

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
08/03/2023 11:24
623

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M2 DEL SECTOR SR-11 DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Mairena del Aljarafe, Sevilla

ARQUITECTO: JOSE MANUEL AGEA AYCART, COL. Nº 4.084 DEL COA DE SEVILLA

PROMOTOR: Promociones y Gestiones Inmobiliarias Ratisbona, S.L.

AGEA AYCART Firmado digitalmente
 JOSE MANUEL por AGEA AYCART JOSE
 MANUEL - [REDACTED]
 Fecha: 2023.03.06
 - [REDACTED] 12:32:57 +01'00'

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	1/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	1/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M2 DEL SECTOR SR-11 DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Mairena del Aljarafe, Sevilla

ÍNDICE.

1.	información previa	3
1.1	INICIATIVA	4
1.2	OBJETO Y ÁMBITO.....	4
1.3	INICIATIVA	4
1.4	TÉCNICO REDACTOR	4
1.5	DOCUMENTACIÓN	4
2.	MEMORIA de información.....	5
2.1	ANTECEDENTES	6
2.2	OBJETO Y FINALIDAD.....	6
2.3	JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	6
2.4	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	6
2.5	SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL ENTORNO	7
2.6	REGULACIÓN URBANÍSTICA.....	7
2.7	REGULACIÓN DE PLANEAMIENTO	9
3.	MEMORIA de ordenación.....	14
3.1	ANTECEDENTES	15
3.1.1	REGULACIÓN DE LOS USOS Y CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	16
3.2	CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	17
3.2.1	DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	17
3.2.2	DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL	18
3.3	CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.....	19
3.4	DETERMINACIONES PROPUESTAS	20
4.	PLANOS	21

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	2/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	2/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
08/03/2023 11:24
623

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M2 DEL SECTOR SR-11 DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

INDICE DE PLANOS

E-01	SITUACIÓN	1:1000
E-02	DELIMITACIÓN DE PARCELAS	1:1000
E-03	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA	1:500
E-04	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	1:500
E-05	VOLÚMENES Y RASANTES	1:350
E-06	DISPOSICIÓN VOLUMÉTRICA	1:500

Página 2

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	3/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	3/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
08/03/2023 11:24
623

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M2 DEL SECTOR SR-11 DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

1. INFORMACIÓN PREVIA

Página 3

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	4/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	4/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
08/03/2023 11:24
623

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M2 DEL SECTOR SR-11 DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

1.1 INICIATIVA

El presente Estudio de Detalle se redacta por iniciativa privada, tal como exige el Plan Parcial del sector SR-11 de Mairena del Aljarafe, que en su Capítulo 2, artículo 7 establece la obligatoriedad de su redacción: "c) Cuando se deseen modificar los criterios de ordenación de volúmenes de una o más parcelas, respecto de los contenidos en el plano ORD-14 "Imagen Final". El objetivo del Estudio de Detalle es la reordenación de esos volúmenes y ajuste de alineaciones y rasantes, sin alterar el resto de los parámetros de la parcela.

1.2 OBJETO Y ÁMBITO

El presente Estudio de Detalle desarrolla las condiciones de alineaciones y rasantes en la parcela M2 del sector SR-11 de Mairena del Aljarafe, la cual tiene referencia catastral 0768502QB6306N. Se trata de una parcela de forma similar a la rectangular, rodeada por tres viarios urbanizados, y un lindero a la parcela con referencia catastral 0768501QB6306N, denominada M1 en el Plan Parcial SR-11, que se califica como zona verde. Los tres linderos frontales de la parcela M2 corresponden a Calle Isaac Newton, Calle Marie Curie y Avda. del Jardinillo.

La superficie de la parcela M2 es de 6.519,82 m², según la información catastral actual.

1.3 INICIATIVA

Se tramita a iniciativa privada, por parte del promotor Promociones y Gestiones Inmobiliarias Ratisbona, S.L., con CIF: B-98302573, y domicilio en Calle Isabel la Católica, nº 8, planta 3ª, Oficina 45 de Valencia (Código postal 46004).

1.4 TÉCNICO REDACTOR

Se redacta por parte del arquitecto JOSÉ MANUEL AGEA AYCART, con número de colegiado 4.084 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

1.5 DOCUMENTACIÓN

El presente Estudio de Detalle consta de los siguientes documentos:

Documento 1.- Memoria

Documento 2.- Planos

Documento 3.- Resumen ejecutivo

Página 4

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	5/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	5/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
08/03/2023 11:24
623

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M2 DEL SECTOR SR-11 DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	6/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	6/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



2.1 ANTECEDENTES

El Exmo. Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2007, acuerda aprobar definitivamente el *Estudio de Detalle de la Manzana 2 de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial SR-11 "Camino de Gelves"*. Se inscribe en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos Administrativos, en la Sección de Planeamiento, con el número 31 (BOP de Sevilla nº 287 de 13 de diciembre de 2007).

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto sustituir el anterior de 2007 y reorganizar la ordenación de volúmenes, además de actualizar y ajustar los niveles y rasantes, para que permita una mayor flexibilidad en la implantación del edificio de la parcela M2 del ámbito del Estudio de Detalle y a su vez una mejor comprensión de la relación entre áreas ocupadas por edificación, con su altura, y espacios libres de parcela.

2.2 OBJETO Y FINALIDAD

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General y Plan Parcial aplicable, los siguientes objetivos:

- Ordenar los volúmenes de la parcela M2 del Plan Parcial.
- Ordenar los volúmenes de la implantación edificatoria en esta parcela M2.
- Adaptar o ajustar las alineaciones y rasantes de la parcela M2 definidas en el Plan Parcial.

