

387.002

RESUMEN EJECUTIVO

PLAN PARCIAL SR-11 "CAMINO DE GELVES"
SEGUNDA FASE DEL COMPLEJO ARQUITECTÓNICO EN LA MANZANA 24 DE LA U.E. 2
DEL PLAN PARCIAL SECTOR SR-11, "CAMINO DE GELVES"
MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)
Septiembre 2018

Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
José Luis López de Lemus Dguez.-Adame
Luis Ybarra Gutiérrez

**YBARRA
GUTIERREZ
LUIS ENRIQUE**

Firmado
digitalmente por
YBARRA GUTIERREZ
LUIS ENRIQUE -

Fecha: 2018.11.26
10:17:19 +01'00'

**LOPEZ DE
LEMUS
DOMINGUEZ
ADAME JOSE
LUIS -**

Firmado digitalmente
por LOPEZ DE LEMUS
DOMINGUEZ ADAME
JOSE LUIS -

Fecha: 2018.11.26
10:17:38 +01'00'

Iniciativa:
SPV REOCO 1, SLU

RESUMEN EJECUTIVO

El objeto del presente documento es la redacción de Estudio de Detalle de la parcela M-24 del Plan Parcial del Sector SR-11 "Camino del Gelves" de Mairena del Aljarafe que afecta a la Fase 2ª de la parcela, no siendo objeto de este Estudio de Detalle la Fase 1ª de bloques de viviendas plurifamiliares edificada desde 2009, cuya ordenación está marcada según la disposición propia del Plan Parcial representada en el plano ORD-14.

Dicha modificación se debe a que el nuevo propietario de la parcela prevé una ordenación distinta de la misma bajo otros criterios sobre el producto residencial a construir. Por ello, se plantea una composición volumétrica distinta a la que plantea el Plan Parcial cumpliendo en su totalidad los requisitos que dicho Plan propone.

El presente Estudio de Detalle, en base a la Ley 2/2012 de 30.01.2012 de Modificación de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, tiene los siguientes objetivos:

- Modificación de la volumetría del edificio, por lo que es necesario definirla en el Estudio de Detalle.
- Se proponen áticos que ayuden a conformar y consolidar el volumen edificatorio.

En aplicación de las condiciones del planeamiento vigente y del presente documento, se obtienen los siguientes parámetros para el caso de la parcela M-24:

SR-11 / M-24 (Fase 2ª)	
Clasificación del suelo	Urbanizable ordenado
Calificación	Residencial plurifamiliar libre tipo 2
SOBRERASANTE	
Usos compatibles	Terciario y trasteros
Superficie de manzana	15.084,00 m ²
Edificabilidad máxima	25.243,00 m ²
Edificabilidad consumida por Fase 1ª	15.136,72 m ²
Edificabilidad restante para Fase 2ª	25.243 m ² - 15.136,72 m ² = 10.106,28 m ²
Alineaciones	≥ H/2 a lindero exterior, siendo H = altura de cornisa. 3,00 metros a lindero frontal. Esquina: L1 → 3,00 m. a lindero frontal. L2 → ≥ 3,00 m. a lindero frontal.
Distancia entre edificaciones	≥ H/2, siendo H = altura de cornisa.
Nº máximo viviendas	216 viviendas
Viviendas consumidas por Fase 1ª	244 con cómputo de 3x2
Viviendas restantes para Fase 2ª	144 viviendas
Altura máxima	100 viviendas con cómputo 3x2 PB+3+Ático Altura máxima cornisa = 14 metros. Ático h ≤ 4,00 m. Retranqueo a fachada ≥ 3,00 metros.

Firmado digitalmente por YBARRA GUTIERREZ ENRIQUE -
Fecha: 2010.11.26
10:18:00 +01'00'

Firmado digitalmente por LOPEZ DE LEMUS DOMINGUEZ ADAME JOSE LUIS -
Fecha: 2010.11.26
10:18:35 +01'00'

BAJORASANTE	
Usos compatibles	Garaje - Aparcamiento. Trasteros.
Edificabilidad máxima	Superficie construida no computable a efectos de edificabilidad
Alineaciones	Exceder máx. 4,00 metros sobre la proyección edificación sobre rasante. Retranqueo ≥ 3,00 metros sobre lindero.
Reserva aparcamientos	1 plaza/100 m ² o 1 plaza por vivienda

La ordenación volumétrica propuesta, se ajusta a lo establecido en el apartado 8 de la memoria del Plan Parcial de Ordenación, pretendiéndose proyectar un modelo de manzana que contribuya al modelo de ciudad, siempre en el marco normativo de Plan Parcial y del PGOU.



La viabilidad para el desarrollo de la Manzana M-24 queda garantizada según hemos visto en los apartados anteriores en base a los siguientes principios:

Cumplimiento de la legislación vigente: la justificación de su procedencia y el cumplimiento de las determinaciones y parámetros de ordenación quedan satisfechos en respuesta tanto a la legislación aplicable como al planeamiento urbanístico de rango superior.

Capacidad de las infraestructuras: las infraestructuras previstas desde el proyecto de urbanización recogen suficientemente las demandas exigidas por el ámbito de actuación, no requiriéndose alteración alguna de sus características, tanto de trazado como de capacidad.

De esta forma, tanto la gestión como la ejecución del ámbito del Estudio de Detalle quedan englobadas en los proyectos de urbanización y reparcelación respectivos que garantizan por un lado la equidistribución de cargas y beneficios y por otro la viabilidad técnica de todo el sector.