

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
02/07/2024 13:27
2095

ARQUITECTO
 AMBITO ARQUITECTURA SEVILLA S.L.P

PROMOTORES
 ÁRQURA HOMES F.A.B.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R1 DEL SECTOR SR-2, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	1/27

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	1/27
Url De Verificación	[REDACTED]		

INDICE

MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	3
1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....	3
2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.	5
4. FUNDAMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	5
5. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE....	6
MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	8
6. DETERMINACIONES Y CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE. 8	
7. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. . 9	
8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.....	15
9. FICHAS URBANÍSTICAS.....	16
PLANOS.....	17

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación		Página	2/27

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	2/27
Url De Verificación			

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. AGENTES

Promotores:	ÁRQURA HOMES F.A.B. CIF V-88359286 CALLE SERRANO N°88 PLANTA 4ª- 28006 MADRID Representante: Jose Luis Laguna Pérez
Arquitecto:	AMBITO Arquitectura Sevilla S.L.P. (sp-0171) CIF. 90024571 Avda/ Menéndez Pelayo n°20 planta 5ª. 41004. SEVILLA. Representada por D. Carlos Carbajosa Fernández colegiado número 3.508 del C.O.A.S. C/ Menéndez Pelayo n°20 planta 5ª. 41004. SEVILLA. Tlf.: 954 54 61 10 Fax.: 954 54 61 05 E-mail: bgg@ambitoarquitectura.com / ccf@ambitoarquitectura.com

1.2. ANTECEDENTES Y OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle para dar respuesta al requerimiento del Ayuntamiento de Mairena de Aljarafe de fecha 22 de Mayo de 2024. 2023/PPP_02/000001.

Para dar respuesta a dicho informe, y en cumplimiento de lo estipulado, se ha optado por desarrollar la parcela bajo la figura del complejo inmobiliario, ajustándose este Estudio de Detalle a todas las consideraciones expuestas en el desarrollo de dicho complejo.

El documento que desarrolla el complejo inmobiliario de la parcela R1, se presenta junto a este ED, solicitándose la correspondiente autorización administrativa previa a la obtención de la licencia de obra.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	3/27

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	3/27
Url De Verificación	[REDACTED]		

2. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

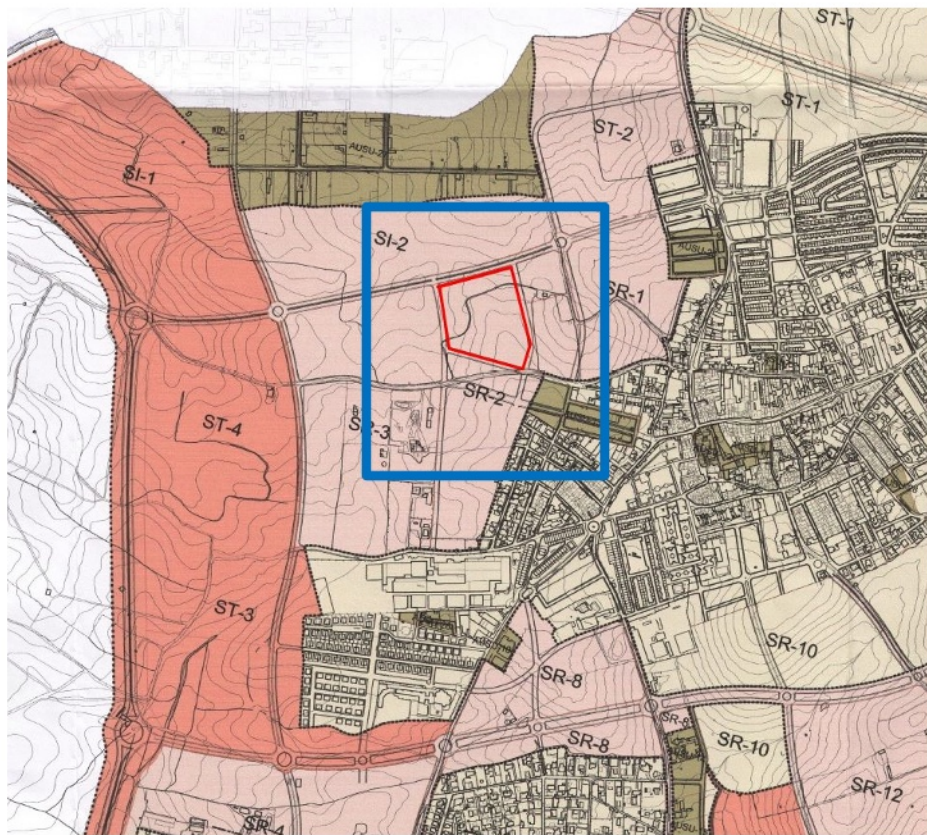
El ámbito del estudio de detalle es la parcela R1 descrita en el plan parcial del sector SR-2 de Mairena del aljarafe.

ÁRQURA HOMES F.A.B. será la propietaria de la parcela R1 de acuerdo a lo dispuesto en el proyecto de reparcelación del SR-2 aprobado por la Junta de Compensación y ratificado por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe con fecha 20 de Julio de 2.023.

Dicha parcela cuenta con proyecto de urbanización visado 7388/05T01 con fecha 3 de agosto de 2005, informado por la gerencia municipal de urbanismo del ayuntamiento de Mairena del Aljarafe en octubre de 2006 y por parte de la agencia municipal de medio ambiente y energía del ayuntamiento de Mairena del aljarafe en noviembre de 2006. Por último, se ha presentado adaptación del proyecto de urbanización a la normativa en vigor con fecha abril de 2.020 que ha sido aprobada definitivamente por el ayuntamiento de Mairena del Aljarafe con fecha 31 de Julio de 2.023.

La parcela descrita linda al norte con la prolongación de la Av De Andalucía, y que limita con el sector SI-2, al este limita por la Calle B, por el sur por la Calle C, y por el oeste con la Calle A, que limita con el sector SR-3.

Con una superficie según levantamiento topográfico de 30.812,02 m².



Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	4/27

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	4/27
Url De Verificación	[REDACTED]		

Tiene forma trapezoidal y linda:

- Al norte en una longitud de 164.39 m con continuación de AV de Andalucía (ASGV-19).
- Al sur en una longitud de 172.10 m con Calle C.
- Al este en una longitud de 229.26 m con Calle B
- Al oeste en una longitud de 138.20 m con Calle A.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de obtener una ordenación pormenorizada de la parcela R1 del Plan Parcial del SR-2 de Mairena del Aljarafe, adaptándose al cambio en las necesidades del mercado.

El objeto del presente documento es:

- Establecer la ordenación de todos los volúmenes edificatorios de la parcela.
- Adaptar o modificar alguna de las determinaciones del plan parcial SR-2 "Camino de Rio Pudio" Mairena del Aljarafe.
- Definir las alineaciones y alturas de la edificación.
- Establecer 5 fases edificatorias.
- Determinar igualmente la dotación de aparcamientos.
- Determinar la parcela de uso común a las cinco fases que estarán vinculadas "ob rem" a las mismas.

4. FUNDAMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle se fundamenta en los siguientes documentos:

Según Art 71 de La Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía

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.

Según artículo 94 del reglamento BOJA 2/12/22

Subsección 4a. Los instrumentos complementarios

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.
2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:
 - a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	5/27

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	5/27
Url De Verificación	[REDACTED]		

- b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.
4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 del 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.

Según el PGOU de Mairena del Aljarafe:

Artículo 2.6 las condiciones para desarrollar los Estudios de Detalle, así determina:

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.

Según Artículo 21 de las ordenanzas reguladoras del PP del sector SR-2 de Mairena del aljarafe:

- Los Estudios de Detalle se regirán por lo establecido en el Plan General de Mairena del Aljarafe.
- Serán necesarios, solo en el supuesto de no desarrollarse totalmente una manzana mediante un proyecto unitario de edificación.

5. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión de 23 de mayo de 2003 y posteriormente el Texto Refundido el 9 de diciembre de 2003. Con posterioridad se han tramitado diversas modificaciones del Plan General, fundamentalmente relativas a correcciones de determinaciones graficas de la planimetría, y a correcciones en el articulado de la Normativa Urbanística.

