

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE
LA MANZANA M-17D, DE LA UE-2
DEL SUO-19 (S1 DEL SUNP-R2, "LA ESTRELLA")
DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE GUADAIRA**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

SEPTIEMBRE DE 2025

PROMOTOR:
DIDACUS OBRAS Y PROYECTOS, S.L.

SOCIEDAD PROYECTISTA:
NON NOBIS (LOSARQUI) S.L.P.

ARQUITECTOS PROYECTISTAS:
JUAN PEDRO LÓPEZ FLORES
JUAN MARÍA LÓPEZ ESPINAR



INDICE DE CONTENIDO

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1 ANTECEDENTES Y FINCAS AFECTADAS
- 1.2 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3 PROMOTOR
- 1.4 ARQUITECTOS

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1 MEMORIA DESCRIPTIVA
- 2.2 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
- 2.3 CONCLUSIONES

3. RESUMEN EJECUTIVO

4. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 4.1 I-1: PLANO DE INFORMACIÓN: SITUACIÓN
- 4.2 I-2: TOPOGRÁFICO EXISTENTE GEORREFERENCIADO
- 4.3 I-3: PLAN PARCIAL SUO-19 "S1/SUNP R2 – LA ESTRELLA"
- 4.4 I-4: ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN ACTUAL

PLANOS DE ORDENACIÓN

- 4.5 O-1: ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN MODIFICADA
- 4.6 O-2: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA



1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 ANTECEDENTES Y FINCAS AFECTADAS

La M-17-D se encontraba en la UE-2 del Plan Parcial del S.U.N.P. R.2 "LA Estrella", según el Plan de Sectorización, que lo dividía en 3 sectores: S1, S2 y S3, estando situada en el S1 (SUO-19), todo ello de acuerdo al Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaira de 1994 y su Adaptación a la LOUA consideraban el Sector S1/SUNP-R2".

El Texto Refundido de la 2ª Modificación Puntual del Plan Parcial del SUO-19 "S1/SUNP R2- LA ESTRELLA" del PGOU de Alcalá de Guadaira cuenta con Aprobación Definitiva del 27 de mayo de 2010.

En enero de 2024 el ayuntamiento de Alcalá de Guadaira recepcionó la UE-2, pasando esta Unidad de Ejecución a ser Suelo Urbano de acuerdo a los preceptos de la LISTA y dejando por consiguiente de regir el Plan Parcial.

Así mismo, la Avenida de Utrera, ha pasado de ser una carretera Estatal en 1940, llamada *Comarcal C-432 Llerena-Utrera* (dependiente del Ministerio de Obras Públicas), a Carretera Autonómica en los años 80, denominándose *A-432 Carmona-Utrera* (de titularidad de la Junta de Andalucía), renombrándose posteriormente como A-398 Carmona-Utrera, transfiriéndose a continuación su titularidad a la Diputación de Sevilla y renombrándose como *SE-3204 Alcalá-Utrera*, hasta llegar a la fecha actual, en la que se está realizando el traspaso por parte de la Diputación de Sevilla a favor del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, que ya ha tramitado el cambio de denominación dentro del trazado urbano por "Avenida de Utrera" hasta la rotonda de intersección con la Ronda Sur.

El Plan Parcial definió la ordenación de volúmenes respecto de la A-398 Carmona-Utrera de acuerdo al Informe de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Andalucía, que lo situó de 25.00 metros de distancia a las edificaciones, lo que se tradujo en el planeamiento, descontada la vía de servicio, en un retranqueo desde el final interior del acerado de 11 metros de terreno privado sin edificaciones.

Como consecuencia de la recepción de la UE-2 del Sector SUO-19 y ser ya la M 17-D, de acuerdo al artículo 13 de la LISTA, Suelo Urbano, la herramienta correcta de gestión urbanística es el presente Estudio de Detalle, que tiene por objeto determinar la Ordenación de Volúmenes de la Manzana 17-D hacia la Avenida de Utrera y demás linderos.

Artículo 13. Suelo Urbano: conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA

MEMORIA DESCRIPTIVA _ Página 3/22



- a. Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y sus normas de desarrollo.
- b. Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Marco Normativo de la Actuación:

- 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 a 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, así como los diversos Decretos de Simplificación, en lo que afectan al ordenamiento urbanístico.
- 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, al Texto Refundido (TR) de las Normas Urbanísticas del PGOU de 1994, así como también la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU, que fue aprobada por el Pleno Municipal con fecha 16 de julio de 2009.
- Texto Refundido de la 2ª Modificación Puntual del Plan parcial del SUO-19 "S1/SUNP R2- LA ESTRELLA" del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaira.
- Una vez alcance su aprobación definitiva, el presente Estudio de Detalle, **donde se propone una nueva ordenación de volúmenes de la M17-D mediante el reajuste de las alineaciones, al objeto de establecer un área de movimiento de la edificación, de acuerdo al artículo 71 de la LISTA y el artículo 94 de su Reglamento General**, para su mejor o más precisa definición y acompasamiento a las determinaciones del PGOU para estas tipologías.

