

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL  
ESTUDIO DE DETALLE  
PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE  
LAS MANZANAS MR-5, MR-6 Y MR-7 DEL  
SECTOR SUO-8 “VIRGEN DEL ÁGUILA” (ANTES  
SUP-R3B-NORTE), DEL PGOU DE  
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA).**

**Promueve:**

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

**Arquitecto:**

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

**Noviembre - 2.024**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL  
ESTUDIO DE DETALLE  
PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LAS  
MANZANAS MR-5, MR-6 Y MR-7 DEL SECTOR  
SUO-8 “VIRGEN DEL ÁGUILA” (ANTES SUP-R3B-  
NORTE), DEL PGOU DE  
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA).**

**INDICE DE LA MEMORIA:**

- 1.- ANTECEDENTES Y FINCAS AFECTADAS.**
- 2.- PROCEDIMIENTO, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL VIGENTE ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS MR-5, MR-6 Y MR-7 DEL SU-8.**
- 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 el suelo 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 del Plan Parcial 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.



En concreto, 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 será la 6ª, que a su vez se ha subdividido en las cuatro Subfases denominadas 6-A1, 6-A2, 6-B y 6-C, en la 6ª Modificación del proyecto de Urbanización del sector SUO-8, para su recepción parcial por fases, que se ha aprobado definitivamente en la JGL de fecha 20 de septiembre de 2024 (Expte. nº 450/2024), en cuya Subfase 6-A1 se encuentran las parcelas MR6-A y MR6-B, objeto del presente Estudio de Detalle.

En su día se redactó, tramitó y **aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra de fecha 20 de Febrero de 2024 un ESTUDIO DE DETALLE (Expediente 12.669/2023-URED) para la ordenación de volúmenes de las manzanas MR-5, MR-6 y MR-7 del sector SUO-8; aprobación definitiva que fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla nº 62 de fecha 1 de Abril de 2024. Es dicho Estudio de Detalle el que es objeto de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL, a efectos de reajustar las alineaciones y rasantes únicamente de la Manzana MR-6.**

**Concretamente, con esta MODIFICACIÓN PUNTUAL del Estudio de Detalle vigente citado en el párrafo anterior se propone un reajuste más detallado de la ordenación de volúmenes, debido a que la Manzana MR-6 del Plan Parcial era la de menor tamaño (en superficie) y la que presenta un terreno más accidentado debido a las diferencias topográficas de la urbanización realizada por la Promotora de dichas obras de urbanización, así como debido al poco fondo de las manzanas, donde hay casas que deben tener fachadas a dos calles opuestas; precisándose por tanto proceder al reajuste de las alineaciones interiores y de las rasantes, para dichas parcelas MR6-A y MR6-B resultantes de la segregación de la Manzana MR-6; 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.**

Actualmente, la Manzana MR-6, resultante del Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación aprobados, se encuentra dividida en dos Parcelas, las MR-6A y MR-6B, para cuya segregación se presentó y tramitó el pertinente Proyecto de Parcelación,



obteniéndose el 2-8-2024 la correspondiente Licencia de Parcelación (expediente 9218/2024), habiendo quedado formalizada dicha segregación ante notario en escritura de fecha 7-8-2024, constando ya las dos nuevas parcelas en Catastro y en Registro de la Propiedad. **Dichas parcelas citadas (MR6-A y MR6-B) son las dos únicas fincas afectadas por esta innovación de planeamiento.**

El Marco Normativo de la actuación será:

- a) 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 en fecha de 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) El ESTUDIO DE DETALLE (Expediente 12.669/2023-URED) para la ordenación de volúmenes de las manzanas MR-5, MR-6 y MR-7 del sector SUO-8, aprobado definitivamente el 20-02-2024; y una vez aprobada definitivamente, la presente Modificación Puntual del referido Estudio de Detalle.



**CUADRO DE FINCAS AFECTADAS POR ESTA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO Y TITULARES DOMINICALES SEGÚN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SEGÚN CATASTRO.**

Manzana - Parcela	Finca registral Registro Propiedad 2 Alcalá de Guadaíra	Referencia Catastral	Titular registral y catastral y su Domicilio
<b>MR-6A</b>	<b>58.933</b>	<b>6443602TG4464S0001FY</b>	<b>NEW BUILDINGS 2020, S.L.U.</b> CIF nº B-01.868.553 Calle Mar Cantábrico nº 2 Planta 1ª, oficinas 41.500-Alcalá de Guadaira (Sevilla) filorecio@gruporecio.es
<b>MR-6B</b>	<b>55.448</b>	<b>6443601TG4464S0001TY</b>	<b>NEW BUILDINGS 2020, S.L.U.</b> CIF nº B-01.868.553 Calle Mar Cantábrico nº 2 Planta 1ª, oficinas 41.500-Alcalá de Guadaira (Sevilla) filorecio@gruporecio.es

LINDEROS ACTUALIZADOS de las dos fincas afectadas:

Los que constan en Catastro y en las Certificaciones Registrales que se adjuntan.

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

- 1) Notas simples de las fincas registrales correspondientes a las Parcelas MR-6A y MR-6B, esta última con vinculación ob-rem con la calle privada TCP-4:



PARCELA y FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE	VINCULACION OB-REM con calle privada TCP-4 Finca registral 55.526
MR-6A F.R. Nº 58.933	456,13 m2s.	SIN VINCULACIÓN.
MR-6B F.R. Nº 55.448	3.233,00 m2s.	TCP-4 = 24,20 %

- 2) Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas referidas a las dos Parcelas citadas que integran la manzana MR-6:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
MR-6-A	<b>6443602TG4464S0001FY</b>	456,00 m2s.
MR-6-B	<b>6443601TG4464S0001TY</b>	3.233,00 m2s.

- 3) Situación en el planeamiento vigente, en planimetría.
- 4) Fotografías de las 2 Parcelas afectadas por el ED (constitutivas de la manzana MR-6) sobre Google-Earth y Catastro.
- 5) Levantamiento Topográfico de las mismas, en planimetría.
- 6) Documentación societaria, CIF, apoderamiento y DNI, ya aportada en anteriores expedientes de ED, Parcelación y Licencias de obra.



## **2. PROCEDIMIENTO, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL VIGENTE ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS MR-5, MR-6 Y MR-7 DEL SUO-8 "VIRGEN DEL ÁGUILA".**

### **PROCEDIMIENTO:**

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

### **OBJETO:**

El objeto de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL del vigente Estudio de Detalle de las Manzanas MR-5, MR-6 y MR-7 del SUO-8 **se limita a la manzana MR-6 y a la ordenación de volúmenes de la misma.**

**Se respeta por tanto el ámbito legalmente previsto para estos instrumentos complementarios de la ordenación urbanística, no afectando a los usos, ni a la edificabilidad, ni al aprovechamiento; sin afectar a las dotaciones.**

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 la manzana MR-6, está comprendida 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 actualizadas de esta manzana, en el Plan Parcial, son las que se expresan en el Cuadro, y que a su vez se reparten en las dos Parcelas en las que se ha dividido:

<b>MANZANA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>VIV.</b>	<b>EDIFICAB.</b>	<b>ALTURAS</b>
MR-6	3.689,13	8	1.453,45	PB+2 = 10,00 m.
<b>PARCELAS</b>				
MR-6-A	456,13	1	179,70	PB+2 = 10,00 m.
MR-6-B	3.233,00	7	1.273,75	PB+2 = 10,00 m.

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 m<sup>2</sup> y 800 m<sup>2</sup>, permitiendo en ellas viviendas aisladas y/o pareadas, reservando sólo las aisladas para las parcelas superiores a los 800,00 m<sup>2</sup>.

Por todo ello, **el objeto de esta modificación puntual del vigente Estudio de Detalle de las manzanas MR-5, MR-6 y MR-7 es reajustar de forma más detallada la ordenación de volúmenes, con alineaciones y rasantes, de la Manzana MR-6; modificación que se justifica en el hecho de que esta Manzana es la de menor tamaño (en superficie) y con el terreno más accidentado, debido a las diferencias topográficas de la urbanización, que se encuentra ya realizada por la Promotora de las obras de urbanización, y al poco fondo de las manzanas, donde hay casas que deben tener fachadas a dos calles opuestas; todo lo cual hace necesario el reajuste de las alineaciones interiores y de las rasantes, y la ordenación de volúmenes.**

Teniendo en cuenta además que una de las fachadas (teniendo la manzana MR-6 dos fachadas opuestas) es a una calle privada (comunitaria), en este caso la denominada TCP-4 con vinculación obrem con la parcela edificable colindante, vial privado hacia donde -de



forma preferencial- las casas que tengan dos fachadas opuestas deberán tener su acceso principal, justificando con ello el mantenimiento de dicha calle privada que les da servicio.

