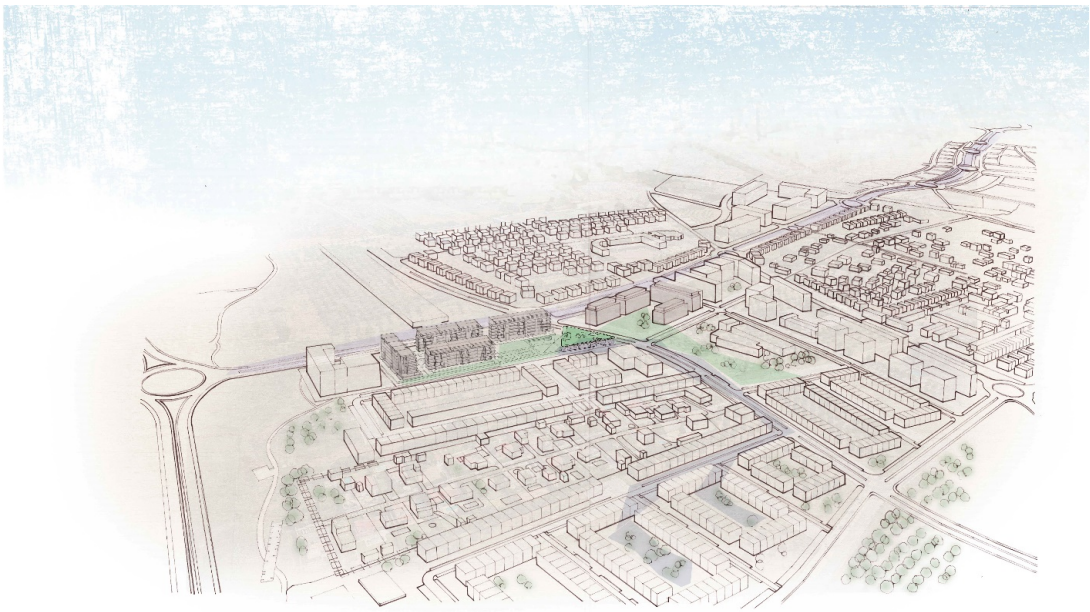
GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948



ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS A1/A Y A2, SECTOR SR-4
MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

MARZO 2021

Arquitecto:
LAHUERTA VÁZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
Juan M. Lahuerta Casanova
Promotor:
SPV REOCO1 SLU

Firmado digitalmente por 25439703R JUAN MANUEL LAHUERTA (R: B11924370)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:11016 / Hoja:CA-47487 /Tomo:2145 /Folio:83 / Fecha:10/02/2015 /Inscripción:1, serialNumber=IDCES-25439703R, givenName=JUAN MANUEL, sn=LAHUERTA CASANOVA, cn=25439703R JUAN MANUEL LAHUERTA (R: B11924370), 2.5.4.97=VATES-B11924370, o=LAHUERTA VAZQUEZ-REINA ARQUITECTURA SLP, c=ES
Fecha: 2021.04.13 14:15:19 +02'00'

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	1/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	2/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

DOCUMENTO I-MEMORIA

1. AGENTES
2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. FUNDAMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
5. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
6. DETERMINACIONES Y CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE
7. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

DOCUMENTO II-PLANOS

I.1. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PGOU
I.2. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLAN PARCIAL SECTOR SR-4
I.3. ALINEACIONES, RASANTES, CALIFICACIÓN Y ALTURAS (SEGÚN MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SR-4)
O.1. PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS A1/A Y A2
O.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
O.3. FASES DE EJECUCIÓN

ANEXO I- RESUMEN EJECUTIVO

1. ÁMBITO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
2. ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN
4. FASES DE EJECUCIÓN
5. PLANO DE SITUACIÓN
6. PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE
7. PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
8. PLANO DE FASES

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	3/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

DOCUMENTO I-MEMORIA

1. AGENTES

-Promotor :

SPV REOCO1 SLU
Paseo de la Castellana 42, Madrid
CIF: B-87588885
Representantes: D. Diego Chacón Martínez-DNI 75861088R
D. Juan Manuel Jiménez Herranz-DNI 52333142T

-Redacción del documento:

LAHUERTA VÁZQUEZ-REINA S.L.P. (COAC S-055)
Avda. Tio Pepe 2. Edif. Apex 5-8. 11407 Jerez de la Fra. Cádiz.
Representante: Juan Manuel Lahuerta Casanova (COAC nº314)

2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle son las **parcelas edificables A1/A y A2** del Sector SR-4 de Mairena del Aljarafe.

Las parcelas edificables A1/A y A2 son propiedad de **SPV REOCO1 SLU.**

Las parcelas lindan al norte con el bulevar que limita el Plan Parcial, al este con la Avenida de la Navegación, al sur con la calle Ajonjolí y al oeste con la parcela A1/B.

Este ámbito queda señalado en el plano I-2

Las parcelas se corresponden con las siguientes fincas registrales:

- Finca registral 28499 con referencia catastral 9262403QB5396S0001BF con una superficie de 11.643 m². Se adjunta Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de Sevilla Siete y ficha del catastro.
  Titular SPV REOCO1 SLU

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	4/29

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9262403QB5396S0001BF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SUELO URBANIZABLE SR-4 2[A] Suelo
41927 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 11.673 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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"

Miércoles , 20 de Enero de 2021

- Finca registral 28495 con referencia catastral 9262402QB5396S0001AF con una superficie 4.500 m². Se adjunta Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de Sevilla Siete y ficha del catastro.
  Titular SPV REOCO1 SLU.

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9262402QB5396S0001AF

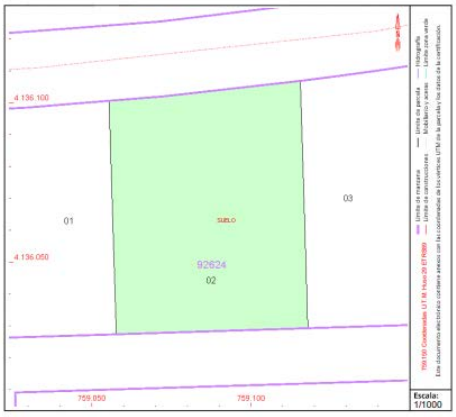
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SUELO URBANIZABLE SR-4 1[A] Suelo
41927 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 4.520 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Miércoles , 20 de Enero de 2021

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	5/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de adaptar la ordenación propuesta en la Modificación del Plan Parcial del SR-4 de Mairena del Aljarafe a las nuevas circunstancias de las parcelas A1/A y A2, debido al cambio de titularidad, y al cambio en las necesidades del mercado.

El objeto del presente documento es establecer la ordenación de todos los volúmenes edificatorios de las dos parcelas, distribuir los parámetros urbanísticos asignados por el planeamiento vigente y definir las alineaciones y alturas de la edificación. Esta ordenación pormenorizada permitirá el desarrollo parcial de la edificación en distintas fases.

Se determinarán igualmente la dotación de aparcamientos, los accesos de vehículos a esas dotaciones y los accesos de los vehículos de extinción de incendios a todos los volúmenes edificatorios.

El Estudio de Detalle en ningún caso modifica el destino urbanístico del suelo, incrementa su aprovechamiento urbanístico o suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

4. FUNDAMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se fundamenta en el **art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía,** de 31 de Diciembre de 2002, que establece:

> *1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:*
>
> *a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
>
> *b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*
>
> *2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:*
>
> *a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	6/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

e) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

En el "**Artículo 4 de las Normas y Ordenanzas del Plan Parcial Sector SR-4 Mairena del Aljarafe"** se establece la posibilidad de desarrollar Estudios de Detalle con los siguientes objetivos:

a. Reajustar las alineaciones definidas en el presente Plan.
b. Ordenar los volúmenes de una o varias de las parcelas definidas por este Plan.

