

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE **DE LAS MANZANAS M-39-40-41 DE LA UE-SUR-1** **DEL SECTOR SUO-10 “CORNISA DEL ZACATÍN”** **DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)**

Promueve:

RECIOGROUP 2024, S.L.U.

Arquitectos:

Juan María López Espinar y Juan Pedro López Flores
Colegiados COAS nº 1.849 y nº 6.754

SEPTIEMBRE - 2025

Cód. Validación: 4F3FSAHX6DWRLYPZQ9R59AGTP
Verificación: <https://dudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.pública Gestiona | Página 1 de 53



MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

DE LAS MANZANAS M-36-37-38 DE LA UE-SUR-1

DEL SECTOR SUO-10 “CORNISA DEL ZACATÍN”

DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

INDICE DE LA MEMORIA:

MEMORIA DE INFORMACIÓN:

- 1.- ANTECEDENTES Y FINCAS AFECTADAS.**
- 2.- OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.**
- 3.- PROMOTOR.**
- 4.- ARQUITECTO.**

MEMORIA DE ORDENACIÓN:

- 5.- MEMORIA DESCRIPTIVA.**
- 6.- ORDENACIÓN QUE SE PROPONE.**
- 7.- CONCLUSIONES.**

RESÚMEN EJECUTIVO.

PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN.



MEMORIA DE INFORMACIÓN:

1. ANTECEDENTES Y FINCAS AFECTADAS:

El desarrollo de la UE-SUR-1 del Sector SUO-10 "Cornisa del Zacatín", a pesar de que en los años 2005-2006 obtuvo todas las aprobaciones, y en los años 2007-2011 se urbanizó casi en su totalidad, lo que quedó recogido en la firma de 5 Actas de Recepción Parcial, y Convenios de cesión con ENDESA (registrados en la Delegación de Industria) y recepciones de EMASESA, Telefónica y Gas Andalucía, quedó paralizado por la larga crisis inmobiliaria y financiera.

No obstante, recientemente la mayor parte de las parcelas resultantes, que ya se encontraban inscritas en el Registro de la Propiedad, han sido adquiridas de nuevo por una sociedad promotora y constructora, que ha retomado la condición de urbanizador, para su desarrollo.

A tal efecto, ya están instados en el Ayuntamiento una serie de expedientes, tales como:

- 1) **Modificación del Proyecto de Urbanización aprobado, para su Faseado:** Efectivamente, con el número de expediente 7.114/2025-URPU se tramita esta Modificación del Proyecto de Urbanización aprobado, para la recepción definitiva del completado de obras de urbanización por Fases, que se presentó el 08.05.25, y que después de subsanaciones ha quedado nuevamente presentado el 29.07.25, para su aprobación inicial en la JGL del 12.09.25, y exposición pública en el BOP.
- 2) **Reanudación del completado de obras de urbanización:** En este caso, bajo el expediente nº 9.764/2025, se ha comunicado la reanudación del completado de las obras de urbanización de la UE-SUR-1, la asunción de la condición de urbanizador y el nombramiento de la dirección facultativa de las obras y de la coordinación de seguridad y salud en obra. En consecuencia, dichas obras han sido reanudadas y se están ejecutando, con la limpieza de solares y dotaciones, revisión de redes, etc.



- 3) **Otros expedientes así mismo iniciados:** Se han iniciado expedientes de licencias de obra de edificación, en este caso para la manzana M-40 (nº 8.582/2025-UROY), donde se han presentado los avales de simultaneidad correspondientes.

En estos expedientes, recientemente abiertos, consta todo el historial actualizado de las aprobaciones definitivas de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación de la UE-SUR-1, de las 5 Actas de Recepción Parcial firmadas, así como de los Convenios y recepciones con las Compañías suministradoras.

Para las manzanas M-39-40-41 ya se tramitó anteriormente el correspondiente Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes, cuyo documento visado en fecha de 15.06.07 es el que quedó definitivamente aprobado en el Pleno de fecha 20.09.07 y publicado en el BOP nº 13, de fecha 17.01.08.

No obstante, el citado ED tuvo un alcance limitado, pues si bien en el punto 1.3.- de la Memoria, de Objeto y Finalidad del mismo se decía es "la liberalización de las condiciones de la posición de la edificación en las manzanas 39, 40 y 41 del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-R4.....", en el punto 1.9.- se limita sólo al ámbito de la zona edificable en altura delimitada para cada manzana, y no al conjunto de la superficie de la misma.

Y ahora lo que se plantea en el presente Estudio de Detalle es la reordenación del conjunto de las manzanas M-39-40-41, referidos a la superficie total de las mismas, sin alterar los parámetros urbanísticos de edificabilidad, número de viviendas o aprovechamiento, para permitir una mayor libertad de implantación de las edificaciones en altura, en este caso y dadas las tendencias actuales de la demanda de viviendas, con la colocación de las edificaciones principales en la parte posterior de los solares, respaldados hacia la zona del corte de cantera, de forma que todas las viviendas y todas las dependencias habitables den a la fachada principal abierta, con disposición de amplias terrazas que vuelen dentro del interior de las manzanas, y que la zona comunitaria de piscina esté también en la parte delantera, sobre la cubierta de la planta baja de locales. También para los usos terciarios con similares características de implantación.



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, así como los diversos Decretos de Simplificación, en lo que afectan al ordenamiento urbanístico.
- 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, al Texto Refundido (TR) último (de fecha 03.10.24) de las Normas Urbanísticas del PGOU, así como también la ADAPTACIÓN Parcial a la LOUA del PGOU, que fue aprobada por el Pleno Municipal con fecha del 16 de Julio de 2009.
- c) El Plan Parcial del Sector SUO-10, en su 4ª Modificación Puntual fue aprobado definitivamente en el Pleno de fecha 18.10.18, y publicado en el BOP nº 134, de fecha 12.06.19, una vez presentado a su vez el III Texto Refundido, que constituyen en conjunto el planeamiento vigente en el Sector.
- d) Una vez alcance su aprobación definitiva, la presente Modificación del ED, donde se propone una nueva ordenación de volúmenes mediante el reajuste de las alineaciones para las Manzanas M-39-40-41 de la UE-SUR-1 del Sector SUO-10, 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 actualizada definición y acompasamiento a las determinaciones del PGOU para estas tipologías, dadas las especiales características de ubicación de estas manzanas al pie del cortado existente, sin alteración de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, número de viviendas y aprovechamiento urbanístico.



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

Manzana Parcela o calle privada	Finca registral Registro Propiedad Nº2 de Alcalá de Guadaira	Parcela Catastral	Titular registral y catastral y su domicilio
M-39	51.512	7365304TG4376N0001YI	RECIOGROUP 2024, S.L.U. Calle Mar Cantábrico nº 2, 1º 41500-Alcalá de Guadaira (Sevilla) lolajimenez@gruporecio.es
M-40	51.514	7365305TG4376N0001GI	RECIOGROUP 2024, S.L.U. Calle Mar Cantábrico nº 2, 1º 41500-Alcalá de Guadaira (Sevilla) lolajimenez@gruporecio.es
M-41	51.516	7365306TG4376N0001QI	RECIOGROUP 2024, S.L.U. Calle Mar Cantábrico nº 2, 1º 41500-Alcalá de Guadaira (Sevilla) lolajimenez@gruporecio.es



LINDEROS ACTUALIZADOS de las fincas afectadas:

Los linderos actualizados de dichas Manzanas, son los siguientes:

- MANZANA M-39:

Al Norte, con la manzana M-38.
Al Este, con zona de protección de cantera.
Al Sur, con la manzana M-40.
Al Oeste, con Acerados de vía de servicio de Avda. Mar Mediterráneo.

MANZANA M-40:

Al Norte, con la manzana M-39.
Al Este, con zona de protección de cantera.
Al Sur, con la manzana M-41.
Al Oeste, con Acerados de vía de servicio de la Avda. Mar Mediterráneo.

MANZANA M-41:

Al Norte, con la manzana M-40.
Al Este, con zona de protección de cantera.
Al Sur, con la rotonda de los Carteros.
Al Oeste, con Acerados de vía de servicio de la Avda. Mar Mediterráneo.



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

- 1) Notas simples del Registro de la Propiedad nº 2 de Alcalá de Guadaira (Sevilla), comprensivas de las Manzanas MR-39-40-41 pertenecientes a la UE-SUR-1 del Sector SUO-10 "Cornisa del Zacatín":

MANZANA y FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE	REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Manzana M-39 F.R. Nº 51.512	2.415,00 m2s.	Nº 2
Manzana M-40 F.R. Nº 51.514	3.511,00 m2s.	Nº 2
Manzana M-41 F.R. Nº 51.516	3.987,00 m2s.	Nº 2

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

MANZANA o CALLE	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE
M-39	7365304TG4376N0001YI	2.415,00 m2s.
M-40	7365305TG4376N0001GI	3.511,00 m2s.
M-41	7365306TG4376N0001QI	3.987,00 m2s.

- 3) Situación en el planeamiento vigente, en planimetría.
- 4) Fotografías de las 3 Manzanas afectadas por el ED sobre Google-Earth y Catastro, en planimetría.
- 5) Levantamiento catastral conjunto, con georreferenciación coincidente con el Catastro, de las 3 manzanas, 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-10 vigente establece que las Ordenanzas de aplicación para estas manzanas M-39-40-41 sea la de "Aa" (VCRL de edificación de Vivienda Colectiva en Régimen Libre) en las manzanas M-39 y M-40, y la de Terciario "C" (en la manzana M-41), en sus artículos correspondientes de la citada Ordenanza.

En el caso de **las manzanas M-39-40-41**, que son manzanas colindantes entre sí, formando un subconjunto con coherencia formal, que constituye la que se ha denominado como Fase-1 en el Modificado del proyecto de Urbanización que se está tramitando, a los efectos de recepciones parciales, por lo que, **las características de estas tres manzanas**, en el Plan Parcial, son las expresadas en el Cuadro siguiente, donde se verifica que el ED no va a alterar ninguno de los parámetros referente a edificabilidad, número de viviendas o aprovechamiento, en el citado subconjunto.



