



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M-12 DE LA U.E.-1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO".  
AVENIDA ALBERT EINSTEIN Nº12. MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA**

PROMOTOR: ARRENDAMIENTOS CÁCERES S.L.

TECNICO REDACTOR: JUAN OSES GIMÉNEZ DE ARAGÓN

Arquitecto 4.216 del C.O.A.S.

Técnico Urbanista

DOCUMENTO DE MEMORIA

Promotor: Arrendamientos Cáceres S.L.

OSÉS  
GIMÉNEZ  
ARAGÓN  
JUAN MIGUEL

Página | 1

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
25/06/2024 12:33
2023

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	1/28

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	1/28
Url De Verificación	[REDACTED]		

**CONTENIDO**

Conforme al Artículo 94 del Reglamento de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad de Andalucía y en el marco de su artículo 62 y del 85 del Reglamento el Estudio de Detalle se compone de la siguiente Documentación:

**Documento 1: Memoria**

- A. Memoria de Información
- B. Memoria de Ordenación

**Documento 2. Información Gráfica (PLANOS)**

**Documento 3: Resumen Ejecutivo.**

**DOCUMENTO DE MEMORIA**  
Promotor: Arrendamientos Cáceres S.L.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	2/28

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	2/28
Url De Verificación	[REDACTED]		

DOCUMENTO 1. MEMORIA.

INDICE MEMORIA

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN

A.1.- INTRODUCCION, ANTECEDENTES, OBJETO Y JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

- A.1.1.- ANTECEDENTES
- A.1.2.- INICIATIVA Y PROPIEDAD
- A.1.3.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN
- A.1.4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

A.2.- MEMORIA DE INFORMACION

- A.2.1.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- A.2.2.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO
- A.2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- A.2.4.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
- A.2.5.- AFECCIONES SECTORIALES

B. MEMORIA DE ORDENACIÓN

B.1.- ORDENACION

- B.1.1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN
- B.1.2.- RESUMEN DE DETERMINACIONES.

B.2.- RESUMEN EJECUTIVO.

- B.2.1.- SITUACION Y AMBITO.
- B.2.2.- PROPIEDAD.
- B.2.3.- ANTECEDENTES.
- B.2.4.- OBJETO DEL DOCUMENTO.
- B.2.5.- CONTENIDO.

DOCUMENTO DE MEMORIA  
Promotor: Arrendamientos Cáceres S.L.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	3/28

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	3/28
Url De Verificación	[REDACTED]		

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://[REDACTED]	Página	4/28

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	4/28
Url De Verificación	https://[REDACTED]		

**A. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

**A.1.- INTRODUCCION, ANTECEDENTES, OBJETO Y JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE**

**A.1.1.- ANTECEDENTES**

La parcela sobre la que se redacta el Presente Estudio de Detalle es la denominada M12 de la Unidad de Ejecución 1 (U.E.-1) del Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-12 del Suelo Urbanizable "Camino del Jardínillo" del PGOU DE Mairena del Aljarafe aprobado definitivamente en virtud de Acuerdo del Pleno de la Corporación de Sesión 01/02/2006 y publicado en el B.O.P. el 24 de Junio de 2.006.

Actualmente está Vigente el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el 9 de diciembre de 2.003 (publicación del BPO de 29 de Enero de 2.004) y la correspondiente Adaptación de dicho PGOU a la LOUA de fecha de 2.010

**A.1.2.- INICIATIVA Y PROPIEDAD.**

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de Las mercantiles Arrendamientos Cáceres S.L. Con CIF: B10194777 y domicilio a efectos de Notificaciones en Calle Torricelli local b-5, Sevilla CP 41092, en calidad de PROPIETARIO del 100 % de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, que queda definida por la manzana 12 del Plan Parcial del Sector R12 "Camino del Jardínillo" con referencia catastral 0768802086306N0001GT, y situadas en la Avda. Albert Einstein n.º 12. 41927 de Mairena Del Aljarafe. Sevilla.

Actúa como representante de la misma Almudena Pariente Carrasco, con D.N.I. 28.939.089Y, domicilio a efectos de notificaciones Calle Torricelli local b-5, Sevilla CP 41092 en calidad de Apoderada en virtud de Escritura de Poder General nº 2.498 ante el Notario Carlos del Solar Barroso que se adjunta a este documento.

**A.1.3.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN**

El objeto del Estudio de Detalle tal y como establece la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) en su artículo 71:

*Sección 4.ª Los instrumentos complementarios*

*Artículo 71. Los 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.

**DOCUMENTO DE MEMORIA**  
Promotor: Arrendamientos Cáceres S.L.

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.

"Tiene 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."

Concretamente en la parcela M-12 de la U.E.-1 del PP del SR-12 "Camino del Jardínillo" el objeto del Estudio de Detalle es **adecuar la Ordenación de Volúmenes** establecida en dicho Plan Parcial al Proyecto que finalmente será presentado para solicitud de licencia de Obras por el Promotor.

El ámbito de aplicación del Estudio de Detalle es únicamente la Parcela M-12, **sobre la que se realiza una ordenación volumétrica diferente** a la propuesta en el Plano de Ordenación ORD-14 "Propuesta de Imagen" y conforme al artículo 7 de sus Normas Urbanísticas.

**A.1.4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE**

La conveniencia del Estudio de Detalle viene Determinada por las necesidades de la Propiedad para la implantación de una actividad económica en una parcela con el Uso Previsto para ello.

El Estudio de Detalle de conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), tiene 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.

En concreto el presente documento se redacta por indicación Del Plan Parcial que en su TITULO III, CAPITULO 2, Artículo 7 establece la obligatoriedad de redactor un Estudio de Detalle en una serie de Supuestos.

El apartado c) dice textualmente:

*"Cuando se desee modificar los criterios de ordenación de volúmenes de una o más parcelas, respecto de los contenidos en el Plano ORD-14 "Propuesta de Imagen"*

En dicho Plano se diseña una ordenación muy concreta que no se ajusta a las necesidades y desarrollo del establecimiento comercial que se pretende implantar y por tanto el presente Estudio de Detalle tiene por objeto modificar esos volúmenes, adaptándolos a la Topografía concreta del terreno sin que se alteren los parámetros fundamentales de la parcela, cuestiones estas no tratadas en profundidad en la propuesta del plano de Plan Parcial tal y como puede comprobarse a continuación.

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
25/06/2024 12:33
2023

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://[REDACTED]	Página	5/28

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	5/28
Url De Verificación	https://[REDACTED]		

Es por ello que se considera necesario la redacción Del Presente Estudio de Detalle donde se ordenen los Volúmenes y espacios Libres de edificación, así como estudio pormenorizado de las alineaciones y rasantes de la propuesta en concordancia con la exposición del Punto 8. OBJETIVOS. CRITERIOS DE ORDENACION Y JUSTIFICACION DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS de la Memoria del PP del SR-12 que Dice textualmente en su apartado l) y n.2)

l) El terciario que, de acuerdo con los objetivos establecidos por el PGOU, debe localizarse en el frente al viario ASGV-8, se diversifica en dos categorías

- n.1) locales comerciales distribuidos en los bajos comerciales de edificaciones con fachada a ese eje viario principal.....
- n.2) Un potente foco terciario en la fachada a ese eje, pero que se interna en el Sector con mayor profundidad, como locomotora de la actividad urbana y que permita dar cabida a usos terciarios distintos del comercio (hotel, recreativos, etc.) minimizando las molestias al vecindario.

