

GMU MAIRENA DEL
ALJARAFE

ENTRADA

08/07/2024 19:26

2191

Código Seguro de Verificación

Normativa

Firmante

Url de verificación

ÍNDICE

A. MEMORIA	5
1. MEMORIA DE INFORMACIÓN	5
1.1. AGENTES.....	5
1.2. ANTECEDENTES	5
1.3. OBJETO DEL ENCARGO	7
1.4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	7
1.5. LINDEROS, FORMA, TOPOGRAFÍA Y CONDICIÓN DE SOLAR	7
1.6. PROPIEDADES CATASTRALES Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	9
1.7. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	10
1.8. REPORTAJE FOTOGRÁFICO	11
1.9. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN	16
1.10. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	22
1.11. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	22
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN	24
2.1. ALCANCE Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	24
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	25
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN	26
2.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	28
2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO URBANO.....	31
2.6. ESTADO ACTUAL DEL ANTEPROYECTO DE LA PARCELA NORTE (NO VINCULANTE)	31
2.7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	31
2.8. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	31
2.9. CUADRO RESUMEN COMPARATIVO	32
B. NORMAS URBANÍSTICAS	33
B.1. NORMAS PROPIAS DEL ESTUDIO DE DETALLE	33
B.2. NORMATIVA PLAN PARCIAL SR1- “CAMINO DE PERALTA”	34
B.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y SUS MODIFICACIONES	37
C. RESUMEN EJECUTIVO	39
C.1. OBJETIVOS Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE	39
C.2. CUADRO RESUMEN DE LA PARCELA. DETERMINACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	39
C.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. PLATAFORMAS VIGENTES E.D. JUNIO 2022	39
C.4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. NUEVAS PLATAFORMAS.....	40
C.5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES	40
C.6. RESUMEN ORDENANZA.....	41
D. ANEXOS	42
Anexo I. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA.....	43
Anexo II. NOTA SIMPLE DE LA PARCELA	44
E. PLANOS	45

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Parcela Cat. 9774701. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE
Estudio de Detalle 02 –accesibilidad-
ÍNDICE



Código Seguro de Verificación
Normativa
Firmante
Url de verificación

A. MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. AGENTES

PROMOTOR **ABANTE JUBILAR SEVILLA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA** (La Propiedad)
 NIF: F-90.442.971
 C/ Nicaragua 20. 41927 Mairena del Aljarafe (Sevilla)
 www.abantejubilarsevilla.com
 abantesevilla@gmail.com.

ARQUITECTOS

Titular del encargo: **MILLA MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.**
 NIF: B-82.914.029
 C/ Zurbano 58, 1ºC, 28010, Madrid

Arquitectos MMN:

José Milla de Marco. Col. COAM: 9.631
 Miguel Ángel Mira Illana. Col. COAM: 10.134
 Javier del Monte Diego. Col. COAM: 14.745
 Miguel Ángel Piquet Sanz. Col. COAM: 18.562

1.2. ANTECEDENTES

TABLA RESUMEN DE SITUACIÓN ACTUAL

ORDENANZA	PARCELACIÓN
PLAN PARCIAL SR1 "Camino de Peralta"	ESTUDIO DE DETALLE Aprobación definitiva 27 JUNIO 2022
Calificación: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PLATAFORMAS DE PLANTA BAJA PARA UNIDADES MORFOLÓGICAS (UM) (Cotas en metros snm) UM. NORTE. +71,60 y + 72,00 UM. CENTRAL. +71,20 y + 71,60 UM. SUR. +70,80 y + 71,20
Uso Compatible Autorizado: SIPS-ASISTENCIAL	Linderos frontales*: Norte: C/ CEUTA. Sur: Lindero con PARCELA SUR-Manzana7-RUA4, del Plan Parcial SR1 "Camino de Peralta" Este: C/ MELILLA. Oeste: C/ EL GRECO.
Superficie de Parcela: 4.637'80 m2s. Edificabilidad máxima: 3.217'13 m2t. Ocupación 65%: 3.014'57 m2s. Nº max. Viviendas: 22 Plantas: PB+1. (7,00 m)	(*) Calles de la Urbanización del Plan Parcial SR1 "Camino de Peralta"
La parcela no contiene edificaciones.	

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

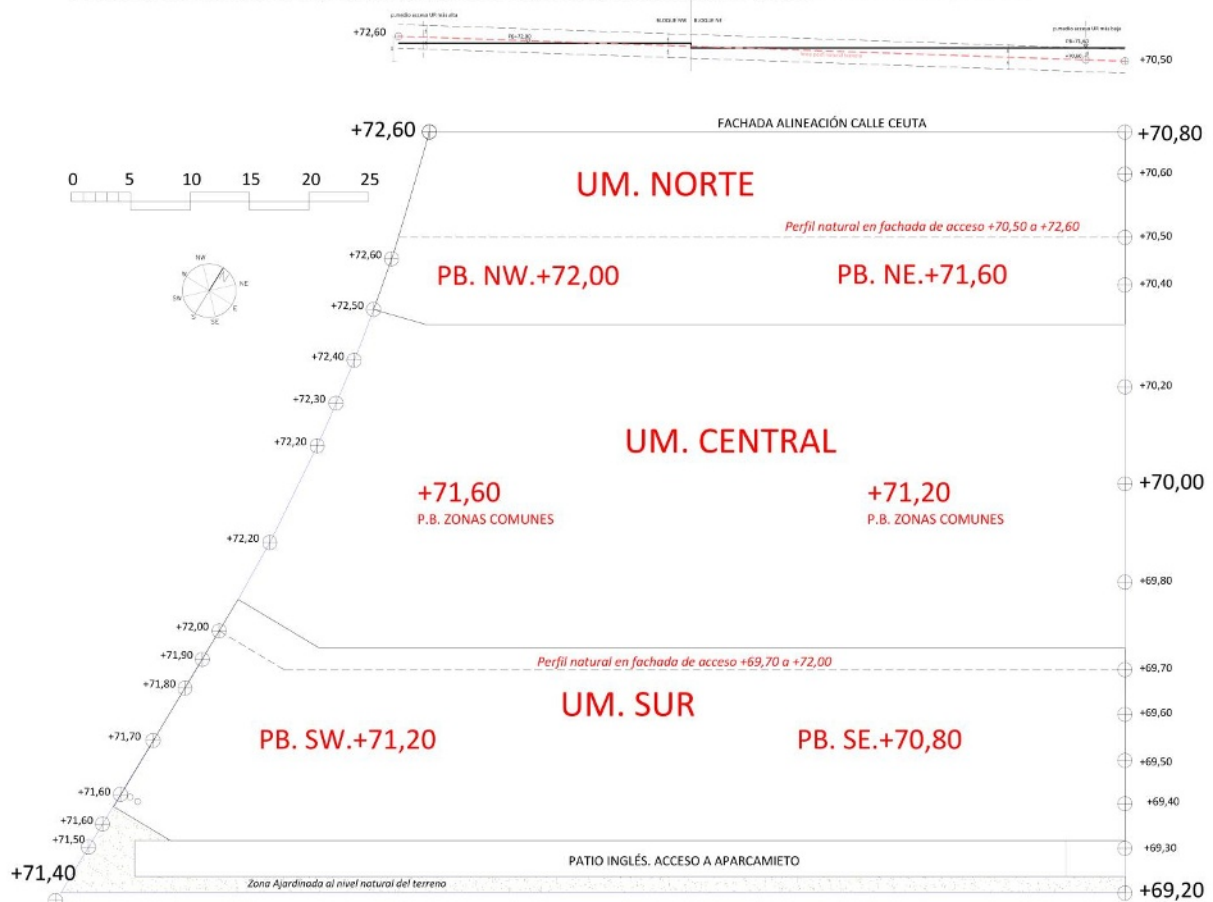
Parcela Cat. 9774701. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle 02 –accesibilidad-

MEMORIA

PLATAFORMAS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE aprobado el 27 de junio de 2022

PERFIL DEL TERRENO NATURAL EN FACHADA DE ACCESO UM. NORTE. BANQUEO EN DOS NIVELES APLICACIÓN Art. 81 PP-SR1 y 10.68.1. PGOU



PERFIL DEL TERRENO NATURAL EN FACHADA DE ACCESO UM. SUR. BANQUEO EN DOS NIVELES APLICACIÓN Art. 81 PP-SR1 y 10.68.1. PGOU



Para llevar a cabo la reparcelación de la Manzana 7, RUA-4, del Plan Parcial SR1 “Camino de Peralta”, se presentó, por indicación normativa, Estudio de Detalle en junio de 2021, cuya aprobación definitiva, de 27 de junio de 2022, además de permitir la reparcelación solicitada, estableció SEIS PLATAFORMAS DE PLANTA BAJA, para el desarrollo del equipamiento que propone la Cooperativa Abante Jubilar Sevilla.