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA

MEMORIA DESCRIPTIVA _ Página 4/22



Relación de Fincas Afectadas y Titulares según el Registro de la Propiedad y según el Catastro:

C/ Chile nº2, Manzana 17-D

Referencia Catastral: **6638912TG4364S0001JQ**

Finca Registral: **58.524**

Superficie Catastral 9.001 m²

Superficie Registral 9.000,67 m²

Propietario: DIDACUS OBRAS Y PROYECTOS, S.L.
CIF B-90402371

Representantes: D. José Miguel Varela Salguero
D. Diego Dorado Vázquez

Linderos de la Manzana 17-D:

- Al norte, Manzana 17-C de la UE2
- Al sur, calle Santiago de Chile
- Al este, avenida de Utrera
- Al oeste, Manzana 17-A y Manzana 17-B de la UE2

Fotografía de la Manzana 17-D:



Imagen de la Avenida de Utrera, la vía de servicio y la Parcela M 17-D

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA

MEMORIA DESCRIPTIVA _ Página 5/22



Información Catastral de la Manzana 17-D:



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: 6638912TG4364S0001JQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL SANTIAGO DE CHILE 2 MANZANA 17.D

41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase:

URBANO

Uso principal:

Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 9.001 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"

Lunes , 25 de Noviembre de 2024

ESTUDIO DE DETALLE
PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA
MEMORIA DESCRIPTIVA _ Página 6/22

Cód. Validación: 4G4DZ9LN3NSE2TAGCC3NPLAN
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 28

Información Registral de la Manzana 17-D:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA Nº2

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE Alcalá de Guadaira Nº: 58524. Código Registral Único: [REDACTED]

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. Parcela en esta Ciudad, al sitio de La Juncosa y Campo Alegre, hoy UE-2 del SUO 19 S1/SUNP R-2 "LA ESTRELLA", PARCELA 17-D con una superficie de nueve mil metros con sesenta y siete decímetros cuadrados. Linda: Norte, Parcela 17-C, de nueva formación en esta UE-2. Sur, calle Santiago de Chile, que la separa de la UE-1 del SUO 19. Este, vía de servicio de esta UE-2, que la separa de la carretera Alcalá Utrera. Oeste, parcelas 17-A y 17-B, de nueva formación en esta UE-2. No consta la referencia catastral. Esta finca se encuentra pre-coordinada gráficamente con el Catastro, pendiente de su procesamiento.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
DIDACUS OBRAS PROYECTOS SL	B90402371	[REDACTED]			
100,000000% del pleno dominio por título de REPARCELACION, según certificación administrativa expedida en ALCALÁ DE GUADAÍRA, el día veintinueve de Noviembre del año dos mil veintiuno, ante el Notario D./Dña. AYUNTAMIENTO ALCALÁ GUADAÍRA.					

CARGAS

Esta finca queda afecta por razón de su procedencia, durante el plazo de cinco años, contados desde el día once de enero del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según la nota extendida al margen de la inscripción 7ª de la finca 56392.

Esta finca queda afecta por razón de su procedencia, durante el plazo de cinco años, contados desde el día trece de octubre del año dos mil veinte, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según la nota extendida al margen de la inscripción 8ª de la finca 56392.

Esta finca queda afecta por razón de su procedencia, durante el plazo de cinco años, contados desde el día once de enero del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según la nota extendida al margen de la inscripción 16ª de la finca 35667.

Esta finca queda afecta por razón de su procedencia, durante el plazo de cinco años, contados desde el día trece de octubre del año dos mil veinte, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según la nota extendida al margen de la inscripción 17ª de la finca 35667.

Esta finca queda afecta, durante siete años, a contar desde el día treinta de mayo de dos mil veintidós, al pago de la cantidad de 868.395 euros, importe del saldo de la cuenta provisional para la Ejecución del Proyecto de Reparcelación de la UE 2 del sector SUO 19 S1/SUNP R2 "LA ESTRELLA", sin perjuicio de lo que resulte en su día de la liquidación definitiva, según resulta de la inscripción 1ª.

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA

MEMORIA DESCRIPTIVA _ Página 7/22



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

ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

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

Honorarios: 3,00 Euros -499 Ptas- Arancel N° 4.

ADVERTENCIAS:

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
- 3.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- 4.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:
 - De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
 - Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
 - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
 - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
 - De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.
 - En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión,

oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

- 5.- La presente nota simple se expide con motivo del despacho de un documento.



ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA

MEMORIA DESCRIPTIVA _ Página 8/22



1.2 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle respeta el ámbito legalmente previsto para estos instrumentos complementarios de la ordenación urbanística. De manera que:

- 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 de transformación urbanística.

- El **Artículo 94 del Reglamento General de la LISTA** establece:

1. Los Estudios de Detalle tiene 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 rústico sometidos 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 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 volúmenes, el trazado local del viario 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 urbanísticas,

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA

MEMORIA DESCRIPTIVA _ Página 9/22



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 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.

Normativa Vigente

En el caso de la Manzana 17-D el PGOU de Alcalá y su Adaptación a la LOUA no se establecen ordenaciones de volúmenes, al encontrarse la Manzana en un Plan Parcial.

