 SECTOR SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO"

 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

 MANZANA M9

#### CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO	
URBANO	
URBANIZABLE	
TRANSITORIO	
DELIMITADO PRIMER CUATRIENIO	
DELIMITADO SEGUNDO CUATRIENIO	
NO URBANIZABLE	
NO URBANIZABLE	

## ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-9

SECTOR SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE

PROMOTOR

PROMOCIONES HABITAT SAU

CIF: A-08263972

REDACTORES

ELE2F ARQUITECTOS SLP

ANTONIO LISSEN ORTEGA. ARQUITECTO. 6672 COAS

OLGA FERNÁNDEZ MONTES GONZÁLEZ. ARQUITECTA. 4407 COAS

ABRAHAM LISSEN ORTEGA. ARQUITECTO. 6223 COAS

**ELE2F**  
arquitectos

antonio lissen ortega  
olga fernandez montes gonzalez  
abraham lissen ortega

PLANO

I-02

DESCRIPCIÓN

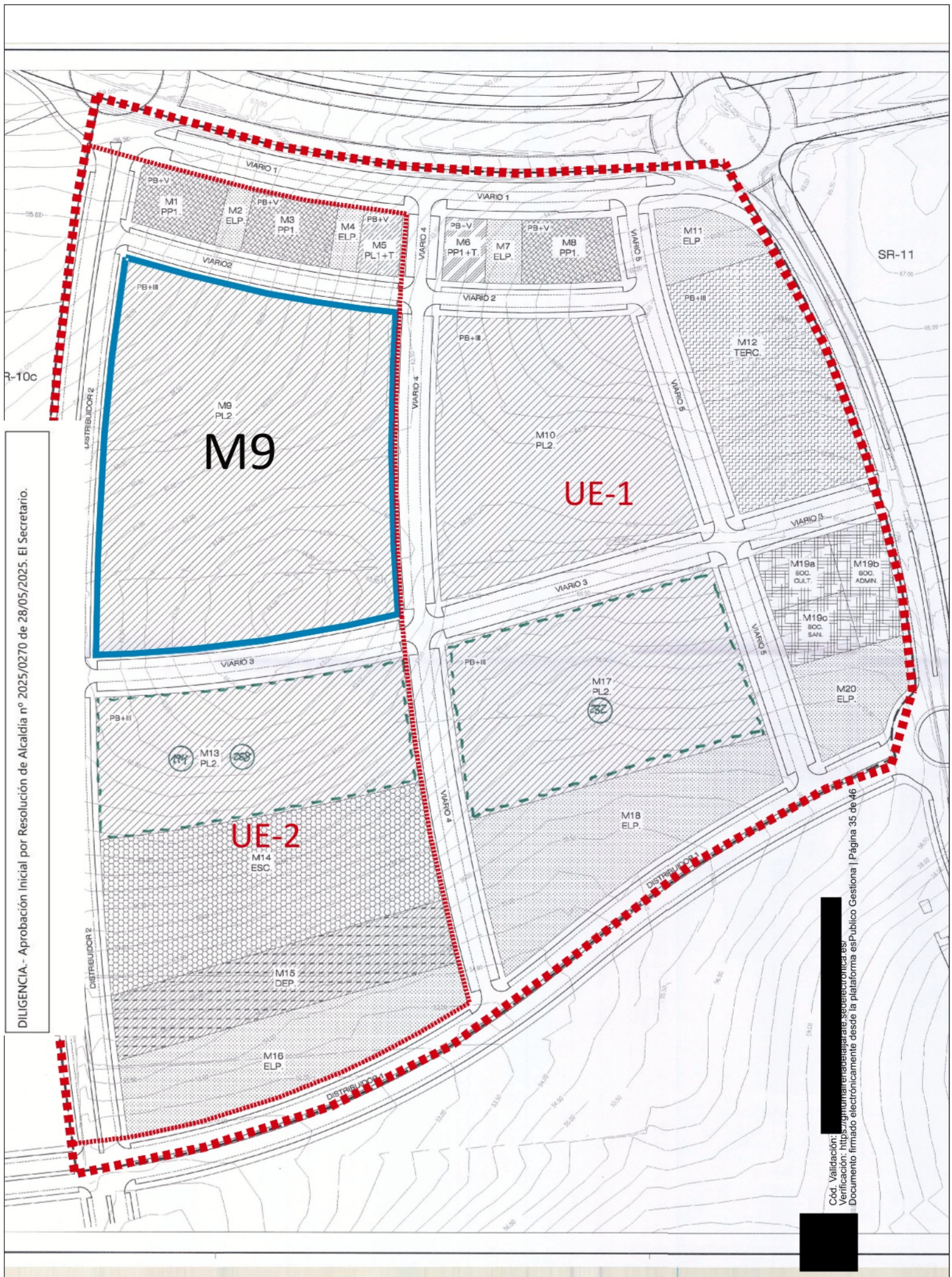
PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN PGOU

ESCALA

1/5000

OBSERVACIONES DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

MARZO 2025



DILIGENCIA.- Aprobación Inicial por Resolución de Alcaldía nº 2025/0270 de 28/05/2025. El Secretario.

