

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
01/12/2021 17:58
3480



**REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE FINCA URBANA SITUADA EN CALLE POZO NUEVO, 68. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

**PROMOTOR:** INMOBILIARIA CASAS DE POZO NUEVO, S.L.U.  
CIF: B90441510

**SOCIEDAD PROYECTISTA:** CULMEN ARQUITECTURA, S.L.P.  
CIF: B91766592

**TÉCNICOS REDACTORES:** FERNANDO PIÑAR PARIAS  
MARTA BENJUMEA FERNÁNDEZ

**EXPEDIENTE:** P-404

**FECHA:** DICIEMBRE 2021

**ÍNDICE**

1.	ENCARGO Y AUTORÍA.....	1
2.	ANTECEDENTES .....	1
3.	EMPLAZAMIENTO .....	2
4.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	2
5.	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA AFECTADA .....	4
6.	CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PGOU.....	5
7.	CONVENIENCIA Y OBJETIVO DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	5
8.	JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	6
9.	CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	9
10.	RESUMEN EJECUTIVO .....	9
10.1.	ÁMBITO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	9
10.2.	ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES .....	10
10.3.	CUADRO RESUMEN DE LOS PARÁMETROS RESULTANTES.....	10
11.	PLANOS.....	11

Firmado por 28383729G  
FERNANDO PIÑAR (R:  
B91766592) el día  
01/12/2021 con un  
certificado emitido por AC  
Representación

Firmado por BENJUMEA  
FERNANDEZ MARTA -  
[REDACTED] el día  
01/12/2021 con un  
certificado emitido por  
AC FNMT Usuarios

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE FINCA URBANA SITUADA EN CALLE POZO NUEVO, 68. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

1

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	[REDACTED]	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	[REDACTED]
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/01/2022 14:34:52	[REDACTED]
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA para hacer constar que el documento de TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE de la C/ POZO NUEVO, 68, y su RESUMEN EJECUTIVO, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 23/12/2021. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	1/20	[REDACTED]
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a> [REDACTED]			

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
01/12/2021 17:58
3480



REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE FINCA URBANA SITUADA EN CALLE POZO NUEVO, 68. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

PROMOTOR: INMOBILIARIA CASAS DE POZO NUEVO, S.L.U.  
CIF: B90441510

SOCIEDAD PROYECTISTA: CULMEN ARQUITECTURA, S.L.P.  
CIF: B91766592

TÉCNICOS REDACTORES: FERNANDO PIÑAR PARIAS  
MARTA BENJUMEA FERNÁNDEZ

EXPEDIENTE: P-404

FECHA: DICIEMBRE 2021

## MEMORIA

### 1. ENCARGO Y AUTORÍA

El presente documento se redacta por encargo de INMOBILIARIA CASAS DE POZO NUEVO, S.L.U., con CIF B90441510, como sociedad propietaria de la finca objeto del estudio de detalle; su domicilio social es C / Salmedina, 6, 41012 Sevilla.

La autoría del trabajo corresponde a la sociedad proyectista CULMEN ARQUITECTURA, S.L.P, inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0069, con CIF B91766592 y domicilio en Av. Presidente Adolfo Suárez, 20- 1ºC, 41011 Sevilla, siendo los técnicos redactores, Fernando Piñar Parias y Marta Benjumea Fernández, arquitectos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con los números 1.534 y 7.206, respectivamente.

### 2. ANTECEDENTES

El 15 de junio de 2021 se presentó el estudio de detalle en la Gerencia de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, para ser tramitado y aprobado.

Posteriormente, el 2 de septiembre, y a requerimiento de los servicios técnicos municipales, se redactó por parte de los técnicos que suscriben este documento, un anexo en el que se justificaba el cumplimiento de las condiciones que exige el PGOU para patios viveros.

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE FINCA URBANA SITUADA EN CALLE POZO NUEVO, 68. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/01/2022 14:34:52
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el documento de TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE de la C/ POZO NUEVO, 68, y su RESUMEN EJECUTIVO, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 23/12/2021. EL SECRETARIO.	Página	2/20
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/</a> [REDACTED]		



El 6 de septiembre del mismo año se presentó un segundo anexo en el que se corregían errores tipográficos existentes en el documento inicial.

Se redacta este documento con la finalidad de generar un único documento que refunde los tres presentados con anterioridad.

### 3. EMPLAZAMIENTO

La finca se encuentra situada en el número 68 de la calle Pozo Nuevo de Mairena del Aljarafe.

### 4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), indica que “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:

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

En el artículo 10.12, Ocupación de parcela, de la modificación undécima del PGOU, se establece:

- La ocupación máxima de la parcela será proporcional a la superficie de la parcela, de acuerdo con los siguientes parámetros. En función de la superficie de la parcela se autorizará o no el uso pomenorizado de vivienda plurifamiliar.*
- En parcelas de superficie hasta 400 m<sup>2</sup> se reconocerán las diferencias entre parcelas de esquina, parcelas profundas y parcelas poco profundas. La ocupación será de cien por cien (100%) en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea paralela situada a cinco metros de la misma, y del cincuenta (50%) por ciento, en el resto de la superficie de parcela. En estos casos solo se autorizarán viviendas unifamiliares o bifamiliares. La reserva de plazas de aparcamiento en estos casos, será excepcionalmente respecto a lo establecido en el Art. 5.44, la*

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/01/2022 14:34:52
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el documento de TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE de la C/ POZO NUEVO, 68, y su RESUMEN EJECUTIVO, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 23/12/2021. EL SECRETARIO.	Página	3/20
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		



más restrictiva de las dos condiciones siguientes: de una plaza por vivienda, o de una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos de vivienda.

- Para parcelas mayores de 400 m<sup>2</sup>, y hasta 1.000 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima será la misma que en el apartado anterior del 100% en la primera crujía de fachada de 5 m de profundidad y del 50% en el resto interior de la parcela.

En base a este resultado de ocupación se obtendrá el coeficiente de edificabilidad que resulte, aplicando el número de plantas, conforme al Art.

10.13 siguiente.

En estos casos se autorizarán viviendas plurifamiliares, en cuyo caso la densidad neta o capacidad residencial máxima de la parcela será de una vivienda/ 100 m<sup>2</sup> de superficie de parcela. A los efectos de la densidad residencial de la parcela, se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda, sobre el 50% de la superficie total de la parcela. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en el Artículo 6.43.

En el caso de desarrollo de viviendas plurifamiliares será obligatoria la dotación en sótano de aparcamiento de una plaza por vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> edificables conforme a lo establecido en el Art. 5.44.

- Para parcelas mayores de 1.000 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima será la misma que en el apartado anterior del 100% en la primera crujía de fachada de 5 m de profundidad y del 50% en el resto interior de la parcela y con el mismo criterio para el cálculo de la edificabilidad. En estos casos se requerirá la presentación previa de un Estudio de Detalle, para la definición de los volúmenes y articulación de espacios libres privados interiores, o ajustes de alineaciones del viario público que pueda establecer el Ayuntamiento.

En estos casos se autorizarán viviendas plurifamiliares, en cuyo caso la densidad neta o capacidad residencial máxima de la parcela será de una vivienda/ 100 m<sup>2</sup> de superficie de parcela. A los efectos de la densidad residencial de la parcela, se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda, sobre el 50% de la superficie total de la parcela. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en el Artículo 6.43.