MANZANA	SUPERFICIE	Viv.	EDIFICAB.	APROVECHAM.
M-39	2.415,00	42	4.860,00	5.832,00 UAs.
M-40	3.511,00	48	6.281,00	7.537,20 UAs.
M-41	3.987,00	T	11.200,00	13.440,00 UAs.
TOTALES	9.913,00	90	22.341,00	26.809,20 UAs.

En estas tres manzanas, se pone de manifiesto lo que en general estamos viendo con las manzanas de la UE-SUR-1 que respaldan contra la zona del corte de la cantera, y es que el Plan Parcial en su día estableció un área de movimiento de las edificaciones dentro de las manzanas, volcada hacia el lindero de fachada, dejando las zonas edificables de una sola planta en la parte trasera, lo que genera una doble fachada vividera de la edificación, y unos espacios comunitarios en cubierta de la planta baja edificable, para piscina, etc, en un patio comunitario sombrío, encerrado contra el corte de cantera.

Efectivamente, el Cuadro del Plan Parcial vigente para estas tres manzanas, de forma más pormenorizada es el siguiente:

CUADRO	PLAN PARCIAL		
	M-39	M-40	M-41
Superficie (m2s)	2.415,00	3.511,00	3.987,00
Edificabilidad (m2t)	4.860,00	6.281,00	11.200,00
Superficie ocupable (6 plantas)	1.119,00	1.868,00	2.277,00
Superficie ocupable (1 planta, restante)	1.296,00	1.643,00	1.710,00
Ordenanzas	Aa	Aa	C
Nº de viviendas	42	48	---

Que se corresponde con la siguiente imagen de ordenación, en edificaciones con formatos en L, U y E, con una configuración rígida que no permite variaciones:



PLAN PARCIAL VIGENTE:



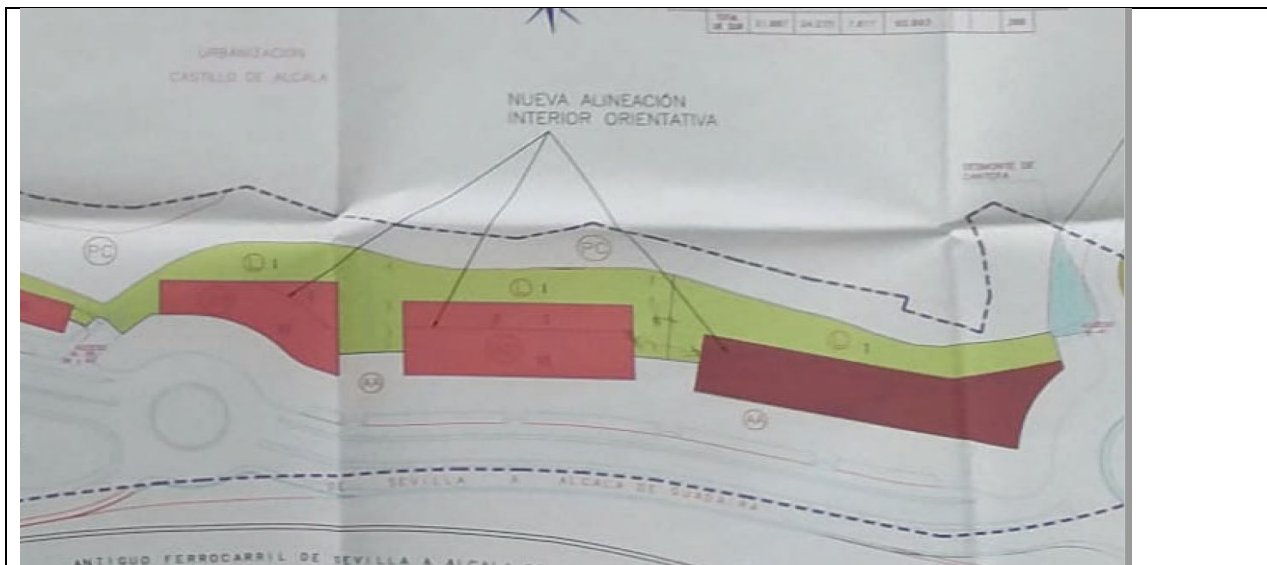
Y en el Cuadro del Estudio de Detalle para estas 3 manzanas, que de forma más pormenorizada es el siguiente:

CUADRO	ESTUDIO DE DETALLE		
	M-39	M-40	M-41
Superficie (m2s)	2.415,00	3.511,00	3.987,00
Edificabilidad (m2t)	4.860,00	6.281,00	11.200,00
Ocupación máxima total (m2s)	1.119,00	1.868,00	2.277,00
Ocupación mínima en altura 1 planta	215,00	668,00	464,00
Ocupación máxima en altura 6 plantas	904,00	1.200,00	1.813,00
Superficie espacios libres	1.296,00	1.643,00	1.710,00
Ordenanzas	Aa	Aa	T
Nº de viviendas	42	48	---

Que se corresponde con la siguiente imagen del Estudio de Detalle de 2007, que modificó las alineaciones interiores de los edificios de forma que fueran los proyectos de edificación los que finalmente definieran la ubicación de las 6 plantas, pero obligando a mantener necesariamente la superficie mínima de 1 planta, algo más abierto pero limitante.



ESTUDIO DE DETALLE DE 2007:



Ante esta situación, fruto de lo que suele ocurrir entre planificación y desarrollo edificatorio (y más si hay un gran desfase de tiempos), y ante la demanda de mayores terrazas después de los confinamientos del COVID, se impone, 25 años después de la planificación original, invertir este planteamiento de la ordenación de volúmenes interna de cada manzana, y también por tanto del Estudio de Detalle aprobado definitivamente en 2007 (que se modifica), que no identificó en aquellas fechas estas tendencias, que ahora se ponen de manifiesto.

Efectivamente, se plantea en las manzanas Residenciales (la Terciaria tiene un contexto específico) el desplazamiento del cuerpo edificable principal de cada manzana hacia atrás, de forma que los espacios comunitarios puedan estar delante, en cubierta de la planta baja edificable, que se puedan volar amplias terrazas en todas las viviendas dentro de las manzanas (que no tengan que volar sobre el dominio público), y que en definitiva ampliando un poco el desarrollo de los anchos edificables, también dentro de las propias manzanas, se obtenga de todas las viviendas y todas las habitaciones vivideras de las mismas den a la fachada principal, dejando con ello un patio o espacio trasero menor hacia el corte de cantera, para disponer ahí sólo los pasillo y ventilaciones necesarias.



También se plantea la necesidad de posibilitar patios abiertos a fachada en los locales de planta baja, con o sin apergolados, para que estén en contacto con los amplios Acerados de los espacios libres AA y puedan funcionar como una extensión de los mismos, aunque como es lógico demarcando muy bien la delimitación de espacios públicos y privados, que puede hacerse mediante cambio de pavimentos, encintados enrasados, y en su caso elementos de cerramiento, que puedan ser desplegados y replegados, en función de los horarios de uso, lo que sin duda dinamizará la vida ciudadana en esta actuación.

Así mismo, estas manzanas M-39-40-41 identifican la necesidad de accesos de vehículos propios para cada manzana, porque actualmente hacer accesos mancomunados y crear servidumbres intermanzanas es algo que no es posible porque se han de promover cada manzana individualmente, por limitaciones de comercialización y de financiación de promociones, motivo por el cual se dispone que la manzana M-39 conserve el acceso Norte que ya está en el Plan Parcial y el ED, y la manzana M-41 conserve el acceso Sur que igualmente está en el Plan Parcial y el ED, y que la manzana M-40 disponga de una doble franja de acceso central, y la manzana M-41 disponga de una franja de acceso adicional, pues dado el importante tamaño de esta manzana, lo normal será que en su momento se solicite su división en dos o tres parcelas, para dos o tres edificaciones diferentes, tipo Hotel, Residencia de la 3ª Edad, Clínica Hospitalaria y/o edificio comercial y de oficinas.



Por todo ello, el presente Modificado del Estudio de Detalle tiene un triple objetivo:

- **Reajuste de altura de los cuerpos definidos en el ED vigente, para permitir alcanzar la altura máxima permitida actualmente (VI plantas) en toda la superficie de las manzanas y definición del escalonamiento de la edificación conforme al art. 224 de las NN.UU.**
- **Definición de un retranqueo opcional mínimo a la alineación exterior para permitir terrazas al servicio de los locales y obligatorio a los linderos laterales a partir de la planta primera, para evitar la aparición de medianeras al descubierto.**
- **Relocalización de una franja de zona verde para posibilitar el acceso rodado a los edificios, sin menoscabo de la superficie de AA.**

Y todo ello con objeto de una mayor riqueza de diseño, acompañada con las NN.UU. del PGOU vigentes, para en general acomodar viviendas cuya tendencia mayoritaria actual en plurifamiliar es la de viviendas con grandes terrazas, y a ser posible con el 100% de las habitaciones vivideras dando al exterior, abierto, no a patios reducidos. Igualmente para los usos Terciarios, mediante la disposición en el presente Modificado del ED de alineaciones interiores orientativas, dentro del área de movimiento de la edificación que en cada manzana abarca la totalidad de la misma.



3. PROMOTOR:

La entidad promotora del presente Estudio de Detalle es la sociedad **RECIOGROUP 2024, 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), y con email de contacto: lolajimenez@gruporecio.es

Esta sociedad es la propietaria registral por compra, de las Manzanas concernidas M-39, M-40 y M-41 de la UE-SUR-1 del Sector SUO-10 "Cornisa del Zacatín", que comprende este Modificado del Estudio de Detalle, y por tanto se encuentra legitimada por ello para promover su tramitación y aprobación.

4. ARQUITECTOS:

Los Arquitectos redactores del presente Modificado del Estudio de Detalle de las Manzanas M-39-40-41 de la UE-SUR-1 del Sector SUO-10 "Cornisa del Zacatín", son Juan Pedro López Flores y Juan María López Espinar, colegiados nº 6.754 y nº 1.849, respectivamente 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: jplopez@losarqui.com

Mediante la sociedad profesional NON NOBIS (LOSARQUI), S.L.P. con CIF nº B-91.328.146 e igual domicilio indicado anteriormente.



