

**DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA  
ESTUDIO DE DETALLE DE FINCA URBANA.**

**CALLE CASTILLO DE CUMBRES MAYORES Nº 1,  
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA).**

Propietario: **ROMERO Y RULL, S.L., C.I.F. Nº: B-91409177**

Expediente: **P-412**

Fecha: **Febrero 2023**

**ALOARIA**

**Arquitectos:**

**Fernando Piñar Parias**

1.534 COA Sevilla

[fpp@aloaria.es](mailto:fpp@aloaria.es)

**Jacobo Berges Torres**

365 COA Cádiz

[jbt@aloaria.es](mailto:jbt@aloaria.es)



## MEMORIA

1.	ENCARGO Y AUTORÍA .....	1
2.	EMPLAZAMIENTO .....	1
3.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	1
4.	MEMORIA DE INFORMACIÓN .....	2
4.1.	Descripción de la finca afectada .....	2
4.2.	Calificación del suelo según el PGOU.....	3
5.	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	4
5.1.	Conveniencia y objetivo de la redacción del estudio de detalle.....	4
5.2.	Justificación de la ordenación propuesta.....	4
5.3.	Cuadro comparativo de parámetros urbanísticos.....	5
6.	MEMORIA ECONÓMICA.....	5
7.	MEMORIA DE PARTICIPACIÓN .....	6
8.	RESUMEN EJECUTIVO.....	6
8.1.	Ámbito y objeto del Estudio de Detalle.....	6
8.2.	Ordenación y determinaciones.....	6
8.3.	Cuadro resumen de los parámetros resultantes .....	7



## MEMORIA

### 1. ENCARGO Y AUTORÍA.

---

El presente proyecto se redacta por encargo de la Sociedad Mercantil Romero y Rull, S.L., con CIF B91409177, representada por D. José Luis Coto González con NIF 286161821 y domicilio en calle Costa de la Luz n.º 1, 7ºB, de Sevilla, Código postal 41005.

La autoría del trabajo corresponde a los arquitectos D. Jacobo Berges Torres, colegiado con el n.º 365 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz y D. Fernando Piñar Parias, colegiado con el n.º 1.534 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

### 2. EMPLAZAMIENTO

---

La finca se encuentra situada en el número 1 de la calle Castillo de Cumbres Mayores, de Alcalá de Guadaira (Sevilla).

### 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

---

El artículo 71 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), indica, respecto a los estudios de detalle, lo siguiente:

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

En el caso de la finca urbana sobre la que se redacta este documento, se produce la circunstancia de que en el sentido transversal de ésta la pendiente, que es la misma que la de la vía pública, es del 24,69%, lo que le genera un desnivel de 6 m entre sus dos linderos laterales. Este hecho inviabiliza casi por completo la ejecución de un edificio residencial que se ajuste por completo a las ordenanzas urbanísticas de la zona y tenga unas condiciones funcionales aceptables.

En el PGOU de Alcalá de Guadaira el solar tiene una calificación de “*edificación entre medianeras @, con grado 1*”, fijándosele un fondo edificable de 27 m, y quedando el resto del suelo como espacio privado libre de edificación. En base a estos preceptos, queda establecida una ocupación máxima del suelo.

En base a los antecedentes expuestos, se redacta este documento con el objeto de establecer una ordenación de volúmenes y articulación de los espacios libres privados, que regulen la edificación que en un futuro pueda implantarse en el solar.

El resto de las condiciones urbanísticas que deban cumplir las edificaciones a realizar, serán las que se fijan en las Normas Urbanísticas del PGOU del municipio.



**Fernando Piñar Parias**  
1.534 COA Sevilla

**Jacobo Berges Torres**  
365 COA Cádiz

**Romero y Rull, S.L.**  
B-91409177



Estudio de Detalle en Finca urbana situada en calle Castillo de Cumbres Mayores n.º 1.  
Alcalá de Guadaira (Sevilla)

Como justificación del cumplimiento de los límites establecidos a los estudios de detalle en el artículo 71 de la LISTA, cabe añadir:

1. No se modifica el uso urbanístico del suelo.
2. No se altera la edificabilidad.
3. No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.
4. No se afecta negativamente a las dotaciones.

## 4. MEMORIA DE INFORMACIÓN

---

### 4.1. Descripción de la finca afectada

La finca urbana tiene forma casi trapezoidal, estando recortada en uno de sus ángulos.

Sus linderos son:

- Al Noreste con la calle Castillo de Cumbres Mayores, por donde tiene su fachada y acceso.
- Al Suroeste con finca nº 31 de la calle Duquesa de Talavera.
- Al Sureste con las fincas 31, 35, 37, 39, 41, 43, 45 y 47 de la calle Duquesa de Talavera.
- Al Noroeste con las fincas 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 y 41 de la calle Castillo de Utrera.

En la ficha catastral figura una superficie de 2.726 m<sup>2</sup>s, si bien en un levantamiento topográfico realizado recientemente, se contempla un contorno distinto en su encuentro con la finca nº 31 de la calle Duquesa de Talavera y su superficie resultante es 2.465,89 m<sup>2</sup>.

Topográficamente se advierte que forma parte de una ladera con fuerte caída en sentido Noroeste – Sureste que marca una diferencia de cotas altimétricas de 6 m.

Desde la calle Castillo de Cumbres Mayores pueden materializarse las acometidas de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad y telefonía.

Se incluye a continuación la ficha catastral de la finca.