La nueva propuesta Volumétrica del Edificio Comercial que se pretende implantar responde a una serie de razones que cumpliendo el marco Normativo de aplicación, esto es Plan Parcial y Plan General, son las siguientes:

- Incremento de la ocupación de la Edificación en planta ya que con la propuesta del Plan ORD14 difícilmente puede materializarse la Edificabilidad posible en la Parcela con una dotación suficiente de uso comercial en Planta Baja, es por ello que tal y como se marca en los objetivos y Criterios, se amplía el área de movimiento de la edificación respetando los criterios de retranqueos a linderos para dar cabida a una mayor versatilidad volumétrica en el edificio en la materialización de la edificabilidad que le corresponde.
- La volumetría propuesta facilita la ubicación de locales Comerciales en planta baja tal y como se establece en los objetivos y criterios que pretende la construcción de un potente foco Terciario comercial que dé servicio a los ciudadanos.
- El volumen propuesto ya tiene en consideración las pronunciadas rasantes del terreno (algo que no se hace en el Plano del PP) y la adecuación de las alturas máximas en cada punto según la aplicación normativa, así creamos un Volumen capaz dentro de cual el proyecto de Edificación pueda moverse con libertad compositiva para generar un edificio significativo que contribuya al modelo de ciudad planeado.
- Resolver los accesos a los aparcamientos por el lado inferior de la parcela aprovechando el desnivel existente, así como los espacios libres destinados por un lado al acceso peatonal y por otro al acceso logístico de las actividades a implantar.



La propuesta diseñada en el Plan Parcial no agota las posibilidades de Ordenación ni estudia pormenorizadamente las condiciones de implantación ni asegura la materialización de toda la edificabilidad limitándose a exponer una imagen, que no es normativa tal y como detalla el Artículo 69 de la NNUU del Plan Parcial:

**Artículo 69: Situación de la Edificación.**

La ordenación de la edificación en el interior de las parcelas, se ajustará 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 ORD-14.

No puede entenderse por tanto, el contenido del Plano ORD-14, como áreas de movimiento de la edificación.

Puede asimismo 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).

**DOCUMENTO DE MEMORIA**  
Promotor: Arrendamientos Cáceres S.L.

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
25/06/2024 12:33
2023

Código Seguro de Verificación	[Redacted]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://[Redacted]	Página	6/28

Código Seguro De Verificación	[Redacted]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	6/28
Url De Verificación	https://[Redacted]		

El ámbito del Estudio de detalle cuenta con una superficie según el Plan Parcial de donde Procede de 7.235 m<sup>2</sup>, que constituye la manzana M12 de la U.E.-1 del Sector SR-12 "Camino del Jardínillo" del PGOU de Mairena del Aljarafe (Sevilla).

Tiene una Forma irregular ligeramente cuadrangular, estando delimitada al nor-oeste con Espacio Libre Público y Carretera A-2120 ahora denominada Avenida de las Civilizaciones, al Noreste por la Avenida del Jardínillo, al Suroeste por la Avenida Albert Einstein y el Sureste por la calle Avicena. Esta delimitación es coincidente con la parcela M12 calificada en el Plano ORD-02 de Zonificación y Parcelación Del Plan Parcial ya referido con anterioridad Como Terciario Exento.

**A.2.-MEMORIA DE INFORMACIÓN**

**A.2.1.-SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

La actuación a desarrollar se localiza en suelo urbano consolidado, situado en el área de extensión del Núcleo Urbano de Mairena del Aljarafe, dentro del denominado SR-12 en el PGOU del citado Municipio. Este sector se sitúa en la zona Sur del núcleo en continuidad con un eje principal de comunicaciones conformándose con manzanas de carácter residencial principalmente. El sector en la actualidad posee un escaso desarrollo quedando vacantes la mayoría de las parcelas si bien si se han ido consolidando en mayor medida los sectores limítrofes con él.



Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://[REDACTED]	Página	7/28

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	7/28
Url De Verificación	https://[REDACTED]		

**A.2.2.-CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO**

**Topografía**

La topografía es inclinada en sentido longitudinal descendiendo de Norte a Sur, desde la avenida de las Civilizaciones hacia la Calle Avicena al igual que en sentido transversal del Oeste a este, pero está en menor medida. La parcela se encuentra rodeada por viales de diferente Sección al Sur, oeste y Este presentando en su Linderos Frontal Norte medianera con el Espacio Libre Público M11 (ELP).

Según levantamiento topográfico realizado, en cuanto a las rasantes de la calle Perimetrales, la Avda. El jardínillo desciende desde la cota +63,61 hasta la +60,26 en su encuentro con la calle Avicena, y la Avda. Albert Einstein desde la +64,62 hasta la +59,87 con la citada calle Avicena.



**Climatología**

El clima del municipio se enmarca en el tipo Templado Cálido Mediterráneo, caracterizado por una estación marcadamente seca, fuerte calor estival y temperaturas invernales generales suaves. Debido a

**DOCUMENTO DE MEMORIA**  
Promotor: Arrendamientos Cáceres S.L.

una serie de factores geográficos en Mairena no existen grandes cambios de temperaturas entre las estaciones salvo la del verano con una media de 27.9 en Agosto y 10.1 en Enero

Las precipitaciones que se dan en Este municipio se concentran en las estaciones de otoño, invierno y primavera; siendo mayores fundamentalmente en invierno y dándose en verano una extrema sequedad.

**Vegetación**

No existen árboles o vegetación remarcable en el interior del ámbito, que únicamente presenta la cobertura arbustiva silvestre, propia de solares sin uso.

**Usos y edificaciones existentes**

El ámbito no presenta usos, ni existen edificaciones en su interior.

**Red de comunicaciones**

El ámbito del Estudio de Detalle, cuenta con un elevado grado de accesibilidad, pues está perimetralmente delimitado por viarios de diferente categoría. En primer lugar, el límite norte está constituido (tras el Espacio Libre ya mencionado) por la carretera A-3120, vial de carácter urbano conformado a modo de circunvalación de crecimiento en esta parte del municipio. Desde este vial Principal parten dos viales paralelos entre si y perpendiculares el primero que son la Avda. Del Jardínillo y la Avda. Albert Einstein. La Avda. Del Jardínillo cuenta con una sección de Doble carril por sentido con mediana de unos dos metros y acerado con jardín a cada lado. La Avda. Albert Einstein por su parte se conforma con calzada para dos sentidos y aparcamientos en batería a ambos lados y acerado de unos 3 metros.

**Red de instalaciones urbanas**

Al tratarse de un suelo urbano consolidado, el ámbito cuenta con todos los servicios urbanos necesarios para su puesta en carga.