2.3 JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente estudio de detalle, además de la obligación normativa, para determinar con precisión las alineaciones y rasantes de la nueva edificación a implantar en la parcela M2.

2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La propiedad consta de:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIOS		SUPERFICIE
1	Parcela M2 (Promociones y Gestiones Inmobiliarias Ratisbona, S.L., con CIF: B-98302573)	6.519,82 m ²
TOTAL		6.519,82 m²

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	7/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	7/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



2.5 SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL ENTORNO

La parcela se ubica en una zona de expansión residencial del núcleo de Mairena del Aljarafe (Sevilla). Esta expansión se realiza en viarios anchos y manzanas también amplias, preparadas para la implantación de edificios en bloque aislado con espacios libres de parcela suficientes para actividades recreativas.

En nuestro caso, la manzana tiene una forma aproximadamente rectangular, con todos los linderos frontales dando frente de fachada a viarios ejecutados. Los lados largos de la parcela dan a viarios transversales, y uno de los linderos cortos es lindero con la parcela M1, que es zona verde y ofrece fachada a la Avda. de las Civilizaciones, el gran viario de reciente creación que estructura esta zona de ensanche del núcleo urbano.

El terreno presenta ondulaciones sensibles en toda su superficie, resultando que en las líneas de fachada la topografía siempre presente un desnivel apreciable entre un extremo y su contrario. El presente estudio de detalle toma en consideración esta topografía para ordenar los volúmenes de la parcela M2, tomados a partir de un levantamiento topográfico realizado a tal efecto.

2.6 REGULACIÓN URBANÍSTICA

A. Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). DEROGADA.

La norma superior al Plan General es la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), regulaba del modo siguiente esta figura de planeamiento:

Artículo 15

1) Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2) Los Estudios de detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	8/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	8/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



B. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

Hasta la aprobación de la LISTA (diciembre 2021), es decir, con la LOUA vigente, los estudios de detalle se aprobaban siempre sobre suelo urbano de acuerdo con el artículo 15 (manzanas completas generalmente). La LISTA plantea la figura del Estudio de detalle de una forma muy parecida a la LOUA sin entrar en muchos pormenores pero dejando abierta la condición del suelo sobre el que se desarrolle:

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.

En cambio, el Reglamento de esta ley (aún sin aprobar) sí lo especifica:

Artículo 85. 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, pudiendo para ello, con los límites establecidos en este artículo:
 - a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos en las determinaciones de un instrumento de ordenación urbanística detallada, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
 - b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario o reajustarlas, sin que de ello se derive la reducción de la superficie de la red de espacios públicos o de equipamientos comunitarios.
 - c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.
3. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de ámbitos concretos, dentro de los límites establecidos en este artículo. En estos supuestos, el instrumento de ordenación detallada queda innovado con la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.
4. 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.
5. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa, de información y de ordenación.

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	9/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	9/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
08/03/2023 11:24
623

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M2 DEL SECTOR SR-11 DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

- 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.

Nuestra actuación se desarrolla sobre suelo urbano consolidado.

C. Legislación aplicable con carácter supletorio

Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario de la LISTA, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con dicha ley las siguientes:

- a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- b) Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

2.7 REGULACIÓN DE PLANEAMIENTO

A. Plan General de Ordenación de Mairena del Aljarafe (aprobado definitivamente el 23 de mayo de 2003, con Texto Refundido de aprobación definitiva el 9 de diciembre de 2003)

El Plan General de Mairena del Aljarafe, en su Título 2. *Desarrollo y Ejecución del Plan General*, Capítulo II. *Instrumentos de Ordenación*, determina:

Artículo 2.6.- Estudios de Detalle

1. Para la aplicación del Plan General y de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán formularse Estudios de Detalle de acuerdo con las condiciones establecidas por el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento y las que se impongan en los planes que desarrollen.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, a iniciativa propia, o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan a continuación:

a) La Memoria comprenderá la justificación de:

- La conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores.
- La solución adoptada.
- La inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación.
- El cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla.
- La inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.
- El no aumento de la edificabilidad.

Página 9

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	10/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	10/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



b) Se incluirá un cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la normativa de aplicación:

- La ocupación del suelo.
- Las alturas.
- La edificabilidad.
- El número de viviendas.

B. Plan Parcial del sector SR-11 "Camino de Gelves" de Mairena del Aljarafe, aprobado su Texto Refundido por resolución de la alcaldía 003/06 de fecha 09/01/2006 en virtud del acuerdo de Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 28/10/2005 y publicado en el BOP nº 56 de 10 de marzo de 2006.

El Plan Parcial, en su Capítulo 2 Estudios de detalle, determina:

Artículo 6.- Ámbito.

El ámbito de los Estudios de Detalle que se desarrollen, comprenderá los suelos sobre los que se vayan a alterar o completar parámetros urbanísticos del Plan Parcial, y como mínimo el de una parcela de las definidas en el Plan Parcial.

Artículo 7.- Obligatoriedad de su redacción.

Será necesario redactar Estudio de Detalle en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se plantee la edificación parcial de una de las parcelas definidas en el Plan Parcial, y no se tramite Proyecto Básico de edificación de la totalidad de la parcela.
- b) Cuando se desee efectuar transvases de edificabilidad y nº de viviendas entre parcelas del Plan Parcial.
- c) Cuando se desee modificar los criterios de ordenación de volúmenes de una o más parcelas, respecto de los contenidos en el Plano ORD-14 "Imagen Final".
- d) Cuando se desee trazar nuevo viario secundario o establecer o modificar, la localización pormenorizada del suelo dotacional público.
- e) Cuando se desee la parcelación de una parcela calificada PL2 ó M2. El Estudio de Detalle se tramitará previo o simultáneamente al Proyecto de Parcelación.
- f) Cuando se desee adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes, definidas en el Plan Parcial, el trazado local del viario secundario o la localización del suelo público dotacional.