En el caso de desarrollo de viviendas plurifamiliares será obligatoria la dotación en sótano de aparcamiento de una plaza por vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> edificables conforme a lo establecido en el Art. 5.44.

- La disposición de los cuerpos edificados y los espacios libres de parcela se ajustará al epígrafe anterior y a las condiciones generales de la edificación del Título VI de estas Normas.
- En los casos de parcelas de superficie no superior a 400 m<sup>2</sup>, la planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela si el uso de esta no es residencial siempre que no se supere el aprovechamiento máximo. En los casos de parcelas de superficies superiores, la planta baja se podrá ocupar en su totalidad en el supuesto de que el uso sea no residencial, y que además sea exclusivo en la parcela. Si existen varios usos compatibles o usos residenciales, la ocupación será la común definida en el apartado 1.
- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura de piso sobre la rasante de la calle sea superior a un (1) metro, se considerarán plantas sobre rasante.

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/01/2022 14:34:52
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el documento de TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE de la C/ POZO NUEVO, 68, y su RESUMEN EJECUTIVO, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 23/12/2021. EL SECRETARIO.	Página	4/20
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		



Habida cuenta lo preceptuado anteriormente, el objeto de este documento es el establecimiento de una ordenación de volúmenes y articulación de los espacios libres privados interiores, que regulen la edificación que en un futuro pueda implantarse en el solar.

El resto de condiciones urbanísticas que deban cumplir las edificaciones del ámbito, serán las que se fijan en las Normas Urbanísticas del PGOU del municipio.

Como justificación del cumplimiento de los límites establecidos a los estudios de detalle en el artículo 15 de la LOUA, cabe añadir:

1. No se modifica el uso urbanístico del suelo.  
Los usos pormenorizados de este documento son los mismos establecidos en el PGOU de Mairena del Aljarafe, que es residencial.
2. No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.  
Se mantiene la edificabilidad máxima permitida por las Normas Urbanísticas del PGOU.
3. No se suprime o reduce el suelo dotacional público o se afecta negativamente a su funcionalidad.  
No existe ningún suelo dotacional público..
4. No se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

La aprobación del estudio de detalle se sujetará a lo dispuesto en los artículos 31, 32 y 33 de la LOUA.

## 5. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA AFECTADA

La finca urbana tiene forma irregular, asemejándose a una L, con fachada a la calle Pozo Nuevo, en una longitud de 23,27 m. El resto de sus linderos se conforman con fincas adyacentes que tienen su entrada por calles del entorno.

Sus linderos son:

- Al Oeste: Con la calle Pozo Nuevo, desde la que materializa su fachada a vía pública y las traseras de las fincas 64 y 66 de la misma calle.
- Al Norte: Con la finca nº 70 de la misma calle.
- Al Sur: Con el nº 62 de su misma calle y las traseras de las viviendas nº 22, 24 y 26 de la calle de la Danza.
- Al Este: Con las fincas 15, 17, 19, 21, 23 y 25 de la calle de la Pintura.

En la ficha catastral figura una superficie de 1.593 m<sup>2</sup>s, si bien en un levantamiento topográficamente realizado recientemente, la superficie resultante es de 1.576,70 m<sup>2</sup>.

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/01/2022 14:34:52
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el documento de TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE de la C/ POZO NUEVO, 68, y su RESUMEN EJECUTIVO, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 23/12/2021. EL SECRETARIO.	Página	5/20
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		



Topográficamente se advierte un pronunciado talud cercano a la fachada y una elevación constante hacia el fondo de la parcela, alcanzándose una diferencia de cotas entre la rasante a vía pública y el fondo, de 4,00 m.

Desde la calle Pozo Nuevo pueden materializarse las acometidas de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y telefonía.

## 6. CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PGOU

Según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Mairena del Aljarafe, aprobado definitivamente el 23 de mayo de 2003, el suelo está clasificado como urbano, con la calificación de Centro Histórico.

En la modificación undécima de dicho PGOU se establecieron unas determinaciones sobre desarrollo del suelo mediante estudio de detalle y la posibilidad de implantación de tipologías plurifamiliares, que han sido citadas en el punto 3 anterior:

- La ocupación máxima del solar por la edificación sobre rasante será del 100% en la parte de parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea paralela situada a 5 m de la misma, y del 50% en el resto de la superficie de parcela.
- La edificabilidad máxima a aplicar es de la ocupación máxima multiplicada por el número de plantas permitidas, que en este caso es dos.
- La densidad máxima es de una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de parcela, por lo que equivale a establecer un máximo de 15 viviendas para esta parcela.

## 7. CONVENIENCIA Y OBJETIVO DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El artículo 10.12 de la modificación undécima del PGOU, en su apartado 4, establece que en el caso de que se pretenda actuar sobre parcelas calificadas como Centro Histórico con superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>s, como ocurre en el caso que nos ocupa, se requerirá la presentación de un estudio de detalle, para la definición de los volúmenes y articulación de espacios libres privados interiores. Este documento da cumplimiento a las exigencias de dicha normativa urbanística.

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/01/2022 14:34:52
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el documento de TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE de la C/ POZO NUEVO, 68, y su RESUMEN EJECUTIVO, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 23/12/2021. EL SECRETARIO.	Página	6/20
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		



## 8. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Se propone una ordenación que presenta la edificación de un conjunto residencial plurifamiliar alineado a la fachada de la calle Pozo Nuevo y ocupando la totalidad de ésta. Desde esta vía pública se materializan los accesos peatonales y de tráfico rodado, proporcionando este último la llegada desde la calle al sótano mediante una rampa.

En la parte trasera de esta edificación compacta se propone la creación de dos cuerpos edificatorios lineales que se separan de sus medianeras 3,60 m, de forma que los posibles vuelos de la planta primera, cuya dimensión máxima según ordenanzas es de 60 cm, siempre guarden una distancia tal respecto a los linderos con las fincas colindantes, que los patios tengan la dimensión mínima exigida de 3 m.

Entre los tres cuerpos edificatorios se genera un amplio espacio central comunitario que se constituye en vividero y vertebrador del complejo residencial, y desde el que se accede a las viviendas a generar. Este amplio patio, así como las viviendas que tienen acceso desde él, se desarrolla en dos niveles con diferencia altimétrica entre ellos de 1,60 m.

La situación de las distintas plataformas que configuran el futuro conjunto arquitectónico viene condicionada por la aplicación de la normativa urbanística del PGOU, para un suelo que es ascendente, de forma considerable, desde la vía pública hasta su lindero trasero. Teniendo en cuenta que la cota media de la rasante de la calle Pozo Nuevo en la fachada de la finca es +95,75 y la trasera +100,00, el desnivel medio es de 4,25 m.

Como puede apreciarse en los planos E06 y E07, se ha trazado una rasante teórica que une ambas cotas, así como sendas paralelas superior e inferior, separadas un metro de la primera. Estas líneas secundarias tienen el objetivo de marcar el ámbito en el que han de ubicarse las respectivas plataformas, para dar cumplimiento a la norma establecida de que el suelo de planta baja de la edificación ha de quedar como máximo un metro por arriba o un metro por debajo de la rasante.

