

ESTUDIO DE DETALLE
PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
EN LA CALLE BAILÉN N° 8
(antes n° 12)
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Promueve:

INVERSIONES HABITANDO 2019, S.L.U.

Arquitecto:

Juan María López Espinar
Colegiado COAS n° 1.849

Mayo- 2.024
(documento para aprobación definitiva)



ESTUDIO DE DETALLE
PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
EN LA CALLE BAILÉN N° 8
(antes n° 12)
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

INDICE DE LA MEMORIA:

1.- ANTECEDENTES, FINCA AFECTADA, MARCO NORMATIVO Y PROCEDIMIENTO.

2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3.- PROMOTOR.

4.- ARQUITECTO.

5.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

6.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

7.- CONCLUSIONES.

8.- RESÚMEN EJECUTIVO.

9.- ANEXOS.

10.- PLANOS.



MEMORIA:

1. ANTECEDENTES, FINCA AFECTADA, MARCO NORMATIVO Y PROCEDIMIENTO:

1.1.- ANTECEDENTES:

El solar de la calle Bailén nº 8 (anteriormente nº 12), también con fachada a la calle Tren de los Panaderos, está integrado en el PGOU-94 de Alcalá de Guadaíra, estando clasificado como Suelo Urbano Consolidado, estando el citado PGOU vigente, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 21 de marzo de 1994 y publicado en el BOP de 26 de abril de 1994, estando así mismo Adaptado a la LOUA mediante aprobación por Pleno Municipal de fecha 16 de julio de 2009.

Posteriormente se redactó y tramitó un Estudio de Detalle para la ordenación del mismo, siguiendo las pautas del PGOU con sus Normas Urbanísticas vigentes en aquel momento, el cual se aprobó definitivamente en el Pleno de 17 de julio de 2008, publicándose en el BOP nº 224 de fecha 25 de septiembre de 2008 (Expte. nº 000009/2007-URED).

El citado Estudio de Detalle, redactado por la entonces propiedad del solar, tenía entre sus objetivos dejar constancia de una determinada ordenación de volúmenes, de acuerdo al PGOU, de los siguientes parámetros:

“Justificación de las rasantes y ordenación de los volúmenes de la edificación que se pueda desarrollar en el solar”.

Se concreta así una ordenación de volúmenes de todo el solar resultante, en el citado ED, con la aplicación de los parámetros y características de la Ordenanza nº 1, grado 2º, entonces vigente, de Edificación Entre Medianeras (con edificabilidad a todo el solar de 2,00 m²t/m²s), mediante la definición de un “sólido capaz” de tres plantas (PB+2) más planta bajo cubierta hacia la calle Bailén, y de dos plantas (PB+1) más ático retranqueado, hacia la calle Tren de los Panaderos.



No se aprecia o define ninguna otra característica reseñable o particularidad, manteniendo el conjunto de elementos vivideros definidos en la ordenación de volúmenes, computables dentro de la edificabilidad máxima del solar.

1.2.- FINCA AFECTADA Y SU TITULAR DOMINICAL SEGÚN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SEGÚN CATASTRO.

SOLAR	Finca registral Registro Propiedad 2 Alcalá de Guadaíra	Referencia Catastral	Titular registral y catastral y su Domicilio
C/ Bailen nº 8 (antes nº 12)	54.310	8058019TG4375N0001RF	VIAAT HOMES CAPITAL S.L. Calle Goyeneta nº 25 41701 DOS HERMANAS (Sevilla)
SE ADJUNTAN	NOTA SIMPLE	FICHA CATASTRAL	

1.3.- El nuevo **MARCO NORMATIVO** vendrá determinado por:

- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante "LISTA"), publicada en el BOJA nº 233 de fecha 3 de diciembre de 2021, y sus actualizaciones aprobadas y publicadas hasta esta fecha.
- El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, publicado en el BOJA nº 232 de fecha 2 de diciembre de 2022.
- El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 21 de Marzo de 1994 y publicado en el BOP de 26 de Abril de 1994.



- d) La ADAPTACIÓN Parcial del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 16 de Julio de 2009, así como sus últimas NORMAS URBANÍSTICAS aprobadas y vigentes, de fecha 15 de octubre de 2018.

- e) El Estudio de Detalle (ED) anterior del solar, aprobado definitivamente en el Pleno de 17 de julio de 2008, publicándose en el BOP nº 224 de fecha 25 de septiembre de 2008 la citada aprobación definitiva, en el expediente nº 000009/2007/URED.

- f) El presente ESTUDIO DE DETALLE, que lo sustituye, donde se dota de una nueva ordenación de volúmenes, de acuerdo al artº 71 de la Ley del Suelo de Andalucía (LISTA), el artº 94 del Reglamento General de la LISTA, y a todo lo anteriormente señalado.

1.4.- PROCEDIMIENTO:

El procedimiento a seguir es el establecido en el artículo 86 de la LISTA y en los arts. 118 y 121 de su Reglamento General.

El ED se está tramitando bajo el expediente nº 1.192/2024, y a tal efecto se otorgó la aprobación inicial en la JGL de fecha 16 de febrero de 2024 y se publicó en el BOP nº 57 de 21 de marzo de 2024, habiéndose completado su exposición pública.



2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL VIGENTE ESTUDIO DE DETALLE:

El objeto del presente Estudio de Detalle **respetará, como veremos, el ámbito legalmente previsto para estos instrumentos complementario de la ordenación urbanística.** Así:

El artº 71 de la LISTA establece:

Sección 4.ª Los instrumentos complementarios:

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.***
- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.***
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.***

Asimismo, el artº 94 del Reglamento General de la LISTA establece:

Subsección 4ª. Los instrumentos complementarios.

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.**
- 2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:**
 - a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.**
 - b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.**



c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Efectivamente, el PGOU actualmente vigente determina para este solar que la Ordenanza de aplicación sea la N^o 1, grado 2^o de Edificación Entre Medianeras, que se regula en el PGOU (en su texto actualizado de 15 de Octubre de 2018), en los artículos 367 á 376, con fecha posterior al ED anterior, que es de 2008.

Los parámetros y características de la Ordenanza n^o 1, grado 2^o, actualmente vigente, de Edificación Entre Medianeras, señala una edificabilidad para todo el solar de 2,00 m²t/m²s, mediante la definición de un "sólido capaz" de tres plantas (PB+2), mas planta ático retranqueado, hacia la calle Bailén, y de dos plantas (PB+1) más ático retranqueado, hacia la calle Tren de los Panaderos.

Esta Ordenanza viene de una tipología tradicional o popular de edificaciones entre medianeras, que, si bien en las zonas más céntricas del casco antiguo responden a un parcelario muy fraccionado, en las zonas perimetrales del casco por el contrario nos podemos encontrar con solares de mayor tamaño cuya ordenación de volúmenes permita edificaciones continuas o con formatos que se pueden alejar un poco más de la tradicional edificación entre medianeras.



Y más en este caso en el que nos encontramos con un solar de doble fachada, y de gran desnivel entre ambas, con gran apertura de vistas hacia el Parque de Oromana, de ahí la necesidad de sustitución del hasta ahora anterior E.D.

Por otra parte, el **artículo 281 de las Normas Urbanísticas del PGOU** (actualizadas por Modificación Puntual aprobada definitivamente en el Pleno de 23 de enero de 2024), **establece sobre los Vuelos**, lo siguiente:

<< Artículo 281. Vuelos

1.- En edificación entre medianeras el vuelo máximo en balcones y balconadas dependerá de la anchura de la calle, de forma que hasta ocho (8) metros será de cero con cuarenta (0,40) metros y más de ocho (8) metros cero con sesenta (0,60) metros.

Excepto en el ámbito delimitado en el art. 366, en el resto de calles de más de 10 m. de sección, el saliente podrá alcanzar 1 m. siempre y cuando el acerado tenga al menos 2 m. de anchura.

2.- Para otras tipologías edificatorias, se admitirán vuelos superiores a los citados, siempre que el entorno de la edificación lo permita y sea admisible a juicio de los técnicos municipales.

3.- Se tomará la media aritmética cuando el vuelo dé a dos (2) o más calles con distintas anchuras, sobre más o menos ocho (8) metros.

4.- No obstante en los diseños debe tenderse al vuelo predominante de la calle. >>

Por tanto, en edificación entre medianeras se limitan los vuelos de los balcones y balconadas, pero no de las terrazas, todo lo cual viene definido en el artículo 231 de las Normas Urbanísticas citadas, del PGOU, en el siguiente sentido:

<< Artículo 231. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

1.- Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

- a) Se entiende por balcón el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. .../...



b) Se entiende por balconada el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, con vuelo inferior a 1 m. cuya longitud supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano, pudiendo servir a varios huecos.

c) .../....

d) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

.../...

3.- Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.

.../... >>

El objeto de la presente Modificación Puntual del Estudio de Detalle vigente es su actualización al momento presente, que, para la ordenación de volúmenes diseñada en el Estudio de Detalle aprobado anteriormente (por la dimensión y características de la misma) se debe hacer tanto por la actualización de las Normas Urbanísticas del PGOU en Octubre de 2018, como por la situación de la demanda de viviendas plurifamiliares operada después de los confinamientos de la pandemia, que han creado una tendencia, ya consolidada, en la necesidad de la disposición de espacios abiertos vinculados a las viviendas, con especial foco en las viviendas plurifamiliares, que no disponen de los espacios libres de una parcela propia.

Todo ello conlleva la posibilidad de disponer del máximo de espacios libres abiertos anejos a las viviendas, tanto en patios como en terrazas y cubiertas, con la posibilidad de disposición de pequeñas piscinas individuales, que caractericen el atractivo en sí del uso de las viviendas, incluso en las cubiertas de los áticos, que también han de utilizarse para las placas fotovoltaicas nuevas del Código Técnico.