El día 27 de octubre de 2005 se aprobó definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe Plan Parcial del sector SR-2 "Camino de río Pudío"

Según el cuadro de desglose del plan parcial la parcela tiene una superficie de 30.800,00 m², una edificabilidad residencial de 39.812m²t, una edificabilidad comercial de 1.500m²t y con un total de 371 viviendas (153 apart.).

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	6/27

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	6/27
Url De Verificación	[REDACTED]		

Se adjunta el cuadro resumen:

5.10.3. DESGLOSE DE MANZANAS NETAS

MANZANA	USO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	Nº VIV	Carácter
M1-R1	Residencial Comercial(*)	30.800	39.812 1.500	371	PRIVADO PRIVADP
M2-C1	Comercial	3.683	3.185		PRIVADO
M3-DC	Docente	6.000			PUBLICO
M4-V1	E. Libre	8.400			PUBLICO
M5-V2	E. Libre	1.599			PUBLICO
M6-R2	Residencial Comercial(*)	7.140	10.725 522	120	PÚBLICO PÚBLICO
M7-R3	Residencial	537	280	2	PRIVADO
M8-R4	Residencial	4.311	2.520	18	PRIVADO
M9-R5	Residencial	741	560	4	PRIVADO
M10-R6	Residencial	3.915	2.520	18	PRIVADO
M11-R7	Residencial	3.522	2.240	16	PRIVADO
M12-V3	E. Libre	2.871			PUBLICO
M13-C2	Comerc/Terc. ...	2.410	4.000		PRIVADO
M14-S	SIPS	2.000			PUBLICO
M15-D	Deportivo	3.000			PUBLICO
M16-R8	Residencial	3.374	2.240	16	PRIVADO
M17-R9	Residencial	2.313	1.400	10	PRIVADO
M18-CT	Infraest. Eléc.	25			PRIVADO
M19-CT	Infraest. Eléc.	25			PRIVADO
M20-CT	Infraest. Eléc.	25			PRIVADO
M21-CT	Infraest. Eléc.	25			PRIVADO
VIALES		32.483			PUBLICO
TOTAL		119.174	71.504	575	

Según cuadro de parcelas resultantes del proyecto de reparcelación:

parcelas	uso	nº viviendas	m2s	m2t
1	Res. Plurif. libre	371 (153 apart)	30.800	39.812
	comercial en planta baja			1.500
2	terciario privado		3.658	3.185
3	docente		6.000	
4	espacios libres		8.400	
5	espacios libres		1.599	
6	Res. Plurif. protegida	120 (72 apart)	7.140	10.725
	comercial en planta baja			522
7	residencial unifamiliar	2	537	280
8	residencial unifamiliar	18	4.311	2.520
9	residencial unifamiliar	4	741	560
10	residencial unifamiliar	18	3.915	2.520
11	residencial unifamiliar	16	3.522	2.240

7

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación		Página	7/27

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	7/27
Url De Verificación			

MEMORIA DE ORDENACIÓN**6. DETERMINACIONES Y CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE****Ordenación de volúmenes**

Se definen las áreas de movimiento de todos los edificios que se proyectan.
En cada área de movimiento se establece la distribución de los parámetros urbanísticos.

Número de viviendas

El PGOU de Mairena del Aljarafe permite que el número total de viviendas asignado al Sector pueda ser aumentado, aplicando el criterio de sustitución de 2 viviendas de 3 Dormitorios por 3 viviendas 2 Dormitorios, limitando no obstante, dicha aplicación al 30% del total de viviendas.

Para poder utilizar esta conversión debemos fijarnos en el Artículo 11.30 "densidad de vivienda" recogido en el PGOU citado anteriormente, y cita lo siguiente:

A efectos del cumplimiento de la determinación del nº máximo de viviendas fijado en las fichas de los Sectores de Suelo Urbanizable, y Suelo Urbanizable Transitorio, y en el caso de proyectarse apartamentos, se computarán cada 3 apartamentos como 2 viviendas, siempre que aquellos cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) el nº de dormitorios será igual o menor de 2.
- b) la superficie útil será menor o igual a 65 m².
- c) este cómputo solo se podrá aplicar sobre un máximo del 30 % del número total de viviendas definidas en la ficha del Programa de Actuación.
- d) la aplicación de este artículo deberá materializarse necesariamente antes de la aprobación del Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

Una vez llegados a este punto, se expone a continuación la conversión aplicada a la parcela objeto de este estudio de detalle:

El número de viviendas asignado a la parcela R1 es de 320.

Según el proyecto de reparcelación, una vez aplicado los porcentajes y la regla del 3/2 del artículo 11.30 del PGOU, el número máximo de viviendas así obtenidas en esta parcela es de 371, de las cuales, 153 deben cumplir las condiciones anteriormente descritas.

Estos 153 apartamentos están repartidos por fases según establece el cuadro del apartado 7 "fases de la edificación" en función de una distribución lógica de este tipo de viviendas en base a un proyecto homogéneo de edificios en la parcela.

Usos y edificaciones en los espacios libres de parcela

En los espacios libres de parcela no ocupados por la edificación sobre rasante se permiten usos complementarios y construcciones auxiliares con la regulación correspondiente, así como los viarios de acceso de vehículos de extinción de incendios a las edificaciones.

Dotación de aparcamientos

Por cada edificio o agrupación de edificios se establece la dotación de aparcamiento que marca la normativa y sus condiciones, tales como, situación, accesos y dimensiones.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	8/27

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	8/27
Url De Verificación	[REDACTED]		

Fases de la ejecución

Se establecen cinco fases de edificación, pudiéndose desarrollar si fuera necesario dos o más fases simultáneamente.

Para el desarrollo del Estudio de Detalle, deberá ejecutarse obligatoriamente en primer lugar la Fase 1, que se corresponde con la totalidad de la finca especial n.º 1 y de la finca especial n.º 6 de espacios comunes en el complejo inmobiliario, ya que se considera necesario que desde el primer momento exista una zona común adecuada y suficiente para las edificaciones de dicha fase 1. El resto de las fases podrán ejecutarse, independiente o conjuntamente, de forma aleatoria, pues a partir de la primera el número de la fase no implica el orden de ejecución de las mismas.

Cada fase de edificación será desarrollada mediante Proyecto Básico independiente, que se extenderá a la totalidad del ámbito de la fase, y ello con independencia de que la totalidad de la parcela se estructure mediante un único complejo inmobiliario.

Para autorizar el inicio de la obra será necesaria la aprobación administrativa de la constitución del complejo inmobiliario. Además, para la obtención de la licencia de obras de edificación de cada fase, separada o conjunta, será preciso la presentación del Proyecto de Ejecución que corresponda a las mismas.

Cada fase deberá cumplir las especificaciones del D.B.S.I del CTE en cuanto al acceso y recorrido para vehículos de extinción de incendios, resolviendo espacios de maniobra provisionales hasta que se complete el recorrido total previsto de entrada y salida. Estos espacios podrán ocupar áreas de otras fases y se podrán acotar con cerramientos móviles provisionales que permitan las maniobras necesarias de los vehículos de extinción.

Las fases propuestas tienen su fundamento en las circunstancias especiales de tipo organizativo de la empresa promotora, y en la necesidad de una flexibilidad de adaptación del producto en cada fase a los cambios del mercado inmobiliario.

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación		Página	9/27

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	9/27
Url De Verificación			

7. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.**Ordenación de volúmenes:**

En el plano ED01 quedan reflejadas las áreas de movimiento propuestas.

Se mantienen por tanto las siguientes determinaciones:

Superficie: 30.812,02m²

Uso global: Residencial Colectivo

Usos compatibles:

-Sobre rasante, Terciario en Planta Baja e infraestructuras al servicio de la edificación.

-Bajo rasante, aparcamientos, trasteros y edificaciones anejas a la edificación sobre rasante.

Ocupación: <=50%

Edificabilidad máxima: 39.812m²t residencial 1.500m²t comercial.

Número máximo de viviendas: 371 viviendas

Altura máxima (H): Planta Baja + 3 + Ático (14,00m)

Retranqueos a linderos: marcados en los planos del Plan Parcial

-Separación entre edificios: dos tercios de la semisuma de las alturas.