**Por lo tanto, las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de la Manzana MR-6 se definen en esta modificación puntual de forma que se permita la posibilidad, en las dos únicas parcelas registrales y urbanísticas resultantes de la citada parcelación (MR6-A y MR6-B), de hacer viviendas aisladas o pareadas, con un Proyecto en este caso de edificación conjunto, actuando en cada una de las 2 parcelas definidas (de 1 y de 7 viviendas) mediante sendas declaraciones de obra nueva, y en la de 7 viviendas mediante división horizontal tumbada, de acuerdo a la Ordenación de Volúmenes específica que queda reflejada en los planos del presente Estudio de Detalle.**

**Así mismo, con respecto a las rasantes interiores de las porciones de superficie de suelo asignadas al uso privativo de cada vivienda, resulta necesario (por demandarlo así el mercado y potenciales compradores / usuarios) que las superficies de cada vivienda resulten topográficamente lo más planas posibles. Y en el caso de diferencias de cotas notables, como es el caso de las parcelas MR6-A y MR6-B, y sobre todo por el poco fondo de las mismas, el cumplimiento de los artículos 224.5 a) de +/- 1,50 m. desde la rasante virtual (entre fachada y testero, en este caso otra calle) y el nº 285.3 b) de +/- 1,50 m. desde la rasante natural, aunque con la excepcionalidad del nº 285.4, podría llevar al establecimiento de bancadas realmente incómodas e inviables en el interior de la superficie asignada a cada una de las casas, que en función del reducido tamaño y en aras de la funcionalidad se entiende deben figurar en un mismo plano; descartando esas múltiples bancadas.**

Y todo ello con objeto de una mayor riqueza promocional, acompañando y aclarando en este caso, y dadas las especiales circunstancias de esta manzana MR6 y, teniendo en cuenta las Normas Urbanísticas del PGOU vigentes. **La nueva ordenación propuesta con esta modificación pretende por tanto, de acuerdo con lo anteriormente expresado, introducir mejoras para el bienestar de la población y un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística; haciendo viable y posible la edificación de la manzana MR-6 en cuestión, contribuyendo con ello a consolidar y completar el núcleo y la malla urbanas de la ciudad.**



**Por lo tanto, y en resumen, el presente Estudio de Detalle contempla que en la Manzana MR-6 que pertenece a la Ordenanza RUL, Grado 1, se permitan viviendas unifamiliares tanto aisladas como pareadas, con la Ordenación de Volúmenes que se propone en Planos de este E.D., con alineaciones y rasantes específicas, dentro del mantenimiento estricto de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, aprovechamiento y número de viviendas, que permanecen invariables.**

### **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 su administrador único, D. José 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 es la propietaria de la manzana MR-6 del Sector SUO-8 "Virgen del Águila", compuesta por las dos Parcelas anteriormente referenciadas (MR6-A y MR6-B), a las que afecta esta Modificación Puntual del referido 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 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 la manzana de referencia, que es la MR-6 del Plan Parcial del Sector SUO-8, y consecuentemente sobre las 2 parcelas resultantes de su parcelación (MR6-A y MR6-B) en la siguiente forma:

En esta Manzana, para la se contempla la posible edificación de hasta un total de 8 viviendas, se ha formalizado, tras obtener la pertinente licencia municipal, su división en dos Parcelas, que son la MR-6A (para 1 vivienda) y la MR-6B (para 7 viviendas, con vinculación ob-rem con calle privada TCP-4, en régimen de propiedad horizontal tumbada sobre una parcela común), a desarrollar mediante Proyecto de edificación conjunto y unitario, de acuerdo a los planos de ordenación de volúmenes y de alineaciones y rasantes específicos que forman parte del presente Estudio de Detalle.

## **6. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES:**

Para esta Manzana MR-6 (integrada por las parcelas MR6-A y MR6-B), teniendo en cuenta que a la misma le resulta aplicable la Ordenanza RUL, Grado 1, donde se permitan viviendas unifamiliares tanto aisladas como pareadas, se propone su ordenación mediante el presente Estudio de Detalle, con una Ordenación de Volúmenes específica definida en Planos de este E.D., con alineaciones y rasantes adaptadas a la dificultad topográfica accidentada ya citada, en aras a que las viviendas que tengan dos o más fachadas, puedan tener su acceso principal por la calle privada TCP-4, en concordancia con la vinculación ob-rem que mantendrán con la misma; adaptando esa dificultad topográfica a la funcionalidad de uso de unas rasantes unificadas adecuadas, con un salto tan sólo de una planta completa, eliminando así bancadas múltiples no viables.

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 de edificabilidad, aprovechamiento ni número de viviendas, que permanecerán en todo caso invariables.

Con ello se obtiene una mayor riqueza tipológica y en la forma de ordenar los volúmenes, generando así una diversidad de imágenes que evite soluciones monótonas o repetitivas, adaptándose al terreno en fuerte pendiente, y al propio tiempo dando funcionalidad de uso al resultado de la ordenación.



**CUADRO COMPARATIVO DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES PREVISTAS PARA LA MANZANA MR-6 DEL SUO-8 EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE, Y DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES PROPUESTAS EN VIRTUD DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE REFERIDO.**

ORDENACION Y DETERMINACIONES	SUPERFICIE m2	USO	NÚMERO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2t	APROVECHAMIENTO U.A.
VIGENTE	3.671	Residencial	8	1.453,45	2.616,21
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL E.D.	3.689,13	Residencial	8	1.453,45	2.616,21
DIFERENCIA	+ 8,13	---	---	----	----

Otras determinaciones / parámetros a comparar:

ORDENACION	OCUPACIÓN DE PARCELA	ALTURA MÁXIMA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA
VIGENTE	50 %	PB + 2 10 metros	Vivienda Unifamiliar Aislada / Pareada
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL E.D.	50 %	PB + 2 10 metros	Vivienda Unifamiliar Aislada / Pareada
DIFERENCIA	----	---	-----

**DESGLOSE:**



DETERMINACIONES MODIFICACIÓN PUNTUAL E.D.	SUPERF. m2	USO VIVIENDA UNIFAMILIAR	ALTURA	OCUPACION MAX. PARCELA	NÚMERO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2t	APROVECHAH. U.A.
PARCELA MR6-B VIVIENDA 1	474,46	AISLADA	PB + 2 10 M	50 %	1	186,91	336,44
PARCELA MR6-B VIVIENDA 2	461,01	AISLADA	PB + 2 10 M	50 %	1	181,68	327,03
PARCELA MR6-B VIVIENDA 3	469,44	PAREADA	PB + 2 10 M	50 %	1	185,02	333,04
PARCELA MR6-B VIVIENDA 4	548,68	PAREADA	PB + 2 10 M	50 %	1	216,13	389,03
PARCELA MR6-B VIVIENDA 5	434,24	PAREADA	PB + 2 10 M	50 %	1	171,07	307,93
PARCELA MR6-B VIVIENDA 6	429,68	PAREADA	PB + 2 10 M	50 %	1	169,33	304,79
PARCELA MR6-B VIVIENDA 7	415,49	PAREADA	PB + 2 10 M	50 %	1	163,66	294,59
PARCELA MR6-A VIVIENDA 8	456,13	PAREADA	PB + 2 10 M	50 %	1	179,65	323,36
<b>TOTALES</b>	<b>3.689,13</b>	*			<b>8</b>	<b>1.453,45</b>	<b>2.616,21</b>

- Conforme a la ordenación de volúmenes.



## **7. CONCLUSIONES:**

La presente Modificación Puntual del ESTUDIO DE DETALLE de las Manzana MR-5, MR-6 y MR-7 del Sector SUO-8 "Virgen del Águila" 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-94 y sus actualizaciones hasta el momento presente, así como del planeamiento de desarrollo vigente para este Sector, siendo innecesario por tanto relacionar en este documento cualquier otro tipo de determinaciones, más allá de las referidas en el mismo.

Alcalá de Guadaira (Sevilla), 6 de Noviembre de 2024.

El Arquitecto,

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





# RESUMEN EJECUTIVO



**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL  
ESTUDIO DE DETALLE  
PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LAS  
MANZANAS MR-5, MR-6 Y MR-7 DEL SECTOR SUO-8  
“VIRGEN DEL ÁGUILA” (ANTES SUP-R3B-NORTE), DEL  
PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA).**

**RESUMEN EJECUTIVO**

La presente Modificación Puntual del Estudio de Detalle de las manzanas MR-5, MR-6 y MR-7, propone el reajuste con definición de alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes específicas de la Manzana MR-6 y parcelas resultantes de la parcelación de la misma (MR6-A y MR6-B) del Sector SUO-8, por su dificultad topográfica, poco fondo, dobles fachadas y calle privada TCP-4, 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.

Para esta Manzana MR-6, y parcelas que la componen (MR6-A y MR6-B), teniendo en cuenta que a la misma le resulta aplicable la Ordenanza RUL, Grado 1, donde se permitan viviendas unifamiliares tanto aisladas como pareadas; se propone su ordenación mediante el presente Estudio de Detalle, con una Ordenación de Volúmenes específica definida en Planos de este E.D., con alineaciones y rasantes adaptadas a la dificultad topográfica accidentada ya citada, en aras a que las viviendas que tengan dos o más fachadas, puedan tener su acceso principal por la calle privada TCP-4, en concordancia con la vinculación ob-rem que mantendrán con la misma; adaptando esa dificultad topográfica a la funcionalidad de uso de unas rasantes unificadas adecuadas, con un salto tan sólo de una planta completa, eliminando así bancadas múltiples no viables.