En todo caso los Estudios de Detalle que se redacten cumplirán con las limitaciones derivadas del artículo 15.2 de la LOUA.
El contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a lo previsto en el artículo 2.6.3. del Plan General de Ordenación Urbanística.

El "**Artículo 16 de las Normas y Ordenanzas del Plan Parcial Sector SR-4 Mairena del Aljarafe,** especifica:

Posición de la Edificación en la Parcela.
1. Las edificaciones sobre rasante se situarán en el interior del área de movimiento delimitada en el plano de Alineaciones, Rasantes, Calificación y Alturas.
2. Mediante Estudio de Detalle podrá modificarse la posición y forma del área de movimiento de la edificación, con las siguientes limitaciones:
a. El Estudio de Detalle afectará como mínimo íntegramente a una de las parcelas definidas en el presente Plan.
b. La nueva posición y forma del área de movimiento de la edificación deberá garantizar una superficie libre conjunta igual o superior a la definida en el presente Plan.
3. En todo caso las edificaciones se situarán a una distancia mínima de dos tercios de su altura respecto del eje de los viales perimetrales.
4. El espacio libre de parcela se destinará a zonas ajardinadas, deportivas o de ocio al menos en la mitad de su superficie.
5. Las edificaciones se separarán de las más próximas, cuando no sean espacialmente contiguas, al menos dos tercios de la semisuma de las alturas.

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

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	7/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

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 28 de Octubre de 2005 se aprobó definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe el Plan Parcial del Sector SR-4 siendo posteriormente aprobado el Proyecto de Reparcelación del Sector SR-4 "Carretera de la Almensilla I", también de forma definitiva, en sesión plenaria de 28 de diciembre de 2006. En este Proyecto de Reparcelación se subdividió la manzana A-1 en dos parcelas (A1/A y A1/B), en aplicación de la posibilidad establecida en el Plan Parcial.

Posteriormente, en 2008 se llevó a cabo la Modificación del Plan Parcial que tuvo por objeto:

1. La reordenación de volúmenes de las parcelas A-1 y A2, ajustando dichos volúmenes en la manzana A-1 a la nueva división parcelaria resultante del Proyecto de Reparcelación.
2. La separación en dos parcelas de la manzana UC-7, ajustando su ordenación de volúmenes a dicha subdivisión.
3. La ampliación del número de apartamentos posibles en las parcelas/manzanas A-1/A, A-4 y A-5, hasta agotar los permitidos por el Plan General de Ordenación Urbanística.*
4. La Modificación del artículo 17.2 relativo a la ocupación bajo rasante en la Zona de Edificación Abierta.

La propuesta de Modificación no afectaba a sus usos globales, a la edificabilidad, a la densidad residencial o al aprovechamiento previsto por el PGOU de Mairena del Aljarafe, así como a ninguna otra determinación pormenorizada preceptiva del mismo.

*El artículo 11.30 del P.G.O.U de Mairena del Aljarafe, referente a la densidad de vivienda, permite computar tres apartamentos como dos viviendas, condicionando esta posibilidad a que se podrá aplicar como máximo al 30% de las viviendas previstas en la Ficha de determinaciones y que su localización deberá estar señalada en el planeamiento. El Plan Parcial vigente antes de la Modificación no agotó esta posibilidad abierta por el Plan General. La aplicación del citado artículo posibilita que las 998 viviendas computables previstas en el Sector SR-4 se conviertan en 699 viviendas y 449 apartamentos según el siguiente cálculo:

Número de viviendas= 998*0,7=699
Número de apartamentos= 998*0,3*3/2=449

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	8/29

Por acuerdo entre los componentes de la Junta de Compensación, se propuso que fueran las parcelas A-1/A, A-4 y A-5, todas ellas plurifamiliares y de edificación abierta, donde se ubicaran los nuevos apartamentos, así como que el reparto se hiciera proporcionalmente a las viviendas computables que tenía asignada cada parcela.

Según el Plan parcial y el Proyecto de Reparcelación vigentes antes del Modificado la distribución de viviendas y apartamentos era la siguiente:

PLAN PARCIAL VIGENTE ANTES DEL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL								
DENOMINACCIÓN	ORDENANZAS	SUPERFICIES (m²s)	EDIF. TOTAL MAX(m²t)	EDIF. RESIDENCIAL MAX(m²t)	EDIF. TERCIARIO MAX(m²t)	VIV. COMP.	Nº VIV	Nº APART.
A-1/A	ABIERTA	4.500	6.536	5.836	700	46	30	24
A-4	ABIERTA	10.009	13.900	12.300	1.600	98	66	48
A-4	ABIERTA	7.229	9.280	8.163	1.117	65	44	32
TOTAL	-	**-**	**-**	**-**	**-**	**209**	**140**	**104**

La Modificación propuso la siguiente distribución de viviendas y apartamentos:

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL								
DENOMINACCIÓN	ORDENANZAS	SUPERFICIES (m²s)	EDIF. TOTAL MAX(m²t)	EDIF. RESIDENCIAL MAX(m²t)	EDIF. TERCIARIO MAX(m²t)	VIV. COMP.	Nº VIV	Nº APART.
A-1/A	ABIERTA	4.500	6.536	5.836	700	46	15	47
A-4	ABIERTA	10.009	13.900	12.300	1.600	98	40	87
A-4	ABIERTA	7.229	9.280	8.163	1.117	65	34	47
TOTAL	-	**-**	**-**	**-**	**-**	**209**	**89**	**181**

Finalmente, en octubre de 2010 se procedió a la aprobación definitiva del Modificado del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector SR-4 Carretera de Almensilla 1, que tenía por objeto la división de la parcela UC-7.

La siguiente tabla refleja las superficies, edificabilidad y número de viviendas de las parcelas resultantes.

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	9/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

TABLA DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS POR PARCELAS.

DENOMINACION	ORDENANZAS	SUPERFICIES (m²s)	EDIF. TOTAL MAX.(m²t)	EDIFI. RESIDENCIAL MAX(m²t)	EDIF. TERCIARIA MIN.(m²t)	VIV. COMP.	Nº VIV.	Nº. APART.
A-1/A	ABIERTA	4.500,00	6.536,00	5.836,00	700,00	46	15	47
A-1/B	ABIERTA	4.876,00	8.289,00	7.339,00	950,00	59	38	31
A-2	ABIERTA	11.643,00	14.940,00	13.290,00	1.650,00	106	71	53
A-3	ABIERTA	11.037,00	15.850,00	14.200,00	1.650,00	113	76	56
A-4	ABIERTA	10.009,00	13.900,00	12.300,00	1.600,00	98	40	87
A-5	ABIERTA	7.229,00	9.280,00	8.163,00	1.117,00	65	34	47
A-6	ABIERTA	7.032,00	11.510,00	10.612,00	898,00	85	42	64
A-7	ABIERTA	7.032,00	11.510,00	10.612,00	898,00	85	42	64
UC-1	CONDOMINIO	9.512,00	6.960,00	6.960,00		48	48	
UC-2	CONDOMINIO	7.782,00	5.800,00	5.800,00		40	40	
UC-3	CONDOMINIO	7.563,00	5.510,00	5.510,00		38	38	
UC-4	CONDOMINIO	6.664,00	4.640,00	4.640,00		32	32	
UC-5	CONDOMINIO	5.166,00	3.335,00	3.335,00		23	23	
UC-6	CONDOMINIO	8.641,00	6.048,00	6.048,00		42	42	
UC-7/A	CONDOMINIO	3.831.00	2.605.00	2.605.00		18	18	
UC-7/B	CONDOMINIO	3.192.00	2.170.00	2.170.00		15	15	
UC-8	CONDOMINIO	3.514,00	2.175,00	2.175,00		15	15	
UD-1	ADOSADA	3.766,00	2.789,00	2.789,00		19	19	
UD-2	ADOSADA	2.314,00	1.818,00	1.818,00		12	12	
UD-3	ADOSADA	2.946,00	2.668,00	2.668,00		18	18	
UD-4	ADOSADA	4.300,00	3.080,00	3.080,00		21	21	
T-1	TERCIARIO	3.275,00	2.010,00		2.010,00			
TOTAL		135.824,00	143.423,00	131.950,00	11.473,00	998	699	449

