387.002

ESTUDIO DE DETALLE

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 — Firmado digitalmente por YBARRA GUTIERREZ LUIS ENRIQUE -

LOPEZ DE LEMUS DOMINGUEZ ADAME JOSE — Firmado digitalmente por LOPEZ DE LEMUS DOMINGUEZ ADAME JOSE LUIS -

Iniciativa:

SPV REOCO 1, SLU

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	1/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	1/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		

IDENTIFICACIÓN

El presente Estudio de Detalle desarrolla, para la segunda fase del complejo arquitectónico en la Manzana M-24 del Proyecto de Reparcelación de la UE-2 del Sector SR-11 de Mairena del Aljarafe (Sevilla) (Referencia Catastral 1269201QB6316N0002KP), las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación, que a su vez tiene por objeto el ajuste de las determinaciones definidas por el Plan General de Ordenación Urbanística de dicha ciudad.

La superficie de la Segunda Fase de la Manzana 24 es, según topográfico adjunto, de 5.583 m^2.

INICIATIVA

La presente documentación se tramita a petición del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe por encargo de la sociedad SPV REOCO 1, SLU, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana nº 42, provista de CIF nº B-87588885, representada por D. Diego Chacón Martínez mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI número 75.867.088-R.

REDACCIÓN

El documento ha sido redactado en Eddea Arquitectura y Urbanismo S.L.P., con CIF: B-41963281 y domicilio a efecto de notificaciones en la Carretera de la Esclusa nº 9 Acc, Edificio Puerto 2, 41011 Sevilla; e inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0051; por los técnicos **Luis Ybarra Gutiérrez y José Luis López de Lemus Dguez.-Adame, arquitectos colegiados con los números 3525, 4124 del COA de Sevilla**.
Los trabajos de redacción de este documento han finalizado en Septiembre de 2.018.

DOCUMENTOS

El Estudio de Detalle consta de los siguientes documentos:

Documento 1
Memoria.

Documento 2
Documentación Gráfica. Planos.

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	2/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	2/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		

Documento 1
MEMORIA

387.002

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-24. PLAN PARCIAL SECTOR SR-11"CAMINO GELVES"– MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	3/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	3/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		

Índice de contenidos

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
   1.1. OBJETO Y FINALIDADES
   1.2. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
   1.3. SITUACIÓN Y SUPERFICIE
   1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE
      1.4.1. *Planeamiento*
      1.4.2. *Condiciones particulares de la edificación Residencial Plurifamiliar Libre Tipo 2*
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN
   2.1. DESARROLLO DE LA PROPUESTA
      2.1.1. *Edificabilidad y número de viviendas*
   2.2. CUADRO RESUMEN DE LA NORMATIVA VIGENTE
   2.3. CUADRO RESUMEN NUEVAS DETERMINACIONES
   2.4. VIABILIDAD TÉCNICA DE LA ACTUACIÓN

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	4/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	4/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. OBJETO Y FINALIDADES

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 edificada desde 2009.

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:

- Reordenar volúmenes.
- Proponer viviendas en ático.

1.2. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se fundamenta en el art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 31 de Diciembre de 2002, que establece:

"Artículo 15. Estudios de Detalle"

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanizables 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 los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
   b) *Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidos 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 la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes."*

El Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, se encuentra actualmente en vigor, habiéndose aprobado definitivamente con fecha de 23 de

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	5/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	5/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		

Mayo de 2003. Posteriormente se elaboró un Texto Refundido con fecha de aprobación definitiva de 9 de Diciembre de 2003.

El presente Estudio de Detalle se redacta por exigencia de las determinaciones del Plan Parcial Sector SR-11 "Camino de Gelves" de Mairena del aljarafe, aprobado su Texto Refundido por resolución de la alcaldía 003/06 de fecha 09/01/06 en virtud del acuerdo de Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 28/10/05 y publicado en el BOP nº 56 de 10 de Marzo de 2006, por el que se procedió a su aprobación definitiva, y en concreto por lo establecido en el **apartado c) del artículo 7 "*Capítulo 2. Estudio de Detalle;*** *art.7: Obligatoriedad de su redacción, apartado 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"…*

Por tanto el presente Estudio de detalle tiene por objeto la modificación de éstos volúmenes sin alterar el resto de parámetros.

