

NOVARQUIA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R7-a
DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SR-3
"CAMINO DE LAS GRANADILLAS"
DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

PROMOTOR

URBANIA LAMATRA I, SLU
B-88.167.838

SEVILLA, marzo de 2024

REDACTOR:

NOVARQUIA PROJECT &
MANAGEMENT, S.L.P.
B-90.026.989

INDICE

I MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - 1.1. INICIATIVA Y REDACCION
 - 1.2. ANTECEDENTES
 - 1.3. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - 1.4. OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
2. MEMORIA DE INFORMACION.
 - 2.1. SITUACION Y DELIMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - 2.2.
 - 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO Y REGISTRO.
 - 2.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO APROBADO.
3. MEMORIA DE ORDENACION.
 - 3.1. DESCRIPCION DE LA ORDENACION.
 - 3.2. DETERMINACIONES DE LA PARCELA RESULTANTE
 - 3.3. CUADRO-RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LA PARCELA Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.
4. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.
5. ANEXOS
 - 5.1. REFERENCIA CATASTRAL.
 - 5.2. NOTA SIMPLE REGISTRAL.

II PLANOS

6. INFORMACION
 - I.01. SITUACION - EMPLAZAMIENTO
 - I.02. DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE_PGOU
 - I.03. DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE_PLAN PARCIAL
 - I.04. DEFINICION GEOMETRICA
7. ORDENACION
 - O.01. CONDICIONES DE ORDENACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - O.02. PROPUESTA NO VINCULANTE

III RESUMEN EJECUTIVO

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.1. INICIATIVA Y REDACCION

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de la sociedad URBANIA LAMATRA I, S.L.U. con NIF B-88.167.838 y domicilio social en calle Serrano nº41, 4ª, 28001, representada por INTERTRUST (Spain), S.L.U. con N.I.F. B-80.911.837, representada por doña Blanca Candela Marroquín, SPV Spain 5 S.L.U., con NIF B-87.348.421, representada por doña Cristina Ferrer-Sama Server y don Tomás Gasset Piñón con DNI [REDACTED] todos ellos con domicilio profesional en Madrid, c/ Serrano nº41, 4ª, 29001, actuando en nombre y representación, como consejeros, de la sociedad URBANIA LAMATRA I, S.L.U.

La sociedad URBANIA LAMATRA I, S.L.U. es propietaria del 100% de la parcela R7-a del sector SR-3 "Camino de Granadillas" de Mairena del Aljarafe (Sevilla), objeto del presente documento.

El presente documento ha sido redactado por NOVARQUIA PROJECT AND MANAGEMENT, SLP, con C.I.F. B-90.026.089, sociedad profesional colegiada nº SP-0152 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, domiciliada en c/ Virgen de Lujan 51, 1ºD, 41011-Sevilla. La misma designa a los siguientes técnicos:

Juan Ricardo Gómez Teba, arquitecto colegiado 216 del C.O.A.H.
Jaime Varela Gonzalez, arquitecto colegiado 4.558 del C.O.A.S.
Alberto García Martín, arquitecto colegiado 4.881 del C.O.A.S.

1.2. ANTECEDENTES.

El ámbito del presente Estudio de Detalle (ED) lo conforma la manzana R7a, con una superficie de 5.475,19m², comprendida en la actuación urbanística del Sector SR-3 "Camino de Granadillas" delimitada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe. Dicho Plan clasifica el ámbito como Suelo Urbanizable.

El Plan Parcial de ordenación del Sector SR-3 "Caminillo de Granadillas" del PGOU de Mairena del Aljarafe fue aprobado definitivamente en Pleno Ordinario celebrado en noviembre de 2005.

Por resolución de Alcaldía número 238/2008, de fecha 30 de abril de 2008, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector SR-3 "Camino de Granadillas" del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, publicado en BOP de 1 de julio de 2008.

Con fecha 30 de enero de 2020 se aprobó, mediante Resolución 316/2020 del Alcalde presidente del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, la adaptación del proyecto de urbanización del sector SR-3 "Camino de Granadillas" del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, en virtud de documento técnico presentado al efecto por la Junta de Compensación del referido ámbito. El objeto de tal adaptación, según la memoria de dicho documento, es proceder a la actualización del documento anterior aprobado definitivamente con fecha 7 de mayo de 2009, mediante Resolución de Alcaldía 342/09; dado el tiempo transcurrido desde la redacción del proyecto de urbanización y su aprobación definitiva.

1.3. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se redacta el Presente Estudio de Detalle para el establecimiento de las condiciones edificatorias resultantes en la parcela R-7a del Plan Parcial del Sector SR-3 del PGOU de Mairena del Aljarafe, como consecuencia de la aplicación de las determinaciones urbanísticas establecidas en éste y en el PGOU de Mairena del Aljarafe, señalando alineaciones, retranqueos, vuelos, ordenanzas de aplicación, etc. y sirviendo de base para la ejecución de las obras de edificación.

El Estudio de Detalle en ningún caso plantea:

- Modificar el uso urbanístico del suelo.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico de la parcela.
- Alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Como precisa el art. 80 de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), procede la iniciación del procedimiento de aprobación del Estudio de Detalle por iniciativa privada, para lo que se presenta por parte de la sociedad INTERTRUST (Spain), S.L.U., como representante de la mercantil URBANIA LAMATRA I, S.L.U., propietaria del 100% de la parcela, como interesada el presente proyecto de instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

1.4. OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, es adaptar algunas determinaciones del planeamiento vigente definido, reajustando la ordenación de volúmenes prevista para viabilizar el desarrollo de la parcela, así como establecer nuevas alineaciones y retranqueos en la misma sin que esto implique modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

El Estudio de Detalle tendrá el siguiente contenido documental para su tramitación:

- **Memoria:**
 - **Información:** que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados.
 - **Ordenación:** Incluye la descripción y justificación de la ordenación planteada.
 - **Estudio Económico-financiero.**
 - **Anexos:** Integran las notas simples registrales, así como certificaciones catastrales de la parcela.
- **Planos:**
 - **de información,** que contendrán la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la memoria de información.
 - **de ordenación,** que contendrán las determinaciones graficas de la ordenación urbanística.
- **Resumen Ejecutivo:** que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