Fernando Piñar Parias  
1.534 COA Sevilla

Jacobo Berges Torres  
365 COA Cádiz

Romero y Rull, S.L.  
B-91409177



Estudio de Detalle en Finca urbana situada en calle Castillo de Cumbres Mayores n.º 1. Alcalá de Guadaíra (Sevilla)



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7363427TG4376S0001GH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CASTILLO CUMBRES MAYORES 1 Suelo 41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.726 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Miércoles, 27 de Abril de 2022

4.2. Calificación del suelo según el PGOU

Según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Alcalá de Guadaíra, aprobado el 21 de marzo de 1994 y su Texto Refundido de las Normas Urbanísticas aprobado en octubre de 2018, el suelo está clasificado como urbano, con la calificación de "edificación entre medianeras".

En las normas citadas, y en relación a esta calificación, le afectan los parámetros siguientes:



Fernando Piñar Parias
1.534 COA Sevilla

Jacobo Berges Torres
365 COA Cádiz

Romero y Rull, S.L.
B-91409177



Estudio de Detalle en Finca urbana situada en calle Castillo de Cumbres Mayores n.º 1.  
Alcalá de Guadaira (Sevilla)

- Uso característico: Residencial
- Usos compatibles:
  - o Productivo:
    - Hospedaje
    - Industrial en categoría I y situaciones A y B con las limitaciones señaladas en el artículo 30.
    - A salvo de lo dispuesto en los artículos 233 y 236, se admite el uso comercial en categorías I y II, así como el III sin superar los 1.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta.
    - Oficinas y despachos de actividades
  - o Equipamiento y servicios públicos
- Clasificación en grados: 1º.
- Ocupación máxima sobre rasante: Viene definida por la necesidad de dejar un espacio privado libre, con una ocupación equivalente a la de una franja con frente a la vía pública y un fondo de 27 m que en este caso totaliza 708,39 m<sup>2</sup>s.
- Ocupación máxima bajo rasante: la totalidad de la parcela
- Altura de la edificación: Grado 1, baja + 1 p. Altura de cornisa 8 m.
- Construcción por encima de la altura máxima: Se podrá construir una sola planta de ático, computable en la edificabilidad, debiendo quedar remetida un mínimo de 4 m de los planos de fachada exterior del edificio.
- Condiciones de edificabilidad: Grado 1, con 1,6 m<sup>2</sup> construidos por cada metro cuadrado de parcela neta.
- Dotación de aparcamiento: 1 plaza / 100 m<sup>2</sup> construidos, con un mínimo de 1 plaza / vivienda.

## 5. MEMORIA DE ORDENACIÓN

---

### 5.1. Conveniencia y objetivo de la redacción del estudio de detalle

La elaboración de este documento resulta necesaria para fijar la zona de ocupación de un futuro edificio, así como su envolvente, de forma que pueda conseguirse salvar los impedimentos topográficos de la parcela, mediante una edificación escalonada.

### 5.2. Justificación de la ordenación propuesta

Se propone una ordenación de volúmenes que pueda generar un continente adecuado en el que haya de ubicarse un edificio adaptado a la fuerte pendiente del terreno y de la calle a la que presenta frente la parcela.

Se establece una edificación entre medianeras, característica del núcleo urbano central de Alcalá de Guadaira.

Se conservan el uso característico residencial y los contemplados como compatibles.



Fernando Piñar Parias  
1.534 COA Sevilla

Jacobo Berges Torres  
365 COA Cádiz

Romero y Rull, S.L.  
B-91409177



Estudio de Detalle en Finca urbana situada en calle Castillo de Cumbres Mayores n.º 1.  
Alcalá de Guadaira (Sevilla)

Se establece la edificabilidad máxima, en base al coeficiente establecido de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s de parcela neta, entendiéndose ésta como la franja de la fachada a la vía pública con un fondo teórico de 27 m, que equivale a 708,38 m<sup>2</sup>. en este sentido, la edificabilidad máxima es:

$$1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \times 708,39 \text{ m}^2\text{s} = 1.133,42 \text{ m}^2$$

Se establece una ocupación máxima real de una franja desde fachada a vía pública con un fondo variable de 41,15 m, totalizando 1.047,80 m<sup>2</sup>.

Para evitar el escalonamiento de la edificación en fachada, parte de la edificación alcanzará PB + 2 + Ático, tal como figura en el plano O.01.

Se mantiene la condición de establecer una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, con un mínimo de una plaza por vivienda, en el interior de la finca.

### 5.3. Cuadro comparativo de parámetros urbanísticos

Este documento se ha limitado a establecer una ordenación de volúmenes a la que habrá de ajustarse una futura propuesta de edificación, de forma que se logren los objetivos propuestos de viabilidad de ejecución de un edificio coherente que ha de proporcionar una mejora del entorno urbano, sin modificar los parámetros urbanísticos del PGOU vigente.

El cuadro comparativo entre las determinaciones del Plan General y el Estudio de Detalle, es el siguiente:

	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
<b>USOS</b>	Característico: Residencial Compatible: - Hospedaje - Industrial I (A y B) - Comercial I, II, III - Oficinas - Equipamiento	Característico: Residencial Compatible: - Hospedaje - Industrial I (A y B) - Comercial I, II, III - Oficinas - Equipamiento
<b>CALIFICACIÓN</b>	Edificación entre medianeras	Edificación entre medianeras
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE</b>	708,39 m <sup>2</sup> s	1.047,80 m <sup>2</sup> s
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE</b>	100%	100%
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	PB + 1	PB + 2 + Ático
<b>EDIFICACIÓN POR ENCIMA DE ALTURA MÁXIMA</b>	Ático retranqueado a 4 m	Ático retranqueado a 4 m
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>	Parcela neta x 1,6 708,39 x 1,6 = 1.133,42 m <sup>2</sup> s	Parcela neta x 1,6 708,39 x 1,6 = 1.133,42 m <sup>2</sup> s
<b>DOTACIÓN DE APARCAMIENTO</b>	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> ó 1 plaza / vivienda	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> ó 1 plaza / vivienda

## 6. MEMORIA ECONÓMICA

Conforme al Art. 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y al artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se incluyen los siguientes apartados:

- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO:

El estudio económico-financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación mediante la programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas.