Cód. Validación:   
 Verificación: <https://sirmunimairendelajarafesau.sedelectronica.es/>   
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 46

UE	PARCELA	CALIFICACION	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD			Nº VIV	SC/viv m²/viv	COEF. EDIF. m²/m²s	Nº VIV 3x2	SC/viv m²/viv
				RESID (m²t)	TERC (m²t)	TOTAL (m²t)					
UE-2	M1	PP1	1.297	4.561		4.561	40	114,03	3,52	50	91,22
UE-2	M2	ELP	397								
UE-2	M3	PP1	1.315	4.562		4.562	40	114,05	3,47	51	89,45
UE-2	M4	ELP	398								
UE-2	M5	PL1+T	615	2.400	350	2.750	20	120,00	4,47	22	109,09
UE-1	M6	PP1+T	634	2.368	451	2.819	21	112,76	4,45	26	91,08
UE-1	M7	ELP	538								
UE-1	M8	PP1	1.414	5.447		5.447	49	111,16	3,85	61	89,30
UE-2	M9	PL2	23.828	30.728		30.728	256	120,03	1,29	288	106,69
UE-1	M10	PL2	13.482	18.485		18.485	154	120,03	1,37	174	106,24
UE-1	M11	ELP	1.380								
UE-1	M12	TERC	7.235		10.491	10.491					
UE-2	M13	PL2	9.805	15.791		15.791	131	120,54	1,61	148	106,69
UE-2	M14	ESC	10.464								
UE-2	M15	DEP	5.244								
UE-2	M16	ELP	6.051								
UE-1	M17	PL2	12.189	17.284		17.284	144	120,03	1,42	163	106,04
UE-1	M18	ELP	7.347								
UE-1	M19a	SOC. CULT.	1.048								
UE-1	M19b	SOC. ADMIN.	1.413								
UE-1	M19c	SOC. SAN.	1.020								
UE-1	M20	ELP	2.184								
SUBTOTAL			109.298	101.626	11.292	112.918	855			983	
VIARIO			52.013								
TOTAL			161.311								

- PL1+T. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE TIPO 1 CON TERCARIO
- PL2. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE TIPO 2
- PP1+T. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDO TIPO 1 CON TERCARIO
- PP1. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDO TIPO1
- ELP. ESPACIO LIBRE PÚBLICO.
- ESC. ESCOLAR
- DEP. DEPORTIVO
- SOC. SOC. SAN. (1m²/m²s) SOCIAL SANITARIO  
SOC. CULT. (1m²/m²s) SOCIAL SOCIOCULTURAL  
SOC. ASIST. (1m²/m²s) SOCIAL ASISTENCIAL
- TERC. TERCARIO

- SECTOR SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO"
- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- MANZANA M9

### ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-9

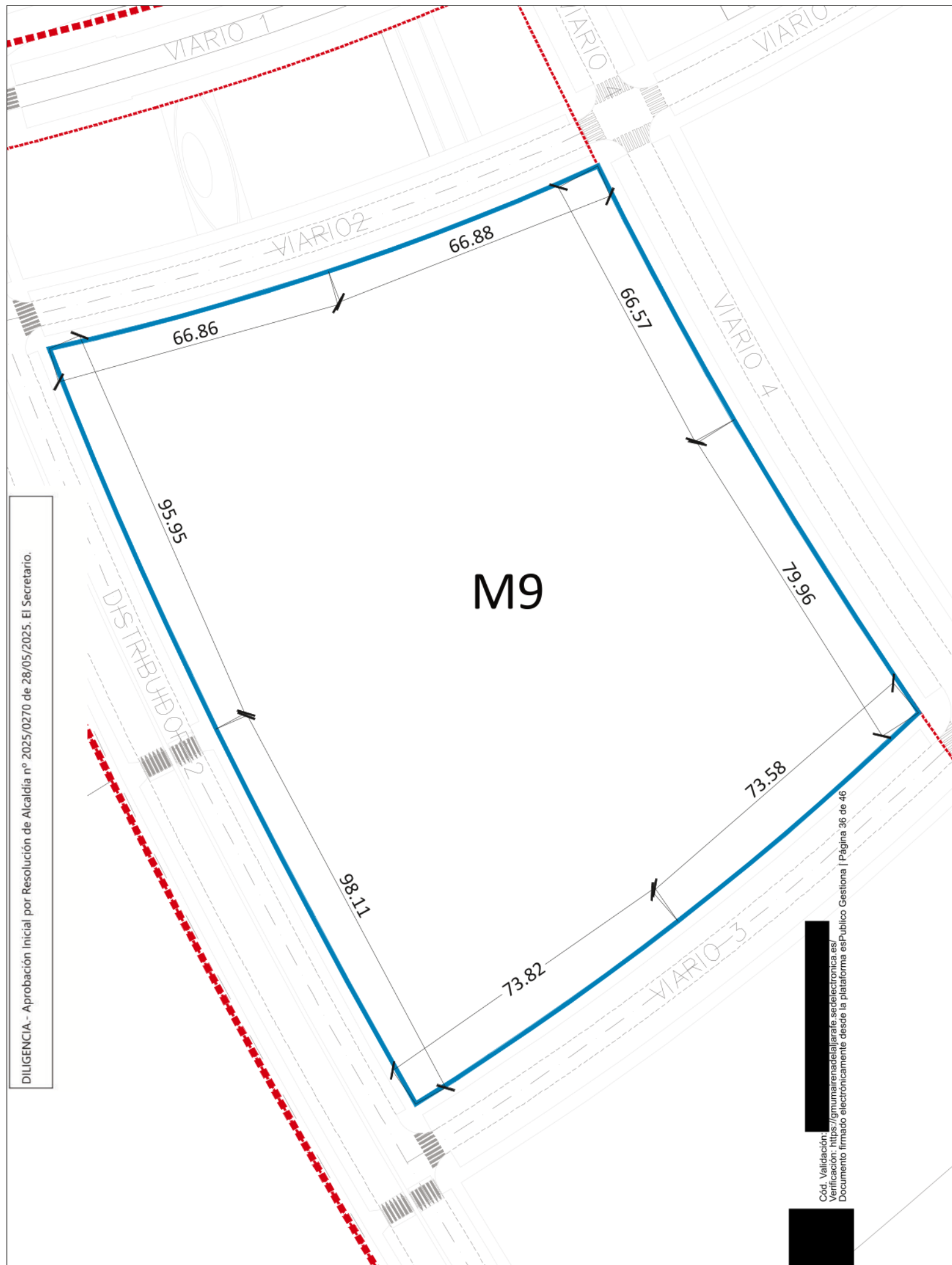
SECTOR SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE

PROMOTOR: PROMOCIONES HABITAT SAU  
CIF: A-08263972

REDACTORES: ELE2F ARQUITECTOS SLP  
ANTONIO LISSEN ORTEGA. ARQUITECTO. 6672 COAS  
OLGA FERNÁNDEZ MONTES GONZÁLEZ. ARQUITECTA. 4407 COAS  
ABRAHAM LISSEN ORTEGA. ARQUITECTO. 6223 COAS



PLANO: I-03 DESCRIPCIÓN: PLANEAMIENTO VIGENTE. PLAN PARCIAL ESCALA: 1/2.500



DILIGENCIA.- Aprobación Inicial por Resolución de Alcaldía nº 2025/0270 de 28/05/2025. El Secretario.

Cód. Validación: https://sede.mairenaaljarafe.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 46

PARCELAS AFECTADAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE					
PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL m <sup>2</sup>	TITULARIDAD	%
				PROMOCIONES HÁBITAT SAU	98,95%
M9	0464201QB6306S00010D	35141	23.828	GRUPO EMPRESARIAL DE INVERSION INMOBILIARIA ESPANSE S.L.	0,60%
				COMPIAPRILA S.L	0,21%
				DESARROLLO ARTEMIS S.L	0,24%

SECTOR SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO"

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

MANZANA M9

### ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-9

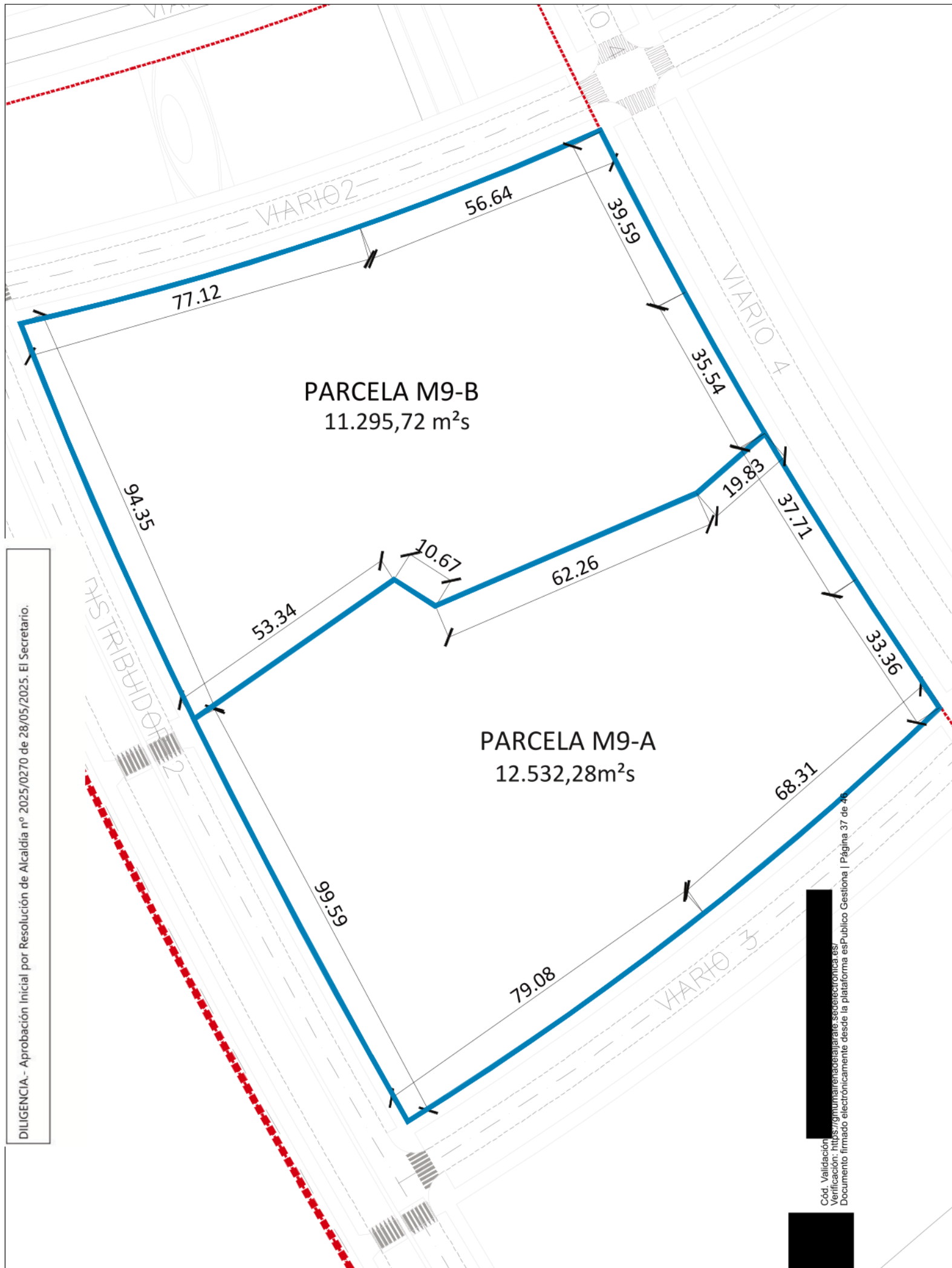
SECTOR SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE

PROMOTOR  
**PROMOCIONES HABITAT SAU**  
 CIF: A-08263972

REDACTORES  
**ELE2F ARQUITECTOS SLP**  
 ANTONIO LISSEN ORTEGA. ARQUITECTO. 6672 COAS  
 OLGA FERNÁNDEZ MONTES GONZÁLEZ. ARQUITECTA. 4407 COAS  
 ABRAHAM LISSEN ORTEGA. ARQUITECTO. 6223 COAS




PLANO **I-04** DESCRIPCIÓN **ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD** ESCALA **1/1.000**



PARCELA M9-B  
11.295,72 m<sup>2</sup>s

PARCELA M9-A  
12.532,28m<sup>2</sup>s

PARCELAS RESULTANTES	
parcela	superficie (m <sup>2</sup> )
M9-A	12.532,28
M9-B	11.295,72
Total	23.828,00

 SECTOR SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO"

 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

 PARCELAS RESULTANTES M9

## ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-9

SECTOR SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE

PROMOTOR

PROMOCIONES HABITAT SAU

CIF: A-08263972

REDACTORES

ELE2F ARQUITECTOS SLP

ANTONIO LISSEN ORTEGA. ARQUITECTO. 6672 COAS

OLGA FERNÁNDEZ MONTES GONZÁLEZ. ARQUITECTA. 4407 COAS

ABRAHAM LISSEN ORTEGA. ARQUITECTO. 6223 COAS

**ELE2F**  
arquitectos

antonio lissen ortega  
olga fernandez montes gonzalez  
abraham lissen ortega

PLANO

**O-01**

DESCRIPCIÓN

PARCELACIÓN

ESCALA

1/1.000

OBSERVACIONES DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

MARZO 2025



DILIGENCIA.- Aprobación inicial por Resolución de Alcaldía nº 2025/0270 de 28/05/2025. El Secretario.

Cód. Verificación: https://gm.unaenajalarafes.es/verificacion/ Documentación firmada electrónicamente desde la plataforma de Público Gestiona | Página 38 de 46

- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- PARCELAS RESULTANTES M9
- ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
- ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

**ALTURA MÁXIMA. PB+III**  
 Por encima de la altura máxima se permite una planta ático con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima. 60% planta inferior
- La longitud máxima de cada tramo de fachada coplanaria con la fachada de planta inferior será de 20 m como máximo, debiendo existir entre tramos al menos un retranqueo de 1,5 m de profundidad con una longitud mínima de 5 m.

PARCELAS RESULTANTES			
PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)	VIVIENDAS
M9-A	12.532,28	14.714,00	123 (91 viv + 48 apart)
M9-B	11.295,72	16.014,00	133 (101 viv + 48 apart)
<b>Total</b>	<b>23.828,00</b>	<b>30.728,00</b>	<b>256 (192 viv + 96 apart)</b>

## ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-9

SECTOR SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE

PROMOTOR

**PROMOCIONES HABITAT SAU**  
 CIF: A-08263972

REDACTORES

**ELE2F ARQUITECTOS SLP**  
 ANTONIO LISSEN ORTEGA. ARQUITECTO. 6672 COAS  
 OLGA FERNÁNDEZ MONTES GONZÁLEZ. ARQUITECTA. 4407 COAS  
 ABRAHAM LISSEN ORTEGA. ARQUITECTO. 6223 COAS

