83 m x 12,64 m).
- Superficie útil: 191,68 m<sup>2</sup>.
- Superficie patio: 37,38 m<sup>2</sup> (7,92 m x 4,72 m).
- Superficie de participación en zonas comunes: 112,50 m<sup>2</sup>.

**Superficie total (construida + patio + participación): 349,97 m<sup>2</sup>.**

A continuación, se describen los linderos del Módulo Nº 1 objeto de este estudio de detalle:

- Lindero Norte: En línea de 7,92 m con el patio del Módulo nº 4 y en línea de 7,92 m con el Módulo nº 4
- Lindero Sur: En línea de 15,83 m con Calle Panaderos
- Lindero Este: En línea de 12,64 m con Finca urbana nº 7 de la calle Panaderos (finca catastral núm.) y en línea de 4,72 m con el patio del Módulo nº 4.
- Lindero Oeste: En línea de 17,36 m con Vial privado de uso público



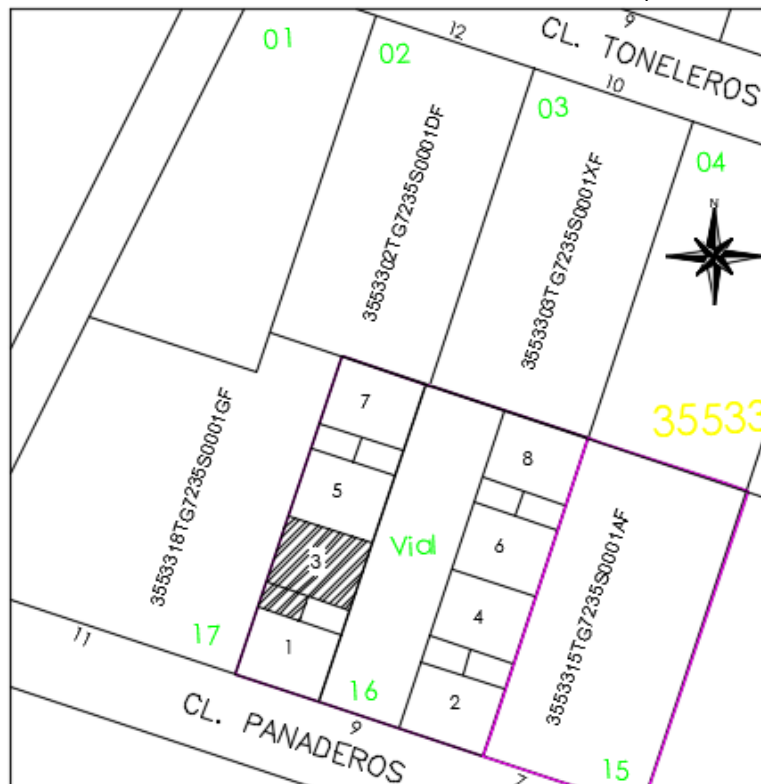
### **MÓDULO Nº 3**

- Superficie construida: 200,09 m<sup>2</sup> (15,83 m x 12,64 m).
- Superficie útil: 191,68 m<sup>2</sup>.
- Superficie patio: 37,38 m<sup>2</sup> (7,92 m x 4,72 m).
- Superficie de participación en zonas comunes: 112,50 m<sup>2</sup>.

**Superficie total (construida + patio + participación): 349,97 m<sup>2</sup>.**

A continuación, se describen los linderos del Módulo Nº 1 objeto de este estudio de detalle:

- Lindero Norte: En línea de 15,83 m con el Módulo nº 5
- Lindero Sur: En línea de 7,92 m con del Módulo nº 1 y en línea de 7,92 m con el patio del Módulo nº 1
- Lindero Este: En línea de 12,64 m con Vial privado de uso público y en línea de 4,72 m con el patio del Módulo nº 1
- Lindero Oeste: En línea de 17,36 m con Finca urbana nº 11 de la calle Panaderos (finca catastral núm. 3553318TG7235S0001GF).