La nueva ordenación propuesta con esta modificación pretende por tanto, de acuerdo con lo anteriormente expresado, introducir mejoras para el bienestar de la población y un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística; haciendo viable y posible la edificación del solar en cuestión, contribuyendo con ello a consolidar, completar y fortalecer el núcleo y la malla urbanas existentes en esta ciudad.



A ello se une la necesidad de concretar y reajustar las determinaciones de ordenación del planeamiento, para que los vuelos de la fachada de la calle Bailén tengan el carácter de terrazas y puedan volar uno con treinta (1,30) metros, dado que la calle Bailén tienen dieciocho (18,00) metros de anchura total, con aceras en este lado del solar, de entre 2,60-2,90 metros de anchura; así como la determinación de rasantes interiores mediante la ordenación de volúmenes en el interior del solar que se propone, debido a los desniveles existentes entre las dos fachadas del solar, que alcanzan los 7,00 metros, equivalentes a dos plantas.

3. PROMOTOR:

La entidad promotora del presente Estudio de Detalle es la sociedad **INVERSIONES HABITANDO 2019, S.L.U.**, con CIF nº B-90.452.970, con domicilio social en calle Mar Cantábrico nº 2, Edificio Grupo Recio, planta 1ª, oficina, en 41.500-Alcalá de Guadaira (Sevilla), representada por su administrador único, D. Jose Recio Lozano, con DNI nº 28.506.284-S, y mismo domicilio a estos efectos.

Esta sociedad ostenta derechos de compra respecto a la finca objeto del presente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes, en virtud de contrato privado suscrito con la propiedad; hallándose por tanto debidamente legitimada para instar e impulsar la tramitación del citado Estudio de Detalle de dicha finca.

4. ARQUITECTO:

El Arquitecto redactor de la presente Modificación Puntual del Estudio de Detalle de este solar de la calle Bailén nº 8, de Alcalá de Guadaira (Sevilla), es Juan María López Espinar, colegiado nº 1.849 en el COAS, y con domicilio profesional en 41.500-Alcalá de Guadaira, calle Mar Cantábrico nº 2, Edificio Grupo Recio, planta 2ª, oficina 2.



5. MEMORIA DESCRIPTIVA:

Partimos de la base de un solar (suelo urbano consolidado según el PGOU de Alcalá de Guadaíra) que está ordenado mediante un Estudio de Detalle anterior, con un contenido determinado, que se concretó anteriormente en una ordenación de volúmenes o sólido capaz, que mediante el presente ED vamos a sustituir, actualizándola y enriqueciéndola, dadas sus dimensiones, doble fachada y desniveles, en especial en lo referente a la clarificación de los vuelos, para dar un mayor atractivo habitacional a las viviendas de la cara Norte, así como la definición de las rasantes y alturas interiores por el desnivel, de acuerdo todo ello a lo establecido en la LISTA y su Reglamento General para los ED, sobre reajustes de las determinaciones de ordenación detallada del planeamiento.

En este sentido, para edificaciones con un desarrollo de fachadas en torno a los 25,00 metros, se propone que con independencia de balcones y balconadas, se puedan realizar terrazas, en especial con un vuelo hacia las calles y espacios públicos, en este caso en la cara Norte (calle Bailén) de hasta uno con treinta (1,30) metros, sobre los planos y alineaciones de fachada, en la citada calle que tiene dieciocho (18,00) metros de anchura y aceras de ancho entre 2,60-2,90 metros.

Estas terrazas podrán ir unidas al retranqueo de fachada de otro metro, no computable en edificabilidad, de acuerdo a las Normas Urbanísticas del PGOU, de forma que con ello se conforme un espacio vividero al exterior de dos con treinta (2,30) metros de fondo, un razonable espacio habitable al aire libre.

Posibilitar estos espacios vivideros, que se definen por el fondo de dos con treinta (2,30) metros que hemos descrito, supone dotar a la vivienda en piso (plurifamiliar) del recurso necesario para un uso más intenso o continuado de la misma, lo que no sólo se ha puesto de manifiesto como necesidad por la pandemia y confinamientos que hemos padecido, sino también por las nuevas tendencias, que han venido para quedarse, de un mayor uso de las viviendas para teletrabajo, comercio electrónico, etc.



Ello unido a la posibilidad de que, en el desarrollo de estas terrazas, en sus vuelos, se pueda establecer en torno al 70% en el porcentaje de desarrollo del Artº 231.3.a), con justificación en la ordenación de conjunto del presente ED, respetando no obstante la separación a las fincas contiguas del punto b) del citado artículo, así como la altura libre al acerado que ha de ser mínima de 3,60 metros.

Y en definitiva, por ser el contenido de la actualización pretendida con la ordenación de volúmenes del nuevo ED, no sólo una necesidad, sino una tendencia verdaderamente detectada en las demandas de compra de nuevas viviendas plurifamiliares (frente a las demás virtudes inherentes a las unifamiliares), lo que en este caso tipológicamente se puede atender, dadas las características de la ordenación que se propone con el presente ED, aunque podría ser extensible a ámbitos mayores, a criterio del Ayuntamiento, como ya se ha puesto de manifiesto con la Modificación Puntual del PGOU aprobada definitivamente en el Pleno de 23 de enero de 2024.

Con respecto a la ordenación interior del solar edificable, los valores o propósitos que orientan al presente Estudio de Detalle son los siguientes, sobre lo anteriormente ordenado:

- a) Hacer una excavación única del solar, también por economía, rasanteándolo a la cota de la calle Tren de los Panaderos, de tal forma que esa planta, baja a la citada calle, y sótano hacia la calle Bailén (hay un desnivel de 7,00 metros), sea la planta general de garaje y trasteros, sin necesidad de rampa de acceso, evitando la sobreexcavación anterior de dos plantas de sótano adicionales.
- b) Plantear una ordenación interior más "esponjada", con patios muy amplios, evitando los micro-patios de luces planteados en el anterior ED, y en edificaciones más antiguas, para que precisamente las viviendas interiores no tengan en absoluto sensación de serlo, y todas las dependencias (todas), gocen de una gran luminosidad, ventilación, vistas en lo posible, etc.



- c) Unificar los accesos a la edificación, agrupándolos en dos grandes áreas, la principal con acceso peatonal por la calle Bailén, y la secundaria por la calle Tren de los Panaderos; accediendo todos los vehículos por la calle Tren de los Panaderos y dejando la fachada de la calle Bailén para posibles locales comerciales nuevos (alternativamente también a posibles viviendas), que animen y dinamicen y doten a la citada calle, caso de haber demanda.
- d) De acuerdo a la sección del presente ED incorporada en planos, la planta bajo rasante bajo los locales de la calle Bailén, que queda encima de la planta de garaje, podrá ser de semisótano de los propios locales (o servir como anexos de almacenamiento de viviendas), para lo cual la rasante del patio se bajará a esta cota, que es la del techo del garaje.
- e) Así mismo, dicha rasante estará en el patio principal de la ordenación, considerando la planta del cuerpo central edificado como vividera, en este caso por tanto computable en edificabilidad, aunque esté bajo la rasante de referencia de la calle Bailén.



6. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES:

Se completa y enriquece, así como se actualiza en este caso la Ordenación de Volúmenes del anterior Estudio de Detalle, en las formas y con los propósitos señalados en el punto anterior.

En la planimetría que se incorpora al presente Estudio de Detalle, se explicitan las cuestiones enunciadas, configurando un conjunto armónico que genera calidad a los espacios vivideros y estanciales que se proyecten con arreglo al mismo.

Las alturas sobre las rasantes de referencia son actualmente en el Grado 2º, 3 plantas + ático retranqueado en la calle Bailén, y 2 plantas + ático retranqueado en la calle Tren de los Panaderos. Las cubiertas de los áticos podrán ser accesibles para instalaciones y usos, como espacios descubiertos, según lo indicado en el punto 2 de la presente Memoria, para solariums y pequeñas piscinas, así como para el cumplimiento de colocación de placas fotovoltaicas.

En el desarrollo de fachadas se podrá ocupar con los cuerpos volados en torno al 70% del desarrollo de cada una de ellas, y siempre separándose un (1,00) metro de las medianerías.

Así mismo, los cuerpos volados podrán disponer de una dimensión saliente de 1,30 metros en la fachada de la calle Bailén, y en el caso de terrazas interiores del cuerpo edificado central, sobre los patios interiores, su medida de saliente sobre su propia fachada interior será de 2,50 metros.

En el cuerpo edificado que da fachada a la calle Tren de los Panaderos, la alineación estará configurada al menos por la edificación de la planta baja, pudiendo disponer la planta ático de terraza delantera de un saliente de 2,50 metros, que quedará embebido dentro del retranqueo de los 4,00 metros sobre la alineación del citado cuerpo edificado.



Con respecto al cuerpo edificado central, su rasante como se ha dicho corresponde con la de la calle Bailen, al estar mayoritariamente dentro de su 50% de ámbito de fondo, no obstante desplazado ligeramente para permitir que el patio donde se aloja la caja de escaleras y ascensores tenga un ancho de 8,00 metros, para cumplimentar el propósito b) del punto anterior.

A tales efectos, se acompañan planos de planta indicativos, de los posibles proyectos a desarrollar, así como infografía volumétrica, así mismo indicativa, de la posible composición arquitectónica de los volúmenes, que armonizan y se integran en el entorno de esta zona urbana de expansión, exterior a la delimitación casco urbano o histórico del centro de la Ciudad.