**ELE2F**  
 arquitectos

antonio lissen ortega  
 olga fernandez montes gonzalez  
 abraham lissen ortega

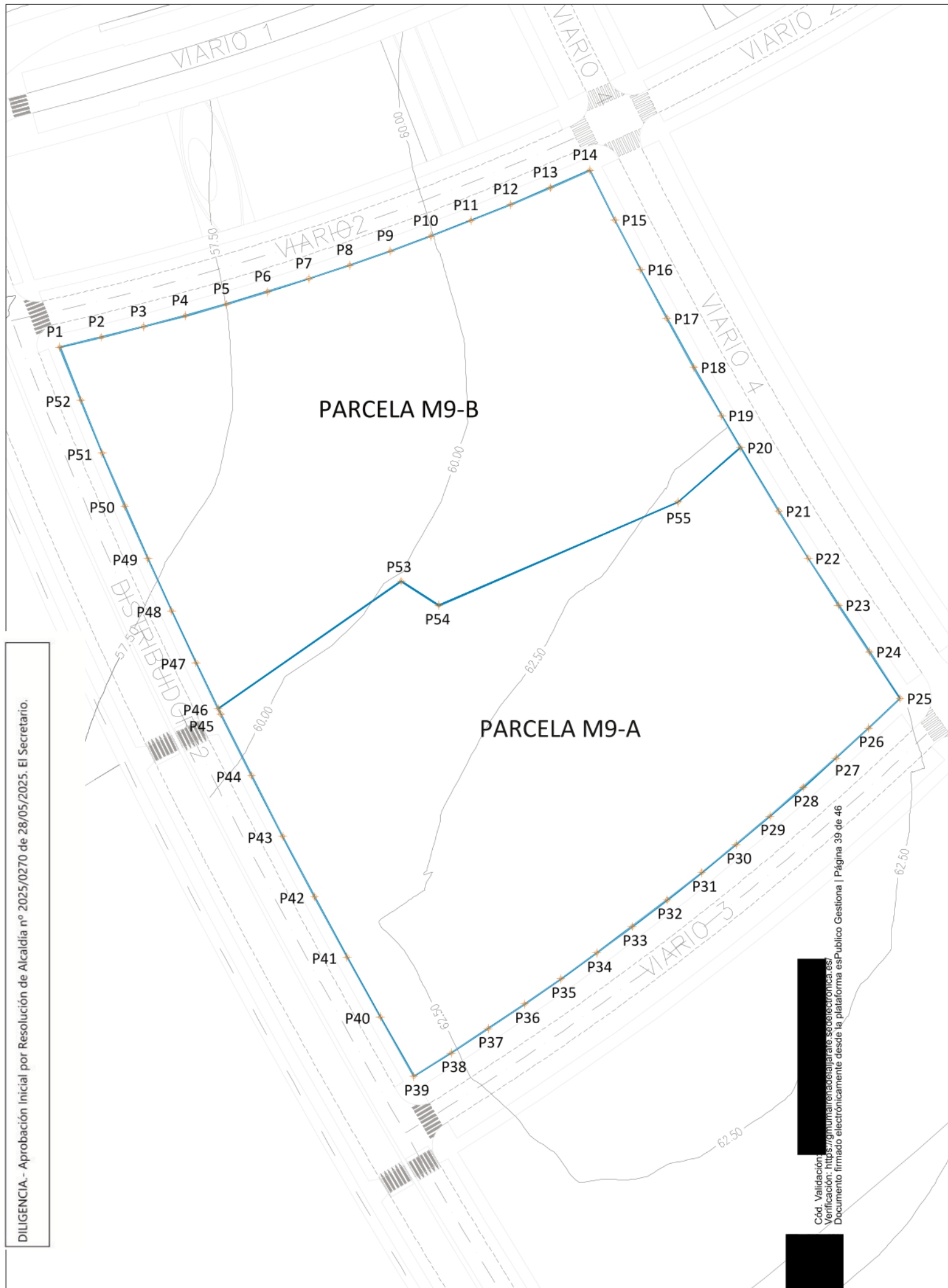
PLANO **0-02**

DESCRIPCIÓN  
 CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESCALA  
 1/800

OBSERVACIONES DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

MARZO 2025



DILIGENCIA.- Aprobación Inicial por Resolución de Alcaldía nº 2025/0270 de 28/05/2025. El Secretario.

Cód. Validación:  
Verificación: <https://rgnum.mairenadelaljarafe.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 46

COORDENADAS UTM ETRS 89 HUSO 29

	COORD. X	COORD. Y		COORD. X	COORD. Y
P1	760325.48	4136491.56	P28	760503.14	4136386.29
P2	760335.46	4136493.95	P29	760495.20	4136379.40
P3	760345.45	4136496.43	P30	760487.12	4136372.62
P4	760355.40	4136499.05	P31	760478.90	4136365.94
P5	760365.31	4136501.84	P32	760470.63	4136359.39
P6	760375.15	4136504.80	P33	760462.27	4136352.98
P7	760384.99	4136507.91	P34	760453.80	4136346.70
P8	760394.74	4136511.12	P35	760445.25	4136340.52
P9	760404.46	4136514.52	P36	760436.58	4136334.51
P10	760414.11	4136518.08	P37	760427.83	4136328.60
P11	760423.72	4136521.82	P38	760419.00	4136322.79
P12	760433.26	4136525.66	P39	760410.07	4136317.18
P13	760442.72	4136529.67	P40	760402.05	4136331.40
P14	760452.16	4136533.86	P41	760394.12	4136345.70
P15	760458.13	4136521.96	P42	760386.36	4136360.13
P16	760464.27	4136510.12	P43	760378.76	4136374.58
P17	760470.57	4136498.42	P44	760371.29	4136389.12
P18	760477.03	4136486.73	P45	760363.95	4136403.77
P19	760483.63	4136475.20	P46	760363.30	4136405.11
P20	760488.15	4136467.52	P47	760358.01	4136416.12
P21	760497.31	4136452.34	P48	760352.19	4136428.51
P22	760504.37	4136441.06	P49	760346.50	4136441.01
P23	760511.58	4136429.84	P50	760341.00	4136453.54
P24	760518.93	4136418.72	P51	760335.63	4136466.18
P25	760526.26	4136407.55	P52	760330.48	4136478.88
P26	760518.78	4136400.47	P53	760407.08	4136435.60
P27	760511.02	4136393.34	P54	760416.06	4136429.83
			P55	760473.24	4136454.51

