

DILIGENCIA.- APROBACIÓN DEFINITIVA por Pleno de

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M9
DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SR-12
"CAMINO DEL JARDINILLO"
MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

Promotor: PROMOCIONES HABITAT SAU

Redactores: ELE2F ARQUITECTOS SLP

**habitat
inmobiliaria**

ELE2F
arquitectos

antonio lissen ortega
olga ldez-mantes gonzalez
abraham lissen ortega

Marzo 2025



ÍNDICE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
1.1. INICIATIVA Y REDACCIÓN.....	3
1.2. ANTECEDENTES.....	3
1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, OPORTUNIDAD Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
1.5. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE	5
2. MEMORIA DE INFORMACIÓN	7
2.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	7
2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO Y REGISTRO.....	8
2.2.1. ANÁLISIS CATASTRAL Y REGISTRAL.....	8
2.2.2. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.....	9
2.3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.....	9
2.3.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO APROBADO.....	9
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN	11
3.1. PARCELACIÓN DE LA MANZANA M9.....	11
3.2. DESARROLLO DE LA PROPUESTA	12
3.3. DETERMINACIONES DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	13
3.3.1. JUSTIFICACIÓN DE NO ALTERACIONES DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN, AFECCIÓN A PREDIOS COLINDANTES.....	14
3.4. CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	15
4. ANEXOS	17
4.1. FINCAS CATASTRALES	17
4.2. NOTA SIMPLE REGISTRAL.....	18
5. PLANOS	19
5.1. INFORMACIÓN	19
5.2. ORDENACIÓN.....	19
6. RESUMEN EJECUTIVO	20
6.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	20
6.2. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	20
6.3. ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES	22
6.4. DETERMINACIONES DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	23



1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.1. INICIATIVA Y REDACCIÓN

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de PROMOCIONES HABITAT SAU. propietario mayoritario de la parcela M9 del Sector SR-12 "Camino del Jardínillo" de Mairena del Aljarafe

El presente documento ha sido elaborado por ELE2F ARQUITECTOS SLP sociedad proyectista dada de alta en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con nº SP-0144. La misma designa a los siguientes técnicos:

Dirección y redacción.

Antonio Lissen Ortega, arquitecto

Olga Fernández Montes González, arquitecta

Abraham Lissen Ortega, arquitecto

ELE2F
arquitectos

antonio lissen ortega
olga fdez-montes gonzález
abraham lissen ortega

ELE2F
arquitectos

antonio lissen ortega
olga fdez-montes gonzález
abraham lissen ortega

ANTONIO
JOSE LISSEN
(R:
B91940601)
2025.04.24
16:18:57
+02'00'

1.2. ANTECEDENTES

El ámbito del presente Estudio de Detalle (ED) lo conforma la parcela M9 de 23.828 m² ubicada dentro del Sector SR-12 "Camino del Jardínillo" delimitada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe. Dicho Plan clasifica el ámbito como Suelo Urbanizable.

El Plan Parcial del Sector SR-12 "Camino de Del Jardínillo" fue aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de 01/03/2006, BOP 24/07/2006. El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-12 "Camino de Del Jardínillo" fue aprobado por Resolución de Alcaldía de 25/04/2023, BOP 12/05/2023. El Proyecto de Urbanización de la UE-2 del Sector SR-12 se aprobó definitivamente fue aprobado por Resolución de Alcaldía de 02/05/2023, BOP 16/05/2023. Las obras de urbanización se encuentran ahora mismo en ejecución.

1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

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

1. Establecer la ordenación de las parcelas resultantes de la parcelación de la M9
2. Establecer la ordenación de los volúmenes de los edificios a implantar
3. Distribuir el número de viviendas máximo entre las parcelas resultantes
4. Distribuir la edificabilidad máxima entra las parcelas resultantes



5. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas.
6. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, OPORTUNIDAD Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle en cuanto a instrumento complementario, viene definido en el artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RG LISTA)

“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.

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.

El Estudio de Detalle definido en este documento completa la ordenación de volúmenes en la parcela en cuestión. Por lo cual, se encuentra entre los supuestos recogidos señalados del RG LISTA.

El PGOU de Mairena del Aljarafe establece en su 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.

El Plan Parcial del ámbito en el que se encuentra la parcela, establece la ordenación pormenorizada y los parámetros de edificabilidad y número de viviendas a la manzana M9 quedando de la siguiente forma:

- Superficie: 23.828 m²s
- Edificabilidad: 30.728 m²t
- Nº máximo de viviendas: 256 (288 3x2 apartamentos)

Los artículos 66-79 del Plan Parcial definen las ordenanzas de aplicación a la parcela, que son las correspondientes Residencial Plurifamiliar Libre Tipo 2. En el art 68 se definen las condiciones de parcelación:

Las operaciones de parcelación de estas parcelas necesitarán la tramitación previa o simultánea de Estudio de Detalle cuyo contenido se ajustará a las determinaciones del artículo 9 de estas NNUU.

Las parcelas resultantes estarán constituidas por las áreas de suelo vinculadas unívocamente a cada una de las edificaciones definidas en la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle.

En los casos que el Estudio de Detalle delimite áreas con destino a espacios libres privados de uso mancomunado, al servicio de las edificaciones implantadas en la parcela de origen, el Proyecto de Parcelación especificará, para esa parcela o resto de finca, que la titularidad de la misma corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que sirve, en régimen de copropiedad.

Estas parcelas o restos de fincas serán indivisibles.

El presente Estudio de Detalle está justificado en la necesidad de modificar los volúmenes de la edificación, ajustar los parámetros en las parcelas resultantes procedentes del proyecto de reparcelación, posibilitando un adecuado desarrollo y justificándose en el artículo 17 de la LISTA así como en el artículo 68 del Plan Parcial del Sector SR-12 para proceder a la parcelación de la manzana M9, estableciendo el reparto de la edificabilidad y el número de viviendas definidos como máximos entre las parcelas resultantes.

1.5. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El contenido mínimo de los Estudio de Detalle viene regulado en el artículo 94,4 del RG LISTA.



Artículo 94 Los Estudios de Detalle.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

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

El contenido del presente Estudio de Detalle será:

Memoria:

- **Información:** Se recogen aquellos parámetros que permiten realizar un análisis en profundidad del ámbito para detectar la problemática que le afecta.
- **Ordenación:** Incluye la descripción y justificación de la ordenación planteada.
- **Anexos:** Integran las notas simples registrales, así como certificaciones catastrales del ámbito.