El plano ORD-14, contiene una imagen final de ordenación, fruto de la aplicación de las determinaciones del Plan Parcial. La ordenación que se contiene en el mismo no es la única posible y no tiene carácter Normativo (artículo 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 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).

Los Proyectos de Edificación que se desarrollen en las manzanas delimitadas por el Plan Parcial, como en nuestro caso con la Manzana 24, deberán seguir los criterios de ordenación de la edificación y espacios libres contenidos en el plano ORD-14, pudiendo efectuar la discretización y el diseminado de la edificación, de la forma que se crea más conveniente.

No obstante todo lo anterior, y al no agotar 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. De hecho, este Estudio de Detalle surge por los cambios en la disposición de volúmenes edificatorios resultantes de la nueva propuesta, habiendo efectuado la discretización y el dimensionado de la edificación de forma distinta a la grafiada en el plano ORD-14 por creerla más conveniente.

En esos casos, y al modificar las directrices de la ordenación que se aprobaron con el Plan Parcial, es necesario tramitar previa o simultáneamente, Estudio de Detalle que contenga la nueva ordenación de volúmenes que pretendemos, como es el caso.

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	6/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	6/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		

1.3. SITUACIÓN Y SUPERFICIE

La superficie ordenada por el presente Estudio de Detalle, se encuentra limitada al Sur por el Viario 4, al Norte con la fase primera del complejo inmobiliario, al Este por el Viario 7 y al Oeste por el Viario 6, todos los viarios son de nueva formación.

La manzana M-24 se encuentra dentro de la UE-2, calificada como Residencial Plurifamiliar Libre Tipo 2. **Su superficie total es de 15.084 m²** y contiene una **edificabilidad asignada máxima permitida de 25.243 m² de techo**. En el plano de zonificación ORD-3 correspondiente al Plan Parcial se le asigna una altura de edificación de PB+III.

El terreno objeto del Estudio de Detalle, cuenta con una superficie según topográfico de 5.583 m², es una parcela de suelo urbanizable marcado como suelo de uso Residencial.

La parcela al norte contiene ya edificada una 1ª Fase de bloques de viviendas plurifamiliares cuya ordenación está marcada según la disposición propia del Plan Parcial representada en el plano ORD-14.

Dicha 1ª Fase ha consumido una Edificabilidad de 15.136,72 m²t respeto al total de 25.243,00 m²t, por lo que la Edificabilidad restante corresponderá a la Fase 2ª objeto de este Estudio de Detalle.

1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE

1.4.1. *Planeamiento*

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe establece:

Clasificación: Urbanizable ordenado.
Calificación: Residencial Plurifamiliar Libre Tipo 2.

1.4.2. *Condiciones particulares de la edificación Residencial Plurifamiliar Libre Tipo 2:*

En el "Título III. Regulación de los usos en el Capítulo II: Uso Residencial" Art. 5.8 del PGOU de Mairena del aljarafe, así como en el en el "Título IV: Regulación de los usos en el Capítulo 7: Residencial Plurifamiliar Libre Tipo 2" Art. 66 a 79 del Plan Parcial SR-11, quedan recogidas las características de la calificación que afecta a la manzana M-24.

