

**ESTUDIO DE DETALLE  
DE LA MANZANA MR-9 DEL PLAN  
PARCIAL DEL SECTOR SUO-8  
“VIRGEN DEL ÁGUILA”  
(ANTERIORMENTE DENOMINADO  
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**

**Documento para aprobación definitiva.  
NOVIEMBRE - 2024**



**ESTUDIO DE DETALLE**  
**DE LA MANZANA MR-9 DEL PLAN**  
**PARCIAL DEL SECTOR SUO-8**  
**“VIRGEN DEL ÁGUILA”**  
**(ANTERIORMENTE DENOMINADO**  
**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).**



# **M E M O R I A** **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 encuentra esta manzana MR-9 (en la 1ª subfase específica y autónoma, denominada 6-A1), cuyas obras de completado se encuentran actualmente adjudicadas a MAGTEL y en ejecución muy avanzada.

También cabe reseñar que anteriormente ya se han redactado, tramitado y aprobado definitivamente, diversos ESTUDIOS DE DETALLE, específicos para las manzanas MR-2-3-4, MR-5-6-7 y MR-12-14, entre otros, de este mismo Sector SUO-8, similares en sus contenidos al presente Estudio de Detalle, no obstante la especificidad de cada uno de ellos.

El presente Estudio de Detalle de la manzana MR-9 se está tramitando bajo el expediente nº 5.961/2024, y obtuvo su aprobación inicial en la JGL de fecha 5 de julio de 2024, publicándose seguidamente en el BOP para su información pública durante 20 días hábiles con fecha de 29 de julio de 2024, habiendo cumplido dicho plazo a finales de agosto, sin que consten alegaciones.

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 Febrero de 2024, 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 la Manzana MR-9, al objeto de establecer un área de movimiento de la edificación, 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-9	55.454	6343501TG4464S0001OY	HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. Avda. Gran Capitán nº 13 Planta 2ª 14.008 - Córdoba  alopez@servihabitat.com

Cód. Validación: 5N79H5SM5YPTW44JIM587DEK3  
 Verificación: https://ciudadadacatastralelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 34



## LINDEROS ACTUALIZADOS de la finca afectada:

Los linderos actualizados de dicha Manzana, son los siguientes:

### - MANZANA MR-9:

Al Norte, la calle Marcelino Camacho.

Al Este, la calle de las Ciencias.

Al Sur, la calle Flora Tristán.

Al Oeste, la calle de la Filosofía, en el tramo que es la calle privada denominada TCP-6

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

- 1) Nota simple del Registro de la Propiedad nº 2 de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), comprensiva de la Manzana MR-9, con vinculación ob-rem con la calle privada TCP-6:

MANZANA o CALLE y FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE	VINCULACION OB-REM con CALLE
MR-9 F.R. Nº 55.454	6.862,00 m2s.	TCP-6 = 49,00 %
CALLE TCP-6 F.R. Nº 55.530	2.352,13 m2s.	

- 2) Información catastral referida a las 3 Parcelas catastrales que se corresponden con dichas manzanas:

MANZANA o CALLE	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE
MR-9	6343501TG4464S0001OY	6.868,00 m2s.
Calle TCP-6	6242201TG4364S0001MQ	2.368,00 m2s.

- 3) Situación en el planeamiento vigente, en planimetría.
- 4) Fotografías de la Manzana afectada por el ED sobre Google-Earth y Catastro, en planimetría.
- 5) Levantamiento catastral conjunto, con georreferenciación coincidente con el Catastro, de la manzana y calle privada, en planimetría.



## **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 **la manzana MR-9**, se encuentra 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. No obstante, **las características de estas manzanas, en el Plan Parcial son** las expresadas en el Cuadro siguiente, donde vemos un número de 27 viviendas, pero con una edificabilidad limitada 3.105 m<sup>2</sup>t, motivo por el cual el ED definirá los parámetros que finalmente se adopten.

MANZANA	SUPERFICIE	Viv.	EDIFICAB.	ALTURAS
MR-9	6.862,00	27	3.105,00	PB+2 = 10,00 m.
TCP-6	2.352,13	(calle privada de las manzanas 9 y 11)		
TOTALES	9.214,13	27	3.105,00	PB+2 = 10,00 m.

**Efectivamente, se ha detectado una incongruencia en el Plan Parcial, en lo referido a las cuatro manzanas MR-8-9-10-11, es**



**decir, incluida la MR-9 objeto de este Estudio de Detalle; dado que el número máximo de viviendas autorizado no se corresponde con la posible división de la manzana en parcelas de 400 m<sup>2</sup>, y tampoco habría edificabilidad suficiente para ese número de viviendas asignado a la manzana, impidiendo su ejecución.**

No obstante, y con el límite de la edificabilidad asignada, se puede desarrollar un número de viviendas con un tamaño lógico de las mismas, con aplicación del régimen de propiedad horizontal, sin necesidad se segregar parcelas individuales para cada vivienda.