2. MEMORIA DE INFORMACION

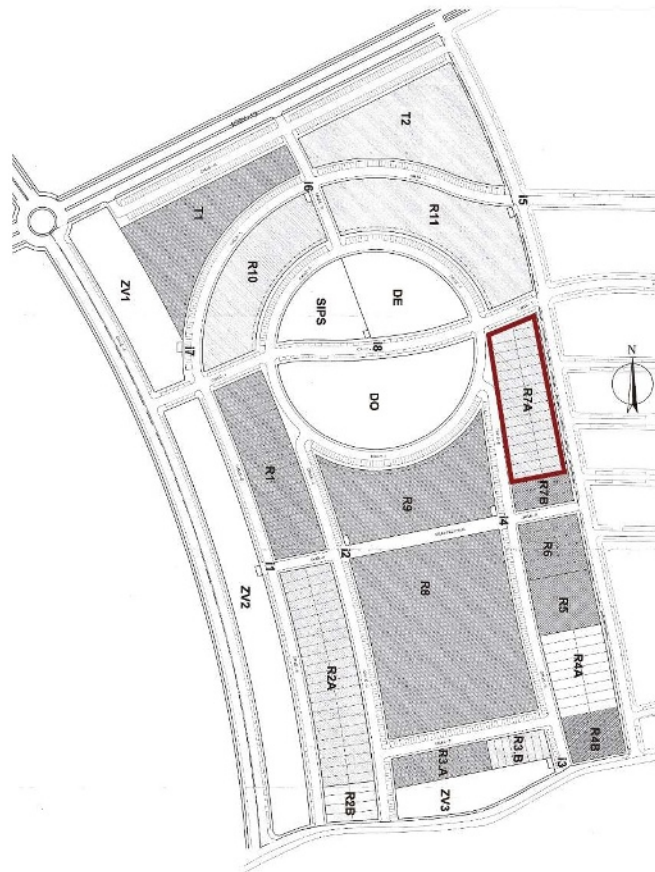
2.1. SITUACION Y DELIMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El sector del SR-3 "Camino de Granadillas", se encuentra situado al oeste del casco urbano de Mairena del Aljarafe, colindante con el sector SR-2 y limitando al norte con el ASVG-19 ya ejecutado. Este viario se configura como el principal acceso norte del sector. El acceso sur se produce a través del camino de los Granadillos, camino rural no asfaltado que conecta con la zona sur del casco urbano. Al este colinda con el sector SR-2, que cuenta también con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en el 2008, y que actualmente se encuentra en ejecución.



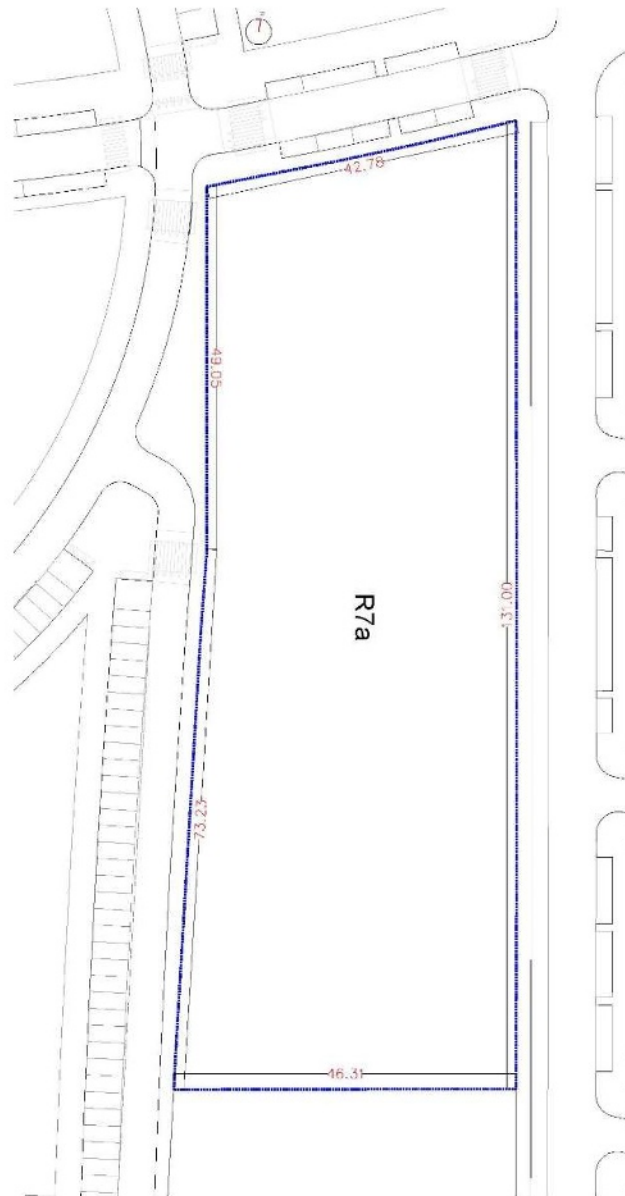
Situación del ámbito en el municipio de Mairena del Aljarafe.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se sitúa al este del Sector SR-3 colindando, al Norte con el tramo de vía pública denominada calle J definida en el proyecto de reparcelación de dicho Sector, al Sur con la parcela R7b, al Este con el Sector SR-2 del PGOU de Mairena del Aljarafe y por el Oeste con el tramo de vía pública denominada calle E.



Situación de la manzana en el sector SR-3.

El ámbito del presente Estudio de Detalle (ED) lo conforma la manzana R7a del sector SR-3 "Camino de Granadillas", de 5.475,19m² de superficie tal y como se delimita a continuación:



Código Seguro de Verificación
Normativa
Firmante
Url de verificación

2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO Y REGISTRO.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle presenta las siguientes características:

▪ Catastro:

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle tiene referencia catastral 9471901QB5397S0001DI. El resumen de la información catastral relativa al ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se incluye en el cuadro adjunto:

ANALISIS CATASTRAL		
Parcela	Ref. Catastral	Sup. Catastral (m ²)
R7-a	9471901QB5397S0001DI	5.480,00

▪ Registro: Según registro, la parcela objeto del Estudio de Detalle presenta la siguiente descripción:

URBANA. Parcela nº10 denominada R7-a del sector SR-3 "Camino de Granadillas" del PGOU de Mairena del Aljarafe, de forma rectangular, con una superficie de 5.475,19m², linda:

- Norte con el tramo de la vía pública denominada calle J
- Sur con la parcela nº11 denominada R7-b
- Este con el límite del sector SR-3
- Oeste con el tramo de la vía pública denominada calle E.

Calificación urbanística: Residencial.

Aprovechamiento edificable: 4.455,00m²t (33 viviendas)

Titular: URBANIA LAMATRA I, SL con N.I.F. B-88.167.838. 100% del pleno dominio.

Datos Registrales:

Finca de Mairena del Aljarafe nº: 29.933, Tomo 1.299, Libro 779, Folio 165, Alta 11.

Código registral único: 41025000513982

ANALISIS REGISTRAL			
Parcela	Finca registral	IDUFIR	Sup. Registral (m2)
R7-a	29.933	41025000513982	5.475,19m ²

La nota simple registral, así como las fichas catastrales de la finca incluida en el ámbito se integran en el presente documento (Anexos).

NOTA: Dado que existe una discrepancia entre la superficie de parcela reflejada en catastro y la reflejada en la nota simple registral y el proyecto de reparcelación, habrá que iniciar un expediente en Catastro para regularizar esta situación ya que, aunque no afecta a la edificabilidad de la parcela, si lo hace a la ocupación.