**A.2.3.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

El ámbito Del presente Estudio de Detalle está constituido por una única Parcela Catastral con número de Referencia 0768802QB6306N0001GT y superficie Catastral de 7.225 m2.

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
25/06/2024 12:33
2023

INFORMACION CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL
PARCELA	0768802QB6306N0001GT	7.225 m2
1		

Código Seguro de Verificación		Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://	Página	8/28

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	8/28
Url De Verificación	https://		



#### CUADRO DE TITULARIDAD Y REPRESENTACIÓN:

PROMOTOR	CIF	REPRESENTANTE A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE	NOMBRE Y APELLIDOS	DNI	DOMICILIO
ARRENDAMIENTOS CACERES S.L.	B-10194777	Almudena Pariente Carrasco	28-939-089Y	Calle Torricelli local b-5, Sevilla CP 41092	

#### A.2.4.-PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El planeamiento general en vigor en Mairena del Aljarafe es el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el día 23 de Mayo de 2.003, Texto Refundido aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 9 de Diciembre de 2.003 con publicación en el BOP nº 23 de 29 de Enero de 2.004 y modificaciones posteriores.

En desarrollo Del citado Plan General se redactó el Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-12 del Suelo Urbanizable "Camino Del Jardínillo" Del PGOU DE Mairena del Aljarafe aprobado definitivamente en virtud de Acuerdo Del Pleno de la Corporación de Sesión 01/02/2006.

Atendiendo al Plano nº ORD\_02 ZONIFICACION Y PARCELACION, SUPERFICE, EDIFICABILIDAD Y NUMERO DE VIVIENDAS,, podemos detallar que se trata de una Parcela Terciaria (calificación TERC), con una superficie de 7.235 m<sup>2</sup> de suelo y una edificabilidad máxima de 10.491 m<sup>2</sup>t con definición de tipología Exenta.

Las fichas relativas a la consulta descriptiva y gráfica de las parcelas están incluidas en el Anexo correspondiente de Documentación catastral.

Se aporta Nota Simple Registral donde consta la finca con el número 28004 de Mairena del Aljarafe y la siguiente Descripción:

**URBANA.** Parcela de terreno M-12 con forma irregular, resultante d la ejecución UE-1 del Plan Parcial del Sector SR-12 "Camino del Jardínillo", del término municipal de Mairena del Aljarafe, actualmente catastrada en la Avenida Albert Einstein, doce (M). Tiene una extensión superficial de siete mil doscientos treinta y cinco metros cuadrados. Presenta los siguientes linderos: al Norte, la parcela resultante M-11 destina a espacio Libre; al Sur con el viario resultante de nueva formación denominado viario 3; al Este, con el Sistema general Viario ASGV-11; al Oeste, con el viario resultante de nueva formación denominado viario 5.

**CAUFICACION URBANISTICA:** Cuenta con una edificabilidad para uso terciario de 10.491 m<sup>2</sup>t. Uso y tipología: Terciario-TERC.

**TITULAR:** ARRENDAMIENTOS CACERES S.L. B-10194777 100% del Pleno Dominio

DOCUMENTO DE MEMORIA

Promotor: Arrendamientos Cáceres S.L.

Código Seguro de Verificación		Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://	Página	9/28

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	9/28
Url De Verificación	https://		



Las principales determinaciones para la manzana 12 se recogen en Documento nº 4 Normas urbanísticas de Ordenación, TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES DE ZONA, CAPÍTULO 8: TERCARIO EN EDIFICIO EXCLUSIVO Y AISLADO y se resumen a continuación

TERCARIO (TERC.)	
Tipología	Exento o Aislado
Uso	Terciario. Categorías a) Hospedaje b) Comercio c) Oficinas d) Recreativo e) Hostelería
Superficie de Edificabilidad	7.235 m <sup>2</sup> 10.491m <sup>2</sup>
Parcela mínima	-
Alineación a vial	Composición volumétrica libre
Altura máxima	PB+3 ± 20 m
Retranqueos	
	A linderos frontales Mínimo 3m o ≥H/2
	A resto de Linderos ≥H/2 con mínimo de 3 m.
	D> Semisuma de las Alturas
Aparcamientos	PP. Artículo 87 que remite el artículo 94. NNUU Art.5.44(Se situará en planta sótano) Comercio <2.500. 1 plaza/50 m <sup>2</sup> Comercio >2.500 1 plaza/25 m <sup>2</sup> Hoteles 5*: 1/3 hab Hoteles 4*: 1/4 hab Hoteles 3*: 1/5 hab Instalaciones 2* o menos: 1/6 habitaciones Oficina: 1 /50 m <sup>2</sup> Recreativo:1plaza/15localidades(hasta 500aforo)- 1plaza/10localidades(>500aforo) Hostelería:1/50 m <sup>2</sup>
Ocupación Sobre Rasante	Resultante de aplicación de retranqueos
Ocupación bajo Rasante	100% de la Parcela
Altura	PB+3 (20 M)
Planta Baja	Aquella situada su cota de solería en el intervalo (+1.50/-1.00)
Cerramiento de Parcela	No se Permiten
Construcciones Auxiliares	No se Permiten
Disposición volumétrica	Dentro del Área de movimiento del Plano de Ordenación del Estudio de Detalle

**DOCUMENTO DE MEMORIA**

Promotor: Arrendamientos Cáceres S.L.

**A.2.5.- AFECCIONES SECTORIALES**

En lo referente a condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas, así como en cuanto a ordenanzas generales de edificación y en lo no previsto expresamente en este apartado, serán de aplicación las disposiciones y regulaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.

No se Conocen Afecciones sectoriales que pudieran influir en el Desarrollo del Presente Estudio de Detalle

Código Seguro de Verificación		Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://	Página	11/28

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	11/28
Url De Verificación	https://		

**B. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**B.1.- ORDENACION**

**B.1.1.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION**

Tal y como se detalla en el Artículo 7, del Capítulo II del título III del plan Parcial,

**CAPÍTULO 2: ESTUDIOS DE DETALLE.-**

**Artículo 6: Ambito.**

El ámbito de los Estudios de Detalle que se desarrollan, comprenderá los suelos sobre los que se va a intervenir y los que se adyacen a los mismos, así como el mínimo el de una parcela de las definidas en el Plan Parcial.

**Artículo 7: Obligación de su Redacción.**

Señala necesario redactar Estado de Detalle en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se plantea la edificación parcial de una de las parcelas definidas en el Plan Parcial, y no se tramite Proyecto Básico de edificación de la totalidad de la parcela.
- b) Cuando se desee efectuar trasvases de edificabilidad y nº de viviendas entre parcelas del Plan Parcial.
- c) Cuando se desee modificar los criterios de ordenación de volumenes de uno o más parcelas, respecto de los contenidos en el Plan Parcial, o la "Propuesta de Imagen".