Actualmente, 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 reajustar la alineaciones interiores de la manzana, al objeto de establecer un área de movimiento de la edificación que permita la ejecución también de viviendas pareadas, dado que actualmente sólo se permitirían viviendas aisladas y, en consecuencia, posibilitar el materializar, si así lo decide el promotor, el número máximo de viviendas. Se establecen para ello las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de la Manzana MR-9, de forma que se permita la formalización, en las parcelas que se determinen en el correspondiente Proyecto de Parcelación de esta manzana, y en división horizontal del conjunto/s edificatorio/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 puedan adosar tanto a un lindero común de sus respectivas parcelas, como a lindero común y testero, con un Proyecto en este caso de edificación conjunto.**



**Permitiéndose por tanto la posibilidad, en su caso, de pareamiento simultáneo a medianera y a testero, debido a que las manzanas de esta zona del Sector SUO-8 son de menor fondo, y con ello se trata de propiciar la disposición de un mayor y mejor aprovechamiento del espacio ajardinado.**

El número de viviendas finalmente a implantar (entre 20 y 27) se ajustará en proyecto técnico de edificación de modo que sus ratios de edificabilidad y superficie asignables a esas viviendas del conjunto/s sometido/s al régimen de propiedad horizontal sean los apropiados.

Y todo ello con objeto de una mayor riqueza promocional, acompasada con las Normas Urbanísticas del PGOU vigentes, 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, la aprobación del presente Estudio de Detalle posibilitará que en la Manzana MR-9 (a la que resulta aplicable la Ordenanza RUL, Grado 1), se permitan viviendas unifamiliares tanto aisladas como pareadas; y, en este último caso, permitiendo adosarlas tanto a lindero lateral, como a lindero lateral y testero; dentro del mantenimiento y respeto de los parámetros urbanísticos de parcela mínima, edificabilidad y número de viviendas establecidos por el Plan Parcial.**

**CUADRO COMPARATIVO ORDENACIÓN RESULTANTE DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA ORDENACIÓN CONTENIDA EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.**

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; respetando el Estudio de Detalle los parámetros urbanísticos y las determinaciones establecidas en el Plan Parcial, cumpliendo por tanto con lo exigido en el citado precepto legal, **como se puede comprobar en los Cuadros Comparativos que siguen a continuación:**

CUADRO DEL PLAN PARCIAL ACTUALMENTE VIGENTE:

MANZANA	SUPERFICIE	Viv.	EDIFICAB.	ALTURAS	APROV.	OCUP
---------	------------	------	-----------	---------	--------	------



MR-9	6.862,00	27	3.105,00	PB+2 = 10,00 m.	5.589,00	50%
TCP-6	2.352,13	(calle privada)			-----	-----
TOTALES		27	3.105,00	PB+2 = 10,00 m.	5.589,00	50%

#### CUADRO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE:

MANZANA	SUPERFICIE	Viv.	EDIFICAB.	ALTURAS	APROV.	OCUP
MR-9	6.862,00	27	3.105,00	PB+2 = 10,00 m.	5.589,00	50%
TCP-6	2.352,13	(calle privada)			-----	-----
TOTALES		27	3.105,00	PB+2 = 10,00 m.	5.589,00	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 su administrador único Jose Recio Lozano, con DNI nº 28.506.284-S, y mismo domicilio postal, y con email de contacto: [lolajimenez@gruporecio.es](mailto:lolajimenez@gruporecio.es)

Esta sociedad ostenta derechos de compra, sobre la Manzana MR-9 del Sector SUO-8 "Virgen del Águila", a la que afecta este Estudio de Detalle, y por tanto se encuentra legitimada por ello para promover su tramitación y aprobación.

### **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)



#### **4. MEMORIA DESCRIPTIVA:**

Partimos de la base de actuar sobre la manzana de referencia, que es la MR-9 del Plan Parcial del Sector SUO-8, que se encuentra enclavada en la actual Fase 6ª de desarrollo y ejecución de la urbanización del Sector, concretamente en la 1ª sub-fase, específica y autónoma, denominada 6-A1 y que se define en el nuevo faseado de la Modificación 6ª del Proyecto de Urbanización del Sector SUO-8, que ya se encuentra aprobada definitivamente, en la siguiente forma:

##### MANZANA MR-9:

En esta Manzana, que se destina a la edificación de entre 20 y 27 viviendas, se propone una ordenación de parcelas o de porciones de suelo individuales asignadas para viviendas aisladas o pareadas, o en cualquier otro formato agregado de viviendas pareadas a lindero lateral y testero, a realizar mediante Proyecto de edificación común, divisible mediante la correspondiente declaración de obra nueva y división horizontal tumbada.

Preliminarmente, antes de su desarrollo edificatorio, se definirá el correspondiente Proyecto de Parcelación, para la solicitud y obtención de licencia de parcelación, con objeto de definir 2-3 parcelas en la Manzana, principalmente para adjudicar y establecer la vinculación ob-rem de la calle privada TCP-6 a la parcela que corresponda a la fachada a la misma, dejando exentas a las demás de la citada vinculación ob-rem a una calle que no les dará servicio y en la que no se participa.

