

**ESTUDIO DE DETALLE  
DE LAS MANZANAS MR-12 y MR-14  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
SUO-8 "VIRGEN DEL ÁGUILA"  
(ANTERIORMENTE  
SUP-R3B-NORTE), DEL PGOU DE  
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

**Promueve:**

**NEW BUILDINGS 2020, S.L.U.**

**Arquitecto:**

**Juan María López Espinar  
Colegiado COAS nº 1.849**

**Enero - 2024.**



**ESTUDIO DE DETALLE  
DE LAS MANZANAS MR-12 y MR-14  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
SUO-8 “VIRGEN DEL ÁGUILA”  
(ANTERIORMENTE  
SUP-R3B-NORTE), DEL PGOU DE  
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

**INDICE DE LA MEMORIA:**

- 1.- ANTECEDENTES Y FINCAS AFECTADAS.**
- 2.- OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.**
- 3.- PROMOTOR.**
- 4.- ARQUITECTO.**
- 5.- MEMORIA DESCRIPTIVA.**
- 6.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.**
- 7.- CONCLUSIONES.**
- 8.- RESÚMEN EJECUTIVO.**
- 9.- PLANOS (CARTOGRAFÍA).**



# **MEMORIA** **DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN:**

## **1. ANTECEDENTES Y FINCAS AFECTADAS:**

El Plan Parcial del Sector actualmente denominado SUO-8 "Virgen del Águila", anteriormente denominado en el PGOU-94 vigente como Sector SUP-R3B-NORTE, tiene actualmente vigente una 2ª Modificación y Texto Refundido con aprobación definitiva municipal de fecha 17.09.15, estando por tanto actualmente clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado (SUO), y 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.

Al ser un Sector de gran tamaño, en el transcurso del desarrollo de planeamiento de este Sector, desde su inicio, se han llevado a cabo y tramitado diversos expedientes de planeamiento, con Modificaciones del PGOU, Planes Parciales y Estudios de Detalle, hasta llegar a la actualmente vigente 2ª Modificación del PP y Texto Refundido citados.

Por otra parte, también se encuentran aprobados los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, el 1º con diversos reformados y faseados, y el 2º también con un Modificado, que finalmente se aprobó e inscribió en el Registro de la Propiedad, donde constan inscritas las Manzanas de resultado, sin parcelar, siendo la parcelación indicativa a los efectos de dimensionar y hacer previsión de las redes de infraestructuras. Están hechas las cesiones, y las calles particulares o comunitarias son fincas registrales propias, otorgadas en vinculación ob-rem a las manzanas colindantes respectivas.



El Sector tiene mayoritariamente definidas manzanas para viviendas unifamiliares, las cuales se rigen por su Ordenanza específica, que se denomina "Ordenanza de la Zona Residencial Unifamiliar" (RU), donde se definen 3 grados, estando los grados 1 y 2 bajo el epígrafe RUL (residencial unifamiliar libre), y el grado 3 bajo el epígrafe RUP (residencial unifamiliar protegido), remitiéndonos a la citada Ordenanza.

Actualmente ya se han recepcionado por el Ayuntamiento y Compañías las denominas fases 1-2-3-4-5. y la siguiente fase de acabado sería la 6ª, donde se encuentran estas manzanas MR-12 y MR-14, cuyas obras de completado se encuentran actualmente en adjudicación.

También cabe reseñar que anteriormente ya se redactó, tramitó y aprobó definitivamente (Expediente nº 15.796/2021-URED) un ESTUDIO DE DETALLE específico para las manzanas MR-2, MR-3 y MR-4 de este mismo Sector SUO-8, similar en su contenido al presente Estudio de Detalle, que una vez aprobado inicialmente y expuesto al público se tramita ahora para su aprobación definitiva; estando además en tramitación otro Estudio de Detalle similar para las Manzanas MR-5, MR-6 y MR-7 del mismo Sector (Expediente nº 12.669/2023-URED).

En resumen, el Marco Normativo de la actuación será:

- a) Anteriormente, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y sus actualizaciones hasta su derogación, y en la actualidad la vigente Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), y su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de Noviembre, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de la Junta de Andalucía.
- b) El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaira (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, con sus Normas Urbanísticas últimas que son de fecha Octubre de 2018, así como también la ADAPTACIÓN Parcial a la LOUA del PGOU, que fue aprobada por el Pleno Municipal el 16 de Julio de 2009.



- c) El Plan Parcial del Sector SUO-8, en su 2ª Modificación y Texto Refundido vigente, aprobado en fecha 17.09.15.
- d) Una vez aprobado definitivamente, el presente ED, donde se propone una nueva ordenación de volúmenes mediante el reajuste de las alineaciones interiores para las Manzanas MR-12 y MR-14, de acuerdo al artº 71 de la LISTA y Artº 94 de su Reglamento General, para su mejor o más precisa definición y acompasamiento a las determinaciones del PGOU para estas tipologías.

**CUADRO DE FINCAS AFECTADAS Y SUS TITULARES DOMINICALES SEGÚN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SEGÚN EL CATASTRO.**

<b>Manzana Parcela</b>	<b>Finca registral Registro Propiedad Nº2 de Alcalá de Guadaira</b>	<b>Parcela catastral</b>	<b>Titular registral y catastral y su Domicilio</b>
MR-12	55.460	6446201TG4464N0001RZ	HARRI HEGOALDE 2, S.A.U. Avda. Gran Capitán nº 13 Planta 2ª 14.008-Córdoba <a href="mailto:alopez@servihabitat.com">alopez@servihabitat.com</a>
MR-14	55.464	6346401TG4464N0001BZ	HARRI HEGOALDE 2, S.A.U. Avda. Gran Capitán nº 13 Planta 2ª 14.008-Córdoba <a href="mailto:alopez@servihabitat.com">alopez@servihabitat.com</a>



## LINDEROS ACTUALIZADOS de las fincas afectadas:

Los linderos actualizados de dichas Manzanas, son los siguientes:

- MANZANA MR-12:

Al Norte, la calle de la Habana.  
Al Este, la calle del Deporte.  
Al Sur, la calle Marcelino Camacho.  
Al Oeste, la calle privada TCP-8 (calle de las Letras).

- MANZANA MR-14:

Al Norte, la calle de la Habana.  
Al Este, la calle privada TCP-8 (calle de las Letras).  
Al Sur, la calle Marcelino Camacho.  
Al Oeste, la calle de las Artes.

## ANEXOS AL PRESENTE CAPÍTULO: (se incluyen al final de la Memoria)

- 1) Notas simples del Registro de la Propiedad nº 2 de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), comprensivas de las Manzanas MR-12, MR-14, con vinculación ob-rem con la calle privada TCP-8:

MANZANA o CALLE y FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE	VINCULACION OB REM con CALLE
MR-12 F.R. Nº 55.460	15.831,00 m2s.	TCP-8 = 53,00 %
MR-14 F.R. Nº 55.464	13.630,00 m2s.	TCP-8 = 47,00 %
SUBTOTAL Manzanas MR-12 y MR-14	29.461,00 m2s.	
Calle TCP-8 F.R. Nº 55.534	3.297,17 m2s.	
TOTALES	32.758,17 m2s.	

- 2) Información catastral referida a las Parcelas Catastrales que se corresponden con dichas Manzanas:

MANZANA o CALLE	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE
MR-12	6446201TG4464N0001RZ	15.829,00 m2s.
MR-14	6346401TG4464N0001BZ	13.625,00 m2s.
Calle TCP-8	6244501TG4364S0001XQ	3.299 m2s.
TOTAL Parcelas		29.454,00 m2s.



- 3) Situación en el planeamiento vigente, en planimetría.
- 4) Fotografías de las 2 Manzanas afectadas por el ED sobre Google-Earth y Catastro, en planimetría.
- 5) Levantamiento catastral conjunto, con georreferenciación coincidente con el Catastro, de las 2 manzanas y calle privada, en planimetría.
- 6) Documentación societaria, CIF, apoderamiento y DNI, ya aportada en el expediente nº 15.796/2021-URED (del ED de las manzanas MR-2, MR-3 y MR-4) aprobado a instancias de esta misma sociedad promotora del presente Estudio de Detalle.



## **2. OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE:**

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

El artículo 71 de la LISTA establece:

### **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.**

### **Y el artículo 94 del Reglamento General de la LISTA establece:**

#### *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.

El Plan Parcial de ordenación del Sector SUO-8 vigente establece que la Ordenanza de aplicación sea la de "Zona Residencial Unifamiliar" (RU), desde los artículos 6.2.1 á 6.2.10, ambos inclusive, donde se definen 3 grados, estando los grados 1 y 2 bajo el epígrafe RUL (residencial unifamiliar libre), y el grado 3 bajo el epígrafe RUP (residencial unifamiliar protegido), remitiéndonos a la citada Ordenanza.

En el caso de las manzanas MR-12 y MR-14, se encuentran las dos en el Grado 1, con parcela mínima de 400,00 m<sup>2</sup>s, 12,00 m. de fachada mínima a vial y 15,00 m de fondo mínimo. **Las características de estas manzanas, en el Plan Parcial, son:**

<b>MANZANA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>Viv.</b>	<b>EDIFICAB.</b>	<b>ALTURAS</b>
MR-12	15.831,00	34	6.177,18	PB+2 = 10,00 m.
MR-14	13.630,00	30	5.450,45	PB+2 = 10,00 m.
SubTotal	29.461,00		11.627,63	PB+2 = 10,00 m.
TCP-8	3.297,17	(calle privada de ambas manzanas)		
<b>TOTALES</b>	<b>32.758,17</b>	<b>64</b>	<b>11.627,63</b>	<b>PB+2 = 10,00 m.</b>



La Ordenanza "RU" de forma general permite las edificaciones aisladas, pareadas o entre-medianeras, direccionando:

- Las primeras al Grado 1 (aisladas).
- Las segundas al Grado 2 (pareadas).
- Las terceras al Grado 3 (entre-medianeras).