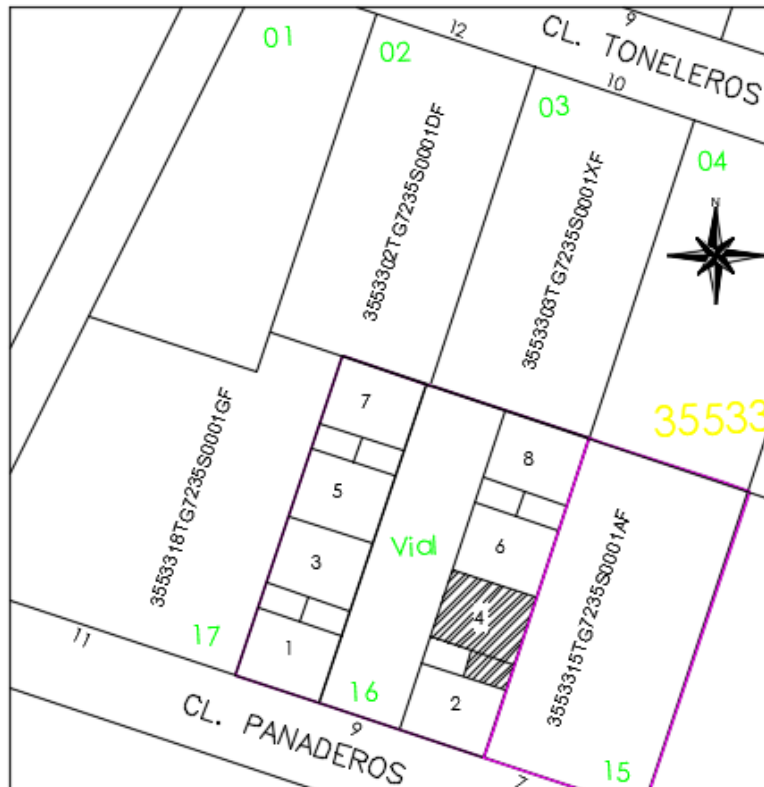
## **MÓDULO Nº 4**

- Superficie construida: 200,09 m<sup>2</sup> (15,83 m x 12,64 m).
- Superficie útil: 191,68 m<sup>2</sup>.
- Superficie patio: 37,38 m<sup>2</sup> (7,92 m x 4,72 m).
- Superficie de participación en zonas comunes: 112,50 m<sup>2</sup>.

### **Superficie total (construida + patio + participación): 349,97 m<sup>2</sup>.**

A continuación, se describen los linderos del Módulo Nº 1 objeto de este estudio de detalle:

- Lindero Norte: En línea de 15,83 m con el Módulo nº 6
- Lindero Sur: En línea de 7,92 m con del Módulo nº 2 y en línea de 7,92 m con el patio del Módulo nº 2
- Lindero Este: En línea de 17,36 m con Finca urbana nº 7 de la calle Panaderos (finca catastral núm. 3553315TG7235S0001AF).
- Lindero Oeste: En línea de 12,64 m con Vial privado de uso público y en línea de 4,72 m con el patio del Módulo nº 2.



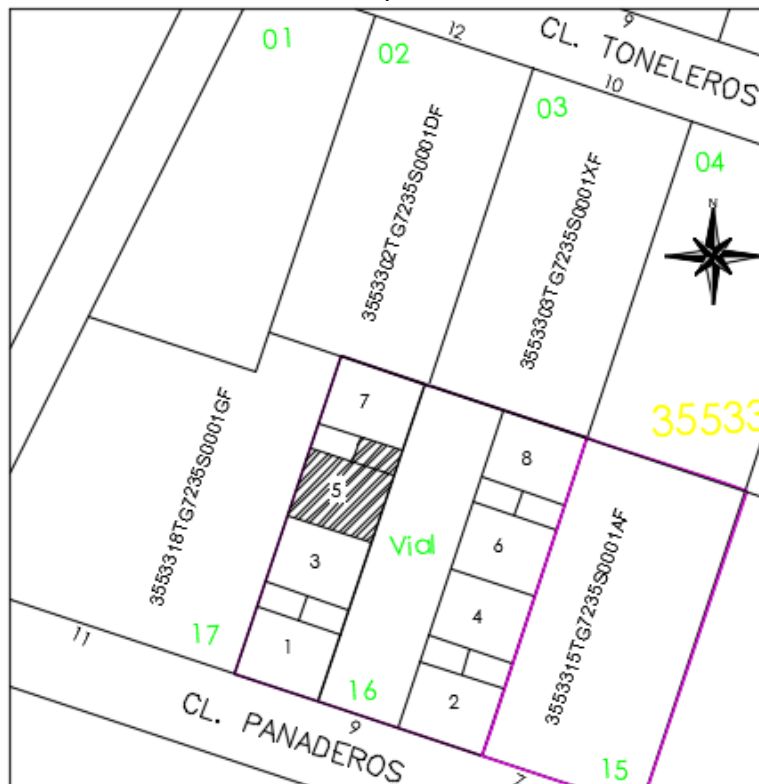
## **MÓDULO Nº 5**

- Superficie construida: 200,09 m<sup>2</sup> (15,83 m x 12,64 m).
- Superficie útil: 191,68 m<sup>2</sup>.
- Superficie patio: 37,38 m<sup>2</sup> (7,92 m x 4,72 m).
- Superficie de participación en zonas comunes: 112,50 m<sup>2</sup>.

**Superficie total (construida + patio + participación): 349,97 m<sup>2</sup>.**

A continuación, se describen los linderos del Módulo Nº 1 objeto de este estudio de detalle:

- Lindero Norte: En línea de 7,92 m con el patio del Módulo nº 7 y en línea de 7,92 m con el Módulo nº 7
- Lindero Sur: En línea de 15,83 m con el Módulo nº 3
- Lindero Este: En línea de 17,36 m con Vial privado de uso público
- Lindero Oeste: En línea de 12,64 m con Finca urbana nº 11 de la calle Panaderos (finca catastral núm. 3553318TG7235S0001GF) y en línea de 4,72 m con el patio del Módulo nº 7.