Fernando Piñar Parias  
1.534 COA Sevilla

Jacobo Berges Torres  
365 COA Cádiz

Romero y Rull, S.L.  
B-91409177



Estudio de Detalle en Finca urbana situada en calle Castillo de Cumbres Mayores n.º 1.  
Alcalá de Guadaira (Sevilla)

El presente Estudio de Detalle, cuyo objeto es exclusivamente concretar las alineaciones y rasantes, definir la ordenación volumétrica y ajustar las alturas, mantiene las previsiones ya realizadas en la Memoria del PGOU de Alcalá de Guadaira.

- **MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA:**

La memoria de viabilidad económica está enfocada a concretar la rentabilidad de la actuación; es la relación entre el rendimiento bruto y la inversión total.

En el caso del presente Estudio de Detalle, ámbito de actuación de iniciativa privada, la viabilidad económica de su desarrollo queda justificada por la propia materialización del aprovechamiento que le asigna el planeamiento superior a la parcela objeto de este documento.

Considerando que la propia naturaleza del Estudio de Detalle no permite la inclusión de nuevas determinaciones que impliquen modificación de usos, edificabilidad o aprovechamiento, se remite este apartado a la Memoria de Viabilidad y Económica del PGOU.

## 7. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

---

En cumplimiento de lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para fomentar la participación pública, facilitando y garantizando el acceso a los contenidos del presente documento a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de su tramitación.

Del mismo modo, se procederá a dar publicidad, durante su tramitación, a este Estudio de Detalle, conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, fomentando la participación ciudadana

## 8. RESUMEN EJECUTIVO

---

### 8.1. Ámbito y objeto del Estudio de Detalle

El objeto de este documento, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), es adoptar algunas determinaciones del planeamiento en el ámbito reducido de la parcela situada en el n.º 1 de la calle Castillo de Cubres Mayores, en Alcalá de Guadaira, consistente en la ordenación de volúmenes y articulación de los espacios libres privados, que regulen la edificación que en un futuro pueda implantarse en el citado suelo.

### 8.2. Ordenación y determinaciones

Se propone una ordenación que presenta un volumen edificable, que permitirá en un futuro la creación de una edificación adaptada a la topografía existente, que habrá de conseguir el doble objetivo de crear un edificio coherente y funcional y, al mismo tiempo, proporcionar una mejora del paisaje urbano.



**Fernando Piñar Parias**  
1.534 COA Sevilla

**Jacobo Berges Torres**  
365 COA Cádiz

**Romero y Rull, S.L.**  
B-91409177



Estudio de Detalle en Finca urbana situada en calle Castillo de Cumbres Mayores n.º 1.  
Alcalá de Guadaira (Sevilla)

En función de las determinaciones de las Normas Urbanísticas vigentes, se establecen los parámetros de máxima ocupación, máxima edificabilidad sobre rasante, máxima altura y dotación mínima de aparcamientos.

El estudio de detalle no modifica el destino urbanístico del suelo, no modifica sus usos ni su edificabilidad, no incrementa el aprovechamiento urbanístico, no afecta negativamente a las dotaciones, ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

### 8.3. Cuadro resumen de los parámetros resultantes

SUPERFICIE DE PARCELA	2.465,89 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁXIMA	1.047,80 m <sup>2</sup> s
ALTURA MÁXIMA	PB + 1 / 8 m
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE RASANTE	1.133,42 m <sup>2</sup> t
CONSTRUCCIÓN POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA	Ático retranqueado 4 m
DOTACIÓN DE APARCAMIENTO	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> o 1 plaza / vivienda

## PLANOS

- I.01 Situación, solar, Ámbito de aplicación
- I.02 Estado actual. Configuración de la parcela
- I.03 Estado actual. Planeamiento en vigor
- O.01 Propuesta de ordenación
- O.02 Esquemas de ocupación