Recientemente ha cambiado la titularidad de las parcelas A1/A y A2. Esta circunstancia hace que las determinaciones contempladas en el Plan Parcial aprobado, no permitan a la nueva empresa propietaria desarrollar un conjunto residencial de carácter unitario, siendo necesario establecer una nueva ordenación que permita la materialización conjunta de los aprovechamientos que corresponden a ambas parcelas.

Por este motivo se considera necesaria la redacción del presente Estudio de Detalle para establecer nuevos parámetros que sirvan de base para la nueva propuesta edificatoria.

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	10/29

6. DETERMINACIONES Y CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Agrupación de las dos parcelas

El presente Estudio de Detalle agrupa las parcelas A-1/A y A-2 del Proyecto de Reparcelación del Sector SR-4 "Carretera de la Almensilla I".

Se tramitará la constitución de un Complejo Inmobiliario que regulará la agrupación material de las dos parcelas. En la tramitación se incluirá un documento de concordancia entre el Estudio de Detalle y el Complejo Inmobiliario.

SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS POR PARCELAS Y PARCELA RESULTANTE								
DENOMINACCIÓN	ORDENANZAS	SUPERFICIES (m²s)	EDIF. TOTAL MAX(m²t)	EDIF. RESIDENCIAL MAX(m²t)	EDIF. TERCIARIO MAX(m²t)	VIV. COMP.	Nº VIV	Nº APART.
A-1/A	ABIERTA	4.500,00	6.536,00	5.836,00	700,00	46	15	47
A-2	ABIERTA	11.643,00	14.940,00	13.290,00	1.650,00	106	71	53
P.RESULTANTE	ABIERTA	**16.143,00**	**21.476,00**	**19.126,00**	**2.350,00**	**152**	**86**	**100**

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.

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	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	11/29

Fases de la ejecución

Se establecen unas fases de ejecución que permitirán el desarrollo parcial de la edificación. Estas fases podrán ejecutarse de manera independiente o agruparse y ejecutar varias simultáneamente.

7. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Ordenación de volúmenes

En el plano O-2 quedan reflejados las áreas de movimiento propuestas, y sus características quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

VOLUMEN	ORDENANZA	USO PORMENORIZADO	OCUPACIÓN	ALTURA	EDIFICABILIDAD		Nº VIV.	Nº APART	Nº PLAZAS APAR.
					RESIDENCIAL	TERCIARIO			
1	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	2.396,20 m ²	PB+5	4.790,00 m ²	1.415,00 m²	24	24	84
2	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	1275,20 m ²	PB+5	4.800,00 m ²	-	24	24	48
3	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	933,60 m ²	PB+5	4.640,00 m ²	-	20	28	48
4	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	1.198,00 m ²	PB+5	4.120,00 m ²	935,00 m²	18	24	61
5	ABIERTA	INFRAESTRUCTURAS AL SERVICIO DE LA EDIFICACIÓN	1228,50 m ²	PB	750,00 m ²	-	-	-	
EDIFICAC. AUXILIARES	ABIERTA	Según Art.21 del Plan Parcial	40,00 m ²	PB	26,00 m ²	-	-	-	
					19.126,00m²	**2.350,00 m²**	**86**	**100**	
TOTAL			**7.071,15 m ²**		**21.476,00 m²**		**186**		**241**

Las condiciones de Ordenación recogidas en el Plan Parcial y en la Modificación del Plan Parcial, excepto las de situación de la Edificación, no se modifican por el presente Estudio de Detalle.

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	12/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

Se mantienen por tanto las siguientes determinaciones:

- Superficie: 16.143,00 m²s
- 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: 21.476,00m²t
- Número máximo de viviendas: 152 viviendas compatibles ó 100 apartamentos + 86 viviendas
- Altura máxima (H): Planta Baja + 5
- Retranqueos a linderos: marcados en los planos del Plan Parcial
- Separación entre edificios: dos tercios de la semisuma de las alturas.*

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

Cuadro comparativo entre las determinaciones de Estudio de Detalle y el planeamiento vigente, el Plan Parcial del sector SR-4:

	ESTUDIO DE DETALLE	**PLAN PARCIAL SR-4**
USOS	Residencial y compatibles	Residencial y compatibles
ORDENANZA	Zona de Edificación Abierta	Zona de Edificación Abierta
OCUPACIÓN	43,80%	<50%
ALTURA	PB+5	PB+5
EDIFICABILIDAD	21.476,00 m²	21.476,00 m²
Nº VIVIENDAS	152 viv. ó 100 apart.+86 viv.	152 viv. ó 100 apart.+86 viv.

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	13/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

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 con las siguientes limitaciones:

a. La altura máxima será de planta baja y 4 metros de altura de cornisa.
b. La superficie edificada no podrá superar los 50 m².
c. Podrán situarse fuera del área de movimiento de la edificación, pero nunca a menos de 3 metros de los linderos de la parcela, excepto que se trate de porterías o similares.

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

En términos generales se necesitarían 192 plazas para el uso residencial y 47 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 241 plazas de aparcamiento, distribuidas entre las distintas fases.

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	14/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

Fases de la Edificación

Se establecen cinco fases de edificación, una por cada volumen edificatorio, pudiéndose desarrollar si fuera necesario dos o más fases simultáneamente. El número de la fase no implica el orden de ejecución de las mismas.

Se define una Fase 0 para el acceso rodado a la planta bajo rasante que permitirá resolver las entradas a los garajes de las fases 1,2 y 4, y por tanto, la Fase 0 se ejecutará simultáneamente a la primera de esas tres fases que se desarrolle. El volumen 3 podrá tener un acceso rodado independiente a la planta bajo rasante o hacer uso del acceso rodado perteneciente a la Fase 0.

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 de cada fase será preciso la presentación del Proyecto de Ejecución de la correspondiente fase.

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.

Las 241 plazas mínimas para cumplir con la estipulación del Plan Parcial se repartirán del siguiente modo:

- Fase 1: 84 plazas (48 Residencial, 28 Terciario, 8 Fase 5)
- Fase 2: 48 plazas (48 Residencial)
- Fase 3: 48 plazas (48 Residencial)
- Fase 4: 61 plazas (42 Residencial, 19 Terciario)
- Fase 5: 0 plazas (incluidas en Fase 1)

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	15/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

Si la fase 5 se ejecutara antes que la Fase 1, las plazas correspondientes a la Fase 5 (8 plazas) se ubicarán en superficie, de manera provisional, en los terrenos correspondientes a otra fase, de forma que no interrumpa la ejecución de las obras.