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 de edificabilidad, aprovechamiento ni número de viviendas, que permanecerán en todo caso invariables.

Con ello se obtiene una mayor riqueza tipológica y en la forma de ordenar los volúmenes, generando así una diversidad de imágenes que evite soluciones monótonas o repetitivas, adaptándose al terreno en fuerte pendiente, y al propio tiempo dando funcionalidad de uso al resultado de la ordenación.

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 la manzana MR-6, está comprendida 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 actualizadas de esta manzana, en el Plan Parcial, son las que se expresan en el Cuadro, y que a su vez se reparten en las dos Parcelas en las que se ha dividido:

<b>MANZANA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>VIV.</b>	<b>EDIFICAB.</b>	<b>ALTURAS</b>
MR-6	3.689,13	8	1.453,45	PB+2 = 10,00 m.
<b>PARCELAS</b>				
MR-6A	456,13	1	179,70	PB+2 = 10,00 m.
MR-6B	3.233,00	7	1.273,75	PB+2 = 10,00 m.

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 m<sup>2</sup> y 800 m<sup>2</sup>, permitiendo en ellas viviendas aisladas y/o pareadas, reservando sólo las aisladas para las parcelas superiores a los 800,00 m<sup>2</sup>.

Por todo ello, **el objeto de la presente Modificación del vigente Estudio de Detalle antes citado es reajustar de forma más detallada la ordenación de volúmenes, con alineaciones y rasantes de la manzana MR-6**, debido a que esta Manzana MR-6 es la de menor tamaño (en superficie) y con el terreno más accidentado, debido a las diferencias topográficas de la urbanización, que se encuentra ya realizada por la Promotora de las obras de urbanización, y al poco fondo de las manzanas, donde hay casas que deben tener fachadas a dos calles opuestas; todo lo cual hace necesario el reajuste de las alineaciones interiores y de las rasantes, y la ordenación de volúmenes.

**Por lo tanto, y en resumen, la presente Modificación Puntual del citado Estudio de Detalle contempla que en la Manzana MR-6 que pertenece a la Ordenanza RUL, Grado 1, se permitan viviendas unifamiliares tanto aisladas como pareadas, con la Ordenación de Volúmenes que se propone en Planos de este E.D., con alineaciones y rasantes específicas, dentro del mantenimiento estricto de los**



**parámetros urbanísticos de edificabilidad, aprovechamiento y número de viviendas, que permanecen invariables.**

# PLANOS

## **INDICE DE PLANOS:**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS MR-5, MR-6 Y MR-7 del Sector SUO-8 "Virgen del Águila". Alcalá de Guadaira (Sevilla)



**PLANO Nº 1:**

**SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.**

**PLANO Nº 2:**

**SOLAR TOPOGRÁFICO GENERAL MANZANA MR6.**

**PLANO Nº 3:**

**ORTOFOTO-CATASTRO DEL CONJUNTO DE LA MANZANA.**

**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:**

**PARCELACIÓN FORMALIZADA: MR6-A Y MR6-B.**

**PLANO Nº 8:**

**ORDENACIÓN PROPUESTA.**

**PLANO Nº 9:**

**SECCIONES TRANSVERSALES.**



# ANEXOS



LUCÍA CAPITÁN CARMONA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO PROPIEDAD ALCALA DE GUADAIRA N°2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: 58933  
Municipio/Sección: ALCALÁ DE GUADAÍRA  
CRU: 41041000831888

Descripción literal de la finca

URBANA. Parcela de terreno al sitio de la Urbanización SUO-8 "Virgen del Águila", antes denominada Sector SUP R3B Norte de esta Ciudad, que constituye el solar edificable denominado Parcela "MR-6A", sito en calle Galeota, actualmente según catastro esta situada en CALLE SUP-R3-N, NÚMERO TREINTA Y CUATRO-D, formada por segregación de la manzana MR-6 de la Urbanización. Tiene una superficie de cuatrocientos cincuenta y seis metros con trece decímetros cuadrados. Linda: por su frente, con calle Galeota; y por la derecha, por la izquierda y por el fondo, con la parcela MR-6B, que es la finca resto de la finca matriz de la que se segrega esta parcela MR-6A. Referencia Catastral 6443602TG4464S0001FY. Esta finca ha sido coordinada gráficamente con el catastro el día cuatro de octubre de dos mil veinticuatro.

TITULARIDAD

Datos titular

Titular:	NEW BUILDINGS 2020 SLU, C.I.F. B01868553
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	SEGREGACION
Asiento:	Inscripción 1 de fecha 04/10/2024
Fecha documento:	07/08/2024
Notario:	FERNANDO MUÑOZ CENTELLES

Concepto: Contaminación suelo.

Texto: De conformidad con lo señalado en el artículo 98 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados, el transmitente/interesado del derecho al que se refiere la última inscripción de dominio, manifestó que NO se ha realizado en esta finca actividad alguna potencialmente contaminante del suelo.

Concepto: Calificación urbanística.

Texto: El terreno de la finca de este número está clasificado como suelo rústico sujeto al régimen de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización delimitadas con ordenación detallada, incluyéndolos en el sector SUP-R3 B Virgen del Águila, SUO-8, calificada de uso residencial, resulta de aplicación para la finca que interesa, manzana MR-6 del sector, la Ordenanza de la Zona Residencial Unifamiliar, régimen libre, grado 1º, a fecha 2 de agosto de 2024.

CARGAS PROCEDENCIA

Pág: 1 de 4



C.S.V. : 241041120F185BD8



LUCÍA CAPITÁN CARMONA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO PROPIEDAD ALCALA DE GUADAIRA N°2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria CERTIFICO:

**DATOS DE LA FINCA**

Finca: 55448  
Municipio/Sección: ALCALÁ DE GUADAÍRA  
CRU: 41041000792738

**Descripción literal de la finca**

URBANA. Parcela de terreno al sitio de la Urbanización SUO-8 "Virgen del Águila", antes denominada Sector SUP R3B Norte de esta Ciudad, que constituye el solar edificable denominado Parcela "MR-6B", sito en calle privada TCT-4 de la Urbanización, en sus dos tramos, denominados calle del Derecho y calle de la Física, con esquinas y también fachadas a la calle Galeota y a la calle Flora Tristán, actualmente según catastro esta situada en CALLE SUP-R3-N, NÚMERO TREINTA Y CUATRO, formada por segregación de la manzana MR-6 de la Urbanización. Tiene una superficie de tres mil doscientos treinta y tres metros cuadrados. Linda: por su frente, con calle de la Física, que es uno de los tramos de la calle TCP-4, finca registral 55.526, presentando chaflán con el tramo de calle del Derecho y con la calle Flora Tristán; por la derecha, con dicha calle Flora Tristán; por la izquierda, con el tramo de la calle privada denominado calle del Derecho; y al fondo, con la parcela MR-6A segregada de la misma matriz y con la calle Galeota. Referencia Catastral 6443601TG4464S0001TY. Esta finca ha sido coordinada gráficamente con el catastro el día cuatro de octubre de dos mil veinticuatro. Vinculación OB REM. El titular, que en cada momento, ostente la propiedad de esta finca, tendrá así mismo una participación del veinticuatro con veinte por ciento sobre la parcela TCP-4, o sea registral 55.526, al folio 78 del tomo 1.906 del archivo, libro 1.246 de esta Ciudad, habida cuenta de la vinculación ob rem entre esta finca, parcelas MR-5, MR-7 y TCP-4. Parcela TCP-4 de forma irregular, 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 dos mil seiscientos ochenta y cinco metros y setenta y dos decímetros cuadrados. Linderos: al Norte, en frente de ciento once con treinta y seis metros, con la parcela MR-5 del mismo sector, SUP R3B NORTE, presentado chaflanes en ambas esquinas; al Sur, en frente de cuarenta con cincuenta metros, con la parcela MR-7 del mismo sector, SUP R3B NORTE, presentado chaflanes en ambas esquinas, de cincuenta y cuatro con treinta y cuatro metros, con la parcela MR-6 del mismo sector, SUP R3B NORTE, presentado chaflanes en ambas esquinas, en frente de dieciocho con doce metros, con la calle J-1 de nueva creación; al Este, en frente de dieciocho con ochenta y dos metros, con el camino de Santa María y en frente de ciento diez con noventa y dos metros con la parcela MR-6 del mismo sector, SUP R3B NORTE, presentado chaflanes en ambas esquinas; y al Oeste, en frente de dieciocho metros, con la calle G-1 de nueva creación y en frente de ciento doce con sesenta y dos metros con la parcela MR-7 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.