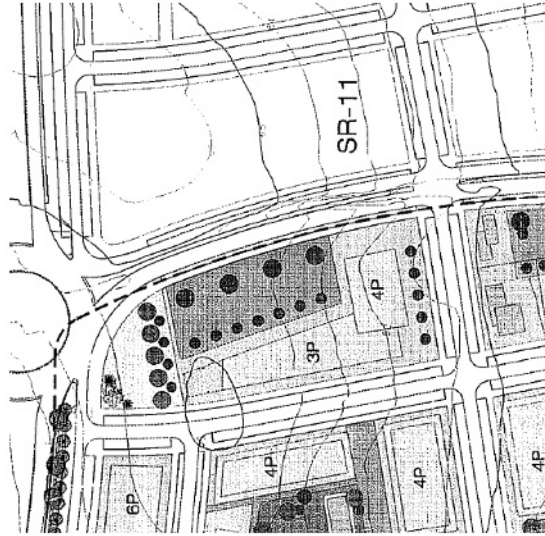
Se redacta este Estudio de Detalle para modificar los criterios de Ordenación de volúmenes respecto a los contenidos en la Propuesta de Imagen.

La imposibilidad de materializar una edificabilidad comercial significativa y proporcional al número de vecinos del entorno de la propuesta del Plan Parcial fundamenta la modificación que se propone

La ordenación Propuesta se basa en maximizar los servicios a los ciudadanos del entorno de la parcela y vecinos de la zona y esto significa potenciar el uso comercial dentro de los permitidos por la calificación de Tercario del Solar. Es el uso comercial es que provee al ciudadano de equipamiento y servicios de manera más directa y versátil por la variedad de oferta que ofrece.

Es por esto que, cumpliendo las normas urbanísticas que le son de aplicación, se propone un edificio más compacto en su planta baja y con mayor ocupación para albergar en ella mayor superficie de locales Comerciales, reservando sus plantas altas para otros usos complementarios como pueden ser el Hotelero, equipamientos deportivos etc. etc. cuya incidencia es de mayor alcance que la directamente vecinal.

**DOCUMENTO DE MEMORIA**  
Promotor: Arrendamientos Cáceres S.L.



La normativa del Plan Parcial no define el parámetro de la Ocupación sobre Rasante, sino que lo hace mediante el establecimiento de una serie de retranqueos a los linderos que son los tenidos en cuenta en la propuesta aquí planteada.

La nueva Volumetría se ordena según estos retranqueos normativos a los linderos que van en función de la altura prevista de los volúmenes. Así, se plantea en la planimetría adjunta, un volumen capaz dentro del cual, dependiendo de la consideración de la altura el proyectista del edificio pueda generar volúmenes que doten al conjunto de una imagen visual atractiva y potenciadora de la imagen urbana singular del edificio.

Debido a la Diferencia de Cota del Solar se establecen dos zonas diferenciadas para la situación de la cota de planta baja, siempre dentro de la banda de -1.50 m hasta -1.00 m, así se propone un volumen de más baja altura en la zona delantera dando al Norte y uno más alto dando al sur consiguiéndose así una mejor adecuación de la volumetría, tanto a la pendiente del terreno como al espacio urbano circundante.

Se propone una gran base de dos Planta como maximo dedicada a usos comerciales y unas plantas superiores de menor tamaño dedicadas el resto de usos englobados en el Tercario.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://[REDACTED]	Página	12/28

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	12/28
Url De Verificación	https://[REDACTED]		

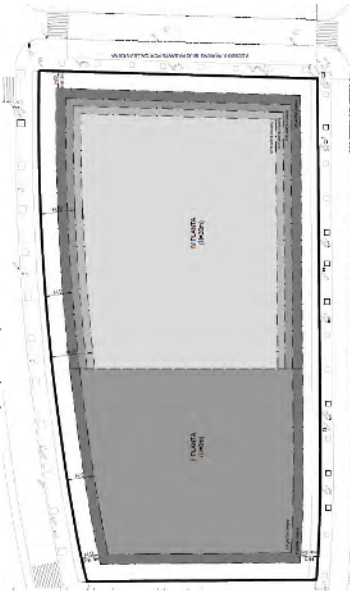
**B.1.2. COMPARATIVA.**

A continuación, se grafía la comparativa de la ordenación especificada en el Plan parcial y una ordenación compatible con el área de movimiento establecida en este Estudio de Detalle.

Ordenación Volumétrica propuesta por Plan Parcial



Ordenación Volumétrica propuesta por el Estudio de Detalle.



Las condiciones de Ordenación son resultantes de la aplicación de las normas del Plan Parcial excepto las relativas a la imagen, volumen y posición de la edificación que se modifican en el Presente Estudio de Detalle.

Calificación	Terciario (TERC.)
Tipología	Exento o Alisado
Uso	Terciario. Categorías a) Hospedaje b) Comercio c) Oficinas d) Recreativo e) Hostelería
Superficie de Edificabilidad	7.235 m <sup>2</sup>
Parcela mínima	10.491 m <sup>2</sup>
Alineación a vial	-
Altura máxima	Composición volumétrica libre PB+3 ≤ 20 m
Retranqueos	3m.min o ≥ H/2 ≥ H/2 con mínimo de 3 m.
A linderos Frontales	D> Semisuma de las Alturas
A resto de Linderos	PP. Artículo 87 que remite el artículo 94. NNUU Art.5.44(Se situará en planta sótano) Comercio <2.500. 1 plaza/50 m <sup>2</sup> Comercio >2.500 1 plaza/25 m <sup>2</sup> Hoteles 5*: 1/3 hab Hoteles 4*: 1/4 hab Hoteles 3*: 1/5 hab Instalaciones 2* o menos: 1/6 habitaciones Oficina: 1 /50 m <sup>2</sup> Recreativo: 1 plaza/15 localidades(hasta500aforo)- 1 plaza/10 localidades(>500aforo)
Aparcamientos	Resultante de aplicación de retranqueos 100% de la Parcela
Ocupación Sobre Rasante	PB+3 (20 M)
Ocupación bajo Rasante	Aquella situada su cota de solería en el intervalo (+1.50;-1.00)
Altura	No se Permiten
Planta Baja	No se Permiten
Cerramiento de Parcela	Dentro del Área de Movimiento del Plano
Construcciones Auxiliares	
Disposición Volumétrica	

**DOCUMENTO DE MEMORIA**

Promotor: Arrendamientos Cáceres S.L.

Código Seguro de Verificación		Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación		Página	13/28

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	13/28
Url De Verificación	<a href="https://...">https://</a>		

**B.1.8. COMPROMISOS ASUMIDOS POR LA URBANIZADORA**

En lo que compete exclusivamente al presente Estudio de Detalle, debido a la naturaleza y finalidad del mismo, ya que solo atañe a una parcela privada, no conlleva la realización de nuevas obras de urbanización, ni afecta al Proyecto de Urbanización aprobado.

**B1.9. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD**

El alcance del presente Estudio de Detalle sólo atañe a una parcela privada. El Proyecto de Urbanización que afecta a los perímetros de los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, ya cumple las condiciones de accesibilidad conforme al Decreto 293/2009, de 7 de julio.