La parcelación de cada manzana tendrá en cada caso su propia composición, debiendo respetarse las alineaciones, el número máximo de viviendas y la edificabilidad, para el caso de la M-24 se establece en el siguiente cuadro:

PLAN PARCIAL SR-11	Manzana	Superficie	Edificabilidad	Número máximo viviendas	Número máximo viviendas (3X2)*
	M-24	15.084 m²	25.243 m²	216	244

*Según el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe *Artículo 11.30. Densidad de vivienda: A efectos del cumplimiento de la determinación del nº*

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	7/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	7/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		

máximo de viviendas fijado en las fichas de los Sectores de Suelo Urbanizable, y Suelo Urbanizable Transitorio, y en el caso de proyectarse apartamentos, se computarán cada 3 apartamentos como 2 viviendas, siempre que aquellos cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) El nº de dormitorios será igual o menor de 2.

b) La superficie útil será menor o igual a 65 m².

c) Este cómputo solo se podrá aplicar sobre un máximo del 30 % del número total de viviendas definidas en la ficha del Programa de Actuación.

d) La aplicación de este artículo deberá materializarse necesariamente antes de la aprobación del Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

Bajo rasante, será obligado el uso de garaje-aparcamiento, en extensión suficiente para obtener la dotación de 1 plaza/100 m2 construidos o 1 plaza por vivienda, utilizándose el estándar más restrictivo de ambos.

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	8/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	8/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. DESARROLLO DE LA PROPUESTA

Se elabora el presente Estudio de Detalle a petición del EXCMO. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en base al artículo 2.6 del Capítulo II de Instrumentos de Ordenación de la Normativa Urbanística del PGOU.

Se produce una modificación en la volumetría del edificio, por lo que es necesario definirla en el Estudio de Detalle.

Tal y como se establece en el apartado 6.4 de la Memoria justificativa del PGOU, *como criterio general se mantendrán las volumetrías, las alturas y aprovechamientos de cada agrupación*, de ahí la conveniencia de la redacción del Estudio de Detalle y su procedencia, para adaptar los nuevos volúmenes dispuestos.

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, según los siguientes criterios:

- Se plantean, al igual que en el Plan Parcial, **dos cuerpos volumétricos en torno a los que se desarrolla la propuesta de viviendas plurifamiliares,** aunque estos son modificados en ordenación y forma respecto a la propuesta del Plan Parcial.
- Se elabora una p**ropuesta de volúmenes con vértices rectos** a diferencia del Plan Parcial en el que uno de los volúmenes plantea una curva para adaptarse a la forma de la manzana.
- La nueva reordenación de los volúmenes edificatorios permite **modificar respecto del Plan Parcial el espacio intermedio entre ambos bloques, manteniéndose en igual proporción.**
- Por otra parte, esta tipología proyectada de bloque con una crujía de entre 12 y 14 metros, permite generar una mayor amplitud de espacios libres de parcela contribuyéndose así al mantenimiento de la proporción de estos espacios respecto de los volúmenes edificatorios.
- El modelo tipológico planteado se caracteriza por ser a su vez eficiente y sostenible.
- Se proponen áticos que ayudan a conformar y consolidar el volumen edificatorio.

2.1.1. *Edificabilidad y número de viviendas*

La edificabilidad de este suelo viene fijada en los cuadros de características incluidos en el Plano ORD-2 del Plan Parcial y en la memoria de dicho Plan.

Superficie de parcela: 15.084,00 m^2

Edificabilidad (Uso residencial): 25.243 m^2

Número de viviendas:

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	9/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	9/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		

1. Según Plan Parcial SR-11 y proyecto de reparcelación:

   - Sin cómputo de 3x2: 216 máximo.
   - Con cómputo de 3x2: 244 máximo.

Actualmente se encuentra ejecutada y terminada desde el año 2009 una primera fase que contempla las siguientes viviendas y apartamentos:

1ª Fase:

Sin cómputo de 3x2: 122,666 viviendas.
Se ejecuta con cómputo de 3x2:

- Número de viviendas: 80 viviendas.
- Número de apartamentos: 64 apartamentos (Corresponden a 42,666 viviendas).
- **Total de unidades 1ª Fase: 144 viviendas con cómputo de 3x2.**

Remanente de unidades con respecto al máximo permitido por el Plan Parcial para la 2ª Fase:

Sin cómputo de 3x2: 93,333 viviendas.
Se ejecuta con cómputo de 3x2:

- Número máximo de viviendas: 80 viviendas.
- Número de apartamentos: 20 apartamentos (Corresponden a 13,333 viviendas).
- **Total unidades 2ª Fase: 100 viviendas con cómputo de 3x2.**

1ª Fase + 2ª Fase = 144 unidades + 100 unidades = 244 viviendas con cómputo de 3x2.