En esta Manzana MR-9, si finalmente se implantan con Proyecto de edificación común veinte (20) viviendas, en conjunto/s edificatorio/s sometido/s a división horizontal, con la ordenación propuesta, se obtendrían los ratios medios siguientes:

- Superficie de suelo medio asignable por vivienda: 343,10 m2s.
- Superficie de edificabilidad media por vivienda: 155,25 m2t.



## **6. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES:**

Para esta Manzana MR-9, 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-6, como a las calles públicas abiertas; a plantear en su caso mediante el correspondiente Proyecto y licencias de Parcelación, en aras de que la cuota de la vinculación "ob-rem" recaigan sólo sobre las viviendas que tengan su frente de fachada a la citada calle privada, denominada TCP-6.

Con estos criterios, no obstante, se permiten hacer otras combinatorias, siempre con los mismos elementos de viviendas aisladas o pareadas que puedan adosarse a lindero lateral y/o a testero, sin superar los parámetros urbanísticos 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, y que en general unifique al máximo los espacios libres disponibles de jardín, para cada vivienda.

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 reajustar la alineaciones interiores de la manzana, al objeto de establecer un área de movimiento de la edificación que permita la ejecución también de viviendas pareadas, dado que actualmente sólo se permitirían viviendas aisladas y, en consecuencia, posibilitar el materializar, si así lo decide el promotor, el número máximo de viviendas. Se establecen para ello las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de la Manzana MR-9, de forma que se permita la formalización, en las parcelas que se determinen en el correspondiente Proyecto de Parcelación de esta manzana, y en división horizontal del conjunto/s edificatorio/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 puedan adosar tanto a un lindero común de sus respectivas parcelas, como a lindero común y testero, con un Proyecto en este caso de edificación conjunto.**



**Permitiéndose por tanto la posibilidad, en su caso, de pareamiento simultáneo a medianera y a testero, debido a que las manzanas de esta zona del Sector SUO-8 son de menor fondo, y con ello se trata de propiciar la disposición de un mayor y mejor aprovechamiento del espacio ajardinado. Se posibilita así que las viviendas pareadas se ubiquen en parcelas unitarias, para su desarrollo mediante división horizontal; así como que toda la manzana o parte de la misma abarque un conjunto de viviendas, con Proyecto de edificación conjunto, sometidas al régimen de propiedad horizontal tumbada.**

Y todo ello con objeto de una mayor riqueza promocional, acompasada con las Normas Urbanísticas del PGOU vigentes, para en general acomodar viviendas cuya tendencia mayoritaria es la de casas de una sola planta, y como vemos el PGOU tiene recogido.

**Por lo tanto, y en resumen, la aprobación del presente Estudio de Detalle posibilitará que en la Manzana MR-9 (a la que resulta aplicable la Ordenanza RUL, Grado 1), se permitan viviendas unifamiliares tanto aisladas como pareadas; y, en este último caso, permitiendo adosarlas tanto a lindero lateral, como a lindero lateral y testero; dentro del mantenimiento y respeto de los parámetros urbanísticos de parcela mínima, edificabilidad y número de viviendas establecidos por el Plan Parcial.**

**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 pueda contemplarse en los Proyecto/s de Edificación que se presenten en solicitud de licencia/s de obra, donde podrán variar, en su caso, los emparejamientos de viviendas y las que se dispongan en su caso en forma aislada.**

## **7. CONCLUSIONES:**

El presente ESTUDIO DE DETALLE de la Manzana MR-9 del Plan Parcial del Sector SUO-8 "Virgen del Águila" indicado, del actual suelo urbanizable ordenado de Alcalá de Guadaíra (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), 7 de Noviembre de 2024.

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



# RESUMEN EJECUTIVO

## **ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MR-9 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-8 “VIRGEN DEL ÁGUILA” (ANTERIORMENTE DENOMINADO SUP-R3B-NORTE), DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**



## **RESUMEN EJECUTIVO:**

El objeto del presente Estudio de Detalle es reajustar la alineaciones interiores de la manzana, al objeto de establecer un área de movimiento de la edificación que permita la ejecución también de viviendas pareadas, dado que actualmente sólo se permitirían viviendas aisladas y, en consecuencia, posibilitar el materializar, si así lo decide el promotor, el número máximo de viviendas. Se establecen para ello las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de la Manzana MR-9, 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; de forma que se permita la formalización, en las parcelas que se determinen en el correspondiente Proyecto de Parcelación de esta manzana, y en división horizontal del conjunto/s edificatorio/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 puedan adosar tanto a un lindero común de sus respectivas parcelas, como a lindero común y testero, con un Proyecto en este caso de edificación conjunto.

Permitiéndose por tanto la posibilidad, en su caso, de pareamiento simultáneo a medianera y a testero, debido a que las manzanas de esta zona del Sector SUO-8 son de menor fondo, y con ello se trata de propiciar la disposición de un mayor y mejor aprovechamiento del espacio ajardinado. Se posibilita así que las viviendas pareadas se ubiquen en parcelas unitarias, para su desarrollo mediante división horizontal; así como que toda la manzana o parte de la misma abarque un conjunto de viviendas, con Proyecto de edificación conjunto, sometidas al régimen de propiedad horizontal tumbada.

