GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/10/2022 18:06
2931

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA M-13 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

CALLE AVICENA– AVDA. MAIMONIDES – DISTRIBUIDOR 2

Octubre 2022

PROMUEVE:

PROMOCIONES HABITAT S.A.U

EQUIPO REDACTOR:

GABRIEL VERD GALLEGO

BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	1/22

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE 3

1.1. ANTECEDENTES 3
1.2. INICIATIVA Y REDACCIÓN 4
1.3. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN 5
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, OPORTUNIDAD Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE 6
1.5. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE 9

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN 10

2.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE 10
2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 11
2.2.1. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD 11
2.3. DETERMINACIÓNES URBANÍSTICAS 12

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN 14

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN 14
3.2. RESUMEN DE DETERMINACIONES 16
3.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 17
3.4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA 17
3.5. PROGRAMACIÓN 17
3.6. CAPACIDAD ECONÓMICA DEL PROMOTOR 17
3.7. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 17
3.8. COMPROMISOS ASUMIDOS POR LA URBANIZADORA 18
3.9. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD 18

4. PLANOS 19

4.1. INFORMACIÓN 19
4.2. ORDENACIÓN 19

Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	2/22

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/10/2022 18:06
2931

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía el 23 de mayo de 2003 por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 9 de diciembre de 2003 y publicado en el BOP nº 23 de 29 de enero de 2004, delimitaba como Sector de Suelo Urbanizable el SR-12 "*Camino del Jardinillo*", estableciendo como planeamiento de desarrollo el Plan Parcial y como sistema de actuación el de compensación, programándolo para el primer cuatrienio.

En base a estas determinaciones se redacta el Plan Parcial del Sector SR-12 “Camino del Jardinillo”, aprobado de forma definitiva por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 1 de marzo del año 2006, publicado en el BOP nº 169 de 24 de julio de 2006 e inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos con el n° M-17 A-1492. Este documento establece dos Unidades de Ejecución; la UE-1 ya urbanizada y recepcionada y la UE-2, objeto del presente Proyecto de Reparcelación, actualmente sin desarrollar.

La adaptación del PGOU a la LOUA en 2.010, ya recoge el Sector SR-12 “Camino del Jardinillo”, como Suelo Urbanizable Ordenado con uso global residencial.

Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	3/22

1.2. INICIATIVA Y REDACCIÓN

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de PROMOCIONES HÁBITAT S.A.U propietarios del 100% de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

Expediente:	ESTUDIO DE DETALLE. Parcela M-13 Sector SR-12. Mairena del Aljarafe, Sevilla.
Promotor:	PROMOCIONES HÁBITAT S.A.U
Proyectistas:	BURÓ4 ARQUITECTOS, S.L.P., nº SP-0137 COA Sevilla Avda. San Francisco Javier nº 24, 2º Pl. Módulo 26, 41018 Sevilla Teléfono-Fax 954 293237, info@buro4.es GABRIEL VERD GALLEGO, arquitecto colg. 4.859 COA Sevilla, NIF: 48.811.480Y Avda. San Francisco Javier nº 9, 6º Pl. Módulo 2, 41018 Sevilla Teléfono 954 046 357, estudio@gabrielverd.com
Arquitectos redactores:	Jesús Díaz Gómez nº 4835 del COA de Sevilla Jorge Ferral Sevilla nº 6521 del COA de Sevilla Ramón de los Santos Cuevas Rebollo nº 4853 del COA de Sevilla Gabriel Verd Gallego nº 4859 del COA de Sevilla Isabel Jiménez López nº 6460 del COA de Sevilla

Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	4/22

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/10/2022 18:06
2931

1.3. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

En conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), el presente Estudio de Detalle tiene 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 de la Actuación Urbanística. En concreto sobre la **manzana M-13 del Plan Parcial de Ordenación (PPO) SR-12 "Camino del Jardinillo"**, y concretamente **establecer**, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística y del propio PPO, **la ordenación de los volúmenes** de dicha manzana.