Pág: 1 de 4



C.S.V. : 241041121BA1D727







**TITULARIDAD**

**Datos titular**

Titular: NEW BUILDINGS 2020 SLU, C.I.F. B01868553  
Porcentaje: 100,000000 %  
Tipo derecho: Pleno dominio  
Título: COMPRAVENTA  
Asiento: Inscripción 8 de fecha 16/09/2024  
Fecha documento: 30/07/2024  
Notario: FERNANDO MUÑOZ CENTELLES

**Datos titular**

Titular: NEW BUILDINGS 2020 SLU, C.I.F. B01868553  
Porcentaje: 100,000000 %  
Tipo derecho: Pleno dominio  
Título: RECTIFICACIÓN CABIDA  
Asiento: Inscripción 9 de fecha 04/10/2024  
Fecha documento: 07/08/2024  
Notario: FERNANDO MUÑOZ CENTELLES

**Datos titular**

Titular: NEW BUILDINGS 2020 SLU, C.I.F. B01868553  
Porcentaje: 100,000000 %  
Tipo derecho: Pleno dominio  
Título: DESCRIPCIÓN DE RESTO  
Asiento: Inscripción 10 de fecha 04/10/2024  
Fecha documento: 07/08/2024  
Notario: FERNANDO MUÑOZ CENTELLES

Concepto: Contaminación suelo.

Texto: De conformidad con lo señalado en el artículo 98 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados, el transmitente/interesado del derecho al que se refiere la última inscripción de dominio, manifestó que NO se ha realizado en esta finca actividad alguna potencialmente contaminante del suelo.

Concepto: Calificación urbanística.

Texto: El terreno de la finca de este número está clasificado como suelo rústico sujeto al régimen de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización delimitadas con ordenación detallada, incluyéndolos en el sector SUP-R3 B Virgen del Águila, SUO-8, calificada de uso residencial, resulta de aplicación para la finca que interesa, manzana MR-6 del sector, la Ordenanza de la Zona Residencial Unifamiliar, régimen libre, grado 1º, a fecha 2 de agosto de 2024.

**CARGAS PROCEDENCIA**

NO hay cargas registradas

**CARGAS PROPIAS**

**AFECCION**

Fecha de la afección: 20/09/2023  
Texto afección: Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día veinte de septiembre del año dos mil veintitrés, al





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6443601TG4464S0001TY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL SUP-R3-N 34 Suelo 41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

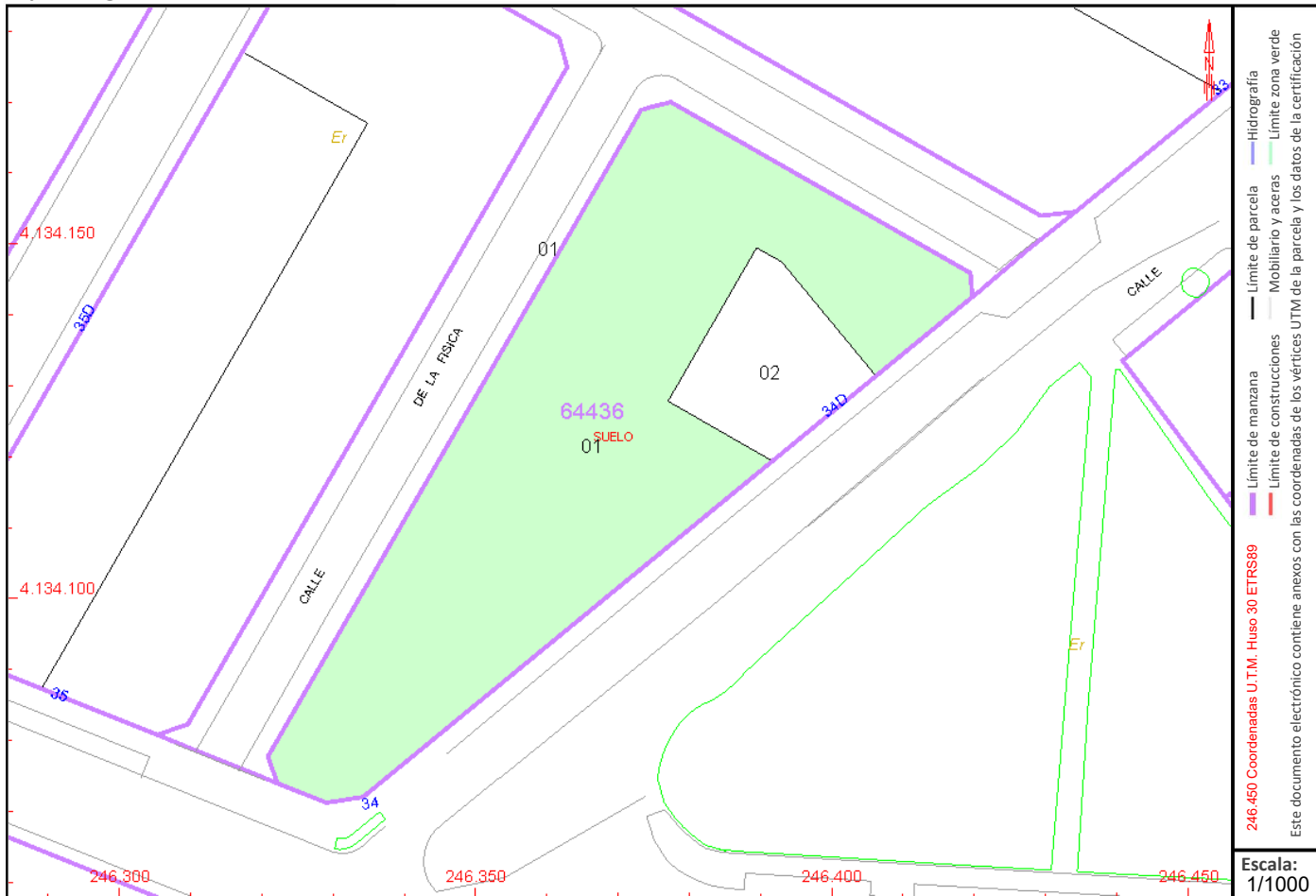
Valor catastral: [ 2024 ]: 376.982,93 €  
Valor catastral suelo: 376.982,93 €  
Valor catastral construcción: 0,00 €

## Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
NEW BUILDINGS 2020	B01868553	100,00% de propiedad	CL MAR CANTABRICO 2 PI:1 41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.233 m2



## COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: ALCALA DE GUADAIRA 2  
Estado: Inmueble sobre parcela Coordinada

Código registral único: 41041000792738  
Fecha: 04/10/2024

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B01868553 NEW BUILDINGS 2020 SL

Finalidad: control

Fecha de emisión: 06/11/2024



Cód. Validación: 7Z6XATN6SPS150A2G4KNO7SP4  
Verificación: https://sede.catastro.mh.es/verificacatastro/verificacatastro.do  
Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación  
Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 38  
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: HS9A7CDZWE19DR29 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 06/11/2024

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6443601TG4464S0001TY

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6341201TG4364S0001PQ

Localización: CL DERECHO DEL ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
NEW BUILDINGS 2020	B01868553	CL MAR CANTABRICO 2 PI:1 41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]



Referencia catastral: 6443602TG4464S0001FY

Localización: CL SUP-R3-N 34[D] ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
NEW BUILDINGS 2020	B01868553	CL MAR CANTABRICO 2 PI:1 41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

04/10/2024





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6443602TG4464S0001FY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL SUP-R3-N 34[D] Suelo 41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Suelo sin edif.