* Por encima de la altura máxima de comisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobre pasar una altura de 4 metros sobre la altura de la cornisa.

Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento.

Dichas construcciones computarán a efectos de edificabilidad según los criterios establecidos en PP.

*Las alineaciones grafiadas en los planos son máximas, y las edificaciones deberán siempre separarse entre sí en función de la altura definitiva, para cumplir la norma de dos tercios de la semisuma de las alturas.

	ESTUDIO DE DETALLE	PLAN PARCIAL SR-2
USOS	Residencial y compatibles	Residencial y compatibles
ORDENANZA	Zona edificación abierta	Zona edificación abierta
OCUPACIÓN	<=50%	<=50%
Nº PLANTAS	PB+3+ÁTICO (14m)	PB+3+ÁTICO (14m)
ALTURA MÁX. ÁTICO	3,50 m	3,0 m
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	2H/3	H
EDIFICABILIDAD	39,812	39,812
Nº DE VIVIENDAS	371	371
SUP. MÁX. EDIF. AUXILIARES	600 m ²	30 m ²
ALTURA MÁX. EDIF AUXILIARES	4 m	3 m

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación		Página	10/27

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	10/27
Url De Verificación			

Planta ático

Según el artículo 10. PARÁMETROS RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN, en su apartado 6. Ático, la última planta del edificio debe tener una edificabilidad inferior al resto de plantas, y sus fachadas deben estar retranqueadas con respecto a la proyección horizontal de todos los elementos que conforman el volumen del edificio.

Por otra parte, se dotará a esta última planta situada por encima de la altura máxima regulada de 3,50 metros de altura, y poder cumplir de esta forma los 2,70 metros libres en planta tipo.

Usos y edificaciones en los espacios libres de parcela

En los espacios libres de parcela se permiten los siguientes usos:

- Viario de acceso peatonal a los diferentes edificios situados en la parcela y a las dotaciones comunitarias.
- Viario de acceso de los vehículos de extinción de incendio a los edificios situados en la parcela.
- Viarios y rampas de acceso a las dotaciones de aparcamiento en el interior de la parcela.
- Infraestructuras al servicio de los usos implantados en la parcela (pistas deportivas, piscinas comunitarias, juego de niños...)
- Áreas de usos privativos de las viviendas situadas en planta baja (terrazas y jardines)
- Edificaciones auxiliares destinadas a usos colectivos e instalaciones generales del tipo descritos en el PP: garaje privado, almacén, invernadero, gallineros, garitas de guardia, portería, depósito de herramientas de los huertos o jardines, vestuarios u otros usos vinculados al uso residencial

Tendrán las siguientes limitaciones:

La altura máxima será de una planta y 4 metros de altura de cornisa.

La superficie edificada no podrá superar los 600 m² ni el 5% de la superficie total de la parcela.

Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamiento que estipula el Plan parcial es 1 plaza por cada vivienda o 1 plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluyendo zonas comunes.

En uso comercial, 1 plaza por cada 50 m² de establecimiento.

En términos generales, en caso de agotar la edificabilidad, se necesitarían 398 plazas para el uso residencial y 30 plazas para el uso terciario.

El cálculo final del número de plazas necesario se ha realizado para que cada fase de las descritas en el apartado siguiente cumpla con los parámetros estipulados en el Plan Parcial y pueda funcionar de manera independiente. En total se dotará a la parcela con un mínimo de 428 plazas de aparcamiento, distribuidas entre las distintas fases, en caso de consumir la máxima edificabilidad asignada a cada fase, **cumpliéndose siempre la condición antes mencionada de una dotación de al menos una plaza por vivienda.**

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	11/27

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	11/27
Url De Verificación	[REDACTED]		

Fases de la Edificación

Se establecen cinco fases de edificación, pudiéndose desarrollar si fuera necesario dos o más fases simultáneamente.

Para el desarrollo del Estudio de Detalle, deberá ejecutarse obligatoriamente en primer lugar la Fase 1, que se corresponde con la totalidad de la finca especial n.º 1 y de la finca especial n.º 6 de espacios comunes en el complejo inmobiliario, ya que se considera necesario que desde el primer momento exista una zona común adecuada y suficiente para las edificaciones de dicha fase 1. El resto de las fases podrán ejecutarse, independiente o conjuntamente, de forma aleatoria, pues a partir de la primera el número de la fase no implica el orden de ejecución de las mismas.

Cada fase de edificación será desarrollada mediante Proyecto Básico independiente, que se extenderá a la totalidad del ámbito de la fase, y ello con independencia de que la totalidad de la parcela se estructure mediante un único complejo inmobiliario.

Para autorizar el inicio de la obra será necesaria la aprobación administrativa de la constitución del complejo inmobiliario. Además, para la obtención de la licencia de obras de edificación de cada fase, separada o conjunta, será preciso la presentación del Proyecto de Ejecución que corresponda a las mismas.

Cada fase deberá cumplir las especificaciones del D.B.S.I del CTE en cuanto al acceso y recorrido para vehículos de extinción de incendios, resolviendo espacios de maniobra provisionales hasta que se complete el recorrido total previsto de entrada y salida. Estos espacios podrán ocupar áreas de otras fases y se podrán acotar con cerramientos móviles provisionales que permitan las maniobras necesarias de los vehículos de extinción.

Las fases propuestas tienen su fundamento en las circunstancias especiales de tipo organizativo de la empresa promotora, y en la necesidad de una flexibilidad de adaptación del producto en cada fase a los cambios del mercado inmobiliario.

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION												
		SUP. FASE	TOTAL VIVIENDAS	V VIVIENDAS	APART. (-)	EDIF. MÁX. ED. AUXILIARES	EDIFICABIL. RESIDENCIAL	EDIFIC. RESID. TOTAL (2)	EDIF. TERCERARIO	P. APARC. RESID. (3)	P. APARC. COVL.	Nº PLAZAS APARC.
FASE 1	AREA 1	12.838,12	72	42	30	600	7.174,72	8.074,72	-	79	0	79
FASE 2	AREA 2	3.572,67	68	44	24	0	7.217,84	7.217,84	750	72	15	87
FASE 3	AREA 3	4.893,49	72	42	30	0	7.642,42	7.642,42	-	76	0	76
FASE 4	AREA 4	4.227,30	68	44	24	0	7.217,84	7.217,84	750	73	15	88
FASE 5	AREA 5	5.285,44	91	46	45	0	9.659,18	9.659,18	-	98	0	98
TOTAL		30.812,02	371	218	153	600	39.212	39.812	1.500	398	30	428

(1) Número máximo de viviendas de 2 dormitorios aplicando el artículo 11.30 del PGOU. En caso de realizar la reversión a viviendas sin restricciones, deberá aplicarse solo de la cantidad repartida en este faseado.

(2) La edificabilidad residencial total es el sumatorio de la edificabilidad máxima de edificaciones auxiliares + la edificabilidad residencial.

(3) Número máximo de plazas de aparcamiento en caso de consumir la edificabilidad máxima asignada a cada fase, cumpliendo siempre la condición de 1 plaza por vivienda.

Superficies de cada fase:

Fase 1: 12.838,12 m²

Fase 2: 3.572,67 m²

Fase 3: 4.893,49 m²

Fase 4: 4.227,30 m²

Fase 5: 5.285,44 m²

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	12/27

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	12/27
Url De Verificación	[REDACTED]		

Viviendas por fases

En caso de no aplicar la condición establecida en el artículo 11.30 del PGOU 3 (*apartamentos como 2 viviendas*), el número de viviendas asignadas a cada fase quedaría de la siguiente manera:

FASE	Nº Máximo de viviendas
FASE 1	62
FASE 2	60
FASE 3	62
FASE 4	60
FASE 5	76
TOTAL	320

Cuadro resumen de superficies por fases (según complejo inmobiliario)

A continuación se muestra un cuadro resumen con las superficies correspondientes a superficie propia (incluido área de movimiento de la edificación y área libre propia) y superficie común a todas las fases que alberga cada fase de edificación.