Sevilla, febrero de 2023



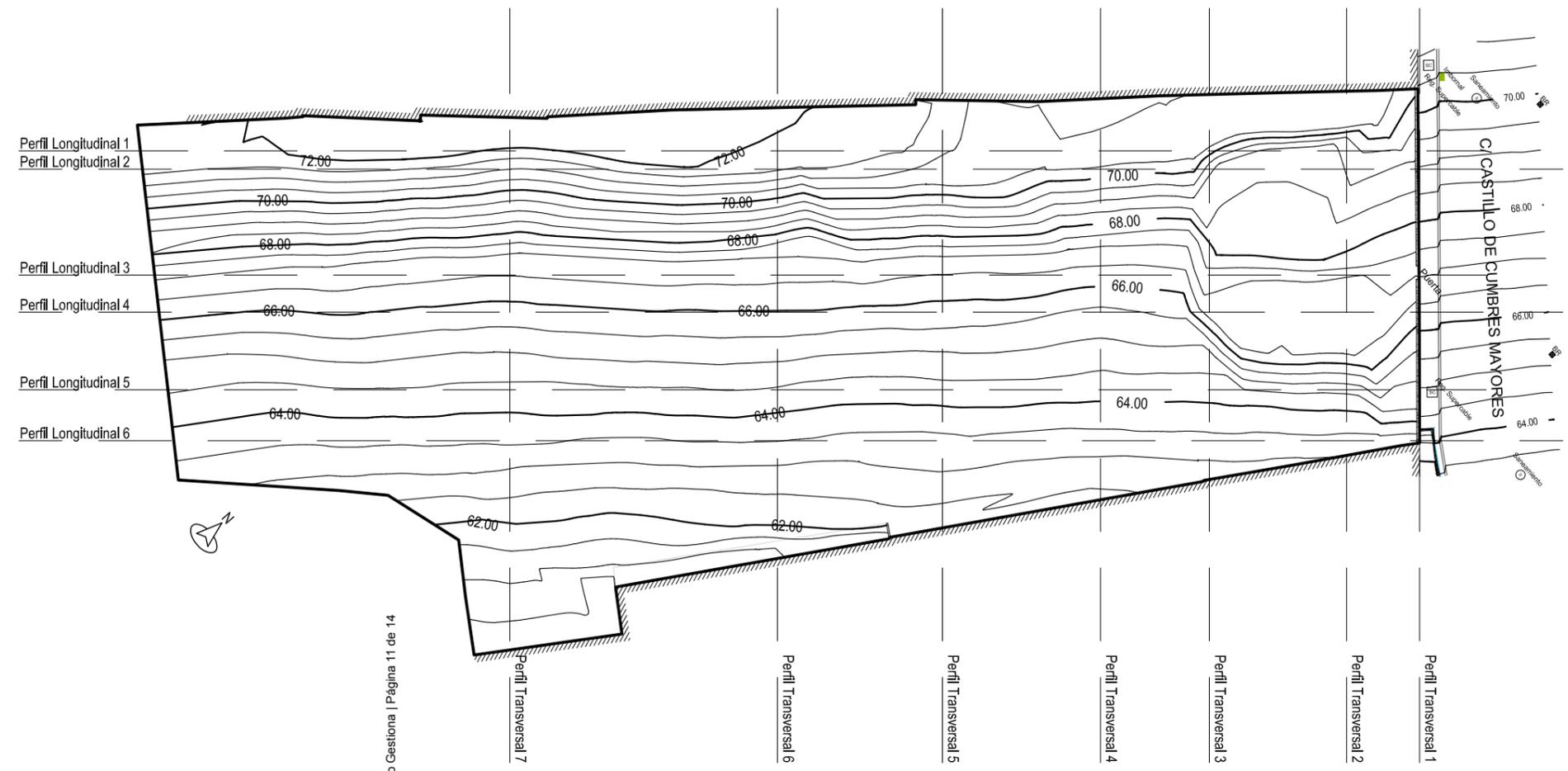
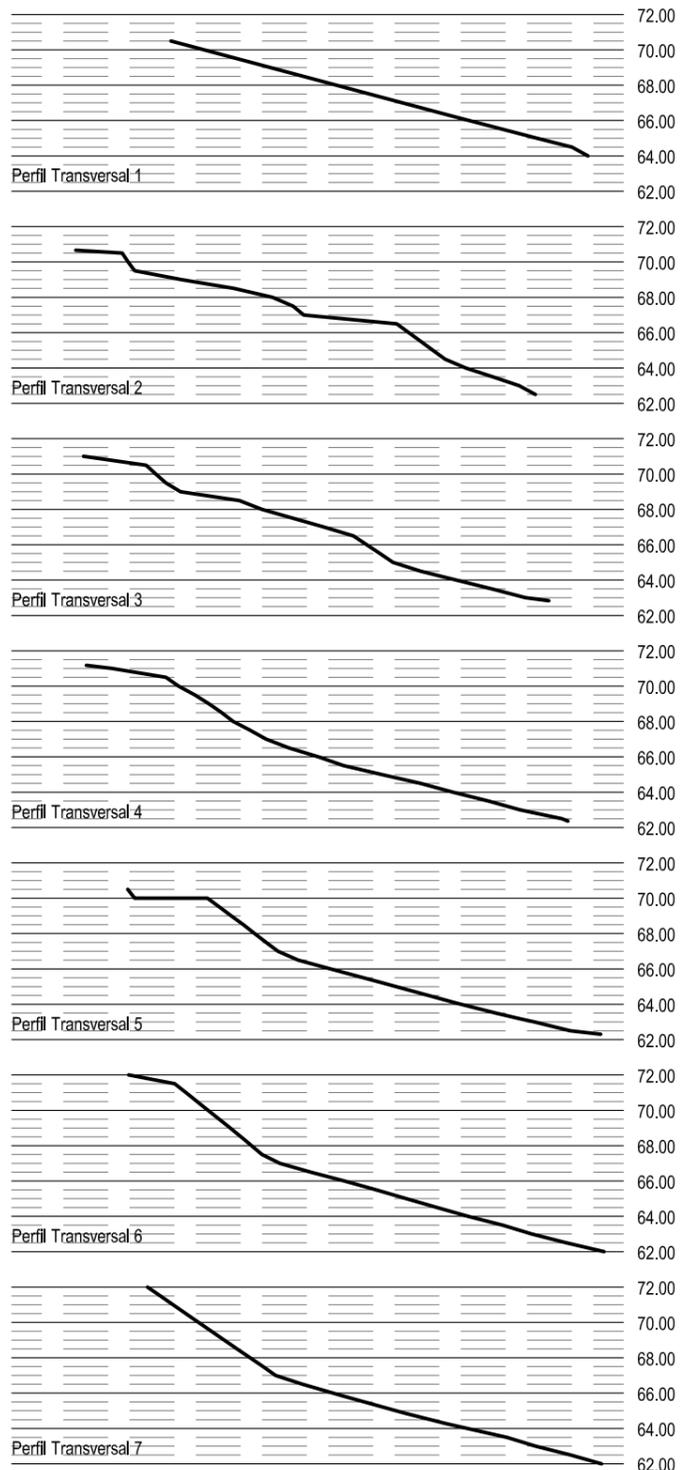
**Fernando Piñar Parias**  
1.534 COA Sevilla

**Jacobo Berges Torres**  
365 COA Cádiz

**Romero y Rull, S.L.**  
B-91409177







Cód. Validación: 62GHLSLNFNWF36W63D37XDSCCE  
 Verificación: <https://ciudadcalá.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 14