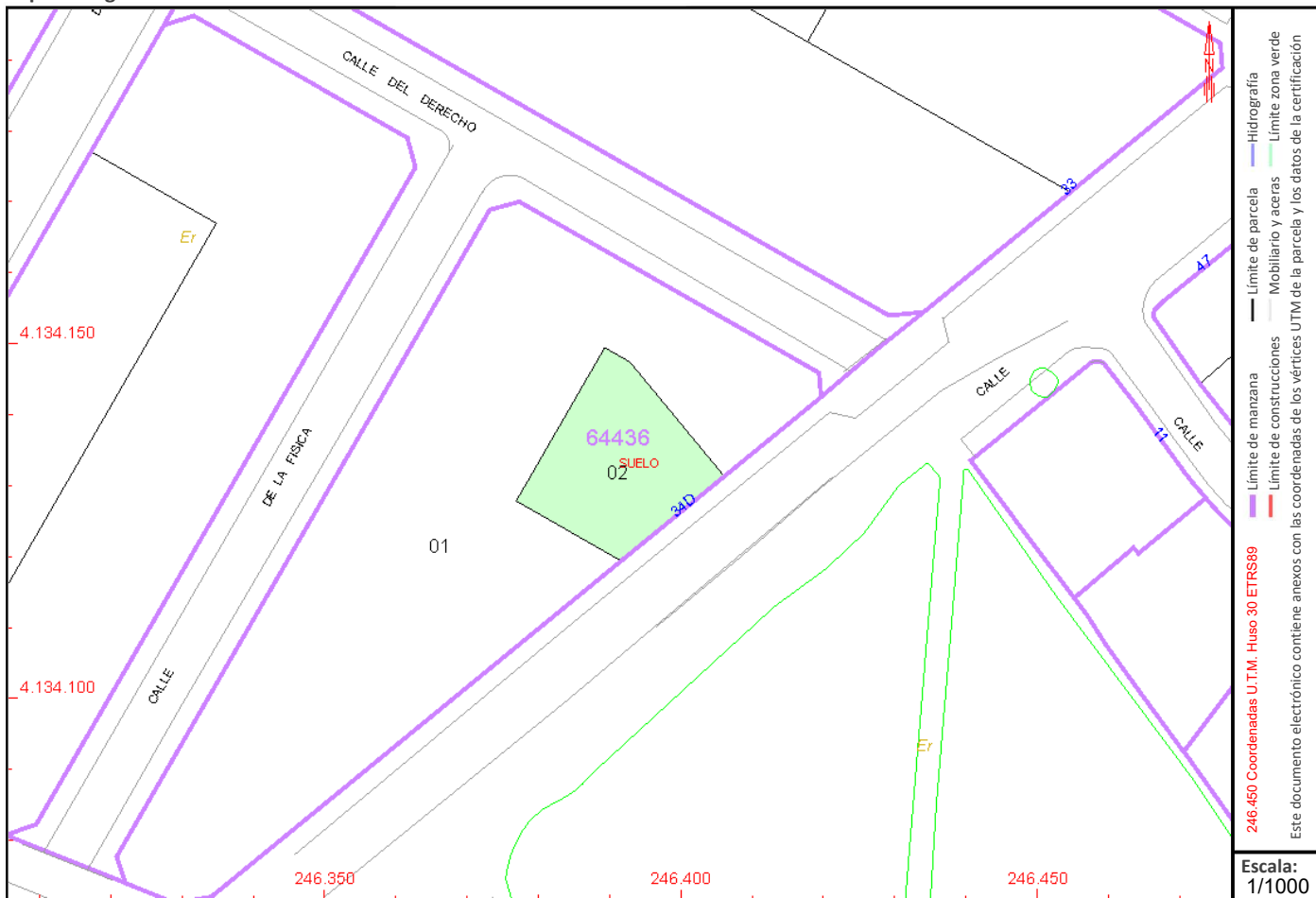
**Valor catastral: [ 2024 ]:** 53.209,10 €  
**Valor catastral suelo:** 53.209,10 €  
**Valor catastral construcción:** 0,00 €

## Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
NEW BUILDINGS 2020	B01868553	100,00% de propiedad	CL MAR CANTABRICO 2 PI:1 41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 456 m2



## COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**Registro:** ALCALA DE GUADAIRA 2  
**Estado:** Inmueble sobre parcela Coordinada

**Código registral único:** 41041000831888  
**Fecha:** 04/10/2024

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

**Solicitante:** B01868553 NEW BUILDINGS 2020 SL

**Finalidad:** control

**Fecha de emisión:** 06/11/2024

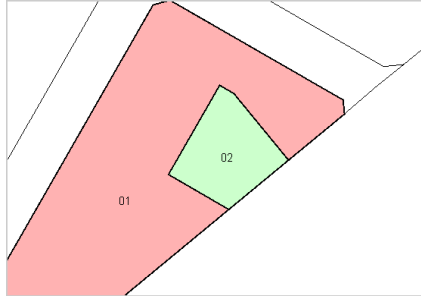


Cód. Validación: 776XATN65PSJ50A2G4KNO7SP4  
Verificación: https://sede.catastro.mh.es/validacion  
Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación  
Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 38  
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: C77M9DXH438NC5ND (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 06/11/2024

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6443602TG4464S0001FY

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6443601TG4464S0001TY

Localización: CL SUP-R3-N 34  
ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
NEW BUILDINGS 2020	B01868553	CL MAR CANTABRICO 2 PI:1 41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

04/10/2024

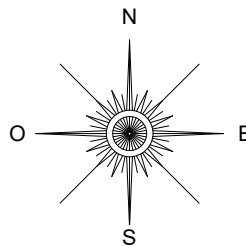
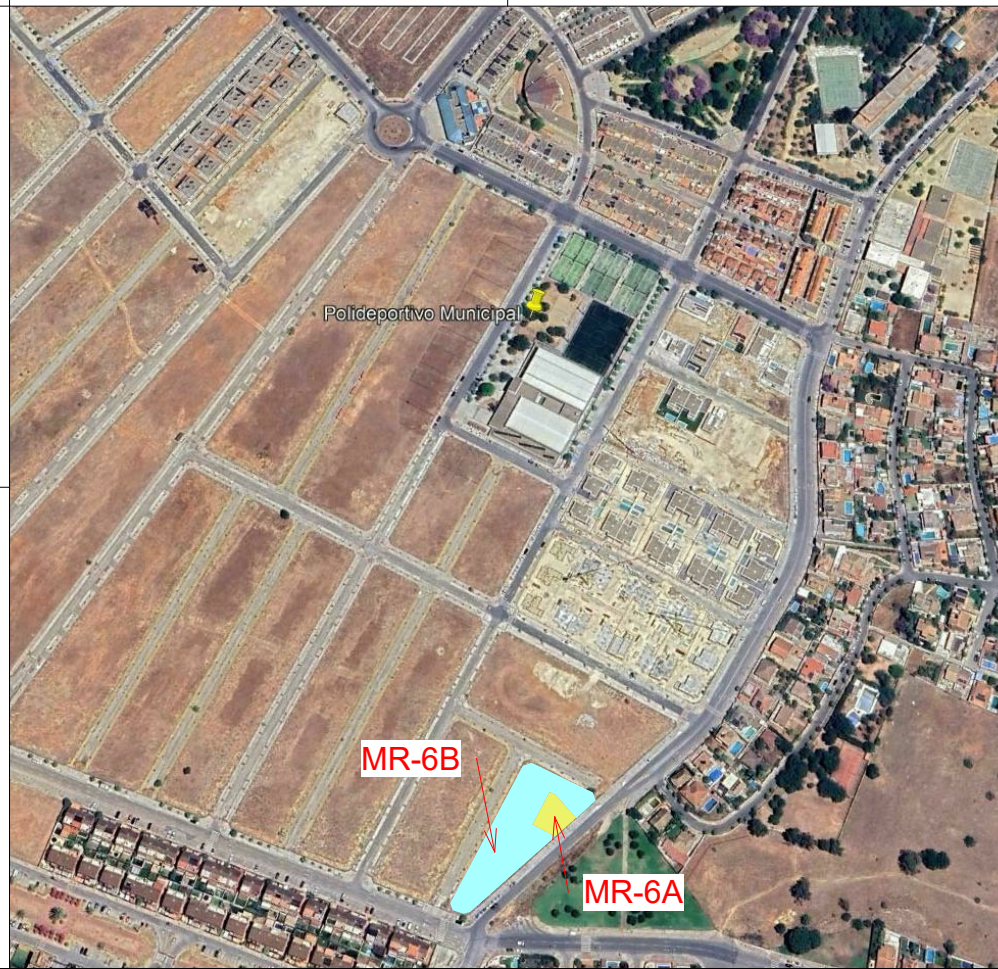


4134667.8920  
4134349.9858  
4134031.4700

246032.7300

246362.1658

246691.6016

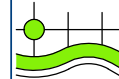


## SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA MANZANA MR-5, MR-6 Y MR-7 DEL SUO-8 "SUP-R3B NORTE - VIRGEN DEL ÁGUILA B"

EMPLAZAMIENTO: (ANTES SUP-R3B-NORTE), DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

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



**CONSULTORA DE  
DESARROLLO  
URBANÍSTICO**

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

ARQUITECTO:

JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 5000 FECHA: NOV-2024

REFERENCIA: PMC-FBF



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

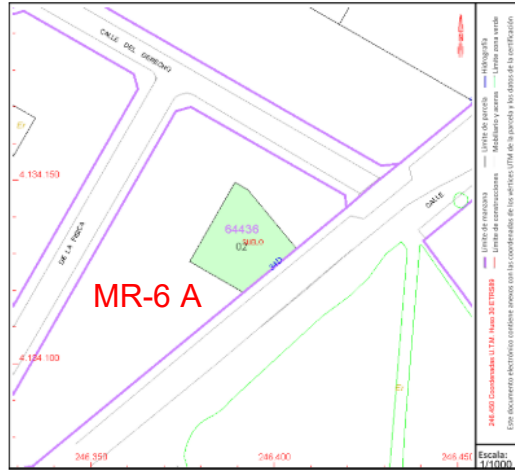
Referencia catastral: 6443602TG4464S0001FY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL SUP-R3-N 34[D] Suelo  
41500 ALCALÁ DE GUADAIRA [SEVILLA]  
  
Clase: URBANO  
Uso principal: Suelo sin edif.  
Superficie construida:  
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 456 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"