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-9

SECTOR SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE

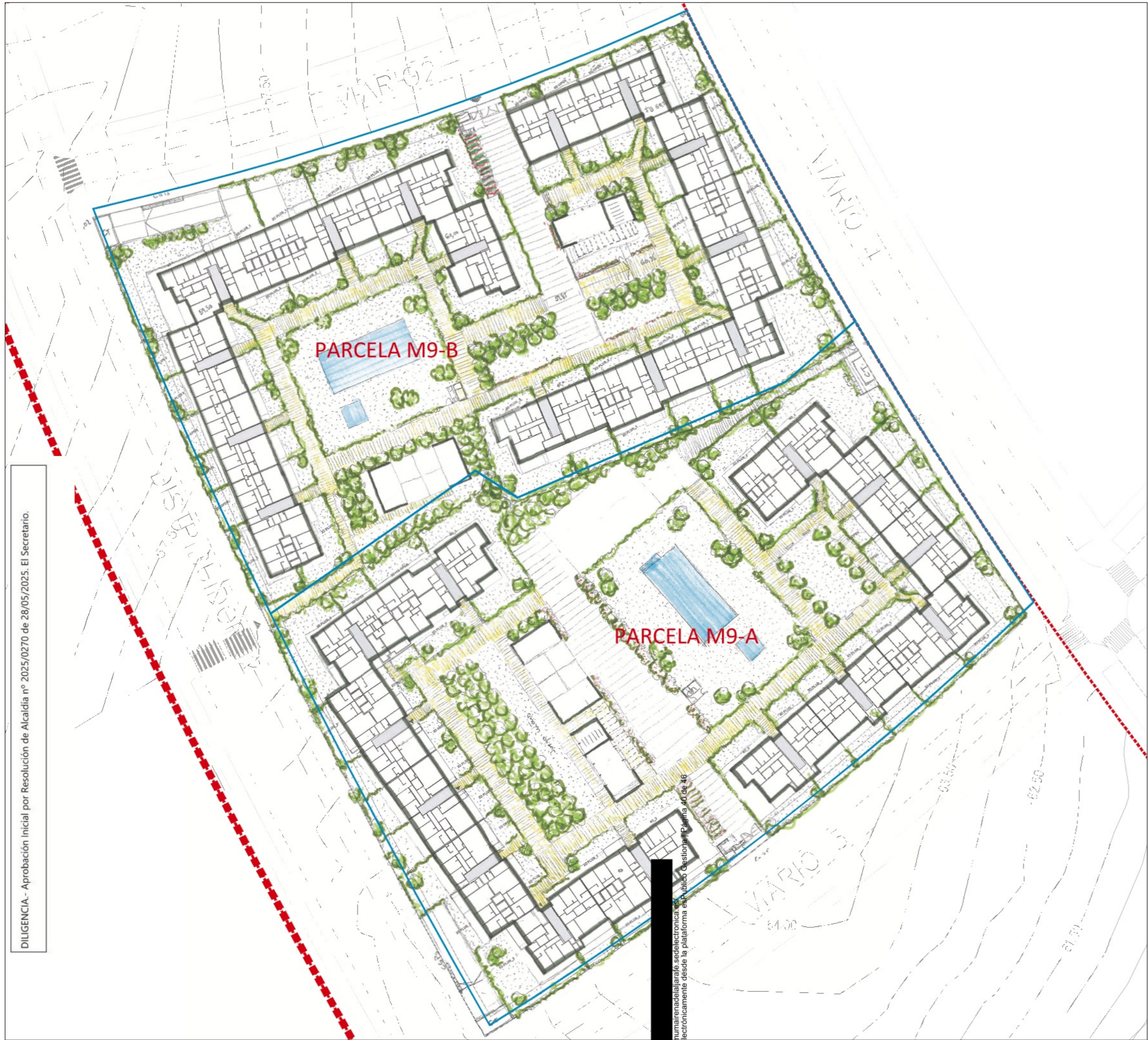
PROMOTOR  
**PROMOCIONES HABITAT SAU**  
 CIF: A-08263972 1/1.000

REDACTORES  
**ELE2F ARQUITECTOS SLP**  
 ANTONIO LISSEN ORTEGA. ARQUITECTO. 6672 COAS  
 OLGA FERNÁNDEZ MONTES GONZÁLEZ. ARQUITECTA. 4407 COAS  
 ABRAHAM LISSEN ORTEGA. ARQUITECTO. 6223 COAS



antonio lissen ortega  
 olga fernandez montes gonzalez  
 abraham lissen ortega

PLANO	DESCRIPCIÓN	ESCALA
<b>0-03</b>	COORDENADAS UTM DEL ESTUDIO DE DETALLE	1/1.000



DILIGENCIA.- Aprobación Inicial por Resolución de Alcaldía n° 2025/0270 de 28/05/2025. El Secretario.