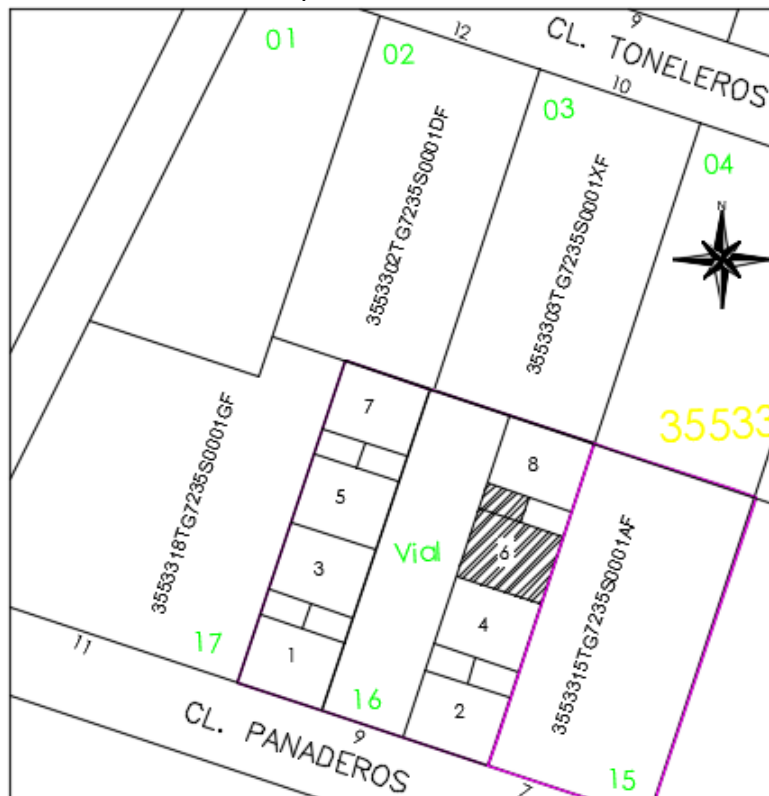
## **MÓDULO Nº 6**

- Superficie construida: 200,09 m<sup>2</sup> (15,83 m x 12,64 m).
- Superficie útil: 191,68 m<sup>2</sup>.
- Superficie patio: 37,38 m<sup>2</sup> (7,92 m x 4,72 m).
- Superficie de participación en zonas comunes: 112,50 m<sup>2</sup>.

**Superficie total (construida + patio + participación): 349,97 m<sup>2</sup>.**

A continuación, se describen los linderos del Módulo Nº 1 objeto de este estudio de detalle:

- Lindero Norte: En línea de 7,92 m con el patio del Módulo nº 8 y en línea de 7,92 m con el Módulo nº 8
- Lindero Sur: En línea de 15,83 m con el Módulo nº 4
- Lindero Este: En línea de 12,64 m con Finca urbana nº 7 de la calle Panaderos (finca catastral núm.) y en línea de 4,72 m con el patio del Módulo nº 8.
- Lindero Oeste: En línea de 17,36 m con Vial privado de uso público



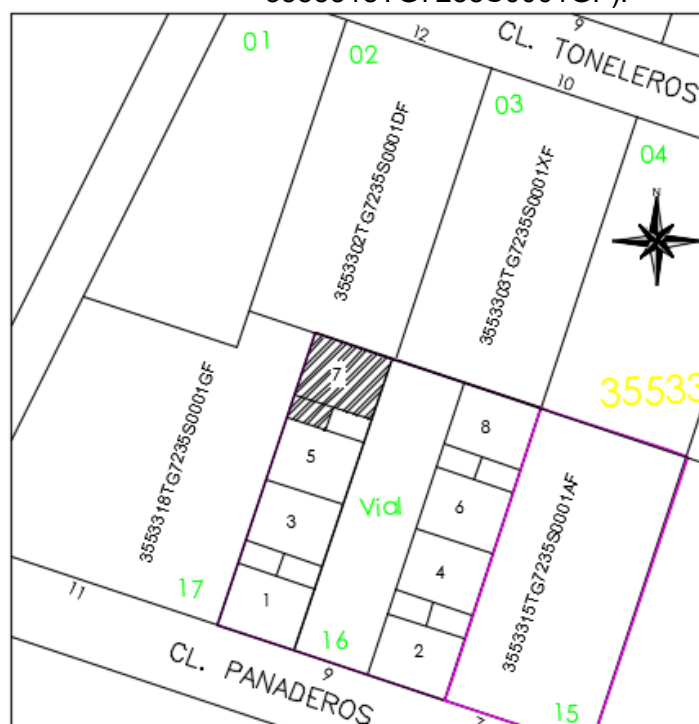
## MÓDULO Nº 7

- Superficie construida: 200,09 m<sup>2</sup> (15,83 m x 12,64 m).
- Superficie útil: 191,68 m<sup>2</sup>.
- Superficie patio: 37,38 m<sup>2</sup> (7,92 m x 4,72 m).
- Superficie de participación en zonas comunes: 112,50 m<sup>2</sup>.