En la ordenación se ha previsto la creación de tres amplios patios que cumplen con el artículo 6.43 de las normas urbanísticas. Uno es el patio vividero central que proporciona acceso a la mayor parte de las viviendas y es el principal elemento articulador del complejo. Los otros son patios de luces lineales que se adosan a gran parte de las medianeras interiores.

En aplicación del artículo 10.12.1 de las normas urbanísticas y habida cuenta que la edificabilidad máxima permitida es de 1.576,70 m<sup>2</sup>, se establece la obligatoriedad de disponer de 16 plazas de aparcamiento en sótano.

La construcción de elementos por encima de la altura máxima vendrá regulada por el contenido del artículo 6.30.1.b en las normas urbanísticas.

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/01/2022 14:34:52
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el documento de TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE de la C/ POZO NUEVO, 68, y su RESUMEN EJECUTIVO, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 23/12/2021. EL SECRETARIO.	Página	7/20
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a> [REDACTED]		



Por aplicación del artículo 10.12 de las Normas Urbanísticas y según figura en el plano E03, la edificabilidad máxima de la parcela es 1.692,70 m<sup>2</sup>. Asimismo, establece que "En estos casos se autorizarán viviendas plurifamiliares, en cuyo caso la densidad neta o capacidad residencial máxima de la parcela será de una vivienda / 100 m<sup>2</sup> de superficie de parcela". Esto supone que en el suelo objeto de este documento el número máximo de viviendas a implantar será de 16.

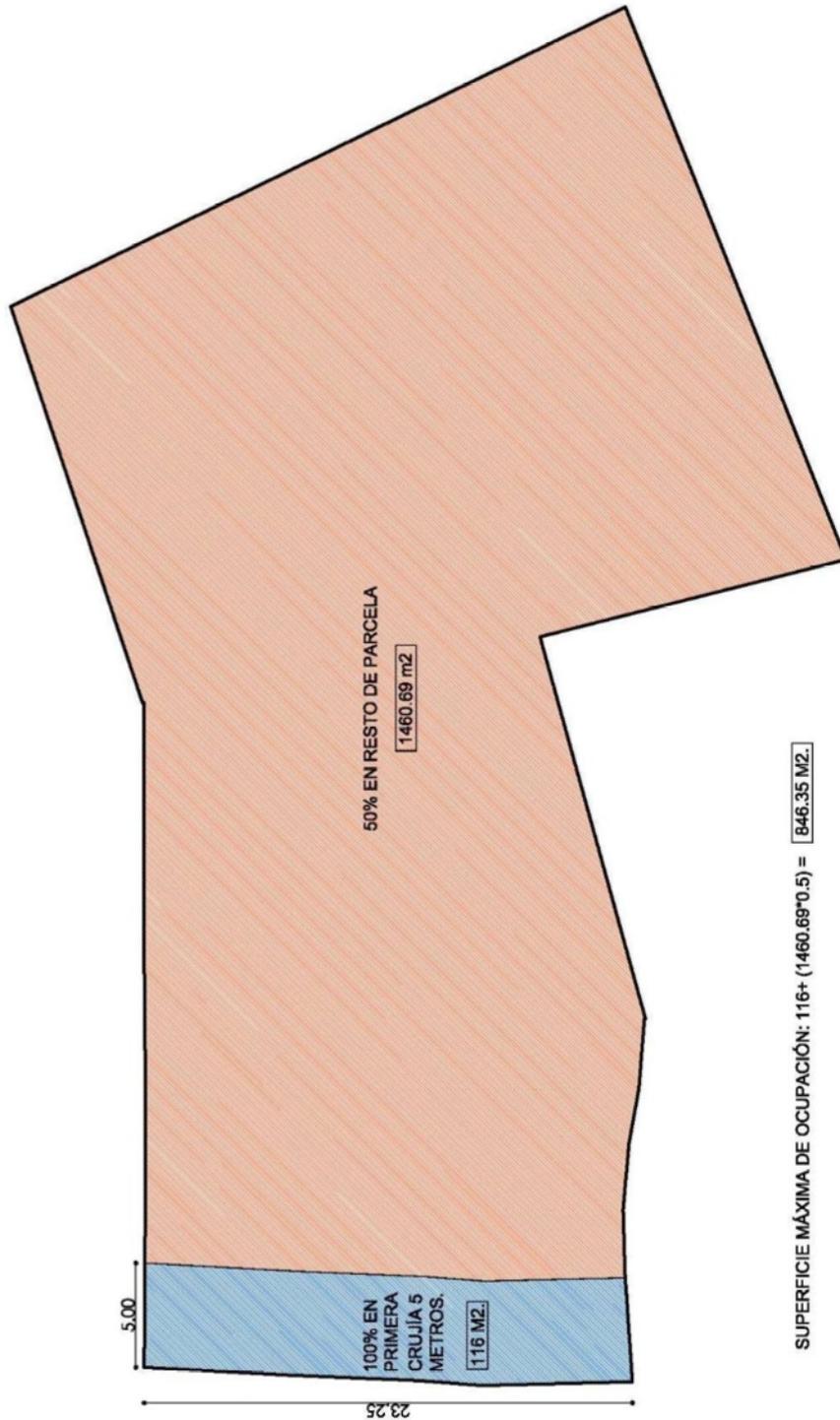
La ocupación máxima permisible, que será de 846,35 m<sup>2</sup> viene igualmente regulada en el artículo anteriormente mencionada.

El artículo 6.43 del citado plan general establece que:

2. *Para que un patio tenga la condición de vivero, que permita el servicio a viviendas interiores, la dimensión mínima deberá alcanzar la proporción 1:1H con la altura, con una dimensión mínima absoluta de 7 metros y 60 m<sup>2</sup>.*
3. *La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión establecida en el punto anterior para las luces rectas.*

Ambas condiciones son cumplidas por el patio diseñado, toda vez que su superficie es de 465,03 m<sup>2</sup>, ampliamente superior a los 60 m<sup>2</sup> exigibles y pueden inscribirse en él circunferencias con diámetro de 7 m, que es la condición de mayor dimensión de las dos planteadas en el punto 2.

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/01/2022 14:34:52
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el documento de TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE de la C/ POZO NUEVO, 68, y su RESUMEN EJECUTIVO, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 23/12/2021. EL SECRETARIO.	Página	8/20
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a> [REDACTED]		



REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE FINCA URBANA SITUADA EN CALLE POZO NUEVO, 68. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/01/2022 14:34:52
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el documento de TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE de la C/ POZO NUEVO, 68, y su RESUMEN EJECUTIVO, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 23/12/2021. EL SECRETARIO.	Página	9/20
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/</a>		



## 9. CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Este documento se ha limitado a proponer una ordenación de volúmenes que compondrán las edificaciones y a establecer las características geométricas del gran espacio central que ha de convertirse en articulador del conjunto residencial, no habiéndose modificado los parámetros urbanísticos.