En el plano O-3 se especifican los límites de cada fase.

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.

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 15 de la LOUA:

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-4 y su Modificación.

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 dependencias anejas a la edificación sobre rasante.

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.

e) 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.

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	16/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

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-4, 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.

En Jerez de la Frontera, a 13 de Abril de 2021

LAHUERTA VÁZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P. SPV REOCO 1 SLU
Juan Manuel Lahuerta Casanova

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	17/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

DOCUMENTO II-PLANOS

I.1. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PGOU

I.2. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLAN PARCIAL SECTOR SR-4

I.3. ALINEACIONES, RASANTES, CALIFICACIÓN Y ALTURAS (SEGÚN MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SR-4)

O.1. PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS A1/A Y A2

O.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

O.3. FASES DE EJECUCIÓN

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	18/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA A1/A y A2 SECTOR SR-4 MAIRENA DEL ALJARAFE - SEVILLA

EXPEDIENTE: 007/2020/4

FECHA: MARZO 2021

ESCALA: 1/10000

DESCRIPCIÓN:

SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PGOU

PLANO Nº: I-1

PROMOTOR:

SPV IBECCO 1 S.L.U.

ARQUITECTO:

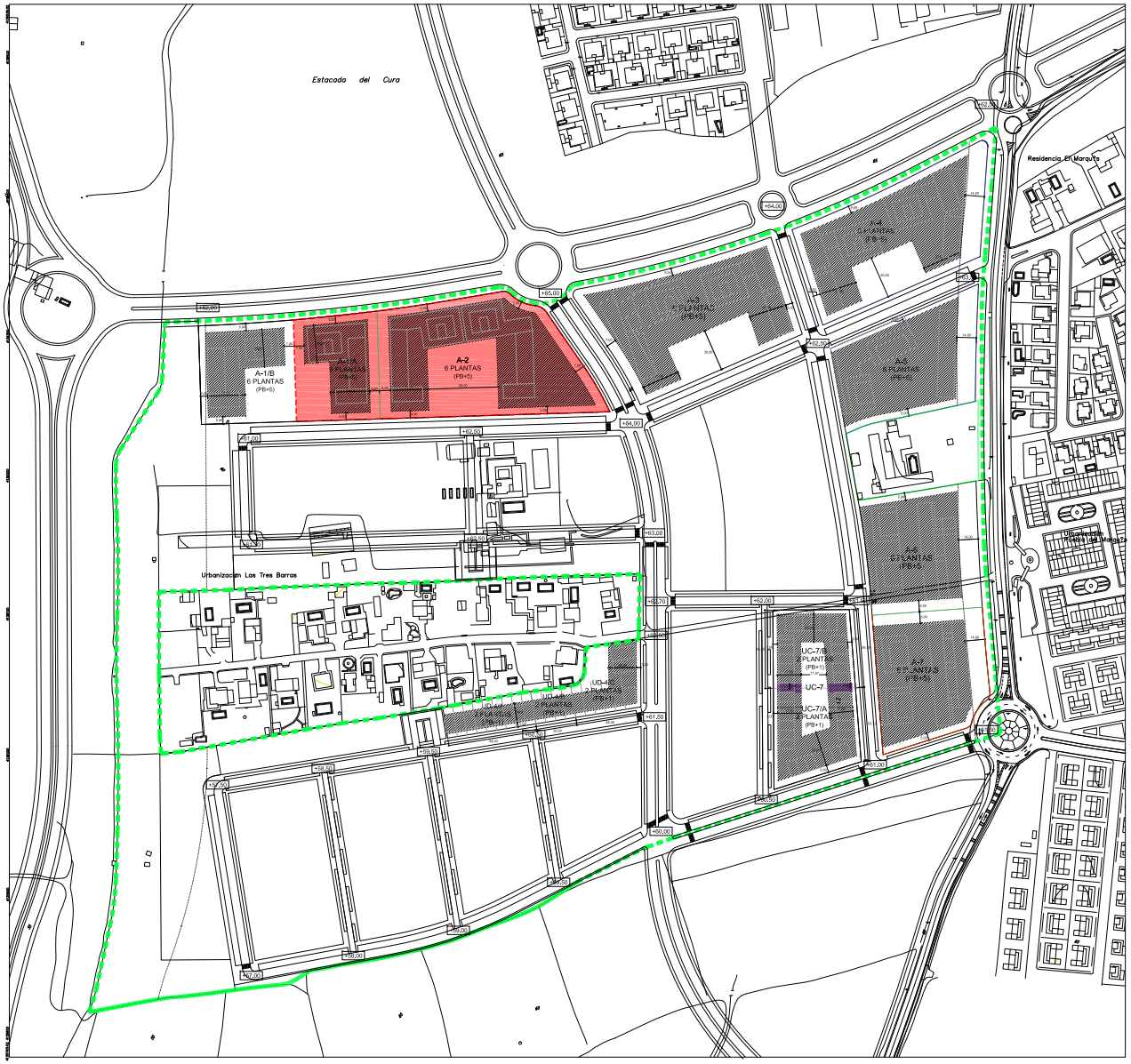
ANA BELÉN PEÑA CORDOVA
ARQUITECTA COLEGIADA Nº 1.338
Nº REGISTRO: 1.338

JOSÉ MARÍA GÓMEZ GÓMEZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº 1.147
Nº REGISTRO: 1.147

L V A

LOPEZ VILLANUEVA ARQUITECTOS S.L.P.
C/ ALFONSO XIII, 3 - 1º - 41004 SEVILLA - TFNO. 954 21 00 22 - FAX 954 21 00 23 - e-mail: info@lvarquitectos.com

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948



DELIMITACIONES

SECTOR DEL PLAN PARCIAL SR-4

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA A1/A y A2 SECTOR SR-4 MAIRENA DEL ALJARAFE - SEVILLA

EXPEDIENTE: 007.003.04	FECHA: MARZO 2021	ESCALA: 1/1500
DESIGNACIÓN: SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLAN PARCIAL SECTOR SR-4		PLANO Nº I-2

PROMOTOR:

SPV REOCO I, S.L.U

ARQUITECTO:

JUAN M. LAMUERTA CASANOVA
Nº colegiado: 504 del C.O.A.Cádiz
En representación de:
LAMUERTA VAZQUEZ-MENA ARQUITECTURA S.L.P.
Nº colegiado: 052 del C.O.A.Cádiz

LVA
LAMUERTA VAZQUEZ-MENA ARQUITECTURA

Lamuerta Vazquez-Mena Arquitectura • Avda. De Roma 2 Edificio Apex Incal, 6º • 11402 Jerez • C.I.F.: B56.110779 • www.lvaarquitectura.com

Código Seguro de Verificación: IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I
Fecha: 13/04/2021 14:29:12
Normativa: Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica
Firmante: SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
Url de verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I
Página: 20/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

POSICIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

- ALINEACIÓN EXTERIOR
- ÁREA MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- LÍNEA DE DIVISIÓN DE UNIDADES EDIFICATORIAS
- ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL SR-4
- +57.50 RASANTE DE VIAL

N

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA A1/A y A2 SECTOR SR-4 MAIRENA DEL ALJARAFE - SEVILLA

EXPEDIENTE: 007.003.04	FECHA: MARZO 2021	ESCALA: 1/300

DESIGNACIÓN: ALINEACIONES, RASANTES, CALIFICACIÓN Y ALTURAS (SEGÚN MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SR-4)

PLANO Nº I-3

PROMOTOR: SPV REOCO 1, S.L.U.