FASE 1	Superficie propia *	5.182,97 m ²
	Área de movimiento	3.102,24 m ²
	Área libre propia	2.080,73 m ²
	Superficie común a todas la fases	7.655,15 m ²
<i>Superficie total de la fase</i>		12.838,12 m²

FASE 2	Superficie propia *	3.572,67 m ²
	Área de movimiento	2.852,83 m ²
	Área libre propia	719,84 m ²
	Superficie común a todas la fases	-
<i>Superficie total de la fase</i>		3.572,67 m²

FASE 3	Superficie propia *	4.893,49 m ²
	Área de movimiento	3.218,75 m ²
	Área libre propia	1.674,74 m ²
	Superficie común a todas la fases	-
<i>Superficie total de la fase</i>		4.893,49 m²

FASE 4	Superficie propia *	4.222,30 m ²
	Área de movimiento	2.897,05 m ²
	Área libre propia	1.325,25 m ²
	Superficie común a todas la fases	-
<i>Superficie total de la fase</i>		4.222,30 m²

FASE 5	Superficie propia *	5.285,44 m ²
	Área de movimiento	3.942,74 m ²
	Área libre propia	1.342,70 m ²
	Superficie común a todas la fases	-
<i>Superficie total de la fase</i>		5.285,44 m²

*La superficie propia es igual a la suma del área de movimiento y el espacio que queda entre dicho área de movimiento y la superficie común a todas las fases.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	13/27

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	13/27
Url De Verificación	[REDACTED]		

Áreas de movimiento bajo rasante

Las áreas de movimiento bajo rasante coinciden en superficie con el área de movimiento sobre rasante.

Cuadro de superficies por parcelas propias y de uso común

Se desglosan aquí las mismas superficies del cuadro de superficies por fases, pero en este caso referidas a las superficies propias de cada fase y a la superficie común a todas las fases.

Superficie propia Fase 1:	5.182,97 m ²
Superficie propia Fase 2:	3.572,67 m ²
Superficie propia Fase 3:	4.893,49 m ²
Superficie propia Fase 4:	4.222,30 m ²
Superficie propia Fase 5:	5.285,44 m ²
Superficie parcela común a todas las fases:	7.655,15 m ²

Plazas de aparcamiento

Las 428 plazas mínimas, en caso de agotar la máxima edificabilidad, para cumplir con la estipulación del Plan Parcial se repartirán del siguiente modo:

Fase 1:	79 plazas (79 Residencial)
Fase 2:	87 plazas (72 Residencial, 15 Terciario)
Fase 3:	76 plazas (76 Residencial)
Fase 4:	88 plazas (73 Residencial, 15 Terciario)
Fase 5:	98 plazas (98 Residencial)

La ordenación de los edificios de este Estudio de Detalle en volúmenes de movimiento independientes garantiza también la independencia técnica y funcional de las fases planteadas.

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación		Página	14/27

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	14/27
Url De Verificación			

8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

En el apartado 4 de este documento quedan descritas las limitaciones de un Estudio de Detalle según el artículo 71 de La Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

- a) No podrá modificar el uso urbanístico del suelo.

Los usos pormenorizados de este Estudio de Detalle son los mismos establecidos por el PGOU de Mairena del Aljarafe y por el Plan Parcial del Sector SR- 2.

El uso característico es el residencial colectivo, Zona de Edificación Abierta, cuya tipología responde a la de edificación exenta en parcela para el uso de residencial plurifamiliar, con un bajo porcentaje de ocupación superficial y generando espacios libres privados para la ubicación de dotaciones y jardines colectivos.

Los usos compatibles bajo rasante son los aparcamientos, trasteros o cuartos de instalaciones.

Los usos compatibles en planta baja son el terciario compatible y las infraestructuras al servicio de la edificación.

- b) No podrá incrementar el aprovechamiento urbanístico.

En el apartado 7 se justifica mediante cuadro comparativo el mantenimiento de todos los parámetros urbanísticos, manteniendo el mismo aprovechamiento establecido en el Plan Parcial.

- c) No podrá suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

En el ámbito de este Estudio de Detalle no existe ningún suelo dotacional público.

- d) No podrán alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

En cuanto a la posición de la edificación se han respetado las alineaciones y retranqueos establecidos en el Plan Parcial SR-2, tanto respecto a los viarios que rodean la parcela como respecto a la parcela colindante, garantizando que la ordenación propuesta no afecte a las condiciones de ordenación del resto de parcelas.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	15/27

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	15/27
Url De Verificación	[REDACTED]		

9. FICHAS URBANÍSTICAS

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	16/27

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	16/27
Url De Verificación	[REDACTED]		

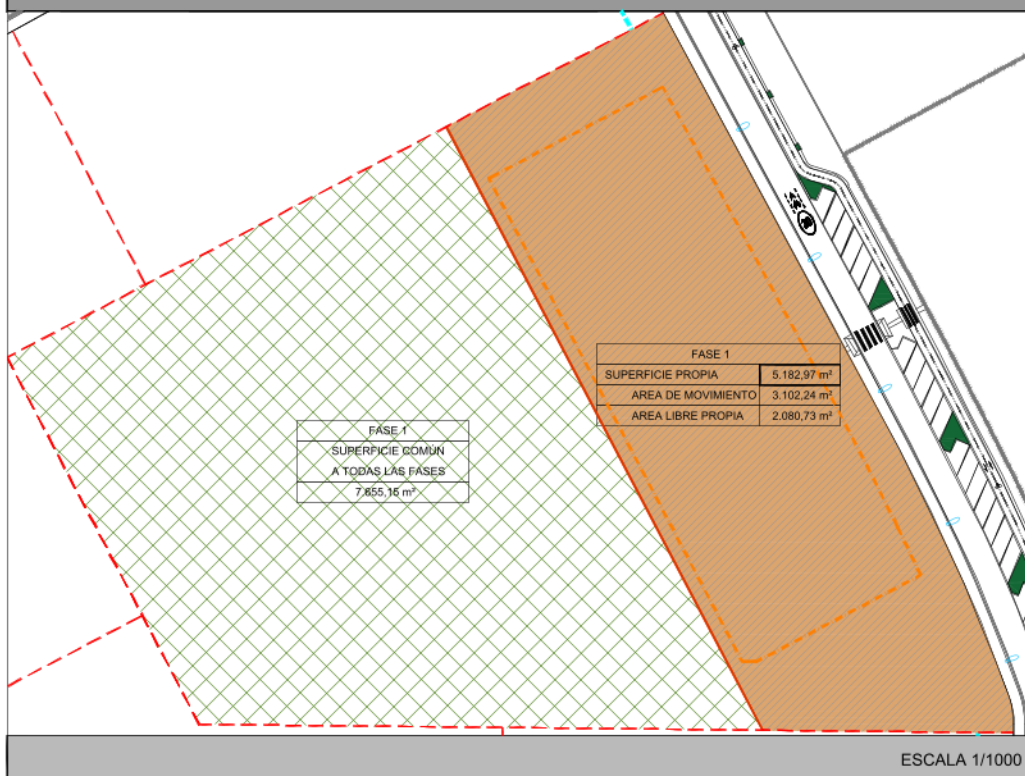
FICHA URBANÍSTICA

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS

	CONCEPTO	NORMATIVA	OBSERVACIONES
FASE	SUPERFICIE PROPIA	5.182,97 m ²	La superficie propia de cada fase está compuesta por la superficie del área de movimiento más la superficie del área libre propia
	AREA DE MOVIMIENTO	3.102,24 m ²	
	AREA LIBRE PROPIA	2.080,73 m ²	
	SUP. COMÚN A TODAS LAS FASES	7.655,15 m ²	
	SUPERFICIE TOTAL	12.838,12 m ²	
USOS	DENSIDAD VIVIENDAS	42	
	DENSIDAD APARTAMENTOS	30	Resultado de aplicar el artículo 11.30 PGOU
	DENSIDAD TOTAL	72	
	USOS PREDOMINANTES	RESIDENCIAL	
	USOS COMPATIBLES	COMERCIAL	
EDIFIC.	RESIDENCIAL	7.474,72 m ²	
	EDIFICIOS AUXILIARES	600 m ²	
	TOTAL RESIDENCIAL	8.074,72 m ²	Sumatorio de la edificabilidad máxima de edificios auxiliares + edificabilidad residencial
	TERCIARIO	-	
ALTURA	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	B+3+A	
	ALTURA MÁXIMA METROS	14 m	
	ALTURA MÁXIMA EDIFICIOS AUXILIARES	4 m	
OCUPACIÓN	OCUPACIÓN PLANTA BAJA	DENTRO AREA MOVIMIENTO SR	En el total de la parcela R1 se cumple que la ocupación SR no es mayor al 50% de la superficie de la parcela
	OCUPACIÓN BAJO RASANTE	DENTRO AREA MOVIMIENTO BR	En el total de la parcela R1 se cumple que la ocupación SR no es mayor al 80% de la superficie de la parcela
	PATIOS MÍNIMOS	H/3	
SITUACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	AISLADA	
	SEPARACIÓN LINDERO	> 6m	
	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	2H/3	
OTROS	PLAZAS APARCAMIENTO RESID.	79	
	PLAZAS APARCAMIENTO COM.	-	
	PLAZAS APARCAMIENTO TOTAL	79	Nº máximo de plazas de aparcamiento en caso de consumir edificabilidad máxima Al menos 1 plaza por vivienda