### **MANZANA MR-9:**

En esta Manzana, que se destina a la edificación de entre 20 y 27 viviendas, se propone una ordenación de parcelas individuales para viviendas aisladas o pareadas, o en cualquier otro formato agregado de viviendas, a adosar a lindero lateral y testero, y a realizar mediante Proyecto de edificación común, divisible mediante la correspondiente declaración de obra nueva y división horizontal tumbada.

En resumen:

Para esta Manzana MR-9, 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-6, como a las calles públicas abiertas; a plantear en su caso mediante el correspondiente Proyecto y licencias de Parcelación, en aras de que la cuota de la vinculación "ob-rem" recaigan sólo sobre las viviendas que tengan su frente de fachada a la citada calle privada, denominada TCP-6.



Con estos criterios, no obstante, se permiten hacer otras combinatorias, siempre con los mismos elementos de viviendas aisladas o pareadas que puedan adosarse a lindero lateral y/o a testero, sin superar los parámetros urbanísticos 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, y siempre maximizando la disposición lo más unificada posible de las zonas libres ajardinadas que se adjudiquen al uso exclusivo de cada vivienda.



# PLANOS

## INDICE DE PLANOS:

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

**PLANO Nº 2:**  
**MANZANA EN EL CATASTRO, MR-9, Y CALLE TCP-6.**

**PLANO Nº 3:**  
**ORTOFOTO-CATASTRO CONJUNTO MANZANA Y CALLE.**

**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 MANZANA MR-9 (NO VINCULANTE).**

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

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



# ANEXOS



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: **M87NP86U**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: 55454*



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°2**

FINCA DE Alcalá de Guadaíra N°: 55454. Código Registral Único: 41041000792769

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

URBANA. Parcela residencial **MR 9** 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 **seis mil ochocientos sesenta y dos metros cuadrados**. Linderos: al Norte, en frente de treinta y seis metros, con la calle L-1 de nueva creación, presentado chaflanes en ambas esquinas; al Sur, en frente de treinta y seis con treinta y seis metros, con la calle J-1 de nueva creación, presentado chaflanes en ambas esquinas; al Este, en frente de ciento ochenta y ocho con cincuenta y ocho metros, con la calle G-1 de nueva creación, presentado chaflanes en ambas esquinas; y al Oeste, en frente de ciento noventa y tres con sesenta y siete metros, con la parcela TCP6 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 cuarenta y nueve por ciento sobre la parcela TCP-6, o sea registral 55.530, al folio 88 del tomo 1.906 del archivo, libro 1.246 de esta Ciudad, habida cuenta de la vinculación "ob rem" entre esta finca, parcela MR-11 y TCP-6.

Parcela **TCP-6** 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 **dos mil trescientos cincuenta y dos metros y trece decímetros cuadrados**. Linderos: al Norte, en frente de dieciocho metros, con la calle L-1 de nueva creación; al Sur, en frente de dieciocho con doce metros, con la calle J-1 de nueva creación; al Este, en frente de ciento noventa y tres con sesenta y siete metros con la parcela MR-9 del mismo sector, SUP R3B NORTE, presentado chaflanes en ambas esquinas; y al Oeste, en frente de ciento noventa y cinco con treinta y siete metros, con la parcela MR-11 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 165

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 VEINTINUEVE DE OCTUBRE 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 veintinueve de octubre del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 241041288AC02991

Servicio Web de Verificación: <https://sede.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. : 241041288AC02991





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6343501TG4464S0001OY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL SUP-R3-N 36 Suelo