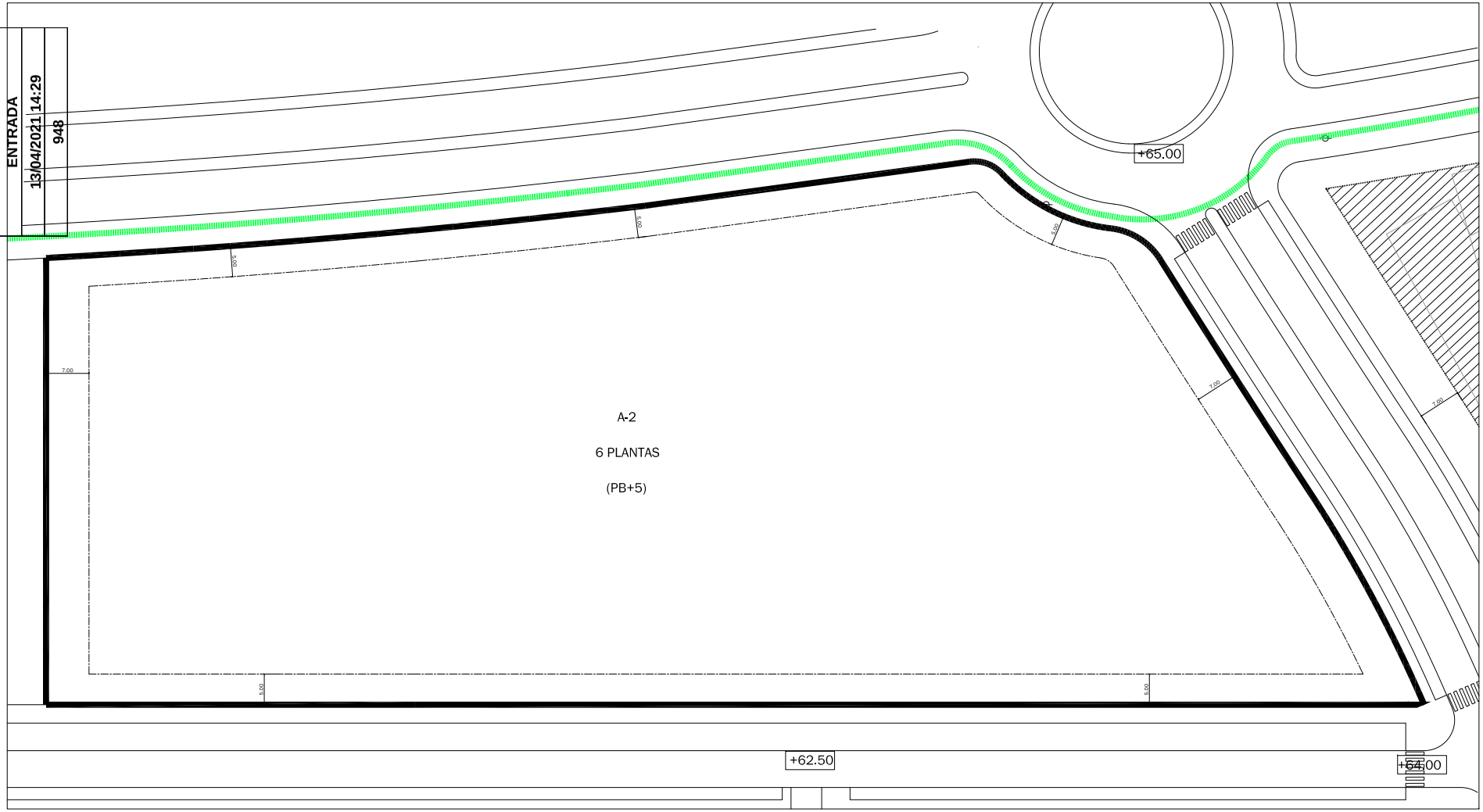
ARQUITECTO: JUAN M. LAHUERTA CASANOVA, Nº colegiado: 554 (MEC.O.A.COM) En representación de: LAHUERTA VAZQUEZ-ESTRADA ARQUITECTURA S.L.P. Nº colegiado: 055 (MEC.O.A.COM)

LVA

Lahuerta Vazquez-Estrada Arquitectura • Avda. Ilte. Pepe 2, Planta Alta Mod. D-E • 11407 Jerez • Cádiz Tfno.856 157979 www.lahuertavazquez.com

Código Seguro de Verificación: IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I
Fecha: 13/04/2021 14:29:12
Normativa: Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica
Firmante: SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
Página: 21/29
Url de verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948



PARCELA RESULTANTE

SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS

ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL SR-4

+57.50 RASANTE DE VIAL

SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS POR PARCELAS Y PARCELA RESULTANTE

DENOMINACIÓN	ORDENANZAS	SUPERFICIES (m²s)	EDIF. TOTAL MÁX(m²t)	EDIF. RESIDENCIAL MÁX(m²t)	EDIF. TERCIARIO MÁX(m²t)	VIV. COMP.	Nº VIV.	Nº APART.
A-1/A	ABIERTA	4.500,00	6.536,00	5.836,00	700,00	46	15	47
A-2	ABIERTA	11.643,00	14.940,00	13.290,00	1.650,00	106	71	53
P. RESULTANTE	ABIERTA	**16.143,00**	**21.476,00**	**19.126,00**	**2.350,00**	**152**	**86**	**100**

N

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA A1/A y A2 SECTOR SR-4 MAIRENA DEL ALJARAFE - SEVILLA

EXPEDIENTE: 007.003.04	FECHA: MARZO 2021	ESCALA: 1/500

DESIGNACIÓN
PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS A1/A Y A2

PLANO Nº
O-1

PROMOTOR:
SPV REOCO 1, S.L.U.

