





PROMUEVE ABANTE JUBILAR SEVILLA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA

Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1
MAIRENA DEL ALJARAFE
Estudio de Detalle
Diciembre 2021

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	1/59



Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE Estudio de Detalle



Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	2/59







Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle ÍNDICE

ÍNDICE

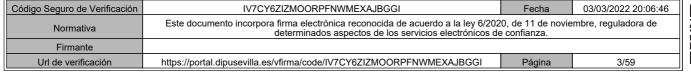
A.	MEN	IORIA	5
	1.	MEMORIA DE INFORMACIÓN	5
	1.1.	AGENTES	
	1.2.	ANTECEDENTES	
	1.3.	OBJETO DEL ENCARGO	6
	1.4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	6
	1.5.	LINDEROS, FORMA, TOPOGRAFÍA Y CONDICIÓN DE SOLAR	6
	1.6.	PROPIEDADES CATASTRALES Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	
	1.7.	USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	<u>c</u>
	1.8.	REPORTAJE FOTOGRÁFICO	
	1.9.	NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN	
	1.10.		
	1.11.	TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	22
	2.	MEMORIA DE ORDENACIÓN	23
	2.1.	ALCANCE Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	23
	2.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE	
	2.3.	JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN	
	2.4.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	25
	2.5.	JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO URBANO	26
	2.6.	ESTADO ACTUAL DEL ANTEPROYECTO DE LA PARCELA NORTE (NO VINCULANTE)	27
	2.7.	ESTADO ACTUAL DEL ANTEPROYECTO DE LA PARCELA SUR (NO VINCULANTE)	
	2.8.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	
	2.9.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN	
	2.10.	CUADRO RESUMEN COMPARATIVO	27
В.	NORI	MAS URBANÍSTICAS	28
	B.1.	NORMAS PROPIAS DEL ESTUDIO DE DETALLE	25
		NORMATIVA PLAN PARCIAL SR1- "CAMINO DE PERALTA"	
		PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
C.		MEN EJECUTIVO	
		OBJETIVOS Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE	
		CUADRO RESUMEN DE LA PARCELACIÓN. DETERMINACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	
		DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. ESTADO ACTUAL. PLAN PARCIAL SR1 "CAMINO DE PERALTA"	
	C.4.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. NUEVAS PARCELAS	38
D.	ANEX	(OS	39
	Anexo	I. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA AFECTADA	41
	Anexo	II. NOTA SIMPLE	43
Ε.	PLAN	OS	51

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com

ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID. www.mmn-arquitectos.com

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08 3-51







GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
03/03/2022 20:06
613

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	4/59





Parcela RUA-4. Plan Parcial \$R1 MAIRENA அது. ALJARAFE

Estudio de Detalle MEMORIA

A. MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. AGENTES

PROMOTOR ABANTE JUBILAR SEVILLA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA (La Propiedad)

NIF: F-90.442.971

C/ Nicaragua 20. 41927 Mairena del Aljarafe (Sevilla)

www.abantejubilarsevilla.com abantesevilla@gmail.com.

ARQUITECTOS

Titular del encargo: MILLA MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.

NIF: B-82.914.029

C/ Zurbano 58, 1ºC, 28010, Madrid

Arquitectos MMN: José Milla de Marco. Col. COAM: 9.631

Miguel Ángel Mira Illana. Col. COAM: 10.134 Javier del Monte Diego. Col. COAM: 14.745 Miguel Ángel Piquet Sanz. Col. COAM: 18.562

1.2. ANTECEDENTES

El Plan Parcial de ordenación SR-1 "Camino de Peralta", al que pertenece la presente parcela RUA-4, establece en su Artículo 76, referido a las Condiciones de Parcela, que "se considerara como parcela mínima la establecida en los planos de ordenación", y que "sólo podrán segregarse parcelas que permitan la creación de unidades morfológicas completas y diferenciadas mediante la tramitación previa de un Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el Art. 10.3 del Plan General"

La cooperativa Abante Jubilar Sevilla adquirió esta parcela con el objeto de llevar a cabo en ella dos o tres proyectos de Alojamientos Colaborativos con Modelo de Atención Integral y Centrada en la Persona (Jubilar), por lo que, desde un principio, la cooperativa asumía la necesidad de llevar a cabo una parcelación.

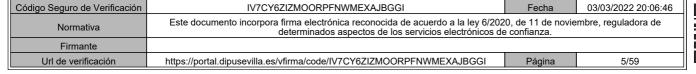
No obstante, la creación, desarrollo y gestión de un Jubilar son procesos totalmente participativos, y van más allá del hecho inmobiliario, por lo que no se ha podido proceder a la redacción del presente Estudio de Detalle hasta no contar con suficiente información sobre el proyecto a llevar a cabo, información elaborada por los socios de la cooperativa y sus asesores técnicos.

Finalmente, cuando se formalice la parcelación, Abante Jubilar Sevilla llevará a cabo en la denominada en este ED "Parcela Norte" el mencionado equipamiento (Jubilar), quedando la que llamaremos "Parcela Sur" disponible para el uso que estime conveniente el nuevo propietario de la misma, teniendo en cuenta que su Uso Característico sigue siendo el Residencial Unifamiliar Adosado (RUA), y que mantiene el resto de especificaciones que le señalan las normas urbanísticas de aplicación.

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com

ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08





Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE Estudio de Detalle MEMORIA



1.3. OBJETO DEL ENCARGO

El objeto utilitario de este Estudio de Detalle es llevar a cabo la parcelación de la Manzana 7, RUA4, del Plan Parcial SR1 "Camino de Peralta", segregando una parcela de la finca matriz

El objeto general del presente documento es establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por Abante Jubilar Sevilla, las condiciones más apropiadas para el desarrollo de su proyecto, con especial atención a las de accesibilidad y orientación.

Se incluye el levantamiento topográfico llevado a cabo por Abante JS, con las rasantes de las aceras y linderos existentes.

Este ED propone asimismo criterios para la posición y forma de los volúmenes, las cotas deseables de planta baja de los edificios, y la viabilidad de la segregación de una parcela.

El Estudio de Detalle en ningún caso modifica el uso urbanístico del suelo, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico de los terrenos, ni suprime ni reduce el suelo dotacional público, ni afecta negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie ni altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

En relación con este último aspecto, la parcela objeto de este Estudio de Detalle constituye una MANZANA COMPLETA, y en las parcelas próximas del Plan Parcial SR-1 Camino de Peralta todavía no se ha llevado a cabo ningún edificio, por lo que las influencias tipológicas del entorno sobre esta parcela son casi nulas.

1.4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito físico del Estudio de Detalle se representa en los planos de información de este documento. Se ubica la parcela objeto de este Estudio de Detalle en el actual borde Oeste del casco de Mairena, a menos de 300m. del Ayuntamiento.

Esta parcela constituye una manzana completa, concretamente la nº 7 del Plan Parcial SR-1 Camino de Peralta. Mairena ha tenido un gran crecimiento residencial hacia el Este y el Sur, con zonas tan conocidas como Ciudad Expo o Simón Verde, y ha llegado hasta su límite municipal al Norte, con el importante polígono industrial conocido como PISA.

Cuenta Mairena con suelos clasificados, pero sin desarrollar, hacia el Oeste y hacia el Sur del casco histórico, por lo que el Plan Parcial, donde se encuentra la parcela, tiene la doble virtud de ser muy "céntrico" y a la vez "de borde", y remata o completa la estructura de la almendra central de Mairena.

De los desarrollos previstos al Sur del casco, la mayor actividad se encuentra en la A-3120 (Av. de las Civilizaciones), tanto en vivienda colectiva (SE) como en vivienda unifamiliar (SW), ambas zonas vinculadas a colonias existentes (conexión del El Almendral con el casco y ampliación de Tres Barras). La propia actividad y mayor avance de la urbanización, parece indicar que el desarrollo del Sur de Mairena precederá a su desarrollo hacia el Oeste, por lo que la parcela objeto de este E.D. será "de borde de casco" durante unos años antes de quedar embebida en futuros crecimientos.

Aun con todo, el desarrollo hacia el Oeste será mucho menor que el que Mairena tuvo hacia el Este y hacia el Sur. El planeamiento de Mairena tiene la vocación de desarrollar suelo, en esta dirección, hasta una última circunvalación al Oeste (no llevada a cabo aun), dejando una amplia franja N-S de terrenos No Urbanizables, de más de 1,2km. de anchura, para preservar el entorno del Arroyo del Río Pudio, una zona de gran interés paisajístico y medioambiental, a media hora andando, por el Camino de Bollullos, de la parcela objeto de este ED.

En resumen, una parcela céntrica, de borde de casco antiguo, pero al lado de la naturaleza, en una ciudad de más de 45.000 habitantes, con todos los servicios, incluido Metro directo al Centro de Sevilla.

1.5. LINDEROS, FORMA, TOPOGRAFÍA Y CONDICIÓN DE SOLAR

El estudio de Detalle coincide con la Parcela denominada "Manzana 7, RUA-4", del mencionado Plan Parcial SR-1 "Camino de Peralta", y linda al Sur con el Camino de Bollullos, siendo el resto de calles de nueva creación del propio Plan Parcial. Al Este la Calle Melilla, al Oeste la Calle el Greco (o Camino de Peralta) y al Norte la Calle Ceuta. La manzana al Norte es un parque público (El Raso, manzana 5 del P.P.) de reciente urbanización, y la manzana al Este, es también de Uso Residencial (Manzana 8, RUA-5). Al otro lado de la Calle el Greco, en otra unidad de desarrollo urbanístico sin urbanizar, se prevé un S.G. de equipamiento.

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	6/59





Parcela RUA-4. Plan Parcial \$R1 MAIRENA@BL ALJARAFE

Estudio de Detalle MEMORIA

La parcela es de forma sensiblemente trapezoidal, siendo su base mayor, ligeramente curvada, el linde Sur con el Camino de Bollullos. La Altura de este trapecio es el linde Este, con C/ Melilla, y es perpendicular a su lado menor, el linde Norte con C/ Ceuta. Por tanto, el linde oblicuo que completa el trapecio es, también ligeramente curvado, el del frente a la Calle El Greco (o Camino de Peralta)

La diagonal mayor del mencionado trapecio coincide, casi, con una línea Norte Sur.

La parcela mantiene su topografía "natural", así como las calles circundantes, con una suave caída en la pendiente que forma la otra diagonal NW-SE. Es decir, tiene su rasante más alta en la esquina de C/ El Greco con C/ Ceuta (+72,75), cae la calle el Greco hasta la esquina con Co. de Bollullos, hasta la +71,40, y cae también la C/ Ceuta, hasta la Esquina con C/ Melilla (+70,90), siendo el punto más bajo la esquina de C/ melilla con Co. de Bollullos. (+68,20)

Estos 4,55 m de desnivel máximo son casi imperceptibles a la vista, pues la diagonal corta del trapecio que une estas esquinas, tiene casi 122 m., lo que supone una pendiente de aprox. 2,7%

Ninguna de las calles circundantes supera el 4% de pendiente, por lo que se pueden considerar completamente accesibles para Personas con Movilidad Reducida (PMR).

Al decir que la parcela mantiene su topografía "natural" indicamos que, las rasantes de las calles han seguido la topografía natural, sin grandes desmontes ni rellenos, a diferencia de la parcela de enfrente de C/ El Greco, cuyo terreno natural ha quedado 1m. por encima de la rasante de la calle. La parcela que nos ocupa tampoco cuenta con ningún montículo que rompa su topografía suave y de pendiente constante ni, afortunadamente, ha sufrido alteraciones topográficas debidas a vertidos ilegales



MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	7/59





1.6. PROPIEDADES CATASTRALES Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela objeto de este E.D. constituye una única finca Catastral y Registral. Abante Jubilar Sevilla Sociedad Cooperativa Andaluza, con NIF F-90442971, es propietaria al 100% de la misma en pleno dominio.

FINCA REGISTRAL Nº 28.601

Registro Nº 7 de Sevilla Tomo 1209, Libro 707, Folio 16.

SUP. REGISTRAL 9.346,55 m²s

FINCA CATASTRAL Nº 97747 01QB 5397 S 0001LI

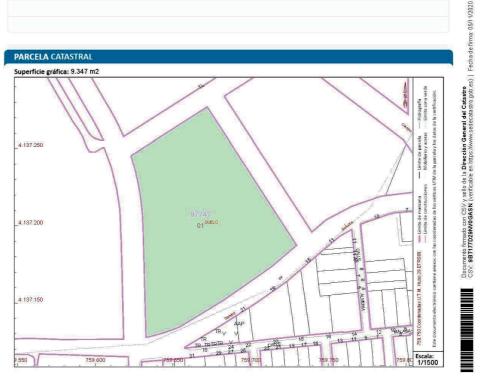
SUP. CATASTRAL 9.347 m²s



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9774701QB5397S0001LI





Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Dalos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: F90442971 ABANTE JUBILAR SEVILLA SDAD. COOP.

Finalidad: Confirmar efectiva inscripción de la titularidad a favor de Abante Jubilar Sevilla SCA.