Por otra parte, el PGOU vigente en su Ordenanza de vivienda unifamiliar, abarca en el Grado 1 las parcelas entre 300 y 800 m<sup>2</sup>, permitiendo en ellas viviendas aisladas y/o pareadas, reservando sólo las aisladas para las parcelas de más de 800,00 m<sup>2</sup>.

Por todo ello, **el objeto del presente Estudio de Detalle es establecer las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de las Manzanas MR-12 y MR-14, de forma que se permita la formalización, en las parcelas que se determinen en los correspondientes Proyectos de Parcelación de estas manzanas, y siempre con la referencia de parcela mínima de 400,00 m<sup>2</sup>s, la posibilidad de hacer viviendas aisladas, retranqueadas 3,00 m. (o la mitad de la altura de la cornisa) de todos los linderos, o bien viviendas pareadas, de forma que se adosen a un lindero común de sus respectivas parcelas, con un Proyecto en este caso de edificación conjunto.**

**Permitiéndose también la posibilidad de que las pareadas se ubiquen en una parcela unitaria de al menos 800,00 m<sup>2</sup>s, para su desarrollo mediante división horizontal, o que toda la manzana o parte de la misma, abarque un conjunto de casas cuya superficie de base sea como mínimo de 400 m<sup>2</sup> por el nº de viviendas, con Proyecto conjunto, para su actuación por división horizontal.**

Y todo ello con objeto de una mayor riqueza promocional, acompañada con las Normas Urbanísticas del PGOU vigentes, dado que los 400,00 m<sup>2</sup> de superficie mínima de parcela del Grado 1 es una superficie limitada para en general acomodar viviendas cuya tendencia mayoritaria es la de casas de una sola planta, y como vemos el PGOU lo tiene recogido.



**Por lo tanto, y en resumen, el presente Estudio de Detalle contempla que en las Manzanas MR-12 y MR-14 que pertenecen a la Ordenanza RUL, Grado 1, se permitan viviendas unifamiliares tanto aisladas como pareadas, dentro del mantenimiento de los parámetros urbanísticos de parcela mínima, edificabilidad y número de viviendas.**

Queda justificado el cumplimiento de lo establecido en el número 2 del artº 94 del Reglamento General de la LISTA, sobre edificabilidad, aprovechamiento, número de viviendas, ocupación y altura máxima, parámetros urbanísticos que se mantienen inalterados en el Estudio de Detalle respecto a las determinaciones establecidas para todos esos parámetros en el Plan Parcial, respetándose por tanto lo exigido en el citado precepto legal, **como vemos en los Cuadros Comparativos que siguen a continuación:**

CUADRO DEL PLAN PARCIAL ACTUALMENTE VIGENTE:

MANZANA	SUPERFICIE	Viv.	EDIFICAB.	ALTURAS	APROV.	OCUPAC.
MR-12	15.831,00	34	6.177,18	PB+2 = 10,00 m.	11.118,92	50%
MR-14	13.630,00	30	5.450,45	PB+2 = 10,00 m.	9.810,81	50%
Sub-Total	29.461,00	64	11.627,63	PB+2 = 10,00 m.	20.929,73	50%
TCP-8	3.297,17	(calle privada de ambas manzanas)			-----	-----
TOTALES	32.758,17	64	11.627,63	PB+2 = 10,00 m.	20.929,73	50%

CUADRO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE:

MANZANA	SUPERFICIE	Viv.	EDIFICAB.	ALTURAS	APROV.	OCUPAC.
MR-12	15.831,00	34	6.177,18	PB+2 = 10,00 m.	11.118,92	50%
MR-14	13.630,00	30	5.450,45	PB+2 = 10,00 m.	9.810,81	50%
Sub-Total	29.461,00	64	11.627,63	PB+2 = 10,00 m.	20.929,73	50%
TCP-8	3.297,17	(calle privada de ambas manzanas)			-----	-----
TOTALES	32.758,17	64	11.627,63	PB+2 = 10,00 m.	20.929,73	50%



### **3. PROMOTOR:**

La entidad promotora del presente Estudio de Detalle es la sociedad **NEW BUILDINGS 2020, S.L. UNIPERSONAL**, con CIF nº B-01.868.553, con domicilio en calle Mar Cantábrico nº 2, Edificio Grupo Recio, planta 1ª, oficina, en 41.500-Alcalá de Guadaira (Sevilla), representada por sus administrador único Jose Recio Lozano, con DNI nº 28.506.284-S, y mismo domicilio postal, y con e-mail de contacto: [lolajimenez@gruporecio.es](mailto:lolajimenez@gruporecio.es)

Esta sociedad ostenta derechos de compra, sobre las dos Manzanas anteriormente referenciadas del Sector SUO-8 "Virgen del Águila", a las que afecta este Estudio de Detalle, y por tanto se encuentra legitimada por ello para promover su tramitación y aprobación.

### **4. ARQUITECTO:**

El Arquitecto redactor de la presente Estudio de Detalle de las Manzanas MR-5, MR-6 y MR-7 del Sector SUO-8 "Virgen del Águila", 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 y eMail de contacto: [juanlopez@lsarquitectos.es](mailto:juanlopez@lsarquitectos.es)



## **5. MEMORIA DESCRIPTIVA:**

Partimos de la base de actuar sobre las manzanas de referencia, que son las MR-12 y MR-14 del Plan Parcial del Sector SUO-8, en la siguiente forma:

### **MANZANA MR-12:**

En esta Manzana, que es para 34 viviendas, se propone una ordenación de parcelas individuales (con una superficie mínima de 400,00 m<sup>2</sup>s) para viviendas aisladas, o en su caso dobles (con una superficie mínima de 800,00 m<sup>2</sup>s) para dos viviendas pareadas, o en cualquier otro formato agregado, a realizar mediante Proyecto de edificación común, divisible mediante la correspondiente declaración de obra nueva y división horizontal tumbada.

### **MANZANA MR-14:**

En esta Manzana, que es para 30 viviendas, se propone una ordenación de parcelas individuales (con una superficie mínima de 400,00 m<sup>2</sup>s) para viviendas aisladas, o en su caso dobles (sobre una superficie de un mínimo de 800,00 m<sup>2</sup>s) para dos viviendas pareadas, o en cualquier otro formato agregado, a realizar mediante Proyecto de edificación común, divisible mediante la correspondiente declaración de obra nueva y división horizontal tumbada.



## **6. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES:**

Para estas Manzanas MR-12 y MR-14, se propone su ordenación, de forma indicativa, mediante su futura división en Parcelas más pequeñas, formando conjuntos alargados, que den frente tanto a la calle privada TCP-8, como a las calles públicas abiertas, lo que podrá hacerse en su caso con los correspondientes Proyectos y licencias de Parcelación, en aras de que las cuotas de las vinculaciones "ob-rem" recaigan sólo sobre las viviendas que tengan su frente de fachada a la citada calle privada, denominada TCP-8.

Con estos criterios, no obstante, se permiten hacer otras combinatorias, siempre con los mismos elementos de viviendas aisladas o pareadas, sin superar los parámetros máximos.

Con ello se obtiene una mayor riqueza tipológica y en la forma de ordenación de volúmenes, que genere una cierta diversidad de imágenes que evite soluciones monótonas o repetitivas.

Por todo ello, se reitera lo ya expuesto en el Punto 2 de la presente Memoria, ahora con el carácter de Ordenación, que, **el objeto del presente Estudio de Detalle es establecer las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de las Manzanas MR-12 y MR-14, de forma que se permita la formalización, en las parcelas que se determinen en los correspondientes Proyectos de Parcelación de estas manzanas, y siempre con la referencia de parcela mínima de 400,00 m<sup>2</sup>s, la posibilidad de hacer viviendas aisladas, retranqueadas 3,00 m. (o la mitad de la altura de la cornisa) de todos los linderos, o bien viviendas pareadas, de forma que se adosen a un lindero común de sus respectivas parcelas, con un Proyecto en este caso de edificación conjunto.**

**Permitiéndose también la posibilidad de que las pareadas se ubiquen en una parcela unitaria de al menos 800,00 m<sup>2</sup>s, para su desarrollo mediante división horizontal, o que toda la manzana o parte de la misma, abarque un conjunto de casas cuya superficie de base sea como mínimo de 400 m<sup>2</sup> por el nº de viviendas, con Proyecto conjunto, para su actuación por división horizontal.**



Y todo ello con objeto de una mayor riqueza promocional, acompañada con las Normas Urbanísticas del PGOU vigentes, dado que los 400,00 m<sup>2</sup> de superficie mínima de parcela del Grado 1 es una superficie limitada para en general acomodar viviendas cuya tendencia mayoritaria es la de casas de una sola planta, y como vemos el PGOU lo tiene recogido.