Como ya se indicó en aquel Estudio de Detalle, “la creación, desarrollo y gestión de un Jubilar son procesos totalmente participativos, y van más allá del hecho inmobiliario, por lo que no se ha podido proceder a la redacción del presente Estudio de Detalle hasta no contar con suficiente información sobre el proyecto a llevar a cabo, información elaborada por los socios de la cooperativa y sus asesores técnicos.”

En esta ocasión, los socios y sus asesores han llegado a la conclusión de que las mencionadas (vigentes) plataformas de Planta Baja son incompatibles con la **accesibilidad** requerida en este equipamiento, por lo que promueven el presente Estudio de Detalle

1.3. OBJETO DEL ENCARGO

El objeto utilitario **primero** de este Estudio de Detalle es establecer los criterios que permiten, mediante una mínima y localizada modificación en la aplicación de la ordenanza, poder llevar a cabo un edificio en plataformas distintas a las vigentes, descritas en el apartado anterior, de forma que todos los recorridos sean accesibles, pero con pendientes iguales o inferiores al 4%, es decir, recorridos sin barandillas, utilizables también como espacios de estancia, y no sólo de paso.

El objeto utilitario **segundo** es facilitar, mediante los mencionados criterios, que no se produzcan situaciones contrarias a una buena accesibilidad cognitiva y orientación, mediante la claridad de la organización del programa funcional y de los accesos y recorridos del inmueble

Ambos objetos permiten resumir mediante el término **accesibilidad** la denominación del presente Estudio de Detalle, pues se piensa en la accesibilidad física para personas de cualquier nivel de movilidad y en la accesibilidad cognitiva, que se muestra efectiva para prevenir deterioros cognitivos y, en todo caso, evita situaciones de innecesario estrés en personas que puedan sufrírselos. En la memoria de ordenación se desarrollan los criterios que justifican el Objeto de este E.D.

1.4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito físico del Estudio de Detalle se representa en los planos de información de este documento. Se ubica la parcela objeto de este Estudio de Detalle en el actual borde Oeste del casco de Mairena, a menos de 300m. del Ayuntamiento.

Mairena ha tenido un gran crecimiento residencial hacia el Este y el Sur, con zonas tan conocidas como Ciudad Expo o Simón Verde, y ha llegado hasta su límite municipal al Norte, con el importante polígono industrial conocido como PISA.

Ahora se desarrolla hacia el Oeste y hacia el Sur del casco histórico, por lo que el Plan Parcial, donde se encuentra la parcela, es hoy “de borde”, rematando y completando la estructura de la almendra central de Mairena, pero en pocos años será muy “céntrico”, al desarrollarse el ya en marcha crecimiento de Mairena hacia el Oeste

De los desarrollos previstos al Sur del casco, la mayor actividad se encuentra en la A-3120 (Av. de las Civilizaciones), tanto en vivienda colectiva (SE) como en vivienda unifamiliar (SW), ambas zonas vinculadas a colonias existentes (conexión del El Almendral con el casco y ampliación de Tres Barras). La propia actividad y mayor avance de la urbanización, parece indicar que el desarrollo del Sur de Mairena precederá a su desarrollo hacia el Oeste, por lo que la parcela objeto de este E.D. será “de borde de casco” durante unos años antes de ser “céntrica”.

Aun con todo, el desarrollo hacia el Oeste será mucho menor que el que Mairena tuvo hacia el Este y hacia el Sur. El planeamiento de Mairena tiene la vocación de desarrollar suelo, en esta dirección, hasta una última circunvalación al Oeste (no llevada a cabo aun), dejando una amplia franja N-S de terrenos No Urbanizables, de más de 1,2km. de anchura, para preservar el entorno del Arroyo del Río Pudío, una zona de gran interés paisajístico y medioambiental, a media hora andando, por el Camino de Bollullos, de la parcela objeto de este ED.

En resumen, una parcela hoy muy cercana al centro, en el borde de casco antiguo, pero al lado de la naturaleza, en una ciudad de más de 45.000 habitantes, con todos los servicios, incluido Metro directo al Centro de Sevilla.

1.5. LINDEROS, FORMA, TOPOGRAFÍA Y CONDICIÓN DE SOLAR

El presente Estudio de Detalle es para la Parcela denominada “Norte” con Referencia Catastral 9774701QB5397S0001LI, resultado de la segregación de la Manzana 7 ,RUA4, del Plan Parcial SR-1 Camino de Peralta.,

Linda al Sur con la Parcela Sur de la mencionada Manzana 7, resultado de la segregación, siendo el resto de linderos frentes a calles nuevas del Plan parcial: al Este con la Calle Melilla, al Oeste con la Calle el Greco (o Camino de Peralta) y al Norte la Calle Ceuta.

La manzana al Norte es un parque público (El Raso, manzana 5 del P.P.) de reciente urbanización, y la manzana al Este, es también de Uso Residencial (Manzana 8, RUA-5). Al otro lado de la Calle el Greco, en otra unidad de desarrollo urbanístico sin urbanizar, se prevé un S.G. de equipamiento.

La parcela es de forma sensiblemente trapezoidal, siendo su base mayor (lindero Sur) una recta de 89,7m., establecida en el ED de 27.06.22, perpendicular a la C/ Melilla (frente Este). El Frente Norte a C/ Ceuta es sensiblemente paralelo al Linde

Parcela Cat. 9774701. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle 02 –accesibilidad-

MEMORIA

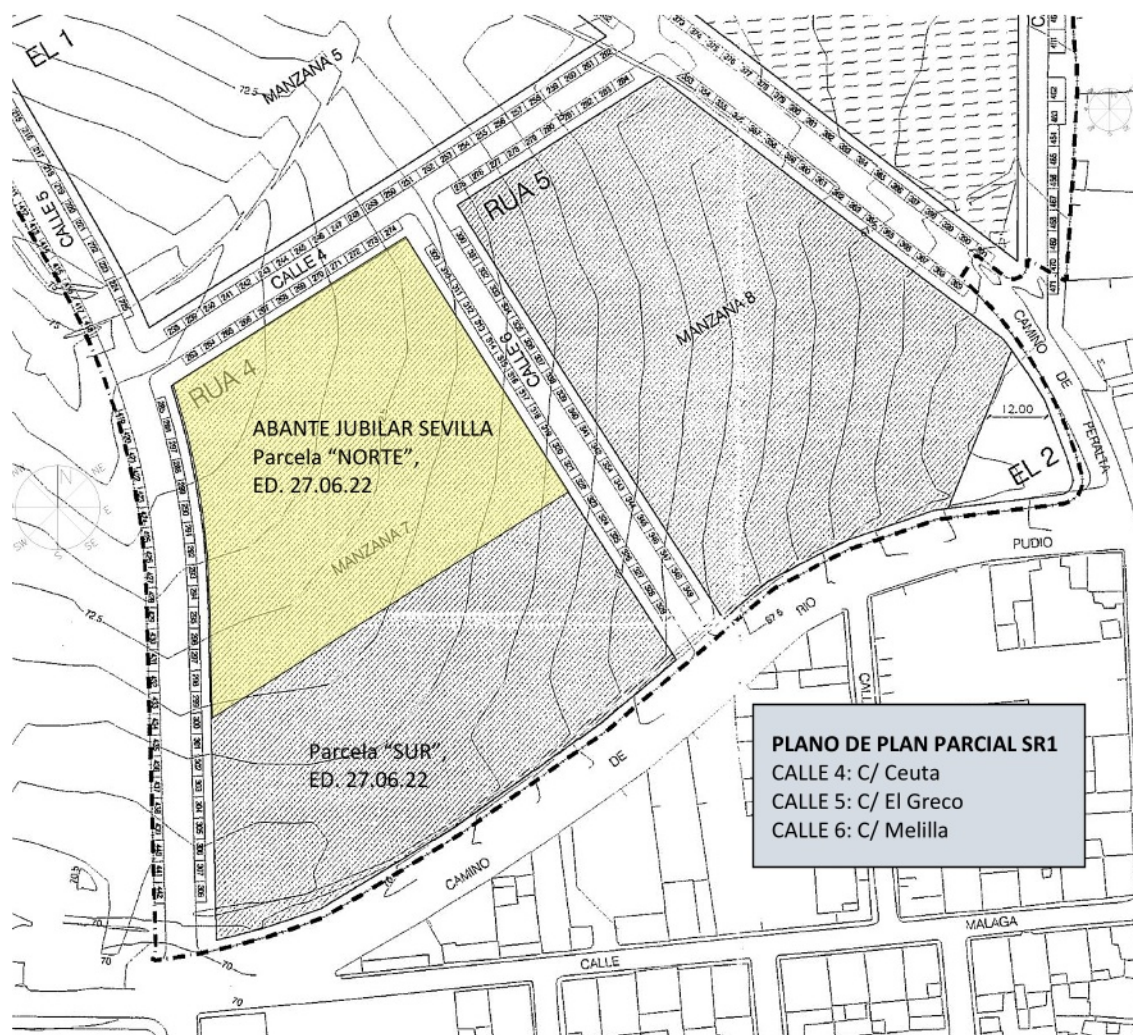
Sur y, por tanto, sensiblemente perpendicular al Frente a C/ Melilla. El Frente Oeste a C/ El Greco es la línea oblicua del trapecio, y es ligeramente curvado

En cuanto a su orientación, La diagonal mayor del trapecio coincide, casi, con una línea Norte-Sur.