Planos

- **Planos de Información.** Contienen la documentación gráfica complementaria a la memoria de información, describiendo adecuadamente las características, condiciones y circunstancias relevantes para la ordenación del ámbito.
- **Planos de Ordenación.** Documentación gráfica relativa la ordenación, reflejando las determinaciones para el nuevo desarrollo.

Resumen Ejecutivo. Integra la documentación resumen del Estudio de Detalle.

La memoria, tal y como establece el artículo 2.6 del PGOU de Mairena del Aljarafe, contendrá:

a) La justificación de:

- *La conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores.*
- *La solución adoptada.*
- *La inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación.*
- *El cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla.*
- *La inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.*
- *El no aumento de la edificabilidad.*

b) Se incluirá un cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la normativa de aplicación:

- *La ocupación del suelo.*
- *Las alturas*
- *La edificabilidad*
- *El número de viviendas*



2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

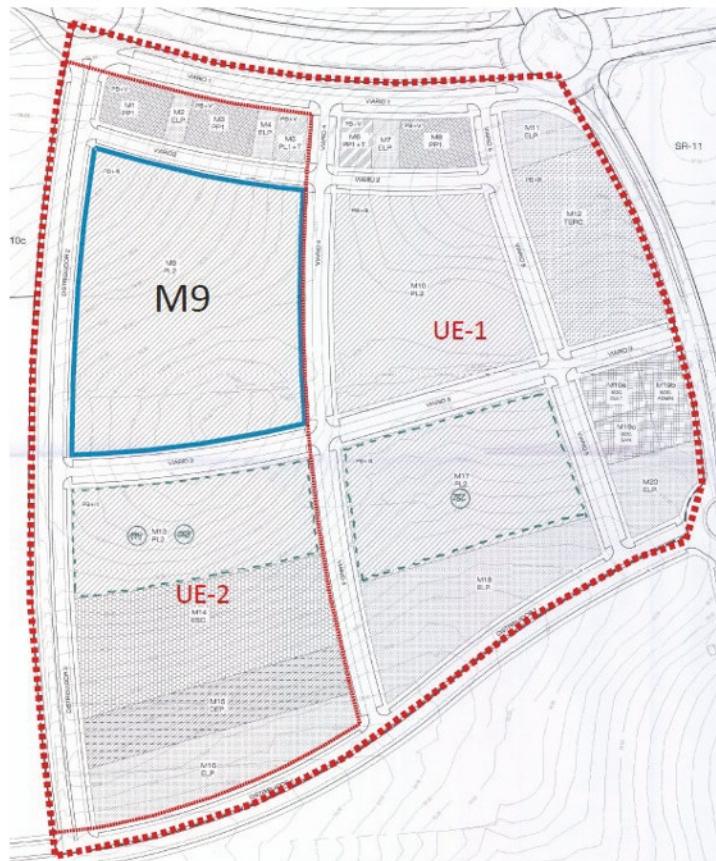
2.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

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



Situación del ámbito en la ciudad

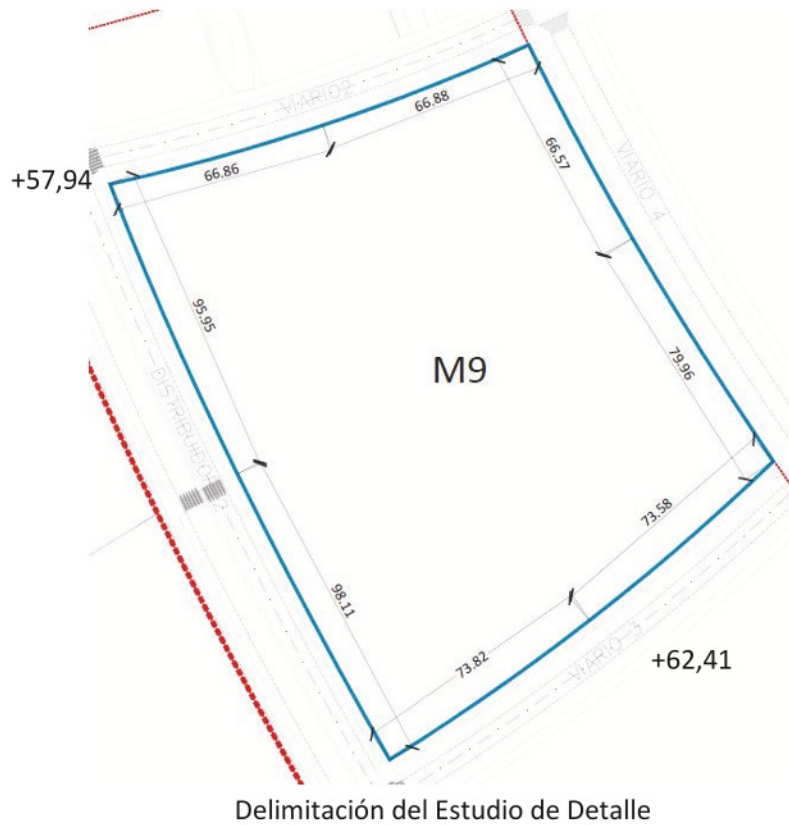
La parcela M9 objeto del presente Estudio de Detalle se sitúa en la unidad de ejecución 2 del Sector SR-12, linda al Norte con la calle Averroes, al sur con la calle Avicena, al este con la Av de Maimónides y al oeste con viario colindante con el sector SR-14



Situación la manzana M9 en el Sector SR-12



El ámbito del presente Estudio de Detalle se corresponde manzana M9 de 23.828 m²s tal y como se delimita a continuación:



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

2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO Y REGISTRO

2.2.1. ANÁLISIS CATASTRAL Y REGISTRAL

La parcela M9 se corresponde con la parcela catastral con referencia **0464201QB6306S0001OD**.