El texto Refundido de la 2ª Modificación Puntual del Plan Parcial del SUO-19 "S1/SUNP R2- LA ESTRELLA" establece que la Ordenanza de aplicación sea la de T.-TERCIARIO de Uso Privado, desde el artículo 20 hasta el artículo 28 (ambos inclusive).

El artículo 23 "Condiciones de la Parcela" en el numeral 2: Manzanas 19 y 17 D indica que:

- a. Longitud mínima de lindero frontal: quince (15) metros
- b. Superficie mínima de parcela: cuatrocientos (400) metros cuadrados
- c. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros en la zona edificable de la parcela resultante, a fin de no generar edificaciones excesivamente estrechas entre las parcelas de esquina o limítrofes con otros usos.

En el caso del artículo 24 "Posición de la Edificación", se establece qué:

1. La separación entre el plano de fachada **y la alineación exterior** deberá estar retranqueado con un mínimo de tres (3) metros.
La edificación no se situará a menos de veinticinco (25) metros de la arista exterior de la carretera, según marca el plano de alineaciones correspondiente, permitiéndose en

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA

MEMORIA DESCRIPTIVA _ Página 10/22



ese espacio tan sólo la realización obligatoria del cerramiento perimetral de la parcela, en las condiciones reflejadas en el artículo 285 del PGOU de Alcalá de Guadaira.

2. La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales y traseros:

Se establece un retranqueo igual o superior a la mitad de la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a linderos cuando se trate de edificaciones de proyecto unitario.

En cuanto al artículo 25 "Ocupación de la Parcela", la ocupación de la parcela podrá ser la máxima que la edificabilidad asignada a la misma le permita, no existiendo limitación explícita por tanto en este aspecto.

Por la nueva ordenación de volúmenes la Ocupación de la Parcela aumenta su huella posible, no obstante, no puede alcanzarse esta ocupación con la edificabilidad disponible.

El artículo 26 "Condiciones de la Edificabilidad y Aprovechamiento" expone que:

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre la parcela edificable se establece dividiendo la edificabilidad asignada a la parcela por superficie de suelo.
2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en la ordenanza para calcular el aprovechamiento posible de la parcela.

Por último, el artículo 27 "Alturas de la Edificación" indica que:

1. La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de diez (10) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.
2. Sobre la última planta permitida se consienten torreones con una superficie máxima construida y computable del quince por ciento (15 %) de la superficie construida en la última planta.

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA



En el caso de la Manzana 17-D, en el Plan Parcial, son las expresadas en el siguiente Cuadro, donde se verifica que **este Estudio de Detalle no va a alterar ningún parámetro referente a edificabilidad, uso o aprovechamiento.**

Plan Parcial del SUO-19 "S1/SUNP R2-LA ESTRELLA (Suelo Urbanizable Ordenado):

Manzana	Superficie (m2)	Uso / Ordenanza	Edificabilidad (m2)	Aprovechamiento (u.a.)	Alturas
M17-D	9.000,71	Terciario / T	5.222,82	5.483,96	PB+1 = 10,00 m*

* se consienten torreones con una superficie máxima construida y computable del quince por ciento (15 %) de la superficie construida en la última planta

El presente Estudio de Detalle mantiene los coeficientes urbanísticos del Plan Parcial del SUO-19 "S1/SUNP R2-LA ESTRELLA" (Suelo Urbano de acuerdo a la LISTA):

Manzana	Superficie (m2)	Uso / Ordenanza	Edificabilidad (m2)	Aprovechamiento (u.a.)	Alturas
M17-D	9.000,71	Terciario / T	5.222,82	5.483,96	PB+1 = 10,00 m*

* se consienten torreones con una superficie máxima construida y computable del quince por ciento (15 %) de la superficie construida en la última planta

En la Manzana M17-D se constituye un Complejo Inmobiliario, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, mediante Licencia Municipal 2024-5875 de 27 de diciembre de 2024, inscrito en el Registro de la Propiedad de este municipio con fecha de 20 de marzo de 2025, con código de registro 41041, diario 2025, asiento 595.

En las alineaciones, alturas y ocupación se respetarán los definidos en este Estudio de Detalle.

La edificabilidad responderá al siguiente reparto:

Porción de Suelo del Complejo Inmobiliario	Superficie	Edificabilidad*	Ocupación Máxima
F1 – Complejo de Locales	4.818,10 m2	4.422,82 m2	4.326,48
F2 – Parcela A	1.085,28 m2	200,00 m2	200,00 m2
F3 – Parcela B	1.532,00 m2	600,00 m2	600,00 m2
F4 – Zonas Comunes del Complejo	1.565,29 m2	-	
	9.000,67 m2	5.222,82 m2	

*La edificabilidad está definida en la licencia de parcelación del complejo inmobiliario. Resolución número 2024-5875 de 27/12/2024.



Por todo ello, el objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes para reajustar las alineaciones de la manzana 17-D, al objeto de establecer un área de movimiento de la edificación que permita la ejecución del proyecto de 36 Locales Comerciales, Zonas Comunes y Aparcamientos cuyo proyecto básico fue presentado para la solicitud de Licencia de Obras en la Plataforma del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, con expediente 7574/2024-UROY.