El comparativo entre las determinaciones del PGOU y el Estudio de Detalle es el siguiente:

	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
<b>USOS</b>	Residencial unifamiliar o plurifamiliar	Residencial unifamiliar o plurifamiliar
<b>CALIFICACIÓN</b>	Residencial centro histórico	Residencial centro histórico
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b>	100% Franja delantera 5 m 50% Resto parcela 846,35 m <sup>2</sup> s	100% Franja delantera 5 m 50% Resto parcela 846,35 m <sup>2</sup> s
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 plantas (7,50 m)	2 plantas (7,50 m)
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>	Máxima ocupación x nº plantas 846,35 x 2 = 1.692,70	Máxima ocupación x nº plantas 846,35 x 2 = 1.692,70
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	Sup. Parcela / 100 = 15 Posibilidad de establecer 2 apartamentos = 1 vivienda en el 50% de la parcela	Sup. Parcela / 100 = 15 Posibilidad de establecer 2 apartamentos = 1 vivienda en el 50% de la parcela
<b>DOTACIÓN APARCAMIENTO EN SÓTANO</b>	1 plaza/vivienda o cada 100 m <sup>2</sup> construidos 16	16

## 10. RESUMEN EJECUTIVO

### 10.1. ÁMBITO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este documento, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), es adaptar algunas determinaciones del planeamiento en el ámbito reducido de la parcela situada en el nº 68 de la calle Pozo Nuevo, en Mairena del Aljarafe, consistente en la ordenación de volúmenes y articulación de los espacios libres

<b>Código Seguro De Verificación:</b>		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/01/2022 14:34:52
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA para hacer constar que el documento de TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE de la C/ POZO NUEVO, 68, y su RESUMEN EJECUTIVO, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 23/12/2021. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	10/20
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		



privados interiores, que regulen la edificación que en un futuro pueda implantarse en el citado suelo.

## 10.2. ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES

Con la finalidad de dar respuesta a los objetivos marcados en el Plan General para los suelos calificados como residencial casco histórico, se propone una ordenación que presenta la edificación de un conjunto residencial plurifamiliar alineado a la fachada de la calle Pozo Nuevo y ocupando la totalidad de ésta. Desde esta vía pública se materializan los accesos peatonales y de tráfico rodado, proporcionando este último la llegada desde la calle al sótano mediante una rampa.

En la parte trasera del conjunto arquitectónico se propone la creación de dos cuerpos edificatorios lineales que se separan de sus medianeras traseras para generar amplios patios de luces.

Entre los tres cuerpos edificatorios se genera un amplio espacio central comunitario que se constituye en vividero y vertebrador del complejo residencial, y desde el que se accede a las viviendas a generar. Este amplio patio, así como las viviendas que tienen acceso desde él, se desarrolla en dos niveles con diferencia altimétrica entre ellos de 1,60 m.

En función de las determinaciones de las normas urbanísticas se establecen los parámetros de máxima ocupación, máxima edificabilidad sobre rasante, máximo número de viviendas, máxima altura y dotación de aparcamientos.

El estudio de detalle no modifica el destino urbanístico del suelo, ni incrementa su aprovechamiento urbanístico, ni suprime o reduce el suelo dotacional, ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

## 10.3. CUADRO RESUMEN DE LOS PARÁMETROS RESULTANTES

<b>SUPERFICIE3 DE PARCELA</b>	1.576,70 m <sup>2</sup> s
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b>	846,35 m <sup>2</sup> s
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 plantas / 7,50 m
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE RASANTE</b>	1.692,70 m <sup>2</sup> c
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	15
<b>DOTACIÓN APARCAMIENTO EN SÓTANO</b>	16 plazas

<b>Código Seguro De Verificación:</b>		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/01/2022 14:34:52
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA para hacer constar que el documento de TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE de la C/ POZO NUEVO, 68, y su RESUMEN EJECUTIVO, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 23/12/2021. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	11/20
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		



## 11. PLANOS

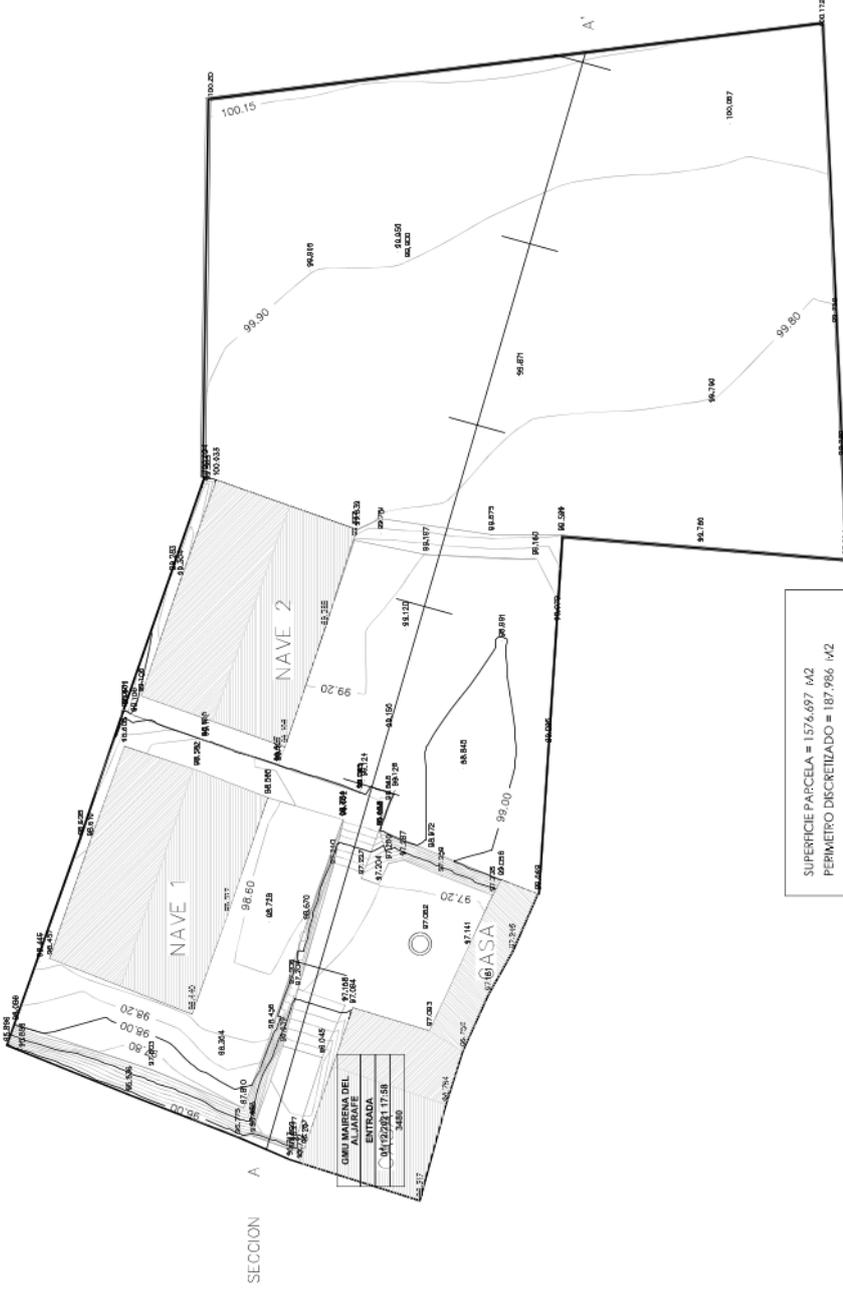
- E01.- Situación, solar, ámbito de aplicación
- E02.- Estado actual. Configuración de la parcela E03.- Estado actual. Planeamiento en vigor
- E04.- Propuesta de Ordenación
- E05.- Ámbito y volúmenes y vuelos
- E06.- Secciones y niveles de planta baja
- E07.- Establecimiento de rasantes
- E08.- Justificación de condiciones del patio vividero ajustadas a las determinaciones del PGOU