Sevilla, Junio de 2.024  
Juan Osés Giménez de Aragón  
Arquitecto col 4.216 C.O.A.S.  
Técnico Urbanista

**B.1.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación considerando los costes unitarios y totales, comprobando que durante el desarrollo del Plan se mantienen análogos a otras actuaciones similares y que, en consecuencia, resultan competitivos con actuaciones en áreas residenciales próximas atendiendo de este modo a las demandas y expectativas del sector económico de la zona.

El alcance del presente Estudio de Detalle sólo afecta a una parcela privada, y no implica una actuación de transformación urbanística, por lo que no conlleva obras de urbanización, bien sea de nueva creación o de reforma de las existentes.

**Por tanto, se concluye que no es necesario estudio económico financiero ni informe de sostenibilidad económica.**

**B.1.4 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

El presente Estudio de Detalle no conlleva ninguna actuación que deba valorarse económicamente ni desde el punto de vista de la rentabilidad de los propietarios afectados, puesto que no supone modificación de los usos establecidos por el Plan Parcial, sino un reajuste la volumetría.

**B.1.5 PROGRAMACIÓN**

El presente Estudio de Detalle no introduce ninguna alteración en el Programa de Actuación del Texto Refundido, y no afecta a las previsiones del Estudio Económico Financiero del dicho Texto Refundido, por lo que no se considera redactar un Plan de Etapas.

**B.1.6. CAPACIDAD ECONÓMICA DEL PROMOTOR**

En lo que compete exclusivamente al presente Estudio de Detalle, debido a la naturaleza y finalidad del mismo, ya que solo atañe a una parcela privada, no conlleva la realización de nuevas obras de urbanización, ni afecta al Proyecto de Urbanización aprobado.

**B.1.7. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Existe un proyecto de urbanización de todo el sector aprobado definitivamente, con sus respectivas adaptaciones posteriores de manera que cumpla con los condicionantes derivados de la legislación sectorial.

En lo que compete exclusivamente al presente Estudio de Detalle, debido a la naturaleza y finalidad del mismo, ya que solo atañe a una parcela privada, no conlleva la realización de nuevas obras de urbanización, ni afecta al Proyecto de Urbanización aprobado.

**DOCUMENTO DE MEMORIA**

Promotor: Arrendamientos Cáceres S.L.

Código Seguro de Verificación		Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://	Página	14/28

Código Seguro De Verificación	72Eqvt+/wtIRYIB159hogA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	14/28
Url De Verificación	https://		

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://[REDACTED]	Página	15/28

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	15/28
Url De Verificación	https://[REDACTED]		

**Índice de Planos**

- PL I-01 Situación y emplazamiento.
- PL I-02 Propuesta de imagen y ordenación Volumétrica del PP SR\_12.
- PL O-01 Propuesta de ordenación.
- PL O-02 Secciones Y Rasantes
- PL O-03 Delimitación de Rasantes y Establecimiento de P.B.

**DOCUMENTO DE MEMORIA**  
Promotor: Arrendamientos Cáceres S.L.

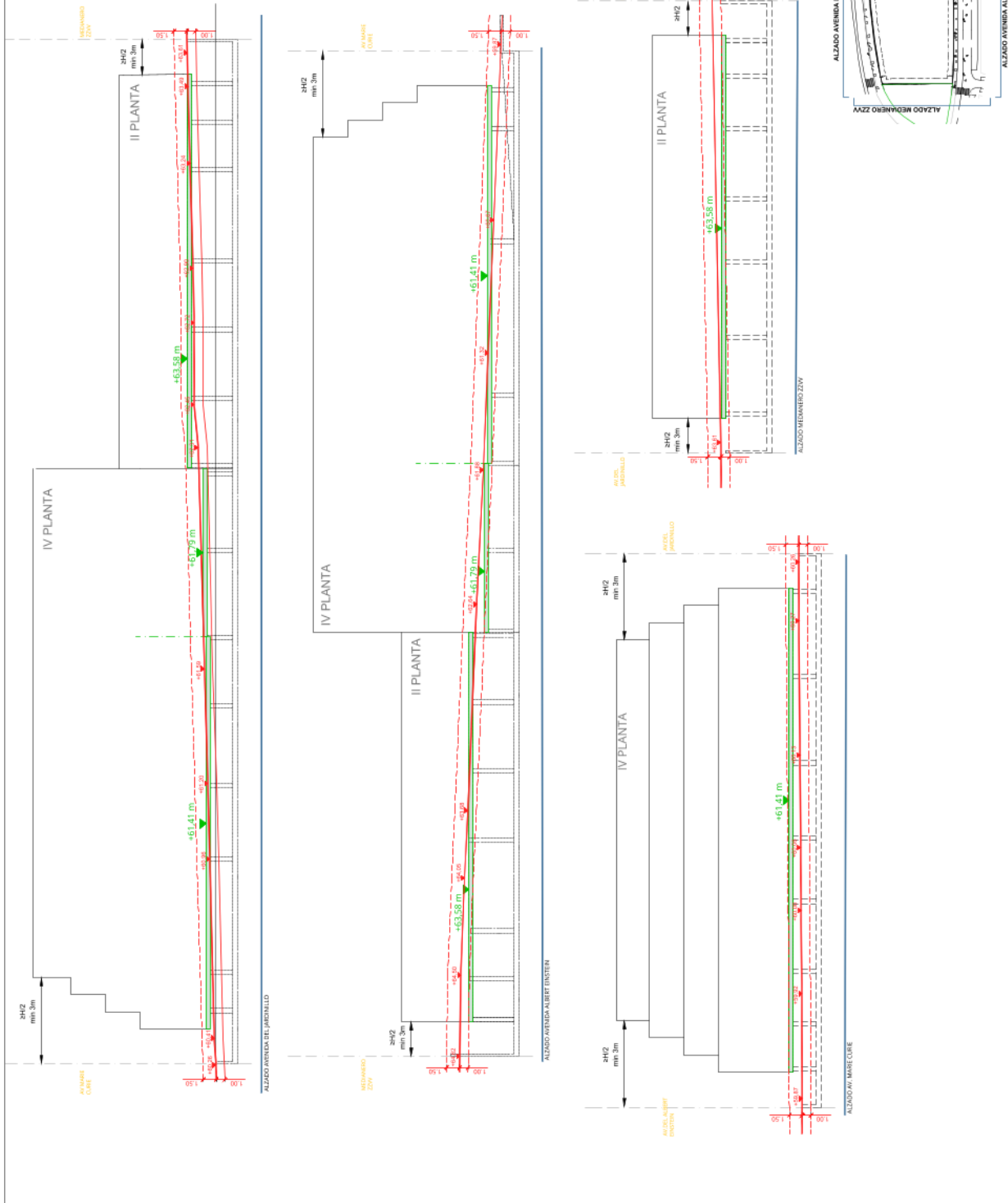
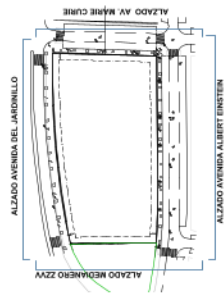
Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://[REDACTED]	Página	16/28