Fecha de emisión: 05/11/2020

8-51

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	8/59





GMU MAIRENA DEL ALJARAFE **ENTRADA**

Parcela RUA-4. Plan Parcial \$R1 MAIRENA PLA ALJARAFE

03/03/2022 20:06

Estudio de Detalle **MEMORIA**

1.7. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La parcela no cuenta con arbolado alguno. Sólo crecen en ellas especies arbustivas espontáneas de la zona. No tiene en la actualidad ningún uso. La parcela no está vallada ni tiene ninguna construcción. Lindando con la calle El Greco hay un área perimetrada parcialmente con una valla, sobre la que se llevó a cabo una solera para la instalación de una caseta de venta de una promoción previa a la presente actuación.

La Parcela tiene la condición de SOLAR, por cuanto está completamente urbanizada, cuenta con todos los servicios: Abastecimiento de Agua, Red Eléctrica, Alumbrado Público, Red de Hidrantes de incendios, Red de Saneamiento, Red de Telecomunicaciones, Gas, y Red Viaria. Las obras de urbanización fueron recepcionadas por el Ayuntamiento el 05.04.2010

La SUPERFICIE de la parcela coincide con la del ámbito de este E.D. y, según levantamiento topográfico, es de 9.315,80m²s

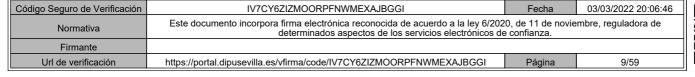


Fotografía aérea del ámbito de actuación, orientada N-S. (Catastro). Con línea de trazos azules, se señala la parcela "manzana 7, RUA-4", del P.P. SR-1 "Camino de Peralta"

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com

ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID.

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08







1.8. REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Foto 1. Camino de Peralta (Calle El Greco) con vuelta a Camino de Bollullos (Esquina SW)



Foto 2. Camino de Bollullos con vuelta a Calle Melilla (Esquina SE)

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	10/59





Parcela RUA-4. Plan Parcial \$R1 MAIRENA PLANTAGE

Estudio de Detalle MEMORIA



Foto 3. Calle Melilla con vuelta a Calle Ceuta (Esquina NE)



Foto 4. Camino de Peralta (Calle El Greco) con vuelta a Calle Ceuta (Esquina NW)

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com

ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID. www.mmn-arquitectos.com

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08 11-51

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	11/59





Foto 5. Camino de Peralta (Calle El Greco) con vuelta a Calle Ceuta (Esquina NW). CENTRO DE TRANSFORMACIÓN CT2



Foto 6. Camino de Peralta (Calle El Greco) c.v. C/ Ceuta (Esquina NW). PARQUE PÚBLICO "EL RASO", manzana 5 del P.P.-SR-1

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	12/59





GMU MAIRENA DEL ALJARAFE ENTRADA

03/03/2022 20:06 Parcela RUA-4. Plan Parcial \$R1 MAIRENA அது ALJARAFE

> Estudio de Detalle MEMORIA





Centro de Trasnsformación CT2, en Camino De Peralta (o C/El Greco), cerca de la esquina NE de la parcela





Ejemplos de Señalización de nombres de a calles, en las esquinas de la parcela









Postes de diversas acomentidas de agua y electricidad

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com

ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID. www.mmn-arquitectos.com

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08 13-51

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	13/59











Arriba: Riego automático público arbolado. Arriba, derevcha, zona empleada para venta de viviendas anterior promoción. Abajo: registros de Agua e Higrante de incendios



Plano guía de arquetas y registros de diversas instalaciones. Hay que añadir que la conducción de Gas Natural pasa por C/ El Greco

14-51

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante				
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	14/59	





Parcela RUA-4. Plan Parcial \$R1 MAIRENA (A) 51. ALJARAFE

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE ENTRADA 03/03/2022 20:06

> Estudio de Detalle MEMORIA

1.9. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

a) DE ÁMBITO MUNICIPAL

La Normativa Urbanística Municipal de Mairena del Aljarafe y las normas emanadas con arreglo a las mismas, generan los siguientes documentos de referencia a nivel municipal

- . Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe (PGOU-MA)
- . Plan Parcial SR-1 "Camino de Peralta" (PP.SR1), sometida a la norma principal
- . Innovación del PP.SR1, con aprobación definitiva el 21.06.2012, publicada en BOP 208/06.09.2012

Referida a esta parcela, el ayuntamiento Mairena del Aljarafe evacuó, a solicitud de la propiedad y promotora de este ED, con carácter informativo, dos documentos redactados por sus SS.TT

- .- Cédula Urbanística, Ref.- A.G./P.L., Exp.- 377/19 de Julio de 2019.
- . Cédula Urbanística Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.- 2021/PES_02/000274, de 6 de Agosto de 2021

En relación con la necesidad del presente ED, el PGOU-MA señala en su Art. 2.6

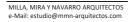
- Para la aplicación del Plan General y de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán formularse Estudios de Detalle de acuerdo con las condiciones establecidas por el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento y las que se 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.
- 3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan a continuación:
 - a) La Memoria comprenderá 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

b) DE ÁMBITO ESTATAL

Hemos señalado que el PGOU-MA se refiere al REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, R.D. 2159/1978, de 23 de junio, para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que detalla en el **CAPITULO VI**. la finalidad y contenido de los Estudios de Detalle

Artículo 65.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de



ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante				
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	15/59	





- a/ Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen
- b/ Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
- c/ Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a' los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.
- 2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
- 3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias. Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios. libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
- 4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en al Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
- 5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- 6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiaras de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

- 1. Memoria. justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la
 edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el
 estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo
 anterior.
- 3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación, su relación con la. anteriormente existente

Enumeramos otras normas de ámbito estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.
- Ley 6/2010, de 24 de marzo, Modificación del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de Proyectos.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril. Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (aplicación supletoria según sentencia TC 61/1997).
- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- -- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (última modificación del 6 de octubre de 2016).
- .- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI Fecha 03/03/				
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.				
Firmante					
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	16/59		





03/

ENTRADA 03/03/2022 20:06

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE

Parcela RUA-4. Plan Parcial \$R1 MAIRENA@AGL ALJARAFE

Estudio de Detalle

MEMORIA

c) DE ÁMBITO AUTONÓMICO:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (LISTA).

Artículo 71. Estudios de detalle.

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto de la Consejería de Obras Públicas y Transportes 36/2014, de 11 de febrero, de ejercicio de competencias de la Administración Autonómica en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Con Correcciones a 30 de noviembre de 2015).
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el suelo.

d) PRELACIÓN SOBRE LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE ÁMBITO ESTATAL Y AUTONÓMICA

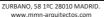
El Reglamento de Planeamiento estatal (aprobado R.D. 2159/1978, de 23 de junio, para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), puede considerarse, a efectos jurídicos, una norma subsidiaria en la Comunidad Autónoma Andaluza, en relación con las previsiones de la LISTA 7/2021.

La LISTA 7/2021 reconfigura los EE.DD como un instrumento de mejora del planeamiento, al establecer que pueden completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada.

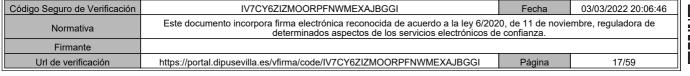
Por cuanto el presente ED viabilizará la segregación de la denominada "Parcela Sur", que será objeto de posterior transmisión, preservando la cooperativa promotora del presente documento el resto de Finca Matriz, denominada "Parcela Norte", al objeto de implantar en ella un EQUIPAMIENTO COMUNITARIO del tipo SIPS (Servicios de Interés Público y Social), en prestación social "Asistencial" en el que desarrollar su proyecto Jubilar, consideramos el Art. 71 de la LISTA 7/2021 un instrumento útil para dirimir aspectos que puedan estar en el terreno de la duda o la contradicción, entre el uso característico Residencial y el Complementario que Abante Jubilar Sevilla SCA se propone llevar a cabo.

Así, las cotas de las plataformas propuestas para las Unidades Morfológicas en el Plano de Ordenación O.03, son indicativas, ya que los proyectos posteriores podrán analizar con mayor precisión las posiciones exactas de las mismas, primando las mejores condiciones de accesibilidad para los residentes, al amparo del Art. 71 de la LISTA.

MILLA, MIRA Y NAV	ARRO ARQUITECTOS
e-Mail: estudio@m	mn-arquitectos.com









Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE Estudio de Detalle MEMORIA



e) ACLARACIONES NORMATIVAS

Este ED recoge en este apartado las aclaraciones normativas pertinentes, ya de tipo general, o relacionadas con el hecho de que los promotores de este ED van a llevar a cabo en su parcela un equipamiento tipo SIPS-ASISTENCIAL, al amparo del PP-SR1 y el PGOU de Mairena

El Uso de SIPS está autorizado como uso compatible en edificio exclusivo en la ordenanza Residencial Unifamiliar.

PP.SR1- CAPITULO 2: Condiciones Particulares de Zona. Sección 1 Residencial Unifamiliar.

Artículo 75. Usos Compatibles. Son usos permitidos compatibles con el determinado, los que se señalan a continuación:

- Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés público y social (S.I.P.S.) según condiciones establecidas en el Artículo 5.27 de las Normas Urbanísticas del Plan General).
- Aparcamiento Garaje.
- Zonas ajardinadas de carácter privado.
- Equipamiento colectivo de carácter privado.

Las superficies destinadas a Infraestructuras Básicas y Servicios (Centros de Transformación, Cuartos de Instalaciones, ...) no computaran a efectos del cálculo del aprovechamiento.

e1) Compatibilidad de uso

PP.SR1- CAPITULO 7: S.I.P.S

Artículo 40. Definición. Se definen como Servicios de Interés Público y Social, los que se destinan a proveer algunas prestaciones sociales.

Artículo 41. Usos Pormenorizados. (...). Asistencial: Comprende la prestación de Asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.

PGOU.- CAPÍTULO V. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 5.27. Definición y Clases. (...) 2.2. S.I.P.S. (...) c) Asistencial, que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles, guarderías u otras similares).1. Estas actividades solo podrán desarrollarse(...) En edificio exclusivo. (...)

Esta compatibilidad fue reconocida por el Ayto. de Mairena en Cédula Urbanística, Ref.- A.G./P.L., Exp.- 377/19 de Julio de 2019, y confirmada y precisada en la segunda Cédula expedida de 6 de agosto de 2021. Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.- 2021/PES_02/000274, en la que se recoge que el proyecto propuesto por Abante Jubilar Sevilla, a falta de su concreción definitiva, se trata de un SIPS

En cuanto a la necesidad de "informe previo" a la solicitud de licencia, (*Art.5.2 del REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD ANDALUZA, D 60/2010),* el SIPS promovido por Abante Jubilar Sevilla, por sus características en materia de innovación social, no "requiere otras autorizaciones o informes administrativos previos", dado que la "*legislación sectorial*" no contempla este tipo de SIPS.

Esta realidad quedó reflejada en el informe Ref. JSPE/EVP/25 evacuado por la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía (ASSDA) donde se dice que "esta tipología de centros no está recogida como centro de Servicios Sociales en la Orden 28 de julio del 2000 por la que se regulan los requisitos materiales y funcionales de los servicios y centros de Servicios Sociales de Andalucía, informe al que también se remite la Cédula Urbanística de 6.08.2021. Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.-2021/PES_02/000274, recogiendo de aquel que "En el caso de que el referido centro desee acogerse a Centros de Servicios Sociales, deberá adecuarse a la Orden 28 de julio del 2000 para la obtención de la autorización de funcionamiento", quedando así vinculada la necesidad de una autorización, ya previa o posterior, tan sólo al deseo de la cooperativa Abante Jubilar Sevilla de acogerse a Centro de Servicios Sociales.

Por tanto, queda aclarada la imposible aplicación del Art. 5.2 del D.60/2010, con lo que el Ayuntamiento de Mairena recupera en exclusiva la facultad de otorgar la licencia de Obra y Actividad, así como la consideración de SIPS, para el proyecto de Abante Jubilar Sevilla.

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante				
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	18/59	





Parcela RUA-4. Plan Parcial \$R1 MAIRENA AL ALJARAFE

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE ENTRADA 03/03/2022 20:06

> Estudio de Detalle MEMORIA

e2) Ordenanza de aplicación

Conviene saber qué ordenanza es de aplicación a un Uso Compatible. Recurrimos al PGOU de Mairena, que recoge en su Título 5 sobre Regulación de los Usos la definición de Tipos de Usos y la normativa de aplicación

Art. 5.2.2.b) Usos compatibles. Son aquellos:

- a) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas o en los planes de desarrollo.
- b) Que pueden sustituir al uso característico, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por estas Normas o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten.

En este caso, el Plan de Desarrollo, el Plan Parcial SR1 y su Innovación, no recogen ningún articulado específico para regular los SIPS, y se remite al PGOU.

La Cédula Urbanística de 6.08.2021. Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.-2021/PES_02/000274, indica que "La calificación asignada por el Plan Parcial SR-1 a la parcela con número catastral 9774701QB5397S0001LI es el de residencial unifamiliar adosada. Las condiciones y parámetros a aplicar son los enumerados a continuación, independientemente del uso compatible permitido que pueda desarrollarse en la parcela.