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R1 DEL SECTOR SR-2, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA.

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	17/27

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	17/27
Url De Verificación	[REDACTED]		

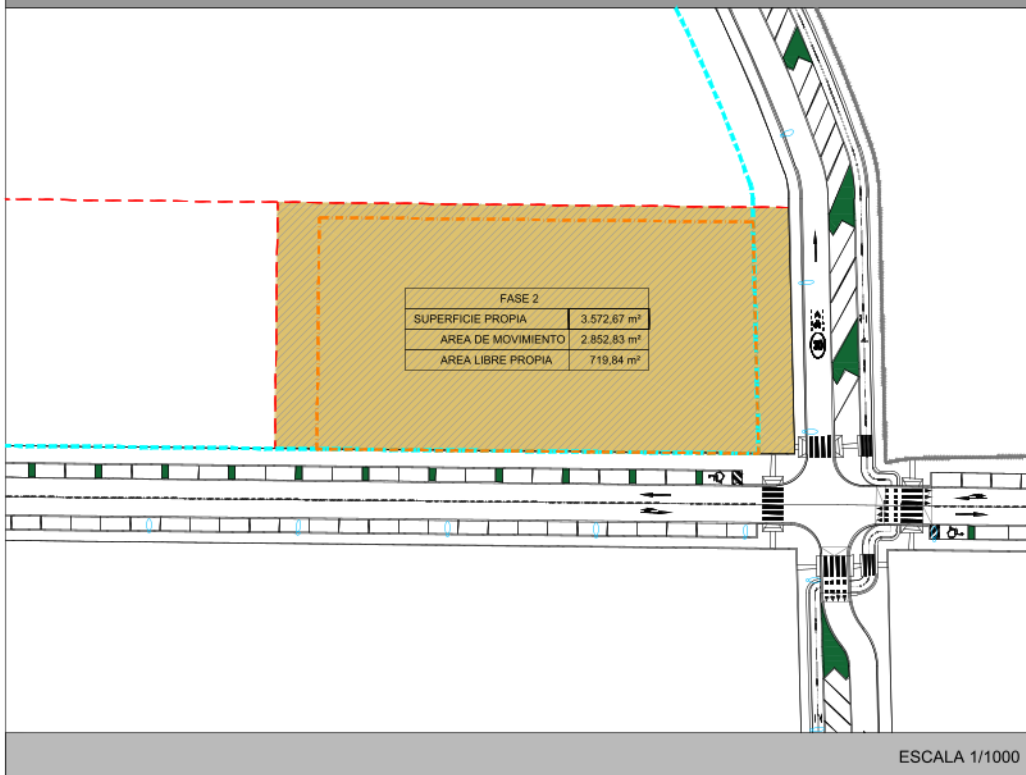
FICHA URBANÍSTICA

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS

CONCEPTO		NORMATIVA	OBSERVACIONES
FASE	SUPERFICIE PROPIA	3.572,67 m ²	La superficie propia de cada fase está compuesta por la superficie del área de movimiento más la superficie del área libre propia
	AREA DE MOVIMIENTO	2.852,83 m ²	
	AREA LIBRE PROPIA	719,84 m ²	
	SUP. COMÚN A TODAS LAS FASES	000,00 m ²	
	SUPERFICIE TOTAL	3.572,67 m ²	
USOS	DENSIDAD VIVIENDAS	44	
	DENSIDAD APARTAMENTOS	24	Resultado de aplicar el artículo 11.30 PGOU
	DENSIDAD TOTAL	68	
	USOS PREDOMINANTES	RESIDENCIAL	
	USOS COMPATIBLES	COMERCIAL	
EDIFIC.	RESIDENCIAL	7.217,84 m ²	
	EDIFICIOS AUXILIARES	-	
	TOTAL RESIDENCIAL	7.217,84 m ²	Sumatorio de la edificabilidad máxima de edificios auxiliares + edificabilidad residencial
	TERCIARIO	750 m ²	
ALTURA	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	B+3+A	
	ALTURA MÁXIMA METROS	14 m	
	ALTURA MÁXIMA EDIFICIOS AUXILIARES	4 m	
OCUPACIÓN	OCUPACIÓN PLANTA BAJA	DENTRO AREA MOVIMIENTO SR	En el total de la parcela R1 se cumple que la ocupación SR no es mayor al 50% de la superficie de la parcela
	OCUPACIÓN BAJO RASANTE	DENTRO AREA MOVIMIENTO BR	En el total de la parcela R1 se cumple que la ocupación SR no es mayor al 80% de la superficie de la parcela
	PATIOS MÍNIMOS	H/3	
SITUACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	AISLADA	
	SEPARACIÓN LINDERO	> 6m	
	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	2H/3	
OTROS	PLAZAS APARCAMIENTO RESID.	72	
	PLAZAS APARCAMIENTO COM.	15	
	PLAZAS APARCAMIENTO TOTAL	87	Nº máximo de plazas de aparcamiento en caso de consumir edificabilidad máxima Al menos 1 plaza por vivienda

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R1 DEL SECTOR SR-2, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA.

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



ESCALA 1/1000

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	18/27

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	18/27
Url De Verificación	[REDACTED]		