Sevilla, septiembre de 2021

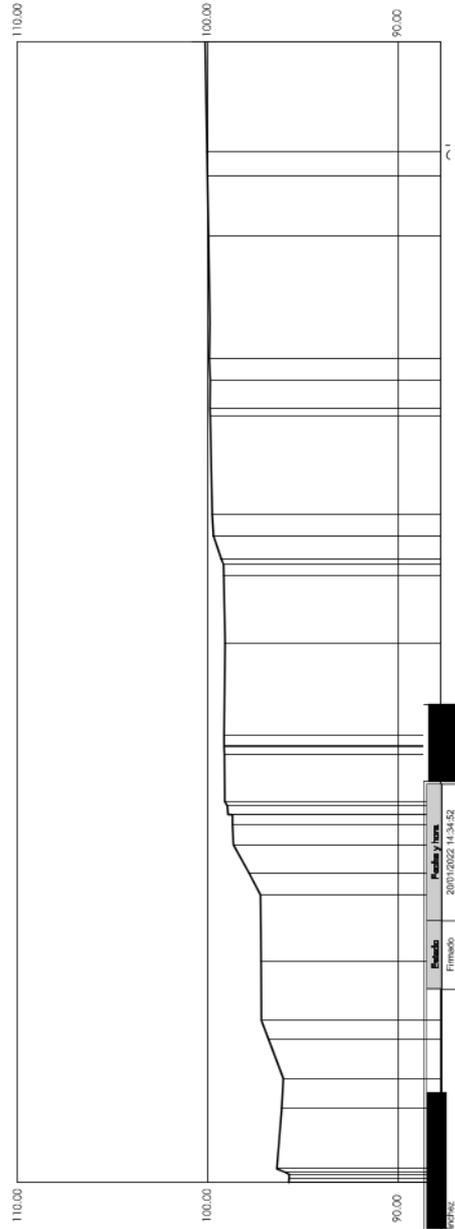
Fdo.: Fernando Piñar Parias  
Fdo. Marta Benjumea Fernández  
arquitectos

<b>Código Seguro De Verificación:</b>		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/01/2022 14:34:52
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA para hacer constar que el documento de TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE de la C/ POZO NUEVO, 68, y su RESUMEN EJECUTIVO, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 23/12/2021. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	12/20
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		





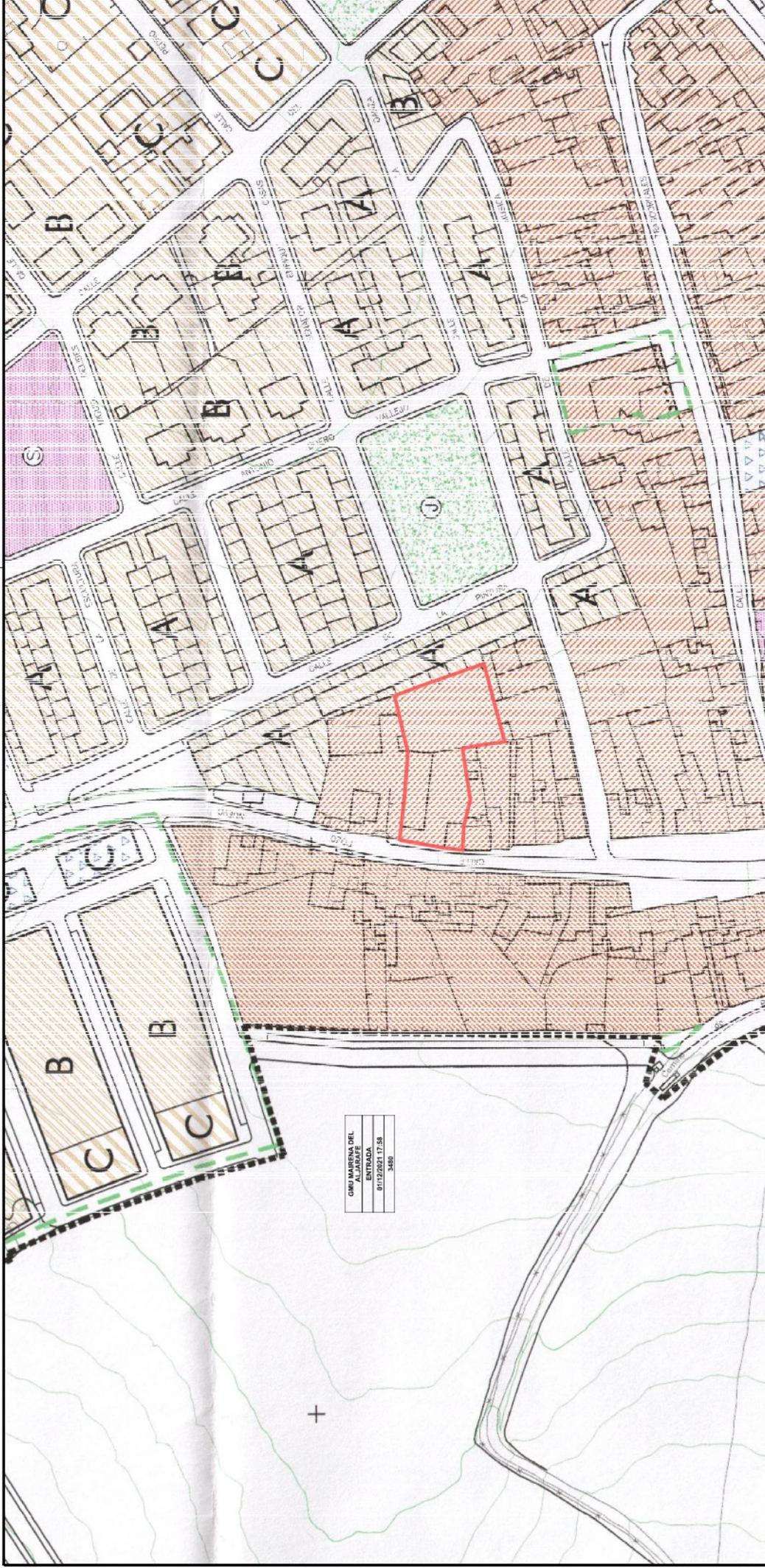
SUPERFICIE PARCELA = 1574,697 m2  
 PERIMETRO DISCRETIZADO = 187,786 m2



Nº	FECHA	NATURALEZA
MODIFICACIONES		
<b>REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE</b> <b>CALLE POZO NUEVO, 68. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)</b> <b>ESTADO ACTUAL</b> <b>CONFIGURACION DE LA PARCELA</b>		
FECHA: Diciembre 2021 EXP: P-404 SIST: A - Escala: 1:150		Folio: <b>E.02</b> Sociedad Proyectista:

Técnico Redactor:  
 Inmobiliaria CASAS DE POZO NUEVO S.L.U.  
 Avenida Benjumea Fernández, COL. Nº 206  
 s.l.p. C.I.F. B-91.746.972