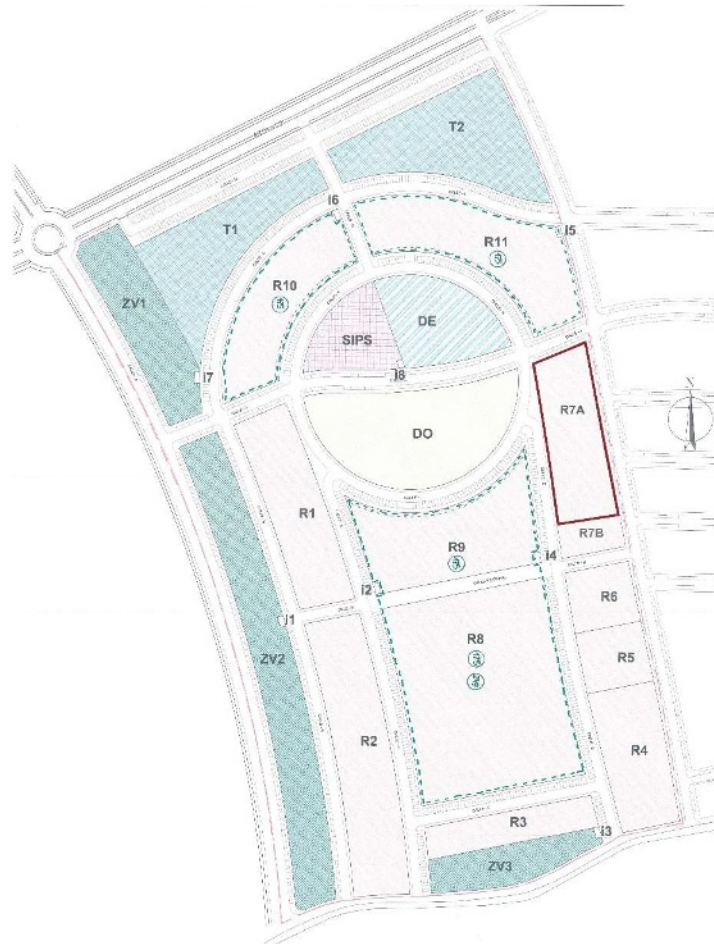


2.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO APROBADO.

En lo relativo al planeamiento de desarrollo del sector, en Pleno Ordinario celebrado en noviembre de 2005 se adopta el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-3 "Camino de Granadilla" del PGOU de Mairena del Aljarafe.

Las determinaciones del PPO del Sector SR-3 para la parcela R7a objeto de este Estudio de Detalle son:

- Superficie total: 5.475,19m²
- Sistema de actuación: Compensación.
- Edificabilidad: 4.455,00m²
- Número máximo de viviendas: 33
- Uso dominante: Residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar Adosada.



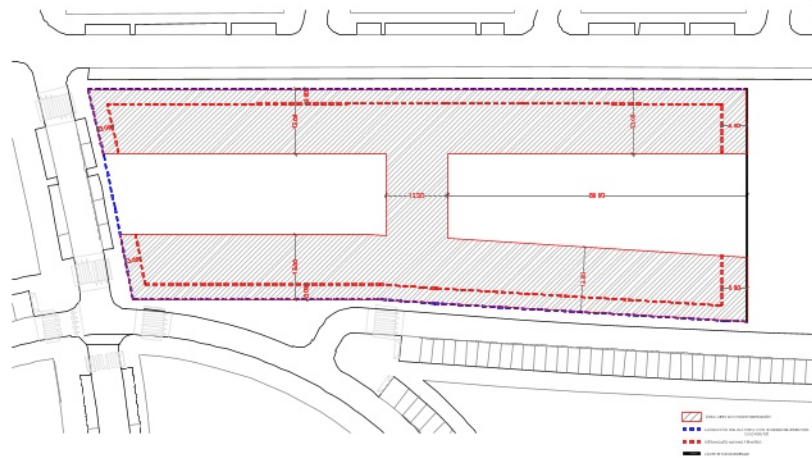
Ordenación del Plan Parcial SR-3 aprobado definitivamente

3. MEMORIA DE ORDENACION.

3.1. DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

Para poder dar respuesta a los objetivos del Estudio de Detalle, se propone sobre la manzana R7a el establecimiento de unas nuevas alineaciones y retranqueos definiendo, así mismo, un área de movimiento de la edificación que permite cierta flexibilidad de ocupación, desde el rigor de la no alteración de los parámetros establecidos por el Plan Parcial.

Estas nuevas determinaciones permitirán un mayor movimiento en las fachadas de la propuesta arquitectónica a ejecutar que la normativa actual del plan parcial no permite, al obligar que el 100% de la fachada tenga que alinearse a vial.



Plano O-01 "Condiciones de ordenación del Estudio de Detalle"



Imagen no vinculante de una posible propuesta de intervención.

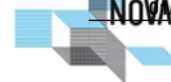
3.2. DETERMINACIONES DE LA PARCELA RESULTANTE.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se ajustará a los datos de edificabilidad y alineaciones definidos en el plano O-01 "condiciones de ordenación del Estudio de Detalle" del presente documento.

- **Tipología edificatoria:** Residencial. Vivienda unifamiliar adosada.
- **Condiciones de edificabilidad y número de viviendas.**

Superficie suelo	5.475,19 m2s
Edificabilidad máxima	4.455,00 m2t
Número de viviendas	33
Ocupación máxima 80% s/r	4.380,15 m2t
Ocupación máxima 100% s/r	5.475,19 m2s
Alturas	PB+1

- **Condiciones de posición en la parcela.**
Para establecer las determinaciones de posición y ocupación en la parcela, se definen los siguientes parámetros:
 - **Alineación obligatoria.**
Se establece alineación obligatoria a fachada en, al menos, el 30% de la longitud total de la misma.
 - **Retranqueos.**
Se permite un retranqueo máximo respecto de la línea de fachada de 3 metros y un retranqueo máximo respecto de la parcela R7b de 5 metros.
 - **Área de movimiento.**
Se establece un área de movimiento de la edificación, recogido en el plano de Ordenación O-01 "condiciones de ordenación del Estudio de Detalle" con un fondo máximo edificable de 13,00 metros, además de una zona central en la parcela que podrá utilizarse para la construcción de los accesos al garaje en la planta sótano.
- **Resto de las determinaciones de la parcela.**
Para el resto de las determinaciones de la parcela se estará a lo dispuesto en el artículo 6.2.1. del Plan Parcial SR-3 (zona de ordenanza Residencial Unifamiliares).
Asimismo, serán de aplicación lo estipulado en el Título 6 "Condiciones generales de la edificación" de las Normas Subsidiarias del PGOU de Mairena del Aljarafe.