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

**ESTUDIO DE DETALLE CALLE CASTILLO DE CUMBRES MAYORES Nº1**  
41500 Alcalá de Guadaíra. Sevilla

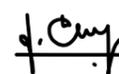
PLANO  
**ESTADO ACTUAL. CONFIGURACIÓN DE LA PARCELA**

ESCALAS  
1/400

**1.02**

FECHA  
SEPTIEMBRE 2023

**ALQARIA**


  
 ARQUITECTOS  
 Fernando Piñar Parias / Jacobo Berges Torres

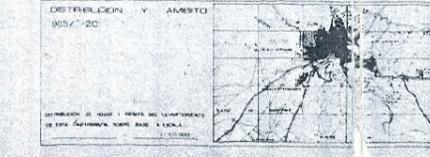


151 MOD. FONO. P.A. 6.11.96	316 MOD. FONO. C.FOTU 5.03.04
152 MOD. FONO. P.A. 31.07.97	317 MOD. FONO. P.A. 15.09.05
153 MOD. FONO. P.A. 29.12.98	318 MOD. FONO. C.FOTU 25.01.07
154 MOD. FONO. C.FOTU 4.10.99	319 MOD. FONO. C.FOTU 20.04.07
155 MOD. FONO. C.FOTU 31.05.03	320 MOD. FONO. C.FOTU 9.11.07
156 MOD. FONO. P.A. 18.07.00	321 MOD. FONO. C.FOTU 31.05.00
157 MOD. FONO. P.A. 22.02.09	322 MOD. FONO. C.FOTU 14.12.07
158 MOD. FONO. P.A. 17.09.20	323 MOD. FONO. P.A. 27.04.09
159 MOD. FONO. P.A. 30.05.12	324 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
160 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	325 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
161 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	326 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
162 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	327 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
163 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	328 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
164 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	329 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
165 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	330 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
166 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	331 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
167 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	332 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
168 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	333 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
169 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	334 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
170 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	335 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
171 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	336 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
172 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	337 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
173 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	338 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
174 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	339 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
175 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	340 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
176 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	341 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
177 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	342 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
178 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	343 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
179 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	344 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
180 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	345 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
181 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	346 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
182 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	347 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
183 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	348 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
184 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	349 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
185 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	350 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
186 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	351 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
187 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	352 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
188 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	353 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
189 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	354 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
190 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	355 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
191 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	356 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
192 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	357 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
193 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	358 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
194 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	359 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
195 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	360 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
196 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	361 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
197 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	362 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
198 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	363 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
199 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	364 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
200 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	365 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
201 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	366 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
202 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	367 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
203 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	368 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
204 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	369 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
205 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	370 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
206 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	371 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
207 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	372 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
208 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	373 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
209 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	374 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
210 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	375 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
211 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	376 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
212 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	377 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
213 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	378 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
214 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	379 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
215 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	380 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
216 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	381 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
217 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	382 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
218 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	383 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
219 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	384 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
220 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	385 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
221 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	386 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
222 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	387 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
223 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	388 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
224 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	389 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
225 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	390 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
226 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	391 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
227 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	392 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
228 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	393 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
229 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	394 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
230 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	395 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
231 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	396 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
232 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	397 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
233 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	398 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
234 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	399 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
235 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	400 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
236 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	401 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
237 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	402 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
238 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	403 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
239 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	404 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
240 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	405 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
241 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	406 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
242 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	407 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
243 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	408 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
244 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	409 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
245 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	410 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
246 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	411 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
247 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	412 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
248 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	413 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
249 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	414 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
250 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	415 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
251 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	416 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
252 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	417 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
253 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	418 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
254 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	419 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
255 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	420 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
256 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	421 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
257 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	422 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
258 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	423 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
259 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	424 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
260 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	425 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
261 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	426 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
262 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	427 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
263 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	428 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
264 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	429 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
265 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	430 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
266 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	431 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
267 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	432 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
268 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	433 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
269 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	434 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
270 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	435 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
271 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	436 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
272 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	437 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
273 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	438 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
274 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	439 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
275 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	440 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
276 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	441 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
277 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	442 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
278 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	443 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
279 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	444 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
280 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	445 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
281 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	446 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
282 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	447 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
283 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	448 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
284 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	449 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
285 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	450 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
286 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	451 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
287 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	452 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
288 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	453 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
289 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	454 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
290 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	455 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
291 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	456 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
292 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	457 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
293 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	458 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
294 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	459 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
295 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	460 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
296 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	461 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
297 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	462 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
298 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	463 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
299 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	464 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
300 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	465 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
301 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	466 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
302 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	467 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
303 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	468 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
304 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	469 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
305 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	470 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
306 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	471 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
307 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	472 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
308 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	473 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
309 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	474 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
310 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	475 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
311 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	476 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
312 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	477 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
313 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	478 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
314 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	479 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
315 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	480 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
316 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	481 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
317 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	482 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
318 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	483 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
319 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	484 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
320 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	485 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
321 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	486 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
322 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	487 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
323 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	488 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
324 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	489 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
325 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	490 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
326 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	491 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
327 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	492 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
328 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	493 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
329 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	494 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
330 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	495 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
331 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	496 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
332 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	497 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
333 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	498 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
334 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	499 MOD. FONO. P.A. 19.03.15
335 MOD. FONO. P.A. 19.03.15	500 MOD. FONO. P.A. 19.03.15