**Superficie total (construida + patio + participación): 349,97 m<sup>2</sup>.**

A continuación, se describen los linderos del Módulo Nº 1 objeto de este estudio de detalle:

- **Lindero Norte:** En línea de 15,83 m con Finca urbana nº 12 de la calle Toneleros (finca catastral núm. 3553302TG7235S0001DF).
- **Lindero Sur:** En línea de 7,92 m con el Módulo nº 5 y en línea de 7,92 m con el patio del Módulo nº 5
- **Lindero Este:** En línea de 12,64 m con Vial privado de uso público y en línea de 4,72 m con el patio del Módulo nº 5
- **Lindero Oeste:** En línea de 17,36 m con Finca urbana nº 11 de la calle Panaderos (finca catastral núm. 3553318TG7235S0001GF).



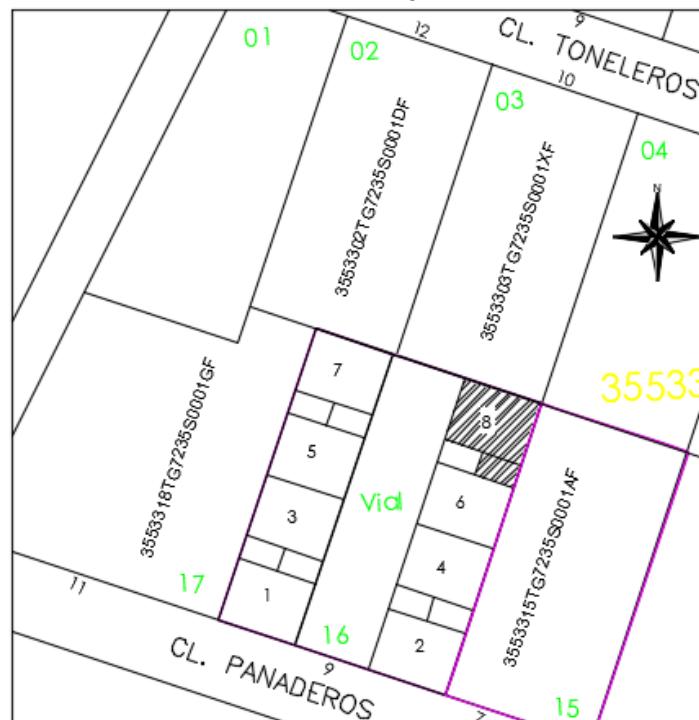
### **MÓDULO Nº 8**

- Superficie construida: 200,09 m<sup>2</sup> (15,83 m x 12,64 m).
- Superficie útil: 191,68 m<sup>2</sup>.
- Superficie patio: 37,38 m<sup>2</sup> (7,92 m x 4,72 m).
- Superficie de participación en zonas comunes: 112,50 m<sup>2</sup>.

**Superficie total (construida + patio + participación): 349,97 m<sup>2</sup>.**

A continuación, se describen los linderos del Módulo Nº 1 objeto de este estudio de detalle:

- **Lindero Norte:** En línea de 15,83 m con Finca urbana nº 10 de la calle Toneleros (finca catastral núm. 3553303TG7235S0001XF).
- **Lindero Sur:** En línea de 7,92 m con del Módulo nº 6 y en línea de 7,92 m con el patio del Módulo nº 6
- **Lindero Este:** En línea de 17,36 m con Finca urbana nº 7 de la calle Panaderos (finca catastral núm. 3553315TG7235S0001AF).
- **Lindero Oeste:** En línea de 12,64 m con Vial privado de uso público y en línea de 4,72 m con el patio del Módulo nº 6.