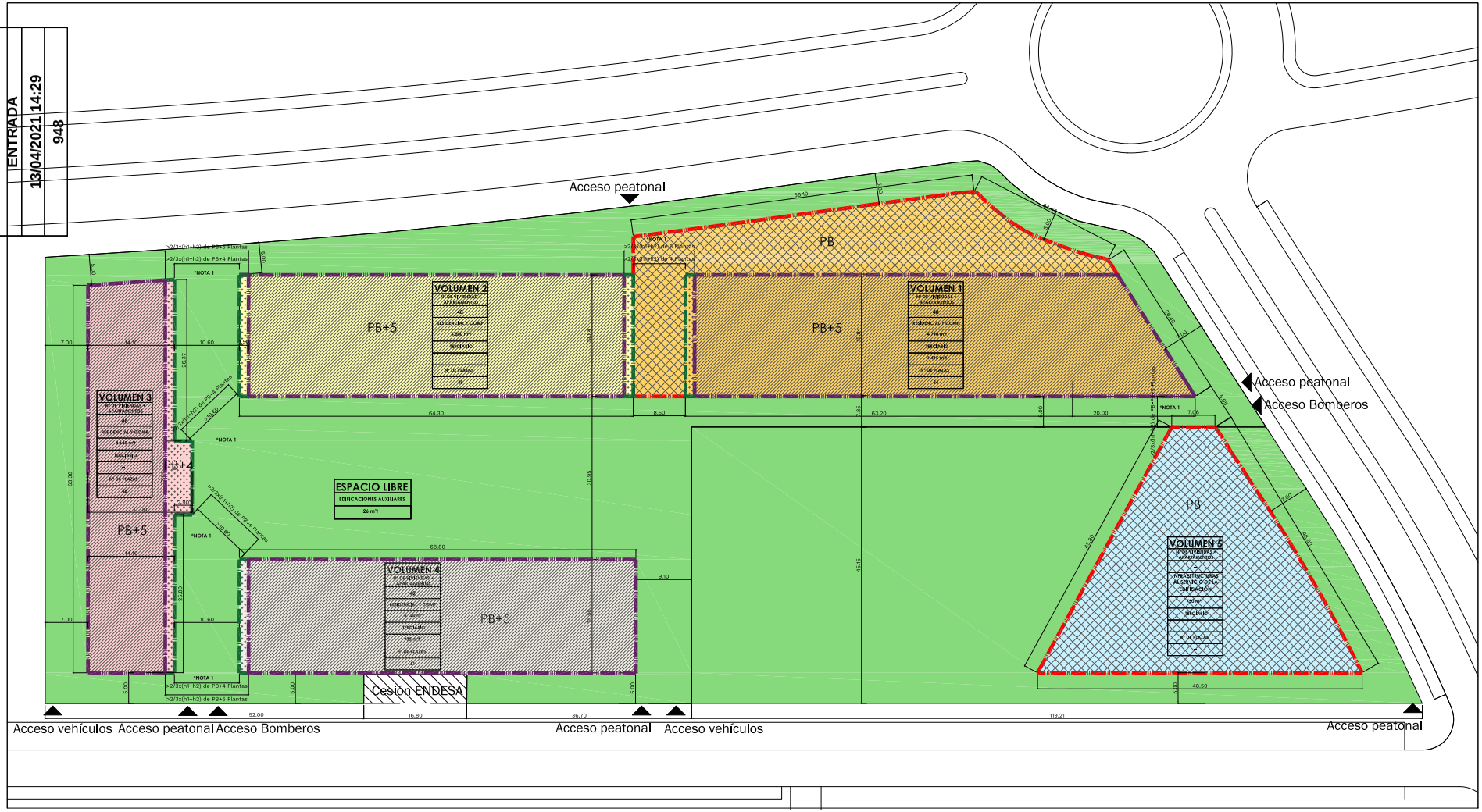
ARQUITECTO:
JUAN M. LAHUERTA CASANOVA
Nº colegiado: 534 (MEC.O.A.CORD)
En representación de:
LAHUERTA VAZQUEZ-ESTRADA ARQUITECTURA S.L.P.
Nº colegiado: 055 (MEC.O.A.CORD)

LVA
LAHUERTA VAZQUEZ-ESTRADA ARQUITECTURA

Lahuerta Vazquez-Estrada Arquitectura • Avda. Ilustración, Pasaje 2, Nave 2 • Polígono Aeropuerto • 14004 Córdoba • Tfno.: 957 47 30 00 • Fax: 957 47 30 01 • www.lahuertavazquezestrada.com

Código Seguro de Verificación: IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I
Fecha: 13/04/2021 14:29:12
Normativa: Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica
Firmante: SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
Página: 22/29
Url de verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948



- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN MÁXIMO PB
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN MÁXIMO PB+4
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN MÁXIMO PB+5
- ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN PB
- ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN PB+4
- ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN PB+5

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

VOLUMEN	ORDENANZA	USO PORMENORIZADO	OCUPACIÓN	ALTURA	EDIFICABILIDAD		Nº VIV.	Nº APART	Nº PLAZAS APARC.
					RESIDENCIAL	TERCIARIO			
1	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	2.594,28 m²	PB+5	4.790,00 m²	1.415,00 m²	24	24	64
2	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	1.175,20 m²	PB+5	4.800,00 m²	-	24	24	48
3	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	533,60 m²	PB+5	4.640,00 m²	-	20	20	48
4	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	1.198,00 m²	PB+5	4.120,00 m²	935,80 m²	18	24	61
5	ABIERTA	INFRAESTRUCTURAS AL SERVICIO DE LA EDIFICACIÓN	1.228,50 m²	PB	730,00 m²	-		-	
EDIFICAC. AUXILIARES	ABIERTA	Según Art.21 del Plan Parcial	10,00 m²	PB	26,00 m²	-	-	-	
					19.126,00m²	2.350,00 m²	86	100	
TOTAL			7.271,18 m²		21.476,00 m²		186	241	

*NOTA 1
Las alineaciones grafiadas en el plano son máximas, y las edificaciones deberá siempre separarse entre sí en función de la altura definitiva, para cumplir la norma de 1/2 de la semisuma de las alturas.

N

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA A1/A y A2 SECTOR SR-4 MAIRENA DEL ALJARAFE - SEVILLA

EXPEDIENTE: 007.003.04	FECHA: MARZO 2021	ESCALA: 1/300
DESIGNACIÓN		PLANO Nº
ORDENACIÓN DE VOLUMENES		O-2

PROMOTOR:
SPV REOCO 1, S.L.U.

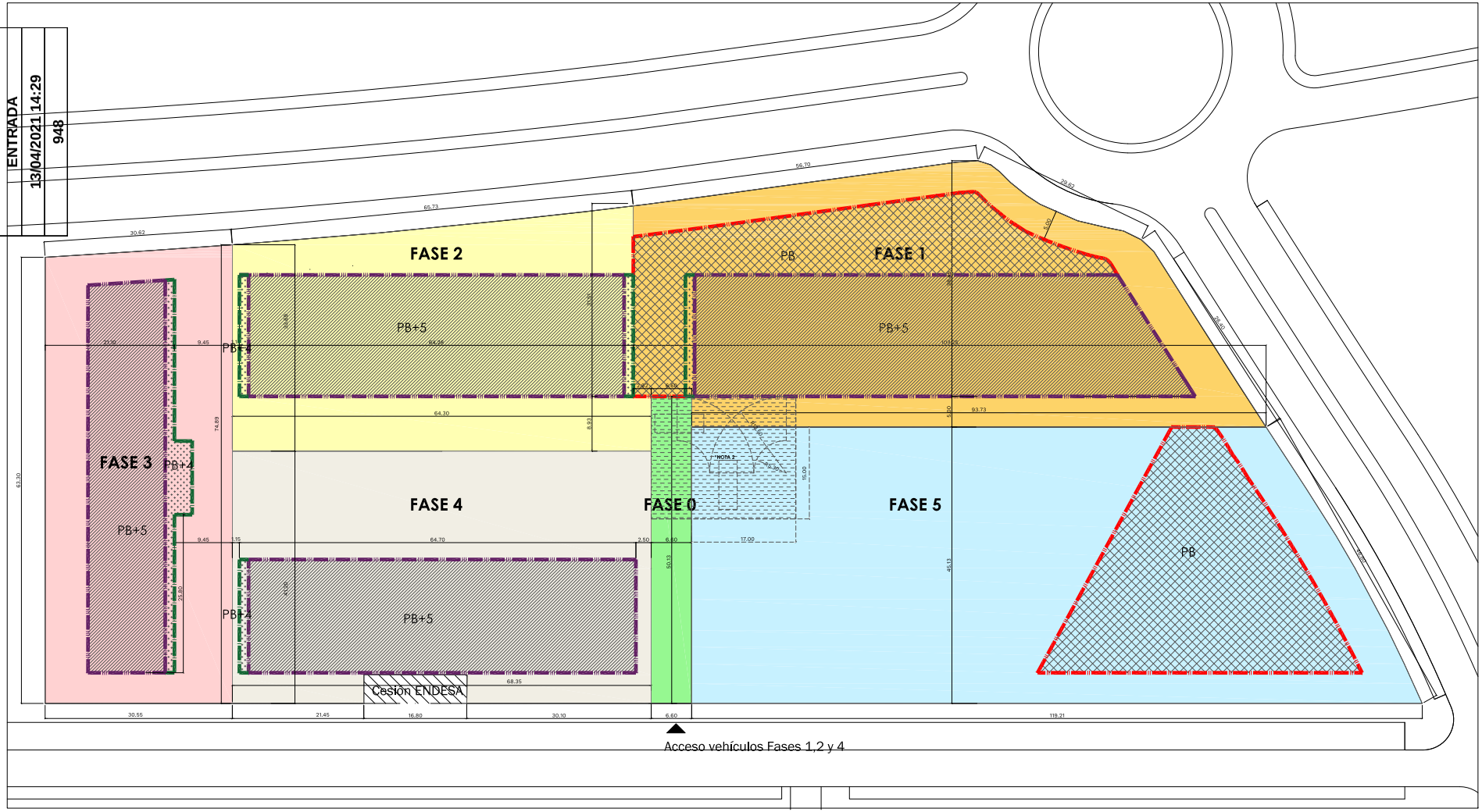
ARQUITECTO:
JUAN M. LAHUERTA CASANOVA
Nº colegiado: 534 del C.O.A.Cádiz
En representación de:
LAHUERTA VAZQUEZ-ESTRA ARQUITECTURA S.L.P.
Nº colegiado: 055 del C.O.A.Cádiz