3.3. CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

CARACTERISTICAS Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LA MANZANA R7-a DEL SECTOR SR3		
	PPO	ESTUDIO DE DETALLE
DENOMINACION	R7a	R7a
SUPERFICIE	5.475,19m ²	5.475,19m ²
EDIFICABILIDAD	4.455,00m ²	4.455,00m ²
Nº MAX. VIVIENDAS	33	33
CONDICIONES DE USO	Residencial. Viv. unifamiliar adosada	Residencial. Viv. unifamiliar adosada
USOS COMPATIBLES	<ol style="list-style-type: none"> Terciario. Hospedaje, comercio, oficinas y talleres artesanales. Dotaciones y servicios públicos. Guarderías hasta 30 plazas y residencias de ancianos hasta 50 plazas. Espacios libres. Parques y jardines. Infraestructuras viarias y de servicios técnicos. 	
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar adosada	Vivienda unifamiliar adosada
CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima 90m ² Frente de parcela 6m	Parcela mínima 90m ² Frente de parcela 6m
POSICION DE LA EDIFICACION	Alineación a vial obligatoria en el 100% de la longitud de la fachada. La edificación deberá adosarse a los linderos laterales salvo que la edificación colindante esté retranqueada, en cuyo caso tendrá que retranquearse un mínimo de tres (3) metros.	Alineación a vial obligatoria en, al menos, el 30% de la longitud de la fachada.
FONDO MAX. EDIFICABLE	La separación de la línea de edificación a fondo de parcela será igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.	Se define un fondo máximo edificable desde la línea de fachada de 13,00m. se define una línea de retranqueo máximo de 3m en toda la fachada a vial público y un máximo de 5m a lindero medianero.
OCUPACION DE LA PARCELA	La ocupación podrá ser del 80% de la superficie de la parcela: Bajo rasante se permite una ocupación del 100% para uso garaje y trastero.	La ocupación podrá ser del 80% de la superficie de la parcela: Bajo rasante se permite una ocupación del 100% para uso garaje y trastero.
EDIFICABILIDAD	4.455,00 m ² t	4.455,00 m ² t
ALTURA DE LA EDIFICACION	La edificación no podrá superar una altura de dos plantas (PB+1), ni una altura de cornisa de siete (7) metros.	La edificación no podrá superar una altura de dos plantas (PB+1), ni una altura de cornisa de siete (7) metros.
CONDICIONES ESTETICAS	La composición de las fachadas será libre dentro del cumplimiento de los criterios generales del PGOU. Los materiales y colores serán, en general adecuados al entorno, prohibiéndose los azulejos en fachada excepto para rotulación. Se permiten las cubiertas con azotea plana a la andaluza, y las cubiertas de tejados inclinados, con una pendiente máxima de 30°	La composición de las fachadas será libre dentro del cumplimiento de los criterios generales del PGOU. Los materiales y colores serán, en general adecuados al entorno, prohibiéndose los azulejos en fachada excepto para rotulación. Se permiten las cubiertas con azotea plana a la andaluza, y las cubiertas de tejados inclinados, con una pendiente máxima de 30°

4. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

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 contenido de este Estudio de Detalle no requiere de ninguna actuación urbanizadora o de otro tipo tras su tramitación y aprobación, con lo que los costes de este se reducen a los honorarios profesionales y tasas municipales.

La totalidad de la inversión necesaria es de carácter privado y está dentro de los valores normales de mercado y posibilidades de los propietarios en general de este tipo de parcelas, por lo que no existe impedimento a priori para el desarrollo del mismo.

5. ANEXOS

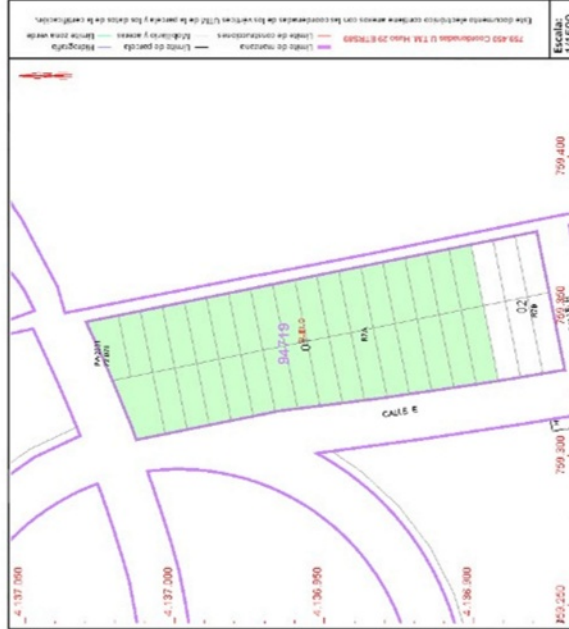
5.1. REFERENCIA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9471901QB5397S0001D1

PARCELA

Superficie gráfica: 5.480 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL C/E SUELO URBANIZABLE SR3 Suelo SECTOR-SR3 MZ-R7A
41927 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SFC"

Lunes, 12 de Febrero de 2024

Código Seguro de Verificación
Normativa
Firmante
Url de verificación

5.2. NOTA SIMPLE REGISTRAL

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Información Registral expedida por:

MARIA ELENA MUGICA ALCORTA

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 7 DE SEVILLA

AVENIDA DE LA BUHAIRA Nº 15-3º

41018 - SEVILLA (SEVILLA)

Teléfono: 954541438

Fax: 954540708

Correo electrónico: sevilla7@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GLOBAL RESIDENCIAL SL.

con DNI/CIF: B41906108

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F42MC72M7**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años a favor de la Hacienda Pública, por la autoliquidación del Impuesto, habiéndose alegado la exención al mismo. Sevilla, fecha y firma al pie.

NOTA NUMERO: 1 **INSCRIPCION:** 10 **TOMO:** 1.252 **LIBRO:** 741 **FOLIO:** 120 **FECHA:** 31/08/15

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta por CINCO AÑOS a favor de la Hacienda Pública, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan por la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose abonado **18.374,45 euros**. Sevilla, firma y fecha al pie.

NOTA NUMERO: 5 **INSCRIPCION:** 11 **TOMO:** 1.299 **LIBRO:** 779 **FOLIO:** 165 **FECHA:** 08/06/20

-----**ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S**-----

No hay documentos pendientes de despacho

-----**OBSERVACIONES**-----

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota/certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada



C.S.V.: 2410252899079DC1

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Código Seguro de Verificación

Normativa

Firmante

Url de verificación

momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

-En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 7 a día veintinueve de febrero del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2410252899079DC1

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2410252899079DC1

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

6. PLANOS

6.1. INFORMACION

I.01. SITUACION

I.02. DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE_PGOU

I.03. DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE_PLAN PARCIAL

I.04. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

6.2. ORDENACION

O.01. CONDICIONES DE ORDENACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

O.02. DEFINICION GEOMETRICA. COORDENADAS UTM

O.03. PROPUESTA DE ORDENACION NO VINCULANTE



ENTRADA
01/04/2024-12:10

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R7A DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-3 "CAMINO DE GRANADILLAS", MAIRENA DEL ALJARAFE