A día de hoy, la parcela mantiene su topografía “natural”, sin grandes diferencias con las rasantes de las aceras de las calles circundantes, con una suave caída en la pendiente que forma la otra diagonal NW-SE. Es decir, tiene su rasante más alta en la esquina de C/ El Greco con C/ Ceuta (+72,60), cae la calle el Greco hasta la esquina SW en la +71,40, y cae también la C/ Ceuta, hasta la Esquina con C/ Melilla (+70,80), siendo el punto más bajo la esquina SE con C/ Melilla (+69,20)

Estos 3,40 m de desnivel máximo entre las esquinas NW y SE son casi imperceptibles a la vista, pues la diagonal corta del trapecio que une estas esquinas, tiene casi 87 m., lo que supone una pendiente de aprox. 3,9%

Ninguna de las calles circundantes supera el 4% de pendiente, por lo que se pueden considerar completamente accesibles para Personas con Movilidad Reducida (PMR).



1.6. PROPIEDADES CATASTRALES Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela objeto de este E.D. constituye una única finca Catastral y Registral. Abante Jubilar Sevilla Sociedad Cooperativa Andaluza, con NIF F-90442971, es propietaria al 100% de la misma en pleno dominio.

FINCA REGISTRAL Nº 28.601

Registro Nº 7 de Sevilla
Tomo 1209, Libro 707, Folio 16.

SUP. REGISTRAL 4.637,80 m²s

FINCA CATASTRAL Nº 97747 01QB 5397 S 0001LI

SUP. CATASTRAL 4.637,80 m²s



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9774701QB5397S0001LI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL SUELO URBANIZABLE SR-1 4[A] Suelo 41927 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2023]: 358.037,93 €

Valor catastral suelo: 358.037,93 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ABANTE JUBILAR SEVILLA SDAD COOP ANDALUZA	F90442971	100,00% de propiedad	CL NICARAGUA 20 41927 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.638 m²



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: R3R24E2C3SHH0FF (verificable en <https://www.sndecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/05/2023



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
Solicitante: F90442971 ABANTE JUBILAR SEVILLA SDAD. COOP.
Finalidad: Imprimir certificado gráfico y descriptivo
Fecha de emisión: 11/05/2023

Hoja 1/2

Parcela Cat. 9774701. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle 02 –accesibilidad–

MEMORIA

1.7. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La parcela no cuenta con arbolado alguno. Sólo crecen en ellas especies arbustivas espontáneas de la zona. No tiene en la actualidad ningún uso. La parcela no está vallada ni tiene ninguna construcción. Lindando con la calle El Greco hay un área perimetrada parcialmente con una valla, sobre la que se llevó a cabo una solera para la instalación de una caseta de venta de una promoción previa a la presente actuación.

La Parcela tiene la condición de SOLAR, por cuanto está completamente urbanizada, cuenta con todos los servicios: Abastecimiento de Agua, Red Eléctrica, Alumbrado Público, Red de Hidrantes de incendios, Red de Saneamiento, Red de Telecomunicaciones, Gas, y Red Viaria. Las obras de urbanización fueron recepcionadas por el Ayuntamiento el 05.04.2010

La SUPERFICIE de la parcela según levantamiento topográfico, es de **4.637,80 m²s**. Coincide con la del ámbito de este E.D. y con la de la superficie asignada en el ED de 27.06.2022,



Fotografía aérea del ámbito de actuación, orientada N-S. (G. Maps). Con línea de trazos azules, se señala la parcela de este ED

1.8. REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Foto 1. Camino de Peralta (Calle El Greco), a la altura de la Esquina SW



Foto 2. Calle Melilla a la altura de la Esquina SE

Parcela Cat. 9774701. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle 02 –accesibilidad-

MEMORIA



Foto 3. Calle Melilla con vuelta a Calle Ceuta (Esquina NE)



Foto 4. Camino de Peralta (Calle El Greco) con vuelta a Calle Ceuta (Esquina NW)

Código Seguro de Verificación
Normativa
Firmante
Url de verificación



Foto 5. Camino de Peralta (Calle El Greco) con vuelta a Calle Ceuta (Esquina NW). CENTRO DE TRANSFORMACIÓN CT2



Foto 6. Camino de Peralta (Calle El Greco) c.v. C/ Ceuta (Esquina NW). PARQUE PÚBLICO “EL RASO”, manzana 5 del P.P.-SR-1

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Parcela Cat. 9774701. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle 02 –accesibilidad-

MEMORIA



Centro de Transformación CT2, en Camino De Peralta (o C/ El Greco), cerca de la esquina NW de la parcela



Ejemplos de Señalización de nombres de a calles, en las esquinas de la parcela



Postes de diversas acomentidas de agua y electricidad

Código Seguro de Verificación
Normativa
Firmante
Url de verificación



Arriba: Riego automático público arbolado. Arriba, derecha, zona empleada para venta de viviendas de anterior promoción. Abajo: registros de Agua e Hidrante de incendios



Plano guía de arquetas y registros de diversas instalaciones. Hay que añadir que la conducción de Gas Natural pasa por C/ El Greco

Código Seguro de Verificación
Normativa
Firmante
Url de verificación

1.9. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

a) DE ÁMBITO MUNICIPAL

De la Normativa Urbanística Municipal de Mairena del Aljarafe y del planeamiento emanado de ellas, nos interesan los siguientes documentos en relación al presente ED

- Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe (**PGOU-MA**)
- Modificación Tercera del PGOU, de septiembre de 2009

En relación al Plan Parcial SR1

- Plan Parcial SR-1 “CAMINO PERALTA”, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 01/03/2006. Publicado en BOP nº 175 de 31/07/2006
- Modificación del Plan Parcial SR-1 “CAMINO PERALTA”, aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 21/06/2012., Publicado en BOP nº 208 de 06/09/2012.
- Proyecto de reparcelación: aprobado definitivamente por resolución de alcaldía 372/07 el 22/05/2007. Publicado en BOP nº 141 de 20/06/2007.
- Proyecto de urbanización: aprobado definitivamente por resolución de alcaldía 919/06 el 15/12/2006. Publicado en BOP nº 8 de 11/01/2007.

Referida a esta parcela, el ayuntamiento Mairena del Aljarafe evacuó, a solicitud de la propiedad y promotora de este ED, con carácter informativo, dos documentos redactados por sus SS.TT, aprobó el Estudio de detalle de 27.06.2022 y ha emitido recientemente un informe de viabilidad del presente ED

- Cédula Urbanística, Ref.- A.G./P.L., Exp.- 377/19 de Julio de 2019.
- Cédula Urbanística Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.- 2021/PES_02/000274, de 6 de Agosto de 2021
- ESTUDIO DE DETALLE PARCELA RUA-4. PLAN PARCIAL SR1. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA) Aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 27/06/2022, Publicado en BOP 189 de 17/08/2022. Exp. MOAD.-2021/PPP_01/000007
- Informe de Viabilidad Ref.- M.V./P.L., Exp.- 2024/PES_02/000178

En relación con el contenido y objeto del presente ED, son de destacar los siguientes artículos del **PGOU-MA** y del **PP. SR1**

Art. 75 PP.SR1 y Art. 5.27 PGOU-MA

La calificación de la parcela le otorga el uso característico de vivienda unifamiliar adosada y una serie de usos compatibles entre los que se encuentra el de Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público y Social (S.I.P.S.-ASISTENCIAL) según condiciones establecidas en el Artículo 75 del Plan Parcial y en el Artículo 5.27 del PGOU-MA.

Art. 5.2 PGOU-MA

Sobre Tipos de uso del PGOU de Mairena del Aljarafe, en este artículo, en el apartado b) Usos compatibles, indica que, son aquellos usos que pueden sustituir al uso característico, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan y las condiciones reguladas por las Normas del PGOU o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten, en este caso decir, el PP.SR-1.

En el presente ED no sólo se mantienen los parámetros de la parcela (edificabilidad, número máximo de viviendas, uso característico, usos compatibles...), sino también la Ordenanza de VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, que establece cómo distribuir dichos parámetros (ocupación, número de plantas, posición de las plantas, altura de cornisa etc.)