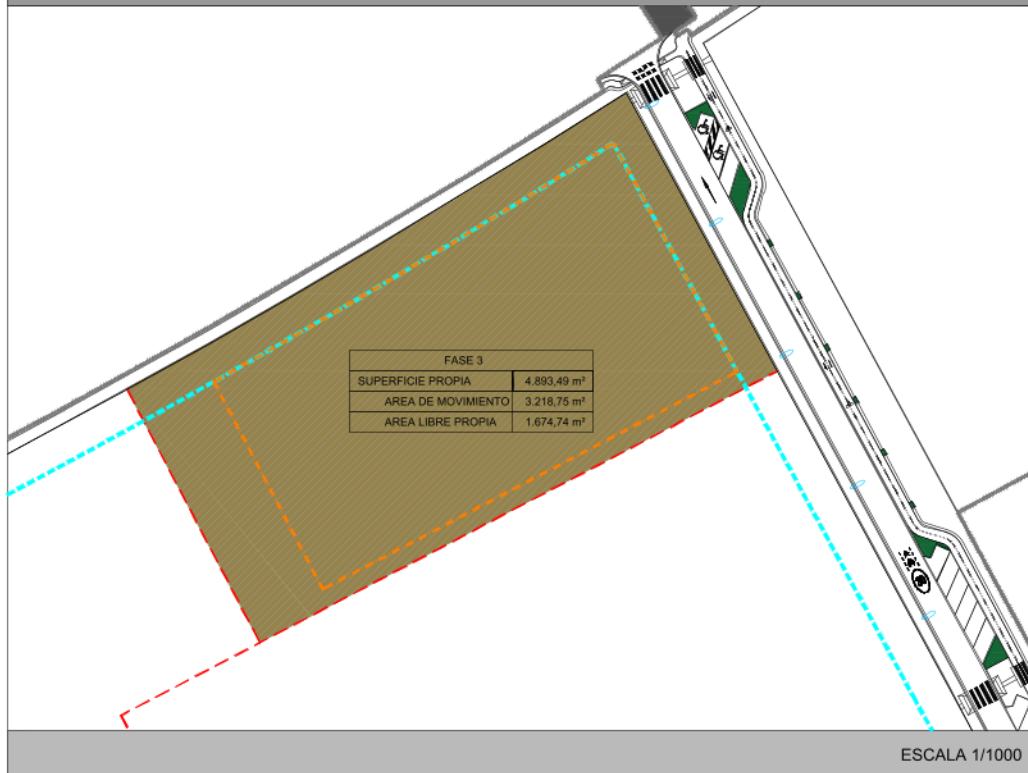
FICHA URBANÍSTICA

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS

CONCEPTO		NORMATIVA	OBSERVACIONES
FASE	SUPERFICIE PROPIA	4.893,49 m ²	La superficie propia de cada fase está compuesta por la superficie del área de movimiento más la superficie del área libre propia
	AREA DE MOVIMIENTO	3.218,75 m ²	
	AREA LIBRE PROPIA	1.674,74 m ²	
	SUP. COMÚN A TODAS LAS FASES	0.000,00 m ²	
	SUPERFICIE TOTAL	4.893,49 m ²	
USOS	DENSIDAD VIVIENDAS	42	Resultado de aplicar el artículo 11.30 PGOU
	DENSIDAD APARTAMENTOS	30	
	DENSIDAD TOTAL	72	
	USOS PREDOMINANTES	RESIDENCIAL	
	USOS COMPATIBLES	COMERCIAL	
EDIFIC.	RESIDENCIAL	7.642,42 m ²	Sumatorio de la edificabilidad máxima de edificios auxiliares + edificabilidad residencial
	EDIFICIOS AUXILIARES	-	
	TOTAL RESIDENCIAL	7.642,42 m ²	
	TERCIARIO	-	
ALTURA	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	B+3+A	
	ALTURA MÁXIMA METROS	14 m	
	ALTURA MÁXIMA EDIFICIOS AUXILIARES	4 m	
OCUPACIÓN	OCUPACIÓN PLANTA BAJA	DENTRO AREA MOVIMIENTO SR	En el total de la parcela R1 se cumple que la ocupación SR no es mayor al 50% de la superficie de la parcela
	OCUPACIÓN BAJO RASANTE	DENTRO AREA MOVIMIENTO BR	En el total de la parcela R1 se cumple que la ocupación SR no es mayor al 80% de la superficie de la parcela
	PATIOS MÍNIMOS	H/3	
SITUACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	AISLADA	
	SEPARACIÓN LINDERO	> 6m	
	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	2H/3	
OTROS	PLAZAS APARCAMIENTO RESID.	76	Nº máximo de plazas de aparcamiento en caso de consumir edificabilidad máxima Al menos 1 plaza por vivienda
	PLAZAS APARCAMIENTO COM.	-	
	PLAZAS APARCAMIENTO TOTAL	76	

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R1 DEL SECTOR SR-2, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA.

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	19/27

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	19/27
Url De Verificación	[REDACTED]		

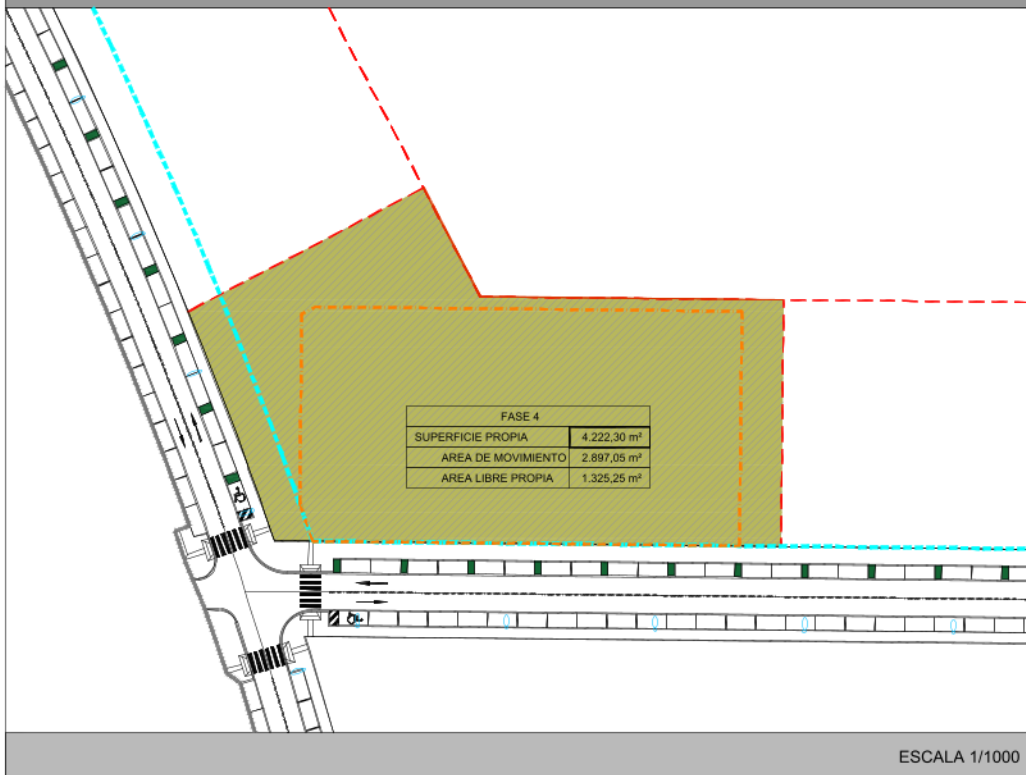
FICHA URBANÍSTICA

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS

CONCEPTO		NORMATIVA	OBSERVACIONES
FASE	SUPERFICIE PROPIA	4.222,30 m ²	La superficie propia de cada fase está compuesta por la superficie del área de movimiento más la superficie del área libre propia
	AREA DE MOVIMIENTO	2.897,05 m ²	
	AREA LIBRE PROPIA	1.325,25 m ²	
	SUP. COMÚN A TODAS LAS FASES	000,00 m ²	
	SUPERFICIE TOTAL	4.222,30 m ²	
USOS	DENSIDAD VIVIENDAS	44	
	DENSIDAD APARTAMENTOS	24	Resultado de aplicar el artículo 11.30 PGOU
	DENSIDAD TOTAL	68	
	USOS PREDOMINANTES	RESIDENCIAL	
	USOS COMPATIBLES	COMERCIAL	
EDIFIC.	RESIDENCIAL	7.217,84 m ²	
	EDIFICIOS AUXILIARES	-	
	TOTAL RESIDENCIAL	7.217,84 m ²	Sumatorio de la edificabilidad máxima de edificios auxiliares + edificabilidad residencial
	TERCIARIO	750 m ²	
ALTURA	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	B+3+A	
	ALTURA MÁXIMA METROS	14 m	
	ALTURA MÁXIMA EDIFICIOS AUXILIARES	4 m	
OCUPACIÓN	OCUPACIÓN PLANTA BAJA	DENTRO AREA MOVIMIENTO SR	En el total de la parcela R1 se cumple que la ocupación SR no es mayor al 50% de la superficie de la parcela
	OCUPACIÓN BAJO RASANTE	DENTRO AREA MOVIMIENTO BR	En el total de la parcela R1 se cumple que la ocupación SR no es mayor al 80% de la superficie de la parcela
	PATIOS MÍNIMOS	H/3	
SITUACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	AISLADA	
	SEPARACIÓN LINDERO	> 6m	
	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	2H/3	
OTROS	PLAZAS APARCAMIENTO RESID.	73	
	PLAZAS APARCAMIENTO COM.	15	
	PLAZAS APARCAMIENTO TOTAL	88	Nº máximo de plazas de aparcamiento en caso de consumir edificabilidad máxima Al menos 1 plaza por vivienda

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R1 DEL SECTOR SR-2, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA.