ANÁLISIS CATASTRAL

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m ² s)
1	0464201QB6306S0001OD	23.829

La finca catastral se corresponde con la finca registral 35141 inscrita en el registro de la propiedad 7 de Sevilla, tiene una superficie de 23.828 m²s

ANÁLISIS REGISTRAL

FINCA	FINCA REGISTRAL	IDUFIR	SUPERFICIE REGISTRAL (m ² s)
M9	35141	41025000578004	23.828



2.2.2. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

La titularidad de la FINCA 35141 es la que se muestra en el cuadro adjunto

PARCELAS AFECTADAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL m ²	TITULARIDAD	%
				PROMOCIONES HÁBITAT SAU	98,95%
M9	0464201QB6306S0001OD	35141	23.828	GRUPO EMPRESARIAL DE INVERSION INMOBILIARIA ESPANSE S.L.	0,60%
				COMPIAPRILA S.L	0,21%
				DESARROLLO ARTEMIS S.L	0,24%

La nota Simple registral y ficha catastral de la manzana M9, se incorporan en el apartado 4. Anexos.

Las direcciones a efectos de notificaciones de cada uno de los propietarios es la siguiente:

- PROMOCIONES HÁBITAT, S.A.U
Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid. CIF A08263972
- GRUPO EMPRESARIAL DE INVERSION INMOBILIARIA ESPANSE S.L
Calle Juan Ramón Jiménez 11, CP.41930, Bormujos (Sevilla), CIF. B-91.248.658.
- COMPIAPRILA S.L
Calle Canalejas 22, 3a, CP.41001, Sevilla y CIF: B-41.897.513.
- DESARROLLO ARTEMIS S.L
C/ Juan Ramon Jimenez 11, CP. 41930, Bormujos (Sevilla), CIF. B-91.516.427.

2.3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

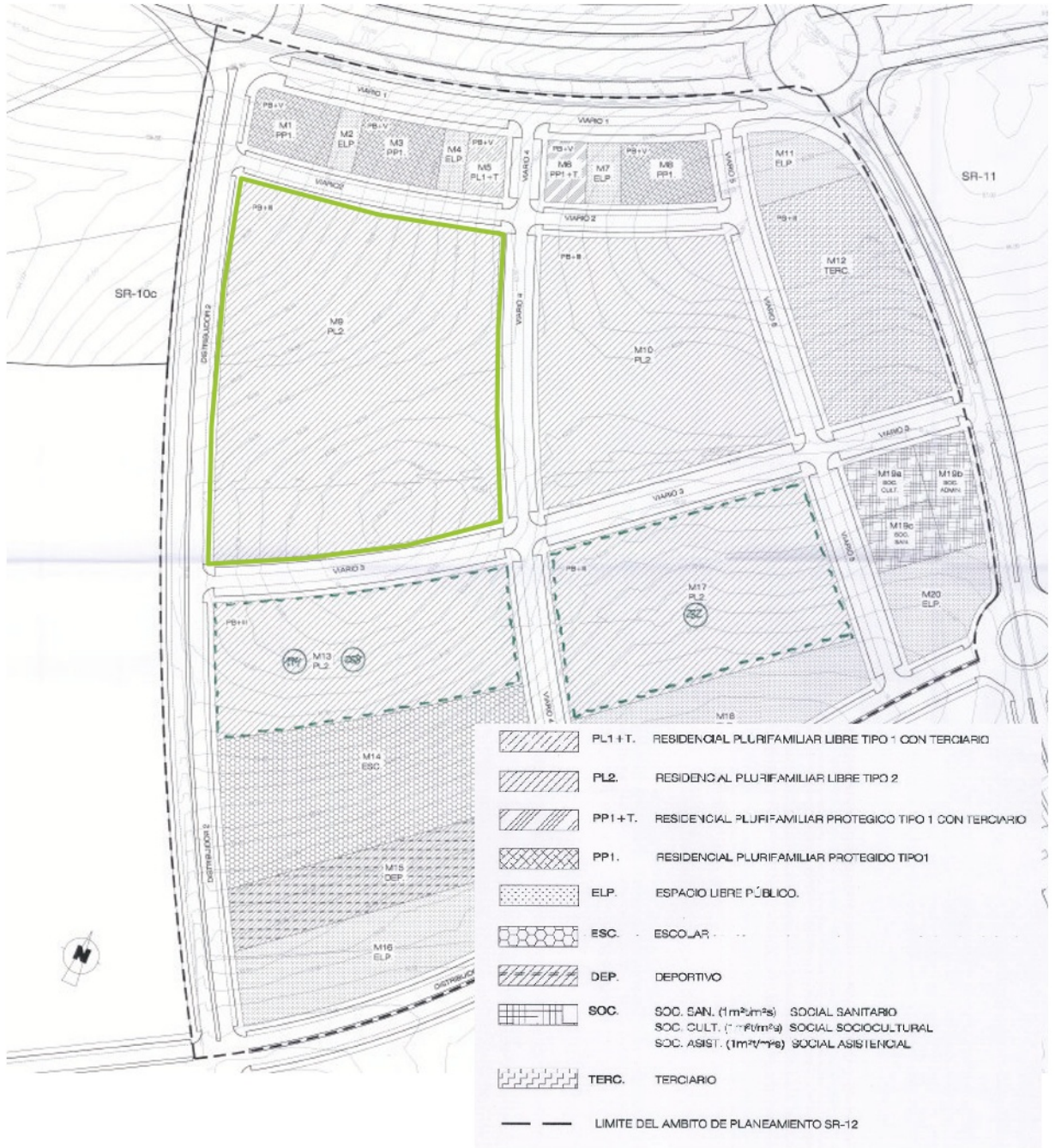
2.3.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO APROBADO

Le son de aplicación las determinaciones del Plan parcial del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo" fue aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de 01/03/2006, BOP 24/07/2006. Las determinaciones del PP para la manzana M9 son las siguientes:

- Superficie Total: **23.828 m²s**
- Edificabilidad: **30.728 m²**
- Número máximo de viviendas: **256 viviendas.** nº viv. 3x2: **288 viviendas**
- Uso: **Residencial**
- Tipología: **Plurifamiliar**



DILIGENCIA.- APROBACIÓN DEFINITIVA por Pleno de la Corporación del día 18/09/2025. EL SECRETARIO