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	
<b>Firmado Por:</b>	Juan Domínguez Aragón Sánchez
<b>Observaciones:</b>	Este documento es un archivo de AutoCAD. El presente es un ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DE POZO NUEVO, 68 Y SU RESUMEN EJECUTIVO. No está apto para ser utilizado como base de datos. Expresión en forma de planos de la SECCION A.
<b>Url De Verificación:</b>	<a href="https://portal.sede.sede.sede.es/verificacion">https://portal.sede.sede.sede.es/verificacion</a>
<b>Fecha y hora:</b>	2001/2022 11:54:52
<b>Firma:</b>	1420



Nº \_\_\_\_\_ FECHA \_\_\_\_\_ NATURALEZA \_\_\_\_\_  
 MODIFICACIONES \_\_\_\_\_  
**REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE**  
**CALLE POZO NUEVO, 68, MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**  
 Fecha: Diciembre 2021  
 Exp: P-404  
 Sist: A -  
 Escala: 1:1750  
**E.03**  
 Estado Actual:  
 Planeamiento en Vigor

**Parámetros Urbanísticos**

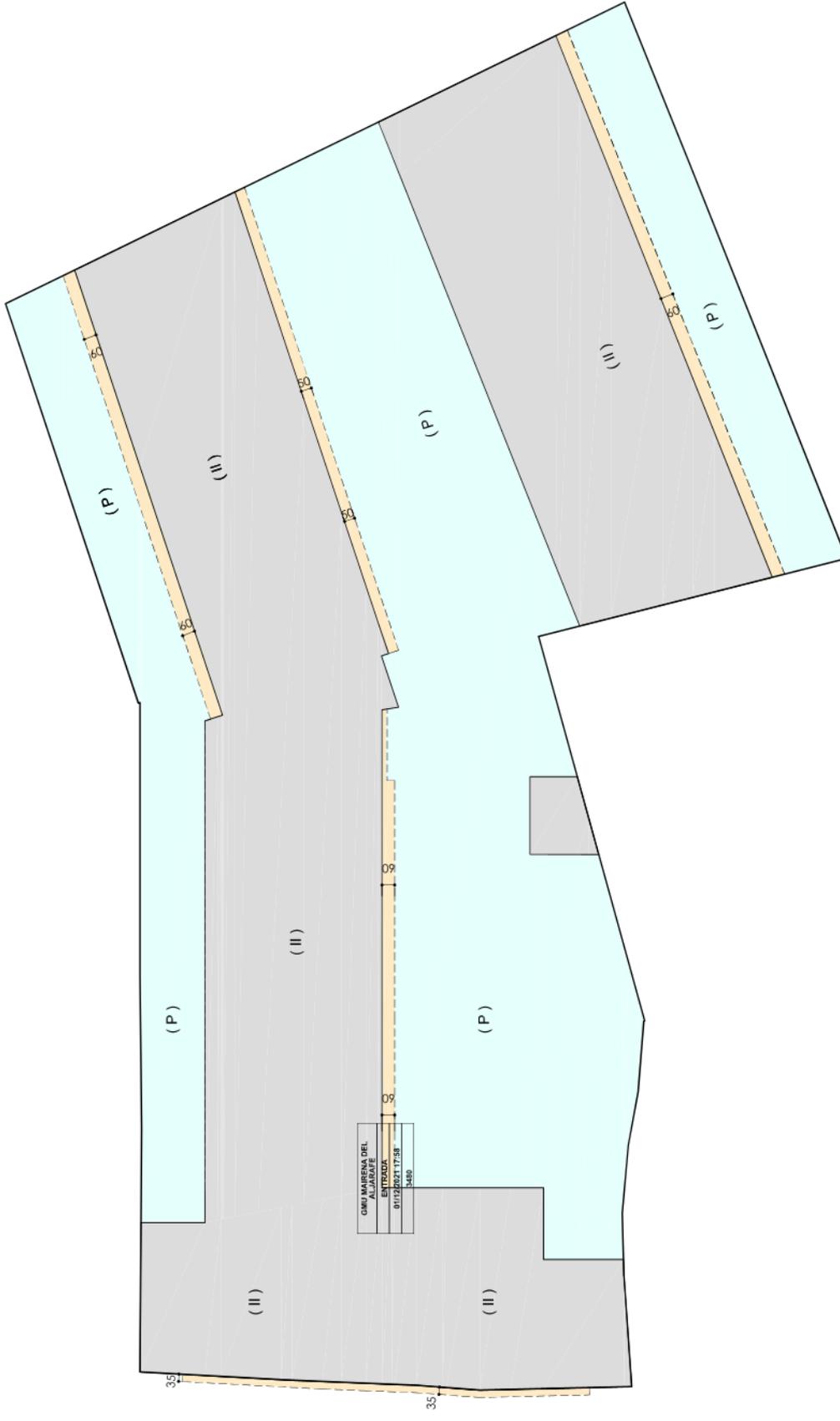
- Ocupación Máxima Sobre Rasante: 100% en primera crujía franja de 5m. y 50% en el resto de la parcela
- 1 Vivienda por cada 100 m<sup>2</sup>
- 2 x (Ocupación máxima sobre Rasante)
- Densidad:
- Edificabilidad Máxima:

ZONAS			
RESIDENCIAL CENTRO HISTÓRICO	RESIDENCIAL BLOQUE EXTENSO	TIPO A	TIPO C
RESIDENCIAL ENJARE TERCIONARIO	CONJUNTO RESIDENCIAL	TIPO B	TIPO C
RESIDENCIAL ENJARE MANSANA	EDIFICAMIENTO MIXTO	TIPO A	TIPO C
RESIDENCIAL LINEAL AMPLIADA	TICUARIO INTENSO	TIPO B	TIPO C
RESIDENCIAL LINEAL AMPLIADA	TICUARIO EXTENSO	TIPO A	TIPO B
RESIDENCIAL BLOQUE INTENSO	INDUSTRIAL	TIPO A	TIPO B

**Código Seguro de Verificación:** [Redacted]  
**Firmado Por:** Juan Domínguez Aragón Sánchez  
**Observaciones:** [Redacted]  
**Fecha y hora:** 2021/12/22 11:54:52  
**Página:** 15/20  
**URL de Verificación:** https://portal.sedelectronica.es/verificac...