Sobre el Uso Compatible SIPS-Asistencial, la definición de Alojamiento y el número de viviendas, el Informe de Viabilidad Ref.- M.V./P.L., Exp.- 2024/PES_02/000178, recuerda que

la garantía de que la Cooperativa de Gestión de Servicios conserve la propiedad del inmueble en su conjunto, sin posible división horizontal, como se ha planteado en todo momento, mantiene que el uso compatible no derive en otro uso

Código Seguro de Verificación
Normativa
Firmante
Url de verificación

diferente al aquí planteado. El número de alojamientos previsto en el uso compatible de SIPS-ASISTENCIAL, no se asimila al número de viviendas, ya que NO ES UN USO RESIDENCIAL y hay que aclarar que es un uso asistencial asimilable a espacios destinados a residencias de ancianos o “similares” y los alojamientos no son viviendas. En éste contexto si hay que advertir que, una vez ejecutado, la posible reversión al uso residencial tendría una serie de condicionantes a tener en cuenta. Por una parte, los alojamientos deberían cumplir las condiciones dimensionales y tipológicas mínimas de viviendas protegidas para poder ser consideradas unidades de viviendas y por otro lado el número de viviendas nunca podría superar las 22 unidades sobre la parcela, y si fuese superior, no sería viable la reconversión de los alojamientos al uso residencial sin antes eliminar aquellas unidades que excedieran de las 22 viviendas.

El término Uso en el mencionado informe se refiere a Uso Urbanístico, dado que

- Las definiciones de los diferentes Usos en relación al CTE vienen determinadas en cada Documentos Básicos (DB), según del tema que se trate (Incendios, accesibilidad, etc.).
- El Uso en materia de Servicios Sociales quedó asimismo despejado en la Cédula Urbanística Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.- 2021/PES_02/000274, de 6 de Agosto de 2021: “Tal y como consta en la respuesta de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía (ASSDA) En el caso de que el referido centro desee acogerse a Centros de Servicios Sociales, deberá adecuarse a la Orden 28 de julio del 2000 para la obtención de la autorización de funcionamiento y si además quiera acreditarse para concertar plazas o tener plazas vinculadas al servicio, debe acogerse a la Orden de 5 de noviembre de 2007 por la que se regula el procedimiento y requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía”. respuesta de la ASSDA que permite al Ayuntamiento de Mairena determinar que el proyecto de Abante Jubilar Sevilla es un SIPS, desde su atribución exclusiva en materia de Urbanismo, ya que la atribución del Uso en materia de Servicios Sociales corresponde a la Junta de Andalucía.
- Como asimismo señala La mencionada Cédula Urbanística Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.- 2021/PES_02/000274, “La Ordenanza Reguladora del Control del Ejercicio de Actividades en el Municipio de Mairena del Aljarafe (B.O.P. n.º 246 de fecha 22 de octubre de 2012), expresamente hace referencia a actividades que quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, como es el caso de las actividades residenciales. Consideran estos equipamientos el hogar de sus residentes, que cuentan con características dotacionales que no existen en las promociones de uso residencial, que pueden considerarse equipamiento colectivo de carácter privado. En el caso de que existan actividades económicas o de servicios que puedan estar sujetas a las potestades de control que corresponden a la Administración local, deberán tramitarse por el procedimiento correspondiente, previsto en la citada Ordenanza”. Efectivamente, en otros casos de Jubilares o centros similares, los ayuntamientos han considerado que en materia de Actividad Económica se trataba de actividades residenciales no sujetas a la Ordenanza de Actividades.

Son de particular relevancia para el presente ED, en cuanto al objeto del mismo y su necesidad

Art. 81 PP.SR1 y Art. 10.68 PGOU-MA

La edificación no podrá superar una altura de dos plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual a superior a un (1) metro sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso del edificio”

Art. 46.b/ PP.SR1 y Art. 6.28.b/ PGOU-MA

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.

Art. 6.20.5. de la MODIFICACIÓN TERCERA del PGOU-MA de septiembre de 2009

Las plantas en semisótano computarán a efectos del cumplimiento de la Superficie Edificable máxima en un 50%, a excepción de si el uso del semisótano es el de garaje como uso complementario de cualquier otro uso, o de si el uso es el de almacenaje como uso complementario del uso industrial, de manera que en estos casos estos locales no computaran a efectos de superficie edificable máxima.

Es de interés específico, por tratarse de un Estudio de Detalle, señalar el Art. 75 PP.SR1 y Art. 5.27 PGOU-MA

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.
 - 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) DE ÁMBITO AUTONÓMICO:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (LISTA).

Artículo 71. Estudios de detalle.

 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.
- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre: Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RG-LISTA)
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto de la Consejería de Obras Públicas y Transportes 36/2014, de 11 de febrero, de ejercicio de competencias de la Administración Autonómica en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Con Correcciones a 30 de noviembre de 2015).
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Código Seguro de Verificación
Normativa
Firmante
Url de verificación

- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el suelo.

c) PRELACIÓN SOBRE LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE ÁMBITO ESTATAL Y AUTONÓMICA

El Reglamento de Planeamiento estatal (aprobado R.D. 2159/1978, de 23 de junio, para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), puede considerarse, a efectos jurídicos, una norma subsidiaria en la Comunidad Autónoma Andaluza, en relación con las previsiones de la LISTA 7/2021.

d) ACLARACIONES SOBRE EL USO COMPATIBLE, PARÁMETROS Y SU ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aunque ya se ha hecho mención a ello en el apartado a) del presente capítulo, aquí se recogen las aclaraciones normativas de tipo general, o relacionadas con el hecho de que los promotores de este ED van a llevar a cabo en su parcela un equipamiento tipo SIPS-ASISTENCIAL, al amparo del PP-SR1 y el PGOU de Mairena

El Uso de SIPS está autorizado como uso compatible en edificio exclusivo en la ordenanza Residencial Unifamiliar.

PP.SR1- CAPITULO 2: Condiciones Particulares de Zona. Sección 1 Residencial Unifamiliar.

Artículo 75. Usos Compatibles. Son usos permitidos compatibles con el determinado, los que se señalan a continuación:

- Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés público y social (S.I.P.S.) según condiciones establecidas en el Artículo 5.27 de las Normas Urbanísticas del Plan General).
- Aparcamiento - Garaje.
- Zonas ajardinadas de carácter privado.
- Equipamiento colectivo de carácter privado.

Las superficies destinadas a Infraestructuras Básicas y Servicios (Centros de Transformación, Cuartos de Instalaciones, ...) no computaran a efectos del cálculo del aprovechamiento.

d1) Compatibilidad de uso

PP.SR1- CAPITULO 7: S.I.P.S

Artículo 40. Definición. Se definen como Servicios de Interés Público y Social, los que se destinan a proveer algunas prestaciones sociales.

Artículo 41. Usos Pormenorizados. (...). Asistencial: Comprende la prestación de Asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.

PGOU.- CAPÍTULO V. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 5.27. Definición y Clases. (...) 2.2. S.I.P.S. (...) c) Asistencial, que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles, guarderías u otras similares).1. Estas actividades solo podrán desarrollarse(...) En edificio exclusivo. (...)

Esta compatibilidad fue reconocida por el Ayto. de Mairena en Cédula Urbanística, Ref.- A.G./P.L., Exp.- 377/19 de Julio de 2019, y confirmada y precisada en la segunda Cédula expedida de 6 de agosto de 2021. Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.- 2021/PES_02/000274, en la que se recoge que el proyecto propuesto por Abante Jubilar Sevilla, a falta de su concreción definitiva, se trata de un SIPS

En cuanto a la necesidad de "informe previo" a la solicitud de licencia, (Art.5.2 del REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD ANDALUZA, D 60/2010), el SIPS promovido por Abante Jubilar Sevilla, por sus características en materia de innovación social, no "requiere otras autorizaciones o informes administrativos previos", dado que la "legislación sectorial" no contempla este tipo de SIPS.

Esta realidad quedó reflejada en el informe Ref. JSPE/EVP/25 evacuado por la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía (ASSDA) donde se dice que "esta tipología de centros no está recogida como centro de Servicios Sociales en la Orden 28 de julio del 2000 por la que se regulan los requisitos materiales y funcionales de los servicios y centros de Servicios Sociales de Andalucía", informe al que también se remite la Cédula Urbanística de 6.08.2021. Ref.- M.V-T.C./P.L.,

Parcela Cat. 9774701. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle 02 –accesibilidad-

MEMORIA

Exp.-2021/PES_02/000274, recogiendo de aquel que "En el caso de que el referido centro desee acogerse a Centros de Servicios Sociales, deberá adecuarse a la Orden 28 de julio del 2000 para la obtención de la autorización de funcionamiento", quedando así vinculada la necesidad de una autorización, ya previa o posterior, tan sólo al deseo de la cooperativa Abante Jubilar Sevilla de acogerse a Centro de Servicios Sociales.

Así quedo aclarada la imposible aplicación del Art. 5.2 del D.60/2010, con lo que el Ayuntamiento de Mairena recuperó en exclusiva la atribución de otorgar la licencia de Obra como Uso Urbanístico SIPS, al proyecto de Abante Jubilar Sevilla.

d2) Ordenanza de aplicación

Conviene saber qué ordenanza es de aplicación a un Uso Compatible. Recurrimos al PGOU de Mairena, que recoge en su Título 5 sobre Regulación de los Usos la definición de Tipos de Usos y la normativa de aplicación

Art. 5.2.2.b) Usos compatibles. Son aquellos:

a) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas o en los planes de desarrollo.

b) Que pueden sustituir al uso característico, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por estas Normas o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten.