Martes, 24 de Septiembre de 2024

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

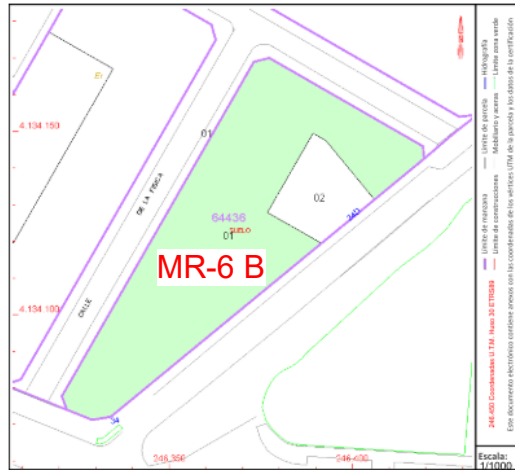
Referencia catastral: 6443601TG4464S0001TY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL SUP-R3-N 34 Suelo  
41500 ALCALÁ DE GUADAIRA [SEVILLA]  
  
Clase: URBANO  
Uso principal: Suelo sin edif.  
Superficie construida:  
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.233 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"

Martes, 24 de Septiembre de 2024

FINCA REGISTRAL SUPERFICIE REGISTRAL (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE CATASTRAL (m<sup>2</sup>) REFERENCIA CATASTRAL

MR-6A		456.13	456.00	6544102TG4464S0001FY
MR-6B	55448	3233.00	3233.00	6443601TG4464S0001TY

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



MANZANAS EN EL CATASTRO

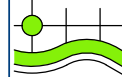
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA MANZANA MR-5, MR-6 Y MR-7 DEL SUO-8 "SUP-R3B NORTE - VIRGEN DEL ÁGUILA B"

EMPLAZAMIENTO: (ANTES SUP-R3B-NORTE), DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

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

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

CONSULTORA DE  
DESARROLLO  
URBANÍSTICO



*[Handwritten signature]*

ARQUITECTO:

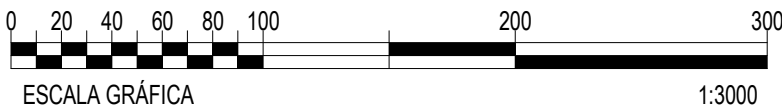
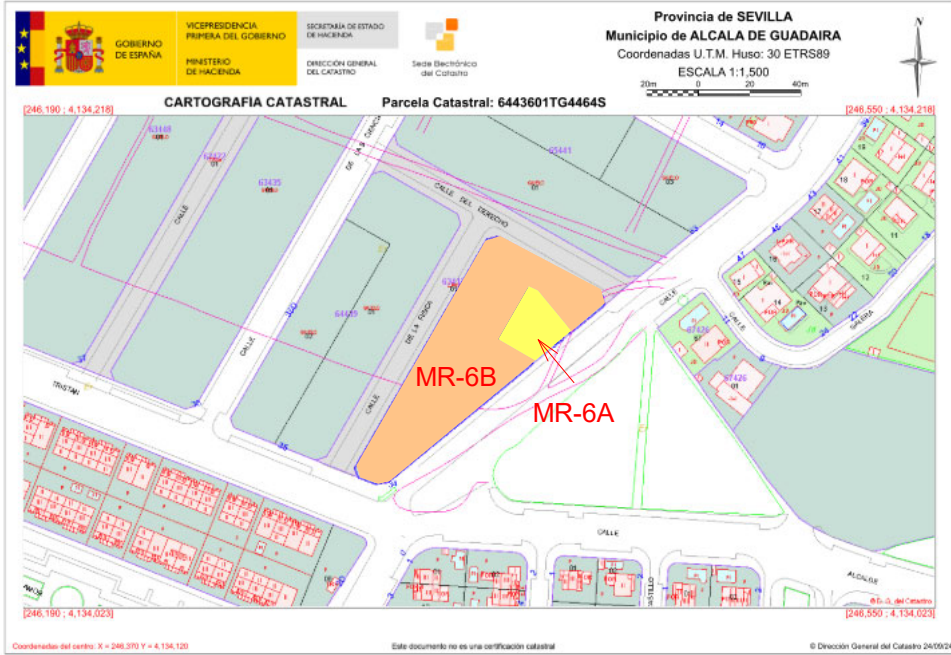
JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 2000 FECHA: NOV-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

01  
2





**ORTOFOTO DEL CONJUNTO DE LAS DOS MANZANAS**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA MANZANA MR-5, MR-6 Y MR-7 DEL SUO-8 "SUP-R3B NORTE - VIRGEN DEL ÁGUILA B"**

**EMPLAZAMIENTO: (ANTES SUP-R3B-NORTE), DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

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

**CONSULTORA DE DESARROLLO URBANÍSTICO**

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

ARQUITECTO:  
**JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR**

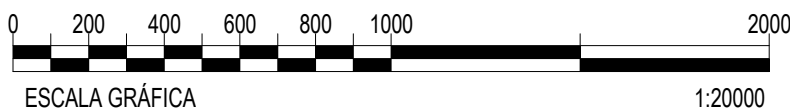
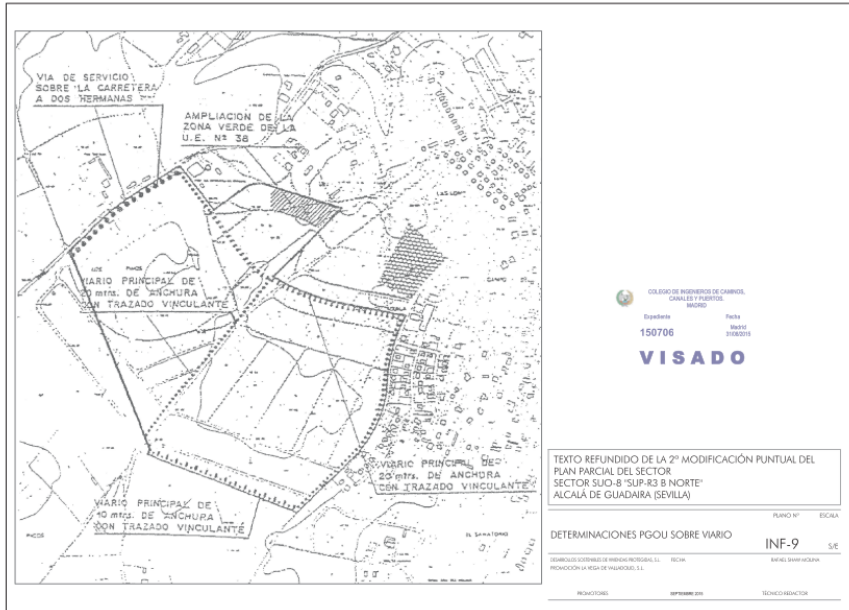
ESCALA: 1 : 3000    FECHA: NOV-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

**01  
3**







SITUACIÓN EN EL PGOU

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA MANZANA MR-5, MR-6 Y MR-7 DEL SUO-8 "SUP-R3B NORTE - VIRGEN DEL ÁGUILA B"

EMPLAZAMIENTO: (ANTES SUP-R3B-NORTE), DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

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

CONSULTORA DE DESARROLLO URBANÍSTICO

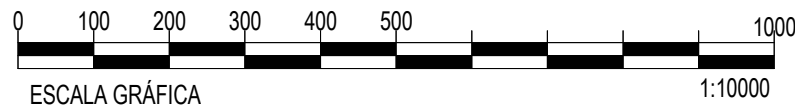
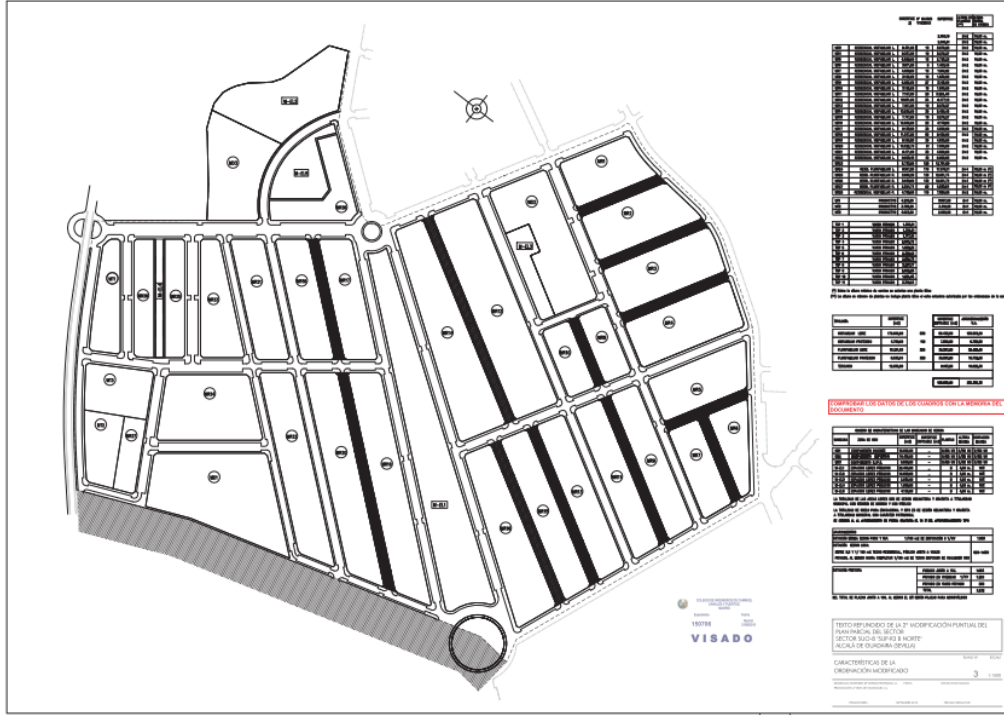
CALLE MAR CANTÁBRICO, Nº 2  
 EDIFICIO GRUPO RECIO, 2º, OFICINA 2  
 41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA

ARQUITECTO:  
 JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 20000 FECHA: NOV-2024  
 REFERENCIA: PMC-FBF

01  
 4





## SITUACIÓN EN EL PLAN PARCIAL

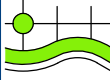
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA MANZANA MR-5, MR-6 Y MR-7 DEL SUO-8 "SUP-R3B NORTE - VIRGEN DEL ÁGUILA B"

EMPLAZAMIENTO: (ANTES SUP-R3B-NORTE), DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

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

ESCALA: 1 : 10000 FECHA: NOV-2024

REFERENCIA: PMC-FBF



**CONSULTORA DE  
DESARROLLO  
URBANISTICO**

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

*Juan María López Espinar*

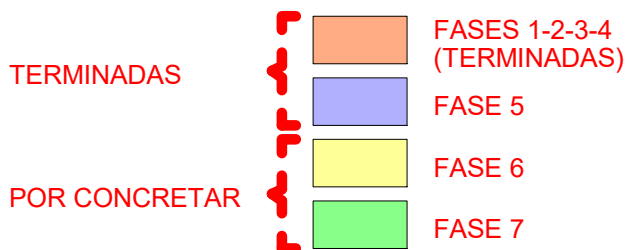
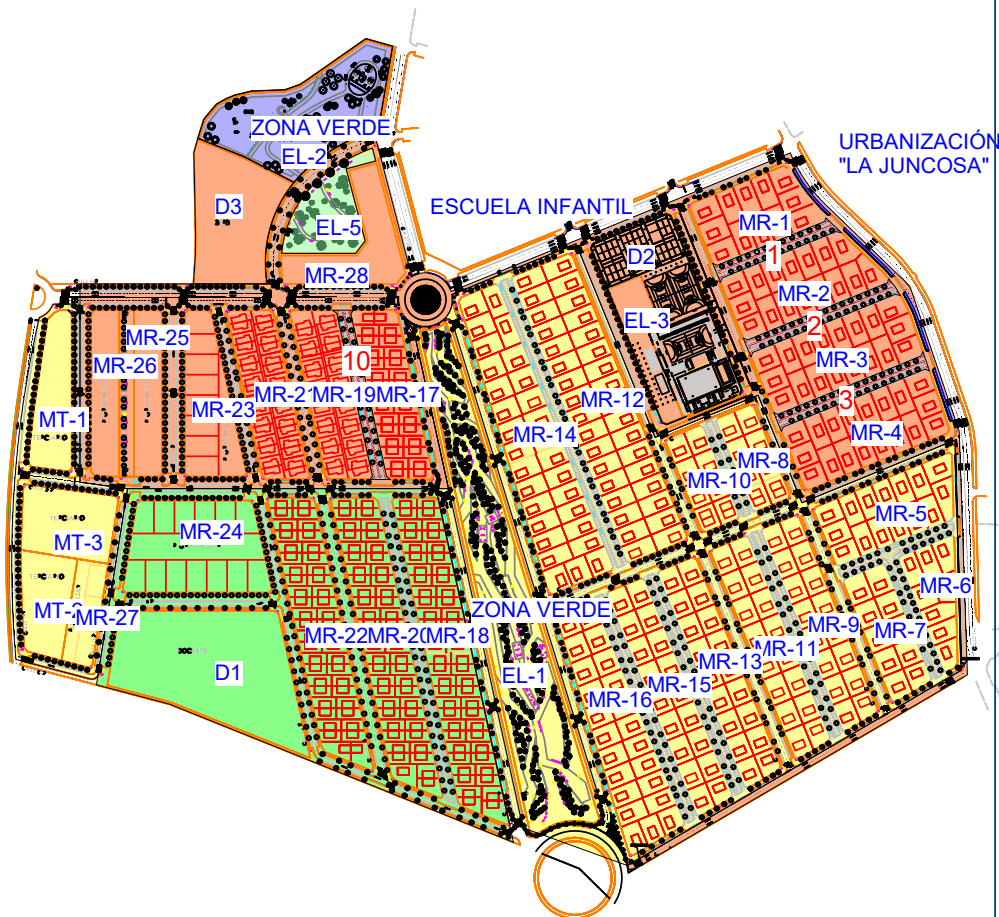
ARQUITECTO:

JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

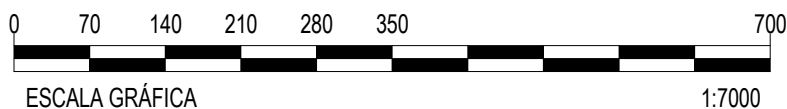
01  
5



CARRETERA ALCALÁ-DOS HERMANAS



- |  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| 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 |



### PLANTA GENERAL. FASES

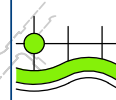
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA MANZANA MR-5, MR-6 Y MR-7 DEL SUO-8 "SUP-R3B NORTE - VIRGEN DEL ÁGUILA B"

EMPLAZAMIENTO: (ANTES SUP-R3B-NORTE), DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

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

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

CONSULTORA DE  
DESARROLLO  
URBANÍSTICO



ARQUITECTO:

JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 7000 FECHA: NOV-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

01  
6



246269.8572

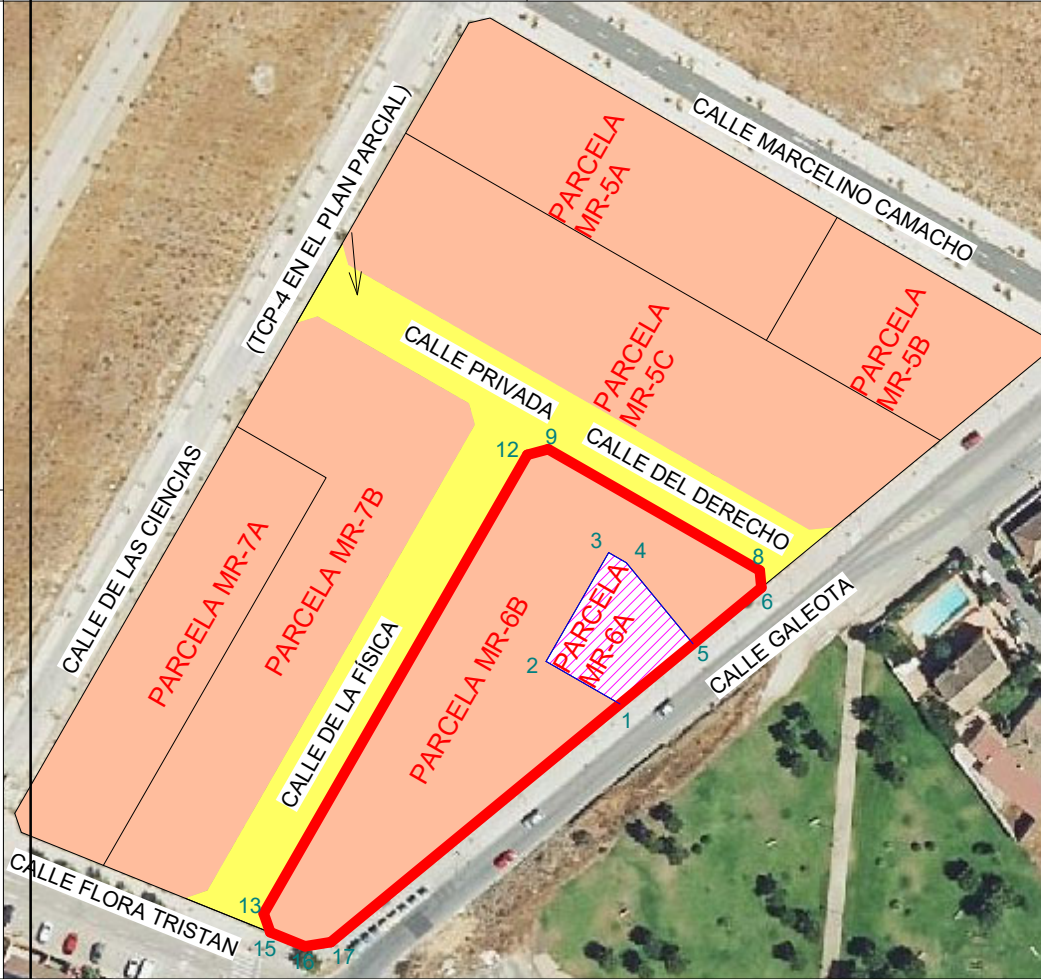
246373.7072

246477.5572

4134259.1326

4134162.1326

4134065.1326



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

**CONSULTORA DE  
 DESARROLLO  
 URBANÍSTICO**



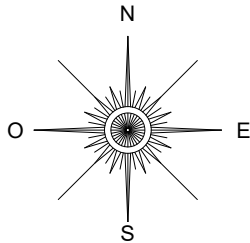
ARQUITECTO:

JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

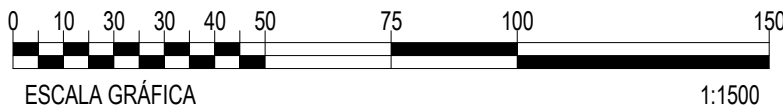
ESCALA: 1 : 1500    FECHA: NOV-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

**MANZANA MR-6**



Descripción	Valor	
Nombre	MATRIZ MR-6	
Nombre	Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)
1	246391,45	4134119,28
2	246376,79	4134127,70
3	246389,18	4134149,29
4	246392,71	4134147,26
5	246405,93	4134131,20
6	246419,48	4134142,35
7	246419,35	4134143,69
8	246419,17	4134145,74
9	246377,20	4134169,79
10	246376,29	4134169,56
11	246374,50	4134169,08
12	246373,06	4134168,70
13	246320,77	4134077,69
14	246321,02	4134076,94
15	246322,06	4134073,96
16	246328,95	4134071,19
17	246334,07	4134072,02
1	246391,45	4134119,28



**ORDENACIÓN PROPUESTA PARCELAS MR-6A Y MR-6B**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA MANZANA MR-5, MR-6 Y MR-7 DEL SUO-8 "SUP-R3B NORTE - VIRGEN DEL ÁGUILA B"**

EMPLAZAMIENTO: (ANTES SUP-R3B-NORTE), DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

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

01  
7



246311.1209

246432.4007

246432.4007

4134182.2671

4134182.2671

4134062.2671



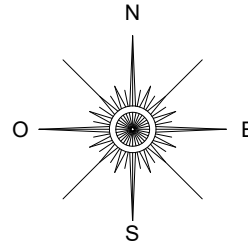
OCUPACIÓN EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD MÁXIMA 1.453,45 m<sup>2</sup>t

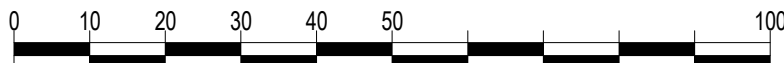


ÁREA DE MOVIMIENTO

EDIFICABILIDAD E.D. 1.268,37 m<sup>2</sup>t



DETERMINACIONES MODIFICACIÓN PUNTUAL E.D.	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	USO VIVIENDA UNIFAMILIAR	ALTURA	OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA	NUMERO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2t	APROVECHAMIENTO U.A.
PARCELA 1 MR-6-B	474.46	AISLADA	PB + 2 10 M	50 %	1	186.91	336.44
PARCELA 2 MR-6-B	461.01	AISLADA	PB + 2 10 M	50 %	1	181.68	327.03
PARCELA 3 MR-6-B	469.44	PAREADA	PB + 2 10 M	50 %	1	185.02	333.04
PARCELA 4 MR-6-B	548.68	PAREADA	PB + 2 10 M	50 %	1	216.13	389.03
PARCELA 5 MR-6-B	434.24	PAREADA	PB + 2 10 M	50 %	1	171.07	307.93
PARCELA 6 MR-6-B	429.68	PAREADA	PB + 2 10 M	50 %	1	169.33	304.79
PARCELA 7 MR-6-B	415.49	PAREADA	PB + 2 10 M	50 %	1	163.66	294.59
PARCELA 8 MR-6-A	456.13	PAREADA	PB + 2 10 M	50 %	1	179.65	323.36
TOTALES	3.689.13				8	1.453.45	2.616.21



ESCALA GRÁFICA

1:1000

### ORDENACIÓN PROPUESTA PARCELAS MR-6A Y MR-6B

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA MANZANA MR-5, MR-6 Y MR-7 DEL SUO-8 "SUP-R3B NORTE - VIRGEN DEL ÁGUILA B"

EMPLAZAMIENTO: (ANTES SUP-R3B-NORTE), DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

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

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

**CONSULTORA DE DESARROLLO URBANÍSTICO**



ARQUITECTO:

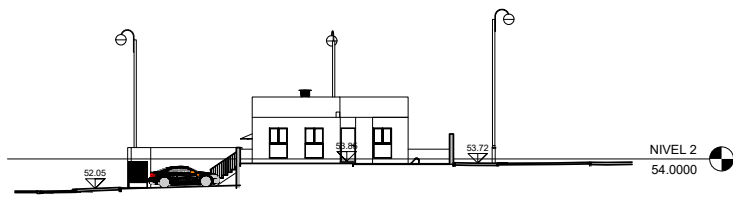
JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 1000 FECHA: NOV-2024

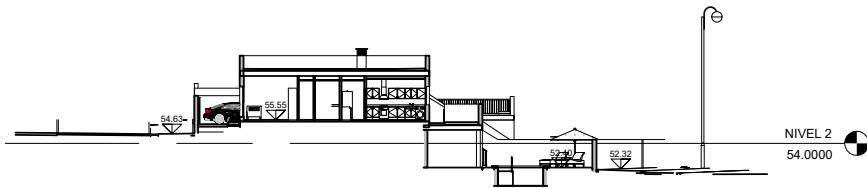
REFERENCIA: PMC-FBF



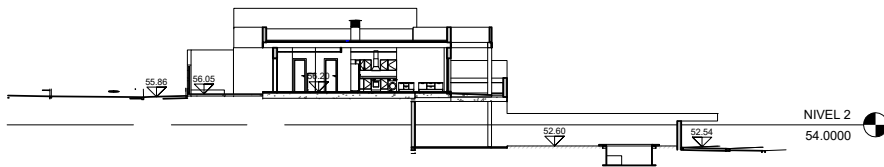
01  
8



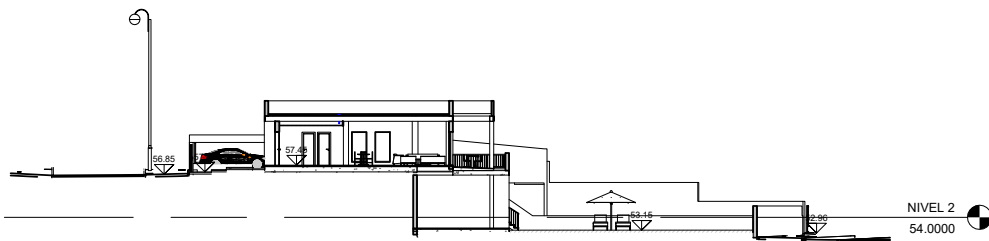
SECCIÓN VIVIENDA Nº 1



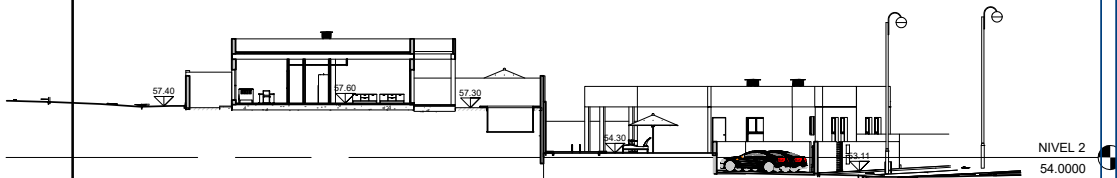
SECCIÓN VIVIENDA Nº 2



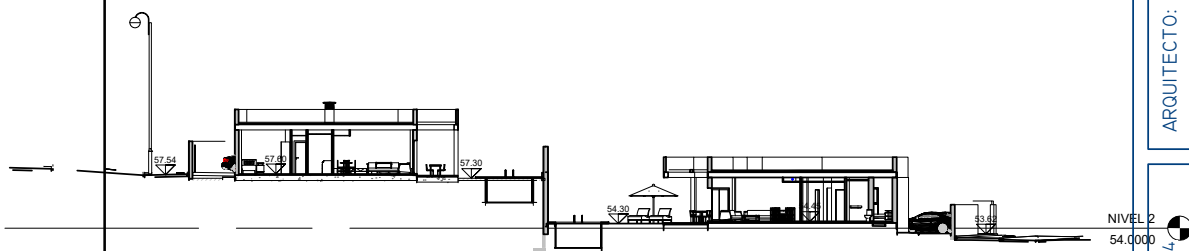
SECCIÓN VIVIENDA Nº 3



SECCIÓN VIVIENDA Nº 4



SECCIÓN VIVIENDA Nº 5-8



SECCIÓN VIVIENDA Nº 6-7



SECCIONES TRANSVERSALES

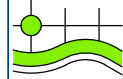
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA MANZANA MR-5, MR-6 Y MR-7 DEL SUO-8 "SUP-R3B NORTE - VIRGEN DEL ÁGUILA B"

EMPLAZAMIENTO: (ANTES SUP-R3B-NORTE), DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

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

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

CONSULTORA DE  
DESARROLLO  
URBANÍSTICO



ARQUITECTO:

JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 500    FECHA: NOV-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

01  
9

Cód. Validación: 776XATN66PSJ50A2G4KNO7SP4  
Verificación: <https://ciudadcalas.se/electronica/es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 38