MEMORIA DE ORDENACIÓN:

5. MEMORIA DESCRIPTIVA Y ORDENACIÓN:

Partimos de la base de actuar sobre las tres manzanas de referencia, que son las M-39, M-40 y M-41 de la UE-SUR-1 del Plan Parcial del Sector SUO-10, que forman un conjunto que se constituye en la denominada Fase-1, de las que se definen en el nuevo Faseado de la Modificación del Proyecto de Urbanización del Sector SUO-10, que se encuentra en tramitación; en la siguiente forma:

MANZANA M-39:

En esta Manzana, Residencial, que está destinada a la edificación de 42 viviendas, se propone una ordenación de la edificación que en planta baja ocupe todo el solar, para locales y garajes, y que la edificación en altura se desplace hacia atrás, hacia el corte de cantera, ocupando la mayor parte del ancho y con previsión de espacio comunitario de piscina en planta baja o en la cubierta de la misma.

La posición de la edificación en altura es libre dentro de la manzana, aunque el ED propone alineaciones interiores orientativas.

De acuerdo al escalonamiento de la edificación, conforme al art. 224 de las NN.UU., se definen las zonas en las cuales la planta baja se considera bajo rasante, en relación con el corte de cantera, sobre la cual podrán ir las VI plantas de la ordenanza.

En planta baja se podrán disponer espacios libres abiertos a las fachadas que dan a los espacios libres AA, con la debida delimitación entre los espacios públicos y privados.

Con respecto a la entrada de garaje, se mantiene para la manzana M-39 la posición del acceso en la cara Norte de la misma, de acuerdo con el Plan Parcial y con el ED de 2007.

MANZANA M-40:

En esta Manzana, Residencial, que está destinada a la edificación de 48 viviendas, se propone una ordenación de la edificación que en planta baja ocupe todo el solar, para locales y garajes, y que la edificación en altura se desplace hacia atrás, hacia el corte de cantera, ocupando la mayor parte del ancho y con previsión de espacio comunitario de piscina en el techo de la parte delantera de la planta baja.



La posición de la edificación en altura es libre dentro de la manzana, aunque el ED propone alineaciones interiores orientativas.

De acuerdo al escalonamiento de la edificación, conforme al art. 224 de las NN.UU., se definen las zonas en las cuales la planta baja se considera bajo rasante, en relación con el corte de cantera, sobre la cual podrán ir las VI plantas de la ordenanza.

En planta baja se podrán disponer espacios libres abiertos a las fachadas que dan a los espacios libres AA, con la debida delimitación entre los espacios públicos y privados.

Con respecto a la entrada de garaje, se crea para la manzana M-40 un doble acceso en la parte central de la fachada Oeste de la manzana, para garantizar la independencia de su accesibilidad, sin necesidad de mancomunarla al desarrollo de ninguna otra manzana.

MANZANA M-41:

En esta Manzana, Terciaria, que está destinada a un conjunto de los citados usos, se propone una ordenación de la edificación que en planta baja ocupe todo el solar, y que la edificación en altura se desplace en parte hacia atrás, hacia el corte de cantera, ocupando la mayor parte del ancho y con previsión de espacio de piscina en zona hotelera en planta baja o techo de la parte delantera de la planta baja o en cubierta.

La posición de la edificación en altura es libre dentro de la manzana, aunque el ED propone alineaciones interiores orientativas.

De acuerdo al escalonamiento de la edificación, conforme al art. 224 de las NN.UU., se definen las zonas en las cuales la planta baja se considera bajo rasante, en relación con el corte de cantera, sobre la cual podrán ir las VI plantas de la ordenanza.

En planta baja se podrán disponer espacios libres abiertos a las fachadas que dan a los espacios libres AA, con la debida delimitación entre los espacios públicos y privados.

Con respecto a la entrada de garaje, se mantiene para la manzana M-41 la posición del acceso en la cara Sur de la misma, de acuerdo con el Plan Parcial y con el ED de 2007, proponiéndose ahora adicionalmente una nueva entrada de garaje hacia el centro de la fachada Oeste, debido a la posibilidad de que esta gran manzana se desarrolle en dos o en tres edificaciones Terciarias diferentes. En esta M-41 se dispone la franja de cesión de área libre AA compensatoria.



6. ORDENACIÓN QUE SE PROPONE:

Para estas tres Manzanas, M-39-40-41, que conforman la denominada Fase-1 del Faseado que se tramita, se propone su ordenación, de forma indicativa, mediante el conjunto de los criterios expresados en los puntos anteriores del presente Modificado del Estudio de Detalle aprobado en 2007.

Con respecto a las alineaciones, rasantes y reordenación, se definen para la totalidad de las tres manzanas como edificables al 100% en la planta baja, la cual se destinará preferentemente a locales y garajes, disponiendo preferentemente los locales en la mitad delantera de las manzanas, y los garajes en la mitad trasera, hacia el corte de cantera, de hecho bajo rasante de acuerdo al art. 224 sobre edificación escalonada, aunque a nivel de los locales.

A partir de dicha planta baja de locales y garajes, la cual conformará como una especie de podio para el resto de las edificaciones en altura, se desarrollarán las V plantas restantes, de acuerdo con la reordenación indicada en planos, y siempre dentro de las limitaciones de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, aprovechamiento y número de viviendas que ya se encuentran aprobados por el Plan Parcial y el ED de 2007.

Con respecto a los tres accesos adicionales que se definen para los aparcamientos, que suman 176,10 m², se sustituye su uso de AA (áreas libres) por franja peatonal para acceso rodado restringido a cocheras, de forma de en la manzana M-41 se detrae una idéntica superficie de suelo privado, en una franja lineal a lo largo de su fachada en contacto con la zona AA, para incrementar la misma en los referidos 176,10 m², que quedarán indisolublemente unidos al espacio público (ver planos). Esta cesión se formalizará una vez se apruebe el presente ED el correspondiente Proyecto de Parcelación para pedir licencia, en virtud del planeamiento, y con ello hacer la escritura de segregación y cesión al Ayuntamiento, lo que con su aceptación por éste se llevará a inscripción al Registro de la Propiedad.

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 las alturas de los distintos cuerpos previstos, sin superar la máxima permitida vigente, las alineaciones interiores respecto de los linderos laterales y de fachada de los edificios y relocalizar parte del área ajardinada delantera para facilitar el acceso rodado a los mismos, de las 3 manzanas en los términos expuestos.**



El escalonamiento de la edificación ha quedado expuesto en razón de que parte de la planta baja tiene la consideración de planta bajo rasante al estar al pie del corte de cantera, de acuerdo a las secciones que se acompañan en planos, y en los ámbitos de las manzanas así mismo señalados.

Con respecto a las alineaciones interiores señaladas en el ED vigente, tanto para el espacio libre "L" de una planta de altura, como dentro del propio edificio, se modifican para la totalidad de las 3 manzanas edificables en todas sus plantas, 100% salvo patios.

Así mismo, en planta baja la edificación debe adosarse a los linderos laterales, para no dejar medianeras al descubierto, pero a partir de la planta primera se establece un retranqueo obligatorio de un mínimo de 4,00 m. a los linderos laterales, para tratar ahí las edificaciones como fachadas y por tanto evitar la aparición de medianeras al descubierto.

Por otra parte, no se establece un retranqueo obligatorio a la alineación exterior de la fachada principal (Oeste), pero que si se produce tendrá al menos 3,00 m. de fondo, para permitir la implantación de terrazas al servicio de los locales de planta baja.

Con respecto a la relocalización de la zona verde AA, ya se ha expresado en párrafos anteriores su cuantificación superficial.

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 poder disponer de grandes terrazas abiertas a espacios con vistas, evitando los patios interiores y/o las habitaciones vivideras en ellos.

Por lo tanto, y en resumen, la aprobación del presente Estudio de Detalle posibilitará que en las Manzanas M-39-40-41 de la UE-SUR-1 del Sector SUO-10 (a las que resulta aplicable la Ordenanza "Aa"-VCRL y "C"-Terciario), se permitan las prescripciones y determinaciones que se contienen en el mismo, dentro del mantenimiento y respeto del conjunto de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, aprovechamiento y número de viviendas establecidos por el Plan Parcial.



En los Planos se reflejan, tanto la ordenación actual, representada en el Plan Parcial de forma indicativa y en el E.D. de 2007, y así mismo la ordenación modificada, por las razones expuestas, así como la disposición de 3 accesos a través de las AA, de forma que la superficie ocupada por los mismos se compense con equivalentes áreas libres públicas en torno a la manzana M-41 como ha quedado expuesto.

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; respetando el Estudio de Detalle los parámetros urbanísticos y las citadas determinaciones establecidas en el Plan Parcial para el conjunto de las tres manzanas M-39-40-41 tal como se ha expuesto, 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 VIGENTE:

CUADRO	PLAN PARCIAL		
	M-39	M-40	M-41
Superficie (m2s)	2.415,00	3.511,00	3.987,00
Edificabilidad (m2t)	4.860,00	6.281,00	11.200,00
Superficie ocupable (6 plantas)	1.119,00	1.868,00	2.277,00
Superficie ocupable (1 planta, restante)	1.296,00	1.643,00	1.710,00
Ordenanzas	Aa	Aa	C
Nº de viviendas	42	48	---

Cód. Validación: 4F3FSAHX6DWRLYPZQ9F59AGTP
Verificación: <https://ciudadcalasiedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 53



CUADRO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE 2007:

CUADRO	ESTUDIO DE DETALLE		
	M-39	M-40	M-41
Superficie (m2s)	2.415,00	3.511,00	3.987,00
Edificabilidad (m2t)	4.860,00	6.281,00	11.200,00
Ocupación máxima total (m2s)	1.119,00	1.868,00	2.277,00
Ocupación mínima en altura 1 planta	215,00	668,00	464,00
Ocupación máxima en altura 6 plantas	904,00	1.200,00	1.813,00
Superficie espacios libres	1.296,00	1.643,00	1.710,00
Ordenanzas	Aa	Aa	T
Nº de viviendas	42	48	---

CUADRO DEL PRESENTE MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

CUADRO	PLAN PARCIAL		
	M-39	M-40	M-41
Superficie (m2s)	2.415,00	3.511,00	3.810,90
Edificabilidad (m2t)	4.860,00	6.281,00	11.200,00
Superficie ocupable (6 plantas)	1.207,50 (50%)	1.755,50 (50%)	2.667,63 (70%)
Superficie ocupable (1 planta, restante)	1.207,50 (50%)	1.755,50 (50%)	1.143,27 (30%)
Ordenanzas	Aa	Aa	C
Nº de viviendas	42	48	---

Donde las determinaciones gráficas se contienen en los Planos de Ordenación del presente ED.