Un uso compatible es el que puede sustituir al uso característico pero con los mismos parámetros urbanísticos previstos para esa parcela, las mismas condiciones reguladas para la misma así como las mismas restricciones que, en este caso, regula el Plan Parcial", dejando zanjada cualquier duda al respecto, y recoge posteriormente los parámetros sustanciales de las ordenanzas de aplicación, siendo su mayoría los especificados en el Plan Parcial SR1 y su innovación

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS PRINCIPALES DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Nuevas Parcelas	PARCELA NORTE	PARCELA SUR	Total, RUA-4
Sup. Topográfica	4.637,80 m ² s	4.678,00 m ² s	9.315,80 m²s
Edificabilidad Art. 78-PP-SR1, (Art. 75-PP-SR1, con uso compatible)	3.217,13 m²t	4.678,00 m²t	7.895,13 m²t
Ocupación 65% Art. 79-PP-SR1	3.014,00 m²s	3.041,00 m ² s	6.055,00 m²s
NÚMERO DE VIVIENDAS. (Uso característico) Art. 78-PP-SR1	22 viviendas	32 viviendas	54 viviendas
NÚMERO ALOJAMIENTOS en USO COMPATIBLE Cedula Urbanística de 06.08.2021	"() el número de alojamientos previsto en el uso compatible de S ASISTENCIAL no se asimila al número de viviendas, ()"		
JARDINES COMUNES Art. 80-PP-SR1	Superficies no pavimentadas de tipo vegetal >50% de su extensión		
Número de plantas Art. 81-PP-SR1. Arts. 6.32 y 10.68.1-PGOU	2 plantas		
Altura máxima (cornisa) Art. 81-PP-SR1. Art. 10.68.1-PGOU	7m.		
Altura máxima, calles en pendiente Art. 46-PP-SR1. Art. 6.28PGOU	8,5m.		
Castilletes (Construcciones sobre altura máx.). Art. 82, Innovación PP.SR1	Hasta 10,5m. SC<20%	de la SC de la planta so	bre la que se sitúa.
Posición de la edificación Art. 77-PP-SR1	Por Unidad Morfológica. Alineación a vial o retranqueo mínimo 3m. Excepciones, ver Art. 77-PP.SR1		
Plazas de aparcamiento Art. 60-PP-SR1, remite a Art. 5.44 PGOU	·	za x 100 m²c, inc. ZZ.CC 5.44, párrafos b) a h) - <i>ver</i>	apartado e6)-

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com

ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante				
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	19/59	



Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE Estudio de Detalle MEMORIA



e3) Número de Alojamientos en la Parcela Norte destinada a Jubilar

Como ha quedado reflejado en el anterior "cuadro resumen de parámetros principales de las ordenanzas de aplicación", en la parcela objeto de este ED pueden edificarse 54 viviendas, si se aplica su uso característico Residencial Unifamiliar.

No obstante, y en lo que se refiere al Uso de SIPS ASISTENCIAL que plantea la Promotora de este ED en la parcela Norte, la Cedula Urbanística Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.-2021/PES_02/000274, emitida el 6 de agosto de 2021, dedica un comentario preciso sobre la cuestión de si el número de alojamientos en un SIPS asistencial es asimilable o no al número de viviendas:

En todo caso, la garantía de que la Cooperativa de Gestión de Servicios conserve la propiedad del inmueble en su conjunto, sin posible división horizontal, como se describe en la solicitud, mantiene que el uso compatible no derive en otro uso diferente al aquí planteado.

En todo caso, el número de alojamientos previsto en el uso compatible de SIPS ASISTENCIAL no se asimila al número de viviendas, ya que es un uso no residencial asimilable a espacios destinados a residencias de ancianos o similares.

No obstante, si hay que advertir que, una vez ejecutado, la reversión al uso residencial tendría una serie de condicionantes a tener en cuenta.

Por una parte, los alojamientos deberían cumplir las condiciones dimensionales y tipológicas mínimas de viviendas para poder ser consideradas unidades de viviendas.

Por otro lado, el número de viviendas nunca podría superar las 54 unidades sobre la manzana completa, y si fuese superior, no sería viable la reconversión de los alojamientos al uso residencial sin antes eliminar aquellas unidades que excedieran de las 54 viviendas, en la parte del uso compatible destinado a SIPS-ASISTENCIAL

e4) Construcciones por encima de la altura máxima. Castilletes

La Ordenanza nº6 de Vivienda Unifamiliar Adosada, establece una figura que denomina Castillete. Esta figura está recogida en el Plan Parcial SR1.

Art. 82, PP.SR-1.-Construcciones por encima de la altura máxima: Sobre la última planta permitida se permiten castilletes con una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, siempre que la altura de coronación no supere los diez con cincuenta (10,50) metros.

e5) Alturas y Accesibilidad

Los futuros Proyectos de Edificación y los recorridos en el interior de las parcelas, así como los accesos desde el perímetro, deberán justificar sus condiciones de accesibilidad conforme al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

En el caso de la Parcela Norte, para su uso como SIPS-ASISTENCIAL (Art.5.27.2.2.c), el presente ED muestra el posible cumplimiento de la mencionada normativa de accesibilidad, y la aplicación conjunta de los Art. 46, 81 y 82 del PP-SR1 y su Innovación.

Conviene tener presente que las parcela objeto de parcelación tiene un ligero desnivel, entre su Esquina NW, la más alta, en cota +72,60m.snm., y la esquina SE, en cota +68,20m.snm. (4,40m.)

En el caso de la parcela Norte, el desnivel entre su esquina NW y su esquina SE es de 3,40m. Ya que no se trata de un conjunto de viviendas unifamiliares, sino de un edificio funcionalmente unitario, destinado a una finalidad dotacional que necesita un entorno óptimamente accesible, conviene llevar a cabo los mínimos banqueos, más allá del estricto cumplimiento de la normativa de accesibilidad

El edificio, volumétricamente, se separa en tres Unidades Morfológicas, conectadas con pasarelas, con esta previsión de número de plantas, y eventuales castilletes de instalaciones. que cumple con la ordenanza vigente:

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante				
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	20/59	





Parcela RUA-4. Plan Parcial \$R1 MAIRENA ДБL ALJARAFE

Estudio de Detalle MEMORIA

Unidades Morfológicas	Uso		Plantas previstas	Construcciones por encima de la altura máxima
UM Norte	Alojamiento	2	PB + P1	Caja escalera/Ascensor. Castillete Instalaciones
UM Sur	Alojamiento	3	PS+PB+P1	Caja escalera/Ascensor. Castillete Instalaciones
UM Central	Zonas Comunes	2	PB+P1	Caja escalera/Ascensor.

Los tanteos llevados a cabo para desarrollar las UM se han hecho minimizando los cambios de nivel en las plantas de cada UM, para evitar, más allá del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad, generar incomodidades y alejarnos del principio de accesibilidad universal para el uso asistencial previsto. De hecho, normalmente no se llevan a cabo edificios asistenciales ni sanitarios de nueva planta, con desniveles dentro de una misma planta.

Esos tanteos indican que es posible llevar a cabo las plataformas que se presentan como indicativas, sin superar la altura máxima permitida. Como caben otras opciones, los niveles que se presentan son indicativos de la viabilidad de la parcela ara el uso previsto

e6) Dotación de plazas de Aparcamiento en uso compatible asistencial

Para el cómputo de plazas de aparcamiento, el Art. 60 del PP-SR1, remite a Art. 5.44 del PGOU.

Sin embargo, el Art. 5.44 no establece una dotación para el uso asistencial, aunque dicho uso está contemplado como tal en el PGOU.

Por ello, se remitirá el proyecto edificatorio al Art. 5.43.3 para el uso dotacional

Art. 5.43. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamientos se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m2 de techo.

En este caso, con una edificabilidad de 3.217,13 m²t, la dotación mínima sería de 32 plazas de aparcamiento.

1.10. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan Parcial SR-1, "Camino de Peralta", señala lo siguiente

Art. 76, Condiciones de Parcela

Se considerará como parcela mínima la establecida en los planos de ordenación.

Sólo podrán **segregarse** parcelas que permitan la creación de unidades morfológicas completas y diferenciadas mediante la tramitación previa de un Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el Artículo 10.3 del Plan General.

El PGOU de Mairena del Aljarafe, señala lo siguiente en el mencionado artículo 10.3

Art. 10.3. Alteración de las Condiciones Particulares

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrá alterar la posición, volumen y forma de la edificación, siempre que no suponga perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes y no se supere el aprovechamiento urbanístico máximo de la parcela o parcelas.

Por tanto, este estudio de Detalle se lleva a cabo por mandato del Plan Parcial SR-1, ya que es pretensión de La Propiedad segregar la parcela en dos de aproximadamente el mismo tamaño.

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante				
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	21/59	



Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE Estudio de Detalle MEMORIA



1.11. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

a) No necesidad de tramitar procedimiento ambiental conforme a las previsiones de la Ley GICA.

La Disposición final quinta de la LISTA, modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), con el siguiente alcance:

Tres. Se modifica el artículo 40, quedando redactado como sigue:

Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística. (...)

- 5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:
 - a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
 - b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.

Para la tramitación del Estudio de Detalle se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, y a tenor del Art. 81 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)

Artículo 81 Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

 Reglamentariamente se regulará el procedimiento de tramitación y aprobación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante				
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	22/59	





Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle MEMORIA

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. ALCANCE Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como se ha indicado en la memoria de información, el presente Estudio de Detalle viene motivado por la necesidad de dividir la parcela objeto del mismo, en dos parcelas prácticamente iguales de superficie. Es decir, llevar a cabo una parcelación, segregando una parcela de la finca matriz.

La propiedad, Abante Jubilar Sevilla, es un equipamiento tipo SIPS asistencial, que se distingue por ser autogestionado por los usuarios, con una gobernanza altamente participativa.

Por ello, esta parcelación se puede llevar a cabo tras conocer las necesidades funcionales de la propiedad y de haber diseñado, de forma participativa, una ordenación volumétrica suficiente para establecer las condiciones que se proponen en el presente E.D.

Como se ha mencionado en la primera parte de esta memoria, la volumetría que se propone tiene, en lo que afecta a este ED, dos requerimientos esenciales para La propiedad: accesibilidad universal y buena orientación

Estas aspiraciones se hacen dentro de los parámetros que señala el Art. 71 de la LISTA, sin Incrementar el aprovechamiento urbanístico, ni suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie, ni altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Recoge este ED el levantamiento topográfico llevado a cabo por La Propiedad, y con él las rasantes de las aceras y linderos existentes, lo que permite hacer una propuesta de posición y forma de los volúmenes, y las cotas deseables de planta baja de los edificios para conseguir las mejores condiciones de accesibilidad mencionadas como objetivo fundamental de La Propiedad.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Una mera parcelación no justifica, generalmente, un Estudio de Detalle. Sin embargo, en este caso, es el P.Parcial SR-1 "Camino de Peralta" quien exige esta figura de planeamiento para la finalidad señalada, por cuanto la ordenanza que afecta a esta parcela es la denominada en el PGOU de Mairena "ordenanza nº 6, residencial unifamiliar adosada", que define en el **Artículo 10.60. (PGOU) Ámbito y Tipología**

- 1. Ámbito de aplicación (...).
- 2. Su tipología responde a la edificación de vivienda adosada, formando agrupaciones, con la circunstancia de que cada tipo de agrupación de viviendas constituye una unidad morfológica que debe mantenerse en los distintos procesos edificatorios y parcelarios con independencia de que cada vivienda tenga acceso directo individualizado desde la vía pública.

El concepto "unidad morfológica" no presupone, más al contrario, que dicha unidad pueda ser una sola vivienda unifamiliar, por lo que resulta necesario conocer si las "unidades morfológicas" resultantes de una eventual parcelación entran dentro de la definición de la ordenanza, antes de llevar a cabo la mencionada parcelación.

El PGOU no señala como obligado el que haya que llevar a cabo un E.D. para hacer una parcelación en esta ordenanza, pero el P. Parcial sí lo hace, en el ya mencionado **Art. 76.** De hecho, va más lejos que el PGOU en la definición tipológica. (señalamos en mayúscula los conceptos que añade al PGOU)

Art. 73. (P. Parcial) Ámbito y Características (de la tipología residencial Unifamiliar)

1. Su ámbito de aplicación (...), y su tipología responde a la edificación de vivienda adosada EN HILERA, , formando agrupaciones, CONJUNTOS RESIDENCIALES UNITARIOS, PUDIENDO CONTAR CON ZONAS AJARDINADAS Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO, AMBOS DE CARÁCTER PRIVADO, con la circunstancia de que cada tipo de agrupación de viviendas constituye una unidad morfológica que debe mantenerse en los distintos procesos edificatorios, y parcelarios con independencia de que cada vivienda tenga acceso directo individualizado desde la vía pública.

El Plan Parcial señala otra serie de características y diferencias importantes a los efectos de este E.D.

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com

ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID.

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08





Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE Estudio de Detalle MEMORIA



Art. 77. (P. Parcial) Posición de la Edificación (de la tipología residencial Unifamiliar)

Los edificios estarán situados dentro de las alineaciones definidas en la documentación gráfica.

En cada unidad morfológica, la línea de edificación se dispondrá sobre la alineación exterior o quedará retranqueada del lindero frontal en su conjunto al menos tres (3) metros.

En las fachadas menores de las hileras de viviendas se permitirá reducir el retranqueo, o bien alinear a vial las edificaciones.

En las fachadas entre distintas edificaciones que presenten huecos de vistas, las luces rectas serán de 2'50 metros en edificios de una planta y 3'00 metros en edificios de dos plantas. La distancia podrá reducirse a dos metros (2'00 m) en los restantes casos

Estas condiciones señaladas en los Art. 73 y 77 permiten deducir la ordenanza de aplicación "equivalente" del PGOU es la denominada "Residencial Unifamiliar Adosada NIVEL A", cuya unidad morfológica es la HILERA con condiciones flexibles de disposición respecto a los linderos frontales.