**Por lo tanto, y en resumen, el presente Estudio de Detalle contempla que en las Manzanas MR-12 y MR-14 que pertenecen a la Ordenanza RUL, Grado 1, se permitan viviendas unifamiliares tanto aisladas como pareadas, dentro del mantenimiento de los parámetros urbanísticos de parcela mínima, edificabilidad y número de viviendas.**

**En los Planos nº 01-8 (de Ordenación Actual) y nº 01-9 (de Ordenación Modificada) se reflejan, en el primer caso la ordenación de volúmenes actual, representada por edificaciones aisladas, y en el segundo caso la ordenación de volúmenes modificada, representada por edificaciones pareadas, siendo estos planos meramente indicativos de la ordenación de volúmenes que finalmente se lleve a cabo en los Proyectos de Edificación que se presenten en solicitud de licencias de obra, donde podrán variar, en su caso, los emparejamientos de viviendas y las que se dispongan aisladas.**



## **7. CONCLUSIONES:**

El presente ESTUDIO DE DETALLE de las Manzanas MR-12 y MR-14 del Plan Parcial del Sector SUO-8 "Virgen del Águila" indicado, del actual suelo urbanizable ordenado de Alcalá de Guadaira (Sevilla), se refiere exclusivamente a las cuestiones planteadas en el mismo, verificándose plenamente y a satisfacción todas las prescripciones de la LISTA y su Reglamento General, del PGOU y del planeamiento de desarrollo vigente para este Sector, siendo innecesario por tanto relacionar en este documento cualquier otro tipo de determinaciones, que las referidas en el mismo.

Alcalá de Guadaira (Sevilla), 23 de Enero de 2024.

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



# RESUMEN EJECUTIVO



# ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS MR-12 y MR-14 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-8 "VIRGEN DEL ÁGUILA" (ANTERIORMENTE SUP-R3B-NORTE), DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

## **RESUMEN EJECUTIVO:**

El presente Estudio de Detalle, propone el reajuste con definición de alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes, de las Manzanas MR-12 y MR-14 de determinaciones del Plan Parcial, de acuerdo con la LISTA y su Reglamento General, para su mejor o más precisa definición y acompasamiento a las determinaciones del PGOU para estas tipologías.

Por todo ello, el objeto del presente Estudio de Detalle es establecer las alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes de las Manzanas MR-12 y MR-14, de forma que se permita la formalización, en las parcelas que se determinen en los correspondientes Proyectos de Parcelación de estas manzanas, y siempre con la referencia de parcela mínima de 400,00 m<sup>2</sup>s, la posibilidad de hacer viviendas aisladas, retranqueadas 3,00 m. (o la mitad de la altura de la cornisa) de todos los linderos, o bien viviendas pareadas, de forma que se adosen a un lindero común de sus respectivas parcelas, con un Proyecto en este caso de edificación conjunto.

Permitiéndose también la posibilidad de que las pareadas se ubiquen en una parcela unitaria de al menos 800,00 m<sup>2</sup>s, para su desarrollo mediante división horizontal, o que toda la manzana o parte de la misma que abarque un conjunto de casas cuya superficie de base sea como mínimo de 400 m<sup>2</sup> por el nº de viviendas, con Proyecto conjunto, para su actuación por división horizontal tumbada.



### MANZANA MR-12:

En esta Manzana, que es para 34 viviendas, se propone una ordenación de parcelas individuales (con una superficie mínima de 400,00 m2s) para viviendas aisladas, o en su caso dobles (con una superficie mínima de 800,00 m2s) para dos viviendas pareadas, o en cualquier otro formato agregado, a realizar mediante Proyecto de edificación común, divisible mediante la correspondiente declaración de obra nueva y división horizontal tumbada.

### MANZANAS MR-14:

En esta Manzana, que es para 30 viviendas, se propone una ordenación de parcelas individuales (con una superficie mínima de 400,00 m2s) para viviendas aisladas, o en su caso dobles (sobre una superficie de un mínimo de 800,00 m2s) para dos viviendas pareadas, o en cualquier otro formato agregado, a realizar mediante Proyecto de edificación común, divisible mediante la correspondiente declaración de obra nueva y división horizontal tumbada.

En resumen:

Para las Manzanas MR-12 y MR-14, se propone su ordenación, de forma indicativa, mediante su futura división en Parcelas, formando conjuntos alargados, que den frente tanto a la calle privada, como a las calles abiertas, lo que podrá hacerse en su caso con los correspondientes Proyectos y licencias de Parcelación, en aras de que las cuotas de las vinculaciones "ob-rem" recaigan sólo sobre las viviendas que den frente a la citada calle privada, denominada TCP-8.

Con estos criterios, no obstante, se permiten hacer otras combinatorias, siempre con los mismos elementos de viviendas aisladas o pareadas, sin superar los parámetros máximos.

Con ello se obtiene una mayor riqueza tipológica y en la forma de ordenación de volúmenes, que genere una cierta diversidad de imágenes que evite soluciones monótonas o repetitivas.



# A N E X O S





# PLANOS

## INDICE DE PLANOS:

**PLANO Nº 1:**  
**SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.**

**PLANO Nº 2:**  
**MANZANAS EN EL CATASTRO, MR-12 y MR-14.**

**PLANO Nº 3:**  
**ORTOFOTO-CATASTRO CONJUNTO DE LAS 2 MANZANAS.**

**PLANO Nº 4:**  
**SITUACIÓN EN EL PGOU Y PLANEAMIENTO.**

**PLANO Nº 5:**  
**SITUACIÓN EN EL PLAN PARCIAL APROBADO.**

**PLANO Nº 6:**  
**PLANTA GENERAL Y FASES DEL SECTOR SUO-8.**

**PLANO Nº 7:**  
**ORDENACIÓN MANZANAS MR-12-14 (NO VINCULANTE).**

**PLANO Nº 8:**  
**ORDENACIÓN ACTUAL INDICATIVA.**

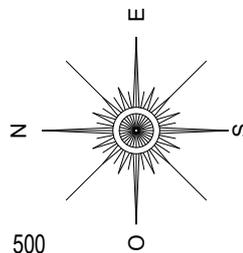
**PLANO Nº 9:**  
**ORDENACIÓN PROPUESTA INDICATIVA.**





ESCALA GRÁFICA

1:5000



## SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLES DE LAS MANZANAS MR-12-14, DEL SECTOR SU0-8 (SUP-R3B-NORTE) "VIRGEN DEL ÁGUILA".

EMPLAZAMIENTO: SECTOR SUP-R3B-NORTE "VIGEN DEL ÁGUILA" DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **NEW BUILDINGS 2020, S.L.**



**CONSULTORA DE  
DESARROLLO  
URBANISTICO**

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

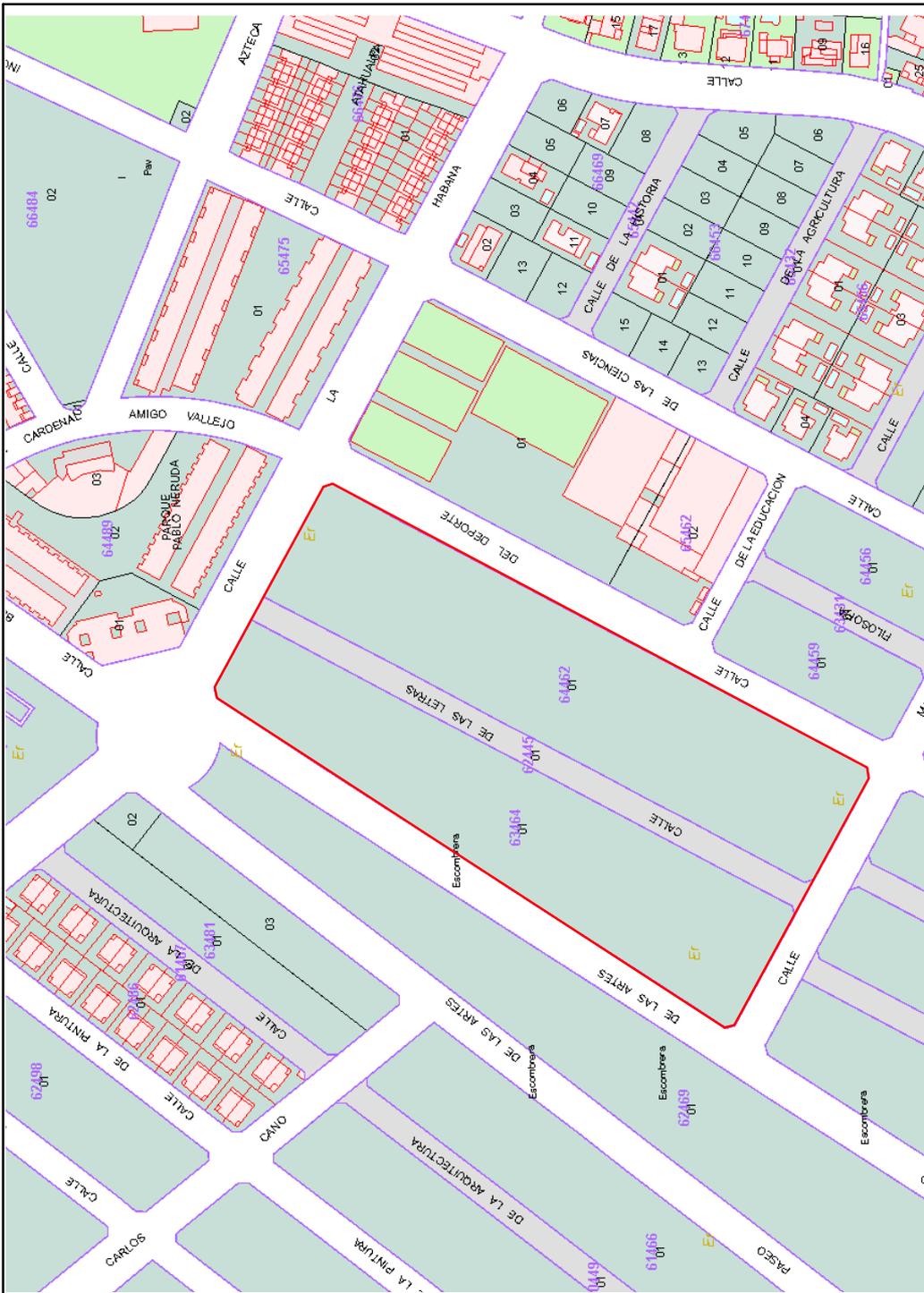
ARQUITECTO:

JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 5000 FECHA: ENE-2024

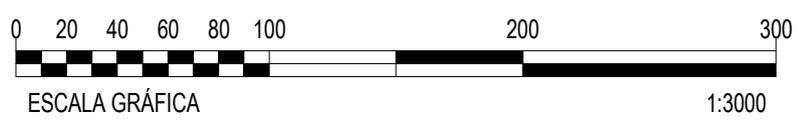
REFERENCIA: PMC-FBF





	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CATASTRAL (m <sup>2</sup> )	REFERENCIA CATASTRAL
MR-12	55.460	15.831,00	15.829,00	6446201TG4464N0001RZ
MR-14	55.464	13.630,00	13.625,00	6346401TG4464N0001BZ
TCP-8	55.534	3.297,17	3.299,00	6244501TG4364S0001XQ

**NOTA: LA GEOREFERENCIACIÓN COINCIDE CON LA DE CATASTRO**



**MANZANAS EN EL CATASTRO**

**ESTUDIO DE DETALLES DE LAS MANZANAS MR-12-14, DEL SECTOR SUO-8 (SUP-R3B-NORTE) "VIRGEN DEL ÁGUILA".**

EMPLAZAMIENTO: SECTOR SUP-R3B-NORTE "VIGEN DEL ÁGUILA" DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **NEW BUILDINDS 2020, S.L.**

CONSULTORA DE DESARROLLO URBANISTICO

CALLE MAR CANTÁBRICO, Nº 2  
EDIFICIO GRUPO RECIO, 2º, OFICINA 2  
4.1500 ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA

ARQUITECTO: JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 3000    FECHA: ENE-2024

REFERENCIA: AUTOR

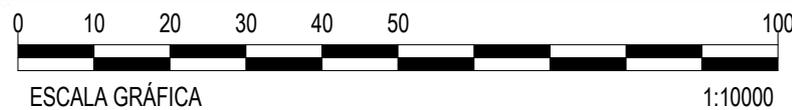
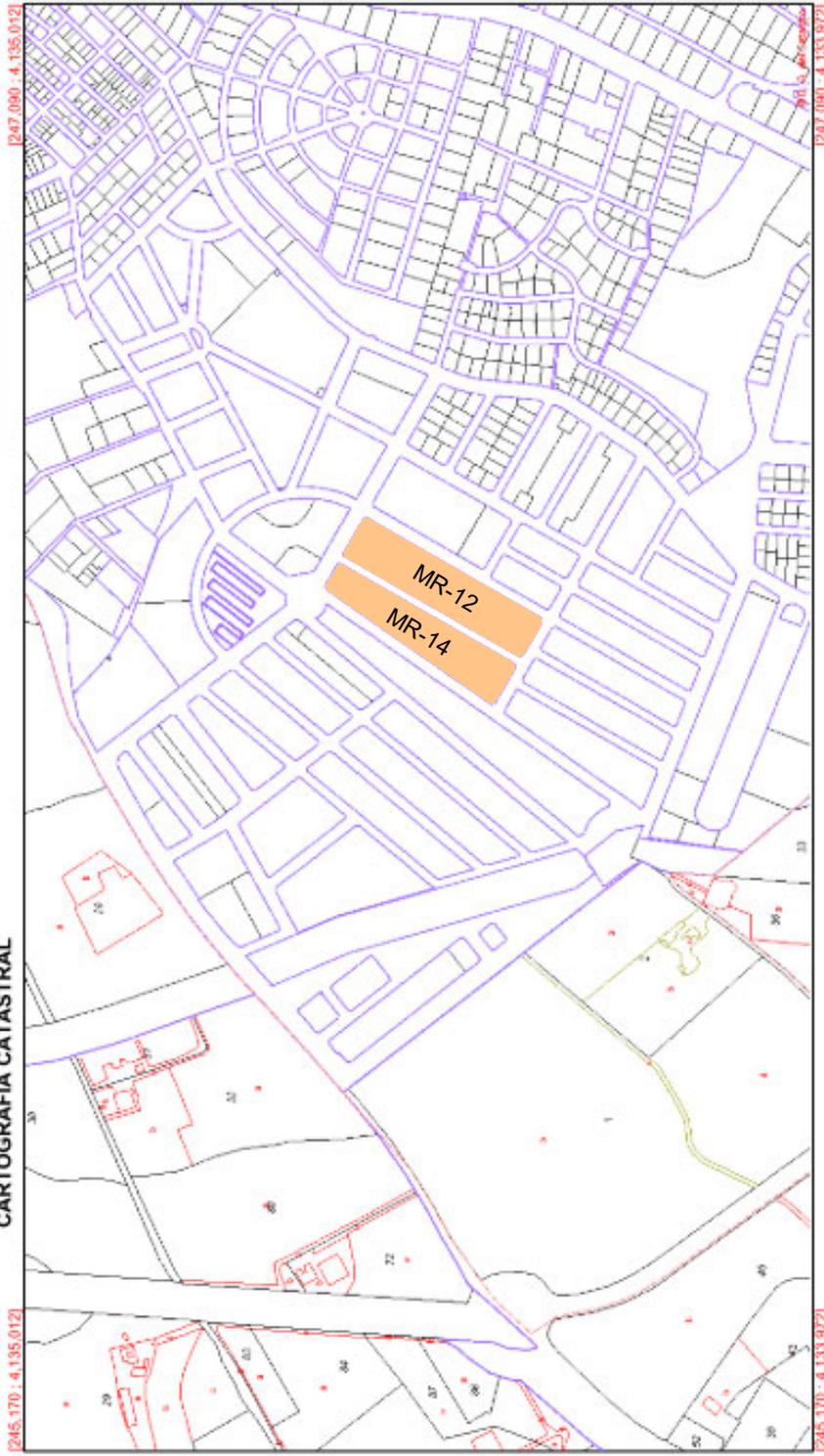
01  
2



Provincia de SEVILLA  
Municipio de ALCALA DE GUADAIRA  
Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89  
ESCALA 1:8.000



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



ORTOFOTO DEL CONJUNTO DE LAS DOS MANZANAS

ESTUDIO DE DETALLES DE LAS MANZANAS MR-12-14, DEL SECTOR SUO-8 (SUP-R3B-NORTE) "VIRGEN DEL ÁGUILA".

EMPLAZAMIENTO: SECTOR SUP-R3B-NORTE "VIGEN DEL ÁGUILA" DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **NEW BUILDINDS 2020, S.L.**

ESCALA: 1 : 10000 FECHA:ENE-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQUITECTO:

JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR



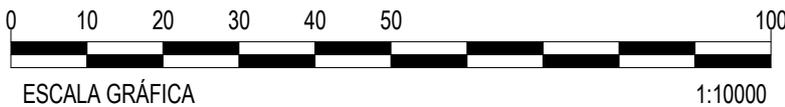
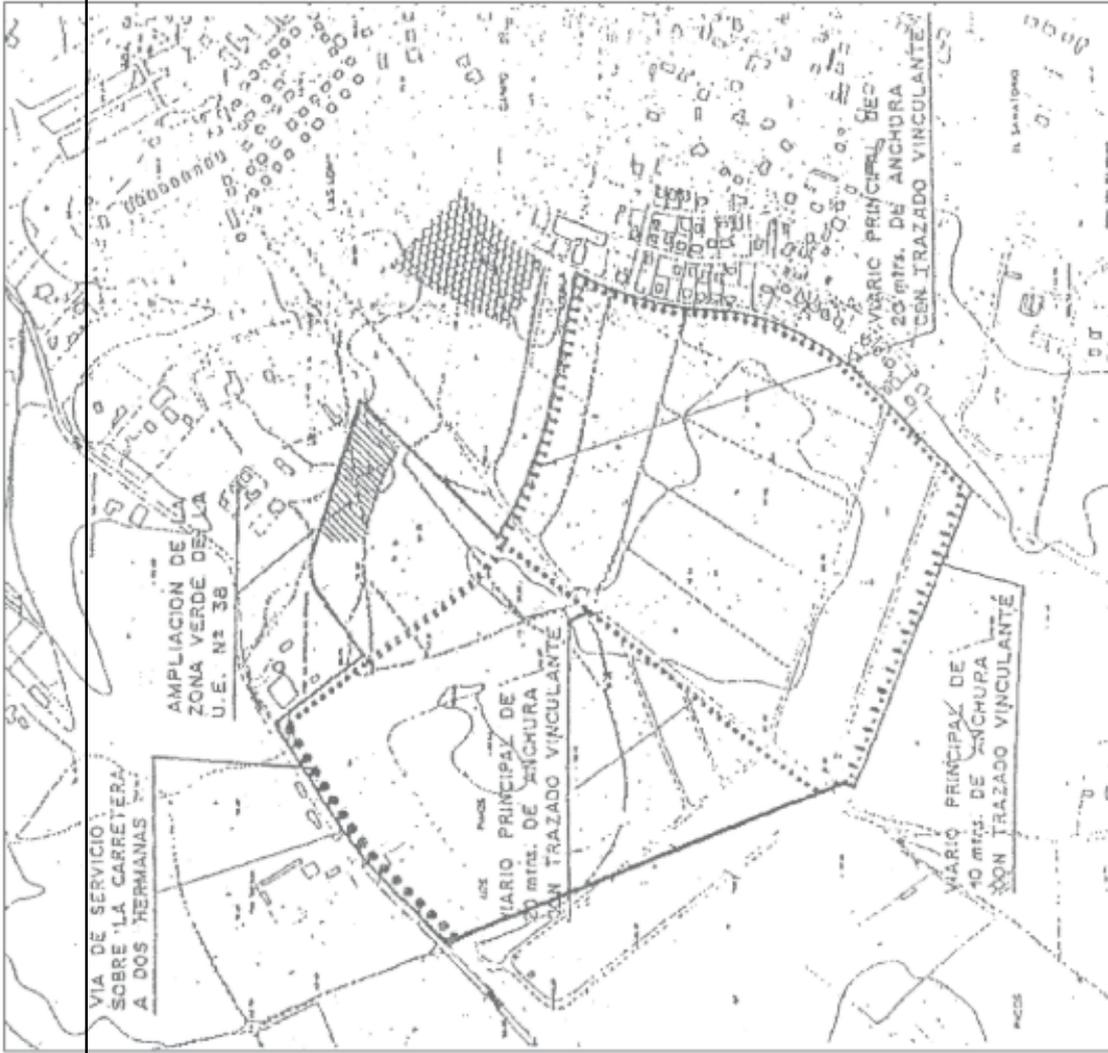
CONSULTORA DE  
DESARROLLO  
URBANISTICO