CUADRO COMPARATIVO DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE, por aplicación de las determinaciones previstas en el PGOU y de las que se obtienen en el ESTUDIO DE DETALLE:

CUADRO EN EL PGOU ACTUALMENTE VIGENTE:

SOLAR	SUPERF.	EDIFIC.	APROV.	ALTURA máx.	Nº VIV.	OCUPAC.
URBANO consolid.	1.486,63 m2s.	2.973,26 m2t.	2.973,26 UAs.	B+2+at.	Sin det.	Total exc. habit. viv.

CUADRO EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE:

SOLAR	SUPERF.	EDIFIC.	APROV.	ALTURA máx.	Nº VIV.	OCUPAC.
URBANO consolid.	1.486,63 m2s.	2.973,26 m2t.	2.973,26 UAs.	B+2+at.	Sin det.	Total exc. habit. viv.

Por lo que, se justifica el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el nº 2 del artº 94 del reglamento General de la LISTA, reproducido en esta Memoria en el punto 2, sobre edificabilidad, aprovechamiento y número de viviendas.



7. CONCLUSIONES:

El presente ESTUDIO DE DETALLE para la Ordenación de Volúmenes del solar de la calle Bailén nº8 (anteriormente nº 12) del PGOU indicado (suelo urbano consolidado de Alcalá de Guadaira), se refiere exclusivamente a las cuestiones planteadas en el mismo, verificándose plenamente y a satisfacción todas las prescripciones del Artº 71 de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y del planeamiento vigente y Normas Urbanísticas y actualizadas del PGOU, siendo innecesario por tanto relacionar en este documento cualquier otro tipo de determinaciones, más allá de las referidas en el mismo.

Alcalá de Guadaira (Sevilla), 30 de Abril de 2024

El Arquitecto,
Fdo.: Juan María López Espinar
Coleg. nº 1.849 en el COAS



RESUMEN EJECUTIVO



ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

EN LA CALLE BAILÉN N° 8

(antes n° 12)

ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

RESUMEN EJECUTIVO

Partimos de la base de un solar (suelo urbano consolidado según el PGOU vigente), que estaba ordenado mediante un anterior Estudio de Detalle, con un contenido determinado, que se concretaba en una ordenación de volúmenes o sólido capaz, que mediante el presente ED vamos a sustituir, para actualizar y enriquecer, dadas sus dimensiones, doble fachada y desniveles, en especial en lo referente a la clarificación de los vuelos, para dar un mayor atractivo habitacional a las viviendas de la cara Norte, así como la definición de las rasantes y alturas interiores por el desnivel, de acuerdo todo ello a lo establecido en la LISTA y su Reglamento General, para los ED, sobre reajustes de las determinaciones de ordenación detallada del planeamiento.

En este sentido, para edificaciones con un desarrollo de fachadas en torno a los 25,00 metros, se propone que, con independencia de balcones y balconadas, se puedan realizar terrazas, en especial con un vuelo hacia las calles y espacios públicos, en este caso en la cara Norte (calle Bailén) de hasta uno con treinta (1,30) metros, sobre los planos y alineaciones de fachada, en la citada calle que tiene dieciocho (18,00) metros de anchura y aceras de ancho entre 2,60-2,90 metros.

Estas terrazas podrán ir unidas al retranqueo de fachada de otro metro, no computable en edificabilidad, de acuerdo a las Normas Urbanísticas del PGOU, de forma que con ello se conforme un espacio vividero al exterior, de dos con treinta (2,30) metros de fondo, un razonable espacio habitable al aire libre.

Ello unido a la posibilidad de que, en el desarrollo de estas terrazas, en sus vuelos, se pueda establecer en torno al 70% en el porcentaje de desarrollo del Artº 231.3.a), con justificación en la ordenación de conjunto del presente ED, respetando no obstante la separación a las fincas contiguas del punto b) del citado artículo, así como la altura libre al acerado que ha de ser mínima de 3,60 metros.

Así como el resto de determinaciones que se explicitan en la planimetría del presente ED, que conforman su Ordenación de Volúmenes, y que plantean una ordenación interior "esponjada", con patios muy amplios, evitando los micro-patios de luces planteados en el anterior ED, para que precisamente las viviendas interiores no tengan en absoluto sensación de serlo, incorporando a su vez los posibles usos de las cubiertas de los áticos.



A N E X O S

- 1) Nota simple del Registro de la Propiedad nº 2 de Alcalá de Guadaira (Sevilla), referida al solar, que es la finca registral nº 54.310, con una superficie inscrita de 1.486,63 m²s, propiedad de VIAAT HOMES CAPITAL, S.L.
- 2) Parcela catastral comprensiva de la totalidad del solar: Referencia Catastral 8058019TG4375N0001RF (superficie según Catastro de 1.480,00 m²s), en su actual condición de solar, dotado de accesibilidad y servicios, así como libre de edificación alguna.
- 3) Fotografías del solar, sobre Google-Earth (Catastro).



PLANOS

INDICE DE PLANOS:

- 1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.**
Escala 1:3.000
- 2.- ORTOFOTO DEL SOLAR Y ENTORNO.**
Escala 1:2.000
- 3.- CATASTRO.**
Escala 1:2.000.
- 4-A.- SITUACIÓN EN EL PGOU: CALIFICACIÓN.**
Escala 1:2.000
- 4-B.- SITUACIÓN EN EL PGOU: GESTIÓN.**
Escala 1:2.000
- 4-C.- SITUACIÓN EN EL PGOU: VIARIOS.**
Escala 1:2.000
- 5.- RESUMEN E.D. ANTERIOR.**
Escala 1:1.000
- 6.- PLANTA GENERAL PROPUESTA. ORD. VOLÚMENES.**
Escala 1:300
- 7.- SECCIÓN LONGITUDINAL.**
Escala 1:400
- 8.- POSIBLE INFOGRAFÍA INDICATIVA.**
Escala varias.





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8058019TG4375N0001RF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL BAILEN 8
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

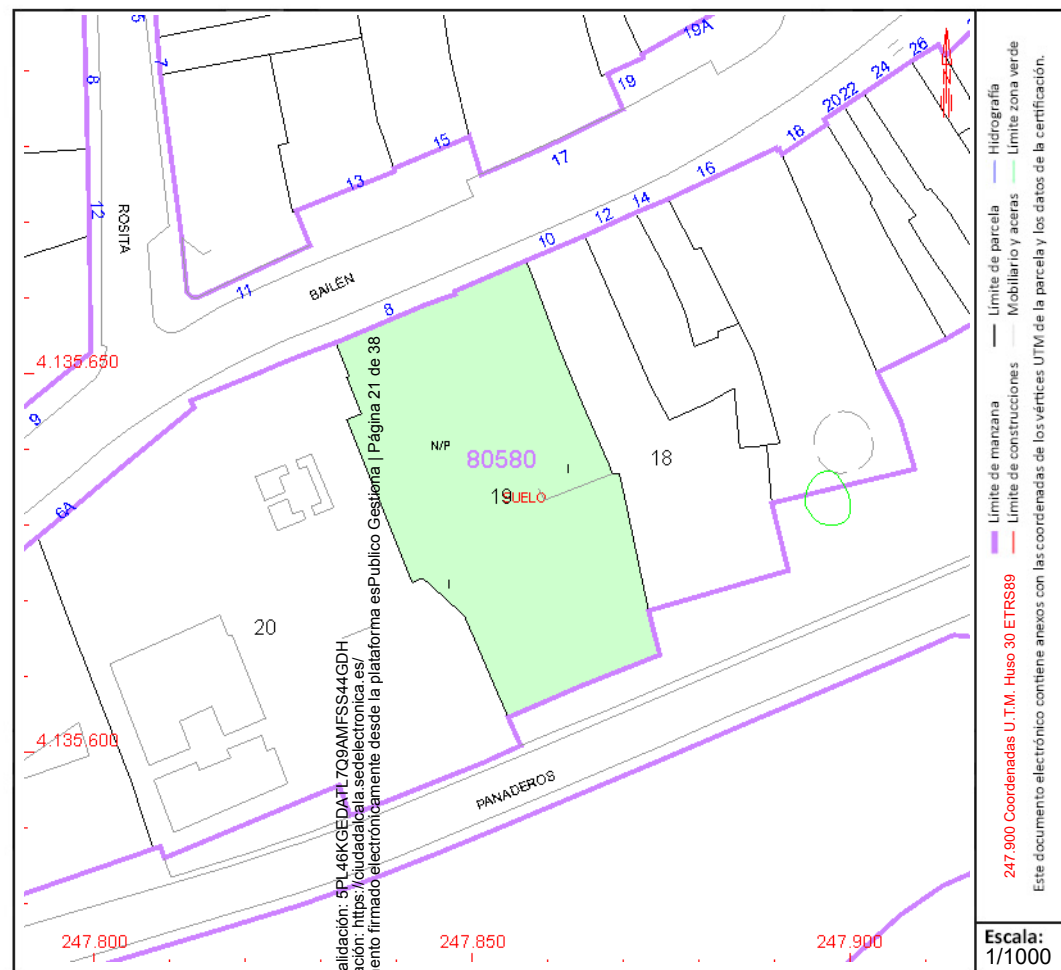
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.480 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es un documento catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

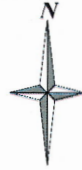


Sede Electrónica del Catastro

Provincia de SEVILLA Municipio de ALCALA DE GUADAIRA

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:1,500



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 8058019TG4375N

[247,671 ; 4,135,730]

[248,031 ; 4,135,730]



[247,671 ; 4,135,535]

[248,031 ; 4,135,535]

Cód. Verificación: 8058019TG4375N
Verificación: 8058019TG4375N
Documento firmado electrónicamente. Escucha la información en el Portal de Información al Ciudadano.