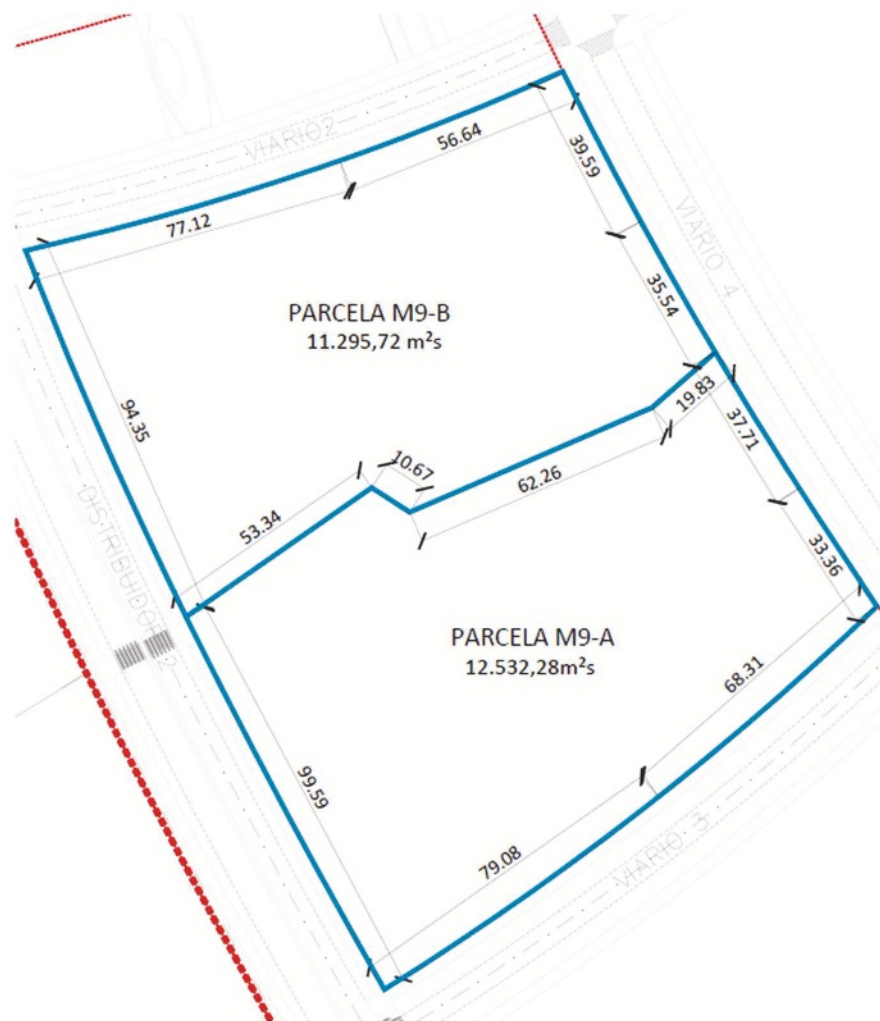


3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. PARCELACIÓN DE LA MANZANA M9

Se plantea la división de la manzana M9 en dos nuevas parcelas, según lo estipulado en el art.68 de la Normativa del Plan Parcial, en la que "se permite la subdivisión de las parcelas definidas en el Plan parcial en lotes menores", sin establecerse condiciones de parcelación en cuanto a superficie mínima o longitud de linderos. La división en dos parcelas de superficie superior a los 11.000 m²s cada una, mantiene los criterios de ordenación del PP en cuanto a la tipología de vivienda plurifamiliar con zonas comunes, facilitando la puesta en carga y desarrollo de la futura promoción inmobiliaria. De este modo las características de las parcelas resultantes son:

- Parcela M9-A. Superficie 12.532,28 m²s
- Parcela M9-B. Superficie 11.295,72 m²s



En cualquier caso y tal como indica la normativa del PP, "las parcelas resultantes estarán constituidas por las áreas de suelo vinculadas unívocamente a cada una de las edificaciones definidas en la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle"

En el Proyecto de Parcelación que se redacte se especificará que las áreas con destino a espacios libres privados de uso mancomunado, al servicio de las edificaciones implantadas en la parcela de origen,

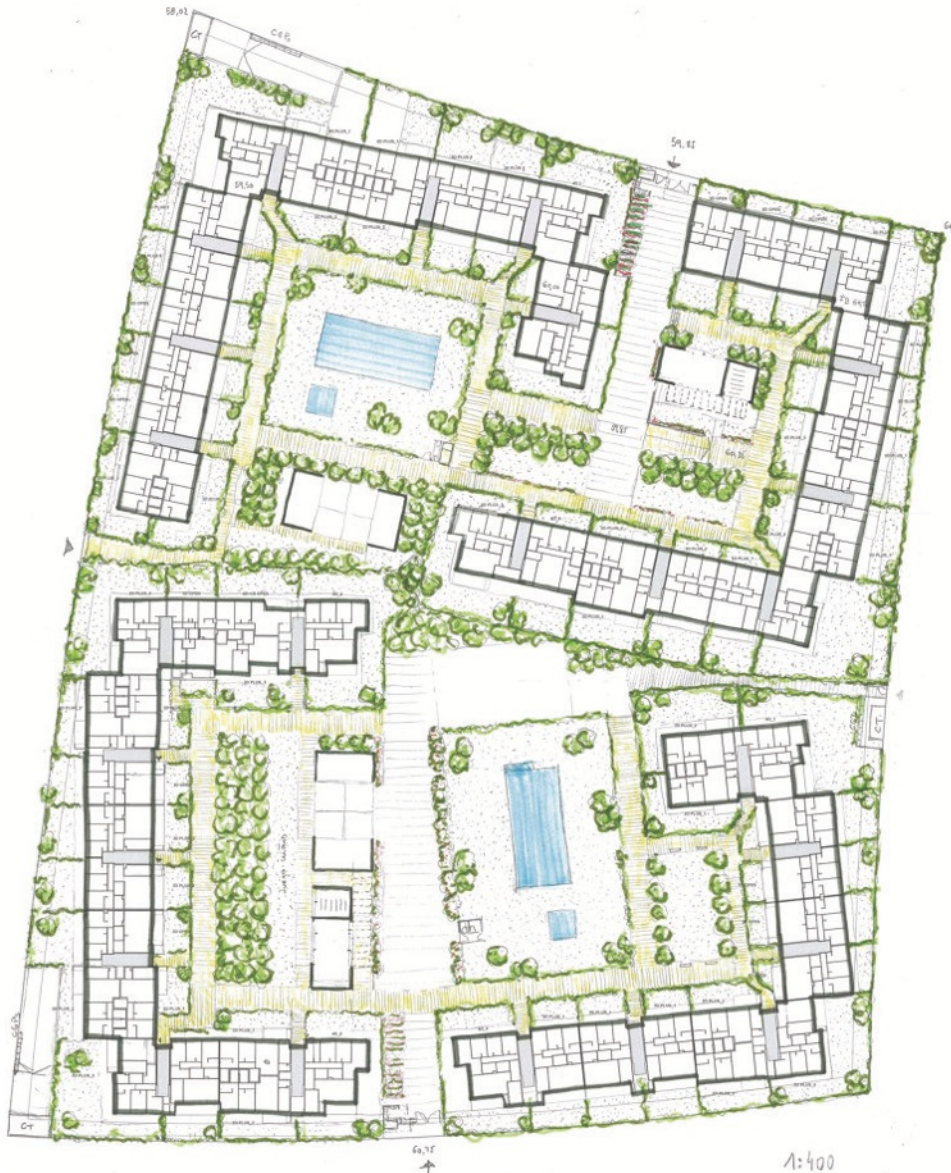


que la titularidad de la misma corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que sirve, en régimen de copropiedad. Estas parcelas o restos de fincas serán indivisibles.