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



ESCALA 1/1000

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	20/27

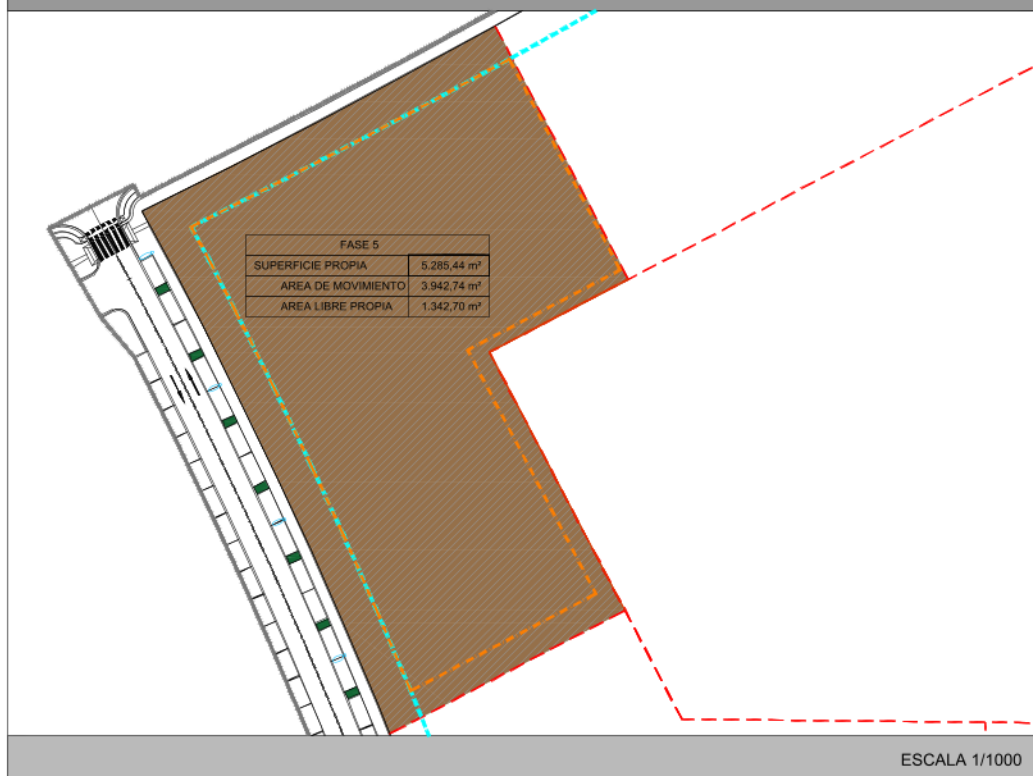
Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO.	Página	20/27
Url De Verificación	[REDACTED]		

FICHA URBANÍSTICA

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS

CONCEPTO		NORMATIVA	OBSERVACIONES
FASE	SUPERFICIE PROPIA	5.285,44 m ²	La superficie propia de cada fase está compuesta por la superficie del área de movimiento más la superficie del área libre propia
	AREA DE MOVIMIENTO	3.942,74 m ²	
	AREA LIBRE PROPIA	1.342,70 m ²	
	SUP. COMÚN A TODAS LAS FASES	000,00 m ²	
	SUPERFICIE TOTAL	5.285,44 m ²	
USOS	DENSIDAD VIVIENDAS	46	
	DENSIDAD APARTAMENTOS	45	Resultado de aplicar el artículo 11.30 PGOU
	DENSIDAD TOTAL	91	
	USOS PREDOMINANTES	RESIDENCIAL	
	USOS COMPATIBLES	COMERCIAL	
EDIFIC.	RESIDENCIAL	9.659,18 m ²	
	EDIFICIOS AUXILIARES	-	
	TOTAL RESIDENCIAL	9.659,18 m ²	Sumatorio de la edificabilidad máxima de edificios auxiliares + edificabilidad residencial
	TERCIARIO	-	
ALTURA	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	B+3+A	
	ALTURA MÁXIMA METROS	14 m	
	ALTURA MÁXIMA EDIFICIOS AUXILIARES	4 m	
OCUPACIÓN	OCUPACIÓN PLANTA BAJA	DENTRO AREA MOVIMIENTO SR	En el total de la parcela R1 se cumple que la ocupación SR no es mayor al 50% de la superficie de la parcela
	OCUPACIÓN BAJO RASANTE	DENTRO AREA MOVIMIENTO BR	En el total de la parcela R1 se cumple que la ocupación SR no es mayor al 80% de la superficie de la parcela
	PATIOS MÍNIMOS	H/3	
SITUACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	AISLADA	
	SEPARACIÓN LINDERO	> 6m	
	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	2H/3	
OTROS	PLAZAS APARCAMIENTO RESID.	98	
	PLAZAS APARCAMIENTO COM.	-	
	PLAZAS APARCAMIENTO TOTAL	98	Nº máximo de plazas de aparcamiento en caso de consumir edificabilidad máxima Al menos 1 plaza por vivienda

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R1 DEL SECTOR SR-2, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA.

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación		Página	21/27

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	21/27
Url De Verificación			

PLANOS:

OG01 – SITUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE, PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE.
 ED01 – ORDENACIÓN DE FASES / COORDENADAS GEORREFERENCIADAS.
 ED02 – ORDENACIÓN POR ELEMENTOS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.
 ED03 – ORDENACIÓN – SUPERFICIES PROPIAS / SUPERFICIES COMUNES
 ED04 – ORDENACIÓN AREAS DE MOVIMIENTO SOBRE RASANTE.

En Sevilla, Junio de 2024

LA PROMOTORA:

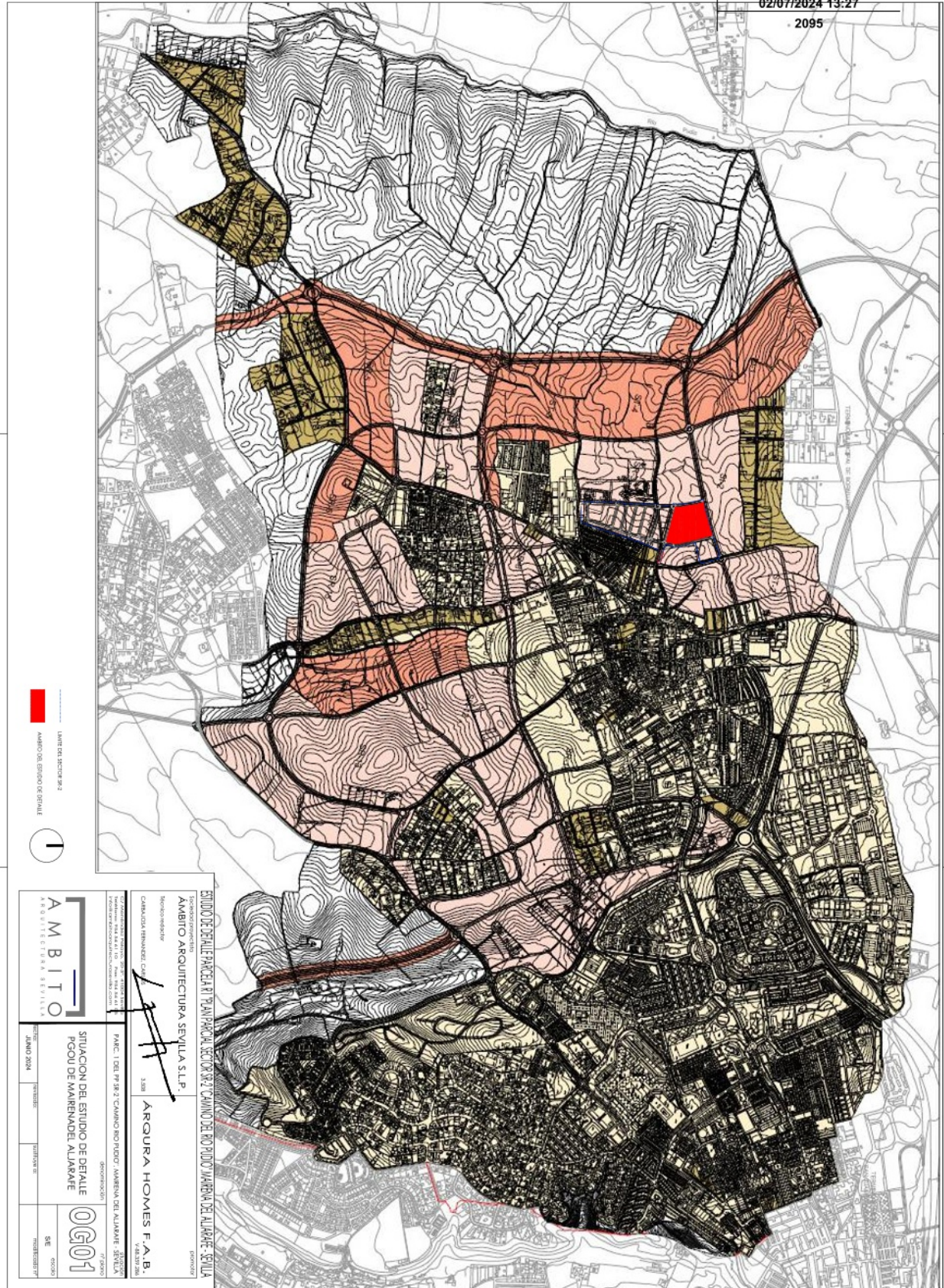
ÁRQURA HOMES F.A.B.