41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

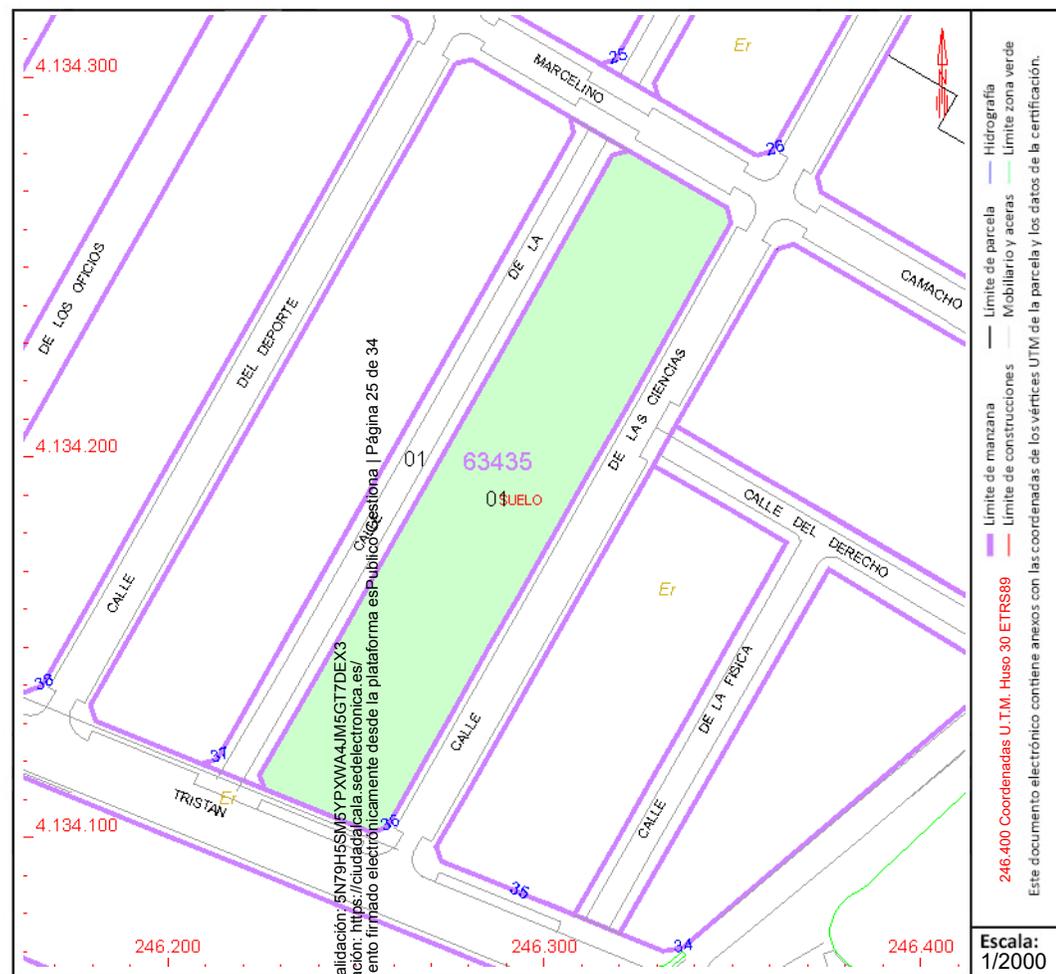
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 6.868 m2

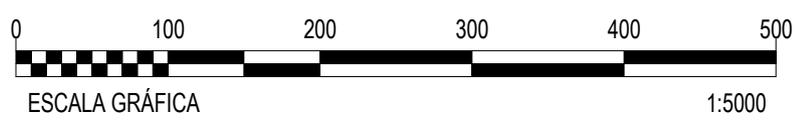
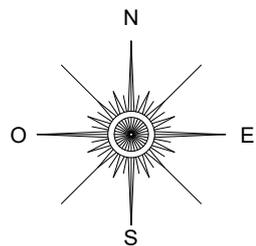
Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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





## SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MR-9, 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  
41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA

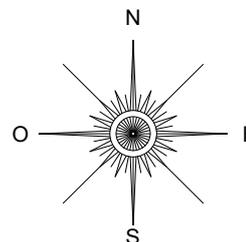
ARQUITECTO:

JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 5000    FECHA: ABR-2024

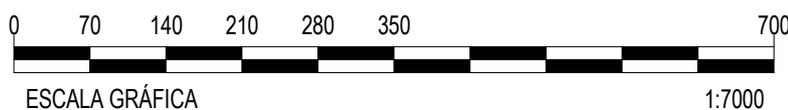
REFERENCIA: PMC-FBF





	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CATASTRAL (m <sup>2</sup> )	REFERENCIA CATASTRAL
MR-9	55.454	6.862,00	6.868,00	6343501TG4464S00010Y
TCP-6	55.530	2.352,13	2.368,00	6242201TG4364S0001MQ

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



## MANZANAS EN EL CATASTRO

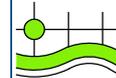
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MR-9, DEL SECTOR SUO-8 (SUP-R3B-NORTE) "VIRGEN DEL ÁGUILA".

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

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

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

**CONSULTORA DE  
DESARROLLO  
URBANÍSTICO**



*Juan María López Espinar*

ARQUITECTO:

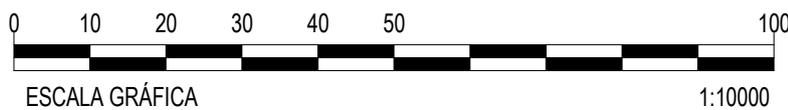
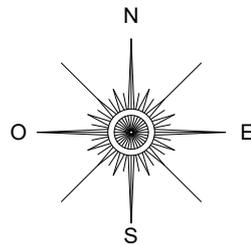
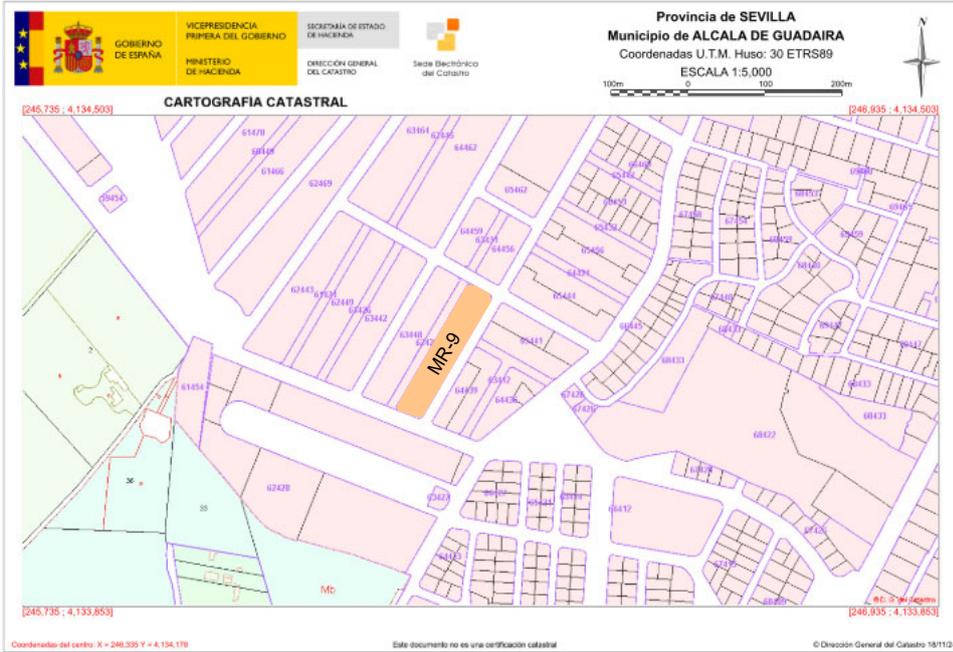
JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: COMO SE INDICA  
FECHA: ABR-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

01  
2





ORTOFOTO DEL CONJUNTO DE LA MANZANA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MR-9, 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.**

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

**CONSULTORA DE  
DESARROLLO  
URBANÍSTICO**



ARQUITECTO:

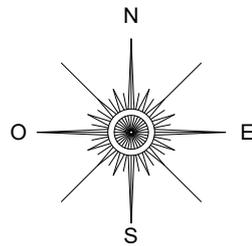
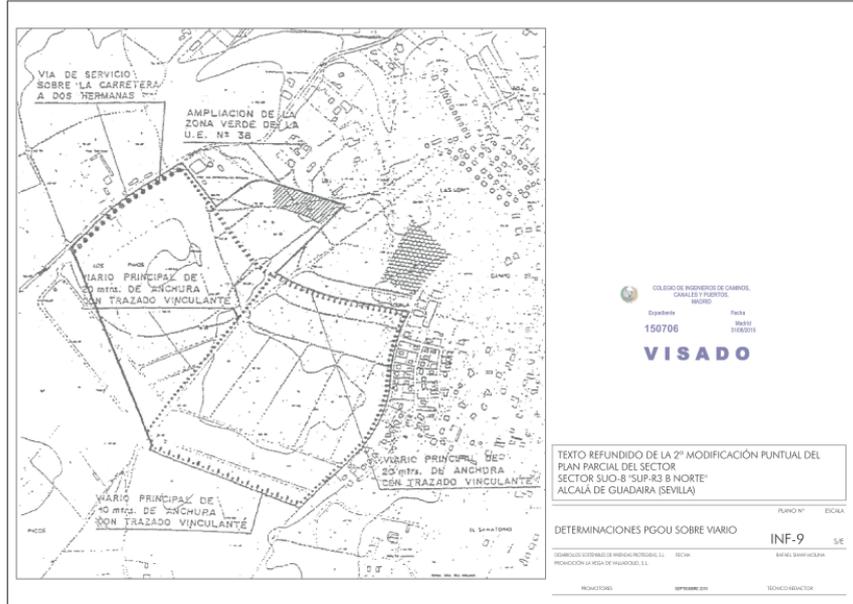
JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 10000 FECHA: ABR-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

01  
3





**SITUACIÓN EN EL PGOU**

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MR-9, 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.**

**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**

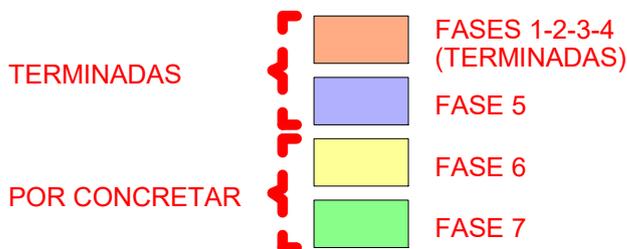
ESCALA: 1 : 20000 FECHA: ABR-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

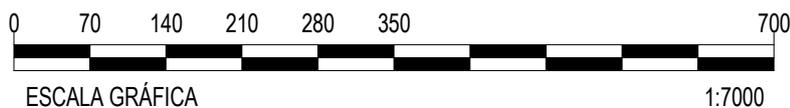
01  
4



CARRETERA ALCALA-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

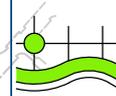
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MR-9, DEL SECTOR SUO-8 (SUP-R3B-NORTE) "VIRGEN DEL ÁGUILA".