3.2. DESARROLLO DE LA PROPUESTA

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

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



3.3. DETERMINACIONES DE LAS PARCELAS RESULTANTES

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

A. Condiciones de edificabilidad y número de viviendas:



PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS / PARTAMENTOS (3x2)
M9-A	12.532,28	14.714,00	123	91/48
M9-B	11.295,72	16.014,00	133	101/48
TOTAL	23.828,00	30.728,00	256	192/96

B. Condiciones de posición en la parcela

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

DILIGENCIA.- APROBACIÓN DEFINITIVA por Pleno de la Corporación del día 18/09/2025. EL SECRETARIO



- Área de Movimiento Sobre Rasante.
Se establece un área de movimiento recogido en el plano de Ordenación O-02, con un fondo máximo edificable de 20 metros, garantizando una separación mínima a lindero público de 3 m y a lindero privado de H/2 o 6 m.
- Área de Movimiento Bajo Rasante.
La longitud máxima de cada tramo de fachada coplanaria con la fachada de planta inferior será de 20 m, debiendo existir entre tramos al menos un retranqueo de 1,5 m de profundidad con una longitud mínima de 5 m.

C. Altura máxima

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

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

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

El resto de las determinaciones de las parcelas será:

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

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

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

3.3.1. JUSTIFICACIÓN DE NO ALTERACIONES DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN, AFECCIÓN A PREDIOS COLINDANTES.

El presente Estudio de Detalle tiene la finalidad de establecer la ordenación volumétrica de las parcelas resultantes de la manzana M9, distribuyendo el volumen edificable máximo asignado entre las distintas parcelas resultantes del proyecto de parcelación. En aplicación de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo". Por lo que la ordenación volumétrica que se propone no altera las condiciones de Ordenación establecidas en el Plan Parcial ni afecta a los predios colindantes.

El presente Estudio de Detalla, distribuye el volumen edificable máximo asignado entre las distintas parcelas resultantes del proyecto de parcelación. Por lo que la edificabilidad total de las parcelas resultantes no supera la máxima establecida para la manzana original M9.



ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	<p>La edificación no podrá superar una altura de cuatro plantas (PB+3) ni una altura de cornisa de catorce (14) metros.</p> <p>Por encima de la altura máxima se permite una planta ático con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ocupación máxima. 60% plata inferior - La longitud máxima de cada tramo de fachada coplanaria con la fachada de planta inferior será de 20 m como máximo, debiendo existir entre tramos al menos un retranqueo de 1,5 m de profundidad con una longitud mínima de 5 m.
CONDICIONES ESTÉTICAS	<p>Los patios abiertos a fachadas se tratarán con los mismos elementos de composición y materiales, del resto de las fachadas y en ningún caso podrán utilizarse para resolver el secado de ropa.</p> <p>Se prohíbe el revestimiento integro de fachadas exteriores con pinturas sobre enfoscados o morteros monocapas. Estos revestimientos sólo se autorizan en combinación con ladrillo cara vista o chapados</p>
DOTACIÓN APARCAMIENTOS	<p>DE Bajo rasante, será obligado el uso de garaje-aparcamiento en extensión suficiente, para obtener la dotación de 1 plaza/100 m2 construidos ó 1 plaza por vivienda, utilizándose el estándar más restrictivo, y 1 plaza/50 m2 construidos de uso terciario.</p>

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



4. ANEXOS

4.1. FINCAS CATASTRALES

DILIGENCIA.- **APROBACIÓN DEFINITIVA** por Pleno de la Corporación del día 18/09/2025. EL SECRETARIO





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0464201QB6306S00010D

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

SC SR12 UE-2 CM JARDINILLO Suelo
41927 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

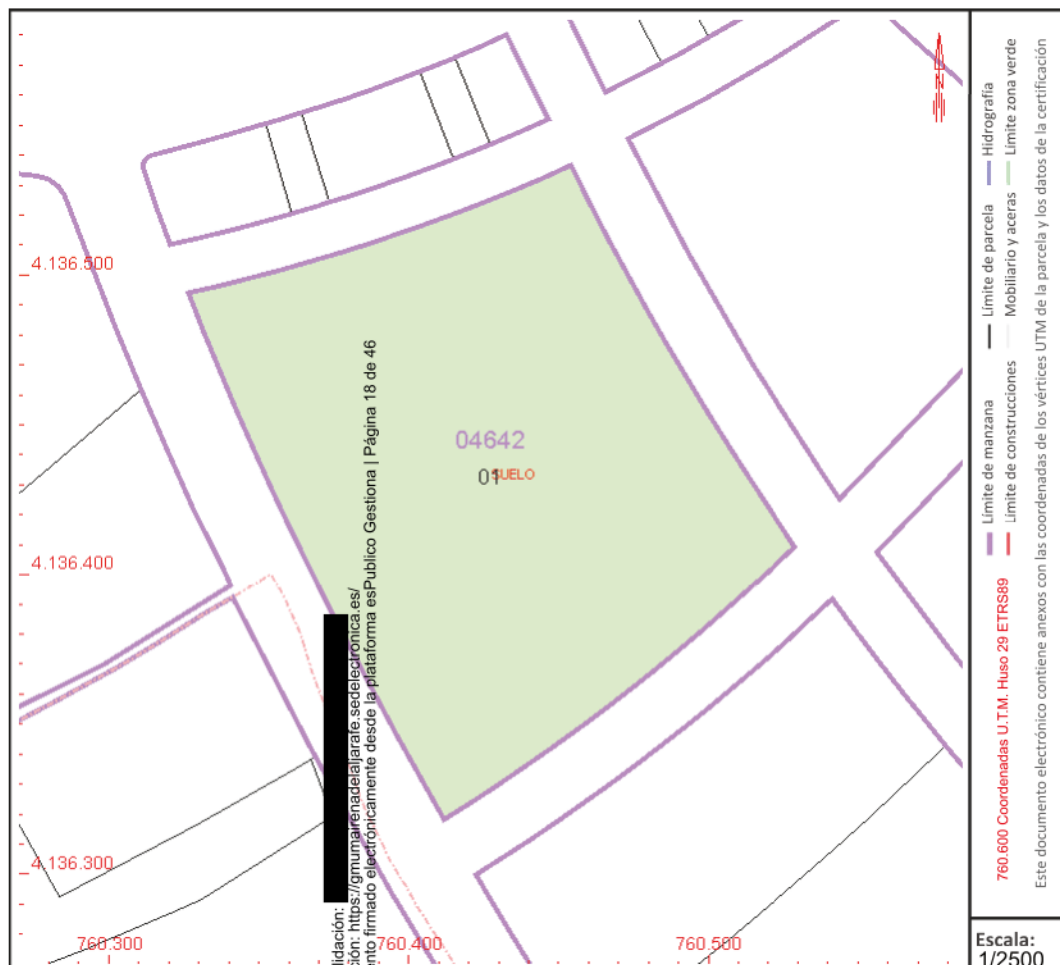
DILIGENCIA.- APROBACIÓN DEFINITIVA por Pleno de la Corporación del día 18/09/2025. EL SECRETARIO