© Dirección General del Catastro 25/06/23

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



01  
3



**SITUACIÓN EN EL PGOU**

**ESTUDIO DE DETALLES DE LAS MANZANAS MR-12-14, DEL SECTOR SUO-8 (SUP-R3B-NORTE) "VIRGEN DEL ÁGUILA".**

EMPLAZAMIENTO: SECTOR SUP-R3B-NORTE "VIGEN DEL ÁGUILA" DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **NEW BUILDINGS 2020, S.L.**



Deposito 150706  
Fecha 06/01/2024  
31/03/2015

**VISADO**

TEXTO REFUNDIDO DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SECTOR SUO-8 "SUP-R3 B NORTE" ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

DETERMINACIONES PGOU SOBRE VIARIO  
PLANO Nº ESCALA  
INF-9 S/E  
INGENIERO DE OBRAS  
DE DIBUJOS SOCIALES DE INGENIEROS SOCIALES S.L. TÉCNIC  
FUNDACIÓN LA REGA DE VALDERRIBES S.L.



**CONSULTORA DE DESARROLLO URBANISTICO**

*Juan María López Espinar*

ARQUITECTO:

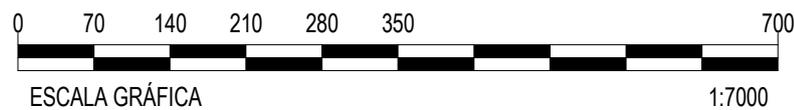
JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 10000 FECHA: ENE-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

01  
4



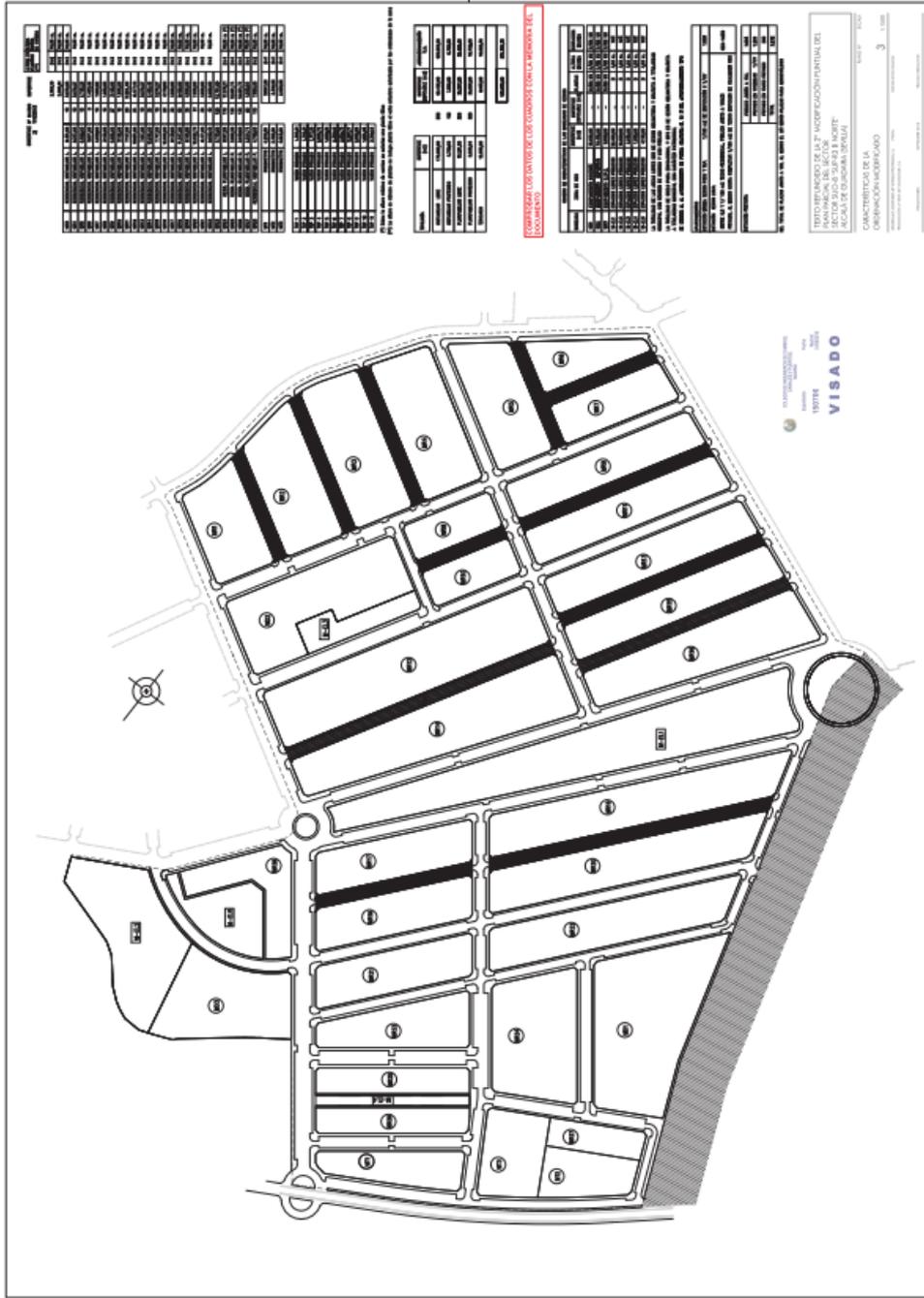


## SITUACIÓN EN EL PLAN PARCIAL

ESTUDIO DE DETALLES DE LAS MANZANAS MR-12-14, DEL SECTOR SU0-8 (SUP-R3B-NORTE) "VIRGEN DEL ÁGUILA".

EMPLAZAMIENTO: SECTOR SUP-R3B-NORTE "VIGEN DEL ÁGUILA" DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **NEW BUILDINDS 2020, S.L.**



ESCALA: 1 : 7000    FECHA: ENE-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQUITECTO:

JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR



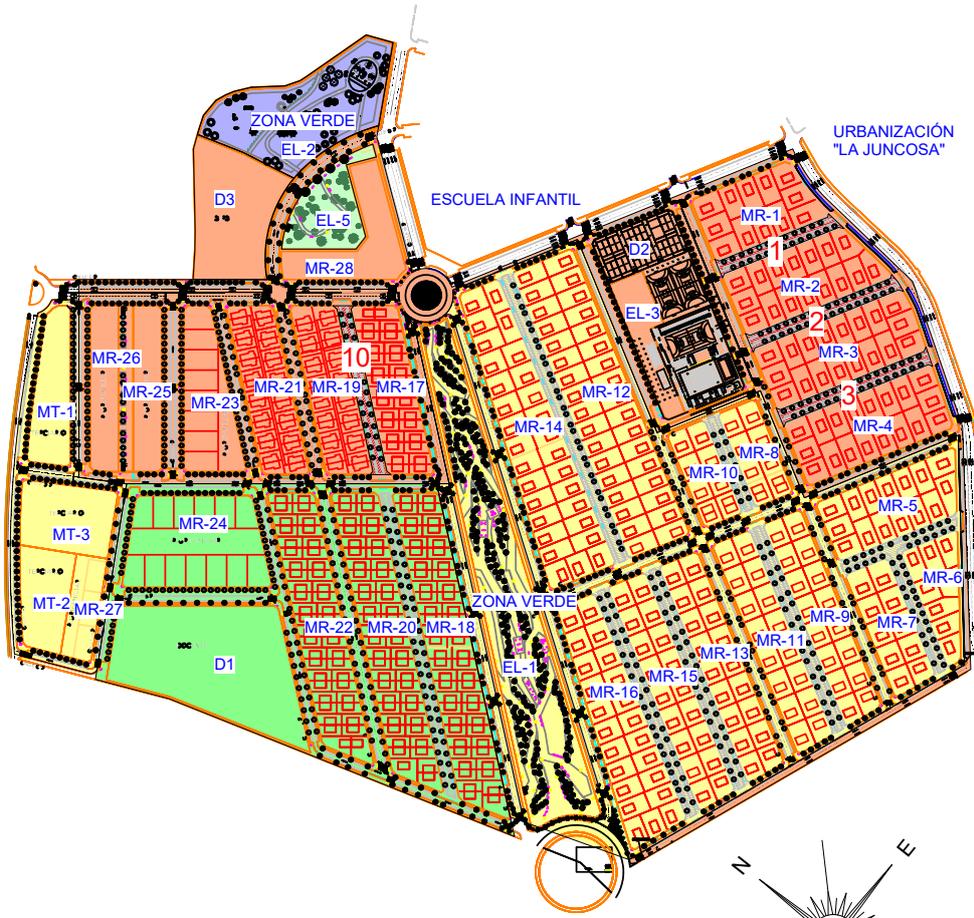
**CONSULTORA DE  
DESARROLLO  
URBANÍSTICO**