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	10/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	10/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		

2.2. CUADRO RESUMEN DE LA NORMATIVA VIGENTE

SR-11 / M-24	**Clasificación del suelo**	Urbanizable ordenado
	Calificación	Residencial plurifamiliar libre tipo 2
	SOBRERASANTE	
	Usos compatibles	Terciario y trasteros: Se permite
	Superficie de manzana	15.084,00 m^2
	Edificabilidad máxima	25.243,00 m^2t
	Edificabilidad consumida por Fase 1ª	15.136,72 m^2t
	Edificabilidad restante para Fase 2ª	25.243 m^2t – 15.136,72 m^2t = 10.106,28 m^2t
	Alineaciones	≥H/2 (H= altura de cornisa) a lindero exterior 3,00 metros a lindero frontal En esquina: Lado 1 → 3,00 metros a lindero frontal Lado 2 → ≥3,00 metros a lindero frontal
	Dist. entre edificaciones	≥H/2 (H= altura de cornisa)
	Nº máximo viviendas	216 viviendas 244 con cómputo de 3x2
	Viviendas consumidas por Fase 1ª	144 viviendas
	Viviendas restantes para Fase 2ª	100 viviendas
	Altura máxima	PB+3 Altura máxima cornisa = 14 metros Ático h≤4.00 m. Retranqueo a fachada ≥ 3.00 metros
	BAJORASANTE	
	Usos compatibles	Garaje – Aparcamiento: Obligatorio Trasteros: Se permite
	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

Ordenación volumétrica según plano ord-14 del plan parcial.

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	11/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	11/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		

2.3. CUADRO RESUMEN NUEVAS DETERMINACIONES

SR-11 / M-24 (Fase 2ª)	**Clasificación del suelo**	Urbanizable ordenado
	Calificación	Residencial plurifamiliar libre tipo 2
	SOBRERASANTE	
	Usos compatibles	Terciario y trasteros: Se permite
	Edificabilidad Fase 2ª	10.106,28 m²t
	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.
	Dist. entre edificaciones	≥H/2, siendo H= altura de cornisa.
	Viviendas restantes para Fase 2ª	100 viviendas con cómputo de 3x2.
	Altura máxima	**PB+3+Ático** Altura máxima cornisa = 14 metros. Ático h≤4.00 m. Retranqueo a fachada ≥ 3.00 metros.
	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 m² o 1 plaza por vivienda

Nueva disposición volumétrica según plano O-2 del presente Estudio de Detalle.

2.4. VIABILIDAD TÉCNICA DE LA ACTUACIÓN

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.

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	12/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	12/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		

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.

Sevilla, Septiembre de 2018

Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.

José Luis López de Lemus Dguez-Adame Luis Ybarra Gutiérrez

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	13/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	13/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		

Documento 2
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	14/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	14/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		

Índice de contenidos

PLANOS DE INFORMACIÓN.

I.1. SITUACIÓN Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO. E: 1/1000 – S/E