Otro aspecto a destacar es que el Plan Parcial SR-1 flexibiliza las Condiciones de Estética respecto al PGOU

Artículo 83. (P. Parcial) Condiciones de Estética.

El tratamiento de la composición de fachada, del volumen y de la cubierta de las distintas edificaciones tendrá una concepción unitaria dentro de cada unidad morfológica.

Las cubiertas podrán ser planas, o inclinadas en las condiciones establecidas en el Artículo 6.30 del PGOU.

La aplicación de estos artículos ya ha encontrado su formalización en las Manzanas 4 y 6 del Plan Parcial, conviviendo en dichas manzanas unidades morfológicas de cubierta plana con otras de cubierta inclinada.

La posibilidad de empleo de cubierta plana es muy a tener en cuenta para volumetrías que pueden resultar quebradas buscando la mejor orientación, para aumentar la superficie ajardinada de una intervención, y para un fácil mantenimiento de instalaciones.

Sera obligatorio vallar las parcelas. Los cerramientos podrán ser opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanas hasta dos metros y medio de altura. Se garantizará el tratamiento unitario del cerramiento para cada unidad morfológica.

Los proyectos de los edificios contemplaran la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar, y otras instalaciones que se vayan a disponerse sobre cubiertas y fachadas.

La elección de los materiales será libre, con las siguientes limitaciones:

a/El uso en las fachadas de bloque de hormigone común, enfoscados sin revestir, alicatados y balaustradas o celosías prefabricadas de hormigón.

b/La utilización en cubierta de materiales plásticos, fibrocemento y laminas metálicas

Otro aspecto determinante en esta ordenanza es la reserva de Dotación de Aparcamientos

Artículo 10.70 (PGOU). Reserva de la Dotación de Aparcamientos

La dotación de aparcamiento establecida en las Normas Generales se resolverá en sótano y de manera conjunta para cada conjunto morfológico

que, para el caso de edificios de viviendas unifamiliares adosadas, configura una tipología arquitectónica distinta de la tradicional de adosados, liberando la escena urbana del dominio de las entradas de coches, dando protagonismo a las viviendas.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

24-51

La propuesta de este E.D. cumple con todos los parámetros normativos de la ordenanza del PGOU, con las especificaciones del Plan Parcial SR-1, ambos parámetros recogidos en la Cédula Urbanística, Ref.-A.G./P.L., Exp.-377/19 de Julio de 2019, emitida por los SS.TT municipales

El E.D propone la aplicación normativa en las parcelas resultantes. La propuesta incluye una propuesta de "plataformas" o "niveles" de las plantas Bajas de las Unidades Morfológicas, que se describen y justifican en el siguiente apartado

Código Seguro de Verificación	n IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI Fecha 03/03/202		03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY67IZMOORPENWMEXA.IBGGI	Página	24/59





Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle MEMORIA

"nivelación" indicativa de las parcelas, para favorecer la accesibilidad, cuyo propósito es mostrar que es posible encaajr el proyecto en la normativa vigente. Los parámetros de aprovechamiento y resto de parámetros normativos de la ordenanza se recogen en la siguiente tabla

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS PRINCIPALES DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Nuevas Parcelas	NORTE	SUR	Total, RUA-4
Sup. Topográfica	4.637,80 m²s	4.678,00 m ² s	9.315,80 m²s
Edificabilidad Art. 78-PP-SR1, (Art. 75-PP-SR1, con uso compatible)	3.217,13 m²t	4.678,00 m²t	7.895,13 m²t
Ocupación 65% Art. 79-PP-SR1	3.014,00 m²s	3.041,00 m ² s	6.055,00 m²s
NÚMERO DE VIVIENDAS. (Uso característico) Art. 78-PP-SR1	22 viviendas	32 viviendas	54 viviendas
NÚMERO DE UNIDADES en USO COMPATIBLE Art. 10.117 PGOU Mairena	No es de aplicación una limitación numérica en <i>unidades,</i> para l Compatibles en Edificio Exclusivo - <i>ver apartado e3</i>)-		
JARDINES COMUNES Art. 80-PP-SR1	Superficies no pavimentadas de tipo vegetal >50% de su extensión		
Número de plantas Art. 81-PP-SR1. Arts. 6.32 y 10.68.1-PGOU	2 plantas		
Altura máxima (cornisa) Art. 81-PP-SR1. Art. 10.68.1-PGOU	7m.		
Altura máxima, calles en pendiente Art. 46-PP-SR1. Art. 6.28PGOU	8,5m		
Castilletes (Construcciones sobre altura máx.). Art. 82, Innovación PP.SR1	Hasta 10,5m. SC<20% de la SC de la planta sobre la que se sitúa.		la que se sitúa.
Posición de la edificación Art. 77-PP-SR1	Por Unidad Morfológica. Alineación a vial o retranqueo mínimo 3m. Excepciones, ver Art. 77-PP.SR1		inqueo mínimo 3m.
Plazas de aparcamiento Art. 60-PP-SR1, remite a Art. 5.44 PGOU	Uso Residencial: 1 plaza x 100 m²c, inc. ZZ.CC Usos compatibles: Art. 5.44, párrafos b) a h) -ver apartado e6)-		

2.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

El presente E.D. también propone una volumetría acorde a la finalidad de los edificios previstos, y unos niveles horizontales de referencia de la planta baja de las Unidades Morfológicas

PARCELA NORTE. NECESIDADES DEL JUBILAR: ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD

En la parcela Norte se situará el Jubilar. Es especialmente exigente contar en este edificio con una accesibilidad que no suponga una incontable cantidad de pequeñas rampas y plataformas elevadoras, y que los espacios exteriores sean sensiblemente planos.

El edificio se desarrollará previsiblemente en dos volúmenes paralelos, de dos plantas, distribuidos mediante "corrala" (galería exterior protegida del sol), que albergarán fundamentalmente el programa de alojamientos. Estos edificios serían

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com

ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID.

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08

Código Seguro de Verificación	n IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI Fecha 03/03/2022 20		
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI		Página	25/59





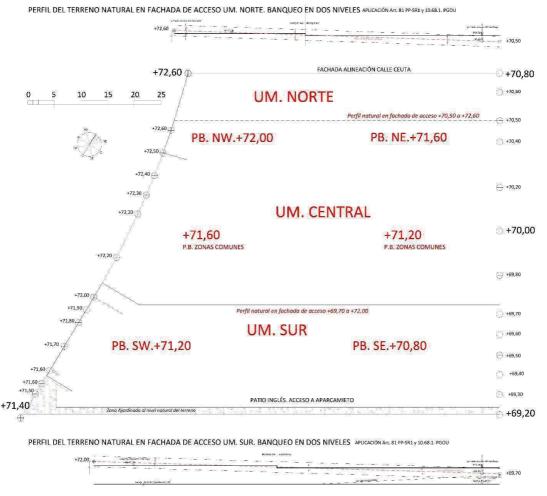


las "unidades morfológicas" principales. Entre ellos, se situarán otros edificios, de una o dos plantas, conectados por paseos y pérgolas, destinados a Zonas Comunes, y que constituirían una tercera unidad morfológica.

En los edificios de dos alturas, en corrala, conviene que se desarrolle la planta primera con galería plana, pues las corralas en rampa generan sensación de inseguridad y vértigo en personas mayores y en personas con deterioro cognitivo, y son muy incómodas con muletas y bastones. También hay que pensar que las corralas y galerías son espacios estanciales y que deben ser planos.

Por cuanto la parcela tiene una pendiente con caída de NW a SE, es previsible que cada uno de los edificios mencionados esté en una cota distinta. La diferencia de cota entre ellos debe ser tal que se resuelva la accesibilidad a los jardines con rampas suaves, que cumplan con la normativa de accesibilidad, y preferiblemente, con pendientes inferiores al 5%.

Con estas premisas, y las dimensiones de la parcela, hemos calculado que la diferencia de nivel entre "plataformas" planas no debe exceder 0,40m. Como se ha explicado en el apartado e5), se han estudiado las posibilidades de banqueo y posición de los edificios para el cumplimiento de las limitaciones de altura.



2.5. JUST<u>IFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO URBANO</u>

Los futuros Proyectos de Edificación y los recorridos en el interior de las parcelas, así como la accesibilidad desde el perímetro a las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, deberán justificar sus condiciones de accesibilidad conforme al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI Fecha 03/03/2		03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	26/59





Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle MEMORIA

2.6. ESTADO ACTUAL DEL ANTEPROYECTO DE LA PARCELA NORTE (NO VINCULANTE)

La intención del Promotor Abante Jubilar Sevilla es de llevar a cabo un EQUIPAMIENTO SIPS ASISTENCIAL. Esta descripción del programa es a título informativo, no vinculante, del Anteproyecto de dicho edificio en este momento

52 alojamientos individuales, en Unidades Residenciales dobles, con dos dormitorios y baño adaptados, con zona de estar-comedor y cocina compartidos. 26 UR. Nº máximo residentes: 52.

Zonas Comunes en PB y P1: Comedor y Cocina, Salas Multiuso; Administración; Estar, Gimnasio; Talleres; Fisioterapia, Lavandería, Biblioteca y Habitaciones de Invitados y apoyos profesionales. Jardines, paseos, piscina, huertos... PS: Aparcamiento, instalaciones, Aljibe...

2.7. ESTADO ACTUAL DEL ANTEPROYECTO DE LA PARCELA SUR (NO VINCULANTE)

El proyecto básico está casi finalizado. Las necesidades para la parcela son las marcadas en este Estudio de Detalle, que cumple con la Normativa que marca el Plan Parcial SR-1 "Camino de Peralta" y el PGOU actual de Mairena del Aljarafe.

La parcela será principalmente, de Uso Residencial, con un número de viviendas asignadas por el Estudio de Detalles de 32 viviendas, una superficie de parcela de 4.678 m²s y una edificabilidad de 4.678 m²t.

El modelo de vivienda que se prevé construir es de viviendas unifamiliares adosadas, donde existan zonas comunes interiores (piscinas, jardines, etc..) que son elementos de disfrute de las viviendas con carácter privativo y comunitario, y que permita desarrollar viviendas con calidad de espacios.

2.8. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

No es necesario en este Estudio de Detalle, ya que no hay que llevar a cabo ningún tipo de obra para que pueda llevarse a pleno efecto el objeto del mismo, pues el resultado de su aprobación será la delimitación de dos parcelas, ambas con la condición de solar, y no necesitan ninguna otra obra para alcanzar dicha condición.

Los eventuales costes del vallado temporal de las parcelas serían pactados por los propietarios y son completamente potestativos, no pudiéndose considerar gastos de urbanización.

La única inversión que los propietarios deben llevar a cabo serán los honorarios de redacción del presente Estudio de Detalle, así como los de la documentación jurídica del Proyecto de Parcelación, tasas municipales, escritura pública y registro.

2.9. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

No es necesario establecer un programa de actuación, pues no es necesario llevar a cabo ninguna actuación física en la parcela para que el presente ED alcance sus efectos jurídicos.

Tras la aprobación del presente E.D., se llevará a cabo la segregación de la parcela que no quedará afecta al proyecto Jubilar, y podrán los propietarios de cada parcela pedir licencia de obras de forma independiente.

El presente E.D. tampoco establece elementos de diseño que obliguen, a los futuros propietarios de las parcelas resultado de la proyectada parcelación, a llevar a cabo obras de forma coordinada o simultánea. No hay que llevar a cabo tampoco ningún trabajo de urbanización ni realizar cesiones de suelo.

2.10. CUADRO RESUMEN COMPARATIVO

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

_	PARCELA ORIGINAL	Sup. Topográfica	Edificabilidad	Ocupación 65%	Nº Viviendas	Nº Plantas	H. Cornisa	
	RUA-4	9.315,80 m ² s	7.895,13 m ² t	6.055,00 m ² s	54 viviendas	2	7m.	
	NUEVAS PARCELAS	Sup. Topográfica	Edificabilidad	Ocupación 65%	№ Viviendas	Nº Plantas	H. Cornisa	
	RUA4-NORTE	4.637,80 m ² s	3.217,13 m ² t	3.014,00 m ² s	22 viviendas	2	7m.	Cumple
	RUA4-SUR	4.678,00 m ² s	4.678,00 m²t	3.041,00 m ² s	32 viviendas	2	7m.	Cumple
	TOTAL NUEVAS PP.	9.315,80 m ² s	7.895,13 m ² t	6.055,00 m ² s	54 viviendas	2	7m.	Cumple

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI Fecha 03/03/202:			
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante				
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	27/59	



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
03/03/2022 20:06
613

Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE Estudio de Detalle NORMAS URBANÍSTICAS

B. NORMAS URBANÍSTICAS

B.1. NORMAS PROPIAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Artículo 1- Naturaleza de las presentes Normas Urbanísticas.

Las presentes Normas urbanísticas se integran en el sistema de planeamiento urbanístico vigente en el Término Municipal de Mairena del Aljarafe, compuesto por el Plan general de Ordenación Urbana (PGOU) de Mairena del Aljarafe, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 23 de mayo de 2003, las adaptaciones del mismo a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía(LISTA), sus modificaciones e innovaciones posteriores y el planeamiento de desarrollo, aprobados definitivamente durante su vigencia.