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

01  
5

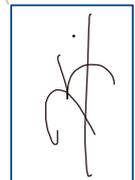


CARRETERA ALCALÁ-DOS HERMANAS

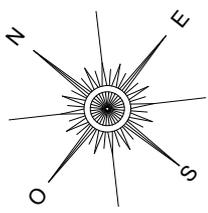


CONSULTORA DE  
DESARROLLO  
URBANISTICO

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

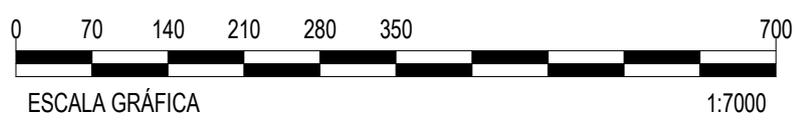


ARQUITECTO:  
JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR



- |               |  |                            |
|---------------|--|----------------------------|
| TERMINADAS    |  | FASES 1-2-3-4 (TERMINADAS) |
|               |  | FASE 5                     |
| POR CONCRETAR |  | FASE 6                     |
|               |  | FASE 7                     |

- |  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| CALLES PRIVADAS<br>FASES 1-2-3-4<br>(TERMINADAS) |  | 1 TCP-1 CALLE DE LA HISTORIA       |
|  |  | 2 TCP-2 CALLE DE LA AGRICULTURA    |
|  |  | 3 TCP-3 CALLE DE LA MEDICINA       |
|  |  | 10 TCP-10 CALLE DE LA ARQUITECTURA |



ESCALA: 1 : 7000    FECHA: ENE-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

**PLANTA GENERAL. FASES**

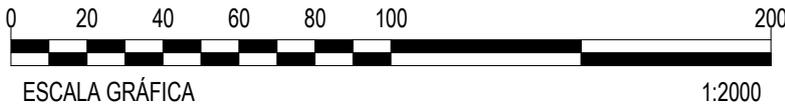
**ESTUDIO DE DETALLES DE LAS MANZANAS MR-12-14, DEL SECTOR SUO-8 (SUP-R3B-NORTE) "VIRGEN DEL ÁGUILA".**

EMPLAZAMIENTO: SECTOR SUP-R3B-NORTE "VIGEN DEL ÁGUILA" DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

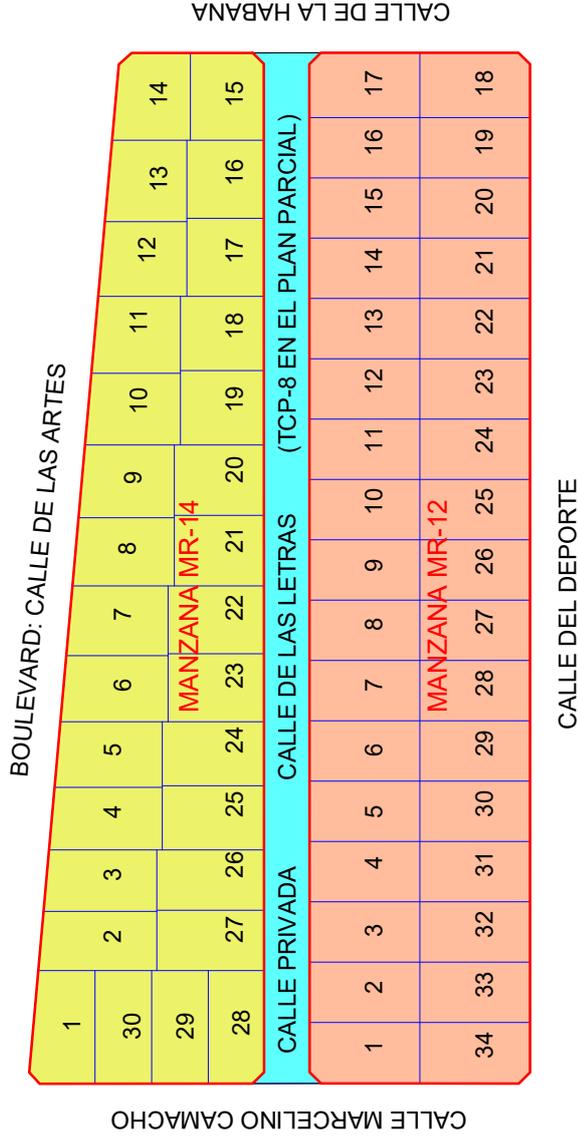
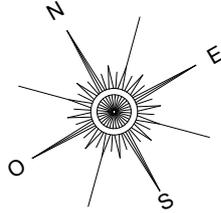
PROMOTOR: **NEW BUILDINDS 2020, S.L.**

01  
6





PARCELACIÓN INDICATIVA (QUE SE CONCRETARÁ EN LOS RESPECTIVOS PROYECTOS DE PARCELACIÓN)



## ORDENACIÓN MANZANAS MR-12 Y MR-14

ESTUDIO DE DETALLES DE LAS MANZANAS MR-12-14, DEL SECTOR SUO-8 (SUP-R3B-NORTE) "VIRGEN DEL ÁGUILA".

EMPLAZAMIENTO: SECTOR SUP-R3B-NORTE "VIGEN DEL ÁGUILA" DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **NEW BUILDINDS 2020, S.L.**

ESCALA: 1 : 2000 FECHA: ENE-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQUITECTO:

JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

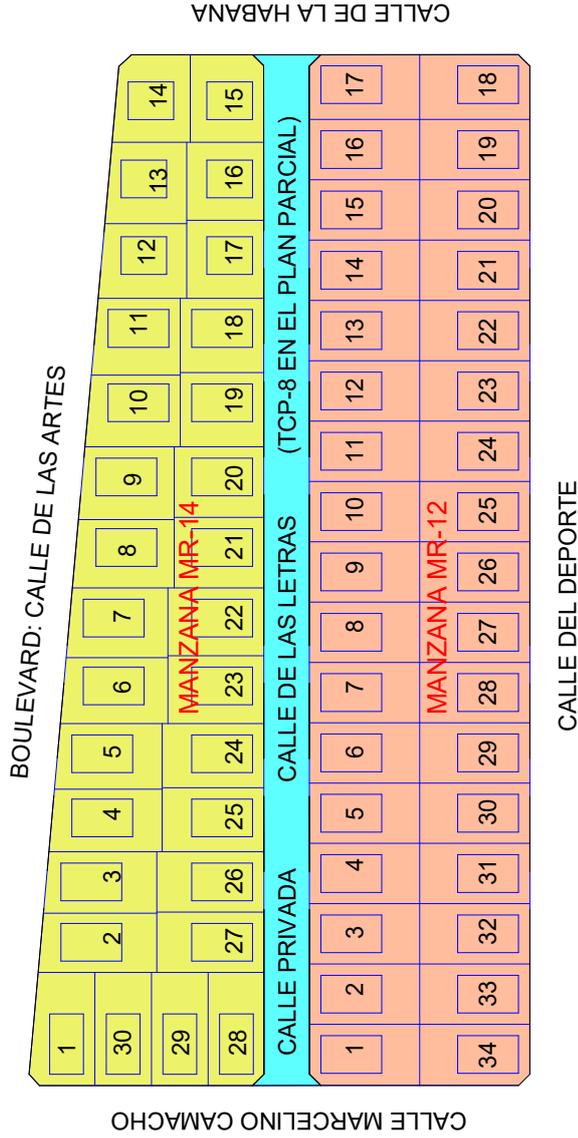
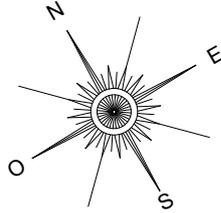
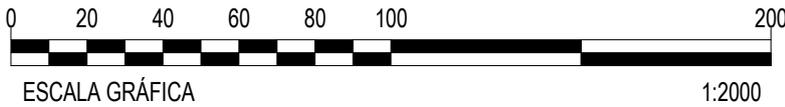


**CONSULTORA DE  
DESARROLLO  
URBANÍSTICO**

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

01  
7





**ORDENACIÓN ACTUAL MANZANA MR-12 Y MR-14**

**ESTUDIO DE DETALLES DE LAS MANZANAS MR-12-14, DEL SECTOR SUO-8 (SUP-R3B-NORTE) "VIRGEN DEL ÁGUILA".**

EMPLAZAMIENTO: SECTOR SUP-R3B-NORTE "VIGEN DEL ÁGUILA" DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **NEW BUILDINDS 2020, S.L.**

ESCALA: 1 : 2000 FECHA: ENE-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQUITECTO:

JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR



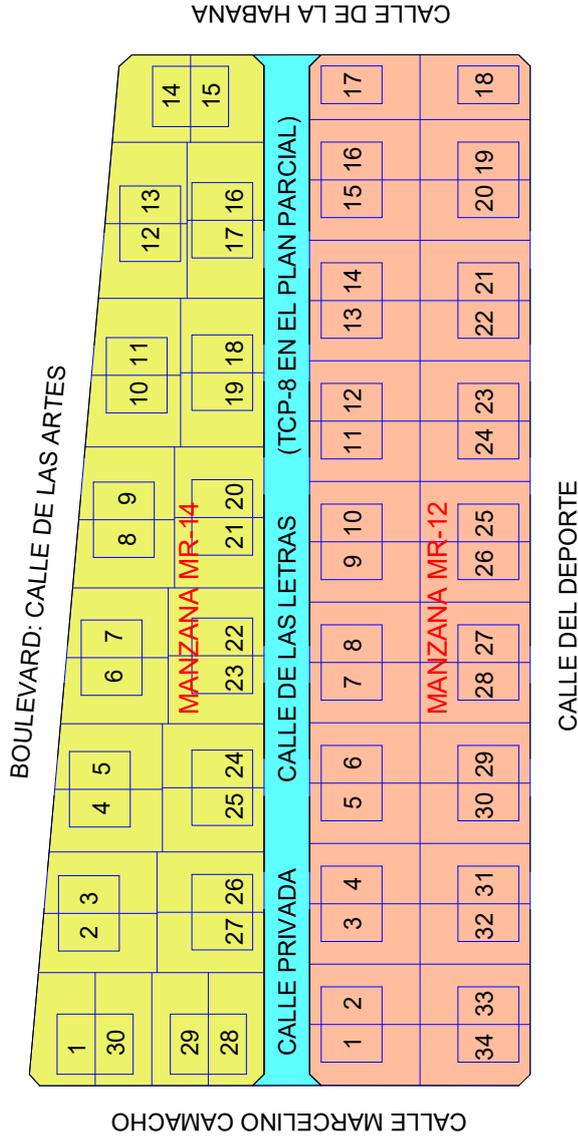
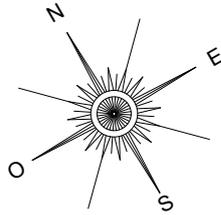
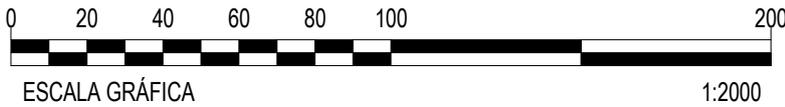
**CONSULTORA DE DESARROLLO URBANÍSTICO**

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

**01**  
**8**

**ORDENACIÓN ACTU INDICATIVA**

Cód. Validación: 5/WCDSE7KMKMOGHDC5DYJRXZ7  
Verificación: <https://ciudadalegal.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 46



**ORDENACIÓN PROPUESTA MANZANA MR-12 Y MR-14**

**ESTUDIO DE DETALLES DE LAS MANZANAS MR-12-14, DEL SECTOR SUO-8 (SUP-R3B-NORTE) "VIRGEN DEL ÁGUILA".**

EMPLAZAMIENTO: SECTOR SUP-R3B-NORTE "VIGEN DEL ÁGUILA" DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **NEW BUILDINDS 2020, S.L.**

ESCALA: 1 : 2000 FECHA: ENE-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

**01**  
**9**

**ORDENACIÓN MODIFICATIVA INDICATIVA**

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](mailto: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: **F96NQ08U**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: 55460*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°2

FINCA DE Alcalá de Guadaíra N°: 55460. Código Registral Único: 41041000792790

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. Parcela residencial **MR 12** de forma sensiblemente rectangular, resultante de la modificación del Proyecto de Reparcelación del **SECTOR SUP R3B NORTE "VIRGEN DEL AGUILA"**, en el término municipal de esta Ciudad, con una superficie de **quince mil ochocientos treinta y un metros cuadrados**. Linderos: al Norte, en frente de cincuenta y ocho metros, con la calle Q-1 de nueva creación, presentado chaflanes en ambas esquinas; al Sur, en frente de cincuenta y ocho metros, con la calle L-1 de nueva creación, presentado chaflanes en ambas esquinas; al Este, en frente de doscientos setenta y tres con veintiséis metros, con la calle E-1 de nueva creación, presentado chaflanes en ambas esquinas; y al Oeste, en frente de doscientos setenta y tres con veintiséis metros, con la parcela TCP8 del mismo sector, SUP R3B NORTE, presentado chaflanes en ambas esquinas. Uso: Residencial. La tipología, edificabilidad, número de viviendas, altura máxima permitida y demás condicionantes y/o limitaciones urbanísticas de la parcela, serán los previstos en el planeamiento aplicable en cada momento. No consta la referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.

**Vinculación "OB REM"**. El titular, que en cada momento, ostente la propiedad de esta finca, tendrá así mismo una participación del cincuenta y tres por ciento sobre la parcela TCP-8, o sea registral 55.534, al folio 98 del tomo 1.906 del archivo, libro 1.246 de esta Ciudad, habida cuenta de la vinculación "ob rem" entre esta finca, parcela MR-14 y TCP-8.

Parcela **TCP-8** de forma prácticamente rectangular, resultante de la modificación del Proyecto de Reparcelación del **SECTOR SUP R3B NORTE "VIRGEN DEL AGUILA"**, en el término municipal de esta Ciudad, con una superficie de **tres mil doscientos noventa y siete metros y diecisiete decímetros cuadrados**. Linderos: al Norte, en frente de dieciocho metros, con la calle Q-1 de nueva creación; al Sur, en frente de dieciocho metros, con la calle L-1 de nueva creación; al Este, en frente de doscientos setenta y tres con veintiséis metros con la parcela MR-12 del mismo sector, SUP R3B NORTE, presentado chaflanes en ambas esquinas; y al Oeste, en frente de doscientos setenta y tres con veintiséis metros, con la parcela MR-14 del mismo sector, SUP R3B NORTE, presentado chaflanes en ambas esquinas. **Uso: Transportes y Comunicaciones**. Los demás condicionantes y/o limitaciones urbanísticas de la parcela, serán los previstos en el planeamiento aplicable en cada momento.

TITULARIDADES

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



HARRI HEGOALDE 2 SAU A86005626 1905 1245 180

5

100,000000% del pleno dominio por título de FUSION DE SOCIEDAD, según escritura pública otorgada en BILBAO, el día veintiuno de diciembre del año dos mil dieciséis, ante el Notario D./Dña. VICENTE MARÍA DEL ARENAL OTERO.

CARGAS

NO hay cargas registradas

ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTICUATRO DE ENERO 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](http://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](mailto:dpo@corpme.es).

---

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



(\*) C.S.V. : 241041282CBB03DA

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.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. : 241041282CBB03DA



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](mailto: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: **F96NQ20M**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: 55464*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°2

FINCA DE Alcalá de Guadaíra N°: 55464. Código Registral Único: 41041000792813

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. Parcela residencial **MR 14** de forma sensiblemente rectangular, resultante de la modificación del Proyecto de Reparcelación del **SECTOR SUP R3B NORTE "VIRGEN DEL AGUILA"**, en el término municipal de esta Ciudad, con una superficie de **trece mil seiscientos treinta metros cuadrados**. Linderos: al Norte, en frente de treinta y siete con ochenta y ocho metros, con la calle Q-1 de nueva creación, presentado chaflanes en ambas esquinas; al Sur, en frente de sesenta y dos con cero dos metros, con la calle L-1 de nueva creación, presentado chaflanes en ambas esquinas; al Este, en frente de doscientos setenta y tres con veintiséis metros, con la calle TCP8 del mismo sector, SUP R3B NORTE, presentado chaflanes en ambas esquinas; y al Oeste, en frente de doscientos setenta y cuatro con treinta y tres metros, con la calle A-1 de nueva creación, presentado chaflanes en ambas esquinas. Uso: Residencial. La tipología, edificabilidad, número de viviendas, altura máxima permitida y demás condicionantes y/o limitaciones urbanísticas de la parcela, serán los previstos en el planeamiento aplicable en cada momento. No consta la referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.

**Vinculación "OB REM"**. El titular, que en cada momento, ostente la propiedad de esta finca, tendrá así mismo una participación del cuarenta y siete por ciento sobre la parcela TCP-8, o sea registral 55.534, al folio 98 del tomo 1.906 del archivo, libro 1.246 de esta Ciudad, habida cuenta de la vinculación "ob rem" entre esta finca, parcela MR-12 y TCP-8.

Parcela **TCP-8** de forma prácticamente rectangular, resultante de la modificación del Proyecto de Reparcelación del **SECTOR SUP R3B NORTE "VIRGEN DEL AGUILA"**, en el término municipal de esta Ciudad, con una superficie de **tres mil doscientos noventa y siete metros y diecisiete decímetros cuadrados**. Linderos: al Norte, en frente de dieciocho metros, con la calle Q-1 de nueva creación; al Sur, en frente de dieciocho metros, con la calle L-1 de nueva creación; al Este, en frente de doscientos setenta y tres con veintiséis metros con la parcela MR-12 del mismo sector, SUP R3B NORTE, presentado chaflanes en ambas esquinas; y al Oeste, en frente de doscientos setenta y tres con veintiséis metros, con la parcela MR-14 del mismo sector, SUP R3B NORTE, presentado chaflanes en ambas esquinas. **Uso: Transportes y Comunicaciones**. Los demás condicionantes y/o limitaciones urbanísticas de la parcela, serán los previstos en el planeamiento aplicable en cada momento.

TITULARIDADES

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



HARRI HEGOALDE 2 SAU A86005626 1905 1245 190  
5

100,000000% del pleno dominio por título de FUSION DE SOCIEDAD, según escritura pública otorgada en BILBAO, el día veintiuno de diciembre del año dos mil dieciséis, ante el Notario D./Dña. VICENTE MARÍA DEL ARENAL OTERO.

CARGAS

NO hay cargas registradas

ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTICUATRO DE ENERO 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](http://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](mailto:dpo@corpme.es).

---

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



(\*) C.S.V. : 24104128F0FFE1C1

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.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.).