El ámbito de aplicación y alcance del presente ED se circunscribe exclusivamente a la mencionada manzana M-13, sobre la cual se desea realizar una **propuesta de ordenación volumétrica,** conforme estable el PPO en el artículo 7 y 69 de sus Normas Urbanísticas de Ordenación.

Destacar que el Estudio de Detalle es un instrumento complementario que no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme establece la Disposición final quinta de la LISTA, por la que se modifica la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA). Viene regulado en el artículo 40.5.b).

Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	5/22

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

El Estudio de Detalle en cuanto instrumento complementario de planeamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), tiene 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.

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.

En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

En concreto el presente documento se redacta con el objeto de completar, adaptar o modificar las determinaciones urbanísticas de la parcela M-13 del Plan Parcial SR-12 " Camino del Jardinillo" sin modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones de la actuación Urbanística.

El presente Estudio de Detalle se redacta por exigencia de las determinaciones del Plan Parcial Sector 12 "Camino del Jardinillo" de Mairena del Aljarafe, y en concreto por lo establecido en el apartado c) del artículo 7 del Capítulo 2. Estudio de Detalle;

Artículo 7: Obligatoriedad de su Redacción:

Será necesario redactar Estudio de Detalle en los siguientes supuestos:

…

c) "Cuando se deseen modificar los criterios de ordenación de volúmenes de una o más parcelas, respecto de las contenidas en el plano ORD-14 "Propuesta de Imagen"

…

Por tanto, el presente Estudio de Detalle tiene como objeto la modificación de estos volúmenes, sin alterar el resto de los parámetros de la manzana M 13.

Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	6/22

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/10/2022 18:06
2931

El plano de ORD-14, contiene una imagen final de ordenación, fruto de la aplicación de las directrices del Plan Parcial, pero la ordenación que contiene dicho plano no es la única posible, y no tiene carácter normativo, tal y como refleja el artículo 69 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación:

Artículo 69: Situación de la Edificación:

La ordenación de la edificación en el interior de las parcelas, se ajustarán a los criterios que se contienen en el Plano ORD-14 "Propuesta de Imagen".

Estas pautas de ordenación son orientativas, pudiendo efectuar el proyecto de edificación los ajustes necesarios en relación a las dimensiones de los edificios representados, y a la configuración de sus volúmenes, aunque debe mantenerse el criterio expresado en el Plano de ORD-14.

Puede así mismo modificarse, incluso los criterios de ordenación del Plano ORD-14, mediante la interposición de Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, de acuerdo a lo establecido en el Art. 7.c)

…

Los Proyectos de Edificación que se desarrollen en las Manzanas delimitadas por el Plan Parcial, como es nuestro caso con la Manzana M13, deberán seguir los criterios de ordenación de la edificación y espacios libres contenidos en el plano ORD-14, pudiendo efectuar la discretización y el dimensionamiento de la edificación, de la forma que se crea más conveniente.

No obstante, al no agotar todas las posibilidades de ordenación que pueden proponerse en aplicación de las determinaciones del Plan Parcial, los proyectos de edificación pueden tener una ordenación distinta a la que establece el Plano ORD-14. **El presente Estudio de Detalle surge de los cambios en la disposición de volúmenes edificatorios resultante de la nueva propuesta, habiendo efectuado la discretización y el dimensionado de la edificación de forma distinta a la grafiada en el plano ORD-14, por creerla más conveniente.**

El promotor de la parcela objeto del presente ED, desea llevar a cabo la construcción de una promoción de viviendas plurifamiliares conforme a los parámetros urbanísticos definidos por el PPO, (como no podría ser de otra forma). Para ello, y tras diversos estudios previos y anteproyecto sobre la misma, ha llegado a la conclusión que desearía realizar un modelo promoción de viviendas distintas al existente en el entorno.

Este nuevo modelo tipológico sobre la parcela M-13 se diferencia del establecido en el plano ORD-14 "Propuesta de Imagen" del PPO. Plano que, tal y como recoge el artículo 69, no es vinculante, aunque lo define como el modelo deseado por el planeamiento.

Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	7/22

Las razones por las cuales se pretende proyectar un **modelo de manzana diferente** que contribuya al modelo de ciudad, siempre en el marco normativo del PPO y del PGOU, son las siguientes:

- Principalmente por el deseo de poder proyectar las llamadas "viviendas pasantes", dotando a las estancias de doble ventilación y doble iluminación natural, evitando estancias interiores a patios, y por lo tanto con todas las estancias vivideras exteriores a fachada.
- Esta tipología de bloque con una crujía de entre doce (12) y catorce (14) metros, genera por otra parte una mayor amplitud de espacios libres de parcela.
- Por otro lado, es un modelo tipológico más eficiente y sostenible, que el tradicional bloque en "H" en patio.
- Se trata de un nuevo modelo de construcción de ciudad, que evita los bloques compactos aislados, favoreciendo la permeabilidad y manteniendo la conectividad visual entre las diversas manzanas del Sector.
- Así mismo la propuesta del Plan Parcial es difícilmente compatible con la necesidad de acceso de vehículos de emergencia, ya que ocuparía prácticamente la totalidad del espacio libre de parcela, impidiendo la ubicación de las necesarias zonas de esparcimiento.

Por tanto, al modificar los criterios de ordenación en relación a la "Propuesta de Imagen" que se aprobaron con el Plan Parcial, es necesario tramitar previa o simultáneamente, el Estudio de Detalle que contenga la nueva ordenación de volúmenes que pretendemos, como es el caso.

En conclusión, se considera justificada la conveniencia de la redacción del presente Estudio de Detalle, por resultar necesario atendiendo a las circunstancias urbanísticas ya que se pretende modificar la volumetría de la edificación establecida en el plano ORD-14 de la **manzana M-13 según se recoge en los artículos 69, y 7c) del Plan Parcial de Ordenación (PPO) SR-12 "Camino del Jardinillo".**

Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	8/22

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/10/2022 18:06
2931

1.5. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

Memoria:

- Información: Se recogen aquellos parámetros que permiten realizar un análisis en profundidad del ámbito para detectar la problemática que le afecta.

- Ordenación: Incluye la descripción y justificación de la ordenación planteada.

Planos

- Planos de Información

Contienen la documentación gráfica complementaria a la memoria de información, describiendo adecuadamente las características, condiciones y circunstancias relevantes para la ordenación del ámbito.

-**Planos de Ordenación**

Documentación gráfica relativa la ordenación, reflejando la nueva volumetría de la parcela M-13

Resumen Ejecutivo

Integra la documentación resumen del Estudio de Detalle.

Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	9/22

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/10/2022 18:06
2931

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La parcela se sitúa en el municipio de Mairena del Aljarafe, una de las localidades de mayor demanda inmobiliaria del Área Metropolitana. Se encuentra en una zona de expansión del municipio, planificada por el PGOU 2003, y desarrollada y ejecutada por la iniciativa privada, principalmente.

La manzana M-13 que pertenece a la unidad de ejecución UE2 del Sector SR-12 “Camino del Jardinillo” no se encuentra urbanizada actualmente, y se pretende simultanear la obra de edificación y la de urbanización de la UE2 del Sector SR-12.

La superficie de la parcela es de 9.805 m2. Se trata de una parcela con forma de trapecio rectángulo, con los lados cortos ligeramente inclinados, delimitada por la Avda. MAIMONIDES (al este con frente ligeramente curvado y de longitud aproximada de 61,44 m), el DISTRIBUIDOR 2 (al oeste con frente aproximado de 68,92 m), la calle AVICENA (al norte con frente aproximado de 149,59 m) y una parcela pública destinada a equipamiento docente (al sur con frente aproximado de 156,72 m). En todo su perímetro, menos en el lindero sur a la parcela docente, la parcela cuenta hacia el espacio público con una acera de 3 m de ancho y una banda de aparcamiento.