Artículo 8.- Determinaciones de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle limitarán sus determinaciones, a las permitidas a estos instrumentos de desarrollo en el artículo 15 de la LOUA, no pudiendo en ningún caso contener las determinaciones que se citan en el apartado 2 de ese artículo 15.

Artículo 9.- Contenido de los Estudios de Detalle, cuando se redacten como consecuencia de la edificación parcial de una parcela o de operaciones de Parcelación.

Se ajustarán con carácter general al contenido establecido en la legislación urbanística vigente.

Cuando se redacte como consecuencia de la edificación parcial de una parcela y no se desee presentar Proyecto Básico de la totalidad de la parcela, o bien cuando se redacten con carácter previo o simultáneo a una operación de parcelación, el Estudio de Detalle contendrá además las siguientes determinaciones:

- Ordenación de Volúmenes, sobre y bajo rasante.

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	11/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	11/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



- Delimitación de las áreas de suelo que se vinculan unívocamente con cada una de las edificaciones que se definan en la ordenación de volúmenes.
- Se definirá para cada una de las áreas de edificación, los usos, la edificabilidad y nº de viviendas, en caso de uso residencial, y la dotación de aparcamientos.
- Delimitación de las áreas de suelo que se destinen a espacios libres de uso mancomunado al servicio de las diferentes edificaciones de la parcela, si ha lugar. Se especificará también su edificabilidad.
- Definición de alineaciones y rasantes de los viarios interiores de titularidad privada que se proyecten.
- Definición de los accesos de vehículos a las construcciones bajo rasante.

El plano ORD-14 contiene una imagen final de ordenación:



Esta imagen no es la única posible y no tiene carácter Normativo, según el art. Art. 69 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación:

Artículo 69.- Situación de la edificación.

La ordenación de la edificación en el interior de las parcela, se ajustarán a los criterios que se contienen en el Plano ORD-14 "Propuesta de Imagen".

Estas pautas de ordenación son orientativas, pudiendo efectuar el proyecto de edificación los ajustes necesarios en relación a las dimensiones de los edificios representados, y a la

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	12/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	12/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



configuración de sus volúmenes, aunque debe mantenerse el criterio expresado en el Plano de ORD-14.

Puede así mismo modificarse, incluso los criterios de ordenación del Plano ORD-14, mediante la interposición de Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, de acuerdo a lo establecido en el Art. 7. c).

Esta propuesta volumétrica del Plan Parcial no agota las posibilidades de ordenación y tampoco las limita a ella. Este Estudio de Detalle se redacta modificando la disposición de volúmenes edificatorios resultantes por resultar más conveniente a los fines de la implantación en la parcela y no siendo desde luego contrario a las directrices ni parámetros indicados en los documentos de planeamiento urbanístico.

Además, en el capítulo 8. OBJETIVOS, CRITERIOS DE ORDENACIÓN, Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS del Plan Parcial, en su último apartado cita que:

El plano ORD-14, contiene una imagen final de ordenación, fruto de la aplicación de las determinaciones de este Plan Parcial.

La ordenación que se contiene en el mismo, no es la única posible.

Su objetivo es establecer criterios de ordenación de la edificación y de los espacios libres, que cuenten con el visto bueno municipal, y que dirijan el futuro desarrollo edificatorio.

La representación de la edificación que el mismo se hace, no tiene carácter normativo.

Debe entenderse sólo como directriz de ordenación de la edificación y de los espacios libres de las manzanas.

Por esta razón, -al no tener el carácter de área de movimiento- no se incluye acotado de la representación que se hace de la edificación.

Los Proyectos de Edificación que desarrollen las manzanas de este Plan Parcial, deberán seguir los criterios de ordenación de la edificación y espacios libres contenidos en el plano ORD-14, pudiendo efectuar la discretización y el dimensionado de la edificación, de la forma que estimen más conveniente.

No obstante todo lo anterior, y al no agotar la ordenación del plano ORD-14 todas las posibilidades de ordenación que pueden proponerse en aplicación de las determinaciones del Plan Parcial, los proyectos de edificación podrán contener una ordenación distinta a la que se establece en el plano ORD-14.

En esos casos, y al modificar las directrices de ordenación que se aprueban con este Plan Parcial, será necesario tramitar previa o simultáneamente, Estudio de Detalle que contenga la nueva ordenación de volúmenes que se pretenda.

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	13/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	13/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



El plano ORD-2 del Plan Parcial define las parcelas y su zonificación, un extracto del mismo es el siguiente:



Donde se aprecia que la parcela M2 tiene las siguientes características:

- Parcela M2: Uso Terciario y altura máxima PB+III.

El artículo 7 del Plan Parcial obliga a la redacción de un Estudio de Detalle en el caso de “a) Cuando se plantee la edificación parcial de una de las parcelas definidas en el Plan Parcial, y no se tramite Proyecto Básico de edificación de la totalidad de la parcela”, “c) Cuando se desee modificar los criterios de ordenación de volúmenes de una o más parcelas, respecto de los contenidos en el Plano ORD-14 “Imagen Final” y “f) Cuando se desee adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes, definidas en el Plan Parcial, el trazado local del viario secundario o la localización del suelo público dotacional”. En nuestro caso, se plantea el proyecto en la parcela M2, se desea modificar la ordenación de volúmenes respecto al plano ORD-14 y también se desea adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes definidas en el Plan Parcial.