911
SITUACIÓN - EMPLAZAMIENTO

Técnicos redactores:
Novarqua Project and Management S.L.P.
C.I.F. B76526609

J. Rivas
M. Cordero
N.C.G.A.S. 4681

Técnicos redactores:
Novarqua Project and Management S.L.P.
C.I.F. B76526609

Alfonso Corral Martín
N.C.G.A.S. 4681

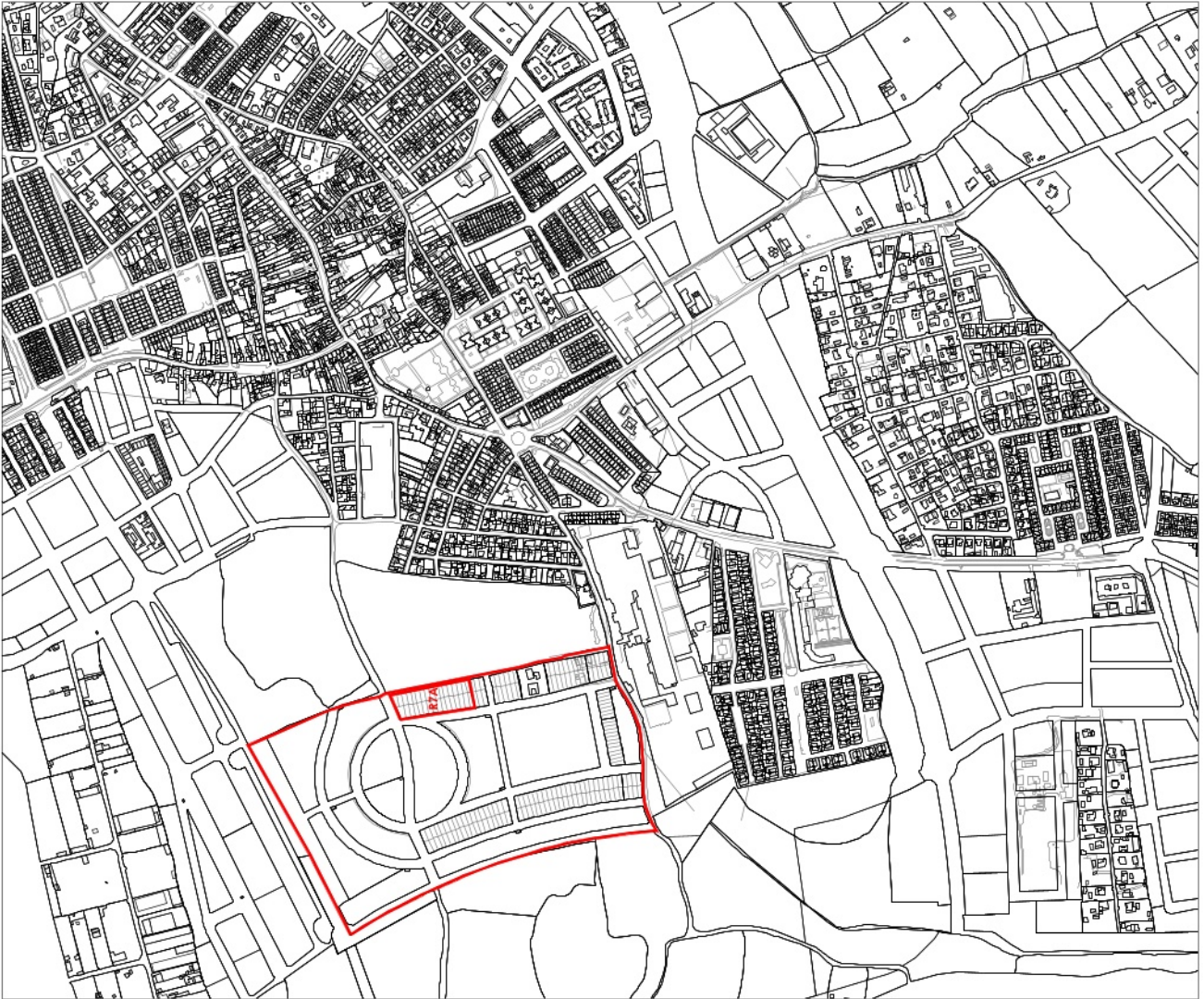
Promotor:
Urbanis Larrascaña S.L.

SEVILLA, Marzo 2024
E.C. 135040
C.I.F. A301135040

Sustituye el plano:
1:01

PLANO:

TÍTULO: 954.100.110
La autorización de este proyecto contiene información esencialmente confidencial y su uso es exclusivo, quedando prohibida su explotación o su reproducción, copia, distribución, o el empleo de cualquier acción mediática o de otro contrario.



Código Seguro de Verificación
Normativa
Firmante
Url de verificación

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R7A DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-3 "CAMINO DE GRANADILLAS", MAIRENA DEL ALJARAFE

PLANAMIENTO VIGENTE: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 11

Técnicos redactores:
 Novarquía Project and Management S.L.P.
 C.I.F. B-9052689

Técnicos colaboradores:
 J. Ricardo Corral
 N.C.G.A.N. 4658
 N.C.G.A.N. 4681

Promotor:
 Urbanis Larradua I.S.A.

SEVILLA, Marzo 2024
 Escala: 1:2500
 C.I.F. A-0111400

TÍTULO: 954.100.110

La documentación de este proyecto contiene información selectivamente confidencial y su uso es exclusivo, quedando prohibida o castigada su posterior reproducción, copia, distribución, o el empleo de cualquier sección material o su contenido.

MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m²)	TECHO (m²)	USOS (MÁXIMO)	TIPOLOGÍA
R7A	5.475,19 m²	4.455,00 m²	33 viviendas	Vv. Unifamiliares
R7B	1.050,15 m²	810,00 m²	8 viviendas	Vv. Unifamiliares