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	16/28
Url De Verificación	https://[REDACTED]		



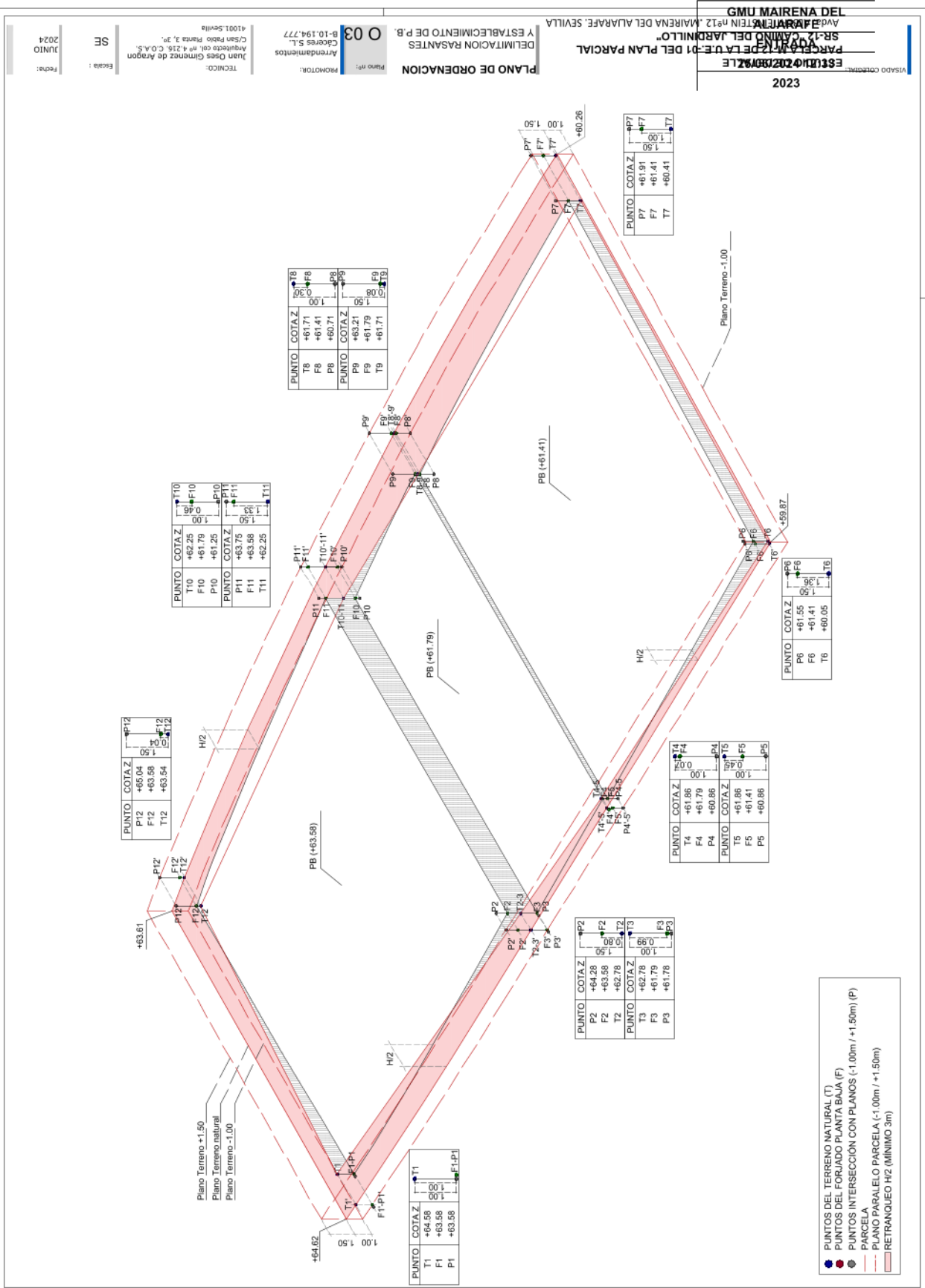






Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://[REDACTED]	Página	20/28

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	20/28
Url De Verificación	https://[REDACTED]		



Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	21/28

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	21/28
Url De Verificación	https://[REDACTED]		

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	22/28

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	22/28
Url De Verificación	<a href="https://[REDACTED]">https://[REDACTED]</a>		

**B.2.- RESUMEN EJECUTIVO.**

**B.2.1- SITUACION Y AMBITO.**

La actuación a desarrollar se localiza en suelo urbano consolidado, situado en el área de extensión del Núcleo Urbano de Mairena del Aljarafe, dentro del denominado SR-12 en el PGOU del citado Municipio.

El ámbito del Estudio de detalle cuenta con una superficie según el Plan Parcial de donde Procede de 7.235 m<sup>2</sup>, que constituye la manzana M12 de la U.E.-1 del Sector SR-12 "Camino del Jardínillo" del PGOU de Mairena del Aljarafe (Sevilla).

**B.2.2- PROPIEDAD.**

Todos los terrenos son de un único Propietario ARRENDAMINETOS CACERES S.L.

**B.2.3- ANTECEDENTES.**

La parcela sobre la que se redacta el Presente Estudio de Detalle es la denominada M12 de la Unidad de Ejecución 1 (U.E.-1) del Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-12 del Suelo Urbanizable "Camino del Jardínillo" del PGOU DE Mairena del Aljarafe aprobado definitivamente en virtud de Acuerdo del Pleno de la Corporación de Sesión 01/02/2006 y publicado en el B.O.P. el 24 de Junio de 2.006.

Actualmente está Vigente el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el 9 de Diciembre de 2.003 (publicación del BPO de 29 de Enero de 2.004) y la correspondiente Adaptación de dicho PGOU a la LOUA de fecha de 2.010

**B.2.4- OBJETO DEL DOCUMENTO.**

El objeto del presente Estudio de Detalle es dar viabilidad a una Implantación Terciaria, acorde con las determinaciones de Planeamiento vigente, y adecuada a las características propias de las explotaciones terciarias del Propietario.

Para ello, fundamentalmente, se amplía la ocupación de parcela en Planta Baja para poder materializar el Uso Comercial como mayoritario en el edificio y como garantía de la dotación de Servicios a los ciudadanos del entorno.

No se modifica la edificabilidad ni usos previstos ni ninguna determinación que no sean las establecidas para los Estudios de Detalle

**B.2.5-CONTENIDO.**

El documento consta de Memoria, planos y resumen Ejecutivo

**Memoria.**

La Memoria se divide en una Memoria Informativa y una Posterior Memoria de Ordenación. En dicha Memoria se establece el ámbito del Estudio de Detalle, los antecedentes, la Propiedad, el Planeamiento y Ordenanzas que les afecta indicándose las Superficies de Ocupación, Espacios Libres, Alturas, alineaciones y Rasantes, justificando su idoneidad y ajuste a las determinaciones del Planeamiento Superior.

**DOCUMENTO DE MEMORIA**

Promotor: Arrendamientos Cáceres S.L.