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	14/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	14/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
08/03/2023 11:24
623

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M2 DEL SECTOR SR-11 DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Página 14

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	15/28



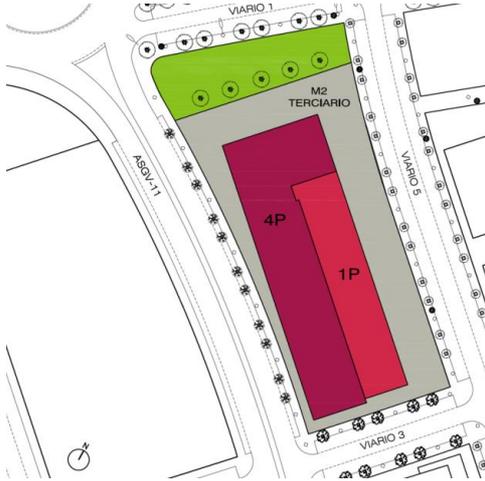
Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	15/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



3.1 ANTECEDENTES

El Exmo. Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2007, acuerda aprobar definitivamente el *Estudio de Detalle de la Manzana 2 de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial SR-11 "Camino de Gelves"*. Se inscribe en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos Administrativos, en la Sección de Planeamiento, con el número 31 (BOP de Sevilla nº 287 de 13 de diciembre de 2007).

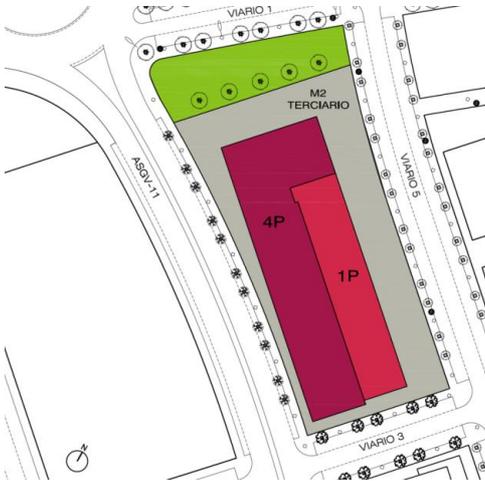
Este Estudio de Detalle, en su plano nº 4 PROPUESTA IMAGEN DE ORDENACIÓN: ESTADO MODIFICADO, representa la siguiente imagen de ordenación, la cual difiere de la que existía en el Plan Parcial (plano ORD-14):



Representamos ambas ordenaciones a efectos de analizarlas conjuntamente:



Ordenación en Plan Parcial (plano ORD-14)



Ordenación en Estudio de Detalle de 2007 (plano nº 4)

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	16/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	16/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



En el Plan Parcial se sugiere un cuerpo edificado en macla, con un cuerpo principal de 2 alturas volcado hacia la actual calle Isaac Newton y un cuerpo secundario de 4 alturas que cierra el espacio libre de la parcela y lo vuelca hacia la parcela M1 de esta manzana, que se zonifica como espacios libres junto a la Avda. de las Civilizaciones.

En contrario, el Estudio de Detalle de 2007 ordena un volumen más monolítico y aislado en el centro de la parcela, no rodeando espacios libres de parcela. Se ordena con 4 alturas hacia el lindero frontal contrario de Avda. del Jardín y una sola altura hacia la calle Isaac Newton.

La propuesta que se realiza en este Estudio de Detalle, que sustituirá al redactado en 2007, recoge aspectos de ambas propuestas y las concilia, de modo que, por un lado, se ordena un bloque aislado en el interior de la parcela, pero éste no toma carácter monolítico, sino que se abre en forma de H hacia la parcela M1 y, por otro lado, hacia la calle Marie Curie. Esta forma de H tiene los dos cuerpos principales dando frente a los dos linderos a calle más extensos, y además se hace asimétrica, de modo que cada uno de los cuerpos se adapta lo máximo posible a la topografía en pendiente de dichas calles. Esta disposición configura espacios libres interiores de parcela de calidad. Al mismo tiempo, se permite colmatar la altura máxima permitida por el planeamiento en toda la huella del edificio:



Ordenación del presente Estudio de Detalle

3.1.1 REGULACIÓN DE LOS USOS Y CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

El Plan Parcial, en su artículo 13, señala que los usos pormenorizados se clasifican según el art. 56 del PGOU, y que todos cumplirán las condiciones que en dicho PGOU se establecen en su Título V, de las Normas Urbanísticas. También debe cumplir las condiciones establecidas en el Título V de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial para la zona en la que estén implantados.

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	17/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	17/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



En el artículo 14 del Plan Parcial se remite al Título VI del PGOU para el seguimiento de las Condiciones Generales de la Edificación, además de las establecidas en el propio Plan Parcial.

La normativa urbanística del PGOU de Mairena del Aljarafe, en su art. 5.2.1, diferencia entre *uso global* (que “caracteriza la ordenación de un ámbito, zona, área de reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera”) y *uso pormenorizado* (que “caracteriza a cada parcela concreta”). Por otro lado, en su art. 5.2.2., diferencia entre *uso característico* (que “caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante”), *uso compatible* (que “pueden sustituir al uso característico”) y *uso prohibido* (que “resultan incompatibles con los usos permitidos”).

El Estudio de Detalle que nos ocupa se enfoca a ordenar un edificio que resulte de la compatibilidad del uso Terciario con Asistencial. Por este motivo, en lugar de un bloque monolítico se realiza una ordenación en la que el cuerpo edificado recoge espacios libres de parcela que participen de la actividad del edificio.