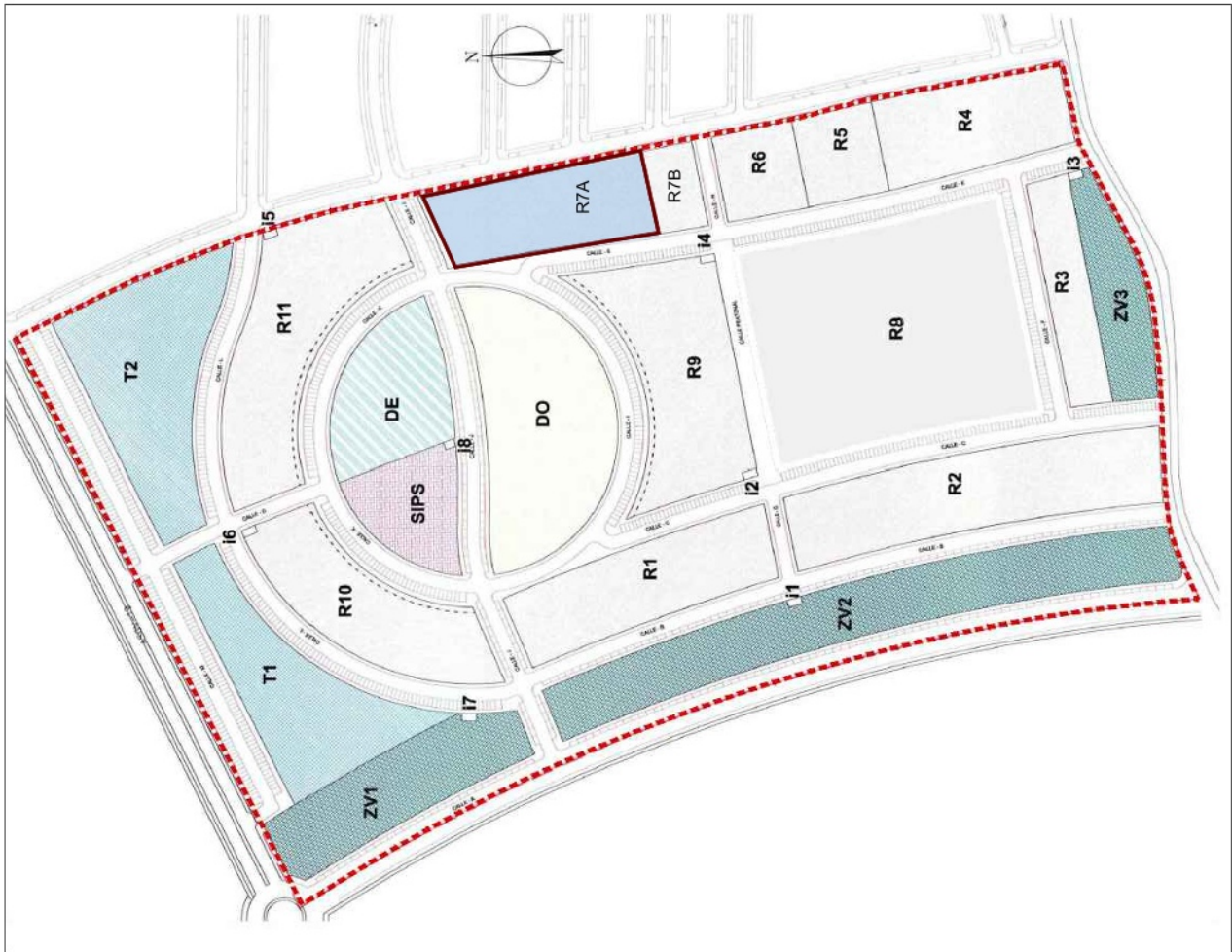
MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m²)	TECHO (m²)	USOS (MÁXIMO)	TIPOLOGÍA
R1	6.116,15	5.130,00	38 viviendas	Vv. Unifamiliares
R2	6.504,87	5.415,00	31 viviendas	Vv. Unifamiliares
R3	2.987,29	2.635,00	24 viviendas	Vv. Unifamiliares
R4	4.883,77	3.780,00	28 viviendas	Vv. Unifamiliares
R5	2.219,02	1.620,00	12 viviendas	Vv. Unifamiliares
R6	2.168,40	1.620,00	12 viviendas	Vv. Unifamiliares
R7A	5.475,19	4.455,00	33 viviendas	Vv. Unifamiliares
R7B	1.050,15	810,00	8 viviendas	Vv. Unifamiliares
R8	17.536,61	27.720,00	231 viviendas	Vv. Plurifamiliar-Comercial
R9	7.733,04	13.765,91	84 viviendas	Vv. Plurifamiliar-Comercial
R10	1.100,00	3.080,00	14 viviendas	Vv. Plurifamiliar-Comercial
R11	6.156,11	15.180,00	14 viviendas	Vv. Plurifamiliar-Comercial
RESIDENCIAL	72.876,24	98.698,81	748 VIVIENDAS	
T1	6.716,77	4.000,00	Tercario	
T2	8.073,53	4.529,55	Tercario	
TERCIARIO	14.790,30	8.529,55		
SIPS	3.072,25	SIPGOU	SIPS	
DE	1.100,00	SIPGOU	DEPORTIVO	
DO	9.106,80	SIPGOU	DOTACIONES	
DOTACIONES	18.793,64			
ZV1	5.500,79		JARDINES	
ZV2	10.897,17		JARDINES	
ZV3	3.163,56		JARDINES	
E. LIBRES	19.251,52			
I1	32,00		INFRAESTRUCTURAS	
I2	32,00		INFRAESTRUCTURAS	
I3	32,00		INFRAESTRUCTURAS	
I4	32,00		INFRAESTRUCTURAS	
I5	32,00		INFRAESTRUCTURAS	
I6	32,00		INFRAESTRUCTURAS	
I7	32,00		INFRAESTRUCTURAS	
I8	24,00		INFRAESTRUCTURAS	
INFRAESTRUC.	248,00			
RED VIARIA	53.739,21		VIARIO Y APARCAM.	
SR-3	177.896,94	106.619,36	TOTAL PLAN PARCIAL	SR-3

DETERMINACIONES GRÁFICAS

MANZANA R7A

SECTOR SR-3 "CAMINO DE GRANADILLAS"

- TERCIARIOS
- RESIDENCIAL
- ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO DOCENTE
- SIPS



Código Seguro de Verificación
Normativa
Firmante
Url de verificación

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R7A DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-3 "CAMINO DE GRANADILLAS", MAIRENA DEL ALJARAFE

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Proyectista:
Novarquía Project and Management, S.L.P.
C.I.F. B-90026089

Técnicos redactores:
Jaime Varela González
Nº C.O.A.S. 4.358

Alberto García Martín
Nº C.O.A.S. 4.881

J. Ricardo Gómez Telles
Nº C.O.A.H. 216

Promotor:
Urbanía Lomatra I, S.L

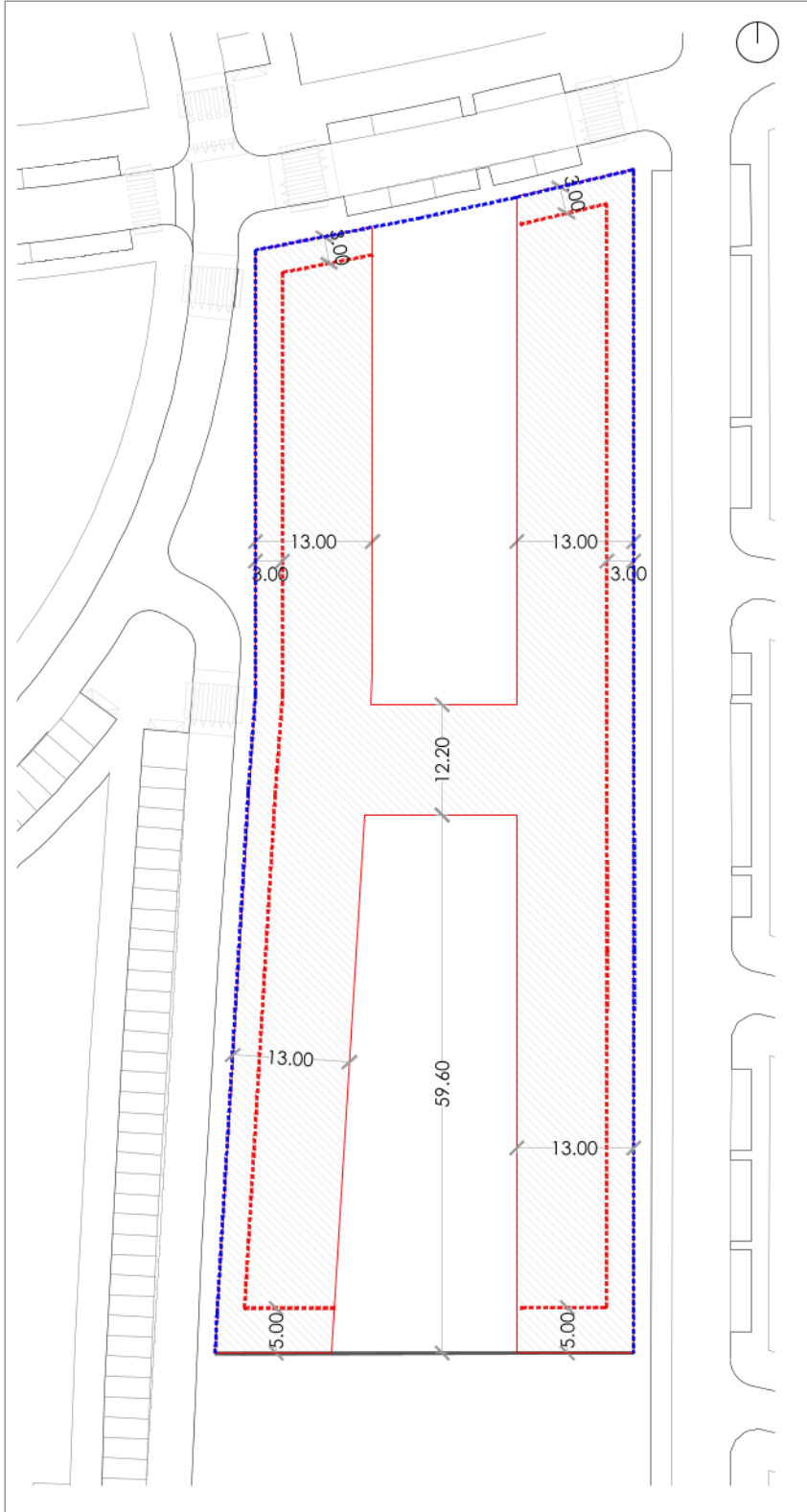
Sustituye al plano:

SEVILLA, Marzo 2024

ESCALA: A3 - 1/500

C/ Virgen de Luján, nº 51, 1º Dcha. C.P. 41011 Sevilla

La elaboración de este proyecto, contiene información, datos, confidencial y su uso es exclusivo, quedando prohibido o cohibido ante persona su revelación, copia, distribución, o el ejercicio de cualquier acción relativa a su contenido.