PARCELA

Superficie gráfica: 23.829 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Cód. Validación: https://omumairenadelaljarafe.es/electronica.es/
Verificación: https://omumairenadelaljarafe.es/electronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 46

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



DILIGENCIA.- **APROBACIÓN DEFINITIVA** por Pleno de la Corporación del día 18/09/2025. EL SECRETARIO

4.2. NOTA SIMPLE REGISTRAL



Información Registral expedida por:

MARIA ELENA MUGICA ALCORTA

Registrador/a 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:

PROMOCIONES HABITAT S.A.U.

con DNI/CIF: A08263972

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **P34TT87Z**

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

Su referencia:

DILIGENCIA.- APROBACIÓN DEFINITIVA por Pleno de la Corporación del día 18/09/2025. EL SECRETARIO



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA SIETE
AVENIDA DE LA BUHAIRA, 15
41018 SEVILLA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FECHA DE EMISION: VEINTISIETE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

-----DESCRIPCION DE LA FINCA-----

CODIGO REGISTRAL UNICO: 41025000578004

FINCA DE MAIRENA DEL ALJARAFE N°: 35141
(VPO: NO)

URBANA. Parcela de terreno 4-M9 en el término municipal de Mairena del Aljarafe, incluida en el Plan Parcial del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo", del PGOU del municipio. Tiene forma trapezoidal y una superficie de veintitrés mil ochocientos veinte y ocho metros cuadrados (23.828 m2). Linda al Norte, con el viario 2; al Sur, con el viario 3; al Este, con el viario 4 y al Oeste con distribuidor 2. **EDIFICABILIDAD:** 30.728 m2t. **APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:** 30.728 U.A. **CALIFICACIÓN:** Residencial Plurifamiliar Libre Tipo 2.

ESTADO CONSTRUCTIVO:

REFERENCIA CATATRAL: 0464201QB6306S00010D

ESTADO DE LA COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: No coordinado con catastro

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA:

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PROMOCIONES HABITAT SA	A08263972	1477	923	50	1

98,070000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por PROYECTO DE REPARCELACION en virtud de certificación administrativa expedida por el/la AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, MAIRENA DEL ALJARAFE, el día 12/07/23, exp./procedimiento: 2915; inscrita el 08/05/24.

OBSERVACIONES: Según resulta del Índice Central Informatizado de Incapitados del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, esta sujeto a la ley concursal.

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GRUPO EMPRESARIAL DE INVERSION INMO	B91248658	1477	923	50	1

0,600000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por PROYECTO DE REPARCELACION en virtud de certificación administrativa expedida por el/la AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, MAIRENA DEL ALJARAFE, el día 12/07/23, exp./procedimiento: 2915; inscrita el 08/05/24.

OBSERVACIONES: practicada Baja de Hacienda por revocación de N.I.F.

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
COMPIAPRILA, S.L.	B41897513	1477	923	50	1

0,210000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por PROYECTO DE REPARCELACION en virtud de certificación administrativa expedida por el/la AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, MAIRENA DEL ALJARAFE, el día 12/07/23, exp./procedimiento: 2915; inscrita el 08/05/24.

DILIGENCIA.- APROBACIÓN DEFINITIVA por Pleno de la Corporación del día 18/09/2025. EL SECRETARIO



OBSERVACIONES: Según resulta del Índice Central Informatizado de Incapacitados del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, esta sujeto a la ley concursal.

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
DESARROLLO ARTEMIS, SL	B91.516.427	1477	923	50	1

0,240000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por PROYECTO DE REPARCELACION en virtud de certificación administrativa expedida por el/la AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, MAIRENA DEL ALJARAFE, el día 12/07/23, exp./procedimiento: 2915; inscrita el 08/05/24.

OBSERVACIONES: practicada Baja de Hacienda por revocación de N.I.F.

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.	A08263972				3

0,880000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de escritura pública otorgada ante el/la notario/a DON JAVIER NAVARRO-RUBIO SERRÉS, MADRID, el día 30/07/24, protocolo número 1517/2024; inscrita el 08/10/24.

OBSERVACIONES: Según resulta del Índice Central Informatizado de Incapacitados del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, esta sujeto a la ley concursal.

-----CARGAS-----

- **AFECCIÓN: AUTOLIQUIDAD 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 **18.066,12 euros**. Sevilla, firma y fecha al pie.

OTRO: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 27982 de MAIRENA DEL ALJARAFE, Asiento de Nota al margen de la Inscripción 6 con Fecha 26/05/2022, TOMO: 1334, LIBRO: 805, FOLIO: 130, Título AFECCION FISCAL Asiento 624 y Diario 85, del Notario DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, N° de Protocolo 456/2022, Fecha de Documento 28/03/2022

INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 1.477 LIBRO: 923 FOLIO: 50 FECHA: 08/05/24

- **PROYECTO DE REPARCELACION**

ACREEDOR: ALKALI EUROPE III, S.A.R.L.