3.2 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Objetivos de la nueva ordenación:

- Reorientar la volumetría del edificio exento buscando mayor cualidad de espacios libres de parcela
- Procurar la existencia de espacios libres de parcela recogidos por la volumetría del edificio y que estos espacios libres tengan orientación sur

3.2.1 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Las condiciones generales de aplicación de rasantes y volúmenes en el Plan General son las siguientes:

Artículo 6.28.- Criterios para el Establecimiento de la Altura Máxima.

- Edificios con alineación obligatoria.....
- Edificios exentos. En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial la cota de referencia para la medición de alturas será la cota de la planta baja que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de la rasante natural del terreno con una diferencia superior a ciento cincuenta (150) centímetros, y cien (100) centímetros respectivamente.

Artículo 6.32.- Regulación de las Plantas de una Edificación.

1.-Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante de la vía o del terreno en contacto con la edificación.

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	18/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	18/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



- b) *Semisótano: Es aquella en que toda o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota.*

La altura libre exigible en sótanos o semisótanos será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con veinticinco (2,25) para la altura libre y dos con cincuenta (2,50) para la altura de piso.

Los aparcamientos y garajes públicos tendrán una altura libre mínima de dos con treinta (2,30) metros.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de cuatro (4), ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

- c) *Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano y cuyo pavimento esté a menos de un metro por debajo o al menos de uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación, según se trate de edificación con alineación obligatoria a vial o edificaciones exentas.*

.....

3.2.2 DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

Las determinaciones urbanísticas que el Plan Parcial realiza sobre la parcela M2 son las siguientes:

- Superficie de suelo: Parcela M2: 6.563 m² (cuadro de características del plano ORD-2 y Memoria).
- Edificabilidad: 10.481 m²t (cuadro de características del plano ORD-2 y Memoria)

Parcela M2:

- El aparcamiento obligado se resolverá necesariamente en planta sótano (art. 94).
- Situación de la edificación: separada un mínimo de 3 m. de los linderos frontales y H/2 del resto de linderos; la distancia entre edificaciones sobre rasante será de mínimo la semisuma de alturas de cornisa (art. 96).
- Ocupación bajo rasante máxima del 100% de la parcela (art. 96).
- Altura máxima de la edificación de PB+3, con altura máxima de cornisa de 20 m. (art. 97). La medición de alturas se realiza siguiendo los criterios de las Normas Urbanísticas del PGOU para edificación exenta, tomando como referencia la cota de solería de planta baja, que podrá situarse en el intervalo +1,50 / -1,0 m. respecto de las rasantes del acerado en los linderos frontales del edificio.
- Con las condiciones anteriores la ordenación volumétrica es libre, y los vuelos no pueden exceder de la distancia fijada para retranqueos (art. 98).
- Dotación de aparcamientos según la establecida en el art. 94 (art. 100).
- No se permiten cerramientos de parcela (art. 101) ni construcciones auxiliares (art. 102).

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	19/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	19/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



3.3 CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

Los parámetros establecidos por el Plan Parcial para la parcela M2 figuran en el siguiente cuadro extraído de dicho documento:

UE	PARCELA	CALIFICACION	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD			Nº VIV	SC/VIV m ² /viv	COEF. EDIF. m ² /m ² s	Nº VIV 3x2	SC/VIV m ² /viv
				RESID. (m ²)	TERC (m ²)	TOTAL (m ²)					
UE-1	M1	ELP	1.267								
UE-1	M2	TERC	6.563		10.481	10.481					
UE-1	M3	PP1	1.808	8.271		8.271	74	111,77	4,57	92	89,90
UE-1	M4	ELP	818								
UE-1	M5	PL1+T	1.934	6.960	1.250	8.210	60	116,00	4,25	69	100,87
UE-1	M6	PL2	11.391	19.824		19.824	168	118,00	1,74	192	103,25
UE-1	M7	PL1+T	1.230	4.640	750	5.390	40	116,00	4,38	46	100,87
UE-1	M8	ELP	387								
UE-1	M9	PP1+T	572	2.527	468	2.995	22	114,86	5,24	28	90,25
UE-1	M10	ELP	406								
UE-2	M11	PP1+T	573	2.407	231	2.638	21	114,62	4,60	27	89,15
UE-2	M12	ELP	388								
UE-2	M13	PP1	1.640	6.565		6.565	59	111,27	4,00	73	89,93
UE-1	M14a	ELP	4.606								
UE-2	M14b	ELP	1.191								
UE-1	M15a	SOC. ADMIN.	1.513								
UE-1	M15b	SOC. CULT.	706								
UE-1	M15c	SOC. ASIST.	714								
UE-1	M16	ELP	1.973								
UE-1	M17	ELP	6.583								
UE-1	M18	DEP	4.307								
UE-1	M19	PL2	9.905	18.610		18.610	160	116,31	1,88	182	102,25
UE-2	M20	PL2	9.499	14.976		14.976	128	117,00	1,58	145	103,28
UE-1	M21	ESC	12.022								
UE-2	M22	ELP	3.737								
UE-2	M23	SOC.SAN.	1.068								
UE-2	M24	PL2	15.084	25.243		25.243	216	116,87	1,67	244	103,45
UE-2	M25	ULPA	3.053	2.408		2.408	14	172,00	0,79	14	172,00
UE-2	M26	ULPA	3.114	2.752		2.752	16	172,00	0,88	16	172,00
UE-2	M27	DEP	1.696								
UE-2	M28	ULPA	4.468	3.440		3.440	20	172,00	0,77	20	172,00
SUBTOTAL			114.216	118623	13180	131803	998			1148	
VIARIO			74.074								
TOTAL			188.290								