Se establecen para ello las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de la Manzana M17-D, de forma que se permita la ordenación de volúmenes alineando las fachadas al lindero Norte y se definan unos retranqueos de tres (3) de los linderos Sur y Oeste y de cinco (5) metros al lindero Este, manteniéndose, por tanto, el lindero Sur según está actualmente en el Plan Parcial y modificándose los linderos Este, Norte y Oeste.

Cuadro de Linderos Vigente de acuerdo al Texto Refundido de la 2ª Modificación Puntual del Plan Parcial del SUO-19 "S1/SUNP R2-LA ESTRELLA":

Lindero	Norte	Sur	Este	Oeste
Posición de la Edificación y retranqueo	3,00 metros y/o sobre lindero	3,00 metros y/o sobre lindero	25 metros de la arista exterior de la carretera	3,00 metros

Cuadro de Linderos mínimos del presente Estudio de Detalle:

Lindero	Norte	Sur	Este	Oeste
Posición de la Edificación y retranqueo	Sobre lindero	3,00 metros	5,00 metros desde el borde de parcela	3,00 metros



1.3 PROMOTOR

La entidad promotora del presente Estudio de Detalle es la sociedad DIDACUS OBRAS Y PROYECTOS, S.L. con C.I.F. B-90402371, con domicilio en la Avenida Escultor La Roldana nº12, local 2A, CP 41500, Alcalá de Guadaira (Sevilla) representada por sus administradores mancomunados Diego Dorado Velázquez y José Miguel Varela Salguero, con email de contacto diegodoradovazquez@gmail.com

Esta sociedad ostenta el derecho de propiedad sobre la manzana M17-D, a la que afecta este Estudio de Detalle y, por tanto, se encuentra legitimada por ello para promover su tramitación y aprobación.

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA



1.4 ARQUITECTOS

El presente documento ha sido redactado por Non Nobis (Losarqui) SLP, Sociedad Profesional Colegiada SP-0231 en el COA-Sevilla y por Juan María López Espinar, Arquitecto Colegiado N.º 1849 COA-Sevilla y Juan Pedro López Flores, Arquitecto Colegiado N.º 6754 COA-Sevilla, siendo el domicilio profesional de todos ellos en la calle Mar Cantábrico número 2, piso 2, oficina 2, CP 41.500 de Alcalá de Guadaira (Sevilla), con email de contacto info@losarqui.com

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA

MEMORIA DESCRIPTIVA _ Página 15/22



2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

Partimos de la base de actuar sobre una manzana, la M 17-D de la UE-2 del Plan Parcial del SUO-19 (S1 del SUNP R-2 "La Estrella"), que se encuentra enclavada en la UE-2, recepcionada definitivamente por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira.

Se propone, para M 17-D una ordenación de volúmenes de la parcela alineando a medianera los linderos Norte y Oeste, así como estableciendo un retranqueo de edificación de tres (3,00) metros en el linero Sur y de cinco (5,00) metros en el lindero Este, que se materializarán mediante Proyecto de Edificación del Conjunto, o bien mediante Complejo Urbanístico, de acuerdo a su licencia específica.

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA

MEMORIA DESCRIPTIVA _ Página 16/22



2.2 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Para la Manzana M 17-D se propone una ordenación, de forma indicativa, con el objeto de establecer un área de movimiento de la edificación que permita la ejecución del proyecto de 36 Locales Comerciales, Zonas Comunes y Aparcamientos cuyo proyecto básico fue presentado para la solicitud de Licencia de Obras en la Plataforma del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, con expediente 7574/2024-UROY.

Este proyecto de Locales Comerciales busca, con su configuración y ordenación, generar un espacio interior que pueda servir de zona de esparcimiento controlada, de manera que se establezcan locales de restauración y ocio en un espacio que no genere ruidos ni molestias a las viviendas colindantes ni al resto de parcelas terciarias de la Manzana 17. Por ello es necesario maximizar la anchura del espacio interior del conjunto.

Con este criterio de ordenación, alineando a medianera los linderos Norte y Oeste, así como estableciendo un retranqueo de edificación de mínimo tres (3,00) metros en los linderos sur y oeste y de mínimo cinco (5,00) metros en el lindero este que, no obstante, permite hacer otras combinatorias a la anteriormente expresada, sin alterar los parámetros urbanísticos máximos.

Con esta ordenación, se obtiene una mejor riqueza tipológica y en la forma de ordenación de los volúmenes, que genera una cierta diversidad que evita soluciones monótonas o repetitivas y que permite, así mismo, crear espacios abiertos en suelo terciario privado para el disfrute del usuario general del proyecto a edificarse.

Por ello, se reitera lo ya expuesto en el Punto 1.2 de la presente Memoria, ahora con carácter de Ordenación: el objeto del presente Estudio de Detalle es ordenar los volúmenes para reajustar la alineación de la manzana M 17-D, al objeto de establecer un área de movimiento de la edificación que permita la ejecución del proyecto de Locales Comerciales existente.

Se establecen, para ello, las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de la M 17-D, de forma que se permita la formalización del conjunto edificatorio. Permitiéndose un mejor aprovechamiento del espacio, donde las alineaciones a los linderos Norte y Oeste deberán tener tratamiento de fachada, para que no aparezcan medianeras al descubierto.