I.2. ZONIFICACIÓN.
CALIFICACIÓN Y USOS. E: 1/1000

I.3. ALINEACIONES. E: 1/1000

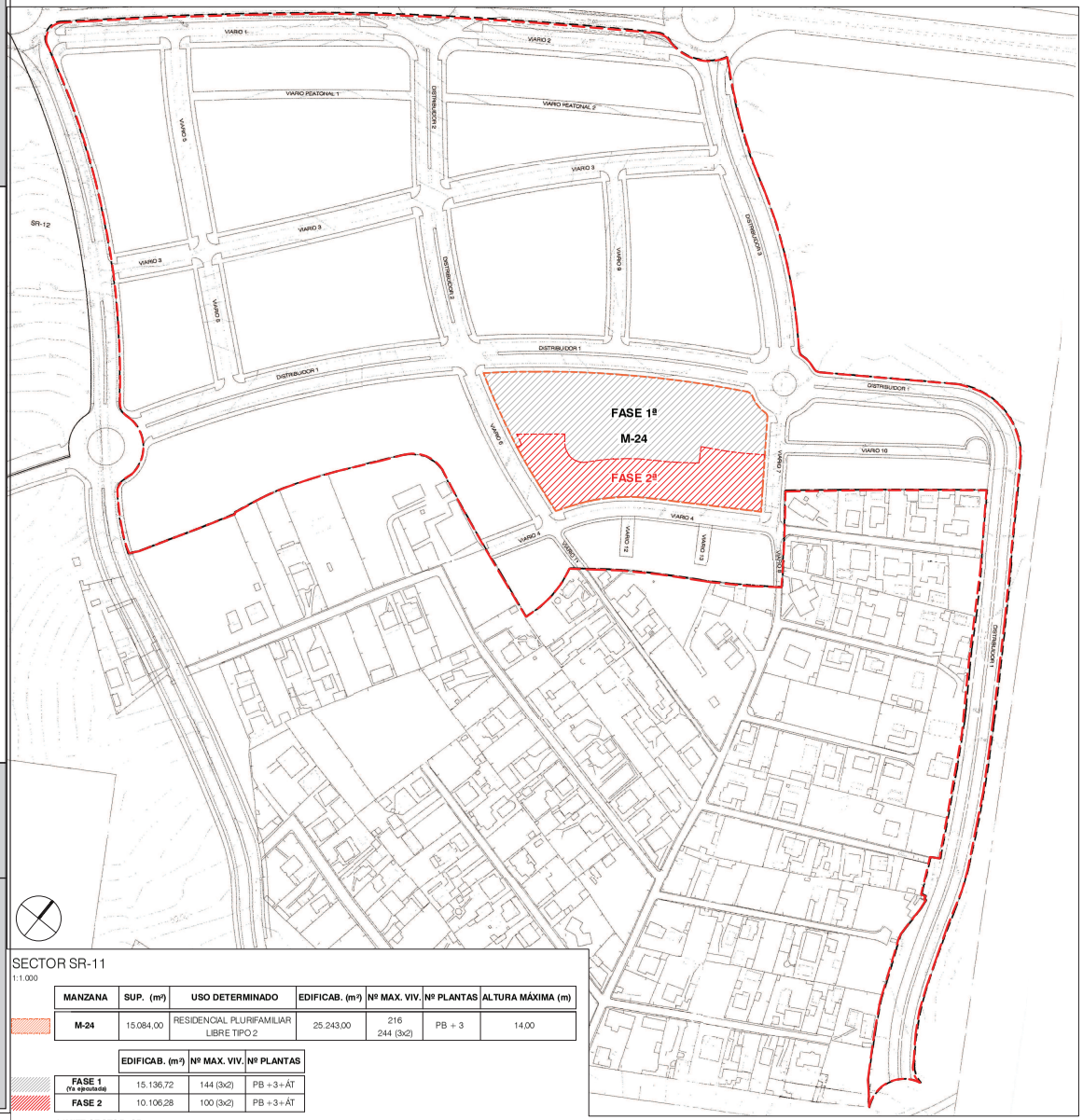
PLANOS DE ORDENACIÓN.