LVA
LAHUERTA VAZQUEZ-ESTRA ARQUITECTURA S.L.P.

Lahuerta Vazquez-Estra Arquitectura • Avda. Ilustración, Pasaje 2, Edificio Apaes, Módulo 5-6 • 11407 Jerez • Cádiz • Tfno.856 157979 • www.lahuertavazquezestra.com

Código Seguro de Verificación: IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I
Fecha: 13/04/2021 14:29:12
Normativa: Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica
Firmante: SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
Página: 23/29
Url de verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948



ALTURA DE LA EDIFICACIÓN MÁXIMO PB
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN MÁXIMO PB+4
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN MÁXIMO PB+5
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN PB
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN PB+4
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN PB+5

FASE 0 - 330,90m²
FASE 1 - 3.475,10m²
FASE 2 - 2.421,00m²
FASE 3 - 2.255,00m²
FASE 4 - 2.737,00m²
FASE 5 - 4.845,00m²
C.T. - 79,00m²

*NOTA 2
Espacio provisional para maniobra de vehículos de extinción de incendios

N

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA A1/A y A2 SECTOR SR-4 MAIRENA DEL ALJARAFE - SEVILLA

EXPEDIENTE: 007.003.04	FECHA: MARZO 2021	ESCALA: 1/300
DESIGNACIÓN: FASES DE EJECUCIÓN		PLANO Nº: O-3

PROMOTOR: SPV REOCO I, S.L.U.

ARQUITECTO: JUAN M. LAHUERTA CASANOVA, Nº colegiado: 534 del C.O.A.Cádiz. En representación de: LAHUERTA VAZQUEZ-ESTRA ARQUITECTURA S.L.P. Nº colegiado: 055 del C.O.A.Cádiz

LVA Lahuerta Vazquez-Estra Arquitectura

Lahuerta Vazquez-Estra Arquitectura • Avda. Ilustración, Pasaje 2, Nave 1 Apdo. Postal 54 • 11407 Jerez • Cádiz Tfno. 856 157979 www.lahuertavazquezestra.com

Código Seguro de Verificación: IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I
Fecha: 13/04/2021 14:29:12
Normativa: Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica
Firmante: SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
Página: 24/29
Url de verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

ANEXO I- RESUMEN EJECUTIVO

1. ÁMBITO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle son las parcelas edificables A1/A y A2 del Sector SR-4 de Mairena del Aljarafe.

El objeto del Estudio de Detalle es adaptar la ordenación propuesta en la Modificación del Plan Parcial del SR-4 de Mairena del Aljarafe a las nuevas circunstancias de las parcelas A1/A y A2, debido al cambio de titularidad, y al cambio en las necesidades del mercado.

Se tramitará la constitución de un Complejo Inmobiliario que regulará la agrupación material de las dos parcelas. En la tramitación se incluirá un documento de concordancia entre el Estudio de Detalle y el Complejo Inmobiliario.

2. ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

En el presente Estudio de Detalle se establece la ordenación de todos los volúmenes edificatorios, se distribuyen los parámetros urbanísticos asignados por el planeamiento vigente y se definen las alineaciones y alturas de la edificación. Esta ordenación pormenorizada permitirá el desarrollo parcial de la edificación en distintas fases.

Se determina igualmente la dotación de aparcamientos, los accesos de vehículos a esas dotaciones y los accesos de los vehículos de extinción de incendios a todos los volúmenes edificatorios.

El Estudio de Detalle en ningún caso modifica el destino urbanístico del suelo, incrementa su aprovechamiento urbanístico o suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	25/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

3. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN									
VOLUMEN	ORDENANZA	USO PORMENORIZADO	OCUPACIÓN	ALTURA	EDIFICABILIDAD		Nº VIV.	Nº APART	Nº PLAZAS APARCAM
					RESIDENCIAL	TERCIARIO			
1	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	2.396,20 m ²	PB+5	4.790,00 m ²	1.415,00 m²	24	24	84
2	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	1275,20 m ²	PB+5	4.800,00 m ²	-	24	24	48
3	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	933,60 m ²	PB+5	4.640,00 m ²	-	20	28	48
4	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	1.198,00 m ²	PB+5	4.120,00 m ²	935,00 m²	18	24	61
5	ABIERTA	INFRAESTRUCTURAS AL SERVICIO DE LA EDIFICACIÓN	1228,50 m ²	PB	750,00 m ²	-	-	-	
EDIFICAC. AUXILIARES	ABIERTA	Según Art.21 del Plan Parcial	40,00 m ²	PB	26,00 m ²	-	-	-	
					19.126,00m²	**2.350,00 m²**	**86**	**100**	
TOTAL			**7.071,15 m ²**		**21.476,00 m²**		**186**		**241**

4. FASES DE EJECUCIÓN

Se establecen cinco fases de edificación, una por cada volumen edificatorio, pudiéndose desarrollar si fuera necesario dos o más fases simultáneamente. El número de la fase no implica el orden de ejecución de las mismas.