En este caso, el Plan de Desarrollo, el Plan Parcial SR1 y su Innovación, no recogen ningún articulado específico para regular los SIPS, y se remite al PGOU.

La Cédula Urbanística de 6.08.2021. Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.-2021/PES_02/000274, indica que "La calificación asignada por el Plan Parcial SR-1 a la parcela con número catastral 9774701QB5397S0001LI es el de residencial unifamiliar adosada. Las condiciones y parámetros a aplicar son los enumerados a continuación, independientemente del uso compatible permitido que pueda desarrollarse en la parcela.

Un uso compatible es el que puede sustituir al uso característico pero con los mismos parámetros urbanísticos previstos para esa parcela, las mismas condiciones reguladas para la misma así como las mismas restricciones que, en este caso, regula el Plan Parcial", dejando zanjada cualquier duda al respecto, y recoge posteriormente los parámetros sustanciales de las ordenanzas de aplicación, siendo su mayoría los especificados en el Plan Parcial SR1 y su innovación

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS PRINCIPALES DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Sup. Topográfica	4.637,80 m ² s
Edificabilidad	3.217,13 m ² t
Número de Viviendas (Uso característico Residencial) Art. 78-PP-SR1, (Art. 75-PP-SR1, con uso compatible)	22 viviendas
NÚMERO ALOJAMIENTOS en USO COMPATIBLE Cedula Urbanística de 06.08.2021	"(...) el número de alojamientos previsto en el uso compatible de SIPS ASISTENCIAL no se asimila al número de viviendas, (...)"
Ocupación 65% Art. 79-PP-SR1	3.014,50 m ² s
JARDINES COMUNES Art. 80-PP-SR1	Superficies no pavimentadas de tipo vegetal >50% de su extensión
Número de plantas	2 plantas
Posición de Planta Baja	1m. s/ Rasante Natural en Punto medio fachada acceso
Atura Máxima Art. 81 PP.SR1 / Art. 10.68 PGOU-MA	7m. desde PB (Art. 46.b/ PP.SR1 y Art. 6.28.b/ PGOU-MA)
Castilletes (Construcciones sobre altura máx.). Art. 82, Innovación PP.SR1- Modificación Tercera PGOU	Hasta 10,5m. SC<20% de la SC de la planta sobre la que se sitúa.
Posición de la edificación Art. 77-PP-SR1	Por Unidad Morfológica. Alineación a vial o retranqueo mínimo 3m. Excepciones, ver Art. 77-PP.SR1
Dotación de Aparcamiento Art. 84 PP.SR1 y Art. 10.70 y 5.43 PGOU-MA	En sótano 32 plazas

d3) Número de Alojamientos

Como ha quedado reflejado en el anterior "cuadro resumen de parámetros principales de las ordenanzas de aplicación", en la parcela objeto de este ED pueden edificarse 22 viviendas, si se aplica su uso característico Residencial Unifamiliar.

No obstante, y en lo que se refiere al Uso de SIPS ASISTENCIAL que plantea la Promotora de este ED en la parcela Norte, la Cedula Urbanística Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.-2021/PES_02/000274, emitida el 6 de agosto de 2021, dedica un comentario preciso sobre la cuestión de si el número de alojamientos en un SIPS asistencial es asimilable o no al número de viviendas:

En todo caso, la garantía de que la Cooperativa de Gestión de Servicios conserve la propiedad del inmueble en su conjunto, sin posible división horizontal, como se describe en la solicitud, mantiene que el uso compatible no derive en otro uso diferente al aquí planteado.

En todo caso, el número de alojamientos previsto en el uso compatible de SIPS ASISTENCIAL no se asimila al número de viviendas, ya que es un uso no residencial asimilable a espacios destinados a residencias de ancianos o similares.

No obstante, si hay que advertir que, una vez ejecutado, la reversión al uso residencial tendría una serie de condicionantes a tener en cuenta.

Por una parte, los alojamientos deberían cumplir las condiciones dimensionales y tipológicas mínimas de viviendas para poder ser consideradas unidades de viviendas.

Por otro lado, el número de viviendas nunca podría superar las 54 unidades sobre la manzana completa, y si fuese superior, no sería viable la reconversión de los alojamientos al uso residencial sin antes eliminar aquellas unidades que excedieran de las 54 viviendas, en la parte del uso compatible destinado a SIPS-ASISTENCIAL

d4) Construcciones por encima de la altura máxima. Castilletes

La Ordenanza nº6 de Vivienda Unifamiliar Adosada, establece una figura que denomina Castillete. Esta figura está recogida en la modificación del Plan Parcial SR1., devenida de la Modificación Tercera del PGOU-MA, de sep.2009

Art. 82, PP.SR-1.-Construcciones por encima de la altura máxima: Sobre la última planta permitida se permiten castilletes con una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, siempre que la altura de coronación no supere los diez con cincuenta (10,50) metros.

d5) Alturas y Accesibilidad

Los futuros Proyectos de Edificación y los recorridos en el interior de las parcelas, así como los accesos desde el perímetro, deberán justificar sus condiciones de accesibilidad conforme al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

No obstante, en el caso de la parcela objeto del presente ED, para su uso como SIPS-ASISTENCIAL el presente ED muestra la necesidad de modificar, para el bloque Sur, la aplicación del Art. 81 PP.SR1 /Art. 10.68 PGOU-MA, ya que el mero cumplimiento de la mencionada normativa de accesibilidad, mediante las seis plataformas del vigente ED-Junio22, no es suficiente para las necesidades del equipamiento

d6) Dotación de plazas de Aparcamiento en uso compatible asistencial

Para el cómputo de plazas de aparcamiento, el Art. 60 del PP-SR1, remite a Art. 5.44 del PGOU.

Sin embargo, el Art. 5.44 no establece una dotación para el uso asistencial, aunque dicho uso está contemplado como tal en el PGOU. Por ello, se remitirá el proyecto edificatorio al Art. 5.43.3 para el uso dotacional

Art. 5.43. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamientos se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m2 de techo.

En este caso, con una edificabilidad de 3.217,13 m²t, la dotación mínima sería de 32 plazas de aparcamiento.

1.10. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Marco legal Autonómico y Municipal para llevar a cabo el presente ED

Art. 10.3. PGOU-MA. *Alteración de las Condiciones Particulares*

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrá alterar la posición, volumen y forma de la edificación, siempre que no suponga perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes y no se supere el aprovechamiento urbanístico máximo de la parcela o parcelas.

Artículo 71.LISTA-7/2021. *Estudios de detalle.*

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. (...)

1.11. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

a) No necesidad de tramitar **procedimiento ambiental** conforme a las previsiones de la Ley GICA.

La Disposición final quinta de la LISTA-7/2021, modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), con el siguiente alcance:

Tres. Se modifica el artículo 40, quedando redactado como sigue:

Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística. (...)

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*
- b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.*

Para la tramitación del Estudio de Detalle se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, y a tenor del Art. 81 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (**LISTA-7/2021**)

Artículo 81 Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

- 1. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de tramitación y aprobación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.*

Una vez publicado el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el **Reglamento General** de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. **Reglamento LISTA**

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

- 4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*
 - a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*
 - b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*

- c) *Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía*

Artículo 112. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

1. *La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:*

- a) *El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.*
- b) *Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.*
- c) *Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.*

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. ALCANCE Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como se ha indicado en el Capítulo 1.3 de la memoria de Información, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto la mejora de la accesibilidad en la parcela de Abante Jubilar Sevilla, por su uso como SIPS, tanto a nivel físico como cognitivo.

Utilizando la capacidad de los Estudios de Detalle, según el Art. 71 de la LISTA-7/2021, de *modificar* algunos aspectos normativos, el alcance de esa modificación es el mínimo necesario, pues el espíritu de la LISTA-7/2021 no es modificar las ordenanzas por la vía del Estudio de Detalle, sino evitar Modificaciones Puntuales de los Planes Generales para resolver situaciones especiales, únicas y difícilmente repetibles, generadas por la colisión entre normas o necesidades de distinto rango, situación cotidiana en proyectos de Uso Compatible SIPS que se implantan en parcelas de otro uso característico.

No pretende ni puede el presente ED tener un alcance de sentar precedente en la aplicación de la Ordenanza Residencial Unifamiliar Adosada para llevar a cabo viviendas unifamiliares, ni entenderse como una interpretación normativa de uso general a partir de su aprobación.