SIGNOS CONVENCIONALES	
Corriente - Hilo Alométrico	Edificio público o singular
Carrilero colector	Edificio privado
Senda	Edificio en construcción
Ferrocarril	Muro de contención
Línea eléctrica, cito tensión	Vertice geodésico (1, 2º y 3º orden)
Canal	Presaca - Estación - Transformador
Desagüe - Arroyo	Vertice topográfico - Punto de cota 33
Canal	Torre radiotele. Poste. Faros
Línea eléctrica, cito tensión	Límite de provincia
Línea telefónica	Área de determin. municipal
Línea telefónica	Área de parcelas
Muro - pared o tapia	Sedo río
Alumbrado - Lámp. eléctrica	Muro de cobos

USOS DEL SUELO	
MO. MONTE BAJO	S. SECANO
MR. MONTE BAJO	R. REGADÍO
M. HUERTAS	FR. PRADERAS
V. VIÑEDOS	O. OLIVARES
ER. ERMALES	
PE. PRADERAS Y DEHENSAS	

INFORMACION CARTOGRAFICA	
PROYECCION: UTM	ESCALA: 1:5000
COORDENADAS: UTM	PROYECTO: PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCALA DE GUADIRA
FECHA: 1994	ELABORADO POR: ALVARO GARCIA



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCALA DE GUADIRA	FECHA: BOJA 5-4-1994
AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADIRA	PLANO Nº: 3.18
DOCUMENTO: APROBACION DEFINITIVA	ESCALA: 1/2.000
TITULO DEL PLANO: CALIFICACION DEL SUELO Y REGULACION DE LA EDIFICACION	

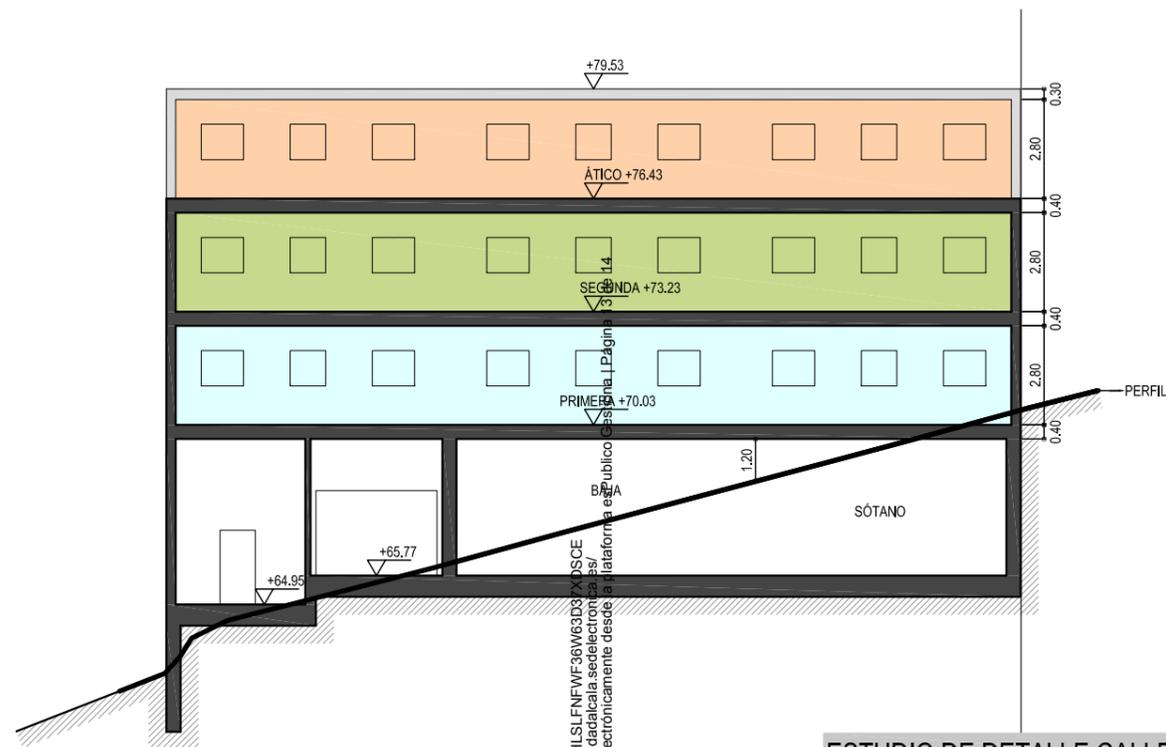
Clasificación: Suelo Urbano  
 Calificación: Edificación Entre Medianeras, Grado 1, 1º



Cód. Validación: 62GHLSLNFVWF36W63D



Planta General. Ordenación de Volúmenes  
1/300



Alzado - Sección Esquemática NO Vinte  
1/200

- Áreas Libres (A.L.)
- P. Primera (II)
- P. Baja (I)
- P. Ático (II-A)

Cód. Validación: 62GHLSLNFNWF36W63D3XDSCE  
 Verificación: https://sede.cajaalcala.es/portal/validacion/validacion-electronica  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA  
 ESTUDIO DE DETALLE CALLE CASTILLO DE CUMBRES MAYORES Nº1  
 41500 Alcalá de Guadaíra. Sevilla