7. CONCLUSIONES:

El presente ESTUDIO DE DETALLE de las tres Manzanas M-39, M-40 y M-41 de la UE-SUR-1 del Plan Parcial del Sector SUO-10 "Cornisa del Zacatín", 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 (RGLISTA), 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), 12 de Septiembre de 2025.

Los Arquitectos,

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

Fdo.: Juan Pedro López Flores
Coleg. nº 6.754 en el COAS



RESUMEN EJECUTIVO



RESUMEN EJECUTIVO:

Para estas tres Manzanas, M-39-40-41, que conforman la denominada Fase-1 del Faseado que se tramita, se propone su ordenación, de forma indicativa, mediante el conjunto de los criterios expresados en los puntos anteriores del presente Modificado del Estudio de Detalle aprobado en 2007.

Con respecto a las alineaciones, rasantes y reordenación, se definen para la totalidad de las tres manzanas como edificables al 100% en la planta baja, la cual se destinará preferentemente a locales y garajes, disponiendo preferentemente los locales en la mitad delantera de las manzanas, y los garajes en la mitad trasera, hacia el corte de cantera, de hecho bajo rasante de acuerdo al art. 224 sobre edificación escalonada, aunque a nivel de los locales.

A partir de dicha planta baja de locales y garajes, la cual conformará como una especie de podio para el resto de las edificaciones en altura, se desarrollarán las V plantas restantes, de acuerdo con la reordenación indicada en planos, y siempre dentro de las limitaciones de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, aprovechamiento y número de viviendas que ya se encuentran aprobados por el Plan Parcial y el ED de 2007.

Con respecto a los tres accesos adicionales que se definen para los aparcamientos, que suman 176,10 m², se sustituye su uso de AA (áreas libres) por franja peatonal para acceso rodado restringido a cocheras, de forma de en la manzana M-41 se detrae una idéntica superficie de suelo privado, en una franja lineal a lo largo de su fachada en contacto con la zona AA, para incrementar la misma en los referidos 176,10 m², que quedarán indisolublemente unidos al espacio público (ver planos). Esta cesión se formalizará una vez se apruebe el presente ED el correspondiente Proyecto de Parcelación para pedir licencia, en virtud del planeamiento, y con ello hacer la escritura de segregación y cesión al Ayuntamiento, lo que con su aceptación por éste se llevará a inscripción al Registro de la Propiedad.

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 las alturas de los distintos cuerpos previstos, sin superar la máxima permitida vigente, las alineaciones interiores respecto de los linderos laterales y de fachada de los edificios y relocalizar parte del área ajardinada delantera para facilitar el acceso rodado a los mismos, de las 3 manzanas en los términos expuestos.**

El escalonamiento de la edificación ha quedado expuesto en razón de que parte de la planta baja tiene la consideración de planta bajo rasante al estar al pie del corte de cantera, de acuerdo a las secciones que se acompañan en planos, y en los ámbitos de las manzanas así mismo señalados.

Con respecto a las alineaciones interiores señaladas en el ED vigente, tanto para el espacio libre "L" de una planta de altura, como dentro del propio edificio, se modifican para la totalidad de las 3 manzanas edificables en todas sus plantas, 100% salvo patios.



Así mismo, en planta baja la edificación debe adosarse a los linderos laterales, para no dejar medianeras al descubierto, pero a partir de la planta primera se establece un retranqueo obligatorio de un mínimo de 4,00 m. a los linderos laterales, para tratar ahí las edificaciones como fachadas y por tanto evitar la aparición de medianeras al descubierto.

Por otra parte, no se establece un retranqueo obligatorio a la alineación exterior de la fachada principal (Oeste), pero que si se produce tendrá al menos 3,00 m. de fondo, para permitir la implantación de terrazas al servicio de los locales de planta baja.

Con respecto a la relocalización de la zona verde AA, ya se ha expresado en párrafos anteriores su cuantificación superficial.

Y todo ello con objeto de una mayor riqueza promocional, acompañada con las Normas Urbanísticas del PGOU vigentes, para en general acomodar viviendas cuya tendencia mayoritaria es la de poder disponer de grandes terrazas abiertas a espacios con vistas, evitando los patios interiores y/o las habitaciones vivideras en ellos.

Por lo tanto, y en resumen, la aprobación del presente Estudio de Detalle posibilitará que en las Manzanas M-39-40-41 de la UE-SUR-1 del Sector SUO-10 (a las que resulta aplicable la Ordenanza "Aa"-VCRL y "C"-Terciario), se permitan las prescripciones y determinaciones que se contienen en el mismo, dentro del mantenimiento y respeto del conjunto de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, aprovechamiento y número de viviendas establecidos por el Plan Parcial.

En los Planos se reflejan, tanto la ordenación actual, representada en el Plan Parcial de forma indicativa y en el E.D. de 2007, y así mismo la ordenación modificada, por las razones expuestas, así como la disposición de 3 accesos a través de las AA, de forma que la superficie ocupada por los mismos se compense con equivalentes áreas libres públicas en torno a la manzana M-41 como ha quedado expuesto.

CUADRO DEL PLAN PARCIAL VIGENTE:

CUADRO	PLAN PARCIAL		
	M-39	M-40	M-41
Superficie (m2s)	2.415,00	3.511,00	3.987,00
Edificabilidad (m2t)	4.860,00	6.281,00	11.200,00
Superficie ocupable (6 plantas)	1.119,00	1.868,00	2.277,00
Superficie ocupable (1 planta, restante)	1.296,00	1.643,00	1.710,00
Ordenanzas	Aa	Aa	C
Nº de viviendas	42	48	---



CUADRO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE 2007:

CUADRO	ESTUDIO DE DETALLE		
	M-39	M-40	M-41
Superficie (m2s)	2.415,00	3.511,00	3.987,00
Edificabilidad (m2t)	4.860,00	6.281,00	11.200,00
Ocupación máxima total (m2s)	1.119,00	1.868,00	2.277,00
Ocupación mínima en altura 1 planta	215,00	668,00	464,00
Ocupación máxima en altura 6 plantas	904,00	1.200,00	1.813,00
Superficie espacios libres	1.296,00	1.643,00	1.710,00
Ordenanzas	Aa	Aa	T
Nº de viviendas	42	48	---

CUADRO DEL PRESENTE MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

CUADRO	PLAN PARCIAL		
	M-39	M-40	M-41
Superficie (m2s)	2.415,00	3.511,00	3.810,90
Edificabilidad (m2t)	4.860,00	6.281,00	11.200,00
Superficie ocupable (6 plantas)	1.207,50 (50%)	1.755,50 (50%)	2.667,63 (70%)
Superficie ocupable (1 planta, restante)	1.207,50 (50%)	1.755,50 (50%)	1.143,27 (30%)
Ordenanzas	Aa	Aa	C
Nº de viviendas	42	48	---

En los Planos de Ordenación del presente ED quedan representadas las especificaciones gráficas de las nuevas determinaciones.



A N E X O S



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

DATOS DE LA FINCA

Finca: **51512**
Municipio/Sección: ALCALÁ DE GUADAÍRA
CRU: **41001000735661**

Descripción literal de la finca

URBANA. Parcela edificable e-14, hoy al sitio del ZACATÍN-SUR, en esta ciudad, que constituye la MANZANA NÚMERO TREINTA Y NUEVE de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-R-4 del PGOU CORNISA DEL ZACATÍN, en la Unidad de Ejecución UE-SUR-1. Tiene una superficie neta de dos mil cuatrocientos quince metros cuadrados. Linderos: Norte, Zona de acceso rodado a la finca e-13 que es la Manzana número treinta y ocho, en línea de seis metros, y finca a-3 de espacios públicos, en línea quebrada de veinte metros, por donde tiene su acceso rodado de garaje mancomunado con la finca e-15, que es la Manzana número cuarenta; Sur, finca e-15, que es la Manzana número cuarenta, en línea de treinta y siete con cero nueve metros, y finca a-3 de espacios públicos, en línea quebrada de nueve con setenta y siete, y siete con ochenta metros; Este, finca c de protección de canteras, en línea quebrada de ochenta y nueve con diecisiete metros; y Oeste, finca a-3 de espacios públicos, sobre la Avenida del Mar Mediterráneo, en línea curva irregular envolvente, de unos sesenta metros, aproximadamente. Características urbanísticas: Según Planeamiento vigente. Manzana treinta y nueve. Superficie dos mil cuatrocientos quince metros cuadrados. Edificabilidad cuatro mil ochocientos sesenta metros cuadrados techo. Residencial colectiva. Cuarenta y dos viviendas. No consta la referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULARIDAD

Datos titular

Titular:	RECIOGROUP 2024 SL UNIPERSONAL, C.I.F. B16447245
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA
Asiento:	Inscripción 9 de fecha 03/02/2025
Fecha documento:	23/12/2024
Notario:	FERNANDO MUÑOZ CENTELLES

Concepto: Suelo NO contaminado.

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

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS



C.S.V. : 2410412326CDEA05



AFECCION

Fecha de la afección: 03/02/2025

Texto afección: Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la inscripción/ anotación 9ª.

HIPOTECA

Texto literal: Una hipoteca a favor de la entidad BANCO SANTANDER SA, para responder de 1. NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS, importe del principal del préstamo. 2. Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las Cláusulas Financieras TERCERA, "Intereses ordinarios y TERCERA BIS, "Tipo de interés variable", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del dos con cincuenta por ciento anual, que asciende a dos mil doscientos noventa y un euros con veintisiete céntimos. 3. Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera SEXTA, "Intereses de demora, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del dos con cincuenta por ciento anual cinco enteros con ochocientos treinta y cuatro milésimas de otro entero por ciento anual, que asciende a dieciséis mil cuarenta euros con sesenta y un céntimos. Cuatro mil quinientos ochenta y dos euros con cincuenta y un céntimos que se fijan para costas y para gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula OCTAVA, "Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada, y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor. Con un plazo de amortización de una única cuota, que se pagará el día 23 de junio de 2026.