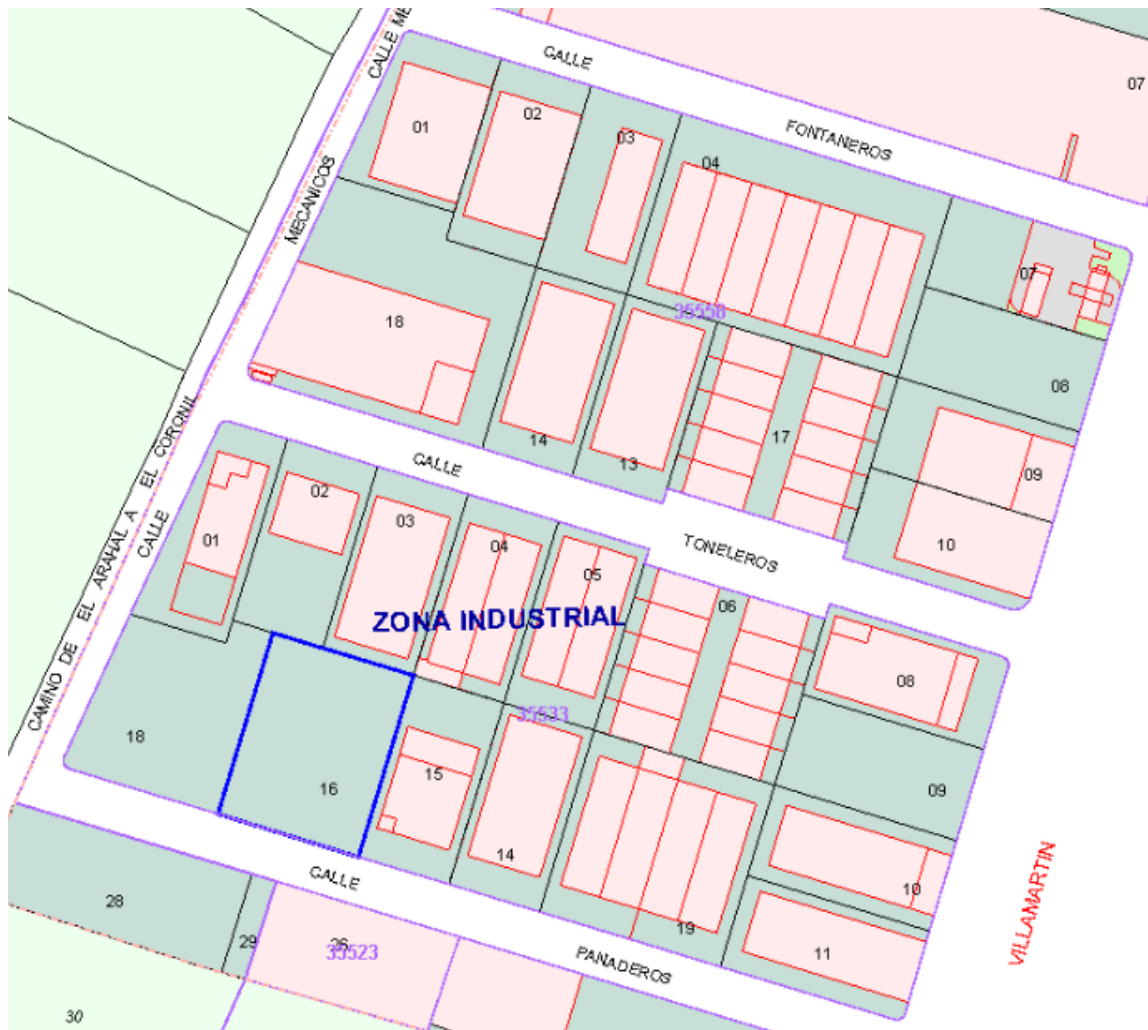
## 1.4.- RESUMEN EJECUTIVO.

### Objeto

Posibilitar la construcción de ocho módulos industriales en la calle Panaderos, nº 9 del Polígono Industrial P.P. S-6 “Los Pozos” de Arahál (Sevilla).

### Ámbito del Estudio de Detalle.

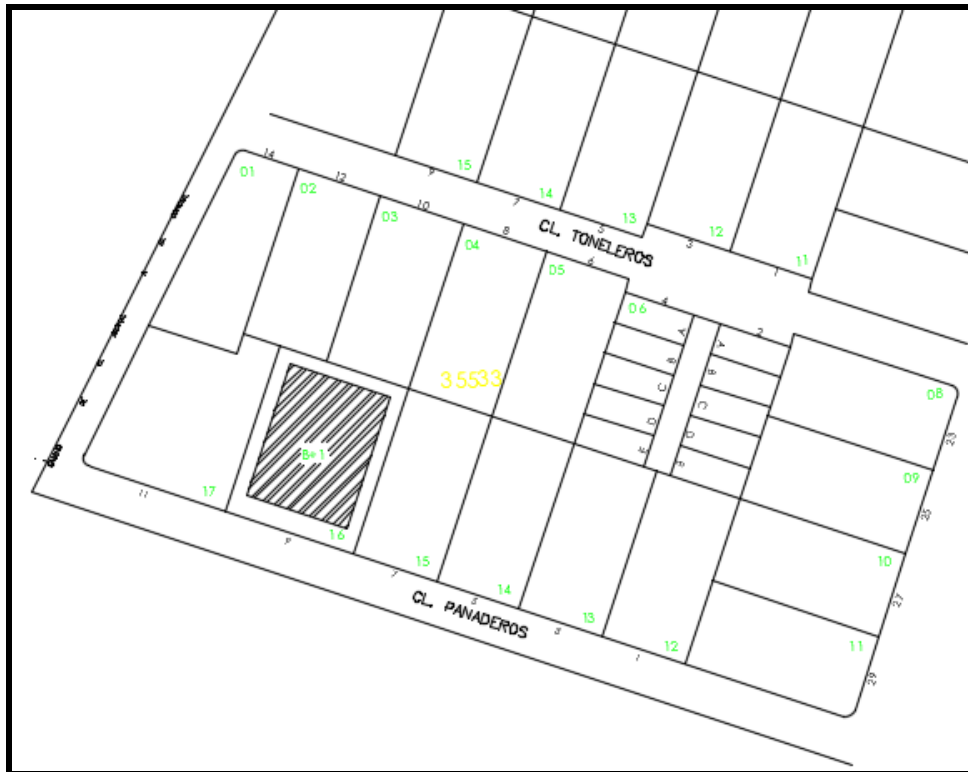
Unidad de Ejecución UE-5 del Sector S-6 “Los Pozos” del Plan General de Ordenación Urbana de Arahál. Se sitúa en el extremo sureste del municipio, dentro del Polígono Industrial S-6 “Los Pozos” en la Manzana 4, parcela 16, con gobierno en calle Panaderos, nº 9 de Arahál.