Artículo 2.- Ámbito territorial.

El ámbito territorial de las presentes Normas comprende el Estudio de Detalle de la Manzana 7-RUA-4, del Plan Parcial SR-1 "Camino de Peralta" (PP-SR1) de Mairena del Aljarafe.

Artículo 3.- Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer las determinaciones de ordenación, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades de este instrumento de planeamiento, tal y como se exige por el artículo 19.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Parcela 7-RUA4 del PP-SR1

Artículo 4.- Ordenación del Estudio de Detalle.

La ordenación de la unidad de ejecución y el ajuste de las Alineaciones y Rasantes del viario, se establecen en el plano de ordenación "O.01 Ordenación pormenorizada. Alineaciones y Rasantes".

Artículo 5.- Normas Urbanísticas de aplicación.

Las Normas Urbanísticas de aplicación a las parcelas resultantes de la parcelación que viabilizará este ED, son las vigentes al momento de tramitación y aprobación de este ED, de aplicación a la parcela origen, conforme a las previsiones de:

- El Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe;
- El Plan Parcial SR-1 "Camino de Peralta", aprobado definitivamente el 1.03.2006 (BOP nº 175, de 31/07/2006
- La innovación del propio Plan Parcial SR1, aprobada definitivamente el 21/06/2012 (BOP nº 208, de 6/09/2012),

De la aplicación de dichas Normas se derivan los cuadros de los epígrafes "1.9 Normativa y legislación urbanística de aplicación" (apartado e2) Ordenanza de aplicación) y "2.3 Justificación de la Normativa de Aplicación" del presente ED.

Artículo 6.- Alteración de la calificación jurídica de los terrenos del Ámbito.

La ordenación realizada por este E.D. y, tras su aprobación definitiva, de conformidad con lo prevenido en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (art. 13), altera de forma automática la calificación jurídica del inmueble, de manera que las parcelas definidas en él pueden segregarse mediante Proyecto de Parcelación

Artículo 7.- Gestión de la obtención y transmisión de nuevas fincas resultantes tras el Estudio de Detalle.

1. La incorporación de las superficies definidas en el Plano de Ordenación "O.01 Ordenación, Usos Pormenorizados, Alineaciones y Rasantes", tras la entrada en vigor del presente Estudio de Detalle, permiten la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Parcelación.

Artículo 8.- Proyecto de Urbanización.

1. No es necesario llevar a cabo Proyecto de Urbanización ni obras de ningún tipo, antes de las obras de edificación

Artículo 9.- Condiciones de las Instalaciones.

1. Las instalaciones de la actual parcela permiten llevar a cabo a los propietarios la contratación de suministros

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor una vez que sea publicado su texto en el Boletín Oficial correspondiente y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Código Seguro de Verificación	n IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI Fecha 03/03/2022		03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	28/59





Parcela RUA-4. Plan Parcial \$R1 MAIRENA PLANTAGE

Estudio de Detalle NORMAS URBANÍSTICAS

B.2. NORMATIVA PLAN PARCIAL SR1- "CAMINO DE PERALTA"

Se recogen los artículos del Plan Parcial que afectan a esta parcela de forma destacada

Ordenación. Art. 2.2.2.1 Uso Residencial.

Es el Uso característico, que caracteriza la ordenación del Ámbito. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías: Residencial Plurifamiliar o Colectiva (RP) y Residencial Unifamiliar (RUA)

	24205/42/44	SUBSECUS 0.246.55. 3
MANZANA 7	PARCELA RUA-4	SUPERFICIE: 9.346,55m ² s

Documento 3. Normas Urbanísticas

TITULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 2º: REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Sección 4º LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

Art. 21. Requisitos para la concesión de Licencia.

La concesión de Licencias en Obras de Edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el Planeamiento y demás Normativa aplicable con la aprobación del correspondiente proyecto, exige la constancia o acreditación de los siguientes requisitos:

- Licencia de parcelación o si esta no fuera exigible, conformidad de la parcela al Planeamiento aplicable.
- Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el Planeamiento a la Unidad de Ejecución a que pertenezca la parcela y las cesiones o compensaciones de Aprovechamiento que correspondan a la parcela en función de su adscripción al Área de Reparto que corresponda.
- Contar la Unidad de Ejecución con los servicios de Agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el Planeamiento que se ejecute.
- Obtención de la licencia de Instalación o informe favorable de la actividad en función del uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones administrativas previas sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección.
- Asunción de la Dirección Facultativa por los Técnicos competentes.
- Liquidación y abono de las Tasas Municipales por Licencia y en su caso del Impuesto de construcciones.

TÍTULO SEXTO. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1º. Condiciones generales de la Edificación

Las condiciones generales de la edificación se ajustarán a lo establecido en el Título 6 del Plan General, con las particularidades establecidas en las presentes normas

Sección 1º CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Art. 44. Agregación y Separación de Parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando no cumplan las condiciones señaladas por el Planeamiento o las normas particulares de zona.

Sección 2º: CONDICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.

Art. 45. Computo de superficie edificada.

En el cómputo de la superficie edificada par planta quedan excluidos los soportales , los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, salvo si están cubiertos con claraboyas o lucernarios translucidos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translucidos y

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS Mail: estudio@mmn-arquitectos.co

7URBANO, 58 1ºC 28010 MADRID

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	29/59



Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE Estudio de Detalle NORMAS URBANÍSTICAS

construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos y la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio. La superficie en planta de los cuerpos salientes computara a efectos de cálculo de superficie edificada en las siquientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores 100% (vano de dimensiones iguales a las del balcón que se prolonga hacia el exterior, en un cuerpo acristalado cerrado)
- Terrazas: 50% (Cuerpos salientes no cerrados que superan dimensión máxima saliente fijada para los balcones)
- Balcones: No computan (Cuerpo saliente no cerrado no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en cuarenta (40) centímetros al ancho del hueco al que sirve).

Los sótanos no computaran a efectos del cumplimiento de la superficie edificable máxima asignada a cada parcela.

Sección 3ª; CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

Art. 46. Criterios para el establecimiento de la Altura Máxima.

- <u>Edificios con Alineación Obligatoria</u>. En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera diez (10) metros. Si la longitud de la fachada sobrepasa esta dimensión la altura máxima de la edificación se medirá en el punto más alto de la rasante, debiendo escalonarse la edificación de manera que la altura total del edificio en cualquier punto de la fachada, no supere la altura máxima en una dimensión mayor a ciento cincuenta (150) centímetros. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de una única fachada desarrollada longitudinalmente, aplicando los criterios señalados en el punto anterior. En caso de que la altura reguladora de cada fachada sea distinta, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior a la definida en las condiciones particulares de zona o en su defecto un máximo de diez (10) metros.
- Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflan, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las Alineaciones exteriores de ambas vías siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable.
- <u>Edificios Exentos.</u> En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial la cota de referencia para la medición de alturas será la cota de la planta baja que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de la rasante natural del terreno con una diferencia superior a ciento cincuenta (150) y cien (100) centímetros respectivamente.

Art. 47. Construcciones por encima de la Altura máxima.

Por encima de la Altura de Cornisa se permitirán

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa. Los espacios interiores bajo cubierta si expresamente 10 autorizan las normas de zona podrán ser habitables, si cumplen las condiciones de altura libre de piso del Uso pormenorizado que corresponda, en un 50% de su superficie.
- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobre pasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa, con una superficie construida máxima de doce (12) metros cuadrados, nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a cuatro (4) metros de la Alineación de fachada
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en defecto el buen hacer constructivo.
- Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- Los Paneles de captación de Energía Solar.

Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI Fecha 03/03/2022		03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	30/59





Parcela RUA-4. Plan Parcial \$R1 MAIRENA அது ALJARAFE

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE ENTRADA 03/03/2022 20:06

Estudio de Detalle NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 48. Altura de Sótano y Semisótano.

La altura Libre exigible en sótanos o semisótanos será función de las condiciones propias del Uso, con mínimos absolutos de dos con veinticinco (2,25) metros para la altura libre y dos con cincuenta (2,50) metros para la altura de piso.

Los aparcamientos y garajes publicas tendrán una altura libre mínima de dos con treinta (2,30) metros. El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de cuatro (4), ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

Art. 49. Altura de Planta Baja.

El valor de la altura libre de Planta Baja, se determinará en función de su Uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo siendo la altura mínima de carácter general la de dos con setenta (2,70) metros.

Art. 50. Altura Entreplanta.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al Uso a que se destine y en todo caso superior a dos con cincuenta (2,50) metros

Art. 51. Altura de Planta Piso.

El valor de la altura libre de Planta Piso, se determinará en función de su Uso y de las condiciones particulares de la zona o clase desuelo siendo la altura mínima de carácter general la de dos con setenta (2,70) metros.

Sección 5º: CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.

Art. 60. Dotación de Aparcamientos.

La dotación de plazas de aparcamiento se ajustará a lo establecido en el Art. 5.44 del PGOU, estableciéndose las plazas públicas en superficie y las privadas en el subsuelo de las parcelas lucrativas.

Se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para usos de minusválidos, de acuerdo con la Normativa vigente en materia de eliminación de Barreras Arquitectónicas

Art. 61. Plaza de Aparcamiento.

Se entiende por Plaza de Aparcamiento una proporción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD	LATITUD
Dos Ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2

La superficie mínima del garaje será en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

Se señalarán en el Pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos que figurarán asimismo en los Pianos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Art. 62. Acceso a los Garajes.

Los Garajes-Aparcamientos de Uso colectivo y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo de piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasara en ningún punto la Alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

Los accesos a los Garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles en tramos curvos de radio menor a diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos 0 peatones en lugares de concentración y especial mente en las paradas de transporte público.

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com

ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI		03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	31/59



Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE Estudio de Detalle NORMAS URBANÍSTICAS

Las rampas rectas no sobrepasaran la pendiente de dieciséis (16%) y las rampas curvas del doce (12%) medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje será como mínima de seis (6) metros.

Los Garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el Garaje sea para Uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados, podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizables cuando la anchura de la rampa sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con anchura mínima para esta de sesenta (60) centímetros.

Los Garajes situados bajo rasante y con más de cien (100) metros cuadrados de superficie deberán disponer además del acceso para vehículos de otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro. (...)

Se autoriza la mancomunidad de Garajes

Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

Los Garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación y especial mente las de la NBE-CPI-96 o la Norma vigente en su momento.

Art. 63. Altura libre de Piso.

La altura libre de piso en los Garajes será como mínimo de dos con veinte (220) metros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.

CAPÍTULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

Sección 1º RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Art. 73. Ámbito y características

Su ámbito de aplicación (...), y su tipología responde a la edificación de vivienda adosada en hilera, , formando agrupaciones, conjuntos residenciales unitarios, pudiendo contar con zonas ajardinadas y equipamiento colectivo, ambos de carácter privado, con la circunstancia de que cada tipo de agrupación de viviendas constituye una unidad morfológica que debe mantenerse en los distintos procesos edificatorios, y parcelarios con independencia de que cada vivienda tenga acceso directo individualizado desde la vía pública.

Art. 74. Uso Característico.

El usa característico es el de Vivienda Unifamiliar.

Art. 75. Usos Compatibles.

Son usos permitidos compatibles con el determinado, los que se señalan a continuación:

- Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés público (SIPS) (según condiciones establecidas en el Art. 5.27 de las Normas Urbanísticas del Plan General).
- Aparcamiento Garaje.
- Zonas ajardinadas de carácter privado.
- Equipamiento colectivo de carácter privado.

Las superficies destinadas a Infraestructuras Básicas y Servicios (Centros de Transformación, Cuartos de Instalaciones, ...) no computaran a efectos del cálculo del aprovechamiento.

Art. 76. Condiciones de Parcela.

Se considerará como parcela mínima la establecida en los pianos de ordenación.

Sólo podrán segregarse parcelas que permitan la creación de unidades morfológicas completas y diferenciadas mediante la tramitación previa de un Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el Art. 10.3 del Plan General.

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI Fecha 03/03/2022 20:		03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	32/59





Parcela RUA-4. Plan Parcial \$R1 MAIRENA அது ALJARAFE

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE ENTRADA 03/03/2022 20:06

Estudio de Detalle NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 77. Posición de la Edificación.

Los edificios estarán situados dentro de las alineaciones definidas en la documentación gráfica. En cada unidad morfológica, la línea de edificación se dispondrá sobre la alineación exterior o quedará retranqueada del lindero frontal en su conjunto al menos tres (3) metros.

En las fachadas menores de las hileras de viviendas se permitirá reducir el retranqueo, o bien alinear a vial las edificaciones.

En las fachadas entre distintas edificaciones que presenten huecos de vistas, las luces rectas serán de 2'50 metros en edificios de una planta y 3'00 metros en edificios de dos plantas. La distancia podrá reducirse a dos metros (2'00 m) en los restantes casos.

Art. 78. Condiciones de aprovechamiento y número máximo de viviendas.

Se respetarán las siguientes condiciones de aprovechamiento y número máximo de viviendas

Parcela	Sup. Parcela	Sup. Edificable Residencial	Nº Viviendas
RUA-4	9.346,55 m²s	7.895,13 m²t	54

Art. 79. Ocupación.

No podrá ocuparse, tanto sobre rasante como bajo rasante, una superficie superior al sesenta y cinco (65%) por cien de la superficie de parcela edificable.