Cód. Validación: https://gimamremadellajarafcoas.sede.gob.mx/validacion/ Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma del Registro Público 40 de 46

- SECTOR SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO"
- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- PARCELAS RESULTANTES M9

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-9**  
SECTOR SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE

PROMOTOR  
**PROMOCIONES HABITAT SAU**  
CIF: A-08263972

REDACTORES  
**ELE2F ARQUITECTOS SLP**  
ANTONIO LISSEN ORTEGA, ARQUITECTO. 6672 COAS  
OLGA FERNÁNDEZ MONTES GONZÁLEZ, ARQUITECTA. 4407 COAS  
ABRAHAM LISSEN ORTEGA, ARQUITECTO. 6223 COAS



PLANO **O-04** DESCRIPCIÓN **PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

ESCALA  
1/800

OBSERVACIONES DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

MARZO 2025

## 6. RESUMEN EJECUTIVO

### 6.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía es adaptar algunas determinaciones del planeamiento en el ámbito definido, reajustando la ordenación de volúmenes prevista para viabilizar el desarrollo de los suelos, así como proceder a la distribución de edificabilidad y nº de viviendas.

Puesto que la manzana M9 no se desarrollará con un proyecto unitario, el presente Estudio de Detalle, tendrá la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas parcelas resultantes del proyecto de parcelación. Estableciendo los siguientes objetivos:

1. Establecer la ordenación de las parcelas resultantes de la parcelación de la M9
2. Establecer la ordenación de los volúmenes de los edificios a implantar
3. Distribuir el número de viviendas máximo entre las parcelas resultantes
4. Distribuir la edificabilidad máxima entra las parcelas resultantes
5. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas.
6. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso.

### 6.2. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

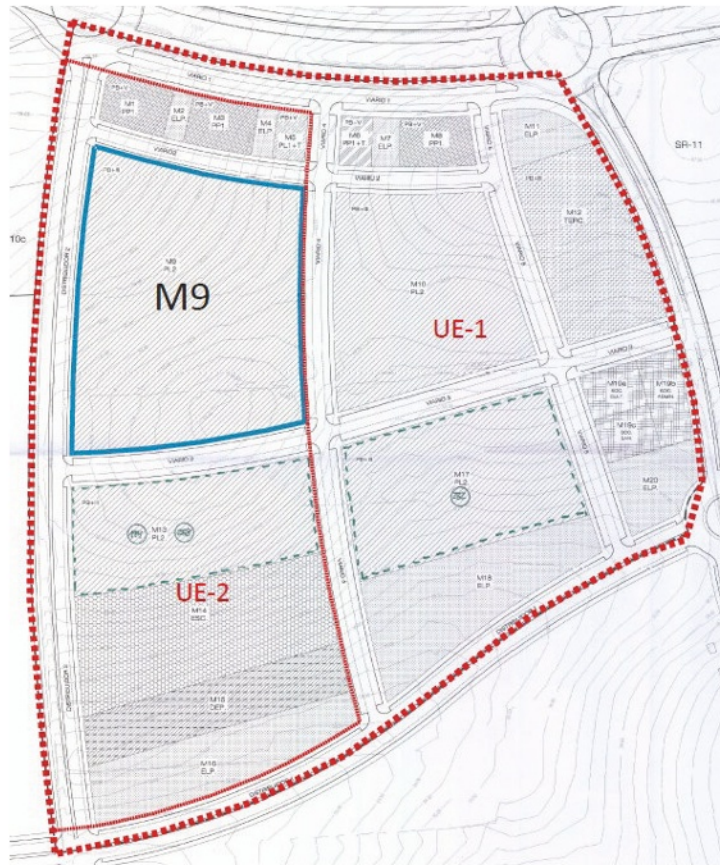
El Sector del SR-12 "Camino del Jardinillo" se encuentra al sur del casco urbano de Mairena del Aljarafe, colindante con el sector SR11 y SR-14. El acceso se produce desde la avenida de las Civilizaciones, principal eje distribuidor de la zona sur de Mairena



Situación del ámbito en la ciudad

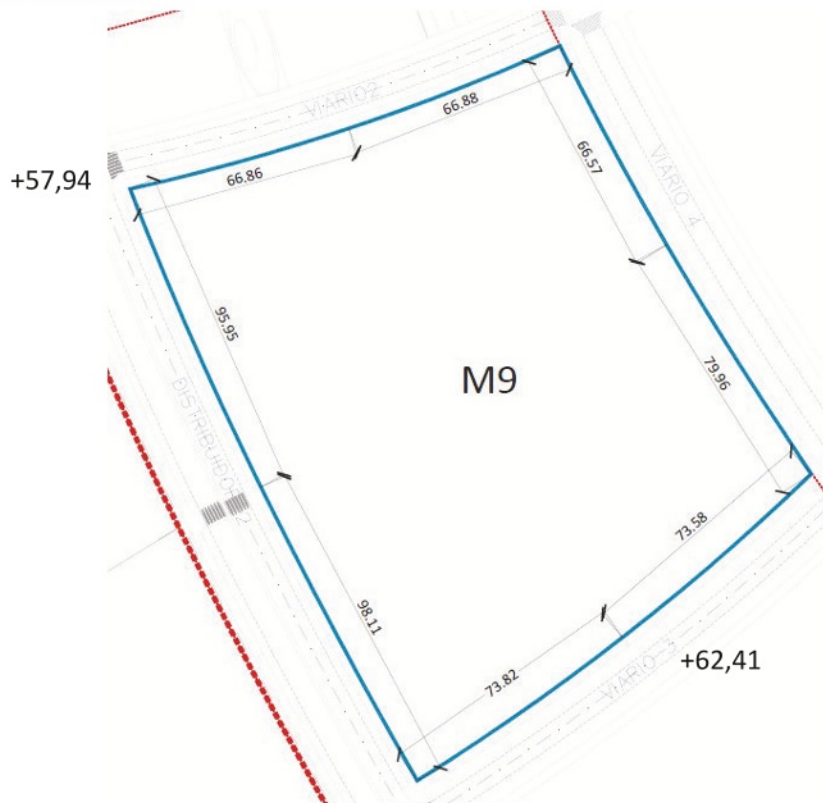
La parcela M9 objeto del presente Estudio de Detalle se sitúa en la unidad de ejecución del Sector SR-12, linda al Norte con la calle Averroes, al sur con la calle Avicena, al este con la Av de Maimónides y al oeste con viario colindante con el sector SR-14

DILIGENCIA.- Aprobación Inicial por Resolución de Alcaldía nº 2025/0270 de 28/05/2025. El Secretario.