Como se ha señalado en el Capítulo 1.3 de Información, el objeto utilitario primero de este Estudio de Detalle es establecer los criterios que permiten, mediante una mínima y localizada modificación en la aplicación de la ordenanza, poder llevar a cabo un edificio en plataformas distintas a las vigentes (ED.06.22), descritas en el apartado anterior, de forma que todos los recorridos sean accesibles, pero con pendientes iguales o inferiores al 4%, es decir, recorridos sin barandillas, utilizables también como espacios de estancia, y no sólo de paso.

El objeto utilitario segundo es facilitar, mediante los mencionados criterios, evitar situaciones contrarias a una buena accesibilidad cognitiva y orientación, mediante la claridad de la organización del programa funcional y de los accesos y recorridos del inmueble

Ambos objetos permiten resumir mediante el término **accesibilidad** la denominación del presente Estudio de Detalle, pues se piensa en la accesibilidad física para personas de cualquier nivel de movilidad y en la accesibilidad cognitiva, que se muestra efectiva para prevenir deterioros cognitivos y, en todo caso, evita situaciones de innecesario estrés en personas que puedan sufrirlos.

Entre marzo de 2023 y marzo de 2024 se ha llevado a cabo un trabajo de consulta de diferentes propuestas y alternativas con los SSTT municipales, y se ha podido establecer como viable la presente propuesta

que implica tan sólo la modificación de la aplicación del Art. 81 PP.SR1 / Art. 10.68 PGOU-MA, en cuanto a la posición de la Planta Baja de la Unidad Morfológica SUR, que podrá situarse, en el punto medio de su fachada, entre 1m y 1,5m sobre la rasante natural del terreno.

Como se muestra en los Planos de Imagen, no vinculantes, esta modificación se llevará a cabo si además se minimiza el impacto volumétrico de la Unidad Morfológica Sur en su encuentro con el punto más bajo de la parcela, la esquina SE

Se cumplen así los dos grandes objetivos de las personas que integran la Cooperativa Abante Jubilar Sevilla, que era conseguir la mejor orientación y accesibilidad en su edificio, cumpliendo en lo posible con su programa funcional.

Estas aspiraciones se hacen dentro de los parámetros que señala el Art. 71 de la LISTA-7/2021, sin Incrementar el aprovechamiento urbanístico, ni suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie, ni altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Recoge este ED el levantamiento topográfico llevado a cabo por La Propiedad, y con él las rasantes de las aceras y linderos existentes, lo que permite hacer una propuesta de posición y forma de los volúmenes, y las cotas deseables de planta baja de los edificios para conseguir las mejores condiciones de accesibilidad mencionadas como objetivo fundamental de La Propiedad.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Aplicar la posibilidad de modificar la aplicación de algún parámetro normativo mediante un ED se debe entender como un hecho excepcional, no como un derecho de aplicación automática. Entendemos que en este caso se justifica esta aplicación al tratarse de un SIPS en una parcela Residencial Unifamiliar, en la que no se permite aplicar la Ordenanza nº 12 de Equipamientos Privados.

No obstante, dicha Ordenanza reconoce en su Artículo 10.117.1., que *las edificaciones con destino a Equipamiento Privado se ajustarán en la medida de lo posible a las condiciones generales de edificación y a las condiciones particulares de la zona en que se localice, permitiéndose el máximo de flexibilidad en el diseño de las edificaciones para su mejor adaptación al fin social al que se destinen*. Por cuanto este artículo no es de aplicación, se tramita el presente Estudio de Detalle, pues la situación vigente (ED.06.2022) no permite la mejor solución al fin social que se destina.

Y es que el estricto cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad es insuficiente e incluso perjudicial para el fin social que se persigue, como se justifica a continuación.

Aunque en este equipamiento van a residir personas mayores, ha de ser amigable para todas las personas, pues conviene recordar que, en Andalucía, el Decreto 293/2009, de 7 de julio, *por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía*, recoge el concepto de “**Accesibilidad Universal**”, muy en línea con los tratados firmados ante Naciones Unidas, y en el Apartado II del preámbulo dice

Para ello, en la elaboración del presente Decreto se ha tenido en cuenta, como premisa de partida, un nuevo concepto de accesibilidad, la «accesibilidad universal», como condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos e instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

El subrayado no pertenece al texto original, y con él señalamos la diferencia entre un entorno institucionalizado y un entorno humanizado y de dignidad, pues enfatiza la no discriminación en el uso cotidiano y la no especialización o estigmatización de las personas por tener algún tipo de situación de dependencia (situaciones comunes a todos a lo largo de nuestra vida) o discapacidad: Una cosa es cumplir con la normativa de accesibilidad y otra, mucho más exigente para todos, es hacerlo generando espacios *utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.*

Los anteproyectos llevados a cabo por Abante Jubilar Sevilla sobre las seis plataformas o banqueros de la parcela, aprobados en el ED.-Junio-22, podían ser *accesibles* pero no “*universalmente accesibles*”, según la mencionada definición: No permitían crear entornos de uso *natural y autónomo*, pues para que los residentes y sus visitas pudieran moverse por la parcela sin restricciones, debían generarse más de media docena de rampas de pendiente >4%, con sus correspondientes barandillas y largos desarrollos, que desanimarían a quien las necesitara, y recordarían a todos, de forma permanente, su *fragilidad e inevitable futura dependencia*. Es decir, generaban un entorno “especializado” para personas “dependientes o seguramente pronto dependientes”, no ya distinto sino opuesto a lo que el Decreto 293/2009 señala en su preámbulo, y un entorno institucionalizante y generador por sí mismo de miedo y dependencia. Un entorno en el que las personas de todas las edades, encuesta tras encuesta, año tras año, dicen que no desean vivir.

Los objetivos de accesibilidad del presente ED. coinciden con los de este tipo de equipamiento que denominamos resumidamente “jubilación”, cuya denominación completa sería el de una *Comunidad de Cuidados, organizada como Comunidad Colaborativa y Autogestionada, (Cohousing), sobre el modelo de Atención Integral y Centrada en la Persona (MAICP), y que reconoce como necesario el Envejecimiento Activo (Senior-Cohousing)*

El Modelo de Atención Integral y Centrada en la Persona (MAICP), a través de evidencia científica en materia de cuidados, desarrolla un marco de actuación, basado en los valores compartidos por todos los seres humanos, que permite caracterizar y reconocer algunas aplicaciones materiales muy elementales, ignoradas tradicionalmente por los modelos de institucionalización que conocemos.

- El entorno preferido para las personas para envejecer con dignidad es su hogar, y por tanto la arquitectura debe desarrollarse según lo que se viene denominando “Modelo Hogar”. Prácticamente nadie quiere vivir en una institución, pues el propio entorno genera miedo y dependencia, y nos es ajeno.

Código Seguro de Verificación
Normativa
Firmante
Url de verificación

Parcela Cat. 9774701. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle 02 –accesibilidad-

MEMORIA

- El entorno *institucionalizante* tradicional aumenta la dependencia, destruye la autonomía personal y con ello, la dignidad de las personas que habitan en ellos.
- Las personas son las que mejor conocen sus propias necesidades y son las responsables de cuidarlas (proyecto vital). Necesitan por tanto autonomía hasta el final, aun en situación de dependencia, y para ello, entornos que respeten el derecho subjetivo a su autonomía personal, y que permitan modelos *centrados en la persona*, y no *centrados en la organización del centro*.

Podemos reconocer ya varios tipos de entornos donde se demanda tener presente el MAICP, y muy especialmente, si las personas que residen o van a residir en ellos pueden encontrarse en situación de dependencia

- El propio hogar en relación con las estructuras de atención a domicilio (“vivienda para toda la vida”)
- Las residencias para personas que, en su mayoría, se encuentran en situación de dependencia
- Los alojamientos de las personas que deciden vivir juntas como una comunidad de cuidados (Cohousing)
- Los entornos urbanos y rurales donde grupos de personas deciden regenerar comunidades de cuidados

A mayor redundancia, el Objeto del presente ED se enmarca en la CONVENCIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD –útil también para las personas en Situación de Dependencia- pues reconoce que la dependencia y la discapacidad son situaciones que evolucionan según sean los entornos (barreras físicas y de actitud), y dice, en el último párrafo de su Art.2

Por “diseño universal” se entenderá el diseño de productos, entornos, programas y servicios que puedan utilizar todas las personas, en la mayor medida posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El “diseño universal” no excluirá las ayudas técnicas para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando se necesiten.

El Objeto del presente ED no es una exigencia extemporánea o frívola de Abante Jubilar Sevilla, sino una muestra de tenacidad en la defensa del ejercicio de su derecho a la autonomía personal, una vez identificados los claros aspectos de “entorno de diseño especializado”, contrarios a la Convención de Naciones Unidas mencionada, que resultaban de la aplicación a su proyecto del vigente ED-junio-2022

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

La norma de aplicación distintiva en el presente ED es la que se incluye en la definición de Estudio de Detalle que hace la LISTA-7/2021, en su Art. 71.1, que incluye la posibilidad de modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada.