Promotor/Propietario:  
 Inmobiliaria  
 CASAS DE POZO NUEVO S.L.U.  
 Fecha: Reducida:  
 Firmado Por: [Redacted]  
 Firmado Por: Pinar Pizarra, COA, Nº 1534  
 Avda Benjamín Fernández, COL, Nº 2026  
 s.l.p. C.I.F. B-91.746.972  
**GULMEN**  
 S.A. DE INGENIERIA DE ARQUITECTURA Y DISEÑO





**Tabla de Nomenclatura**

- (- ) Altura Bajo Rasante
- ( I ) ( II ) Altura Sobre Rasante
- ( P ) Patio

Edificación

Vuelos

Patio

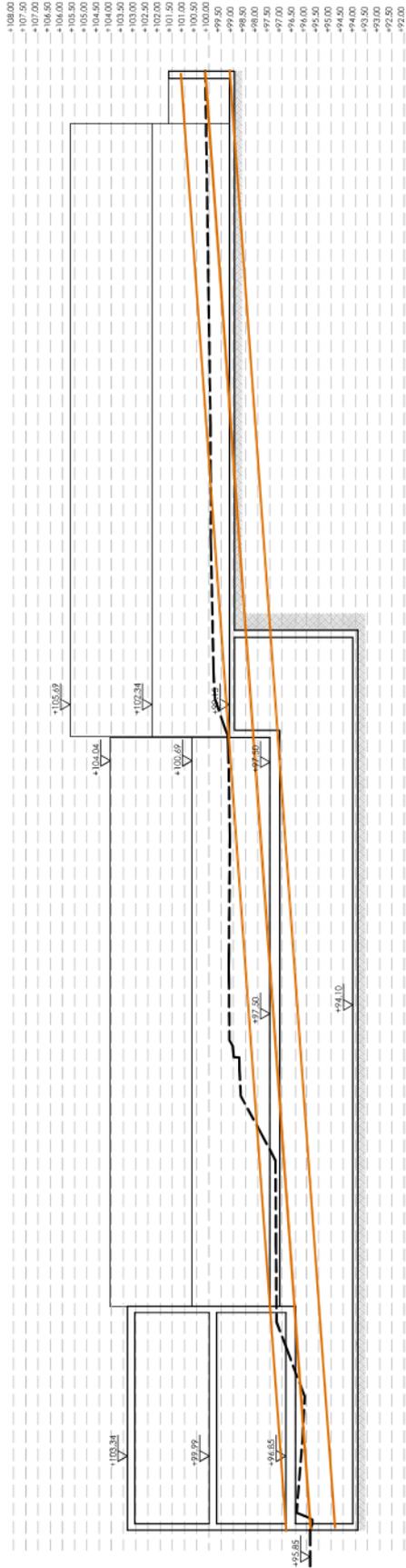
Nº	FECHA	NATURALEZA
MODIFICACIONES		
<b>REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE</b> <b>CALLE POZO NUEVO. 68. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)</b> <b>ÁMBITO Y VOLÚMENES Y VUELOS</b>		
FECHA: Diciembre 2021 EXP: P-404 SIST: A - - Escala: 1/150		Plano: <b>E.05</b> Sociedad Proyectista:

Proyecto/Propietario: *[Signature]*  
 Técnica Redactor: *[Signature]*  
 Inmobiliaria: *[Signature]*  
 Casas de Pozo Nuevo S.L.U.  
 Avenida Benjamín Fernández, COL. Nº 7206  
 s.l.p. C.I.F. B-91.746.372

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	<b>Fecha y hora:</b>
Juan Domínguez Aragón Sánchez	2001/2022 13:34:52
<b>Firmado Por:</b>	<b>Fecha:</b>
Observaciones	17/20
<b>Url De Verificación:</b>	<b>Página:</b>
<a href="https://portal.sedelectronica.es/validacion.aspx">https://portal.sedelectronica.es/validacion.aspx</a>	

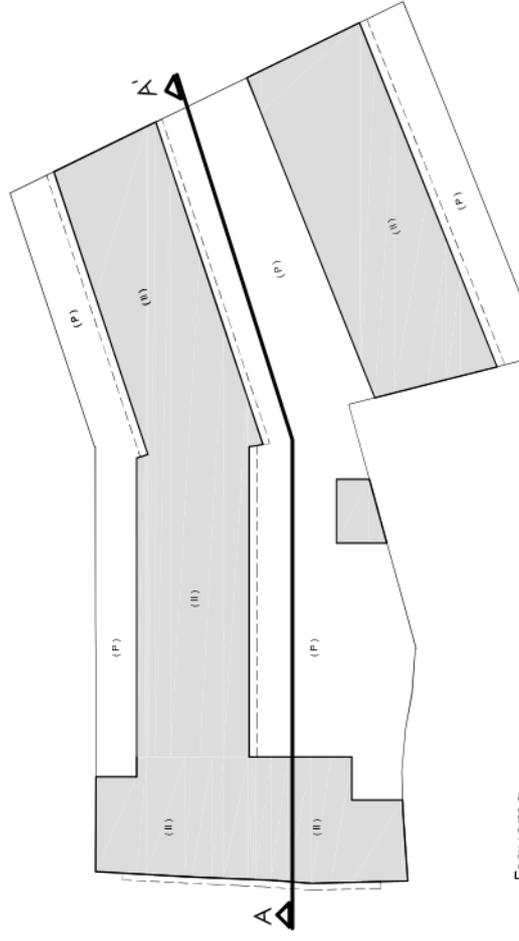


GMU MAIRENA DEL ALJARAFE	
ENTRADA	
01/12/2021 17:58	
3480	



Sección A - A'  
e: 1/200

Rasante Teórica



Nº	FECHA	NATURALEZA

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE  
CALLE POZO NUEVO, 68. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)  
SECCIONES Y NIVELES DE PLANTA BAJA

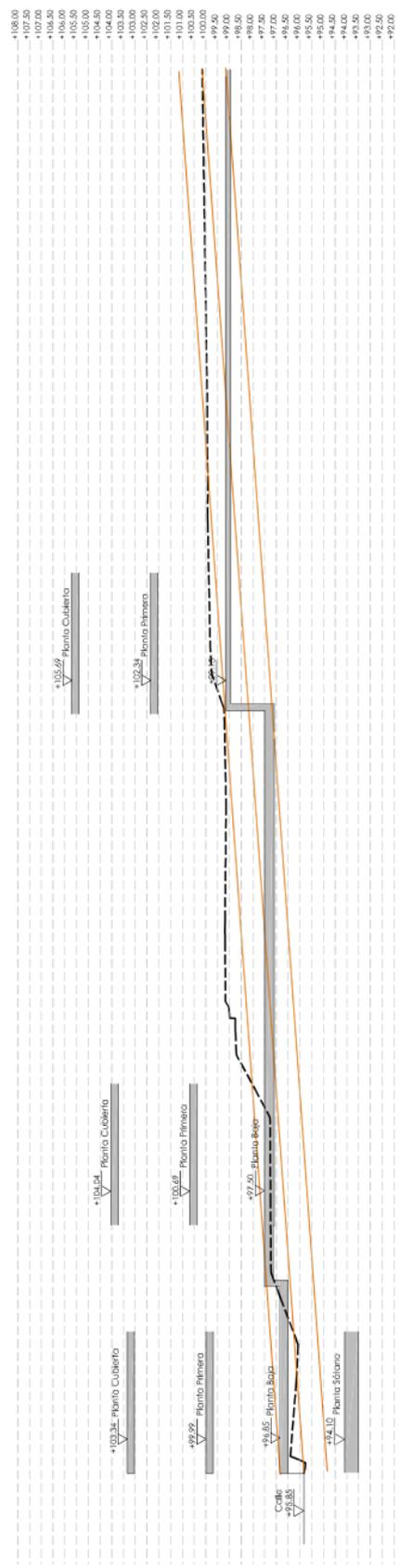
Plano: E.06  
FECHA: Diciembre 2021  
EXP: P-404  
SUST. A --  
Escala: e: 1/200

Promotor/Propietario:   
Técnicos Redactores:   
Sociedad Proyectista:   
Inmobiliaria: Fernando Pinar Parlas. COL. Nº 1534  
CASAS DE POZO NUEVO S.L.U. María Benjumea Fernández. COL. Nº 7206  
s.l.p. C.I.F. B-91.766.592

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	2001/2022 14:34:52
Observaciones	Plágia	18/20
URL De Verificación	<a href="https://portal.dipuerverilla.es/verifimasyfcoj/code">https://portal.dipuerverilla.es/verifimasyfcoj/code</a>	

Esquema e: 1/400  
Juan Damian Aragón Sánchez  
DILIGENCIA para hacer constar que el documento de TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE "CALLE POZO NUEVO, 68" y RESUMEN EJECUTIVO, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 23/12/2021. EL SECRETARIO.