Asiento: 10

Naturaleza: Escritura pública

Fecha documento: 23/12/2024

Notario: FERNANDO MUÑOZ CENTELLES

Notaría: ALCALÁ DE GUADAÍRA

AFECCION

Fecha de la afección: 24/02/2025

Texto afección: Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la inscripción/ anotación 10ª.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

ALCALÁ DE GUADAÍRA a 24/02/2025 11:23:11.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.



Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.



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

DATOS DE LA FINCA

Finca: **51514**
Municipio/Sección: ALCALÁ DE GUADAÍRA
CRU: **41001000735678**

Descripción literal de la finca

URBANA. Parcela edificable e-15, hoy al sitio del ZACATÍN-SUR, en esta ciudad, que constituye la MANZANA NÚMERO CUARENTA de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-R-4 del PGOU CORNISA DEL ZACATÍN, en la Unidad de Ejecución UE-SUR-1. Tiene una superficie neta de tres mil quinientos once metros cuadrados. Esta finca tiene su acceso rodado de garaje mancomunado con la finca e-14, que es la Manzana treinta y nueve. Linderos: Norte, Finca e-14, que es la Manzana número treinta y nueve, en línea de treinta y siete con cero nueve metros, y finca a-3 de espacios públicos, en línea quebrada de diez con veintiséis, y ocho con ochenta metros; Sur, finca e-16, que es la Manzana número cuarenta y uno, en línea de treinta con setenta y cuatro metros, y finca a-3 de espacios públicos, en línea quebrada de diez con diecisiete, y ocho con ochenta metros; Este, finca c de protección de canteras, en línea quebrada de noventa y cuatro con treinta y cinco metros; y Oeste, finca a-3 de espacios públicos, sobre la Avenida del Mar Mediterráneo, en línea de setenta metros. Características urbanísticas. Según Planeamiento vigente. Manzana cuarenta. Superficie tres mil quinientos once metros cuadrados. Edificabilidad seis mil doscientos ochenta y un metros cuadrados techo. Residencial Colectiva. Cuarenta y ocho viviendas. No consta la referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULARIDAD

Datos titular

Titular:	RECIOGROUP 2024 SL UNIPERSONAL, C.I.F. B16447245
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA
Asiento:	Inscripción 9 de fecha 03/02/2025
Fecha documento:	23/12/2024
Notario:	FERNANDO MUÑOZ CENTELLES

Concepto: Suelo NO contaminado.

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

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS



C.S.V. : 2410412326CDEA05



AFECCION

Fecha de la afección: 03/02/2025

Texto afección: Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la inscripción/ anotación 9ª.

HIPOTECA

Texto literal: Una hipoteca a favor de la entidad BANCO SANTANDER SA, para responder de 1. CIENTO DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS, importe del principal del préstamo. 2. Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las Cláusulas Financieras TERCERA, "Intereses ordinarios y TERCERA BIS, "Tipo de interés variable", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del dos con cincuenta por ciento anual, que asciende a dos mil novecientos sesenta y ocho euros con cincuenta y ocho céntimos. 3. Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera SEXTA, "Intereses de demora, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del dos con cincuenta por ciento anual cinco enteros con ochocientos treinta y cuatro milésimas de otro entero por ciento anual, que asciende a veinte mil setecientos ochenta y dos euros con cuarenta y seis céntimos. Cinco mil novecientos treinta y siete euros con dieciocho céntimos que se fijan para costas y para gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula OCTAVA, "Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada, y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor. Con un plazo de amortización de una única cuota, que se pagará el día 23 de junio de 2026.

Asiento: 10

Naturaleza: Escritura pública

Fecha documento: 23/12/2024

Notario: FERNANDO MUÑOZ CENTELLES

Notaría: ALCALÁ DE GUADAÍRA

AFECCION

Fecha de la afección: 24/02/2025

Texto afección: Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la inscripción/ anotación 10ª.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

ALCALÁ DE GUADAÍRA a 24/02/2025 11:23:37.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.



Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.



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

DATOS DE LA FINCA

Finca: **51516**
Municipio/Sección: ALCALÁ DE GUADAÍRA
CRU: **41001000735685**

Descripción literal de la finca

URBANA. Parcela edificable e-16, hoy al sitio del ZACATÍN-SUR, en esta ciudad, que constituye la MANZANA NÚMERO CUARENTA Y UNO de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-R-4 del PGOU CORNISA DEL ZACATÍN, en la Unidad de Ejecución UE-SUR-1. Tiene una superficie neta de tres mil novecientos ochenta y siete metros cuadrados. Linderos: Norte, Finca e-15, que es la Manzana número cuarenta, en línea de treinta con setenta y cuatro metros, y finca a-3 de espacios públicos, en línea quebrada de nueve con sesenta y seis, y diez con ochenta metros; Sur, finca a-1 de espacios públicos, sobre la rotonda principal, en línea curva cuya proyección recta es de veintinueve con treinta y seis metros, chaflán de seis con ochenta y tres metros, y al otro extremo línea quebrada de trece con cincuenta y cinco metros; Este, finca c de protección de canteras, en línea quebrada de ciento diecisiete con noventa metros; y Oeste, finca a-3 de espacios públicos, sobre la Avenida del Mar Mediterráneo, en línea quebrada de ciento dos metros, aproximadamente. Características urbanísticas: Según Planeamiento vigente. Manzana cuarenta y uno. Superficie tres mil novecientos ochenta y siete metros cuadrados. Edificabilidad diez mil metros cuadrados techo. Hotelero. No consta la referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULARIDAD

Datos titular

Titular:	RECIOGROUP 2024 SL UNIPERSONAL, C.I.F. B16447245
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA
Asiento:	Inscripción 10 de fecha 03/02/2025
Fecha documento:	23/12/2024
Notario:	FERNANDO MUÑOZ CENTELLES

Concepto: Suelo NO contaminado.

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

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION



Fecha de la afección: 03/02/2025

Texto afección: Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la inscripción/ anotación 9ª.

HIPOTECA

Texto literal: Una hipoteca a favor de la entidad BANCO SANTANDER SA, para responder de 1. CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS DOCE EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS, importe del principal del préstamo. 2. Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las Cláusulas Financieras TERCERA, "Intereses ordinarios y TERCERA BIS, "Tipo de interés variable", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del dos con cincuenta por ciento anual, que asciende a tres mil ochocientos diecisiete euros con ochenta y dos céntimos. 3. Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera SEXTA, "Intereses de demora, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del dos con cincuenta por ciento anual cinco enteros con ochocientos treinta y cuatro milésimas de otro entero por ciento anual, que asciende a veintiséis mil setecientos veintisiete euros con ochenta y dos céntimos. Siete mil seiscientos treinta y cinco euros con sesenta y cinco céntimos que se fijan para costas y para gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula OCTAVA, "Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada, y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor. Con un plazo de amortización de una única cuota, que se pagará el día 23 de junio de 2026.

Asiento: 11

Naturaleza: Escritura pública

Fecha documento: 23/12/2024

Notario: FERNANDO MUÑOZ CENTELLES

Notaría: ALCALÁ DE GUADAÍRA

AFECCION

Fecha de la afección: 24/02/2025

Texto afección: Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la inscripción/ anotación 10ª.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

ALCALÁ DE GUADAÍRA a 24/02/2025 11:24:13.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.



Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7365304TG4376N0001Y1

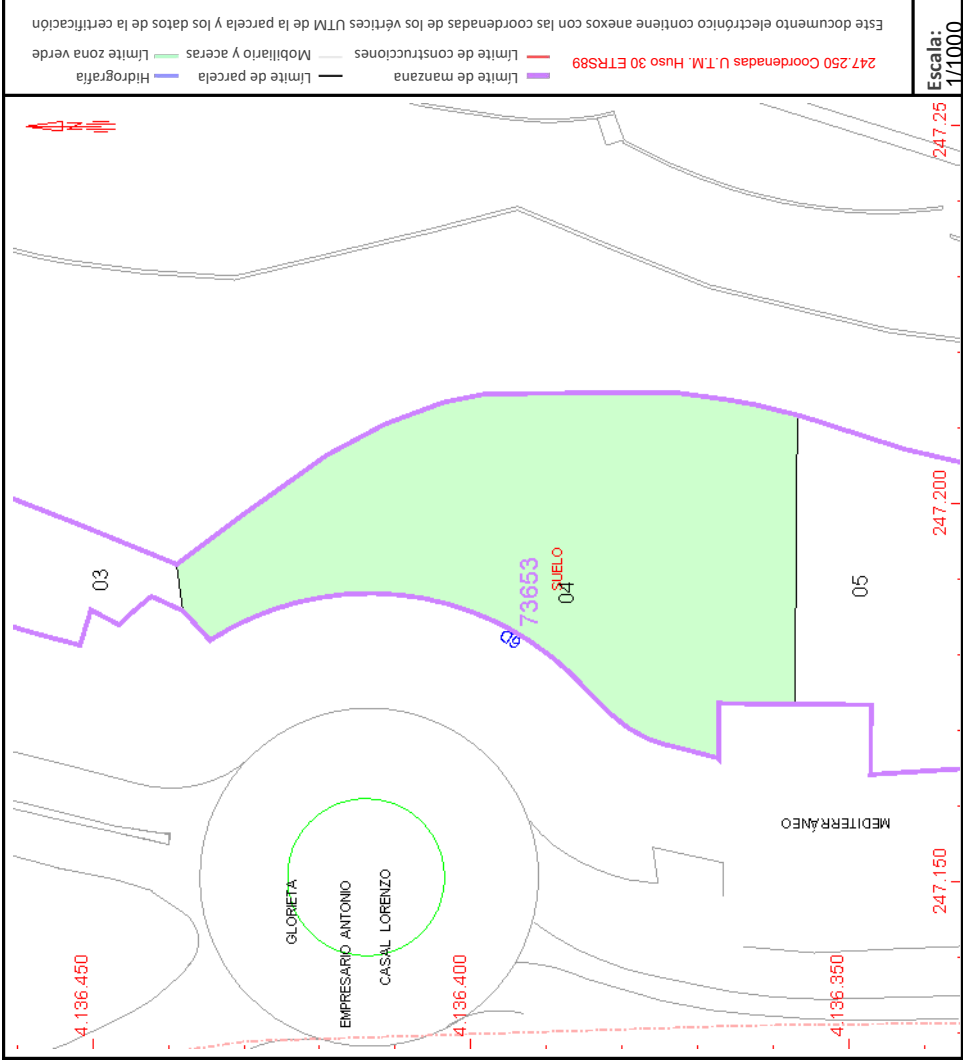
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MAR MEDITERRANEO 6[D] Suelo
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 2.415 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Cód. Validación: 4F3FSAHX6DWRLYPZQ9R59AGTP
Verificación: <https://ciudadalcata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 53