Finalidad.

Modificar la alineación interior de la parcela para posibilitar la construcción de 8 módulos industriales con las siguientes condiciones:

Superficie parcela	2.800 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,616 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida	1.600,72 m <sup>2</sup>
Nº de módulos	8
Superficie módulos	200,09 m <sup>2</sup>
Altura	1 planta (B)
Usos compatibles	Según punto 3 artículo 49
Tipología	Tipo A.
Altura cumbre	≤ 15 m
Altura cerramiento	≤ 2,50 m



Ordenación actual



## Ordenación Modificada

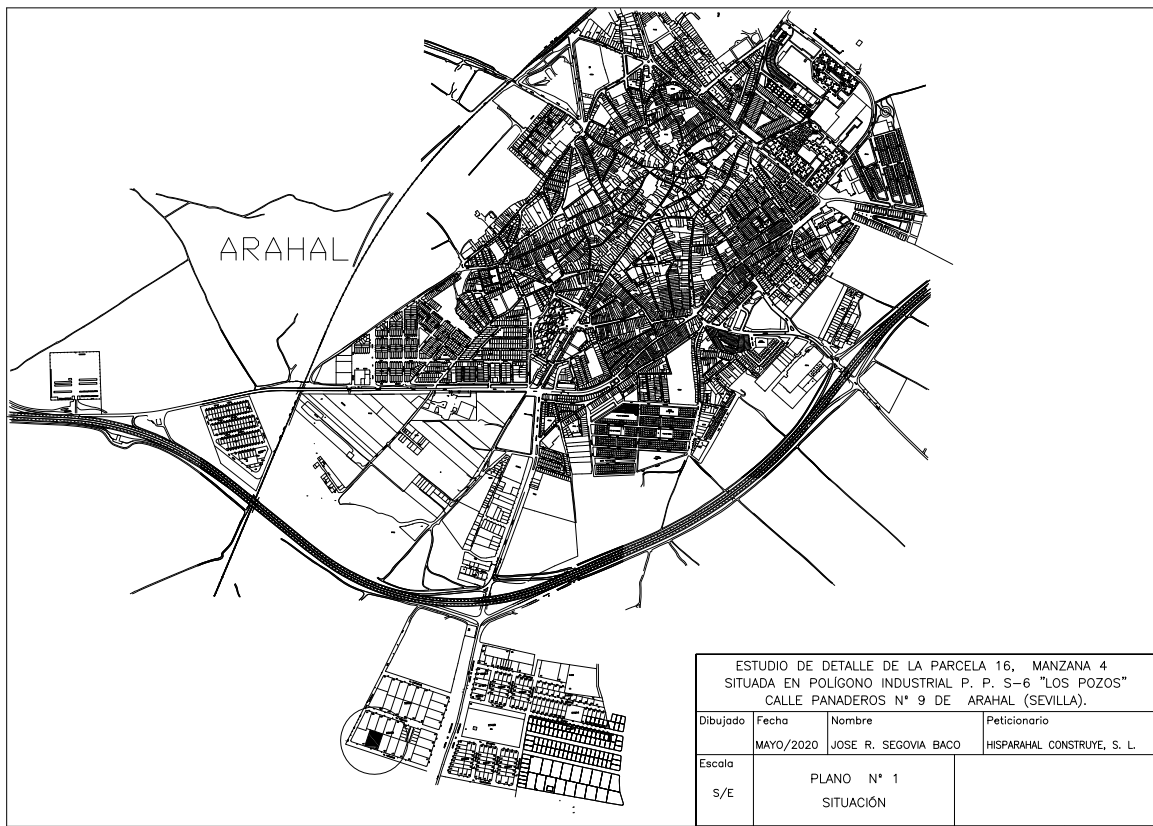
José Ramón Segovia Baco  
Colegiado 7.497 COPITI-SEVILLA.