Y todo ello con objeto de una mayor riqueza arquitectónica, acompañada con las Normas Urbanísticas del PGOU y el Plan Parcial vigentes para, en general, acomodar el proyecto de Locales Comerciales a la solución aportada.

Por lo tanto y, en resumen, la aprobación del presente Estudio de Detalle posibilitará a la Manzana M 17-D de una mejor solución arquitectónica, dentro del mantenimiento y respeto de los parámetros urbanísticos de parcela mínima, edificabilidad, aprovechamiento y alturas establecidos en el Plan Parcial.

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA

MEMORIA DESCRIPTIVA _ Página 17/22



En los Planos se reflejan tanto los volúmenes de ordenación actual, representados en el Plan Parcial de forma indicativa como la ordenación de volúmenes modificada.

Cuadro del Plan Parcial vigente (que se mantienen):

Manzana	Superficie (m2)	Uso / Ordenanza	Edificabilidad (m2)	Aprovechamiento (u.a.)	Alturas
M17-D	9.000,71	Terciario / T	5.222,82	5.483,96	PB+1 = 10,00 m*

Cuadro de Linderos del Plan Parcial del SUO-19 “S1/SUNP R2-LA ESTRELLA” vigente:

Lindero	Norte	Sur	Este	Oeste
Posición de la Edificación y retranqueo	3,00 metros y/o sobre lindero	3,00 metros y/o sobre lindero	25 metros de la arista exterior de la carretera	3,00 metros

Cuadro de Linderos mínimos del presente Estudio de Detalle:

Lindero	Norte	Sur	Este	Oeste
Posición de la Edificación y retranqueo	Sobre lindero	3,00 metros	5,00 metros desde el borde de parcela	3,00 metros

La edificabilidad del Complejo Inmobiliario responderá al siguiente reparto:

Porción de Suelo del Complejo Inmobiliario	Superficie	Edificabilidad*	Ocupación Máxima
F1 – Complejo de Locales	4.818,10 m2	4.422,82 m2	4.326,48
F2 – Parcela A	1.085,28 m2	200,00 m2	200,00 m2
F3 – Parcela B	1.532,00 m2	600,00 m2	600,00 m2
F4 – Zonas Comunes del Complejo	1.565,29 m2	-	
	9.000,67 m2	5.222,82 m2	

*La edificabilidad está definida en la licencia de parcelación del complejo inmobiliario. Resolución número 2024-5875 de 27/12/2024.



2.3 CONCLUSIONES

El presente Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de la Manzana M 17-D del Texto Refundido de la 2ª Modificación Puntual del Plan Parcial del SUO-19 "SUNP R2- LA ESTRELLA" del actual suelo urbano consolidado de Alcalá de Guadaira (Sevilla) se refiere exclusivamente a 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 para este Sector, siendo por tanto innecesario relacionar en este documento cualquier otro tipo de determinaciones, que las referidas en el mismo.

Alcalá de Guadaira, a 1 de septiembre



Juan María López Espinar, Arq. COAS 1849



NON NOBIS (LOSARQUI), S.L.P.
CIF nº B-91.328.146
Calle Mar Cantábrico nº 2, planta 2ª, Oficina nº 2
41.500-Alcalá de Guadaira (Sevilla)

Non Nobis (Losarqui) SLP, SP-0231 COAS
Juan Pedro López Flores, Arq. COAS 6754

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA

MEMORIA DESCRIPTIVA _ Página 19/22



3. RESUMEN EJECUTIVO

El objeto del presente Estudio de Detalle es Ordenar los Volúmenes para reajustar las alineaciones de la Manzana M 17-D, al objeto de establecer un área de movimiento de las edificaciones que permita la ejecución del proyecto de Locales Comerciales presentado por la propiedad y con expediente 7574/2024-UROY. Se establecen para ello las alineaciones y rasantes y las ordenaciones de volúmenes de la Manzana M 17-D, de acuerdo con la Lista y su Reglamento General, para su mejor o más precisa definición y acompasamiento a las determinaciones del PGOU para esta parcela terciaria privada, de manera que se permita la siguiente alineación:

Cuadro de Linderos del Plan Parcial del SUO-19 "S1/SUNP R2-LA ESTRELLA" vigente:

Lindero	Norte	Sur	Este	Oeste
Posición de la Edificación y retranqueo	3,00 metros y/o sobre lindero	3,00 metros y/o sobre lindero	25 metros de la arista exterior de la carretera	3,00 metros y/o sobre lindero

Cuadro de Linderos mínimos del presente Estudio de Detalle:

Lindero	Norte	Sur	Este	Oeste
Posición de la Edificación y retranqueo	Sobre lindero	3,00 metros	5,00 metros desde el borde de la parcela	3,00 metros

El resto de parámetros urbanísticos de la parcela se mantienen inalterados:

Cuadro del Plan Parcial vigente, que no se modifica con este Estudio de Detalle:

Manzana	Superficie (m2)	Uso / Ordenanza	Edificabilidad (m2)	Aprovechamiento (u.a.)	Alturas
M17-D	9.000,71	Terciario / T	5.222,82	5.483,96	PB+1 = 10,00 m*

La edificabilidad del Complejo Inmobiliario responderá al siguiente reparto:

Porción de Suelo del Complejo Inmobiliario	Superficie	Edificabilidad*	Ocupación Máxima
F1 – Complejo de Locales	4.818,10 m2	4.422,82 m2	4.326,48
F2 – Parcela A	1.085,28 m2	200,00 m2	200,00 m2
F3 – Parcela B	1.532,00 m2	600,00 m2	600,00 m2
F4 – Zonas Comunes del Complejo	1.565,29 m2	-	
	9.000,67 m2	5.222,82 m2	

*La edificabilidad está definida en la licencia de parcelación del complejo inmobiliario. Resolución número 2024-5875 de 27/12/2024.

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADIRA

MEMORIA DESCRIPTIVA _ Página 20/22



En resumen, en virtud del paso de la Carretera de Utrera a Avenida de Utrera y con el objeto de integrar las edificaciones a una avenida urbana, para la Manzana M 17-D se propone una ordenación de volúmenes donde se reajusta el Lindero Este. Con estos criterios se permiten hacer otras combinatorias distintas a la del Proyecto de Locales Comerciales que motiva este Estudio de Detalle. No obstante, con estas alineaciones se obtiene una mayor riqueza tipológica y en forma de ordenación de volúmenes, generando un espacio vividero interior que genera diversidad y una mejor solución arquitectónica de ciudad, manteniendo la edificabilidad establecida en el complejo inmobiliario aprobado el 27/12/2024 mediante expediente 2024-5875.



PLANOS

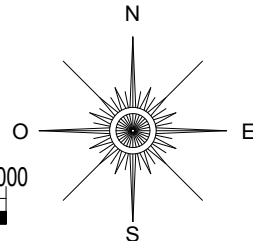
ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA M17-D
DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA")
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA

MEMORIA DESCRIPTIVA _ Página 22/22



Cód. Validación: 4G4DZ9LNY3NSE2TAGCC3NPLAN
Verificación: <https://ciudadcalca.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 28



PLANO DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

DE LA M17-D DE LA UE-2, DEL SUO-I9 (SI/SUNP-R2 "LA ESTRELLA"),
EMPLAZAMIENTO: ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: DIDACUS OBRAS Y PROYECTOS, S.L.

ESCALA: 1 : 20000 FECHA: SEPT-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS (LOSARQUI) S.L.
Calle Mar Cantábrico s/n, 1.ª planta 2.ª oficina nº3
41080 Alcalá de Guadaira (Sevilla)