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"

 GOBIERNO DE ESPAÑA	VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
	MINISTERIO DE HACIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DEL CÁSTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Tipo: Participación del inmueble: 100,00 %
superficie grata: 3.311 m²

Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas UTM de la parcela y los datos de la certificación

247,250 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Escala: 1/1000

04

06

05

73653

SUELO

SIERRA DE LA GEMA

MAR

4.136.350

4.136.300

247.250

247.150

247.050

246.950

246.850

246.750

246.650

246.550

246.450

246.350

246.250

246.150

246.050

245.950

245.850

245.750

245.650

245.550

245.450

245.350

245.250

245.150

245.050

244.950

244.850

244.750

244.650

244.550

244.450

244.350

244.250

244.150

244.050

243.950

243.850

243.750

243.650

243.550

243.450

243.350

243.250

243.150

243.050

242.950

242.850

242.750

242.650

242.550

242.450

242.350

242.250

242.150

242.050

241.950

241.850

241.750

241.650

241.550

241.450

241.350

241.250

241.150

241.050

240.950

240.850

240.750

240.650

240.550

240.450

240.350

240.250

240.150

240.050

239.950

239.850

239.750

239.650

239.550

239.450

239.350

239.250

239.150

239.050

238.950

238.850

238.750

238.650

238.550

238.450

238.350

238.250

238.150

238.050

237.950

237.850

237.750

237.650

237.550

237.450

237.350

237.250

237.150

237.050

236.950

236.850

236.750

236.650

236.550

236.450

236.350

236.250

236.150

236.050

235.950

235.850

235.750

235.650

235.550

235.450

235.350

235.250

235.150

235.050

234.950

234.850

234.750

234.650

234.550

234.450

234.350

234.250

234.150

234.050

233.950

233.850

233.750

233.650

233.550

233.450

233.350

233.250

233.150

233.050

232.950

232.850

232.750

232.650

232.550

232.450

232.350

232.250

232.150

232.050

231.950

231.850

231.750

231.650

231.550

231.450

231.350

231.250

231.150

231.050

230.950

230.850

230.750

230.650

230.550

230.450

230.350

230.250

230.150

230.050

229.950

229.850

229.750

229.650

229.550

229.450

229.350

229.250

229.150

229.050

228.950

228.850

228.750

228.650

228.550

228.450

228.350

228.250

228.150

228.050

227.950

227.850

227.750

227.650

227.550

227.450

227.350

227.250

227.150

227.050

226.950

226.850

226.750

226.650

226.550

226.450

226.350

226.250

226.150

226.050

225.950

225.850

225.750

225.650

225.550

225.450

225.350

225.250

225.150

225.050

224.950

224.850

224.750

224.650

224.550

224.450

224.350

224.250

224.150

224.050

223.950

223.850

223.750

223.650

223.550

223.450

223.350

223.250

223.150

223.050

222.950

222.850

222.750

222.650

222.550

222.450

222.350

222.250

222.150

222.050

221.950

221.850

221.750

221.650

221.550

221.450

221.350

221.250

221.150

221.050

220.950

220.850

220.750

220.650

220.550

220.450

220.350

220.250

220.150

220.050

219.950

219.850

219.750

219.650

219.550

219.450

219.350

219.250

219.150

219.050

218.950

218.850

218.750

218.650

218.550

218.450

218.350

218.250

218.150

218.050

217.950

217.850

217.750

217.650

217.550

217.450

217.350

217.250

217.150

217.050

216.950

216.850

216.750

216.650

216.550

216.450

216.350

216.250

216.150

216.050

215.950

215.850

215.750

215.650

215.550

215.450

215.350

215.250

215.150

215.050

214.950

<

Cód. Validación: 4F3FSAHX6DWRLYPZQ9R59AGTP
Verificación: <https://ciudadatcala.sedelectronica.es/DocumentoFirmadoElectronicamente> desde la plataforma esPúblico Gestiona | Página 41 de 53

Miércoles, 21 de Mayo de 2025



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MAR MEDITERRANEO 2[D] Suelo
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

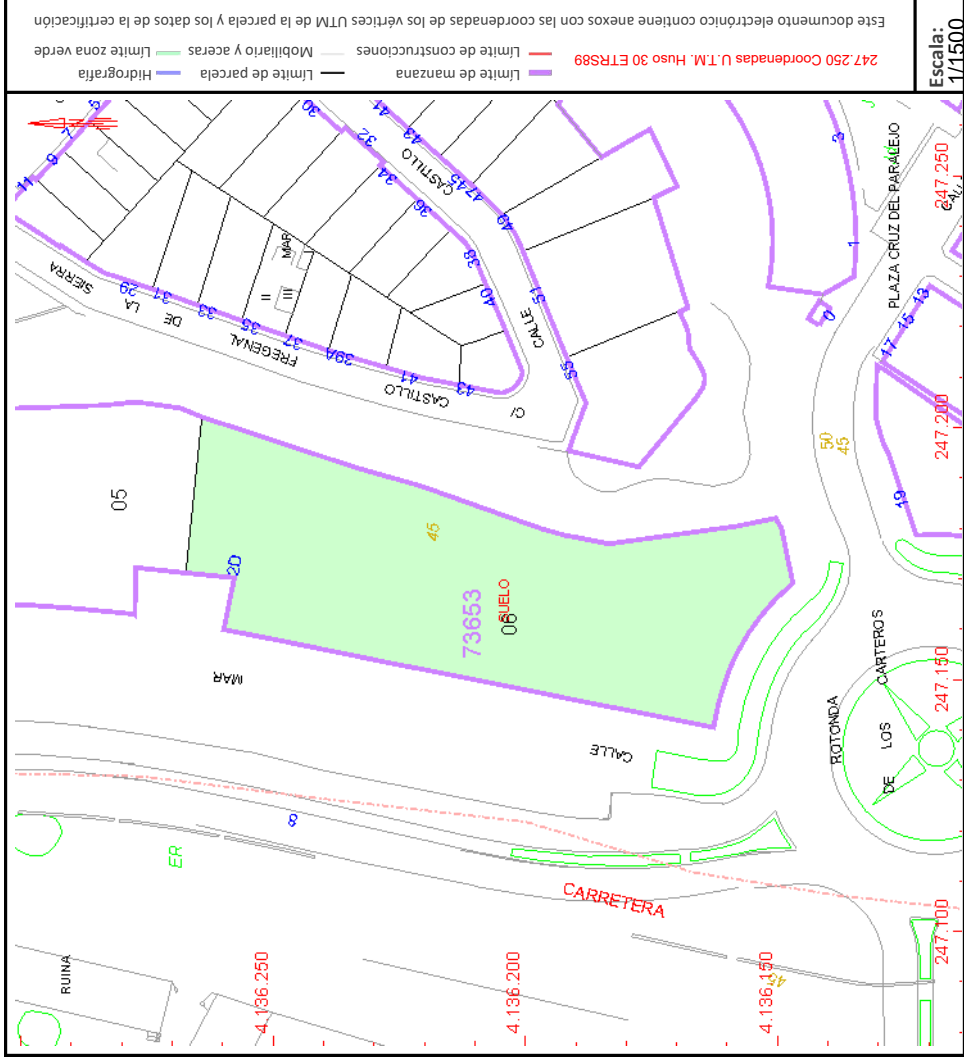
Superficie gráfica: 3.987 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7365306TG4376N0001Q1



Escala:
1/1500

Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación

247.250 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de construcciones — Límite de parcelas y aceras — Límite zona verde

— Límite de parcela — Hidrografía



Cód. Validación: 4F3FSAHX6DWRLYPZQ9R59AGTP
Verificación: <https://ciudadalea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 53

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

Miércoles , 21 de Mayo de 2025

P L A N O S



PLANOS

INDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN:

PLANO Nº I-1:
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.

PLANO Nº I-2:
MANZANAS EN EL CATASTRO.

PLANO Nº I-3:
ORTOFOTO-CATASTRO CONJUNTO MANZANAS.

PLANO Nº I-4:
SITUACIÓN EN EL PGOU Y PLANEAMIENTO.

PLANO Nº I-5:
MANZANAS EN EL PLAN PARCIAL VIGENTE.

PLANO Nº I-6:
MANZANAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE-2007.

PLANOS DE ORDENACIÓN DEL E.D.:

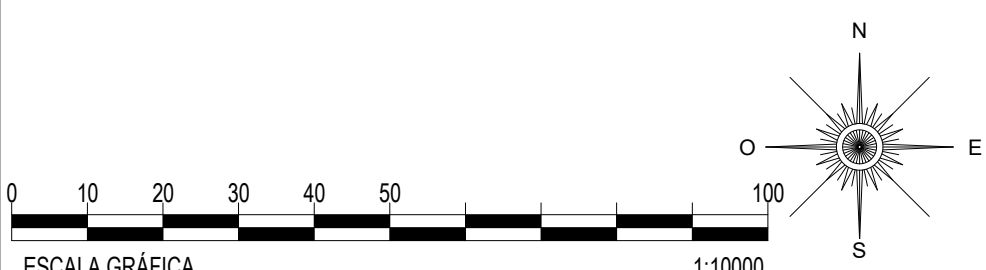
PLANO Nº O-1:
REAJUSTE DE ALTURAS Y ESCALONAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

PLANO Nº O-2:
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

PLANO Nº O-3:
RELOCALIZACIÓN DE ZONA VERDE.

PLANO O-4:
IMAGEN NO VINCULANTE DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.





SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE UE-SUR-I, SUO-IO

EMPLAZAMIENTO: MANZANAS 39-40-41 UE-SUR-I, "CORNISA DEL ZACATÍN"
ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **RECIOGROUP 2024, S.L.U.**


LOS ARQUI

NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CÁNTABRICO 2,
ED. GRUPO REGIO, 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

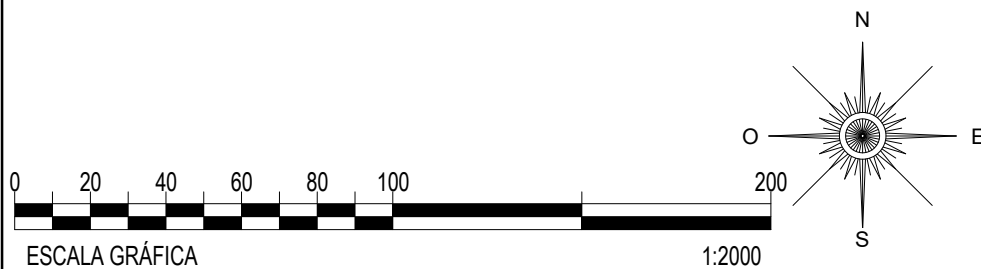

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ESCALA: 1 : 10000 FECHA: SEP-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

I-1





MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE UE-SUR-I, SUO-10

PROMOTOR: **RECIOGROUP 2024, S.L.U.**



NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO RECIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALALÁ 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: SEP-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

I-2

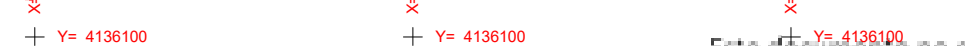


CARTOGRAFÍA CATASTRAL

141



141



ESCALA GRÁFICA

1:2000

ORTOFOTO-CATASTRO CONJUNTO MANZANAS

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE UE-SUR-I, SUO-IO

EMPLAZAMIENTO: MANZANAS 39-40-41 UE-SUR-I, "CORNISA DEL ZACATÍN"
ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **RECIOGROUP 2024, S.L.U.**

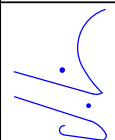


NON NOBIS SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CÁNTABRO 2,
ED. GRUPO REGIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com



NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849



ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

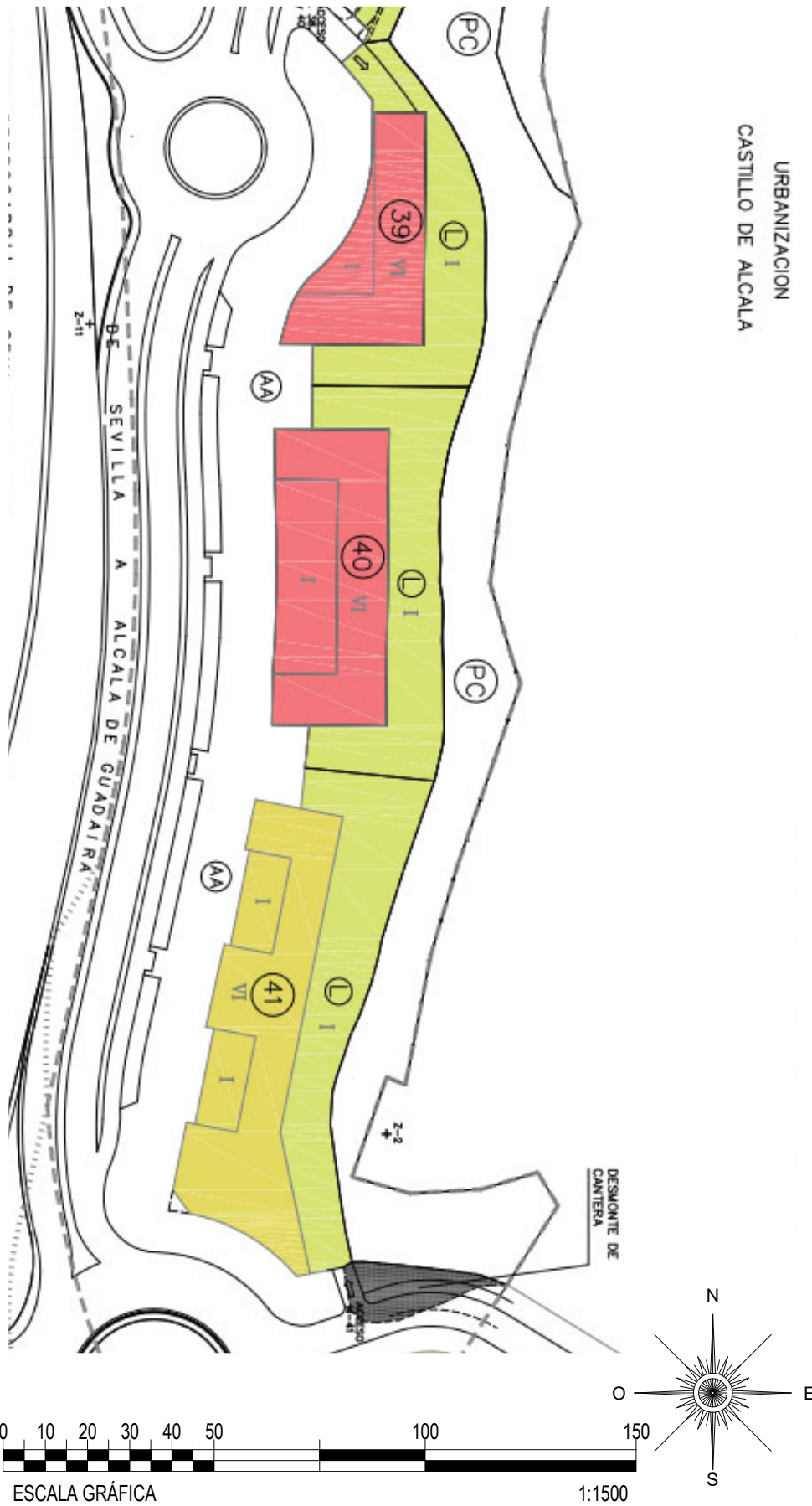
ESCALA: 1 : 2000 FECHA: SEP-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

I-3



Cód. Validación: 4F3FSAHX6DWRLYPZQ9R59AGTP
Verificación: <https://ciudadcalasedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 53



MANZANAS EN EL PLAN PARCIAL VIGENTE

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE UE-SUR-I, SUO-IO

EMPLAZAMIENTO: MANZANAS 39-40-41 UE-SUR-I, "CORNISA DEL ZACATÍN"
ALCALÁ DE GUADÁIRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **RECIOGROUP 2024, S.L.U.**

LOS ARQUI

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

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS (LOSARQUI) S.L.
C.I.F. B-93.238.749
Calle New Castilian 4, 41008 Alcala de Guadaira (Sevilla)

ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

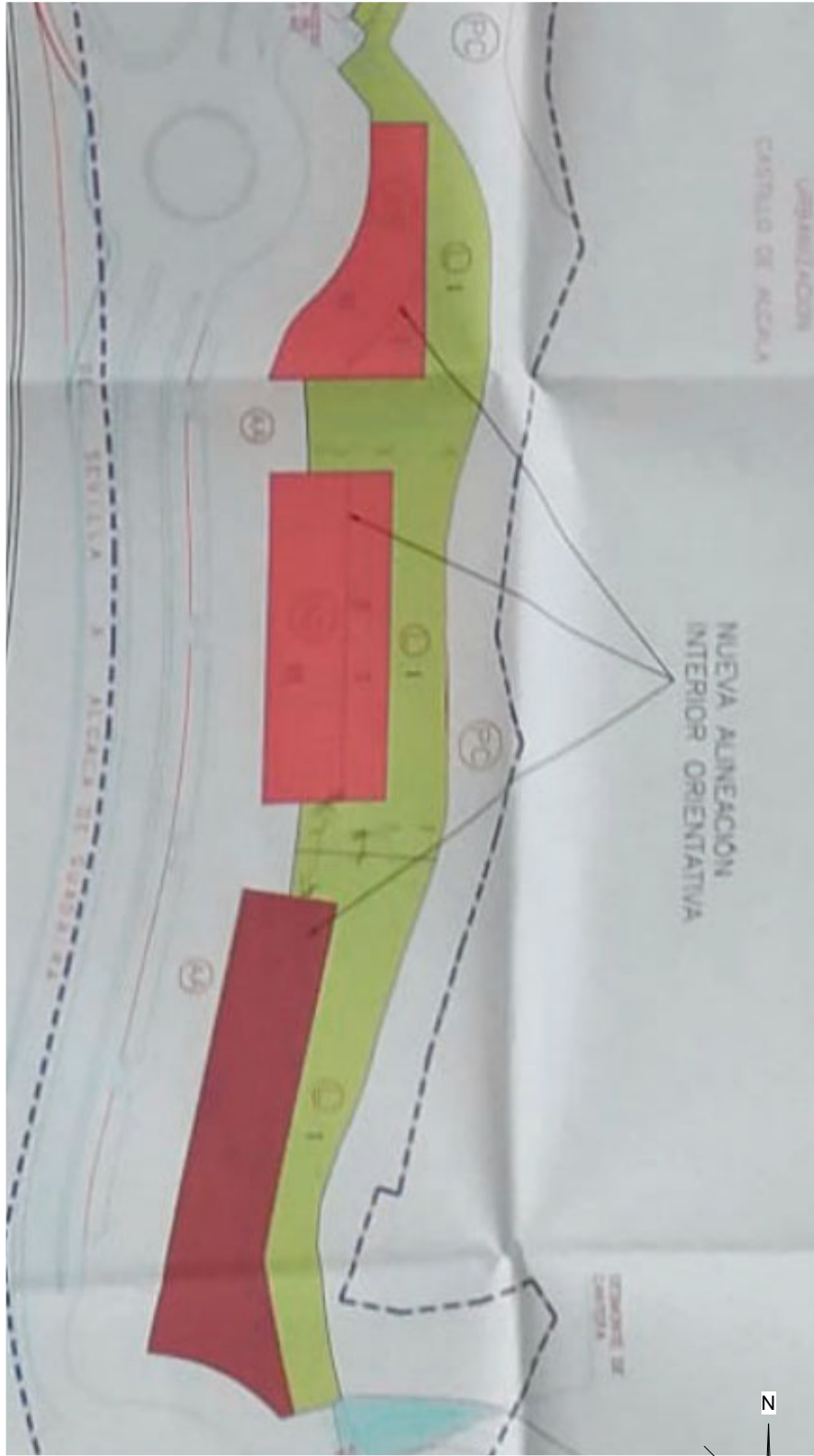
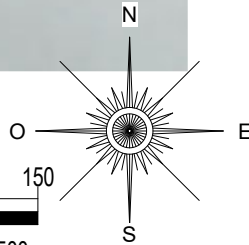
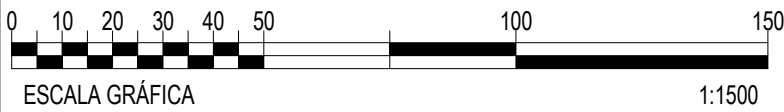
ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ESCALA: 1 : 1500 FECHA: SEP-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