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](mailto: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: **F96NQ28Q**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: 55534*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°2

FINCA DE Alcalá de Guadaíra N°: 55534. Código Registral Único: 41041000793162

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. Parcela TCP-8 de forma prácticamente rectangular, resultante de la modificación del Proyecto de Reparcelación del SECTOR SUP R3B NORTE "VIRGEN DEL AGUILA", en el término municipal de esta Ciudad, con una superficie de tres mil doscientos noventa y siete metros y diecisiete decímetros cuadrados. Linderos: al Norte, en frente de dieciocho metros, con la calle Q-1 de nueva creación; al Sur, en frente de dieciocho metros, con la calle L-1 de nueva creación; al Este, en frente de doscientos setenta y tres con veintiséis metros con la parcela MR-12 del mismo sector, SUP R3B NORTE, presentado chaflanes en ambas esquinas; y al Oeste, en frente de doscientos setenta y tres con veintiséis metros, con la parcela MR-14 del mismo sector, SUP R3B NORTE, presentado chaflanes en ambas esquinas. **Uso: Transportes y Comunicaciones.** Los demás condicionantes y/o limitaciones urbanísticas de la parcela, serán los previstos en el planeamiento aplicable en cada momento. No consta la referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

**Vinculación "OB REM".** La finca de este número queda vinculada "ob rem" a las parcelas MR-12 y MR-14, o sea registrales 55.460 y 55.464, a los folios 177 y 187, respectivamente, del tomo 1.905 del archivo, libro 1.245 de esta Ciudad, en los siguientes porcentajes, a la MR-12 en un cincuenta y tres por ciento, y a la MR-14 en un cuarenta y siete por ciento.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
HARRI HEGOALDE 2 SAU	A86005626	1906	1246	100

6  
100,000000% del pleno dominio por título de FUSION DE SOCIEDAD, según escritura pública otorgada en BILBAO, el día veintiuno de diciembre del año dos mil dieciséis, ante el Notario D./Dña. VICENTE MARÍA DEL ARENAL OTERO.

CARGAS

Dos SERVIDUMBRES, una PERMANENTE Y PERPETUA DE ACUEDUCTO SUBTERRÁNEO y otra de PASO, a favor de "EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.", registrada por la inscripción 2ª, según la Modificación del Proyecto de Reparcelación del SECTOR SUP R3B NORTE "VIRGEN DEL AGUILA", en el término municipal de esta Ciudad, redactado en Sevilla, en marzo de dos mil ocho; aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de esta Ciudad en sesión celebrada el día veintiocho de marzo de de dos mil ocho.



Dos SERVIDUMBRES, una PERMANENTE DE PASO DE LA INSTALACIÓN DE LA ACOMETIDA INTERIOR ENTERRADA, a favor de "GAS NATURAL ANDALUCÍA, S.A.", registrada por la inscripción 3ª, según la Modificación del Proyecto de Reparcelación del SECTOR SUP R3B NORTE "VIRGEN DEL AGUILA", en el término municipal de esta Ciudad, redactado en Sevilla, en marzo de dos mil ocho; aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de esta Ciudad en sesión celebrada el día veintiocho de marzo de de dos mil ocho.

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

ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTICUATRO DE ENERO 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](http://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](mailto:dpo@corpme.es).

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



(\*) C.S.V. : 241041280ED02134

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. : 241041280ED02134



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6446201TG4464N0001RZ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL SUP-R3-N 24 Suelo  
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

### Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

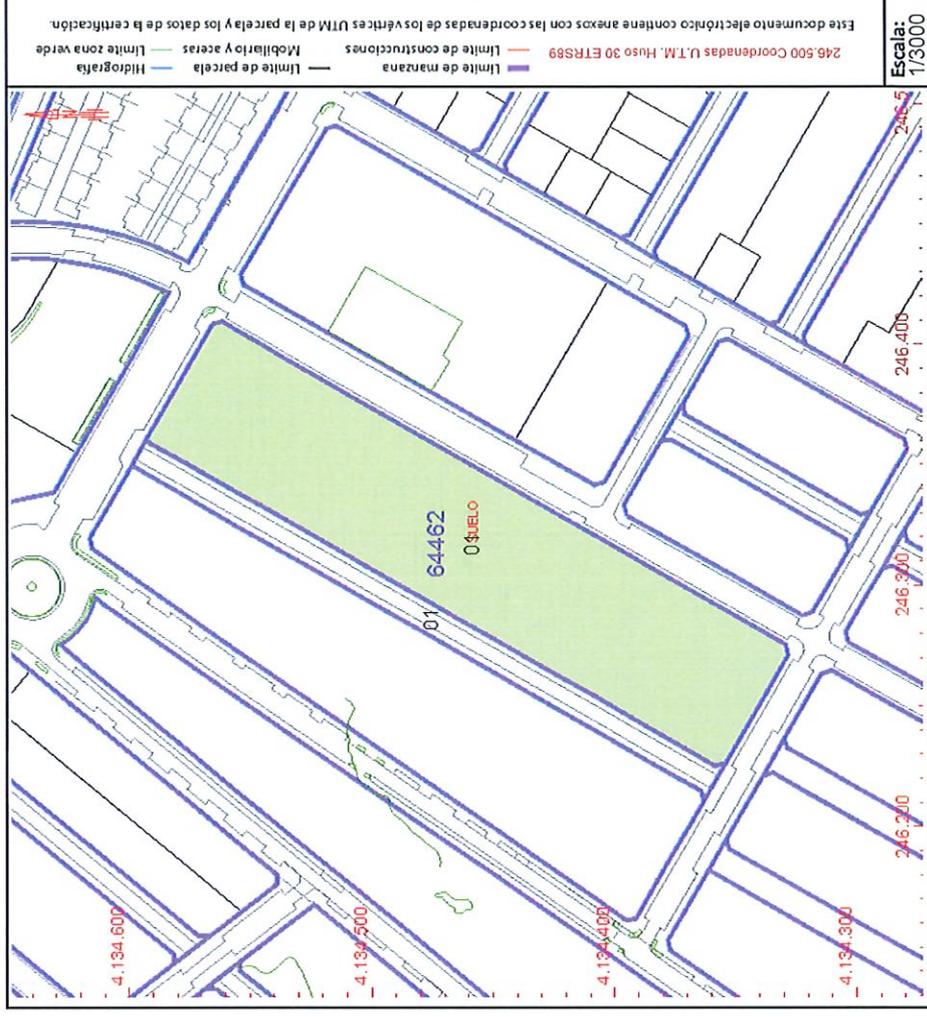
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 15.829 m<sup>2</sup>

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"



Cód. Validación: 5WCD5R7KMKMOGHDC5DYJRXZ7  
Verificación: <https://cudadacata.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 46

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6346401TG4464N0001BZ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL SUP-R3-N 23 Suelo  
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

### Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 13.625 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:





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: 62444501TG4364S0001XQ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL LETRAS DE LAS  
411500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

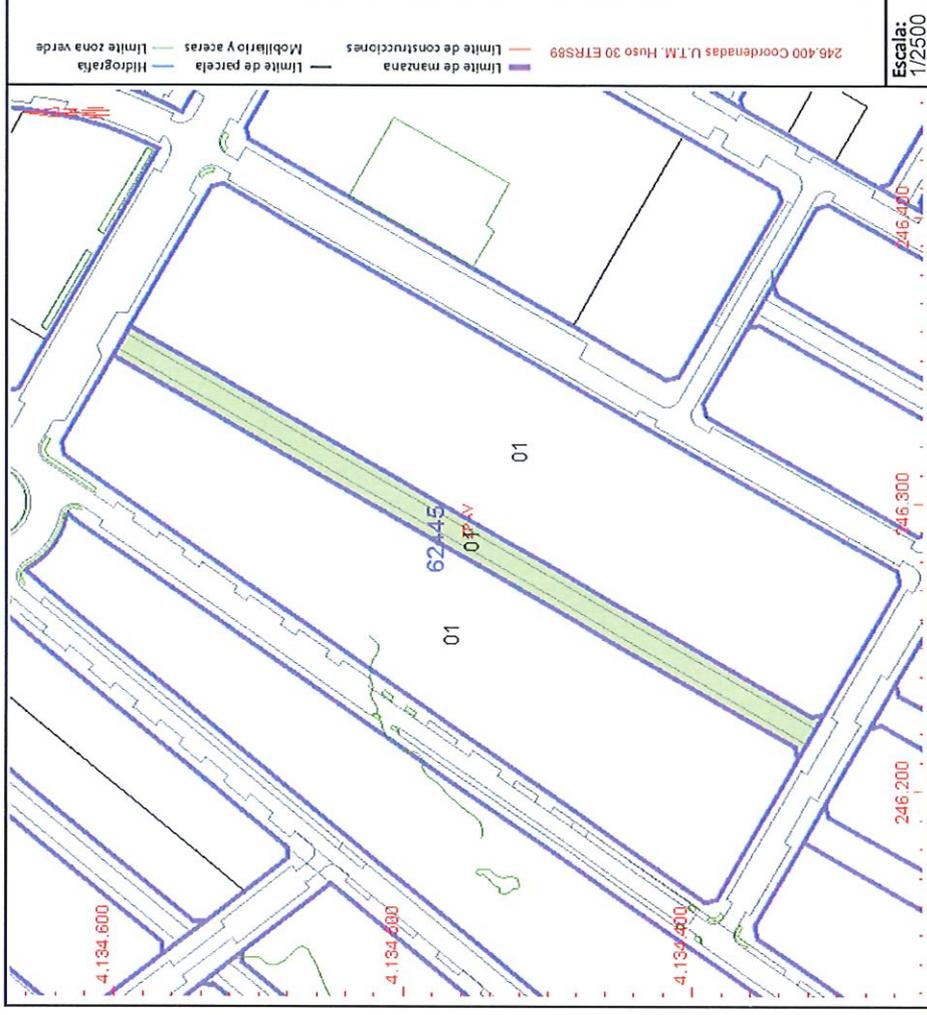
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:** 3.299 m2  
**Año construcción:** 2023

### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
OBR URB INT	/00/	3.299

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 3.299 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



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"



Cód. Validación: 5WCD5R7KMKMOGHDC5DYJRXZ7  
Verificación: <https://ciudadacata.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 46