Las construcciones bajo rasante se destinarán a garaje colectivo para cada conjunto morfológico, pudiendo alojar también trasteros e instalaciones privadas individuales o comunitarias.

Art. 80. Tratamiento de los Jardines Privados.

Los espacios comunes de las parcelas se tratarán en toda su extensión como zonas verdes de uso colectivo al servicio de todas las viviendas de la parcela, sin que se admita ningún tipo de fragmentación del uso fuera de los jardines privativos de las viviendas o equipamientos colectivos (piscina, ...). Dichas zonas verdes colectivas tendrán acceso común desde la vía pública debiéndose satisfacer en ellos las condiciones requeridas por la Normativa de Accesibilidad. Los jardines privativos ordenados ante las fachadas a la vía pública, se cerrarán con diseño idéntico en toda la unidad morfológica.

La superficie de los jardines comunes de las parcelas se tratará al menos en un cincuenta (50) por ciento de su extensión can superficies no pavimentadas de tipo vegetal.

Los tapizados vegetales no se realizarán con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne o en todo caso céspedes resistentes a la sequía.

Art. 81. Altura de la Edificación.

La edificación no podrá superar una altura de dos plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, siendo considerados como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura \geq (1) metro sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso del edificio.

Art. 82. Construcciones por encima de la altura máxima. (Innovación abril 2011)

Sobre la última planta permitida se permiten castilletes con una superficie máxima construida del veinte (20%) de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, siempre que la altura de coronación no supere los 10'50 metros. Se permiten las piezas habitables bajo cubierta en las condiciones establecidas en el Art. 6.30 del PGOU

Art. 83. Condiciones de Estética.

El tratamiento de la composición de fachada, del volumen y de la cubierta de las distintas edificaciones tendrá una concepción unitaria dentro de cada unidad morfológica.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas en las condiciones establecidas en el Artículo 6.30 del PGOU. Sera obligatorio vallar las parcelas. Los cerramientos podrán ser opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanas hasta dos metros y medio de altura. Se garantizará el tratamiento unitario del cerramiento para cada unidad morfológica.

Los proyectos de los edificios contemplaran la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar, y otras instalaciones que se vayan a disponerse sobre cubiertas y fachadas. La elección de los materiales será libre, con las siquientes limitaciones:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com

ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID.

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	33/59



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
03/03/2022 20:06
613

Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE Estudio de Detalle NORMAS URBANÍSTICAS

- El uso en las fachadas de bloque de hormigón común, enfoscados sin revestir, alicatados y balaustradas o celosías prefabricadas de hormigón.
- La utilización en cubierta de materiales plásticos, fibrocemento y láminas metálicas

Art. 84. Reserva para aparcamientos.

La dotación mínima para aparcamientos se resolverá en planta sótano y de manera conjunta para cada unidad morfológica en la cuantía establecida por el Art. 60 de las presentes normas.

TÍTULO SÉPTIMO. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Art. 129. Jardinería y Zonas Verdes.

(...).

34-51

Los Jardines dedicaran al menos el treinta (30) par ciento de su superficie a zonas arboladas capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada, frente a la que se acondicione mediante urbanización.

El porcentaje mínimo arbolado podrá sustituirse parcial mente con pérgolas que sirvan de soporte a la vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.

La revegetación (...) debe realizarse preferentemente con especies autóctonas que al estar adaptadas al medio no requieren especiales cuidados o labores de mantenimiento.

Art. 130. Adecuación de Edificios al uso de Energías Alternativas.

En los Edificios de nueva construcción se recomienda la previsión de espacios y condiciones técnicas para la ubicación de instalaciones receptaras de Energías Alternativas, capaces de dar respuesta a las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio.

Estas instalaciones tendrán en cuenta los impactos ambientales y se proyectarán de modo que no perturben estética y visualmente para lo cual tendrán una disposición oculta y alejada de las fachadas y vistas predominantes

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	34/59





Parcela RUA-4. Plan Parcial \$R1 MAIRENA AL ALJARAFE

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE ENTRADA 03/03/2022 20:06

Estudio de Detalle NORMAS URBANÍSTICAS

B.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Se recogen los artículos del PGOU que no redundan con los previamente seleccionados del Plan Parcial SR1, o a los que el propio PP-SR1 hace referencia

Art. 10.3. Alteración de las Condiciones Particulares

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrá alterar la posición, volumen y forma de la edificación, siempre que no suponga perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes y no se supere el aprovechamiento urbanístico máximo de la parcela o parcelas.

CAPITULO V EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Art. 5.27. Definición y clases

- 1. Se define como uso de equipamiento comunitario el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento, con independencia de que su gestión y/o titularidad corresponda a organismo público o entidad privada.
- 2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen: (...)
 - 1.2. Servicios de Interés Público y Social (SIPS)

 Los que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales (...)
 - c/ Asistencial

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles, guarderías u otras similares).

Estas actividades solo podrán desarrollarse en edificio exclusivo (...)

CAPITULO VII TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

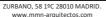
Artículo 5.44. Reservas de aparcamiento por usos

- 1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento fuera de la calzada que se regulan en el apartado siguiente.

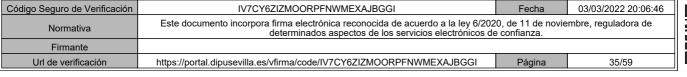
 Dichas plazas podrán disponerse bien en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar o en solares a una distancia no mayor de 300 m. cuya propiedad se acreditará debidamente para obtener licencia.
- 2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son, salvo excepción expresa en las ordenanzas de zona, las siguientes:(...)

e) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes: Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS
e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com



TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08





GMU MAIRENA DEL ALJARAFE	
ENTRADA	
03/03/2022 20:06	
613	

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI Fecha 03/03/2022		03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	36/59





03/03/2022 20:06
Parcela RUA-4. Plan Parcial \$R1 MAIRENA PLA ALJARAFE

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE ENTRADA 03/03/2022 20:06

> Estudio de Detalle RESUMEN EJECUTIVO

C. RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del Art. 62 de la LISTA, se resume el objetivo y finalidad del presente ED., indicándose la delimitación del ámbito y el resumen ejecutivo

En cuanto a la aplicación del Art. 62 de la LISTA, este ED se formula y eleva a la aprobación del Ayuntamiento de Mairena para conseguir los objetivos de su único propietario y promotor, sin que tenga éste intención de solicitar licencia para edificar, toda vez que se tramita el ED -en cumplimiento de las propias determinaciones del PP.RS-1— para poder segregar y configurar las dos parcelas "Norte" y "Sur". Por tanto, el ayuntamiento puede estimar acordar, o no, la suspensión provisional de los procedimientos urbanísticos sobre este reducido ámbito, de conformidad con las previsiones del art. 78 de la LISTA.

C.1. OBJETIVOS Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto utilitario de este Estudio de Detalle es llevar a cabo la parcelación de la Manzana 7, RUA4, del Plan Parcial SR1 (PP.SR1) "Camino de Peralta", segregando de la finca matriz una parcela denominada "Parcela Sur"

C.2. CUADRO RESUMEN DE LA PARCELACIÓN. DETERMINACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

(Superficies levantamiento topográfico)	Parcela existente	Nuevas Parcelas	
Finca Registral, Registro nº 7 de Mairena	Finca matriz 28.601	Resto de F.M. 28.601	
Finca Catastral	9774701QB5397S0001LI		
Denominación Estudio de Detalle	Manzana 7 RUA-4	PARCELA NORTE	PARCELA SUR
Sup. Topográfica	9.315,80 m²s	4.637,80 m²s	4.678,00 m ² s
Edificabilidad. Art. 78-PP-SR1 y Art. 75-PP-SR1	7.895,13 m²t	3.217,13 m²t	4.678,00 m²t
Ocupación 65%. Art. 79-PP-SR1	6.055,00 m²s	3.014,00 m ² s	3.041,00 m ² s
NÚMERO DE VIVIENDAS. Art. 78-PP-SR1	54 viviendas	22 viviendas	32 viviendas

El Uso Característico es Residencial Unifamiliar Adosada. Los Usos Compatibles quedan regulados por el Art.75 del PP.SR1



C.3. <u>DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. ESTADO</u> <u>ACTUAL. PLAN PARCIAL SR1 "CAMINO DE</u> PERALTA"

Situación: Mairena del Aljarafe. Manzana delimitada por las calles

Al Norte: Calle Ceuta

Al Sur: Camino de Bollullos

Al Oeste: Calle El Greco

Al Este, Calle Melilla

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com

ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08

Código Seguro de Verificación	Verificación IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI		03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	37/59



Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE Estudio de Detalle RESUMEN EJECUTIVO





C.4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. NUEVAS PARCELAS

PARCELA 1. "NORTE" SUPERFICIE: 4.637,8m²s

min

MIRA ILLANA MIGUEL ANGEL - 05237225X c=E5, serialNumber=IDCES-05237 225X, givenName=MIGUEL, ANGEL, sn=MIRA ILLANA, cn=MIRA ILLANA MIGUEL ANGEL - 05237225X 2022.03.03 18:04:59 +01'00'

Fdo: Miguel Ángel Mira Illana MMN-Arquitectos S.L. Diciembre 2021

	f	3		1
į.	E.		PARCELA 2. "SUR"] g
U (/ E	į		SUPERFICIE: 4.678m ² s	
C/ El Greco	1	11		
1		5	100	
l	1	e [Compose Boundary	
li i				
ļ.				
		o Land Same		

Código Seguro de Verificación	ligo Seguro de Verificación IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI Fecha 03/03/2022 20			
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante				
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	38/59	





Parcela RUA-4. Plan Parcial \$R1 MAIRENA (A)5L ALJARAFE

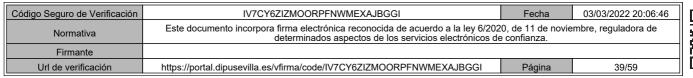
Estudio de Detalle **ANEXOS**

D. ANEXOS

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com

ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID. www.mmn-arquitectos.com

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08 39-51





GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
03/03/2022 20:06
613

Código Seguro de Verificación IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI Fecha 03/03/2			03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	40/59



Estudio de Detalle **ANEXOS**

Anexo I. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA AFECTADA



CERTIFICACIÓN CATASTRAL **DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 9774701QB5397S0001LI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

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

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2020]: Valor catastral suelo: Valor catastral construcción: **721.556,86 €** 721.556,86 € 0.00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal	
BANTE JUBILAR SEVILLA SDAD COOP INDALUZA	F90442971	100,00% de propiedad	CL NICARAGUA 20 41927 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]	

PARCELA CATASTRAL



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: F90442971 ABANTE JUBILAR SEVILLA SDAD. COOP.

Finalidad: Confirmar efectiva inscripción de la titularidad a favor de Abante Jubilar Sevilla SCA.

Fecha de emisión: 05/11/2020

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com

ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID. www.mmn-arquitectos.com

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08 41-51

Código Seguro de Verificación IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI		Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	41/59



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE	
ENTRADA	
03/03/2022 20:06	
613	

Código Seguro de Verificación IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI		Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	42/59





Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle ANEXOS

NOTA SIMPLE Anexo II.

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com

ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID. www.mmn-arquitectos.com

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08 43-51

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI Fecha 03/03/2022 20:06:			
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante				
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	43/59	



Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE Estudio de Detalle ANEXOS



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

MARIA ELENA MUGICA ALCORTA

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

AVENIDA DE LA BUHAIRA Nº 15-3° 41018 - SEVILLA (SEVILLA) Teléfono: 954541438 Fax: 954540708 Correo electrónico: sevilla7@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

SALVADOR DECO DE CASTRO

con DNI/CIF:

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD:H06FU29

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple) Su referencia:

C.S.V.: 2410252893AF3B31

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 1 de 5

44-51

E.DETALLE_ABANTE_SR1-RUA4_REV.3V4.DOCX

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	03/03/2022 20:06:46	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	44/59







Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle ANFXOS



INFORMACIÓN REGISTRAL

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FECHA DE EMISION: VEINTITRÉS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO --- DESCRIPCION DE LA FINCA-

CODIGO REGISTRAL UNICO: 41025000499019

FINCA DE MAIRENA DEL ALJARAFE N°: 28601

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 41025000499019. URBANA. Solar denominado como Parcela RUA-4, ordenada en el Plan Parcial Sector SR-1, "Camino de Peralta", del término municipal de Mairena del Aljarafe. Tiene una extensión superficial de nueve mil trescientos cuarenta y seis metros, cincuenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: al Norte con viario de nueva formación denominado como cuadrados. Linda: al Norte con viario de nueva formación denominado como CALLE-4 que lo separa de la parcela destinada a espacios libres EL-1; al Sur con límite del Sector SR-1 "Camino de Peralta"; por el Oeste con viario de nueva formación denominado CALLE-5, que lo separa con límite del Sector SR-1 "Camino de Peralta"; y por el Este con viario de nueva formación denominado CALLE-6, que, a su vez, la separa de la parcela de resultado RUA-5. CALIFICACIÓN URBANISTICA: Usos: Se encuentra calificada como residencial unifamiliar. Edificabilidad máxima: Ostenta una edificabilidad de 7.895,13 m2t.

ESTADO DE LA COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: No consta

TITULAR C.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA ABANTE JUBILAR SEVILLA, S. COOP. AN F90442971 1209 707 17 100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA BERTA ALICIA SALVADOR PASTOR, SEVILLA, el día 14/11/19; inscrita el 29/04/20.