ÁREA LIBRE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN

 ALINEACIÓN OBLIGATORIA CON UN MÍNIMO DEL 30 % EN TODA SU LONGITUD

 RETRANQUEO MÁXIMO PERMITIDO

 LÍMITE ESTUDIO DE DETALLE

Código Seguro de Verificación

Normativa

Firmante

Url de verificación

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R7A DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-3 "CAMINO DE GRANADILLAS", MAIRENA DEL ALJARAFE

PROPIUESTA NO VINCULANTE

Proyectista:
Novarquía Project and Management, S.L.P.
C.I.F. B-90026089

Técnicos redactores:
Jaime Varela González
Nº C.O.A.S. 4.358

Alberto García Martín
Nº C.O.A.S. 4.881

J. Ricardo Gómez Tejada
Nº C.O.A.H. 216
911

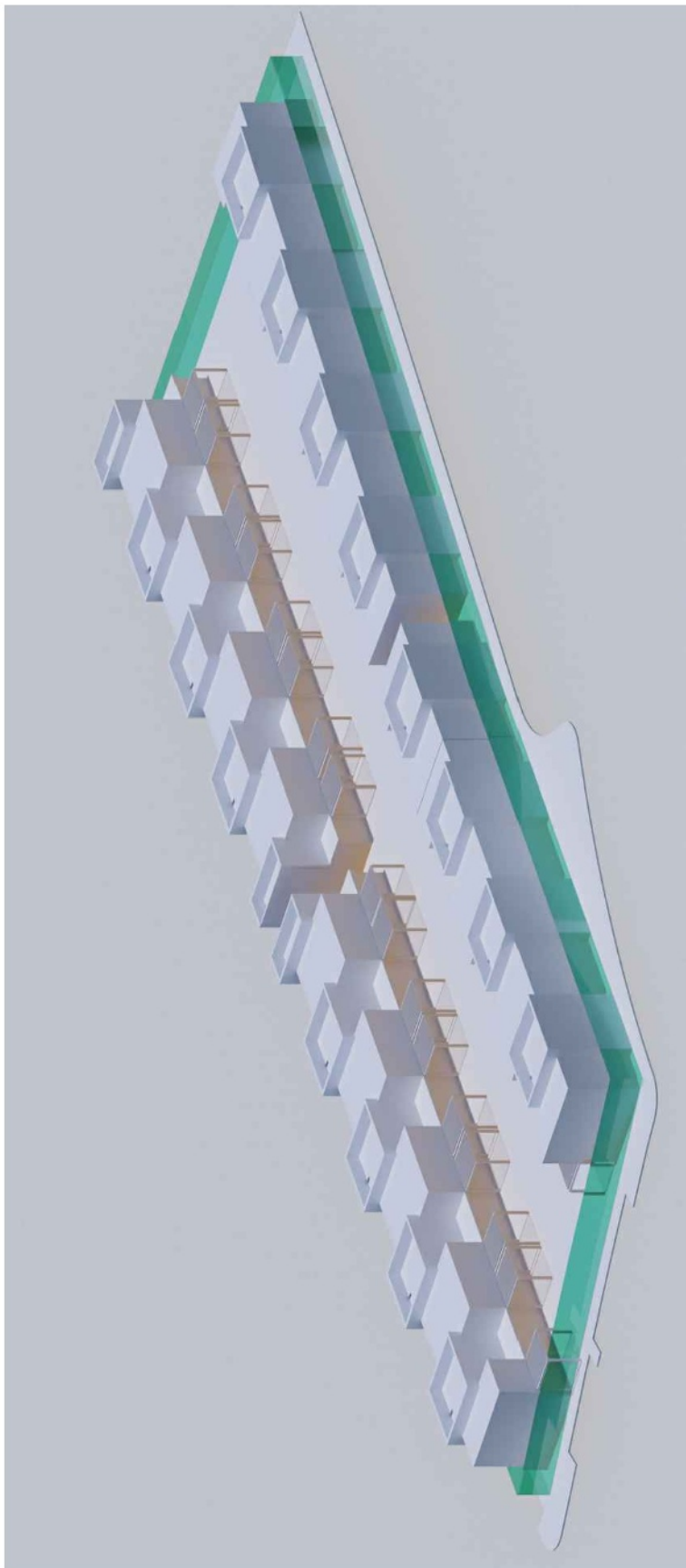
Promotor:
Urbanía Lomatra I, S.L.
SEVILLA, Marzo 2024
ESCALA: A3 - 1/500

Sustituye al plano:

PLANO:
0.02



C/ Virgen de Luján, nº 51, 1º Dcha. C.P. 41011 Sevilla
La explotación de este proyecto, copia, información, reproducción, modificación o cualquier otro uso no autorizado, quedan expresamente prohibidos y su uso es estrictamente confidencial y su uso es estricto, quedando prohibido o coartado ante persona su revelación, copia, distribución, o el ejercicio de cualquier acción relativa a su contenido.
Tfno. - 954.180.110



Código Seguro de Verificación

Normativa

Firmante

Url de verificación

8. RESUMEN EJECUTIVO

8.1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el Presente Estudio de Detalle para el establecimiento de las condiciones edificatorias resultantes en la parcela R-7a del Plan Parcial Sector SR-3 del PGOU de Mairena del Aljarafe, como consecuencia de la aplicación de las determinaciones urbanísticas establecidas en éste y en el PGOU de Mairena del Aljarafe, señalando alineaciones, retranqueos, vuelos, ordenanzas de aplicación, etc. y sirviendo de base para la ejecución de las obras de edificación.

El Estudio de Detalle en ningún caso plantea:

- Modificar el uso urbanístico del suelo.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico de la parcela.
- Alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

8.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, es adaptar algunas determinaciones del planeamiento vigente definido, reajustando la ordenación de volúmenes prevista para viabilizar el desarrollo de la parcela, así como establecer nuevas alineaciones y retranqueos en la misma sin que esto implique modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

8.3. SITUACION Y DELIMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El sector del SR-3 "Camino de Granadillas", se encuentra situado al oeste del casco urbano de Mairena del Aljarafe, colindante con el sector SR-2 y limitando al norte con el ASVG-19 ya ejecutado. Este viario se configura como el principal acceso norte del sector. El acceso sur se produce a través del camino de los Granadillos, camino rural no asfaltado que conecta con la zona sur del casco urbano. Al este colinda con el sector SR-2, que cuenta también con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en el 2008, y que actualmente se encuentra en ejecución.