Como se ha explicado en los apartados anteriores, no se trata con este ED de hacer una modificación permanente y general de una determinación de la Ordenación, sino de modificar la aplicación parcial de una determinación de la ordenación en su propio ámbito de actuación, concretamente, la aplicación del **Art. 81 PP.SR1 / Art. 10.68 PGOU-MA**, en una de las Unidades Morfológicas, ya que las otras dos Unidades Morfológicas cumplen con estos artículos.

"La edificación no podrá superar una altura de dos plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual a superior a un (1) metro sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso del edificio".

Estos artículos, idénticos en el PP.SR1 y el PGOU obligaron a llevar a cabo los banqueos aprobados en el ED-junio-22, acarreando situaciones incompatibles con las necesidades, ya explicadas, de accesibilidad de este SIPS.

Incluso con aquellos banqueos, resultaba casi imposible cumplir con los **Art. 84 PP.SR1 y Art. 10.70 PGOU-MA**, que señalan que *La dotación de aparcamiento establecida en las Normas Generales se resolverá en sótano y de manera conjunta para cada conjunto morfológico*, ya que un Sótano, según la definición del **Art. 6.32.a) PGOU-MA**, es una *planta 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*.

El mencionado **Art. 10.70 PGOU-MA** fue modificado en la Innovación Primera del PGOU-MA, para permitir en los niveles B, C y D de Vivienda Unifamiliar Adosada situarse en Planta Baja o en el espacio libre de parcela, pero no está claro que

sea de aplicación en nuestro caso, pues el PP-SR1 no distingue los cuatro niveles del PGOU (A, B, C y D) en Vivienda Unifamiliar Adosada.

VIABILIDAD DE LA PROPUESTA DE ABANTE

Tras el trabajo de propuesta y consulta llevado a cabo entre marzo-2023 y marzo-2024, Abante Jubilar Sevilla consultó a la Gerencia de Urbanismo una propuesta, para conocer su Viabilidad

En el **Apartado 3.3 del Informe de Viabilidad** Ref.- M.V./P.L., Exp.- 2024/PES_02/000178 , expedido por los SS.TT. Municipales, se dice

La medición de alturas máximas y el establecimiento de la planta baja está regulado en el PP SR-1. En ambas unidades morfológicas, NORTE y SUR, la posición que tiene de planta baja plantea tramos que exceden de lo regulado en el PP (+ 1.00 m.) y en consecuencia aumenta la altura máxima permitida.

La viabilidad presentada plantea modificar, mediante un estudio de detalle, la ordenación de su ámbito incrementando la altura de posición de planta baja con el objetivo de no incluir ningún desnivel en las plantas de la edificación.

En base a la LISTA y el nuevo contexto de la Ley y su reglamento, éste planteamiento sería VIABLE.

La viabilidad de la propuesta, modifica la aplicación de los **Art. 81 PP.SR1 / Art. 10.68 PGOU-MA**, en el ámbito del presente ED, y a consecuencia de ello es de imposible cumplimiento (material) cumplir con los **Art. 84 PP.SR1 y Art. 10.70 PGOU-MA**, autorizando que la dotación de aparcamiento se lleve a cabo en Semisótano

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS PRINCIPALES DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN, MODIFICADAS

Sup. Topográfica	4.637,80 m ² s
Edificabilidad	3.217,13 m ² t
Número de Viviendas (Uso característico Residencial) Art. 78-PP-SR1, (Art. 75-PP-SR1, con uso compatible)	22 viviendas
NÚMERO ALOJAMIENTOS en USO COMPATIBLE Cedula Urbanística de 06.08.2021	"(...) el número de alojamientos previsto en el uso compatible de SIPS ASISTENCIAL no se asimila al número de viviendas, (...)"
Ocupación 65% Art. 79-PP-SR1	3.014,50 m ² s
JARDINES COMUNES Art. 80-PP-SR1	Superficies no pavimentadas de tipo vegetal >50% de su extensión
Número de plantas Posición de Planta Baja Atura Máxima Art. 81 PP.SR1 / Art. 10.68 PGOU-MA	2 plantas >1m.<1,5m. s/ Rasante Natural en Punto medio fachada acceso 7m. desde PB (Art. 46.b/ PP.SR1 y Art. 6.28.b/ PGOU-MA)
Castilletes (Construcciones sobre altura máx.). Art. 82, Innovación PP.SR1- Modificación Tercera PGOU	Hasta 10,5m. SC<20% de la SC de la planta sobre la que se sitúa.
Posición de la edificación Art. 77-PP-SR1	Por Unidad Morfológica. Alineación a vial o retranqueo mínimo 3m. Excepciones, ver Art. 77-PP.SR1
Dotación de Aparcamiento Art. 84 PP.SR1 y Art. 10.70 y 5.43 PGOU-MA	En Semisótano 32 plazas

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

2.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

En el ED. de junio de 2022, se señalaba lo siguiente

La LISTA-7/2021 reconfigura los EE.DD como un instrumento de mejora del planeamiento, al establecer que pueden completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada.

Por cuanto el presente ED viabilizará la segregación de la denominada "Parcela Sur", que será objeto de posterior transmisión, preservando la cooperativa promotora del presente documento el resto de Finca Matriz, denominada "Parcela Norte", al objeto de implantar en ella un EQUIPAMIENTO COMUNITARIO del tipo SIPS (Servicios de Interés Público y Social), en prestación social "Asistencial" en el que desarrollar su proyecto Jubilar, consideramos el Art. 71 de la LISTA-7/2021 un instrumento útil para dirimir aspectos que puedan estar en el terreno de la duda o la contradicción, entre el uso característico Residencial y el Complementario que Abante Jubilar Sevilla SCA se propone llevar a cabo.

Así, las cotas de las plataformas propuestas para las Unidades Morfológicas en el Plano de Ordenación O.03, son indicativas, ya que los proyectos posteriores podrán analizar con mayor precisión las posiciones exactas de las mismas, primando las mejores condiciones de accesibilidad para los residentes, al amparo del Art. 71 de la LISTA-7/2021.

Aquella predicción se vio finalmente confirmada, y la imposibilidad de llevar a cabo un proyecto adecuado, en materia de accesibilidad, a la finalidad de este SIPS, ha generado la necesidad de redacción del presente ED.

La Ordenación que se presenta es en líneas generales, muy similar a la presentada en 2022 para la denominada en el ED de junio 2022 "Parcela Norte", que ahora denominamos Parcela de Abante Jubilar Sevilla

Las Unidades Morfológicas Norte y Sur son dos volúmenes paralelos, de dos plantas, distribuidos mediante "corrala" (galería exterior protegida del sol), que albergarán fundamentalmente el programa de alojamientos.

El empleo de corralas aconseja que se desarrollen en plano, por dos razones: Las corralas y galerías son espacios estanciales y las corralas en rampa generan sensación de inseguridad y vértigo en personas mayores y en personas con deterioro cognitivo, y son muy incómodas con muletas y bastones. Por ello las plantas de estas UM son horizontales

Estos edificios serían las "unidades morfológicas" principales. Entre ellos, se situarán otros edificios, de una planta, conectados por paseos y pérgolas, destinados a Zonas Comunes, y que constituirían la tercera unidad morfológica o "Central".

Por cuanto la parcela tiene una pendiente con caída de NW a SE, es lógico que cada UM tenga su PB en una cota distinta

En resumen, seguimos dividiendo la parcela en tres zonas o "plataformas" con tres Unidades Morfológicas. Entre las plataformas los desniveles son sólo de 20cm., lo que permite que su transición se realice con recorridos de pendiente <4%. Los edificios de cada UM tienen su forjado de Planta Baja HORIZONTAL. Ambas medidas constituyen una notable mejora de la accesibilidad física respecto a la situación derivada del ED de Junio 2022, pues desaparecen las rampas con barandillas en todo el complejo.

Unidad Morfológica Norte. Cota de PB: +72,20. La rasante en su lindero exterior (C/ Ceuta) sube desde la cota +70,80 a la cota +72,60. En su punto medio, el forjado de Planta Baja se encuentra a 50 cm. sobre la rasante de la calle, y su cornisa a 6,40m. sobre la PB. Por tanto, no necesita aplicarse modificación de ordenación para esta U.M.

Unidad Morfológica Central. Cota de PB: +72,00. Se trata de edificios de una planta, de uso comunitario (Zonas Comunes), situadas algunas ligeramente por debajo de la rasante natural (20 cm.) y otras unos 60-80 cm. sobre la rasante natural. Ninguna alcanza los 7m. de altura de cornisa, al ser de una sola planta. En el punto medio de la Fachada a la C/ Greco, el forjado de PB se encuentra unos 20 cm. por debajo de la rasante de la calle.

Esta Unidad Morfológica cuenta también con una amplia zona ajardinada, que caerá, con pendiente < 4% hacia el Este, llegando a la cota +71,50 en el punto medio de su fachada a la C/ Melilla (+70,00), y por tanto no superándose el límite de 1,5m. de relleno en el jardín sobre la rasante natural.