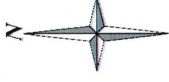
VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



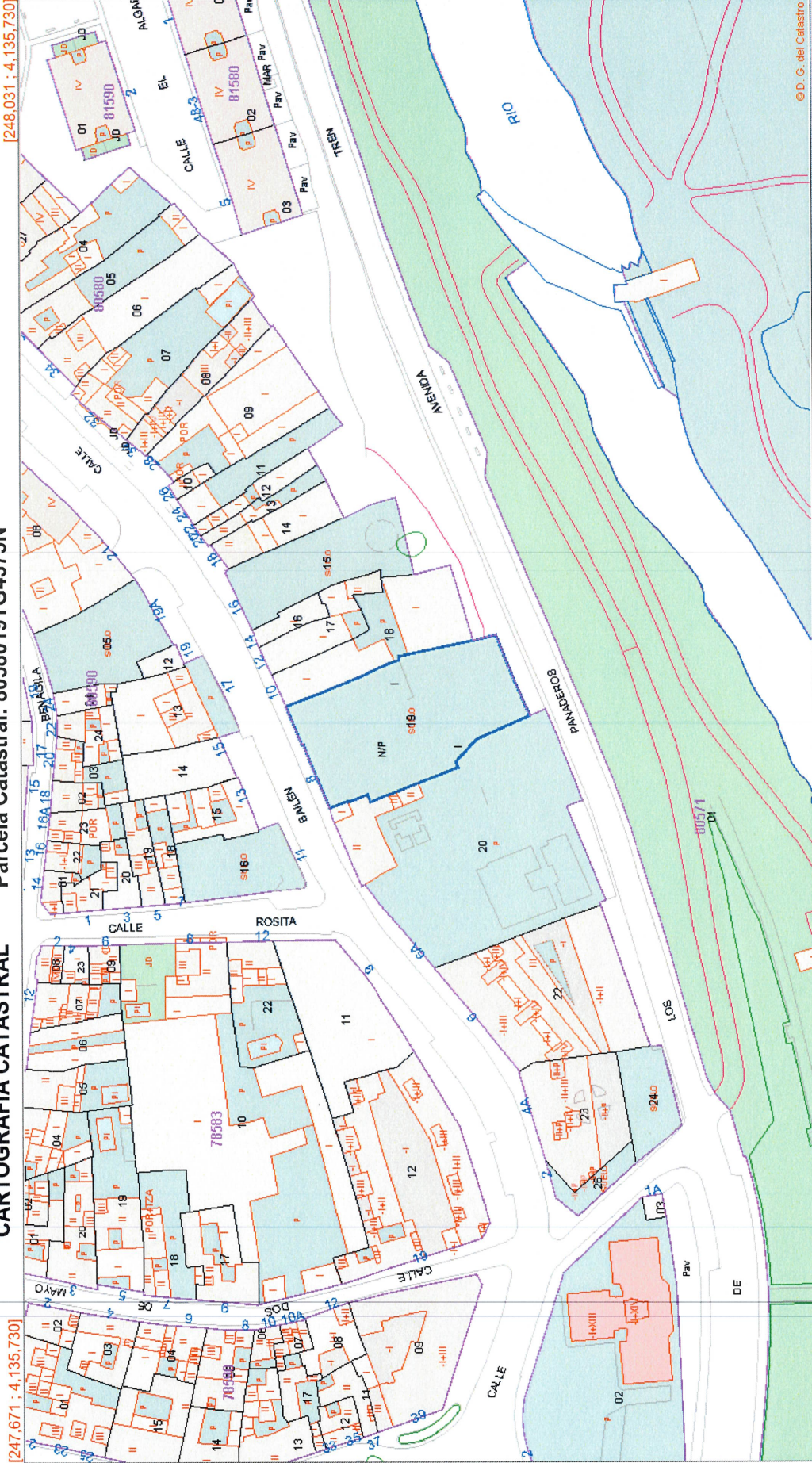
Sede Electrónica
del Catastro

Provincia de SEVILLA
Municipio de ALCALA DE GUADAIRA
Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89
ESCALA 1:1.500



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 8058019TG4375N



[247.671 ; 4.135.730]

[248.031 ; 4.135.730]

[247.671 ; 4.135.535]

[248.031 ; 4.135.535]

© D. G. del Catastro



ordenadas del centro: X = 247.851 Y = 4.135.632

Cód. Validación: 5P146KGDATL709AMFSS44GDH
Verificación: <https://ciudadacata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 38

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 29/04/24

Información Registral expedida por:

LUCIA CAPITAN CARMONA

Registrador de la Propiedad de ALCALÁ DE GUADAÍRA Nº 2

PLAZA DE LOS MOLINOS, 3, ACC. 1
41500 - ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)
Teléfono: 955684704
Fax: 955686799

Correo electrónico: alcaladeguadaira2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ALMIDAMA GLOBAL SL

con DNI/CIF: B41605924

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H50ZF10H**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: 54310*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°2

FINCA DE Alcalá de Guadaíra N°: 54310. Código Registral Único: 41041000782708

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. Parcela de terreno de forma irregular, resultante de la unión de las fincas números doce y dieciocho de gobierno, sita en la **CALLE BAILÉN**, hoy según catastro, **NÚMERO OCHO**, del término de esta Ciudad. Tiene una superficie conjunta, incluyendo el callejón que las separaba, que por esta agrupación desaparece, **mil cuatrocientos ochenta y seis metros y sesenta y tres decímetros cuadrados**. Sobre la misma existía, hoy derribado, un EDIFICIO destinado a almacén y vivienda, de seiscientos treinta y tres metros, noventa y cinco decímetros cuadrados de superficie construida, que consta de una gran nave con distintos accesos a la calle y al jardín. Linda: al frente, con la mencionada calle Bailén; fondo, línea férrea de Sevilla, Alcalá, Carmona, actualmente Avenida Tren de los Panaderos; derecha, con terrenos baldíos, actualmente edificio número catorce de la calle Bailén; y por la izquierda, con casa número veinte de la misma calle, propiedad de Don Manuel Campos, actualmente edificación industrial. Referencia catastral: 8058019TG4375N0001RF. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				

VIAAT HOMES CAPITAL SL	B90160490	2075	1415	121

10
100,000000% del pleno dominio por título de **COMPRAVENTA**, según escritura pública otorgada en DOS HERMANAS, el día veintinueve de diciembre del año dos mil veintiuno, ante el Notario D./Dña. JOSÉ FRANCISCO ZAFRA IZQUIERDO.

CARGAS

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día veinte de febrero del año dos mil veintitrés, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día veinte de febrero del año dos mil veintitrés, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la inscripción/ anotación 11ª. De fecha 18 de marzo de 2024.



ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DOS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS:

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

3.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

4.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.



- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALCALA DE GUADAIIRA 2 a día dos de mayo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 24104128BCCBFB47

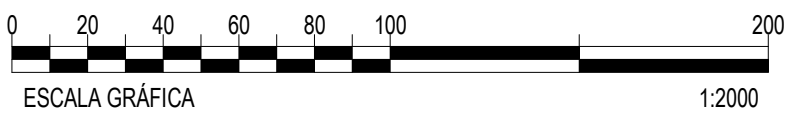
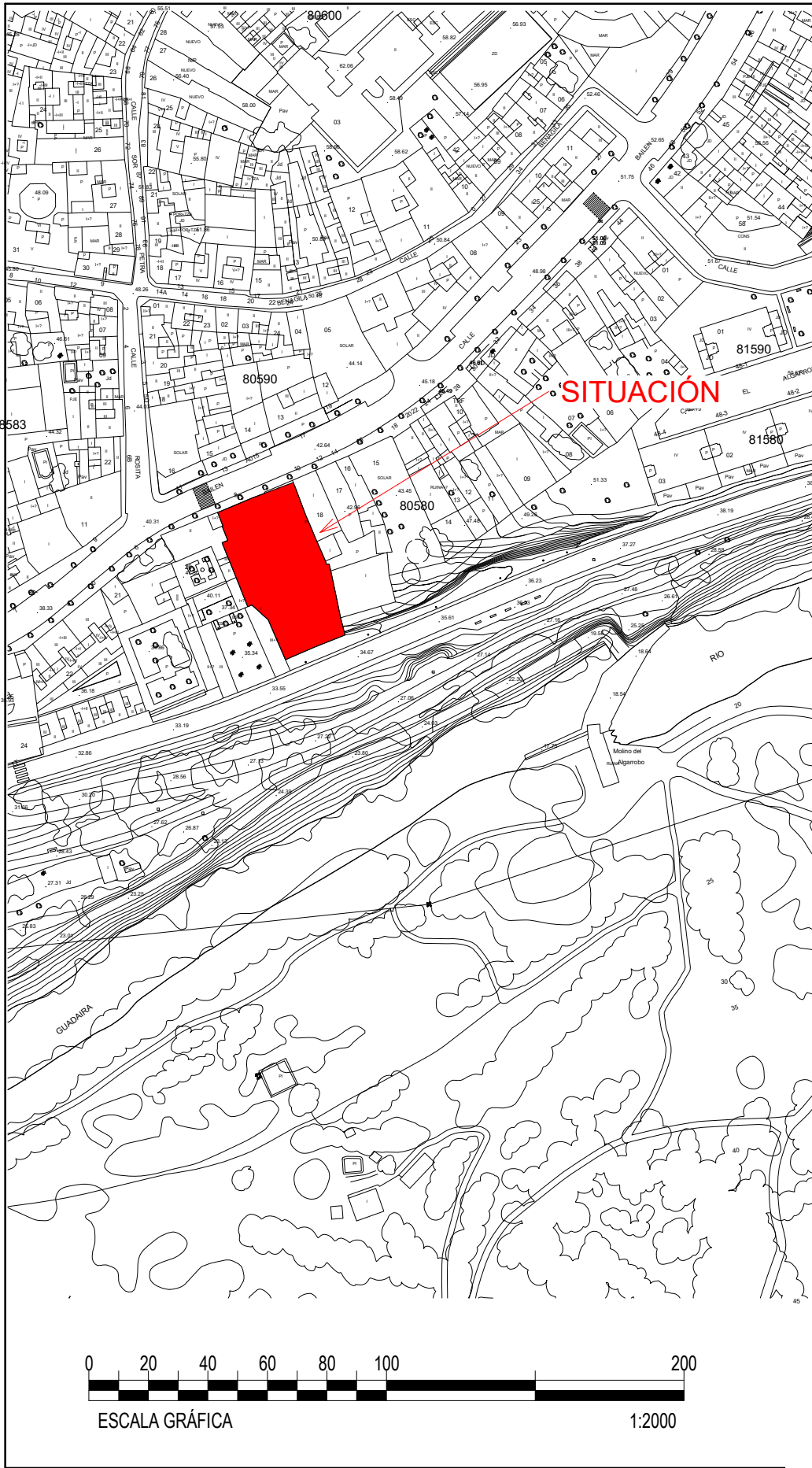
Servicio Web de Verificación: <https://www.registadores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 24104128BCCBFB47