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	20/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	20/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



3.4 DETERMINACIONES PROPUESTAS

A continuación se resumen las determinaciones del presente Estudio de Detalle:

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA M2		
COTAS DE RASANTE	PGOU y art. 97 del PPO. La cota de referencia para medición de alturas es la planta baja, que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de la rasante de referencia con una diferencia superior a 150 cm. y 100 cm. respectivamente.	La cota de referencia para medición de alturas es la planta baja, que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de la rasante de referencia con una diferencia superior a 150 cm. y 100 cm. respectivamente.
ALTURA MÁXIMA		
Edificios exentos	Art. 97 del PPO. PB + III / 20 metros de altura de cornisa	PB + III / 20 metros de altura de cornisa
POSICIÓN Y FORMA DE EDIFICACIÓN		
Ocupación máxima	PGOU (para Terciario extensivo) Sobre rasante < 60% Art. 96 del PPO Bajo rasante < 100%	Sobre rasante < 60% Bajo rasante < 100%
Retranqueos	Art. 96 del PPO. Mínimo 3 m. a linderos frontales Mínimo H/2 m. a resto de linderos	Mínimo 3 m. a linderos frontales Mínimo H/2 m. a resto de linderos
Separación entre edificaciones s/r	Art. 96 del PPO. Mínimo semisuma de sus alturas de cornisa.	Mínimo semisuma de sus alturas de cornisa.
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS		
Dotación mínima	Según PGOU y PPO	
Ubicación de dotación mínima	Art. 94 del PPO. Necesariamente en planta sótano	Necesariamente en planta sótano
OTRAS CONDICIONES		
Cerramiento de parcela	Art. 101 y 102 del PPO. No se permiten cerramientos de parcela ni construcciones auxiliares	Se permitirá, a causa de la necesidad de seguridad en interior de la parcela

Sevilla, Septiembre de 2022.

EL TÉCNICO REDACTOR:

José Manuel Agea Aycart

AGEA AYCART JOSE
MANUEL -

Firmado digitalmente por AGEA
AYCART JOSE MANUEL -
Fecha: 2023.03.06 12:32:18 +01'00'

Página 20

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	21/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	21/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
08/03/2023 11:24
623

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M2 DEL SECTOR SR-11 DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

4. PLANOS

INDICE DE PLANOS

E-01	SITUACIÓN	1:1000
E-02	DELIMITACIÓN DE PARCELAS	1:1000
E-03	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA	1:500
E-04	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	1:500
E-05	VOLÚMENES Y RASANTES	1:350
E-06	DISPOSICIÓN VOLUMÉTRICA	1:500