CAPITAL PRINCIPAL: 141.300 EUROS

INTERESES ORDINARIOS: 5.404,7250 EUROS TIPO MAX: 7,65% MESES: 6

INTERESES DE DEMORA: 28.931,1750 EUROS TIPO MAX: 13,65% MESES: 18

COSTAS / GASTOS: 8.645,34 EUROS

DURACIÓN DEL PRÉSTAMO / VENCIMIENTO: Con un plazo de duración del préstamo de 68 meses, a contar desde el 31 de julio de 2006, con fecha de vencimiento el 31 de marzo de 2012

OBSERVACIONES: - Esta hipoteca se constituyó inicialmente sobre la finca matriz, registral número 2 de Mairena del Aljarafe, a favor de Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, mediante escritura otorgada en Sevilla, el día 27/06/2006, ante el Notario don José Luis Ferrero Hormigo, protocolo 1435.



-Esta hipoteca fue modificada por escritura otorgada ante el Notario de Sevilla, don Miguel Angel del Pozo Espada, el día 14/04/2010, protocolo nº 1291, subsanada por otra otorgada ante el mismo Notario el día 02/03/2011, según resulta de la inscripción 2ª de fecha 30 de marzo de 2011, donde consta el vencimiento final del crédito será el día 31/03/2012.

- Y distribuida por instancia privada de fecha 12/04/2010, según resulta de la inscripción 3ª de fecha 6 de julio de 2011.

- Esta hipoteca fue cedida a Alkali Europe III, S.A.R.L. por escritura otorgada en Madrid, el 02/02/2018, ante el Notario don Antonio Morenés Giles, protocolo nº 175; según resulta de la inscripción 4ª de fecha 6 de abril de 2018.

- Esta finca se encuentra gravada en cuanto a un porcentaje del 1,28%, por su correspondencia con la finca de origen 3, registral 35111 segregada de la 29909, del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo" de Mairena del Aljarafe, con esta hipoteca. Dicha hipoteca grava: Un porcentaje del 0,4754226% de esta finca perteneciente a GRUPO EMPRESARIAL DE INVERSION INMOBILIARIA ESPANSE, S.L., un porcentaje del 0,118938% de esta finca perteneciente a COMPRIAPRILA, S.L., un porcentaje del 0,6856394% de esta finca perteneciente a PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.

OTRO: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 35111 de MAIRENA DEL ALJARAFE, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 08/05/2024, TOMO: 1477, LIBRO: 923, FOLIO: 35, Titulo SEGREGACIÓN Asiento 126 y Diario 89, DON AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, N° de Docum. 2915, Fecha de Documento 12/07/2023, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA N°: 29909 de MAIRENA DEL ALJARAFE, Asiento de Inscripción 3 con Fecha 06/07/2011, TOMO: 1158, LIBRO: 668, FOLIO: 187, Titulo DISTRIBUCIÓN DE HIPOTECA Asiento 549 y Diario 64/, Fecha de Documento 12/04/2010

INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 1.477 LIBRO: 923 FOLIO: 50 FECHA: 08/05/24

- ANOTACIÓN: EMBARGO EJECUTIVO

ACREEDOR: ALKALI EUROPE III, S.A.R.L.

PORCENTAJE: 100,000000%

PRINCIPAL: 2.261.034,33 EUROS

INTERESES: 678.310,3 EUROS

OBSERVACIONES: - Esta finca se encuentra gravada en cuanto a un porcentaje del 1,28%, por su correspondencia con la finca de origen 3, registral 35111 segregada de la 29909, del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo" de Mairena del Aljarafe, con esta anotación de embargo. Dicha anotación grava: Un porcentaje del 0,4754226% de esta finca perteneciente a GRUPO EMPRESARIAL DE INVERSION INMOBILIARIA ESPANSE, S.L., un porcentaje del 0,118938% de esta finca perteneciente a COMPRIAPRILA, S.L., un porcentaje del 0,6856394% de esta finca perteneciente a PROMOCIONES HABITAT, S.A.U. OTRO: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 35111 de MAIRENA DEL ALJARAFE, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 08/05/2024, TOMO: 1477, LIBRO: 923, FOLIO: 35, Titulo SEGREGACIÓN Asiento 126 y Diario 89, DON AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, N° de Docum. 2915, Fecha de Documento 12/07/2023, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA N°: 29909 de MAIRENA DEL ALJARAFE, Asiento de Anotación letra F con Fecha 13/01/2023, TOMO: 1158, LIBRO: 668, FOLIO: 189, Titulo ANOTACION DE EMBARGO Asiento 347 y Diario 87, del Juzgado JUZGADO 1ª INSTANCIA 27 DE SEVILLA, N° de Juicio 249/2020, Fecha de Documento 11/10/2022
INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 1.477 LIBRO: 923 FOLIO: 50 FECHA: 08/05/24

- AFECCIÓN: OTRAS

DILIGENCIA.- APROBACIÓN DEFINITIVA por Pleno de la Corporación del día 18/09/2025. EL SECRETARIO



El derecho del acreedor a cuyo favor se ha practicado la anotación adjunta, como sujeto pasivo del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados -art. 41.b) del Real Decreto Legislativo 1/1.993, de 24 de Septiembre-, queda afecto por plazo de cinco años, al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda practicar, por haber sido autoliquidado y satisfecho **14.806,95 euros**. Sevilla, fecha y firma al pie.

- Esta finca se encuentra gravada en cuanto a un porcentaje del 1,28%, por su correspondencia con la finca de origen 3, registral 35111 segregada de la 29909, del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo" de Mairena del Aljarafe, con esta afección. Dicha afección grava: Un porcentaje del 0,4754226% de esta finca perteneciente a GRUPO EMPRESARIAL DE INVERSION INMOBILIARIA ESPANSE, S.L., un porcentaje del 0,118938% de esta finca perteneciente a COMPRIAPRILA, S.L., un porcentaje del 0,6856394% de esta finca perteneciente a PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.