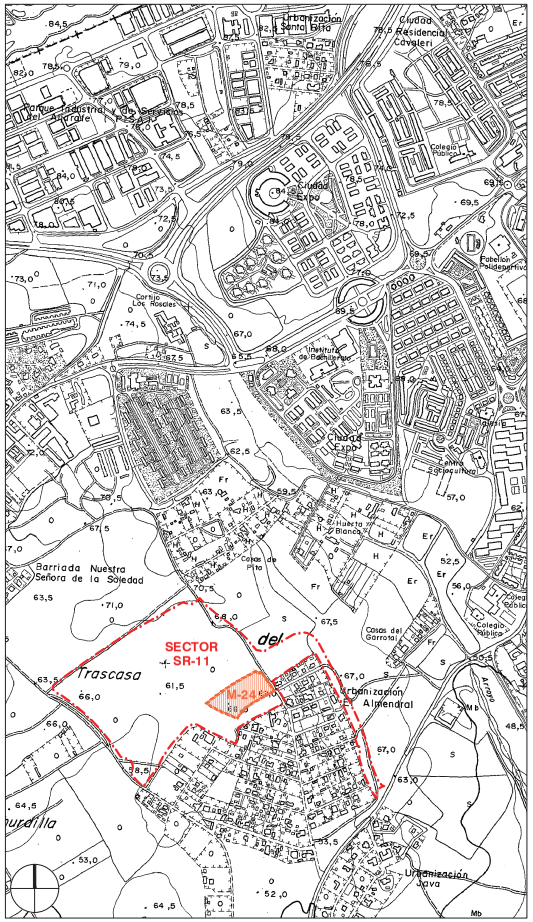
O.1. ORDENACIÓN PLAN PARCIAL SR-11 E: 1/1000

O.2.PROPUESTA DE ORDENACIÓN M-24 FASE 2 E: 1/1000

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	15/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	15/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		





SITUACIÓN
S/E

SECTOR SR-11
1:1.000

MANZANA	SUP. (m²)	USO DETERMINADO	EDIFICAB. (m²)	Nº MAX. VIV.	Nº PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
M-24	15.084,00	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE TIPO 2	25.243,00	216 244 (3x2)	PB + 3	14,00

	EDIFICAB. (m²)	Nº MAX. VIV.	Nº PLANTAS
FASE 1 (Vía ejecutada)	15.136,72	144 (3x2)	PB +3+ÁT
FASE 2	10.106,28	100 (3x2)	PB +3+ÁT

LIMITE SECTOR SR-11

387.002
ESTUDIO DE DETALLE

FECHA
SEPTIEMBRE 2018

MANZANA M-24. SECTOR SR-11
MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.

PLANO
INFORMACIÓN
I-1

SITUACIÓN, DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

PROMOTOR
SPV REOCO 1, SLU
CIF: B87586483

ESCALA
1:1.000 - S/E

EQUIPO REDACTOR
JOSÉ LUIS LÓPEZ DE LEMUS DGUEZ-ADAME 004124 COAS
LUIS YBARRA GUTIÉRREZ 003525 COAS

eddea

Código Seguro De Verificación: YaHsOIQQECbIaOQ7qdCVgw==
Firmado Por Juan Damian Aragón Sánchez
Observaciones DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO
Estado Firmado
Fecha y hora 30/11/2018 13:04:31
Página 16/17
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7qdCVgw==

Código Seguro De Verificación: kDclGbXpS1Gew3WVytpePw==
Firmado Por Juan Damian Aragón Sánchez
Observaciones DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO
Estado Firmado
Fecha y hora 11/02/2019 14:58:59
Página 16/17
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpS1Gew3WVytpePw==

FECHA
SEPTIEMBRE 2018

PLANO
INFORMACIÓN
I-2

ESCALA
1:1.000

DF 88758648S

2ST.0/02
ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA M-24. SECTOR SR-11
MARENA DEL ALJARAFE-SEVILLA
ZONIFICACIÓN. CALIFICACIÓN Y USOS

PROMOTOR
SPV REOCO 1, SLU

EQUIPO REDACTOR
JOSÉ LUIS LÓPEZ DE LEMUS DOUEZADAME 004124 COAS
LUIS VIGARA GUTIÉRREZ 003325 COAS

eddea

Código Seguro De Verificación:	YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	30/11/2018 13:04:31
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía 2374/2018 de 27/11/2018. EL SECRETARIO	Página	17/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YaHsOIQQECbIaOQ7gdCVgw==		

Código Seguro De Verificación:	kDclGbXpSlGew3WVytpePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 14:58:59
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO	Página	17/17
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kDclGbXpSlGew3WVytpePw==		