-----CARGAS-----

- CONDICION RESOLUTORIA

ACREEDOR: MARCH DE INVERSIONES, S.A., SOCIEDAD UNIPERSONAL PRECIO APLAZADO:

EUROS

VENCIMIENTO: 31/07/20
OBSERVACIONES: CONDICION RESOLUTORIA: La falta de pago de la cantidad aplazada OBSERVACIONES: CONDICION RESOLUTORIA: La falta de pago de la cantidad aplazada en el plazo indicado anteriormente, tendrá el carácter de condición resolutoria expresa, y facultará a la parte vendedora para optar entre exigir el cumplimiento integro del contrato o declarar por sí misma resuelta la venta, recuperando el pleno dominio y la libre disposición de la finca vendida. De producirse el referido impago, quedarán en poder de la vendedora las mejoras que la parte compradora haya podido realizar en la finca transmitida, sin que tenga que abonar nada por este concepto, reteniendo además la parte compradora el 25% del total importe de las cantidades recibidas por el precio hasta ese momento, es decir, la suma de euros, más su I.V.A. correspondiente de

el 25% del total importe de la euros, más su I.V.A. correspondiente de euros, para un ec-, como indemnización de daños y perjuicios y, en su caso, como cláusula penal por incumplimiento del contrato, y devolviendo el resto del importe recibido a cuenta, euros, más su I.V.A. correspondiente de euros, para un total de

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 2 de 5

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS

ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/202 determinados aspectos de los servicios electrónicos de	20, de 11 de novie e confianza.	embre, reguladora de
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	45/59



Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE Estudio de Detalle ANEXOS



INFORMACIÓN REGISTRAL

autoliquidación del Impuesto, habiéndose abonado **accidente**. Sevilla fecha y firma al pie.

NOTA NUMERO: 1 INSCRIPCION: 7 TOMO: 1.209 LIBRO: 707 FOLIO: 18 FECHA: 22/09/20

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

NO hay documentos pendientes de despacho
-----OBSERVACIONES-----

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

-----ADVERTENCIAS-----

- 1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de pesetas.
- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Articulo 225 de la Ley Hipotecaria)
- 3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.S.J.F.P. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- 5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
 - I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

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

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones

C.S.V.: 2410252893AF3B31

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 4 de 5

46-51

E.DETALLE_ABANTE_SR1-RUA4_REV.3V4.DOCX

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/202 determinados aspectos de los servicios electrónicos de	0, de 11 de novie e confianza.	embre, reguladora de
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	46/59







Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle



INFORMACIÓN REGISTRAL

E-, a la parte compradora. Las partes acuerdan, y la vendedora especialmente consiente, que la condición resolutoria que se pacta, quede extinguida por el transcurso del plazo de un mes a contar desde el vencimiento del precio aplazado; si antes no se hubiera ejercitado el derecho a la resolución. La parte vendedora presta expresamente su consentimiento formal, desde este momento, y para entonces, para la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha condición resolutoria, transcurrido el indicado plazo sin que conste en dicho Registro asiento alguno de prórroga convenida o de ejercicio de cualquiera de las acciones y pretensiones que corresponden a la parte vendedora por razón de la venta de dicha finca. El pago por la compradora del resto del precio de la compraventa, dentro del plazo acordado al efecto, supondrá, como ya se puesto de manifiesto, además de la cancelación de la presente Condición Resolutoria, la inmediata y efectiva entrega a la misma de la posesión de la finca que se transmite.

NOTARIO AUTORIZANTE: DOÑA BERTA ALICIA SALVADOR PASTOR, SEVILLA

N° PROTOCOLO: 1.222 ESCRITURA DE FECHA: 14/11/19

INSCRIPCION: 6ª TOMO: 1.209 LIBRO: 707 FOLIO: 17 FECHA: 29/04/20

- 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 unos unos servicios. Sevilla, firma y fecha al pie.

NOTA NUMERO: 1 INSCRIPCION: 6 TOMO: 1.209 LIBRO: 707 FOLIO: 17 FECHA: 29/04/20

- 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 euros. Sevilla, firma y fecha al pie.

NOTA NUMERO: 2 INSCRIPCION: 6 TOMO: 1.209 LIBRO: 707 FOLIO: 17 FECHA: 29/04/20

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCA MARCH SA

CAPITAL PRINCIPAL: EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: EUROS TIPO: 2,4% MAX: 2,4% MESES: 12
INTER.DEMORA ANUAL: EUROS MAX: 18% MESES: 12

COSTAS / GASTOS:

Plazo/vencimiento: con un plazo de amortización de 36 meses, con fecha de vencimiento del 1 de Agosto de 2023

INSCRIPCION: 7ª TOMO: 1.209 LIBRO: 707 FOLIO: 18 FECHA: 22/09/20
Formalizada en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA
BERTA ALICIA SALVADOR PASTOR, SEVILLA, el día 31/07/20, número de protocolo
554/2020; inscrita el 22/09/20.

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Esta finca queda afecta por cinco años a favor de la Hacienda Pública por la

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID.

TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/202 determinados aspectos de los servicios electrónicos de	20, de 11 de novie e confianza.	mbre, reguladora de
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	47/59



Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE Estudio de Detalle ANEXOS



INFORMACIÓN REGISTRAL

autoliquidación del Impuesto, habiéndose abonado **acros** euros. Sevilla fecha y firma al pie.

NOTA NUMERO: 1 INSCRIPCION: 7 TOMO: 1.209 LIBRO: 707 FOLIO: 18 FECHA: 22/09/20

NO hay documentos pendientes de despacho

-----ADVERTENCIAS-----

- 1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Articulo 225 de la Ley Hipotecaria)
- 3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.S.J.F.P. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- 5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
 - I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

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

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones

C.S.V.: 2410252893AF3B31

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 4 de 5

48-51

E.DETALLE_ABANTE_SR1-RUA4_REV.3V4.DOCX

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/202 determinados aspectos de los servicios electrónicos de	20, de 11 de novie e confianza.	embre, reguladora de
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	48/59







Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle



INFORMACIÓN REGISTRAL

colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

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

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 7 a día veintitrés de Marzo del año dos mil veintiuno.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 2410252893AF3B31

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



|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 5 de 5

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID. www.mmn-arquitectos.com TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/202 determinados aspectos de los servicios electrónicos de		mbre, reguladora de
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	49/59



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
03/03/2022 20:06
613

Código Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/202 determinados aspectos de los servicios electrónicos de		embre, reguladora de
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	50/59





Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle **PLANOS**

E. PLANOS

. 04	CITUA CIÓNI V ENADI A TANAIENTO
I.01.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

- 1.02. **TOPOGRÁFICO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**
- ESTADO ACTUAL. CATASTRAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. FOTOGRAFÍA AÉREA 1.03.
- 1.04. ORDENACIÓN EN PLANEAMIENTO VIGENTE
- **0.01. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS ALINEACIONES Y RASANTES**
- O.02. PROPUESTA DE PARCELACIÓN E IMAGEN FINAL (NO VINCULANTES)
- O.O3. ORDENACIÓN PARCELA Nº 1 -NORTE-. PLATAFORMAS PLANTA BAJA Y ALTURAS
- O.04. ORDENACIÓN PARCELA № 2 -SUR-. ÁREAS DE MOVIMIENTO Y OCUPACIÓN

	Código Seguro de Verificación	IV70	CY6ZIZN	100RPFNWME	EXAJBGGI			
- 1		 					0/000	

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS e-Mail: estudio@mmn-arquitectos.com

Normativa

Firmante

Url de verificación

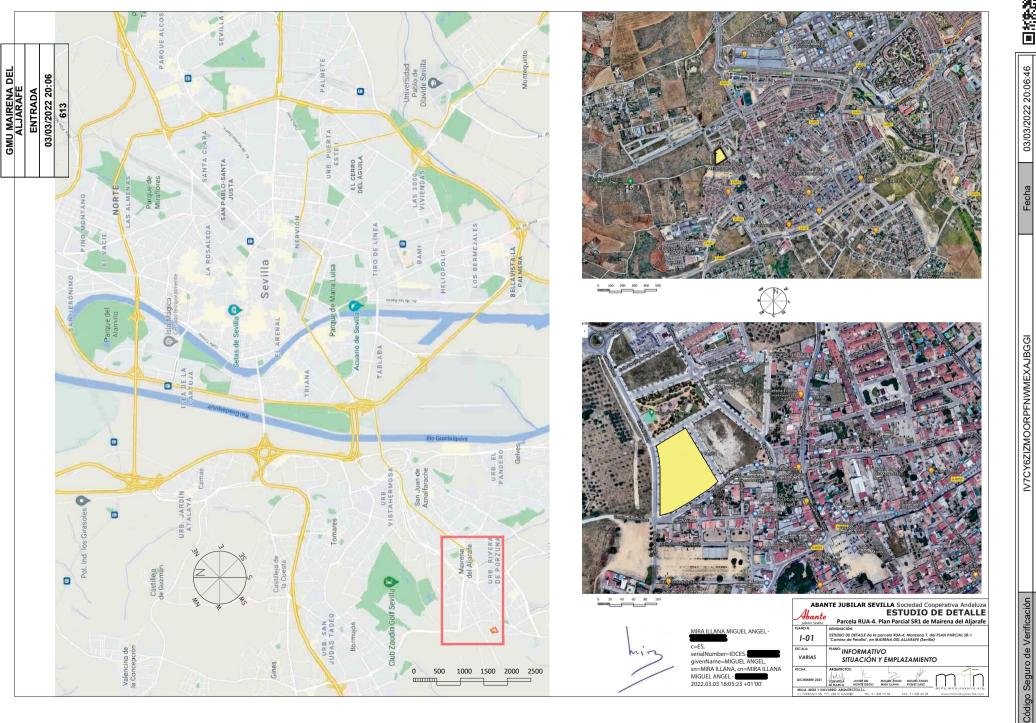


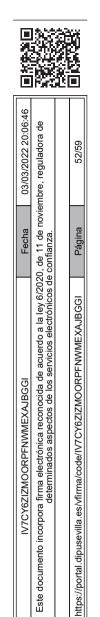
TEL.: +34 91 308 70 38. FAX: +34 91 308 60 08 51-51

51/59

Página

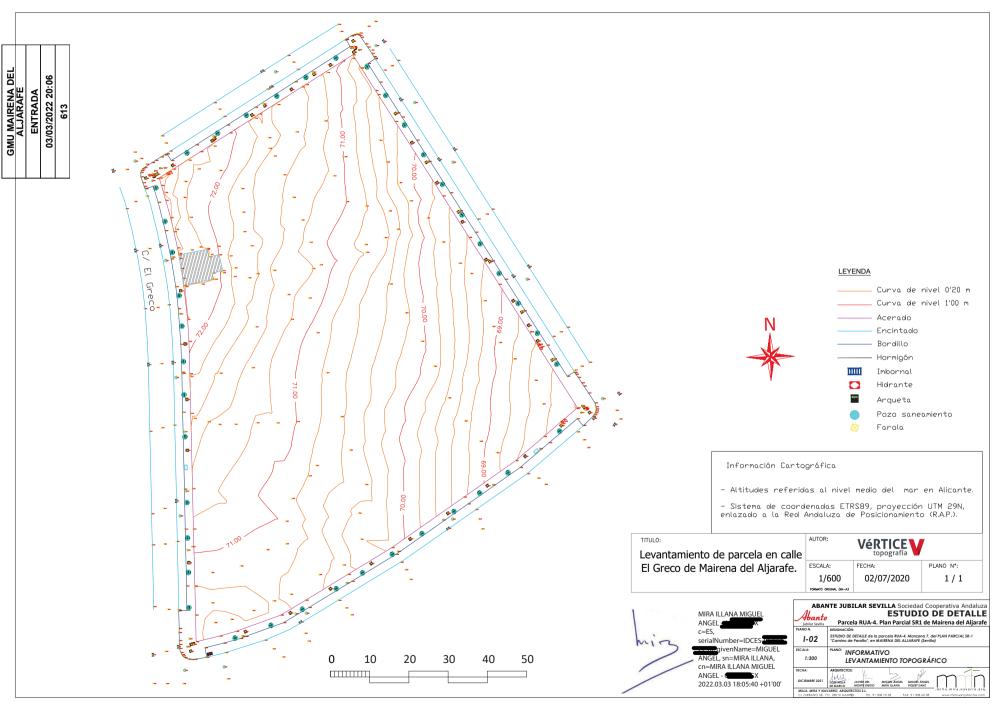
ZURBANO, 58 1ºC 28010 MADRID. www.mmn-arquitectos.com