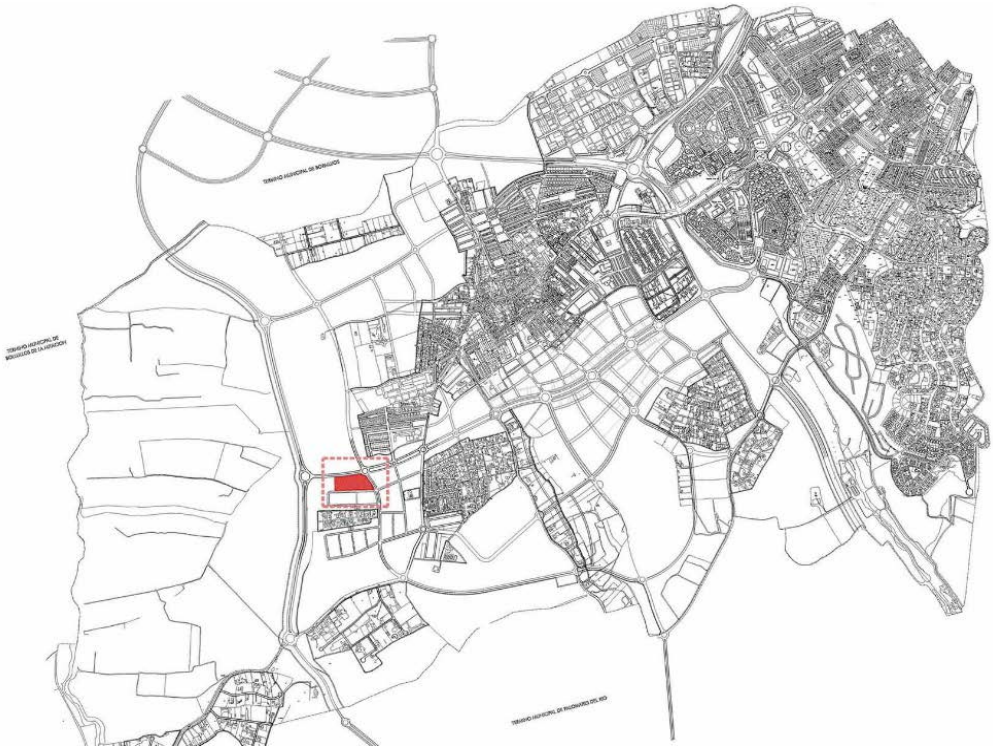
Se define una Fase 0 para el acceso rodado a la planta bajo rasante que permitirá resolver las entradas a los garajes de las fases 1,2 y 4, y por tanto, la Fase 0 se ejecutará simultáneamente a la primera de esas tres fases que se ejecute. El volumen 3 podrá tener un acceso rodado independiente a la planta bajo rasante o hacer uso del acceso rodado perteneciente a la Fase 0.

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 de cada fase será preciso la presentación del Proyecto de Ejecución de la correspondiente fase.

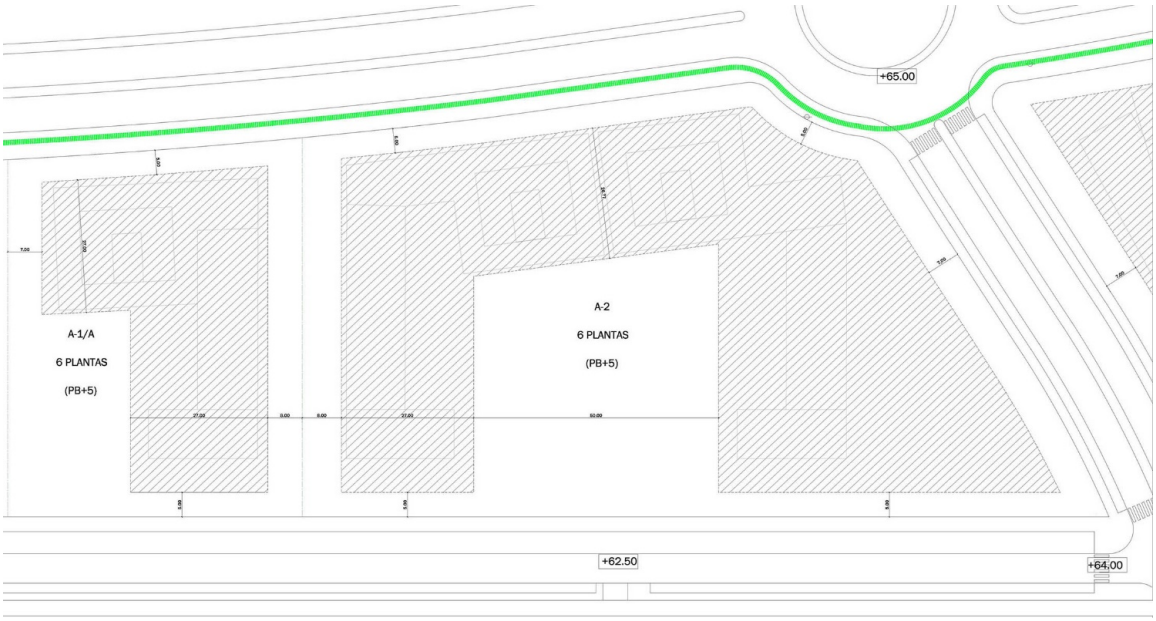
Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	26/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

5. PLANO DE SITUACIÓN



6. PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE



Estudio de Detalle
Parcelas A1/A y A2 del SECTOR SR4
Mairena del Aljarafe (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	27/29

7. PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

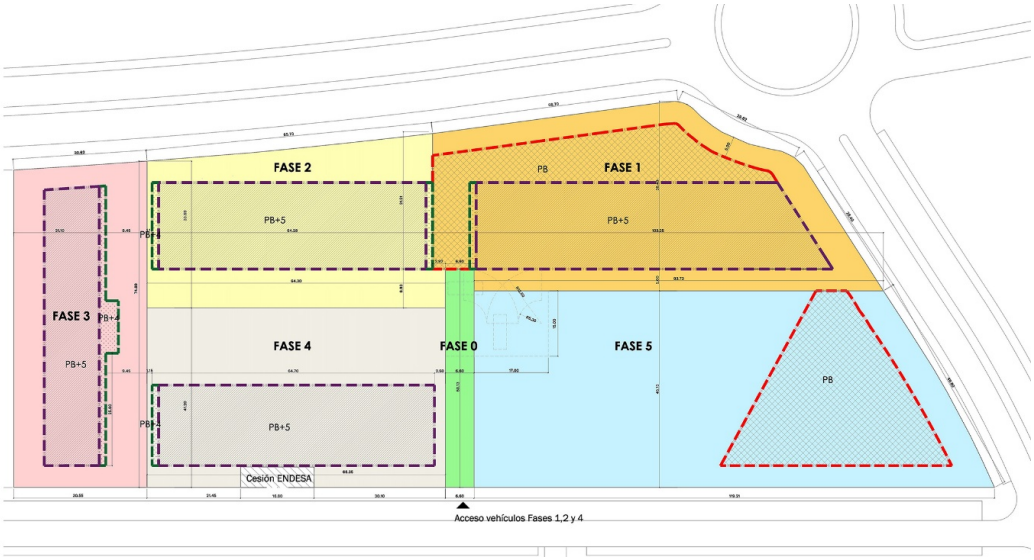
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN MÁXIMO PB
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN MÁXIMO PB+4
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN MÁXIMO PB+5
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN PB
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN PB+4
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN PB+5

*NOTA 1
Las alineaciones grafiadas en el plano son máximas, y las edificaciones deberá siempre separarse entre sí en función de la altura definitiva, para cumplir la norma de $\frac{2}{3}$ de la semisuma de las alturas.

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	28/29

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
13/04/2021 14:29
948

8. PLANO DE FASES



ALTURA DE LA EDIFICACIÓN MÁXIMO PB
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN MÁXIMO PB+4
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN MÁXIMO PB+5
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN PB
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN PB+4
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN PB+5

FASE 0 - 330,90m²
FASE 1 - 3.475,10m²
FASE 2 - 2.421,00m²
FASE 3 - 2.255,00m²
FASE 4 - 2.737,00m²
FASE 5 - 4.845,00m²
C.T. - 79,00m²

Código Seguro de Verificación	IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Fecha	13/04/2021 14:29:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7HE6IDBR5SJG7NUJ6TODSO4I	Página	29/29