I-5





MANZANAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE-2007

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE UE-SUR-I, SUO-IO

EMPLAZAMIENTO: MANZANAS 39-40-41 UE-SUR-I, "CORNISA DEL ZACATÍN"
ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **RECIOGROUP 2024, S.L.U.**

ESCALA: 1 : 1500 FECHA: SEP-2025

REFERENCIA: PMC-FBF

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

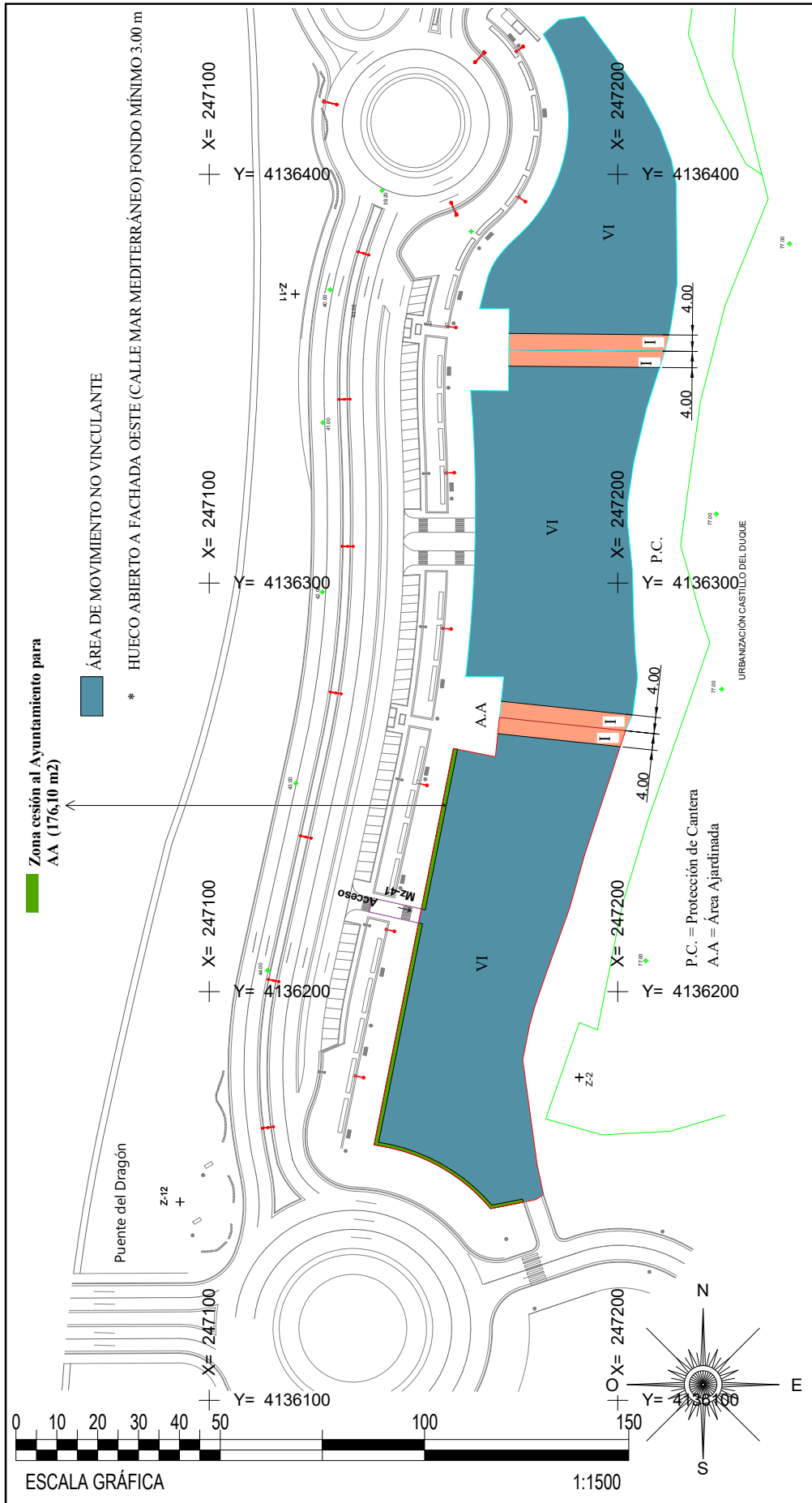
ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

NON NOBIS (LOSARQUI) S.L.P.
C/ MAR CÁNTABRICO 2,
ED. GRUPO REGIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqui.com www.losarqui.com

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





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

NON NOBIS SLP
(LOSARQUI)
SP-0231-COAS

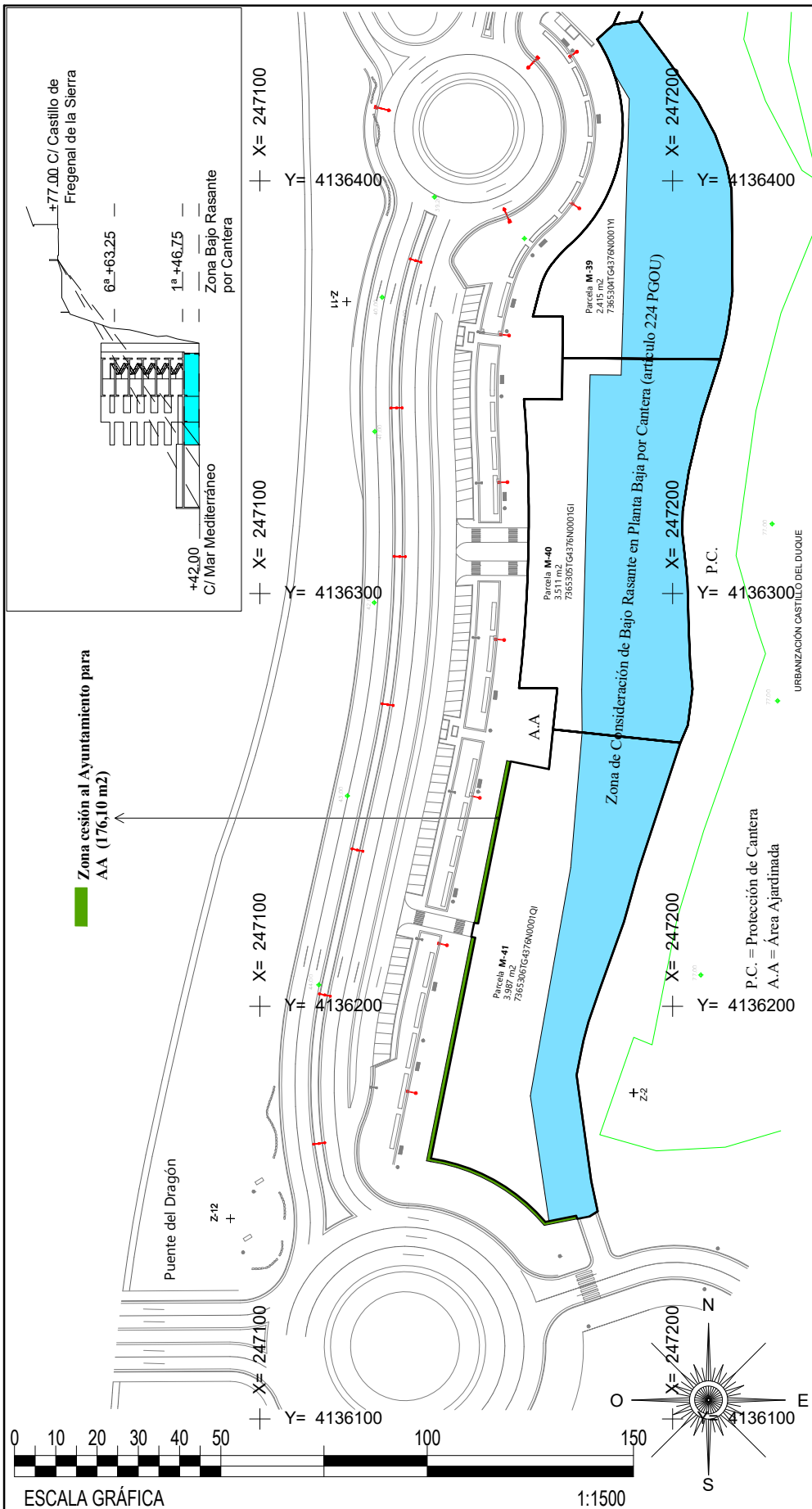
ARQ. JUAN MARÍA
LÓPEZ ESPINAR
COAS 1849

ARQ. JUAN PEDRO
LÓPEZ FLORES
COAS 6754

ESCALA: 1 : 1500 FECHA: SEP-2025
REFERENCIA: PMC-FBF

O-1





REAJUSTE DE ALTURAS Y ESCALONAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE UE-SUR-I, SUO-IO

EMPLAZAMIENTO: MANZANAS 39-40-41 UE-SUR-I, "CORNISA DEL ZACATÍN"
ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **RECIOGROUP 2024, S.L.U.**

ESCALA: 1 : 1500 FECHA: SEP-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 SLP (LOSARQUI)
ARQUITECTURA & URBANISMO
C/ MAR CANTÁBRICO 2,
ED. GRUPO REGIO, PLANTA 2, OFICINA 2
ALCALÁ DE GUADAÍRA, SEVILLA (ESPAÑA)
info@losarqu.com www.losarqu.com

LOS ARQUI



0-2