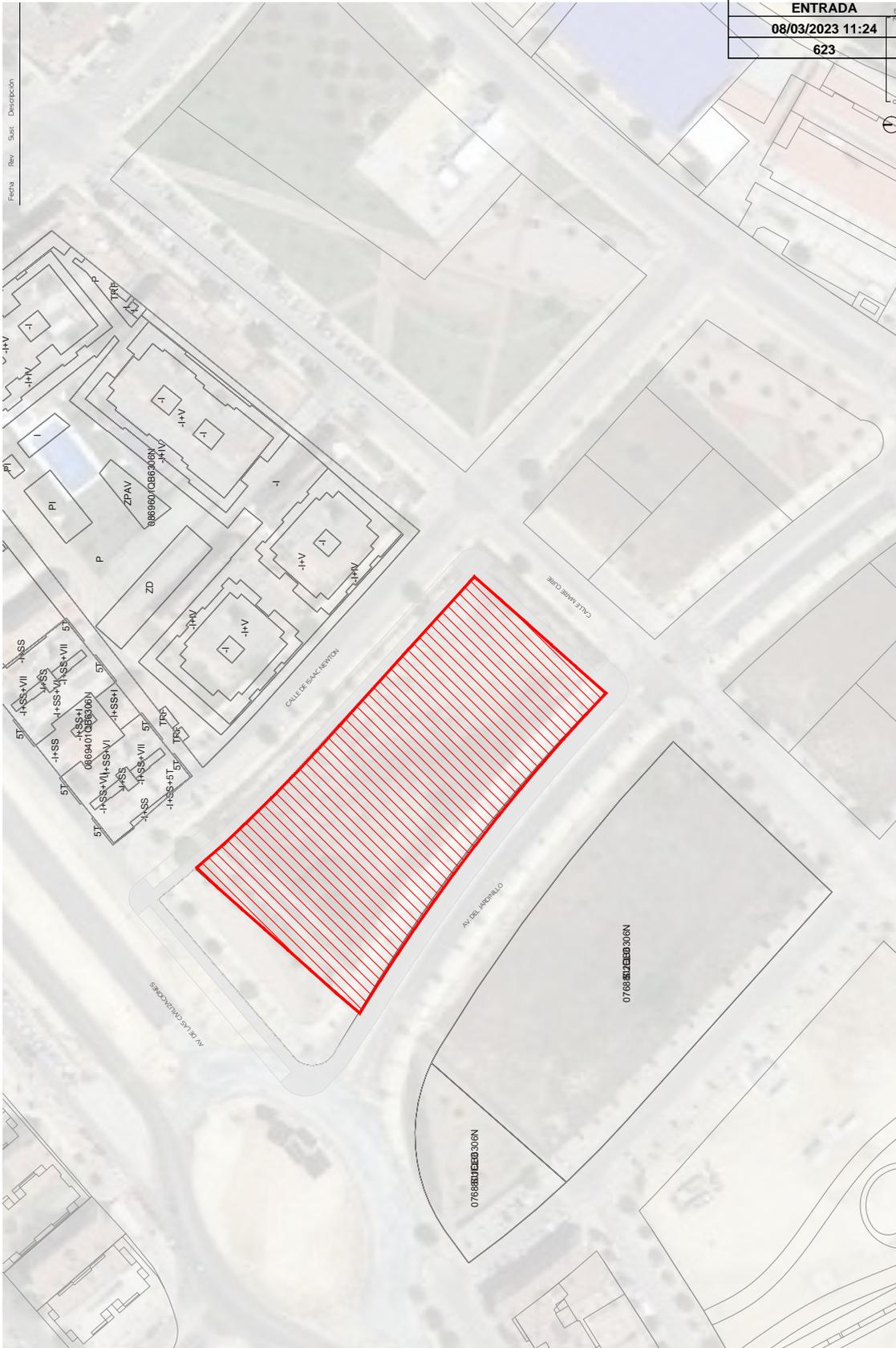
Página 21

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	22/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	22/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		





GMU MAIRENA DEL ALJARAFE	
ENTRADA	
08/03/2023 11:24	23/28
623	

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELAMZ DEL SECTOR SRT DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)
 Expediente: 023.03.LED.V04
 Título: SITUACIÓN
 Fecha: 09/2022
 Plano: E.01
 Proyecto: PROM Y GEST INM RATIBSONA, S.L.
 Arquitecto: JOSE MANUEL ACEA AYCA RT
 Formador/ Escala: A3 (1:1000)
 Calle: 321 (Mairena del Aljarafe) Sevilla
 41012, 2826
 www.ratibsona.com

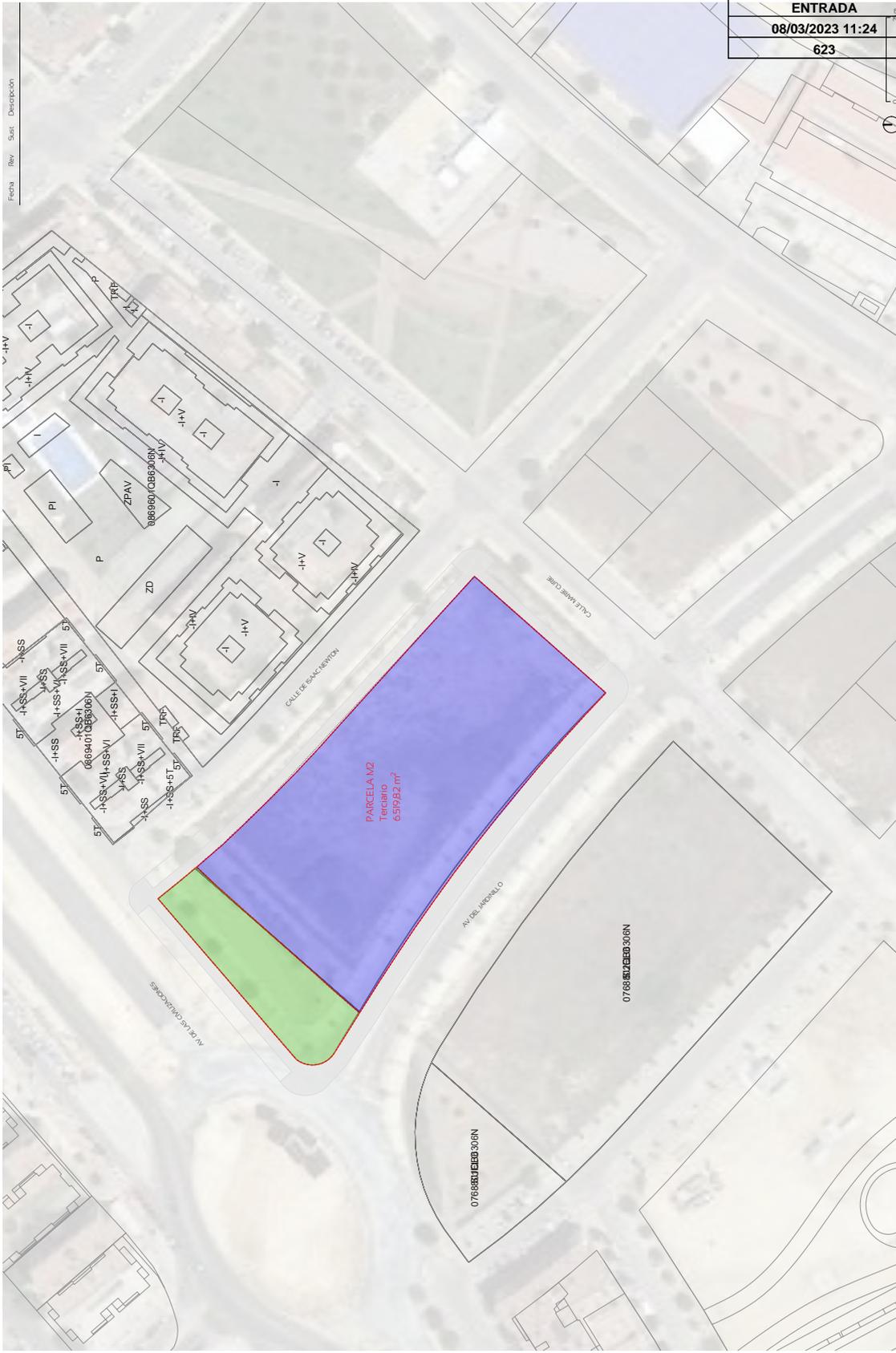
Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	23/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	23/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE	
ENTRADA	
08/03/2023 11:24	623