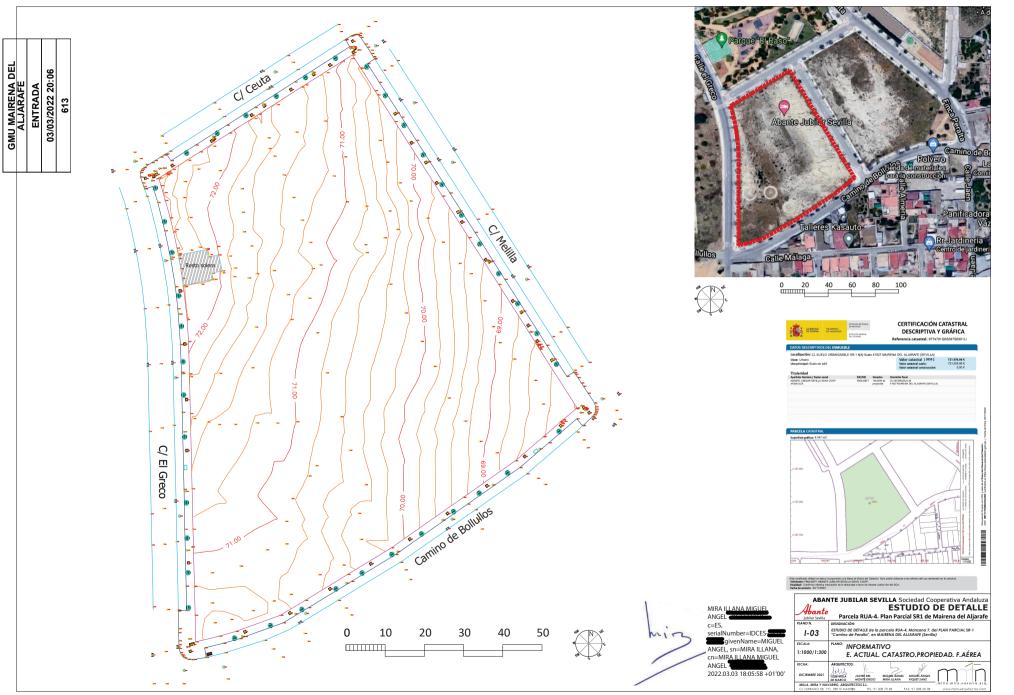
Url de verificación

Normativa Firmante



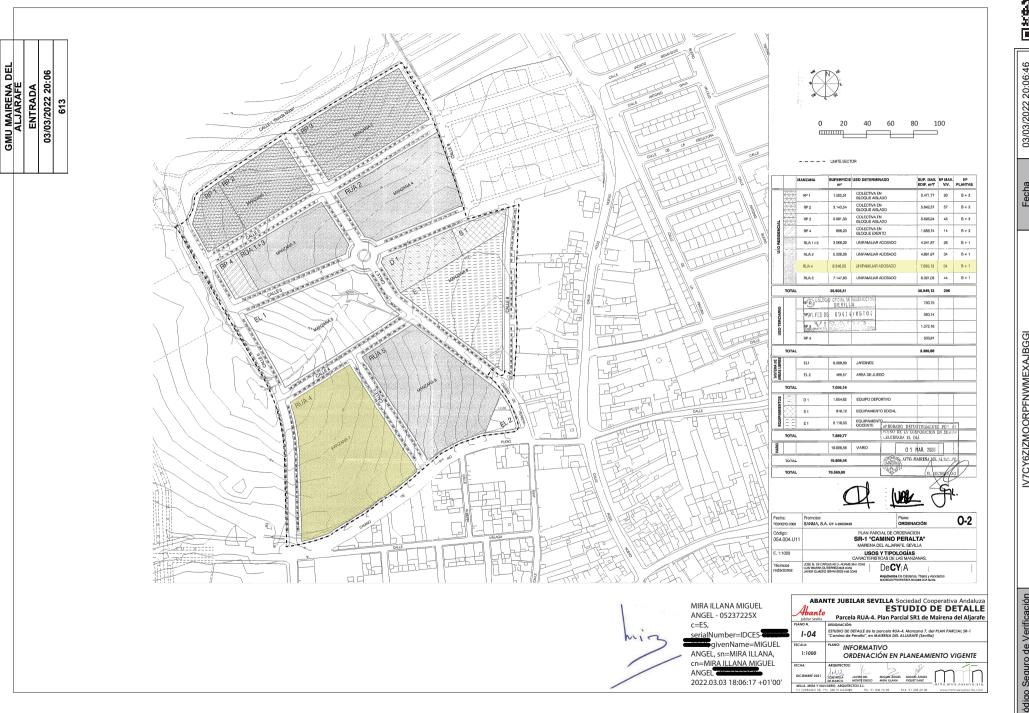


Sódigo Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.), de 11 de novie confianza.	mbre, reguladora de
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	53/59



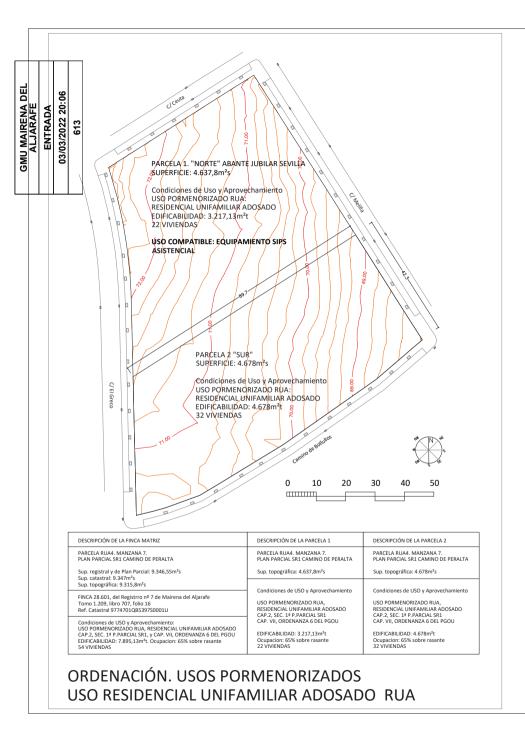


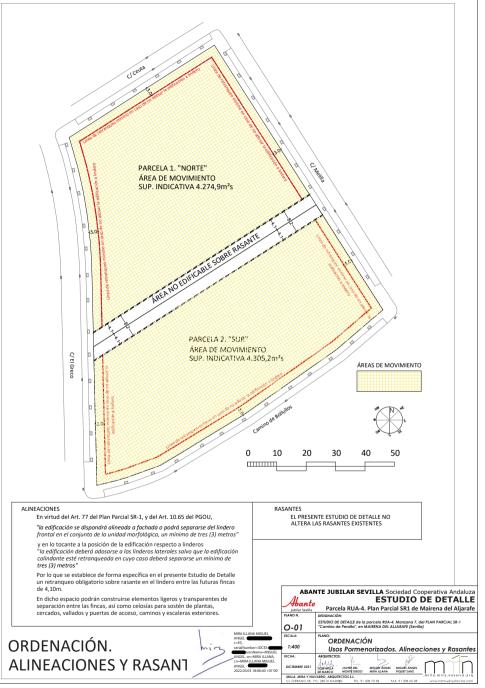
o Seguro de Verificación	IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Fecha	03/03/2022 20:06:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.), de 11 de novie confianza.	mbre, reguladora de
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI	Página	54/59





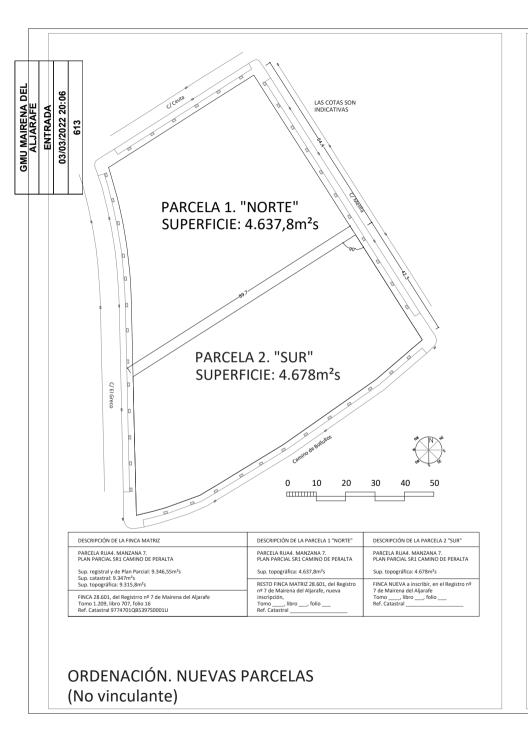
03/03/2022 20:06:46 noviembre, reguladora de Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza. https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI Seguro de Verificación Normativa Firmante







noviembre, reguladora 03/03/2022), de 11 de r confianza. incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, determinados aspectos de los servicios electrónicos de c Este documento Seguro de Verificación Normativa

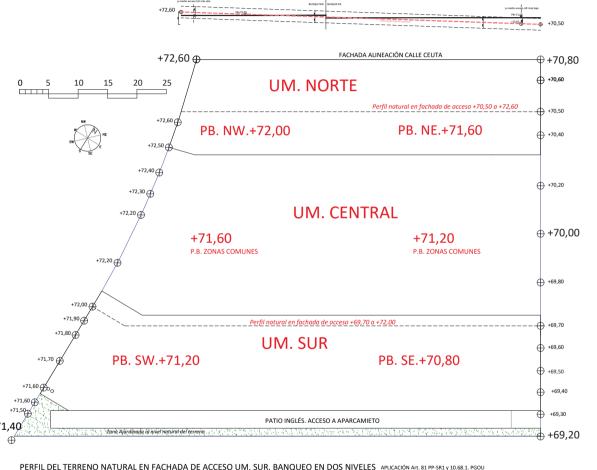






Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza. Seguro de Verificación Normativa

PERFIL DEL TERRENO NATURAL EN FACHADA DE ACCESO UM. NORTE. BANQUEO EN DOS NIVELES APLICACIÓN Art. 81 PP-SR1 y 10.68.1. PGOU



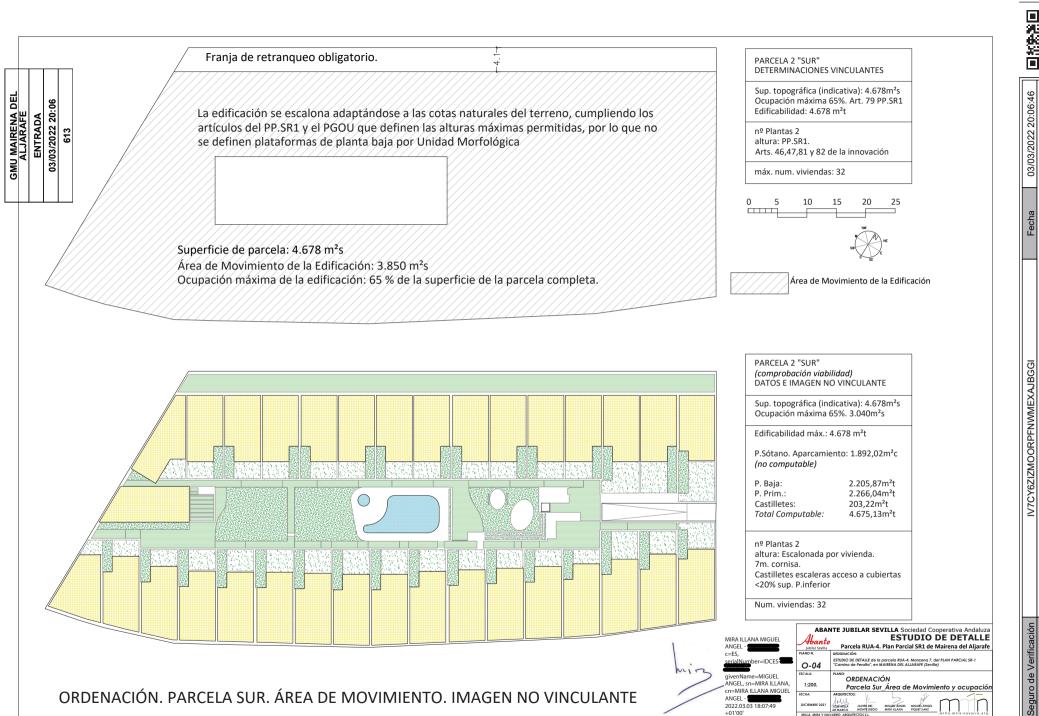
NOTA: LAS COTAS DE LAS PLATAFORMAS SON INDICATIVAS.
MUESTRAN LA VIABILIDAD DE LA PARCELA PARA EL USO PREVISTO
LOS SALTOS ENTRE PLATAFORMAS PUEDEN SITUARSE EN POSICIONES DIVERSAS, CUMPLIENDO LA NORMARTIVA



ABAN Abante Jubilar Sevilla	ITE JUBILAR SEVILLA Sociedad Cooperativa Andaluza ESTUDIO DE DETALLE Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 de Mairena del Aljarafe
PLANO N. O-03	DESIGNACIÓN: ESTUDIO DE DETALLE de la parcela RUA-4, Manzana 7, del PLAN PARCIAL SR-1 "Camino de Peralta", en MAIRENA DEL ALJARAFE (Sevilla)
ESCALA:	PLANC: ORDENACIÓN
1:200.	Parcela Norte_Unidades morfológicas y alturas
FECHA:	ARQUITECTOS:
DICIEMBRE 2021	DE MARCO MONTE DIES MIGUE ÁNGEL MIGUEL ÁNGEL DE MAGUEL ÁNGEL DE MAGUEL ÁNGEL MIGUEL MIGUEL ÁNGEL MIGUEL MIGUEL MIGUEL MIGUEL MIGUEL ÁNGEL MIGUEL MI
MILLA, MIRA Y NAV	ARRO, ARQUITECTOS S.Lmilla.mira.navarro.arq.



noviembre, reguladora de Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza. https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CY6ZIZMOORPFNWMEXAJBGGI Seguro de Verificación Normativa





noviembre, reguladora de

03/03/2022 20:06:46

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Normativa