PLANO  
 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

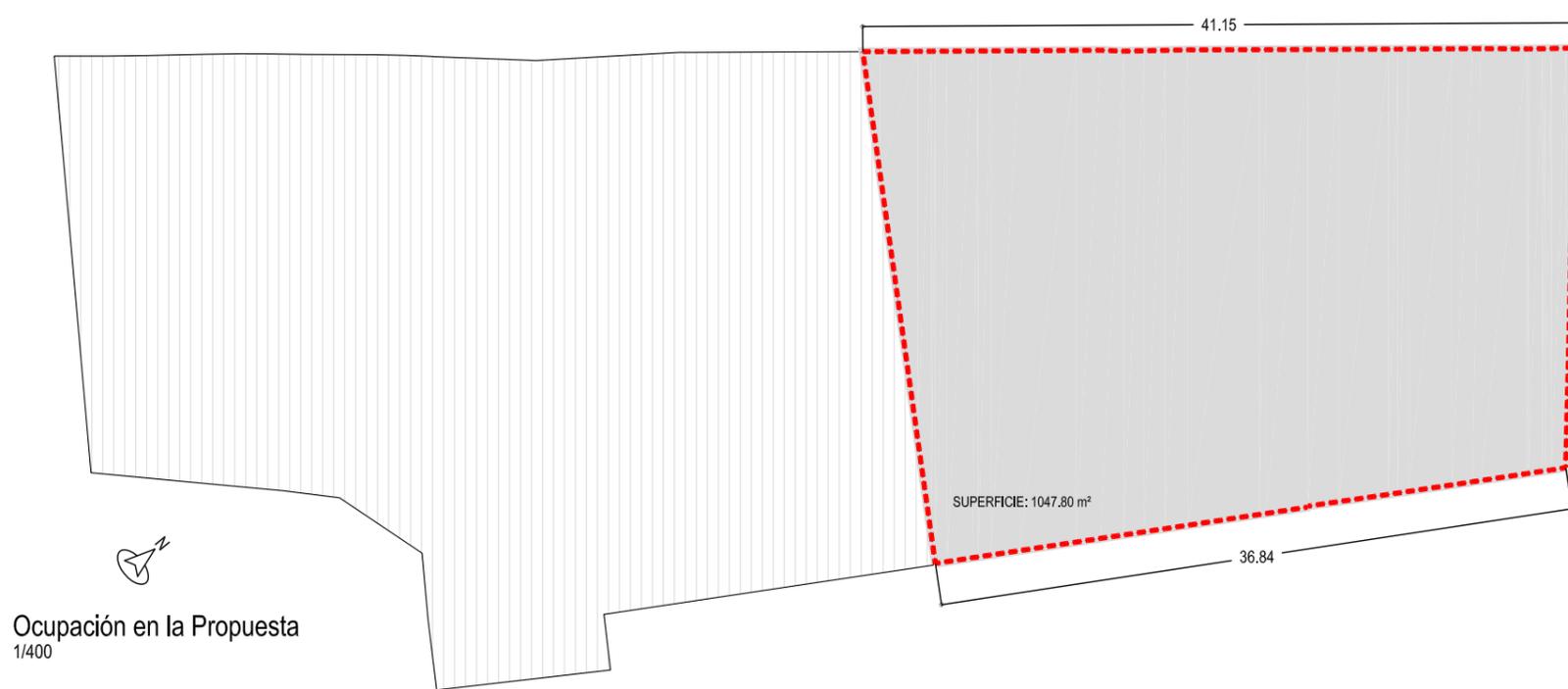
ESCALAS  
 varias

0.01

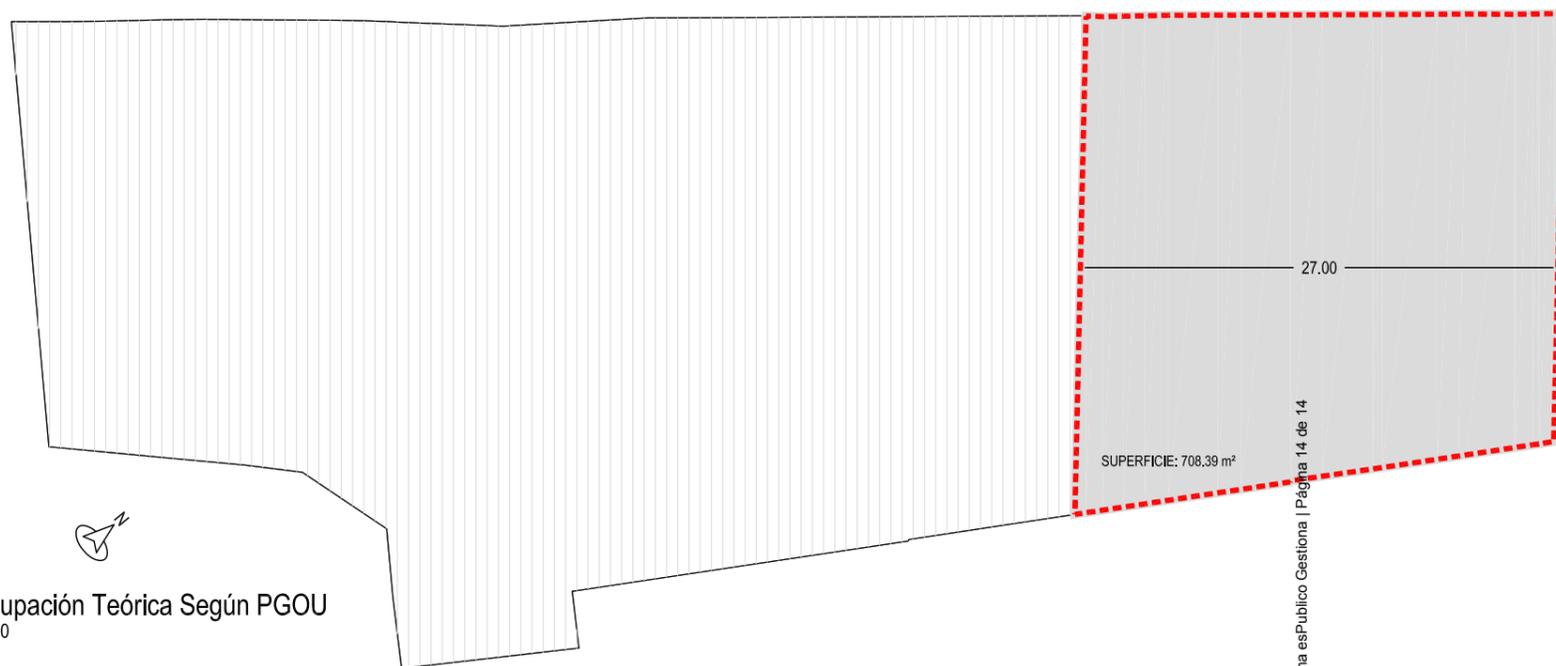
FECHA  
 SEPTIEMBRE 2023

*[Signatures]*  
 ARQUITECTOS  
 Fernando Piñar Parias / Jacobo Berges Torres

AL<sup>2</sup>ARIA



Ocupación en la Propuesta  
1/400



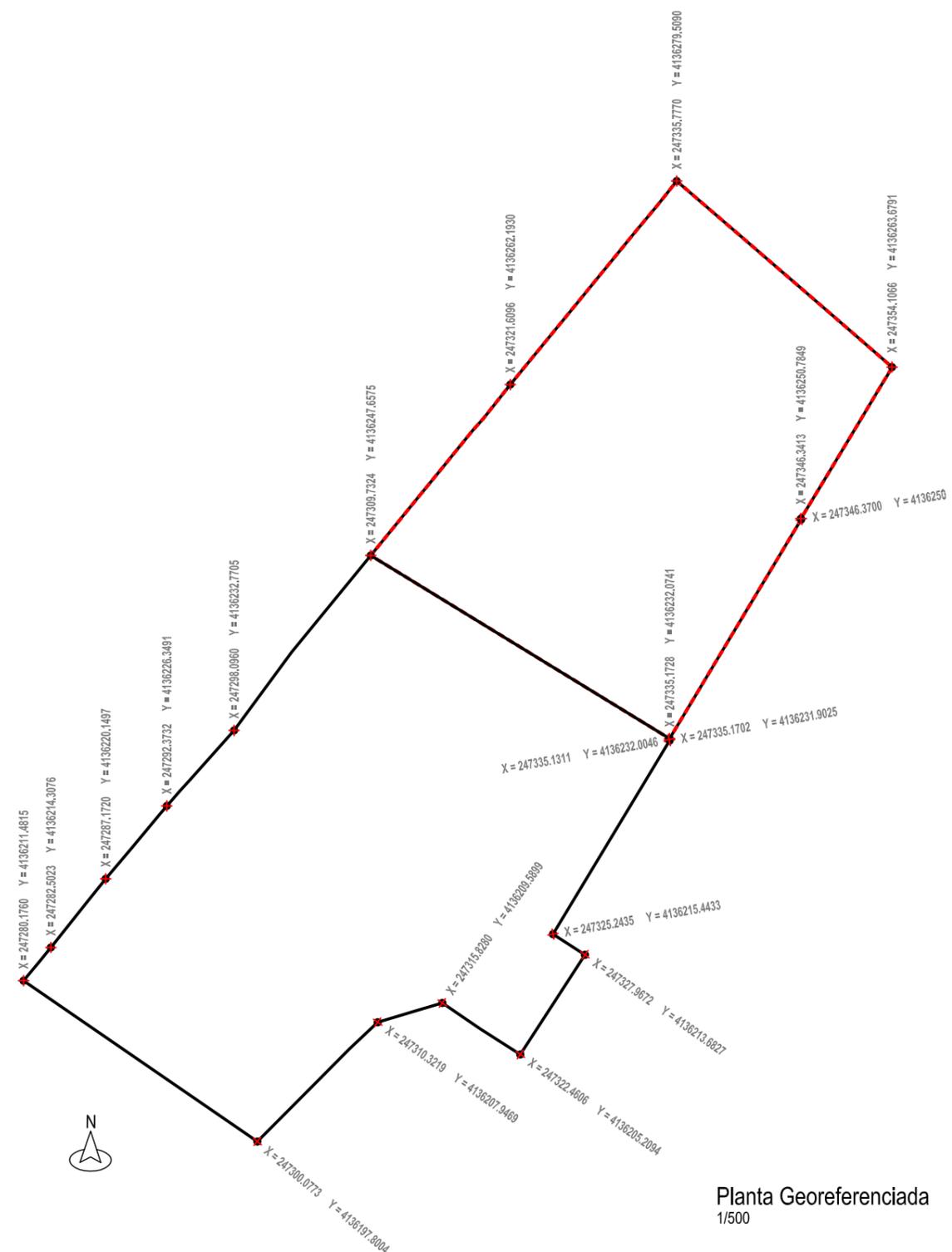
Ocupación Teórica Según PGOU  
1/400

**SOLAR C/ CASTILLO CUMBRES MAYORES 1**  
SUPERFICIE SOLAR 2465.89 m<sup>2</sup>

FONDO 27 m	
Sup. ocupada teórica.	708.39 m <sup>2</sup>
Sup. de libre edificación.	1757.50 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máx (Coef. 1,6)	1133.42 m <sup>2</sup>

PROPUESTA EN ESTUDIO DE DETALLE	
Sup. ocupada teórica.	1047.80 m <sup>2</sup>
Sup. de libre edificación.	1418.09 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máx (Coef. 1,6)	1133.42 m <sup>2</sup>

Cód. Validación: 62GHLSLNFNWF36W63D37XDSCCE  
Verificación: <https://ciudadcalá.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 14



Planta Georeferenciada  
1/500

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA  
**ESTUDIO DE DETALLE CALLE CASTILLO DE CUMBRES MAYORES Nº1**  
41500 Alcalá de Guadaíra. Sevilla

PLANO  
**ESQUEMAS DE OCUPACIÓN**

ESCALAS  
1/400

**0.02**

FECHA  
SEPTIEMBRE 2023

AL<sup>2</sup>ARIA

*[Signature]*  
Fernando Piñar Parias / Jacobo Berges Torres  
ARQUITECTOS