**Planos.**

Contiene igualmente Planos de Información con la Situación, emplazamiento y propuesta de Imagen y ordenación Volumétrica y un plano de Ordenación con la nueva Propuesta donde se establece un área de movimiento en función de los retranqueos normativos donde la edificación buscando una atractiva imagen de hito urbano tenga libertad compositiva y programática.

Sevilla, Junio de 2024

Juan Osés Giménez de Aragón  
Arquitecto col 4.216 C.O.A.S.

Técnico Urbanista

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://[REDACTED]	Página	23/28

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	23/28
Url De Verificación	https://[REDACTED]		



EMPLAZAMIENTO EN LA ORDENACION DEL PP SR-12

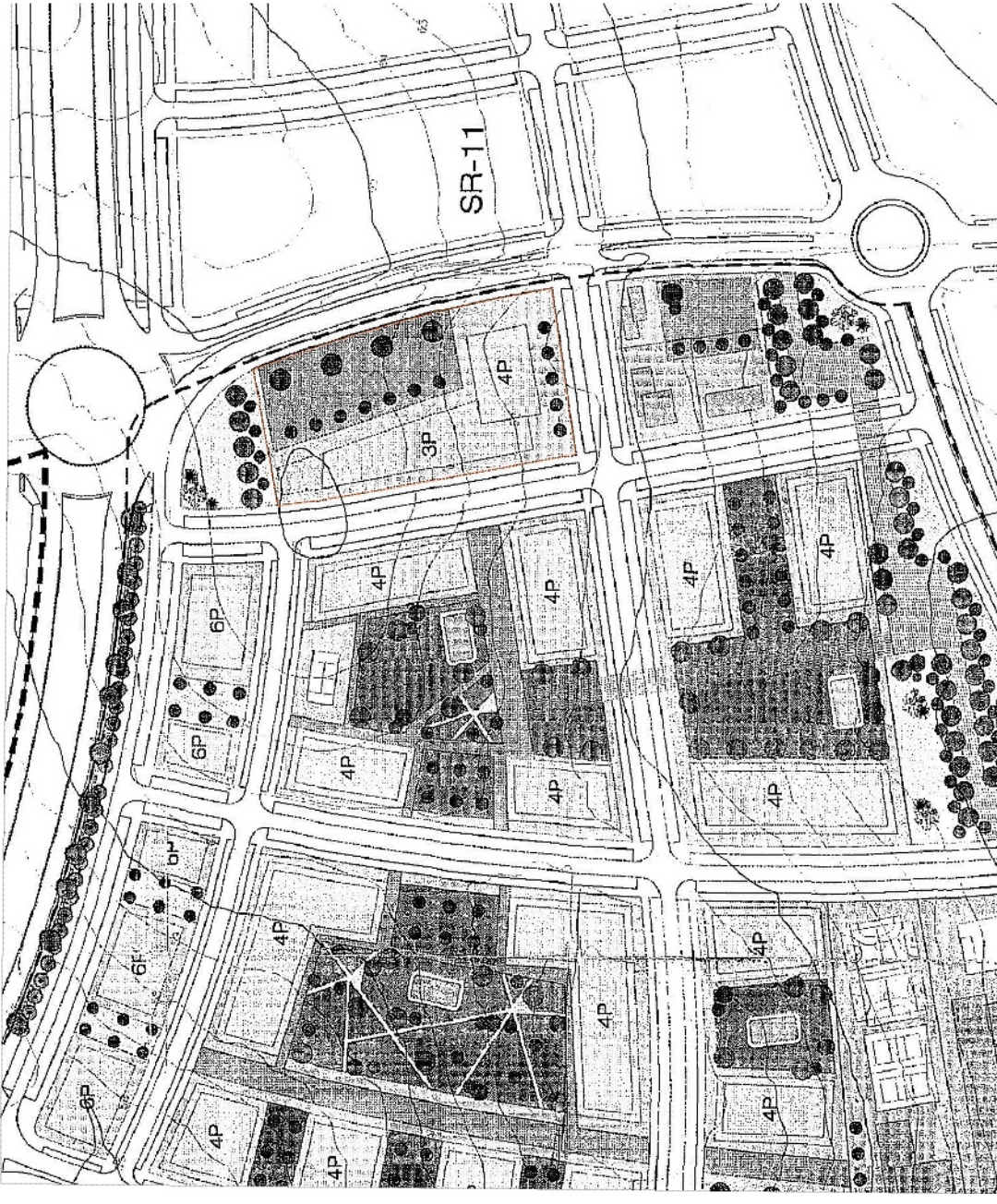
PARCELA M-12



SITUACION EN EL TERMINO S/E

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://[REDACTED]	Página	24/28

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	24/28
Url De Verificación	https://[REDACTED]		

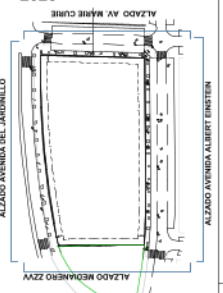


PROPOSTA DE IMAGEN DEL PL-ORD 14 DEL PP SR-12  
 PARCELA M-12

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://[REDACTED]	Página	25/28

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	25/28
Url De Verificación	https://[REDACTED]		