GRAN FERRERIA DEL  
 ALJARAFE  
 ENTRADA  
 011122021.17.50  
 3480



Nº	FECHA	NATURALEZA
MODIFICACIONES		

**REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE**  
**CALLE POZO NUEVO, 68. LAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**  
**ESTABLECIMIENTO DE RASANTES**

Fecha: Diciembre 2021  
 Plan: E.07  
 Escala: e: 1/150  
 Soledad Proyección

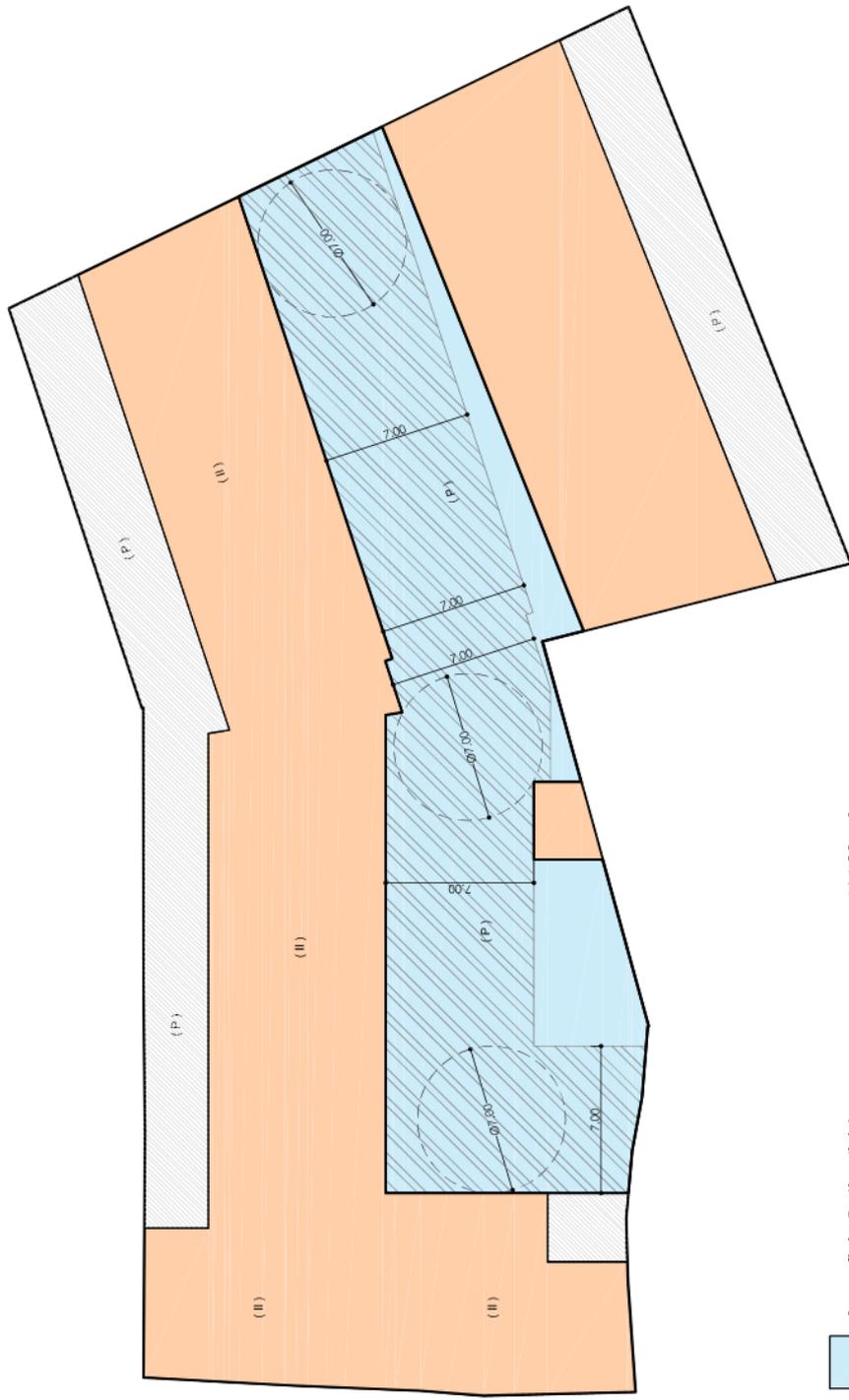
Promotor/Propietario:  
 Inmobiliaria CASAS DEL POZO NUEVO S.L.  
 Mapia Benjamin Fernandez, COL. N° 7206

<b>Código Seguro De Verificación</b> Firmado Por Observaciones	Juan Dambiar Aragón Sánchez DILIGENCIA para hacer constar que el documento de TEXTO REFUNDIDO DE ESCUPTIVO ha sido APROBADO DE FORMALIDAD por el ALENDO de la Compañía en sesión celebrada el 23/12/2021 EL SEGRETARIO.	<b>Estado</b> Firmado	<b>Fecha y hora</b> 2007/2022 14:34:52
<b>URL de Verificación</b>	https://portal.diputresvlla.es/vf/maaycsf/bsde	<b>Plazo</b> 1800	



Técnicas Redactoras:  
 Fernando Pizarro, COL. N° 1534  
 Mapia Benjamin Fernandez, COL. N° 7206

COMUNICACION DEL  
ALJARAFE  
ENTRADA  
01/12/2021 17:58  
3480



Superficie Patio Vividero..... 464.89 m²

Nº	FECHA	NATURALEZA

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE  
CALLE POZO NUEVO, 68. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)  
JUSTIFICACIÓN DE CONDICIONES DEL  
PATIO VIVIDERO AJUSTADAS A LAS  
DETERMINACIONES DEL PGOU

FECHA: Diciembre 2021 Plano:  
EXP: P-404  
SUST. A --  
Escala: e: 1/250

**E-08**  
Sociedad Proyectista:

<b>Código Seguro De Verificación:</b>		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/01/2022 14:34:52
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el documento de ESTUDIO DE DETALLE de CALLE POZO NUEVO, 68. MAIRENA DEL ALJARAFE, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 23/12/2021. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	20/20
URL De Verificación	<a href="https://portal.dipuesvilla.es/ffirmasyFcs/code/">https://portal.dipuesvilla.es/ffirmasyFcs/code/</a>		

Promotor/Propietario:  
Técnicos Redactores:  
Inmobiliaria  
CASAS DE POZO NUEVO S.L.U.

Fernando Pilar Parais. COL. Nº 1534  
María Benjumea Fernández. COL. Nº 7206