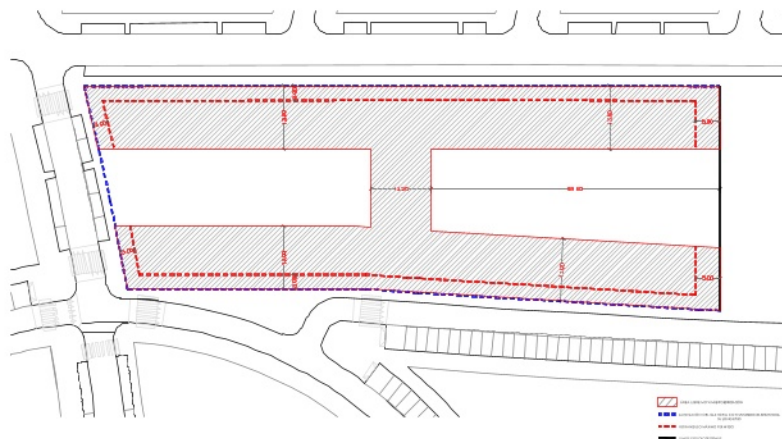
Situación del ámbito en el municipio de Mairena del Aljarafe.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se sitúa al este del Sector SR-3 colindando, al Norte con el tramo de vía pública denominada calle J definida en el proyecto de reparcelación de dicho Sector, al Sur con la parcela R7b, al Este con el tramo de vía pública denominada calle E y por el Oeste con el Sector SR-2 del PGOU de Mairena del Aljarafe.

8.4. ORDENACION PROPUESTA.

Para poder dar respuesta a los objetivos del Estudio de Detalle, se propone sobre la manzana R7a el establecimiento de unas nuevas alineaciones y retranqueos definiendo, así mismo, un área de movimiento de la edificación que permite cierta flexibilidad de ocupación, desde el rigor de la no alteración de los parámetros establecidos por el Plan Parcial.

Estas nuevas determinaciones permitirán un mayor movimiento en las fachadas de la propuesta arquitectónica a ejecutar que la normativa actual del plan parcial no permite, al obligar que el 100% de la fachada tenga que alinearse a vial.



Plano O-01 "Condiciones de ordenación del Estudio de Detalle"

8.5. DETERMINACIONES DE LA PARCELA RESULTANTE.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se ajustará a los datos de edificabilidad y alineaciones definidos en el plano O-01 "condiciones de ordenación del Estudio de Detalle" del presente documento.

- **Tipología edificatoria:** Residencial. Vivienda unifamiliar adosada.
- **Condiciones de edificabilidad y número de viviendas.**

Superficie suelo	5.475,19 m2s
Edificabilidad máxima	4.455,00 m2t
Número de viviendas	33
Ocupación máxima 80% s/r	4.380,15 m2t
Ocupación máxima 100% s/r	5.475,19 m2s
Alturas	PB+1

- **Condiciones de posición en la parcela.**
Para establecer las determinaciones de posición y ocupación en la parcela, se definen los siguientes parámetros:
 - **Alineación obligatoria.**
Se establece alineación obligatoria a fachada en, al menos, el 30% de la longitud total de la misma.
 - **Retranqueos.**
Se permite un retranqueo máximo respecto de la línea de fachada de 3 metros y un retranqueo máximo respecto de la parcela R7b de 5 metros.
 - **Área de movimiento.**
Se establece un área de movimiento de la edificación, recogido en el plano de Ordenación O-01 "condiciones de ordenación del Estudio de Detalle", con un fondo máximo edificable de 13,00 metros, además de una zona central en la parcela que podrá utilizarse para la construcción de los accesos al garaje en la planta sótano.
- **Resto de las determinaciones de la parcela.**
Para el resto de las determinaciones de la parcela se estará a lo dispuesto en el artículo 6.2.1. del Plan Parcial SR-3 (zona de ordenanza Residencial Unifamiliares).
Asimismo, serán de aplicación lo estipulado en el Título 6 "Condiciones generales de la edificación" de las Normas Subsidiarias del PGOU de Mairena del Aljarafe.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

CARACTERISTICAS Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LA MANZANA R7-a DEL SECTOR SR3		
	PPO	ESTUDIO DE DETALLE
DENOMINACION	R7a	R7a
SUPERFICIE	5.475,19m ²	5.475,19m ²
EDIFICABILIDAD	4.455,00m ²	4.455,00m ²
Nº MAX. VIVIENDAS	33	33
CONDICIONES DE USO	Residencial. Viv. unifamiliar adosada	Residencial. Viv. unifamiliar adosada
USOS COMPATIBLES	<ol style="list-style-type: none"> Terciario. Hospedaje, comercio, oficinas y talleres artesanales. Dotaciones y servicios públicos. Guarderías hasta 30 plazas y residencias de ancianos hasta 50 plazas. Espacios libres. Parques y jardines. Infraestructuras viarias y de servicios técnicos. 	
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar adosada	Vivienda unifamiliar adosada
CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima 90m ² Frente de parcela 6m	Parcela mínima 90m ² Frente de parcela 6m
POSICION DE LA EDIFICACION	Alineación a vial obligatoria en el 100% de la longitud de la fachada. La edificación deberá adosarse a los linderos laterales salvo que la edificación colindante esté retranqueada, en cuyo caso tendrá que retranquearse un mínimo de tres (3) metros.	Alineación a vial obligatoria en, al menos, el 30% de la longitud de la fachada.
FONDO MAX. EDIFICABLE	La separación de la línea de edificación a fondo de parcela será igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.	Se define un fondo máximo edificable desde la línea de fachada de 13,00m. se define una línea de retranqueo máximo de 3m en toda la fachada a vial público y un máximo de 5m a lindero medianero.
OCUPACION DE LA PARCELA	La ocupación podrá ser del 80% de la superficie de la parcela: Bajo rasante se permite una ocupación del 100% para uso garaje y trastero.	La ocupación podrá ser del 80% de la superficie de la parcela: Bajo rasante se permite una ocupación del 100% para uso garaje y trastero.
EDIFICABILIDAD	4.455,00 m ² t	4.455,00 m ² t
ALTURA DE LA EDIFICACION	La edificación no podrá superar una altura de dos plantas (PB+1), ni una altura de cornisa de siete (7) metros.	La edificación no podrá superar una altura de dos plantas (PB+1), ni una altura de cornisa de siete (7) metros.
CONDICIONES ESTETICAS	La composición de las fachadas será libre dentro del cumplimiento de los criterios generales del PGOU. Los materiales y colores serán, en general adecuados al entorno, prohibiéndose los azulejos en fachada excepto para rotulación. Se permiten las cubiertas con azotea plana a la andaluza, y las cubiertas de tejados inclinados, con una pendiente máxima de 30°	La composición de las fachadas será libre dentro del cumplimiento de los criterios generales del PGOU. Los materiales y colores serán, en general adecuados al entorno, prohibiéndose los azulejos en fachada excepto para rotulación. Se permiten las cubiertas con azotea plana a la andaluza, y las cubiertas de tejados inclinados, con una pendiente máxima de 30°

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	