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

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

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

CONSULTORA DE  
DESARROLLO  
URBANÍSTICO



ARQUITECTO:

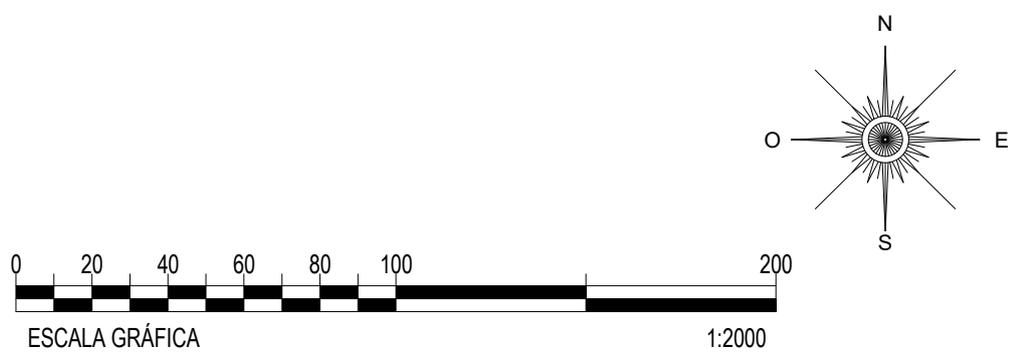
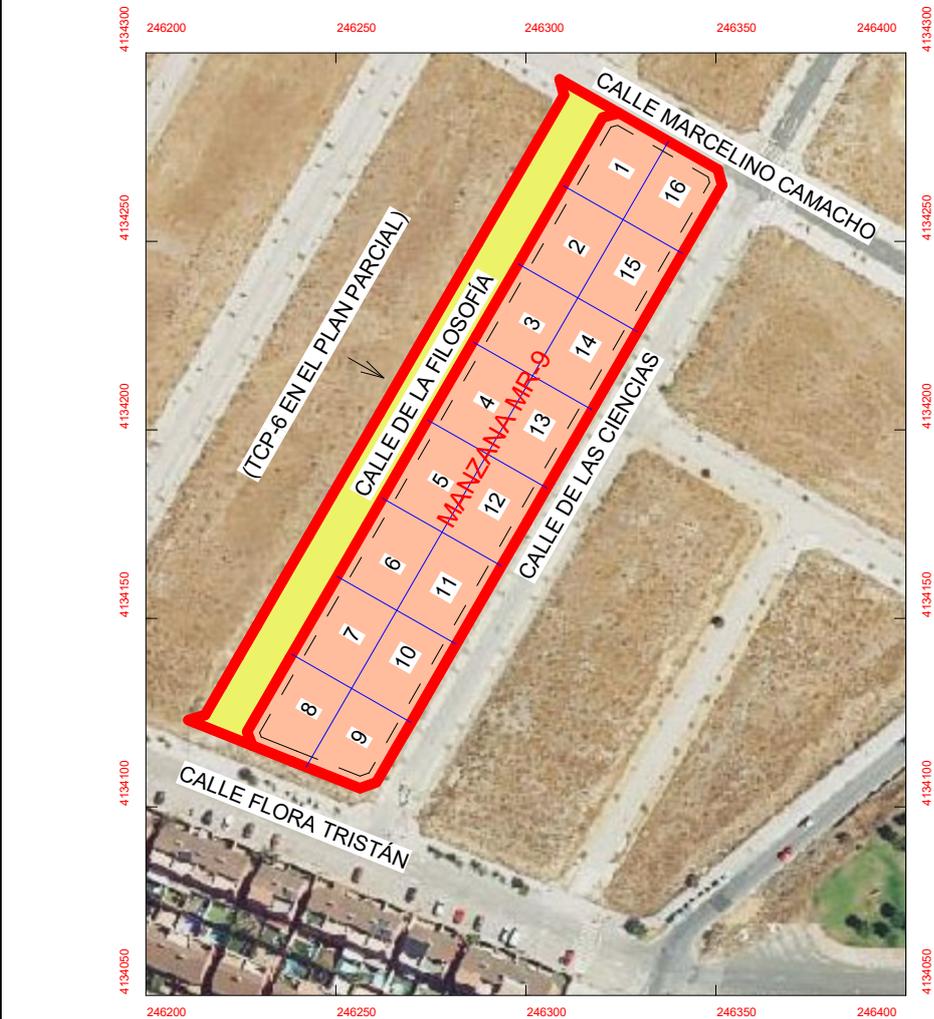
JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 7000    FECHA: ABR-2024

REFERENCIA: PMC-FBF

01  
6





## ORDENACIÓN MANZANAS MR-9

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MR-9, 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  
41500 ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA

ARQUITECTO: JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

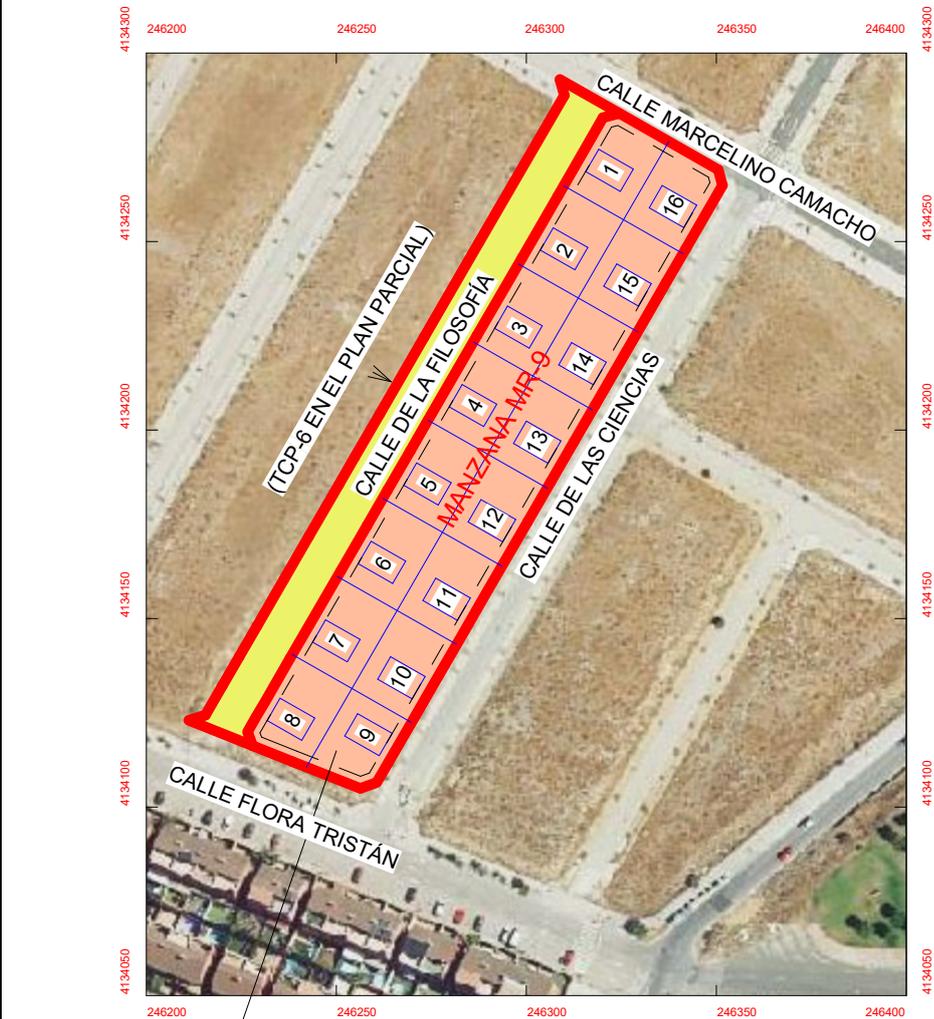


ESCALA: 1 : 2000 FECHA: ABR-2024

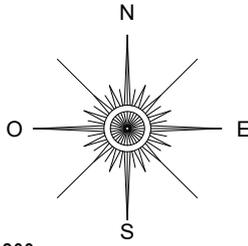
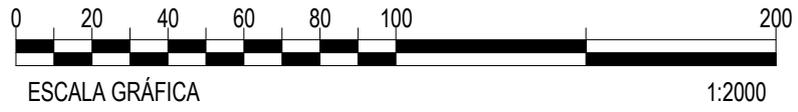
REFERENCIA: AUTOR

01  
7





POSICIÓN INDICATIVA EN LOS PLANOS DEL PLAN PARCIAL



**ORDENACIÓN ACTUAL MANZANA MR-9**

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MR-9, 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 URBANÍSTICO

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

ARQUITECTO: JUAN MARIA LÓPEZ ESPINAR

ESCALA: 1 : 2000 FECHA: ABR-2024

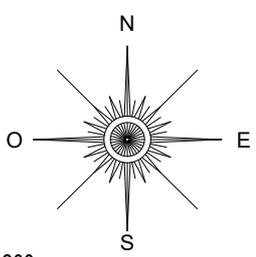
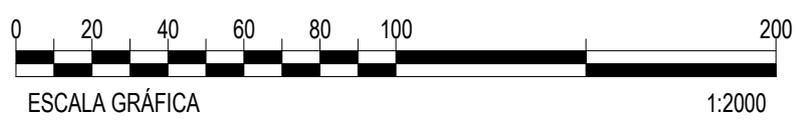
REFERENCIA: PMC-FBF

01  
8

**ORDENACIÓN ACTUAL INDICATIVA**



PARCELACIÓN INDICATIVA.  
SE DEFINIRÁ EN PROYECTO  
DE PARCELACIÓN



**ORDENACIÓN PROPUESTA MANZANA MR-9**

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MR-9, 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 : 2000 FECHA: ABR-2024  
REFERENCIA: PMC-FBF

**01**  
**9**  
**ORDENACIÓN MODIFICATIVA INDICATIVA**