Situación la manzana M9 en el Sector SR-12

El ámbito del presente Estudio de Detalle se corresponde manzana M9 de 23.828 m<sup>2</sup>s tal y como se delimita a continuación:



Delimitación del Estudio de Detalle

La topografía presenta una pendiente uniforme, presentando un desnivel aproximadamente de 4,25. El punto más deprimido de la parcela se encuentra en el vértice noroeste (+57,94) y la cota más elevada en el punto medio del lindero sur (+62,41). La pendiente media de la parcela es inferior al 2,5.

### 6.3. ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES

Para poder dar respuesta a los objetivos del Estudio de detalle, se propone una nueva ordenación que resuelva la volumetría generada en las dos nuevas parcelas resultantes de la parcelación de la manzana M9. Ya que la manzana M9, no se desarrollará a través de un proyecto unitario, el estudio de Detalle garantizará la adecuación y viabilidad urbana en el modelo de ciudad.

Por tanto la ordenación establece una serie de condicionantes y determinaciones de ocupación y posición de las edificaciones en las parcelas, así como el establecimiento de un área de movimiento, que permite cierta flexibilidad de ocupación, desde el rigor de la no alteración de los parámetros establecidos por el Plan Parcial. Así mismo, el Estudio de Detalle procede a distribuir el número de viviendas máximo entre las parcelas resultantes y la edificabilidad, regulando la ordenación de los volúmenes de los edificios a implantar.



#### 6.4. DETERMINACIONES DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, se ajustarán a los datos de edificabilidad, y alineaciones definidos en el plano O-02, "condiciones de ordenación del estudio de detalle" del presente documento.

#### D. Condiciones de edificabilidad y número de viviendas:



#### E. Condiciones de posición en la parcela

Según las condiciones establecidas por el Plan Parcial en cuanto a separación linderos y entre edificios. Para establecer las determinaciones de posición y ocupación en la parcela, se definen los siguientes parámetros:

- Área de Movimiento Sobre Rasante.

Se establece un área de movimiento recogido en el plano de Ordenación O-02, con un fondo máximo edificable de 20 metros, garantizando una separación a lindero público de 3 m y a lindero privado de H/2 o 6 m.

- Área de Movimiento Bajo Rasante.

Se establece un área de movimiento recogido en el plano de Ordenación O-02, garantizando una separación a lindero público y privado de 1 m con la intención de provocar la menor afección posible al acerado

#### F. Altura máxima

Según las condiciones establecidas por el Plan Parcial en cuanto al nº de plantas y altura máxima.

Por encima de la altura máxima se permite una planta ático con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima. 60% de la planta inferior
- Longitud máxima coplanaria con la fachada de planta inferior. 20 m

#### El resto de las determinaciones de las parcelas será:

En todo lo no reglado en el presente Estudio de Detalle será de aplicación lo establecido por el Plan parcial.

Parcela M9.1: Zona de Ordenanza Residencial Plurifamiliar Libre Tipo 2 (Artículo 66 -79 PPO)

Parcela M9.2: Zona de Ordenanza Residencial Plurifamiliar Libre Tipo 2 (Artículo 66 -79 PPO)

#### CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS RESULTANTES EN LA MANZANA M9			
	PP	PARCELACIÓN	PARCELACIÓN
DENOMINACIÓN	M9	M9.A	M9.B
SUPERFICIE	23.828 m <sup>2</sup> s	12.532,28 m <sup>2</sup> s	11.295,72 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD	30.728,00 m <sup>2</sup> t	14.714,00 m <sup>2</sup> t	16.014,00 m <sup>2</sup> t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	256	123	133
Usos vivienda + apartamentos	256 (192 viv + 96 apart)	123 (91 viv + 48 apart)	133 (101 viv +48 apart)
CONDICIONES DE USO	Residencial		
USOS COMPATIBLES	Sobre rasante, se permite, en plantas bajas, el uso terciario, como compatible, y en las siguientes categorías: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comercio, con las limitaciones del Artículo 5.20 de la NNUU del PGOU.</li> <li>- Oficinas, en todas sus categorías, con las limitaciones del artículo 5.24 de las NNUU del PGOU.</li> <li>- Hostelería, en la categoría "sin actividad comercial".</li> </ul>		
TIPOLOGÍA	Residencial Plurifamiliares o colectivo		
CONDICIONES DE PARCELA	No se establecen	-	-
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las edificaciones sobre rasante se separarán de los linderos frontales como mínimo una distancia de 3 m. Del resto de linderos se separarán una distancia mínima de H/2 o 6 m, siendo H la altura de cornisa de las edificaciones.		