Arahal a mayo de 2020

## **2.- PLANOS**

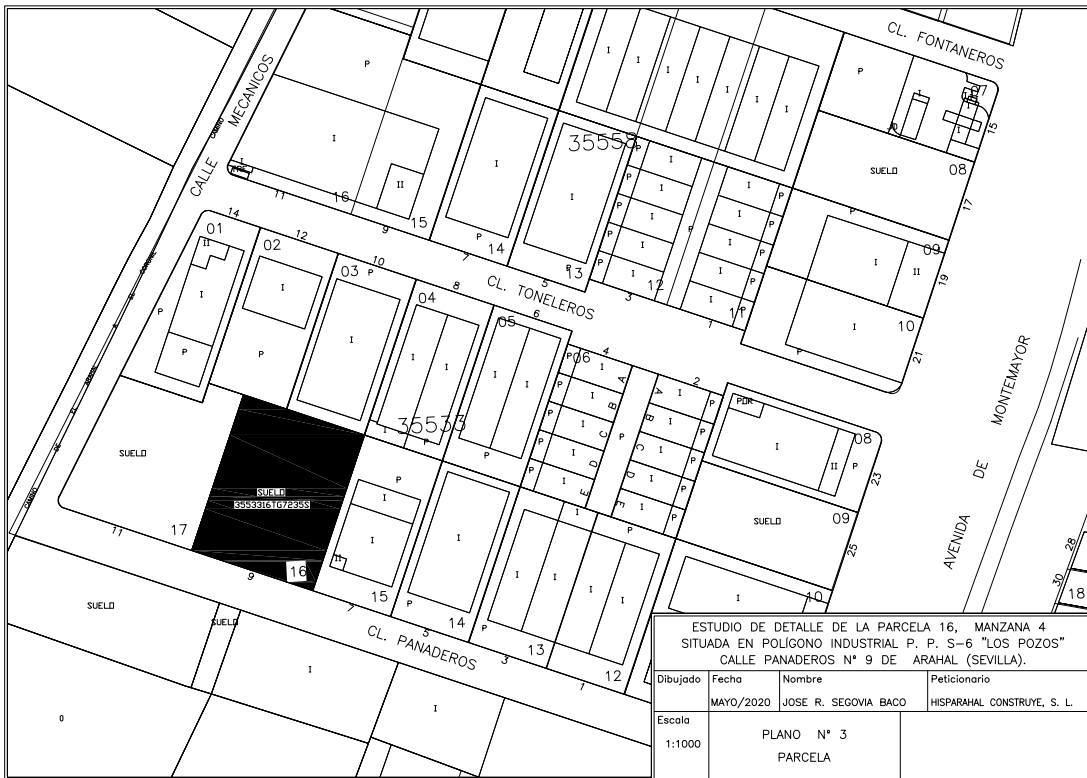
---

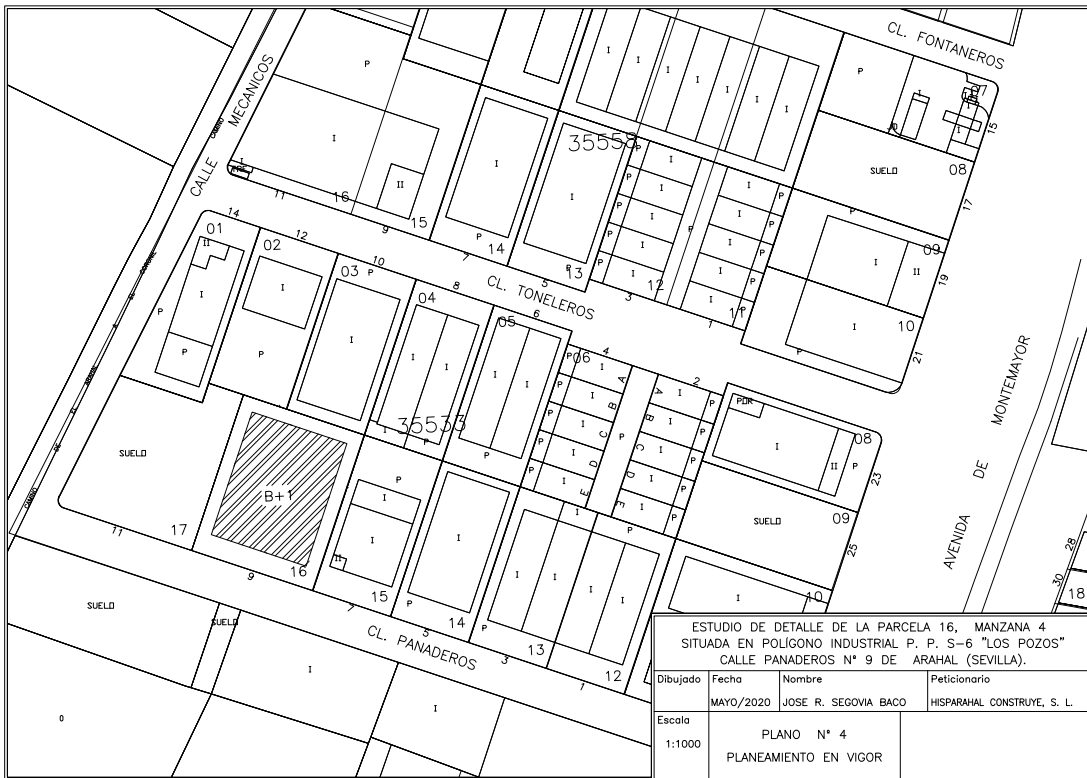
---



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 16, MANZANA 4 SITUADA EN POLIGONO INDUSTRIAL P. P. S-6 "LOS POZOS" CALLE PANADEROS N° 9 DE ARAHAL (SEVILLA).			
Dibujado	Fecha	Nombre	Peticionario
	MAYO/2020	JOSE R. SEGOVIA BACO	HISPARAHAL CONSTRUYE, S. L.
Escala	PLANO N° 1 SITUACIÓN		
S/E			

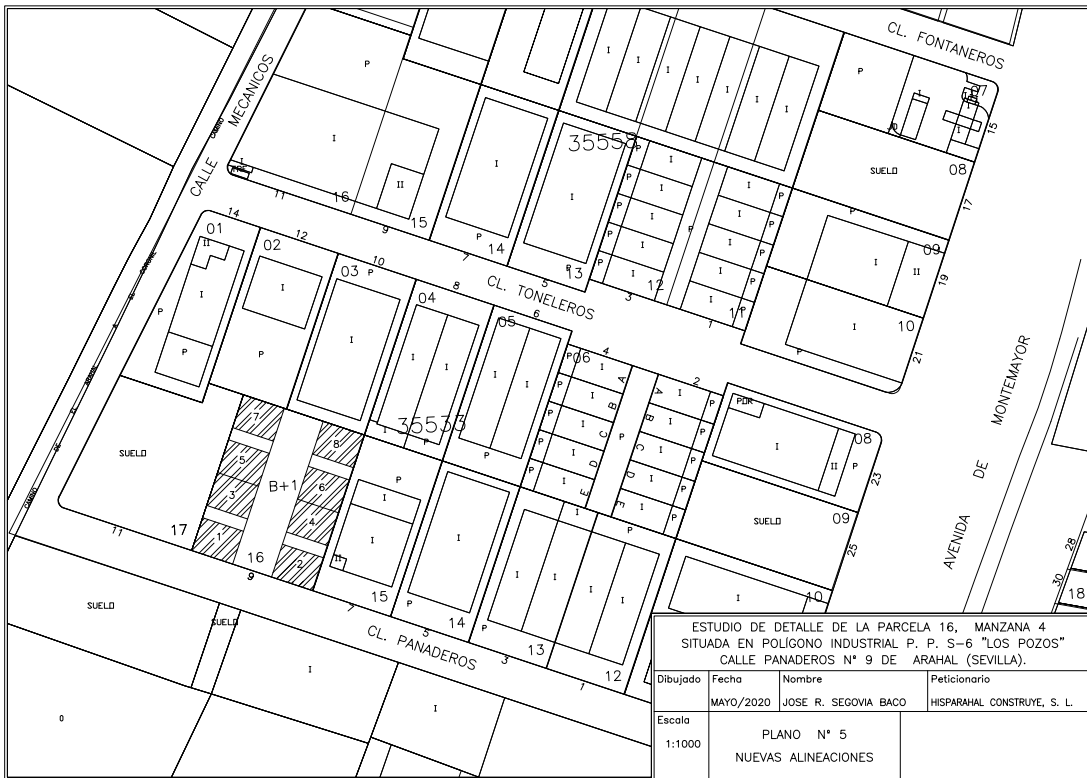






ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 16, MANZANA 4 SITUADA EN POLIGONO INDUSTRIAL P. P. S-6 "LOS POZOS" CALLE PANADEROS N° 9 DE ARAHAL (SEVILLA).			
Dibujado	Fecha	Nombre	Peticionario
	MAYO/2020	JOSE R. SEGOVIA BACO	HISPARAHAL CONSTRUYE, S. L.
Escala	PLANO N° 4		
1:1000	PLANEAMIENTO EN VIGOR		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 16, MANZANA 4 SITUADA EN POLIGONO INDUSTRIAL P. P. S-6 "LOS POZOS" CALLE PANADEROS N° 9 DE ARAHAL (SEVILLA).			
Dibujado	Fecha	Nombre	Peticionario
	MAYO/2020	JOSE R. SEGOVIA BACO	HISPARAHAL CONSTRUYE, S. L.
Escala	PLANO N° 5		
1:1000	NUEVAS ALINEACIONES		