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M2 DEL SECTOR SRT DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SE VILLA)
 Expediente 023.03.ED.V04 Plano E.02
 TÍTULO DELIMITACIÓN PARCELAS Fecha 09/2022
 Promotor PROM Y GEST INM RATIBSONA, S.L.
 Arquitecto JOSE MANUEL AGEEA Y CART
 Formador/ Escala A3 (1:1000)
 Calle 321 Mairena del Aljara (41027) Sevilla
 954 92 255
 www.ratibsona.com

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	24/28



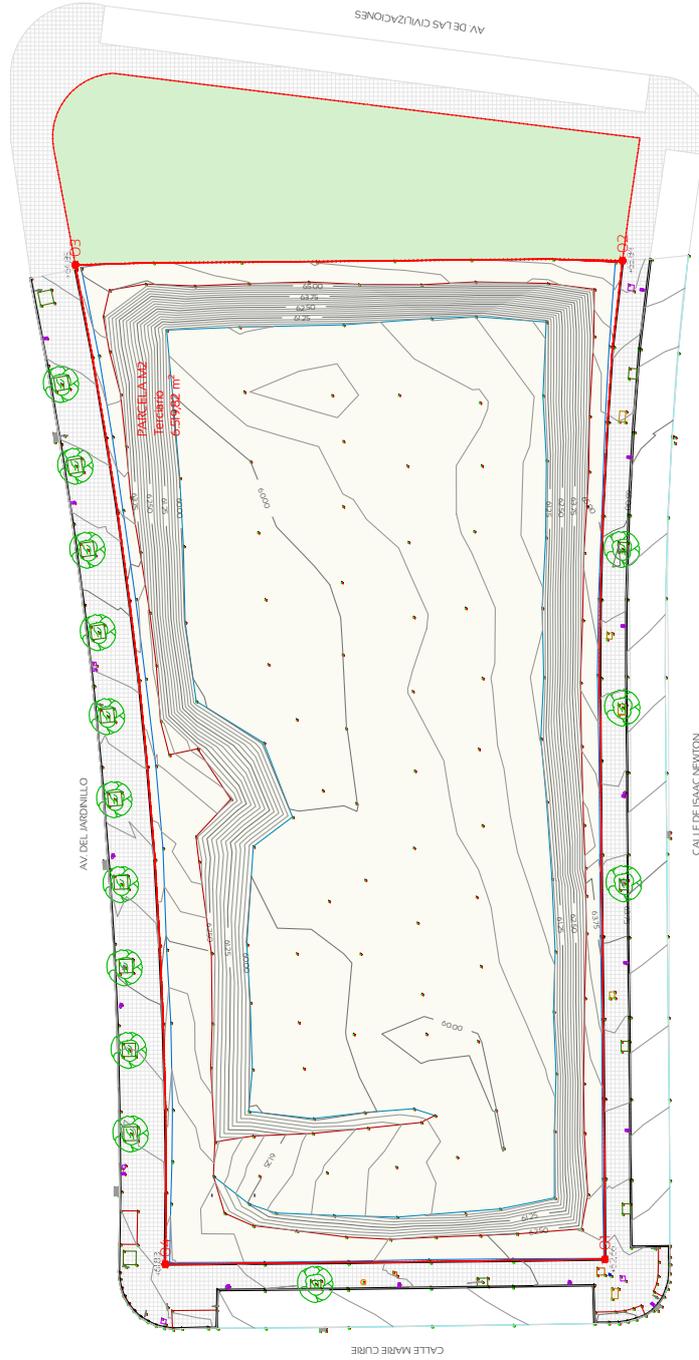
Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	24/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		



Fecha Rev. Start Descripción

COORDENADAS DE PARCELAS (ETRS89 - Huso 30)

Punto 1	X = 760.739,0492	Y = 4.136.637,6418
Punto 2	X = 760.652,7719	Y = 4.136.719,4082
Punto 3	X = 760.609,5556	Y = 4.136.671,4236
Punto 4	X = 760.704,4615	Y = 4.136.598,9686



SUPERFICIES	Suelo	Edificabilidad
Parcela M2	6.519,82 m ²	10.481 m ²

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE	
ENTRADA	
08/03/2023 11:24	
623	

Forma/ Escala	A3 1:500
Proyecto	AGEA STUDIO
Cliente	AGEA STUDIO
Fecha	08/03/2023

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M2 DEL SECTOR SRT DE MAIRENA DEL ALJARAFE (REVILLA)
 Expediente 023.03.LED.V04 Plano E.04
 Título LEVANT. TOPOGRÁFICO Fecha 09/2022
 Arquitecto JOSE MANUEL AGEA AYCAR
 Promotor PROM Y GEST INM RATIBONA, S.L.

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	26/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	26/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		





GMU MAIRENA DEL ALJARAFE	
ENTRADA	
08/03/2023 11:24	623

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELAM2 DEL SECTOR SRTI DE MAIRENA DEL ALJARAFE (REVILLA)
 Expediente 023.03.LED.V04 Plano E.06
 TITULO DEPOSICION VOLUMETRICAV04 09/2022
 Promotor PROM Y GEST INM RATIBERONA, S.L.
 Arquitecto JOSE MANUEL AGENA AYCAR
 Formador/ Escala A3 11.000
 21/16
 1

SELO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA

Código Seguro de Verificación	IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Fecha	08/03/2023 11:24:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BE332BA6ZKWUJVVIAMPWCE	Página	28/28



Código Seguro De Verificación	bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/04/2023 14:02:17
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 16/02/2023. EL SECRETARIO.	Página	28/28
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bxR6/o5q3aWaJpotnrE2mA==		