OTRO: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 35111 de MAIRENA DEL ALJARAFE, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 08/05/2024, TOMO: 1477, LIBRO: 923, FOLIO: 35, Título SEGREGACIÓN Asiento 126 y Diario 89, DON AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, N° de Docum. 2915, Fecha de Documento 12/07/2023, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA N°: 29909 de MAIRENA DEL ALJARAFE, Asiento de Nota al margen de la Anotación F con Fecha 13/01/2023, TOMO: 1158, LIBRO: 668, FOLIO: 189, Título AFECCION FISCAL Asiento 347 y Diario 87, del Juzgado JUZGADO 1ª INSTANCIA 27 DE SEVILLA, N° de Juicio 249/2020, Fecha de Documento 11/10/2022

INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 1.477 LIBRO: 923 FOLIO: 50 FECHA: 08/05/24

- **AFECCIÓN: Transmisiones no presentada (canc. hipoteca)**

Esta finca queda afecta por CINCO AÑOS a favor de la Hacienda Pública al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sevilla fecha y firma al pie.

OTRO: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1240 de MAIRENA DEL ALJARAFE, Asiento de Nota al margen de la Inscripción 18 con Fecha 20/12/2023, TOMO: 1192, LIBRO: 694, FOLIO: 103, Título CANCELACION HIPOTECA Asiento 125 y Diario 89, del Notario DON JOSÉ LUIS LLEDÓ GONZÁLEZ, N° de Protocolo 1114/2009, Fecha de Documento 09/06/2009

INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 1.477 LIBRO: 923 FOLIO: 50 FECHA: 08/05/24

- **AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA 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 **190,58 euros**. Sevilla, firma y fecha al pie.

OTRO: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 29176 de MAIRENA DEL ALJARAFE, Asiento de Nota al margen de la Inscripción 2 con Fecha 26/05/2022, TOMO: 1119, LIBRO: 638, FOLIO: 128, Título AFECCION FISCAL Asiento 627 y Diario 85, del Notario DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, N° de Protocolo 457/2022, Fecha de Documento 16/03/2022

INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 1.477 LIBRO: 923 FOLIO: 50 FECHA: 08/05/24

- **PROYECTO DE REPARCELACION**

ACREEDOR: ALKALI EUROPE III, S.A.R.L.

CAPITAL PRINCIPAL: 108.275 EUROS

INTERESES ORDINARIOS: 7.579,25 EUROS TIPO MAX: 6% MESES: 14

DILIGENCIA.- APROBACIÓN DEFINITIVA por Pleno de la Corporación del día 18/09/2025. EL SECRETARIO



INTERESES DE DEMORA: 36.510,33 EUROS **TIPO MAX:** 22,48% **MESES:** 18

COSTAS / GASTOS: 10.827,50 EUROS

DURACIÓN DEL PRÉSTAMO / VENCIMIENTO: Con un plazo de duración del préstamo de 36 meses, con fecha de vencimiento el 30 de septiembre de 2013

OBSERVACIONES: Esta hipoteca, constituida inicialmente a favor del Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, ha sido modificada, entre otras condiciones, en cuanto al plazo, fijándose en 24 meses desde el 30/09/2008, por otorgada en Sevilla, el día 30/09/2008, ante el Notario don José Luis Ferrero Hormigo, protocolo nº 1.741, según resulta de la inscripción 4ª de fecha 27/10/2008. Por instancia privada suscrita en Sevilla, el día 12/4/2010, se distribuyó la responsabilidad hipotecaria entre ésta finca y varias más, quedando a responder esta finca de las cantidades antes relacionadas; según resulta de la inscripción 5ª de fecha 06/07/2011. Modificada, entre otras condiciones, en cuanto al plazo de amortización fijándose en 36 meses, con vencimiento el día 30/09/2013, por escritura otorgada en Sevilla, el día 30/09/2010, ante el Notario don José Luis Ferrero Hormigo, protocolo nº 1.024, según resulta de la inscripción 6ª de fecha 03/08/2011. Esta hipoteca fue cedida a Alkali Europe III, S.A.R.L. por escritura otorgada en Madrid, el 02/02/2018, ante el Notario don Antonio Morenés Giles, protocolo nº 175; según resulta de la inscripción 7ª de fecha 06/04/2018.

- Esta finca se encuentra gravada en cuanto a un porcentaje del 0,98%, por su correspondencia con la finca de origen 6, registral 26424 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo" de Mairena del Aljarafe, con esta hipoteca. Dicha hipoteca grava: Un porcentaje del 0,1245774% de esta finca perteneciente a GRUPO EMPRESARIAL DE INVERSION INMOBILIARIA ESPANSE, S.L., un porcentaje del 0,24% de esta finca perteneciente a DESARROLLO ARTEMIS, S.L., un porcentaje del 0,0910620% de esta finca perteneciente a COMPRIAPRILA, S.L., un porcentaje del 0,5243606% de esta finca perteneciente a PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.

EXP. CERTIFICACIÓN: Para el procedimiento: Ejecución Hipotecaria (N) 133/2019. Negociado: 2G, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Veintisiete de Sevilla, en reclamación del débito objeto de la hipoteca objeto de la inscripción 3ª, modificada por la inscripción 4ª, distribuida por la 5ª, nuevamente modificada por la 6ª y cedida por la 7ª, se ha expedido hoy la certificación preceptiva en virtud de mandamiento de dicho Juzgado, expedido el día cuatro de noviembre del año dos mil diecinueve, firmado de forma electrónica el día doce de noviembre del año dos mil diecinueve, por la Letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado doña María Rosario Lobillo Eguibar, que ha sido presentado a las diez horas, cincuenta minutos del día veinte de noviembre del año dos mil diecinueve, con el asiento número 1905 del Diario 79, al margen del cual se indicarán las operaciones de las otras dos fincas más que también comprende el documento. Sevilla a 10 de Diciembre de 2019.

OTRO: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 26424 de MAIRENA DEL ALJARAFE, Asiento de Inscripción 3 con Fecha 06/08/2008, TOMO: 1061, LIBRO: 601, FOLIO: 91, Título HIPOTECA Asiento 2307 y Diario 58, del Notario DOÑA BERTA ALICIA SALVADOR PASTOR, N° de Protocolo 497/2007, Fecha de Documento 09/03/2007

INSCRIPCIÓN: 1ª **TOMO:** 1.477 **LIBRO:** 923 **FOLIO:** 50 **FECHA:** 08/05/24

- **ANOTACIÓN: EMBARGO ADMINISTRATIVO**

ACREEDOR: ESTADO -HACIENDA PUBLICA-

DILIGENCIA.- APROBACIÓN DEFINITIVA por Pleno de la Corporación del día 18/09/2025. EL SECRETARIO