Unidad Morfológica Sur. Cota de PB: +71,80. La cota de PB coincide sensiblemente con el contacto de su testero Oeste con la C/ El Greco, en el lugar donde se sitúa el acceso principal al conjunto (zaguán con pérgola). En el frente de dicho

acceso de C/ Greco la acera discurre entre las cotas +71,80 y +72,00, por lo que puede considerarse un recorrido accesible, con pendiente inferior al 4%

La rasante de la fachada exterior de esta Unidad Morfológica discurre entre las cotas +69,30 y +71,60 (junto al acceso a nivel de C/ El Greco), y en su punto medio, la Planta Baja se sitúa a 1,45m. de la rasante, y su cornisa a 6,40m. sobre la PB.

Por tanto, esta UM tiene su planta baja 45cm. por encima del máximo permitido por los Art. 81 PP.SR1 / Art. 10.68 PGOU-MA , y es para esta situación para la que se produce la modificación de ordenación, que permite que dicha PB sea considerada como tal.

Semisótano, porche de aparcamiento

Aunque pertenece a la Unidad Morfológica Sur, nos paramos a describir este elemento pues es relevante para la accesibilidad de los residentes al edificio, tanto física como cognitiva.

El Acceso de Visitantes se producirá a nivel de calle, en PB, por la C/ El Greco en la cota +71,80. Sin embargo el acceso de los residentes, sobre todo en sus paseos a pie al centro de Mairena, es probable que se realice desde la C/ Melilla, a través del espacio ajardinado de retranqueo que se genera entre la Parcela de Abante y la parcela que linda al Sur.

Este espacio tiene más de 6 m de ancho, y tiene su cota de acceso a nivel de calle, en la esquina SE de la parcela, en c/ Melilla, en la cota +69,20. Desciende al 4% hasta la cota +69,00, para acceder hasta el núcleo vertical de comunicación de la UM-Sur, o aparcar el coche directamente en forma de “porche”, bajo la UM Sur.

Este aparcamiento es, desde un punto de vista cognitivo y funcional, un aparcamiento “en superficie, bajo un porche”, lo que representa una significativa mejora de accesibilidad cognitiva frente a lo que hubiera sido un aparcamiento en sótano, con rampa pronunciada de acceso, recorridos en sótano y luz artificial.

Asimismo, este acceso peatonal desde C/ Melilla para los residentes es un acceso que se percibe como desde un jardín, a un núcleo de escalera, y no como un acceso de segunda categoría, por donde “colarse” a través de un aparcamiento en sótano.

Este diseño del aparcamiento ilustra cómo entendemos lo expuesto en el capítulo 1.3 de Información: *“El objeto utilitario segundo es facilitar, mediante los mencionados criterios, que no se produzcan situaciones contrarias a una buena accesibilidad cognitiva y orientación, mediante la claridad de la organización del programa funcional y de los accesos y recorridos del inmueble”*

Volumetría del Bloque Sur

La modificación efectuada mediante el presente ED. permite que la PB del Bloque Sur lo sea a todos los efectos.

No obstante, en el trabajo desarrollado con los SS.TT. Municipales, se ha puesto de manifiesto la necesidad de minimizar el impacto volumétrico que supone que en la Esquina SE de la parcela pudiera emerger un edificio con la cornisa situada a 9,00 m sobre la rasante de la calle en dicho punto.

Por ello, es vinculante en relación a este ED eliminar la Planta Primera de la UM-Sur desde la esquina SE en la máxima longitud que sea posible, en dirección SE-SW.

El Plano de Ordenación O.02 (Vinculante) señala el número de alturas de la UM Sur en dicha esquina.

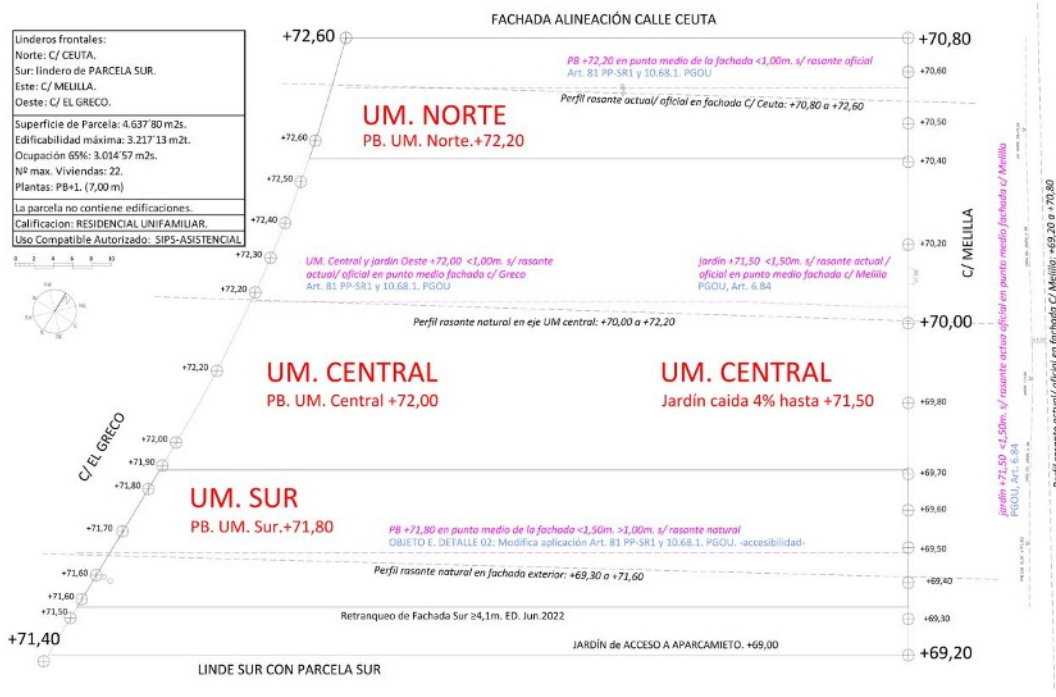
En la imagen No Vinculante se muestra la eliminación de 3 Unidades Residenciales de la Planta Primera de la UM-Sur (unos 24m.), eliminación que, por el momento, parece viable para el desarrollo del programa funcional del Jubilar.

Parcela Cat. 9774701. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

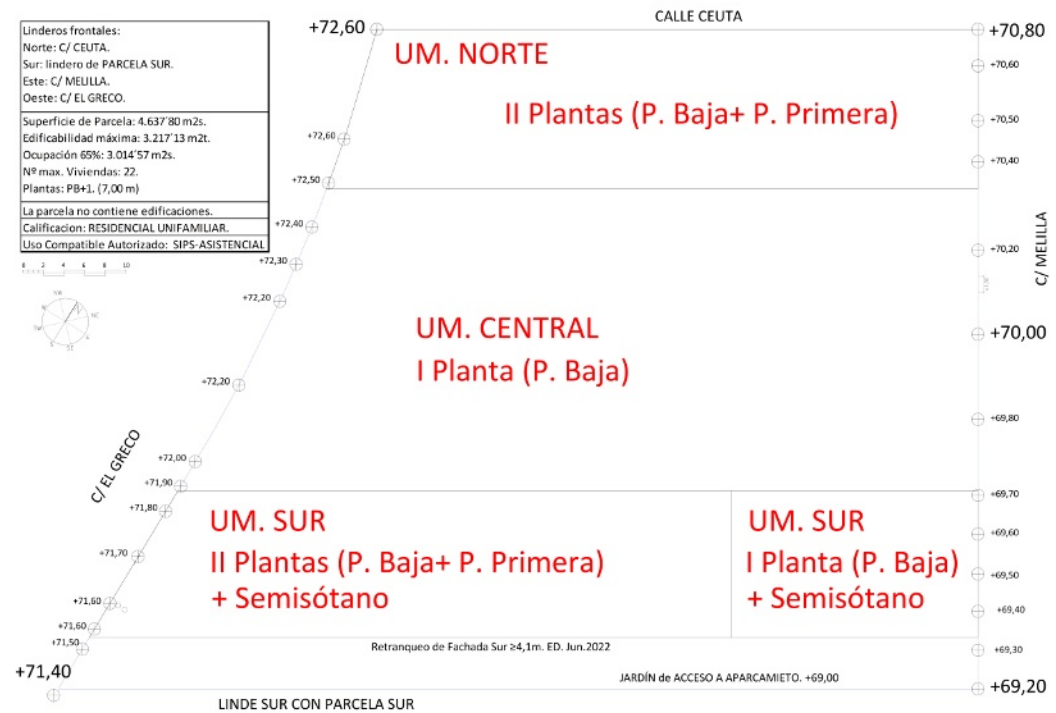
Estudio de Detalle 02 –accesibilidad-

MEMORIA

NUEVAS PLATAFORMAS DEL PRESENTE ED



ALTURAS DEL PRESENTE ED



Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	