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqu.com www.losarqu.com



4.1
1-1



Y = 4133400
+

Y = 4133600
+

Y = 4133800
+

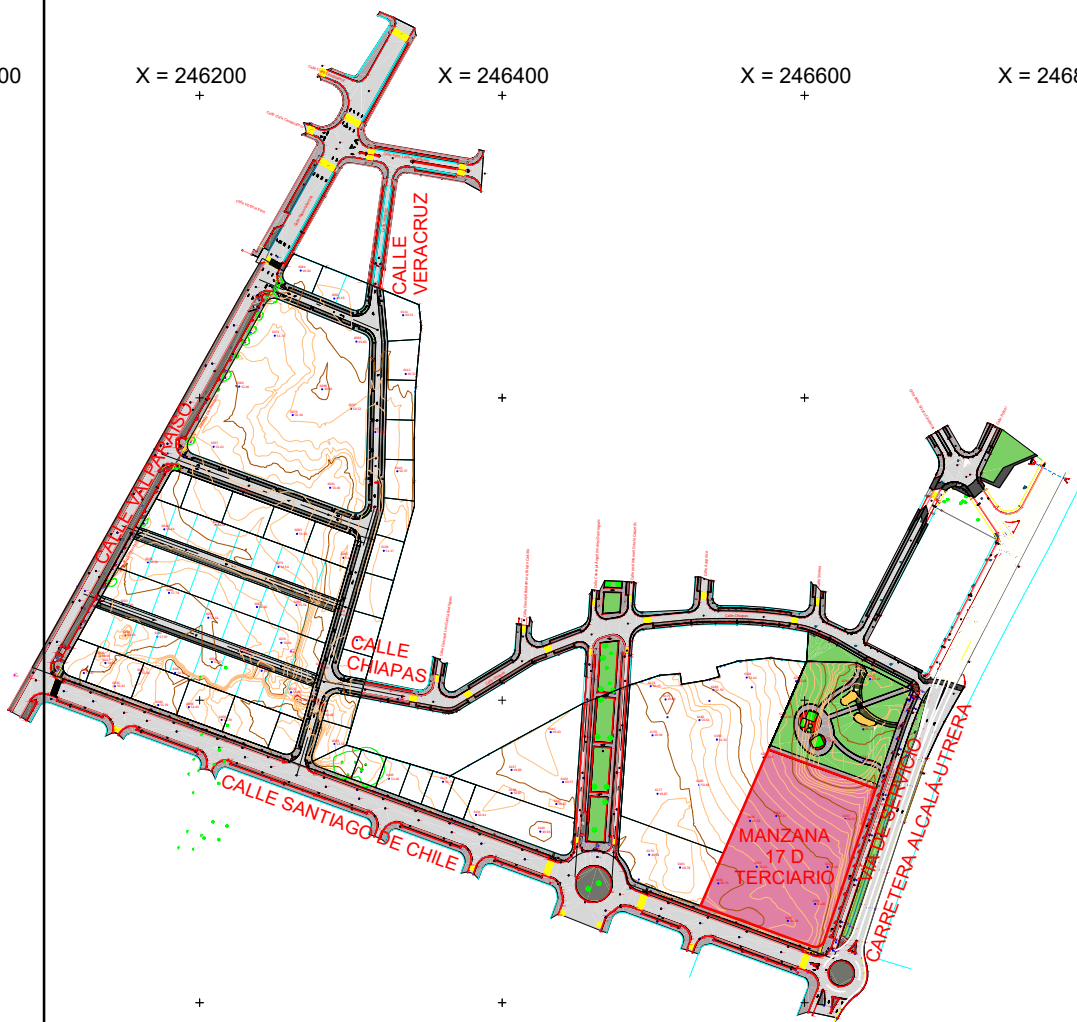
Y = 4134000
+
X = 246000
+

X = 246200
+

X = 246400
+

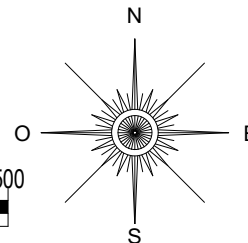
X = 246600
+

X = 246800
+



ESCALA GRÁFICA

1:5000



TOPOGRÁFICO EXISTENTE GEORREFERENCIADO

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES

DE LA M17-D DE LA UE-2, DEL SUO-19 (SI/SUNP-R2 "LA ESTRELLA"),
EMPLAZAMIENTO: ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: DIDACUS OBRAS Y PROYECTOS, S.L.

ESCALA: 1 : 5000 FECHA: SEPT-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

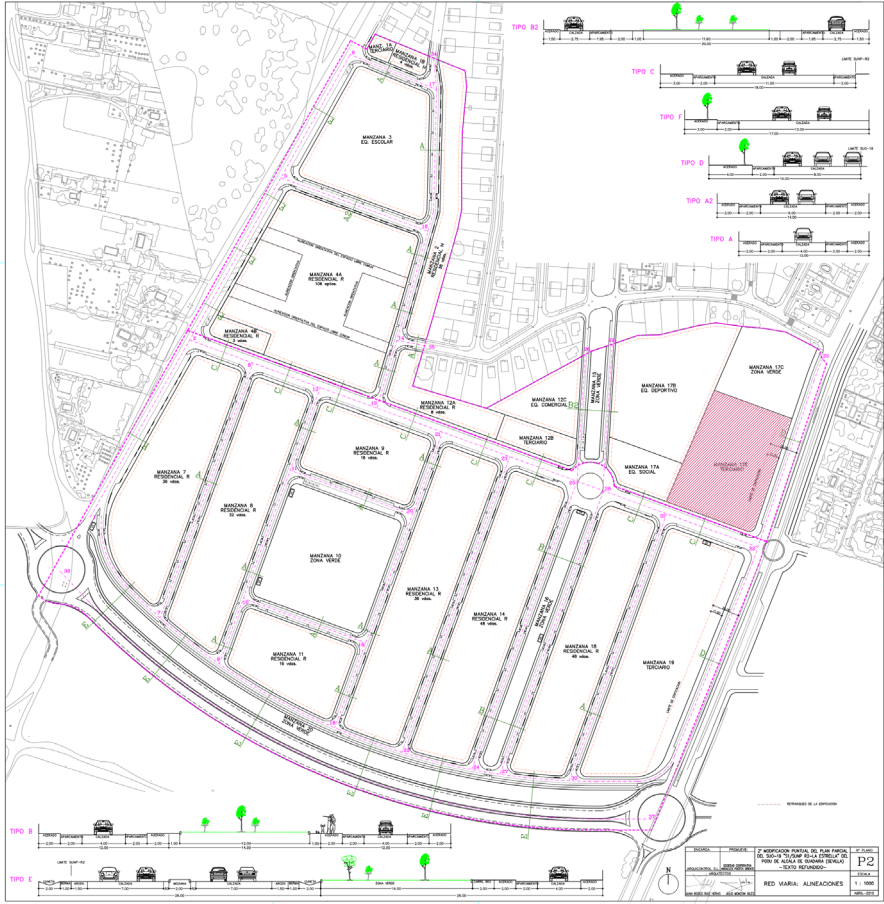
NON NOBIS (LOSARQUI) S.L.P.
Calle Mar Cantábrico nº 2, planta 2, Oficina nº 2
41008 Alcalá de Guadaira (Sevilla)

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com

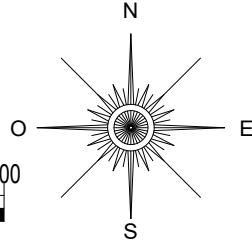
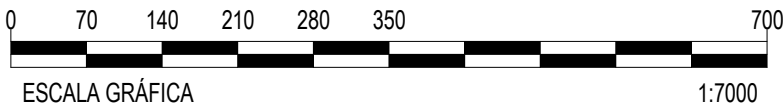


4.2
1-2





M17.D



PLAN PARCIAL SUO-19 "SI/SUNP-R2 LA ESTRELLA"

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
DE LA M17-D DE LA UE-2, DEL SUO-19 (SI/SUNP-R2 "LA ESTRELLA"),
EMPLAZAMIENTO: ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: DIDACUS OBRAS Y PROYECTOS, S.L.



NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com



NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849



ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ESCALA: 1 : 7000 FECHA: SEPT-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

4.3
1-3



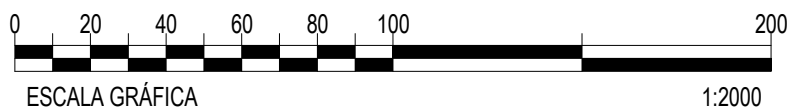


Cuadro del Plan Parcial vigente (que se mantienen):

Manzana	Superficie (m2)	Uso / Ordenanza	Edificabilidad (m2)	Aprovechamiento (u.a.)	Alturas
M17-D	9.000,71	Terciario / T	5.222,82	5.483,96	PB+1 = 10,00 m*

Cuadro de Linderos del Plan Parcial del SUO-19 "S1/SUNP R2-LA ESTRELLA" vigente:

Lindero	Norte	Sur	Este	Oeste
Posición de la Edificación y retranqueo	3,00 metros y/o sobre lindero	3,00 metros y/o sobre lindero	25 metros de la arista exterior de la carretera	3,00 metros



ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN ACTUAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

DE LA M17-D DE LA UE-2, DEL SUO-19 (S1/SUNP-R2 "LA ESTRELLA"),
EMPLAZAMIENTO: ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: DIDACUS OBRAS Y PROYECTOS, S.L.



NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com



NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ESCALA: 1 : 2000 FECHA: SEPT-2025

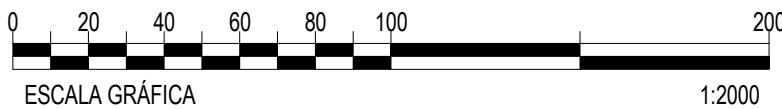
REFERENCIA: PMC-FBF

4.4
1-4



Cuadro de Linderos mínimos del presente Estudio de Detalle:

Lindero	Norte	Sur	Este	Oeste
Posición de la Edificación y retranqueo	Sobre lindero	3,00 metros	5,00 metros desde el borde de parcela	3,00 metros



ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN MODIFICADA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

DE LA M17-D DE LA UE-2, DEL SUO-I9 (SI/SUNP-R2 "LA ESTRELLA"),
EMPLAZAMIENTO: ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: DIDACUS OBRAS Y PROYECTOS, S.L.



NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR TABÁRICO 2,
ED. GRUPO RECO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com



NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ESCALA: 1 : 2000 FECHA: SEPT-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

4.5
0-1

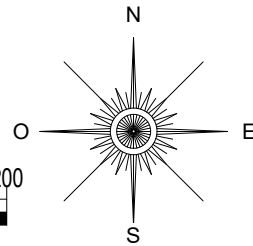
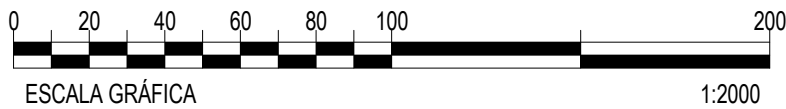




La edificabilidad del Complejo Inmobiliario responderá al siguiente reparto:

Porción de Suelo del Complejo Inmobiliario	Superficie	Edificabilidad*	Ocupación Máxima
F1 – Complejo de Locales	4.818,10 m ²	4.422,82 m ²	4.326,48
F2 – Parcela A	1.085,28 m ²	200,00 m ²	200,00 m ²
F3 – Parcela B	1.532,00 m ²	600,00 m ²	600,00 m ²
F4 – Zonas Comunes del Complejo	1.565,29 m ²	-	-
	9.000,67 m²	5.222,82 m²	

*La edificabilidad está definida en la licencia de parcelación del complejo inmobiliario. Resolución número 2024-5875 de 27/12/2024.



RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN
ES ÁREA DE MOVIMIENTO, NO
ALINEACIÓN OBLIGATORIA.

ORDENACION DE VOLUMENES

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

DE LA M17-D DE LA UE-2, DEL SUO-I9 (SI/SUNP-R2 "LA ESTRELLA"),
EMPLAZAMIENTO: ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: DIDACUS OBRAS Y PROYECTOS, S.L.



NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com



NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

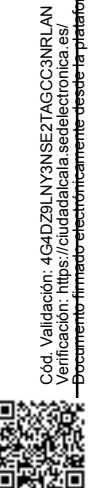
ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ESCALA: 1 : 2000 FECHA: SEPT-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

4.6
0-2



Cód. Validación: 4G4DZ9LNY3NSE2TAGCC3NRLAN
Verificación: https://ciudadcalasdelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 28