EL ARQUITECTO:

 AMBITO ARQUITECTURA SEVILLA
 S.L.P.
 (Carlos Carbajosa Fernandez)

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	22/27

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	22/27
Url De Verificación	[REDACTED]		




 LÍMITE DEL SECTOR 20
 ÁMBITO DEL SECTOR DE SERVICIOS

AMBITO
 ARQUITECTURA SEVILLA

ESTUDIO DE SERVICIOS PARA EL PLAN PARCIAL SECTOR 20 2º CAMINO DEL RIO PRADO MAIRENA DEL ALJARA - SEVILLA
 AMBITO ARQUITECTURA SEVILLA S.L.P.
 SOCIEDAD LIMITADA
 CANTALLASA HERNANDEZ, CARMEN

ARQUERA HOMES F.A.B.
 SOCIEDAD LIMITADA
 VIALBA, JUAN

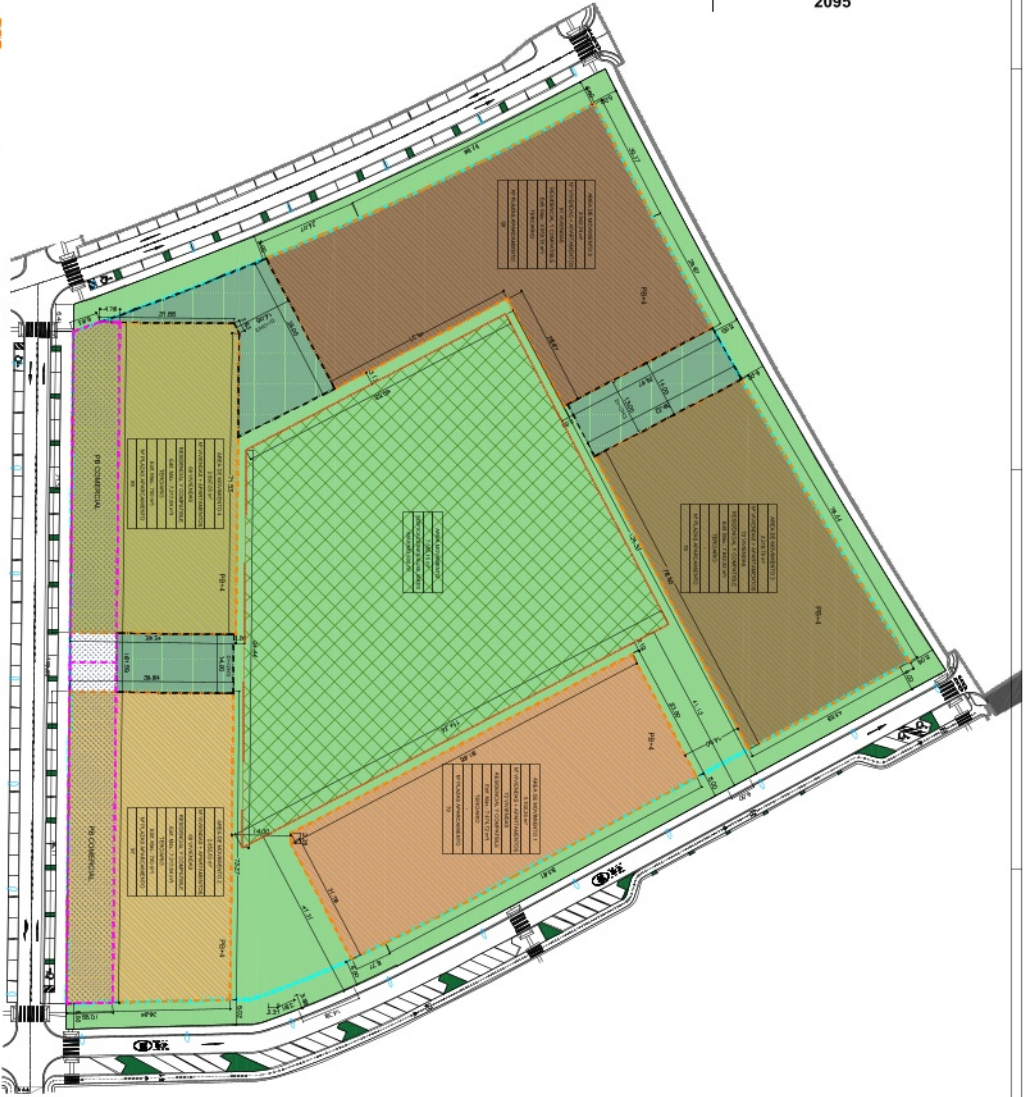
SITUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE
 PGOU DE MAIRENA DEL ALJARA
 JUNIO 2024

0601
 S.E. 0600
 07/2020

Código Seguro de Verificación		Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación		Página	23/27

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	23/27
Url De Verificación			

- AREA DE MOVIMIENTO RESIDENCIAL
- AREA DE MOVIMIENTO COMERCIAL
- LINEA RETRANSMISORA
- CONTORNO PARCELA
- AREA DE MOVIMIENTO ESPECIFICACIONES ADYACENTES
- AREA DE MOVIMIENTO ADYACENTE EN CASO DE LIMPIEZA DE LAS PISTAS



DETALLE DE LOS DATOS DE LAS PISTAS											
PARCELA	SUB PARCELA	TIPO DE PISTAS	AREA DE PISTAS	AREA DE PISTAS	AREA DE PISTAS	AREA DE PISTAS	AREA DE PISTAS	AREA DE PISTAS	AREA DE PISTAS	AREA DE PISTAS	AREA DE PISTAS
PARCELA 1	12345678	72	43	36	608	742429	828429	790	72	0	79
PARCELA 2	87654321	48	41	24	0	721248	721248	790	72	15	87
PARCELA 3	45678901	72	42	30	0	748248	748248	790	72	0	76
PARCELA 4	23456789	48	41	24	0	721248	721248	790	72	15	88
PARCELA 5	98765432	36	46	48	0	948418	948418	790	72	0	86
TOTAL	30123456	271	218	128	608	392124	392124	1300	288	30	428

UNIDADES POR PISTAS EN CASO DE LIMPIEZA DE LAS PISTAS (EN APARTAMENTOS)	
PARCELA 1	00
PARCELA 2	00
PARCELA 3	00
PARCELA 4	78
TOTAL	78

AMBITO ARQUITECTURA SEVILLA S.L.P.
 C/... N.º... SEVILLA (CA)

ARQUERA HOMES F.A.R.
 ORGANIZACIÓN AREA DE MOVIMIENTO SOBRE PLANTAS

EDO4

Código Seguro de Verificación	[Redacted]	Fecha	02/07/2024 13:27:16
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	ANGEL SANTIAGO CARVAJAL PADILLA		
Url de verificación	[Redacted]	Página	27/27

Código Seguro De Verificación	[Redacted]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/10/2024 09:18:58
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	27/27
Url De Verificación	[Redacted]		