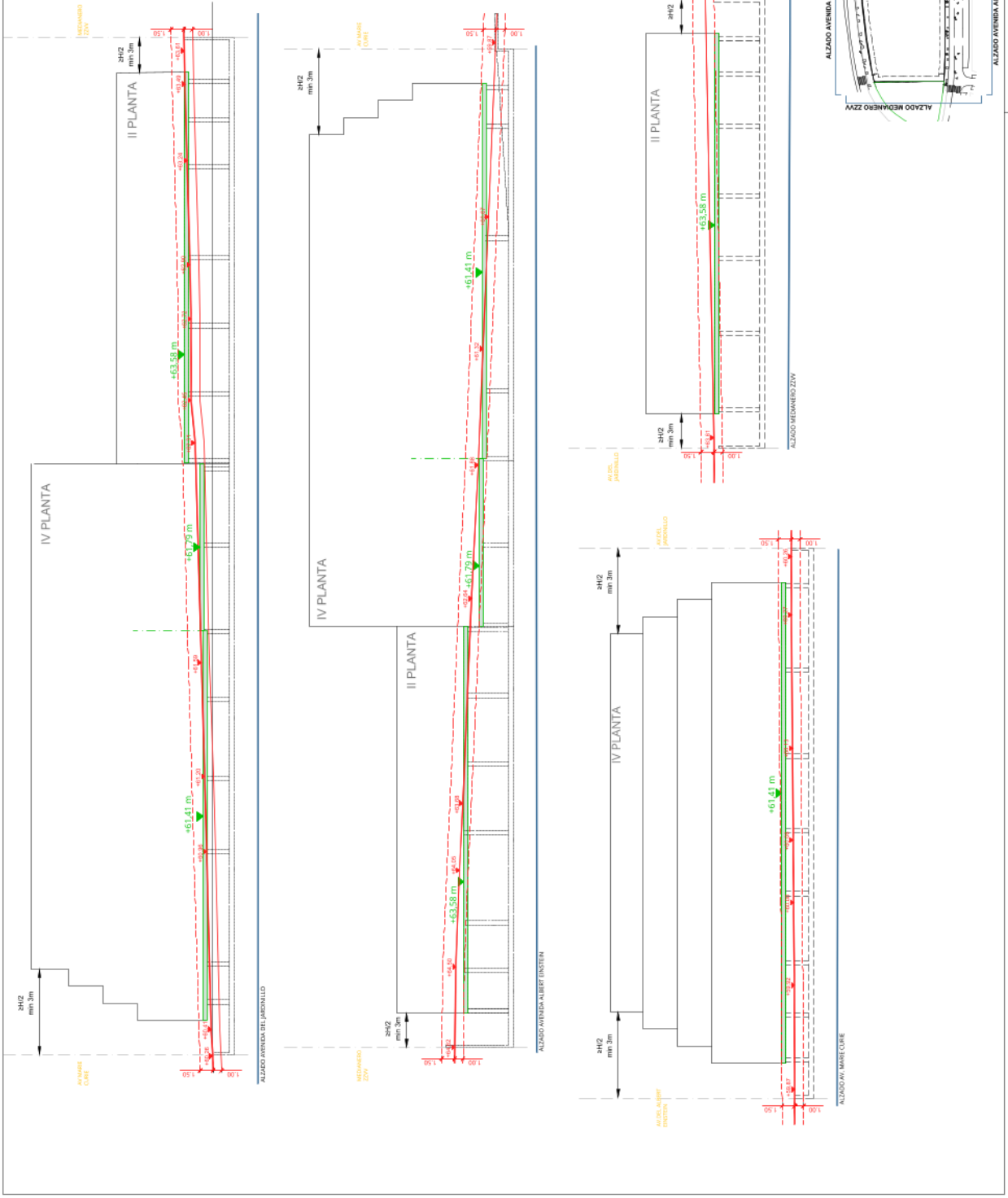




ESTUDIO DE ORDENACION  
 2024  
 SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO"  
 PARCELA 112 DEL PLAN PARCIAL  
 DE ORDENACION URBANA  
 DEL BARRIO DE ALZADO  
 DEL MUNICIPIO DE MAIRENA DEL  
 ALJARAFE (SEVILLA)

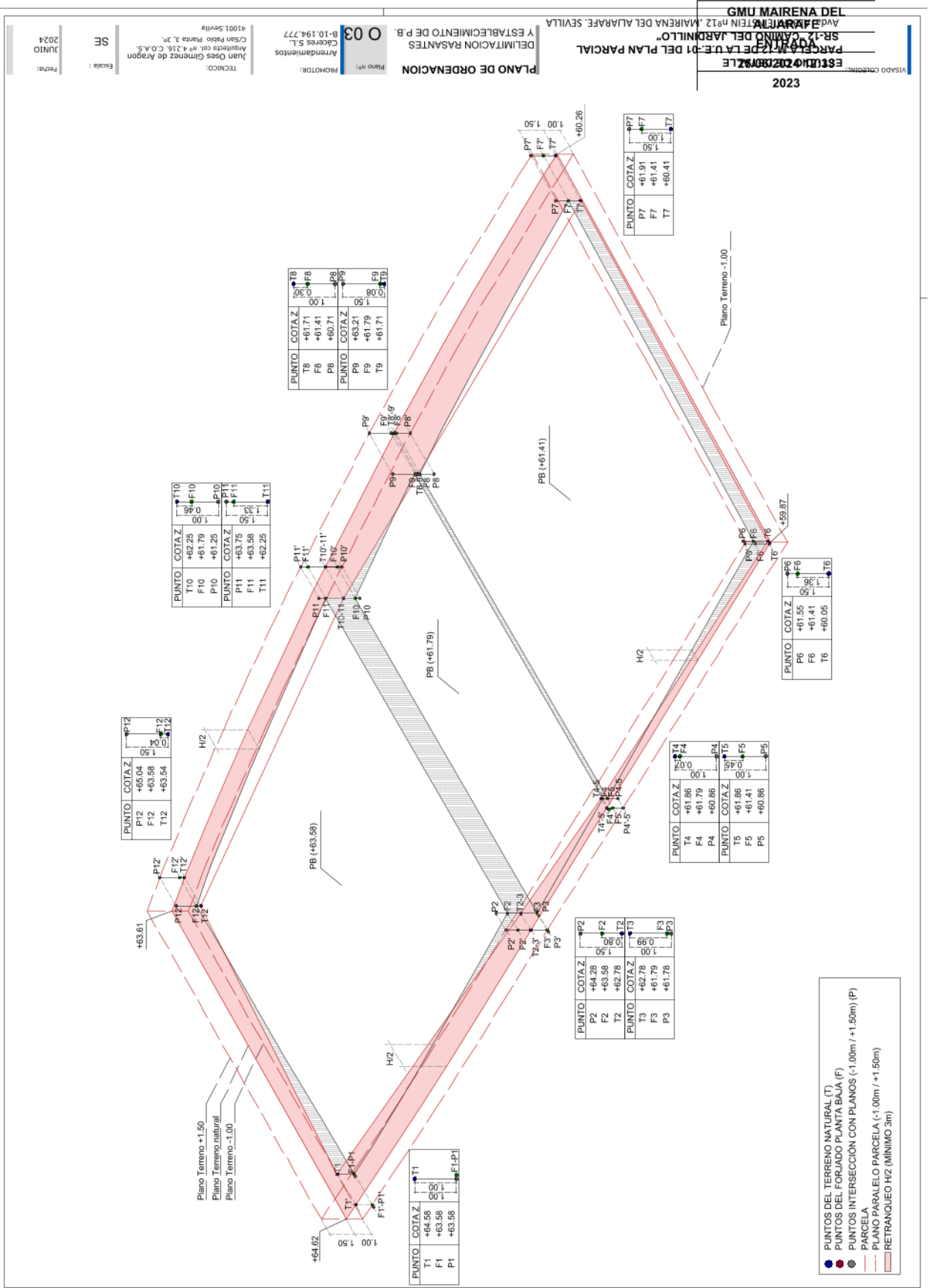
PLANO DE ORDENACION  
 SECCIONES Y RASANTES

Plano nº: O 02  
 PROYECTOR: Artedamientos Cabres S.L.  
 B-10.194.77  
 TECNICO: Juan Ocaso Gámez de Aragón Arquitecto col. nº 216. C.O.A.S.  
 C/San Pablo Píntas 3, 3º  
 41001 Sevilla  
 Fecha: JUNIO 2024  
 Escala: 1:400



Código Seguro de Verificación		Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://	Página	27/28

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	27/28
Url De Verificación	https://		



Código Seguro de Verificación		Fecha	25/06/2024 12:33:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DAVID PABLO GONZALEZ PEREZ		
Url de verificación	https://	Página	28/28

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/10/2024 14:48:33
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.		Página
Url De Verificación	https://		28/28