CONSULTORA DE
DESARROLLO
URBANÍSTICO

ARQUITECTO:
JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 2000 FECHA: ABR-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

CALLE MAR CANTÁBRICO, Nº 2
EDIFICIO GRUPO RECIO, 2º, OFICINA 2
41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
ESTUDIO DE DETALLE**

EMPLAZAMIENTO: CALLE BAILÉN, Nº 8, DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **INVERSIONES HABITANDO 2019, S.L.U.**





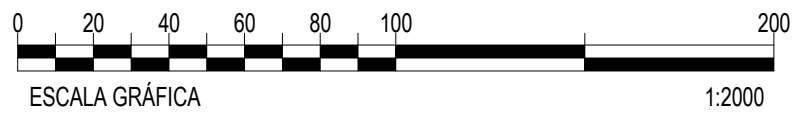
Provincia de SEVILLA
 Municipio de ALCALA DE GUADAIRA
 Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89
 ESCALA 1:1.500

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
 Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA
 GOBIERNO DE ESPAÑA

CARTOGRAFIA CATASTRAL Parcela Catastral: 8058019TG4375N

Este documento no es una certificación catastral
 Dirección General del Catastro
 Coordenadas del centro: X = 247.673 Y = 4.135.536



ORTOFOTO DEL SOLAR Y ENTORNO

MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: CALLE BAILÉN, Nº 8, DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)


PROMOTOR: **INVERSIONES HABITANDO 2019, S.L.U.**

CONSULTORA DE DESARROLLO URBANISTICO

CALLE MAR CANTÁBRICO, Nº 2
 EDIFICIO GRUPO RECIO, 2º, OFICINA 2
 41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA

ARQUITECTO:

JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

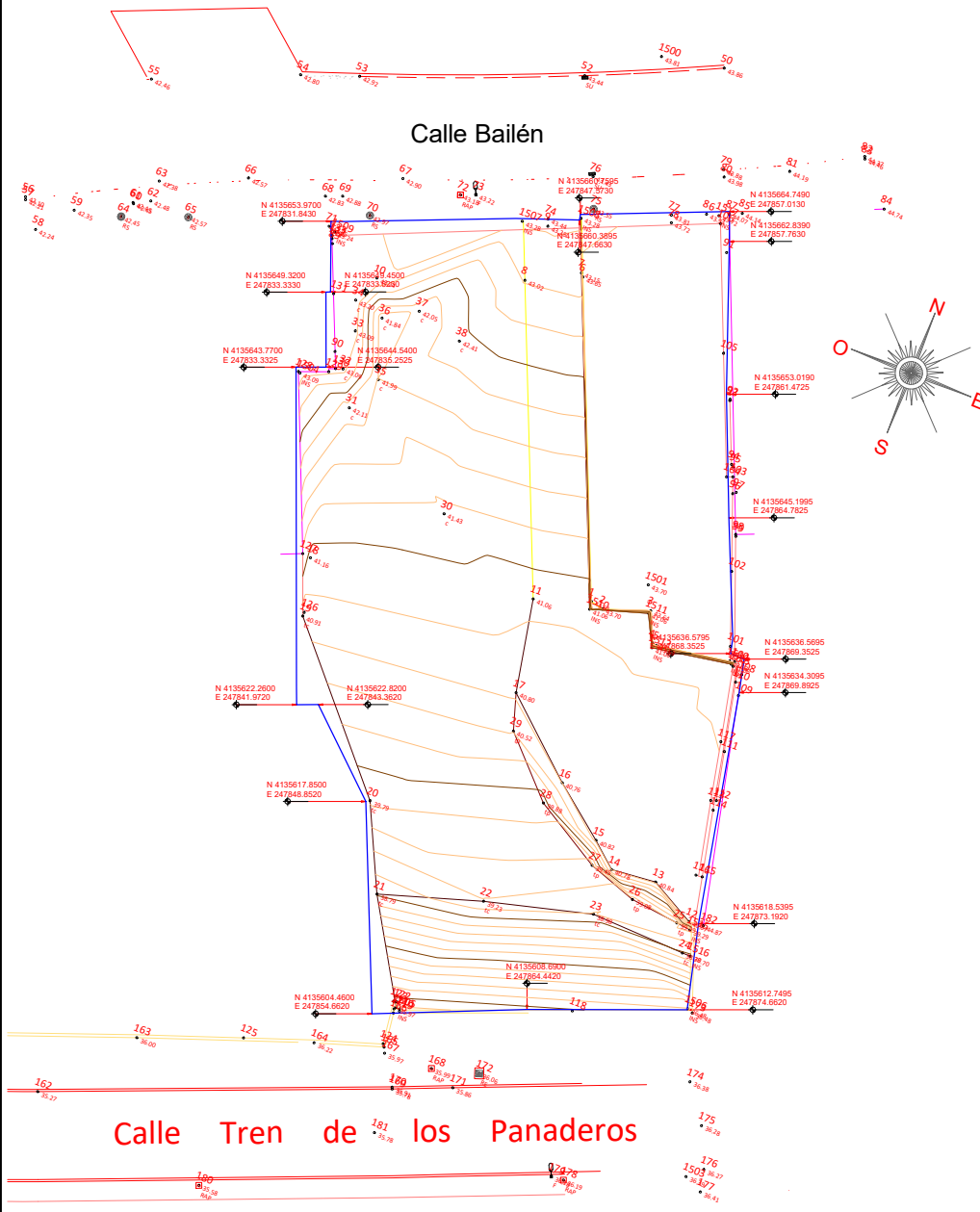


ESCALA: 1 : 2000 FECHA: ABR-2024

REFERENCIA: AUTOR

2A





CALLE MAR CANTÁBRICO, Nº 2
 EDIFICIO GRUPO RECIO, 2º, OFICINA 2
 41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA

**CONSULTORA DE
 DESARROLLO
 URBANÍSTICO**

ARQUITECTO:
 JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 500 FECHA: ABR-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO

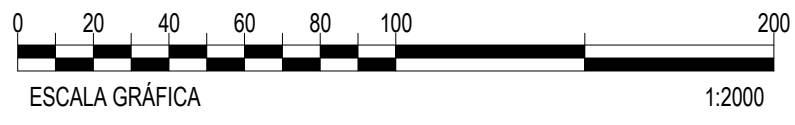
**MODIFICACIÓN PUNTUAL
 ESTUDIO DE DETALLE**

EMPLAZAMIENTO: CALLE BAILÉN, Nº 8, DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **INVERSIONES HABITANDO 2019, S.L.U.**

—
2B





**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**
Referencia catastral: 8056019TG4375N0001RF

PARCELA

Superficie gráfica: 1.480 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

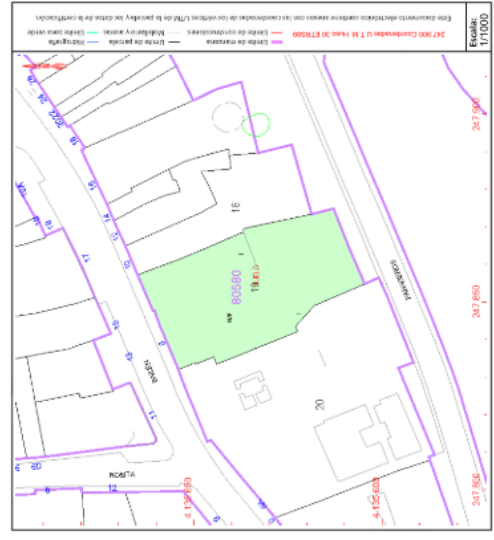
Localización:
CL BAILÉN 8
41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 16 de Septiembre de 2021

**CONSULTORA DE
DESARROLLO
URBANÍSTICO**

CALLE MAR CANTÁBRICO, Nº 2
EDIFICIO GRUPO RECIO, 2º, OFICINA 2
41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA

ARQUITECTO:

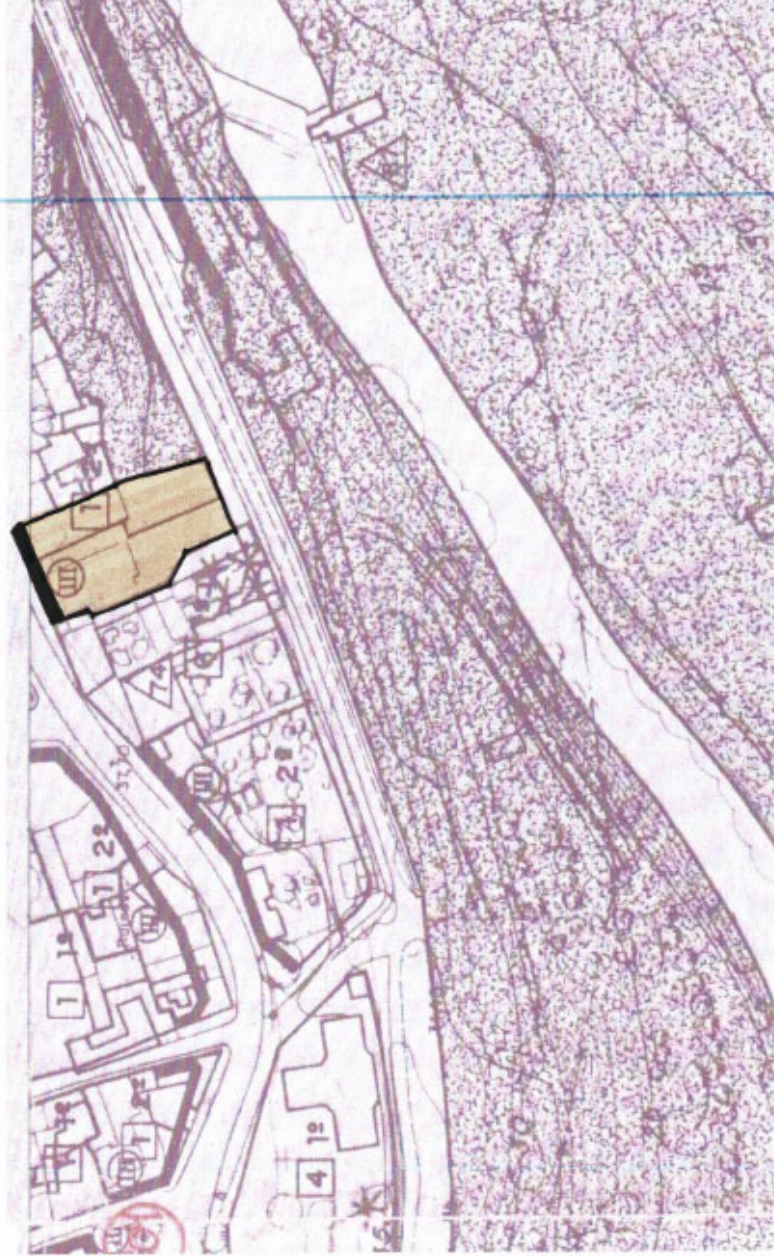
JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 2000 FECHA: ABR-2024

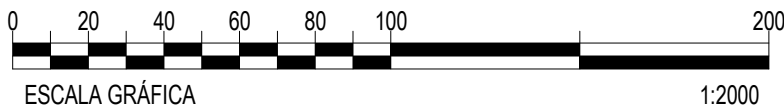
REFERENCIA: PMC-FBF

3





PGOU - HOJA 3.21



SITUACIÓN EN EL PGOU. CALIFICACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL
ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: CALLE BAILÉN, Nº 8, DE ALCALÁ DE GUADAÍRA
(SEVILLA)

PROMOTOR: **INVERSIONES HABITANDO 2019, S.L.U.**



**CONSULTORA DE
DESARROLLO
URBANISTICO**

CALLE MAR CANTÁBRICO, Nº 2
EDIFICIO GRUPO RECIO, 2º, OFICINA 2
41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA

ARQUITECTO:

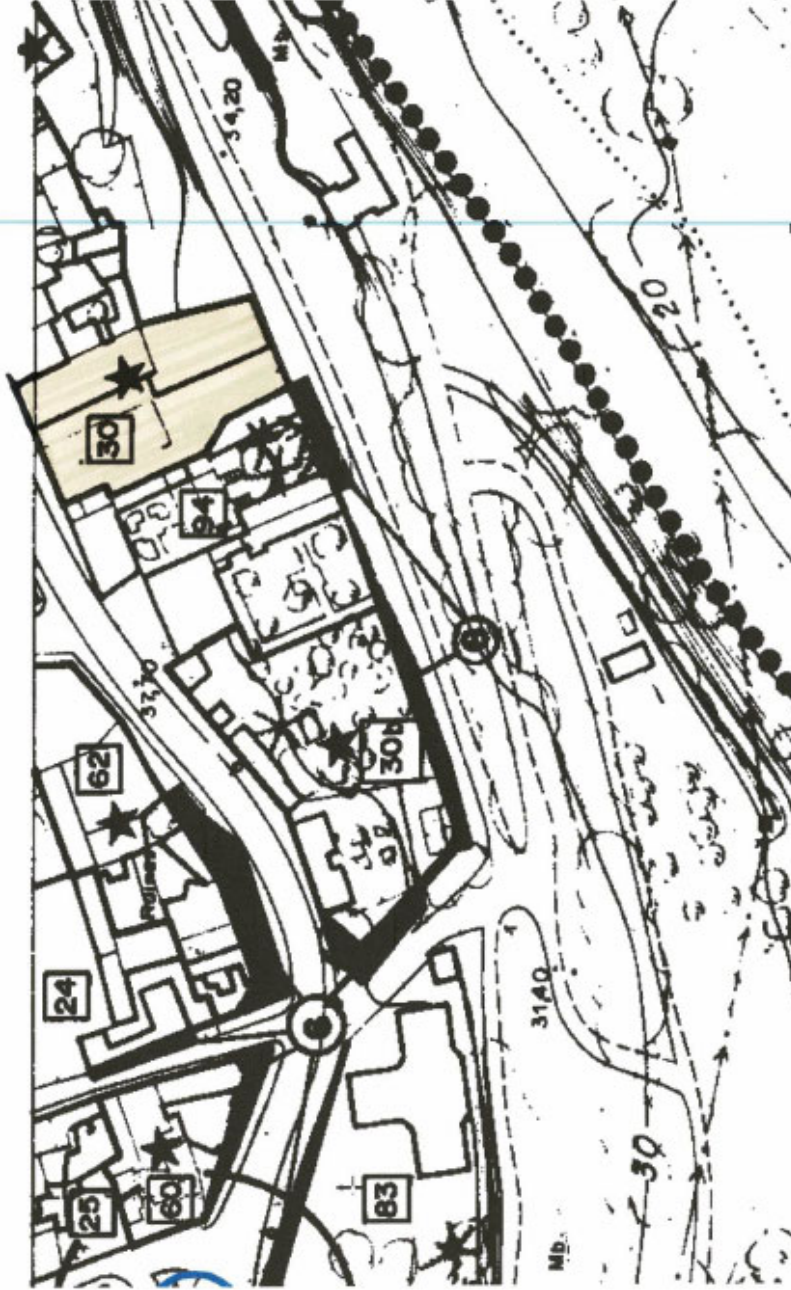
JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 2000 FECHA: ABR-2024

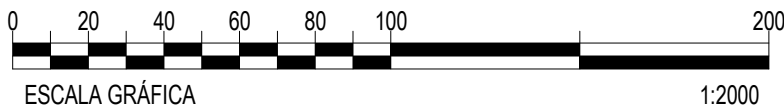
REFERENCIA: PMC-FBF

4A





PGOU - HOJA 7.21



SITUACIÓN EN EL PGOU. GESTIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
ESTUDIO DE DETALLE**

EMPLAZAMIENTO: CALLE BAILÉN, Nº 8, DE ALCALÁ DE GUADEIRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **INVERSIONES HABITANDO 2019, S.L.U.**

ESCALA: 1 : 2000 FECHA: ABR-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQUITECTO:

JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

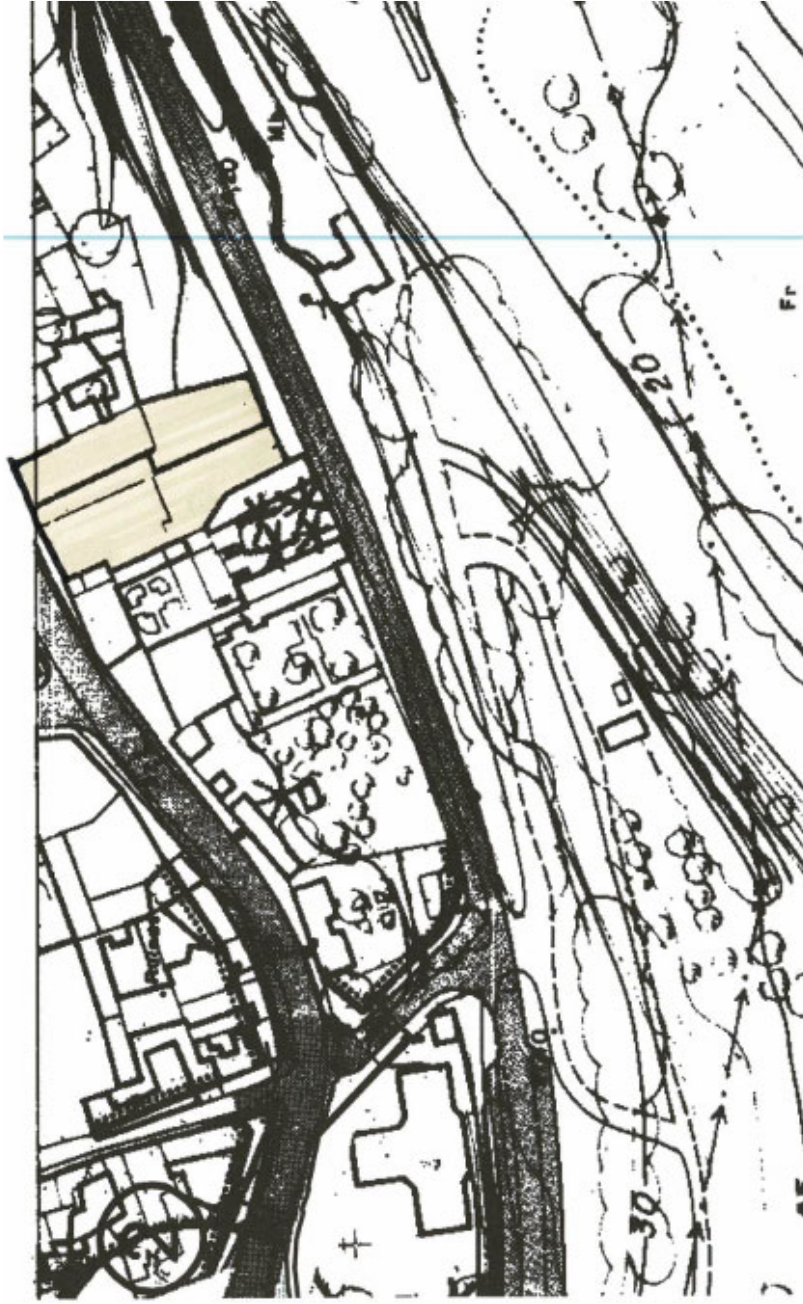


**CONSULTORA DE
DESARROLLO
URBANÍSTICO**

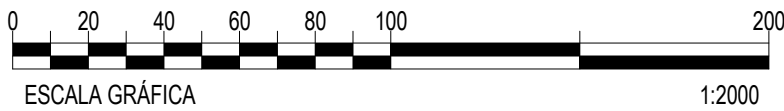
CALLE MAR CANTÁBRICO, Nº 2
EDIFICIO GRUPO RECIO, 2º, OFICINA 2
41500 ALCALÁ DE GUADEIRA, SEVILLA



4B



PGOU - HOJA 4.21



SITUACIÓN EN EL PGOU. VIARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL
ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: CALLE BAILÉN, Nº 8, DE ALCALÁ DE GUADAÍRA
(SEVILLA)

PROMOTOR: **INVERSIONES HABITANDO 2019, S.L.U.**



**CONSULTORA DE
DESARROLLO
URBANISTICO**

CALLE MAR CANTÁBRICO, Nº 2
EDIFICIO GRUPO RECIO, 2º, OFICINA 2
41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA

ARQUITECTO:

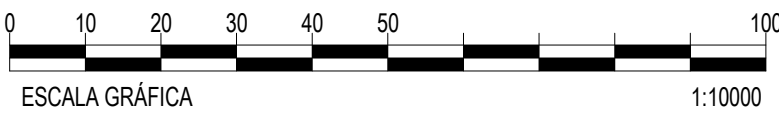
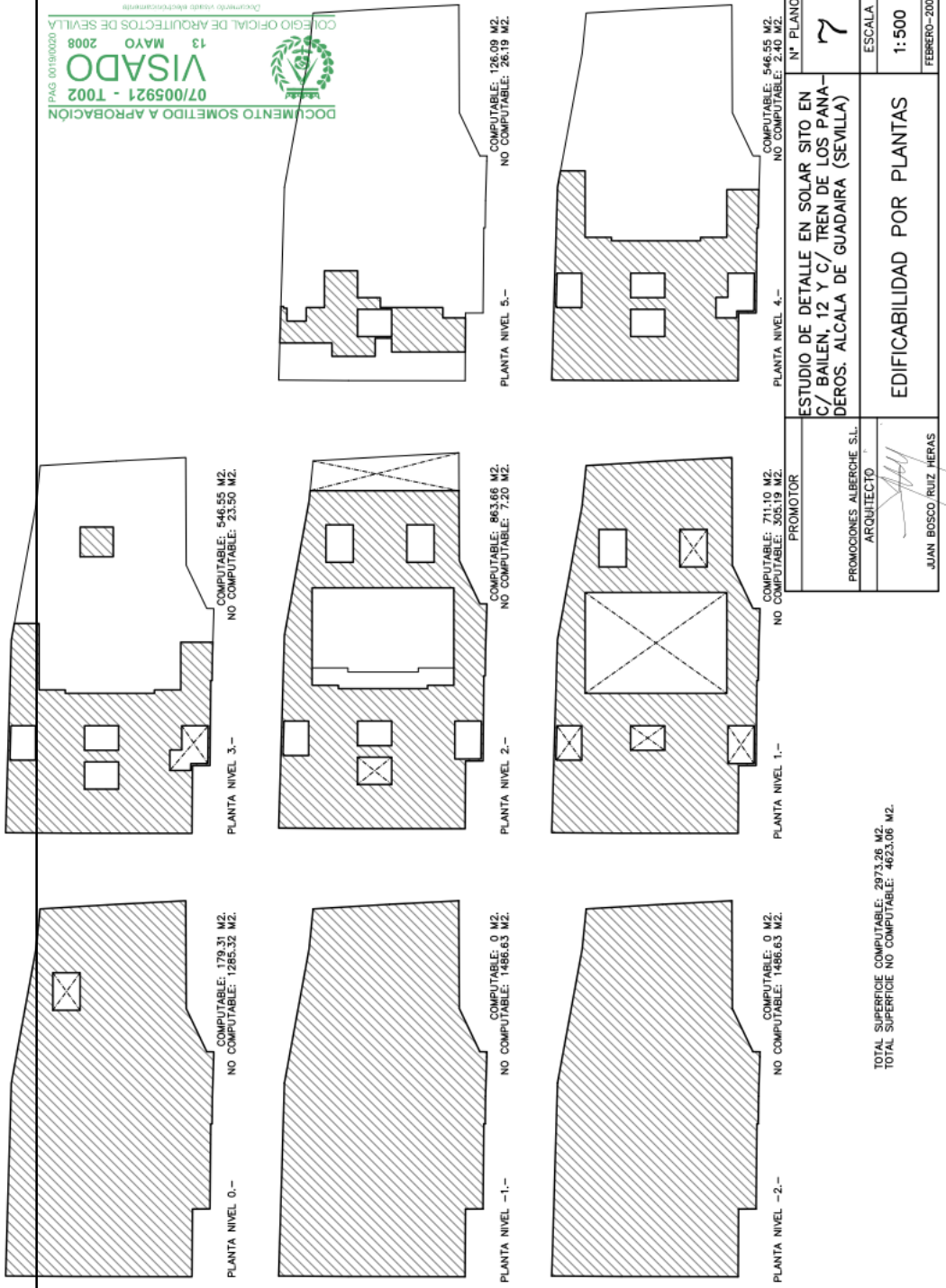
JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 2000 FECHA: ABR-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

—
4C





RESUMEN ESTUDIO DETALLE ANTERIOR


MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: CALLE BAILÉN, Nº 8, DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **INVERSIONES HABITANDO 2019, S.L.U.**

CONSULTORA DE DESARROLLO URBANÍSTICO

CALLE MAR CANTÁBRICO, Nº 2
 EDIFICIO GRUPO RECIO, 2º, OFICINA 2
 41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA

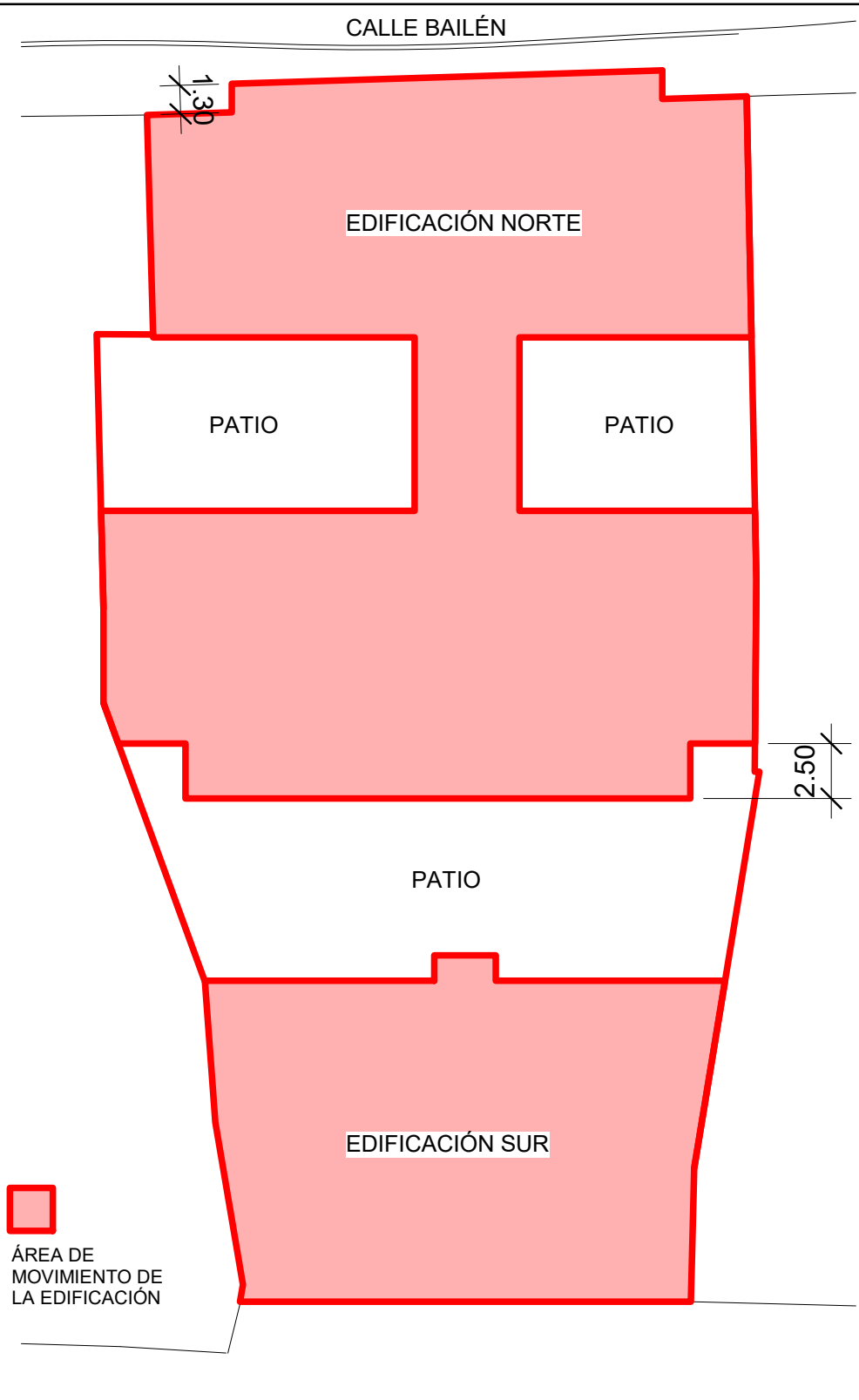
ARQUITECTO: 


JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 1000 FECHA: ABR-2024

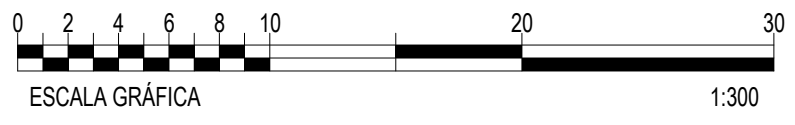
REFERENCIA: AUTOR








 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN



CALLE MAR CANTÁBRICO, Nº 2
 EDIFICIO GRUPO RECIO, 2º, OFICINA 2
 41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA

CONSULTORA DE DESARROLLO URBANÍSTICO



ARQUITECTO:
 JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 300 FECHA: ABR-2024
 REFERENCIA: PMC-FBF

PLANTA GENERAL PROPUESTA. ORDENACIÓN DE VOLUMENES
MODIFICACIÓN PUNTUAL
ESTUDIO DE DETALLE
 EMPLAZAMIENTO: CALLE BAILÉN, Nº 8, DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)
 PROMOTOR: **INVERSIONES HABITANDO 2019, S.L.U.**

|
6



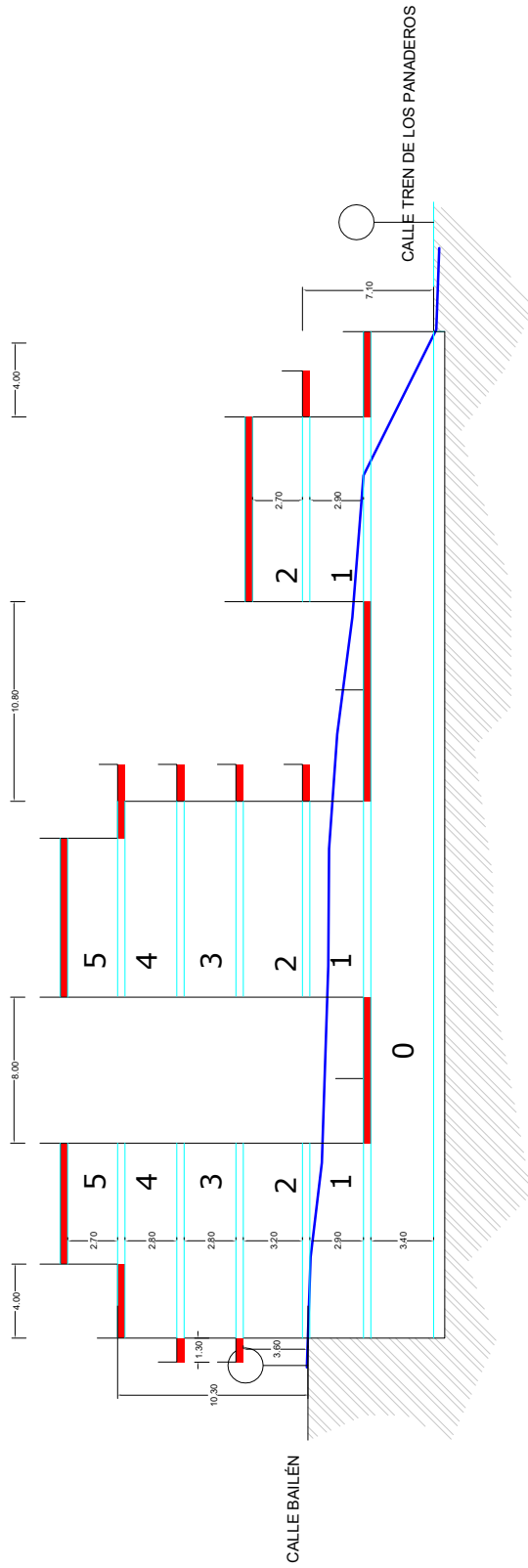


SECCIÓN LONGITUDINAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: CALLE BAILÉN, Nº 8, DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **INVERSIONES HABITANDO 2019, S.L.U.**



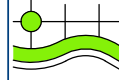
SUPERFICIES DE USO EXTERIOR

ESCALA: COMO SE INDICA
FECHA: ABR-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQUITECTO:

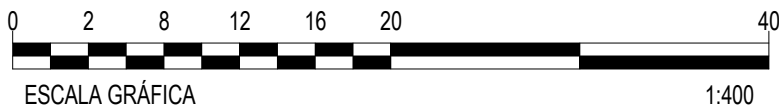
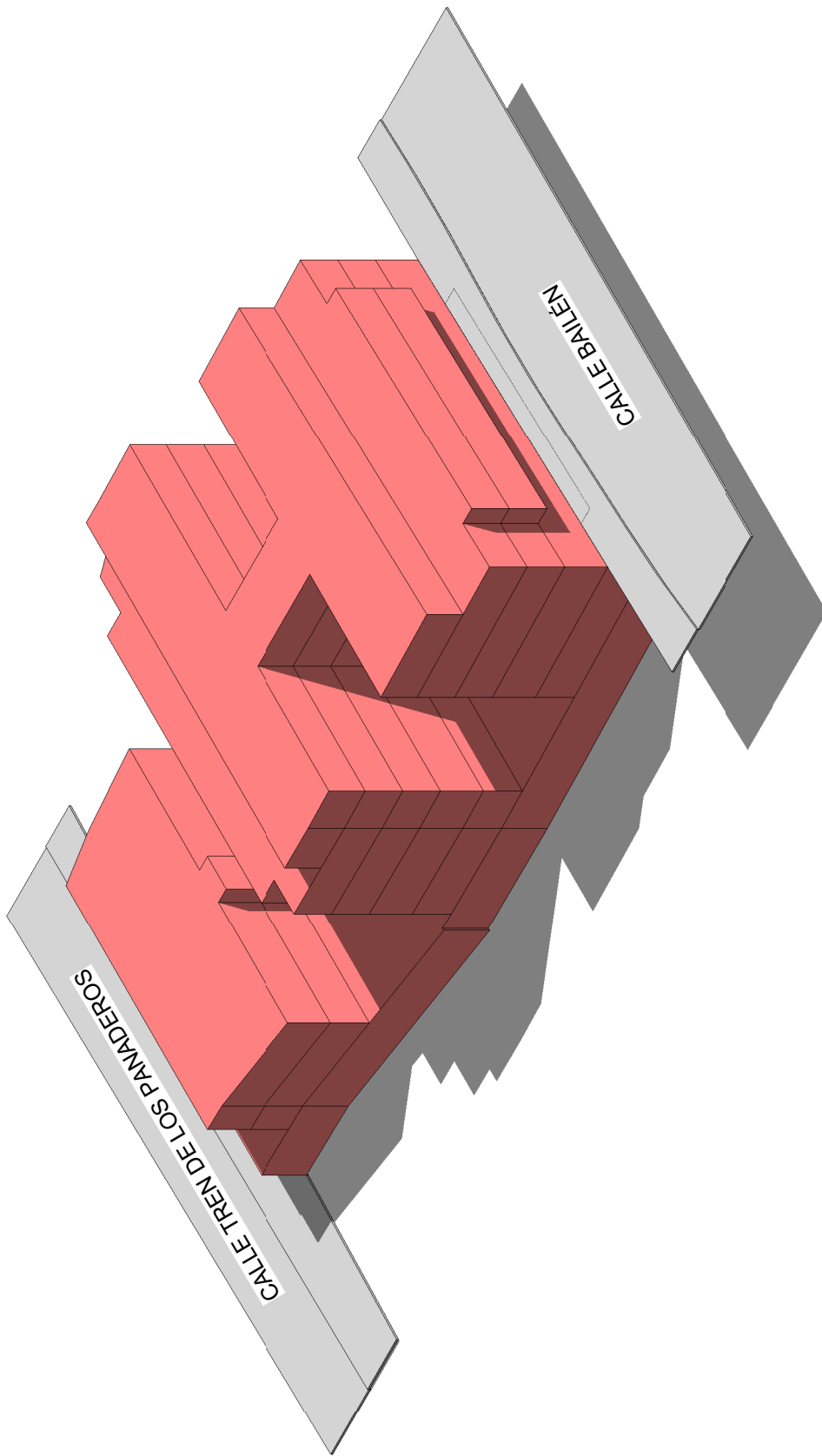
JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR



CONSULTORA DE
DESARROLLO
URBANISTICO

CALLE MAR CANTÁBRICO, Nº 2
EDIFICIO GRUPO RECIO, 2º, OFICINA 2
41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA





INFOGRAFÍA INDICATIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: CALLE BAILÉN, Nº 8, DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **INVERSIONES HABITANDO 2019, S.L.U.**



**CONSULTORA DE
DESARROLLO
URBANÍSTICO**

CALLE MAR CANTÁBRICO, Nº 2
EDIFICIO GRUPO RECIO, 2º, OFICINA 2
41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA

ARQUITECTO:

JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

FECHA: ABR-2024

ESCALA:

REFERENCIA: PMC-FBF