VISTA AÉREA DEL SOLAR DESDE EL SUR

Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	10/22

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/10/2022 18:06
2931

2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2.2.1. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

El presente Estudio de Detalle se elabora por iniciativa de PROMOCIONES HABITAT, S.A.U, que ostenta el 90,38% de los derechos de la Unidad de Ejecución del Sector SR-12 “Camino del Jardinillo” del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, **siendo el promotor de la gestión de esta actuación de transformación urbanística, legitimado por lo previsto en el artículo 102.1 de la LISTA.**

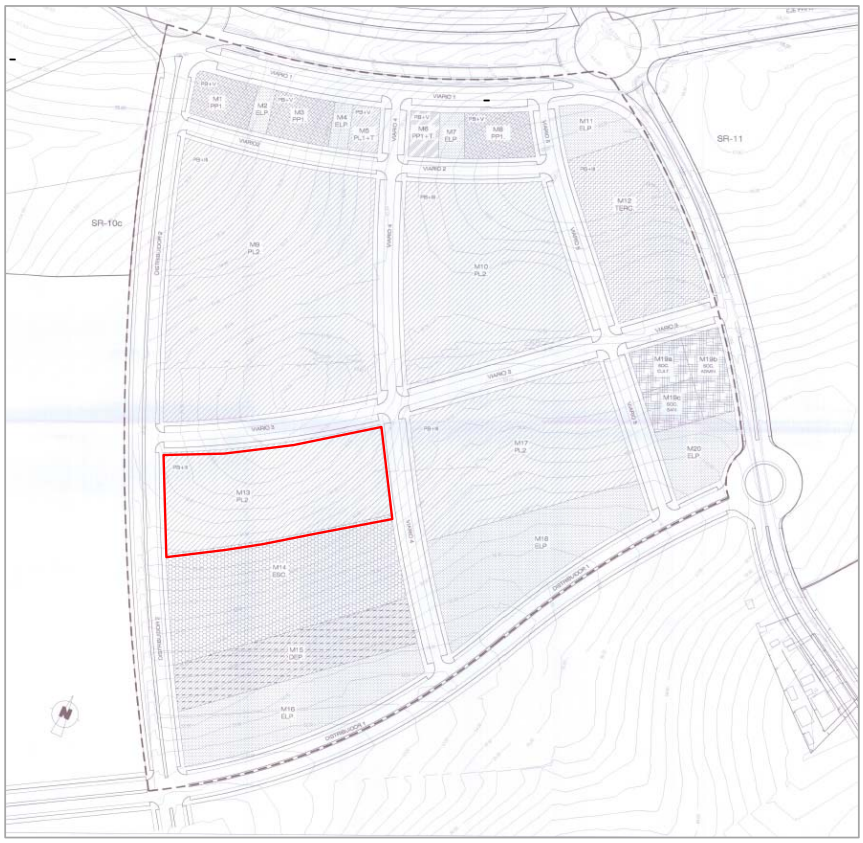
Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	11/22

2.3. DETERMINACIÓNES URBANÍSTICAS

Las condiciones de Ordenación recogidas en el Plan Parcial son:

- Suelo Urbanizable Ordenado.
- Superficie: 9.805 m2
- Uso global: Residencial Plurifamiliar Libre. (PL2), según plano de Ordenación del P.P.
- Usos compatibles: Sobre rasante, Terciario en Planta Baja. (art. 67)
- Uso Obligatorio: Bajo Rasante, Garaje- Aparcamiento. (1 plaza/100 m^2c) (art. 67)
- Uso complementario: Trasteros al servicio de las viviendas, sobre y bajo rasante. (art. 67).
- Edificabilidad máxima: 15.791 m^2t (art. 72 + plano de ordenación)
- Número máximo de viviendas: 131 viv. (art. 72 + plano de ordenación) 148 viv en aplicación 3x2 (Artículo 11.30 NNUU del PGOU)
- Altura máxima (H): Planta Baja+3 +Ático retranqueado. (art. 70)
- Retranqueos a linderos: H/2 (art. 69).
- Zonificación, Alineaciones, y Rasantes, definidas por los planos ORD-2, ORD-3, y ORD-5 del PPO respectivamente.

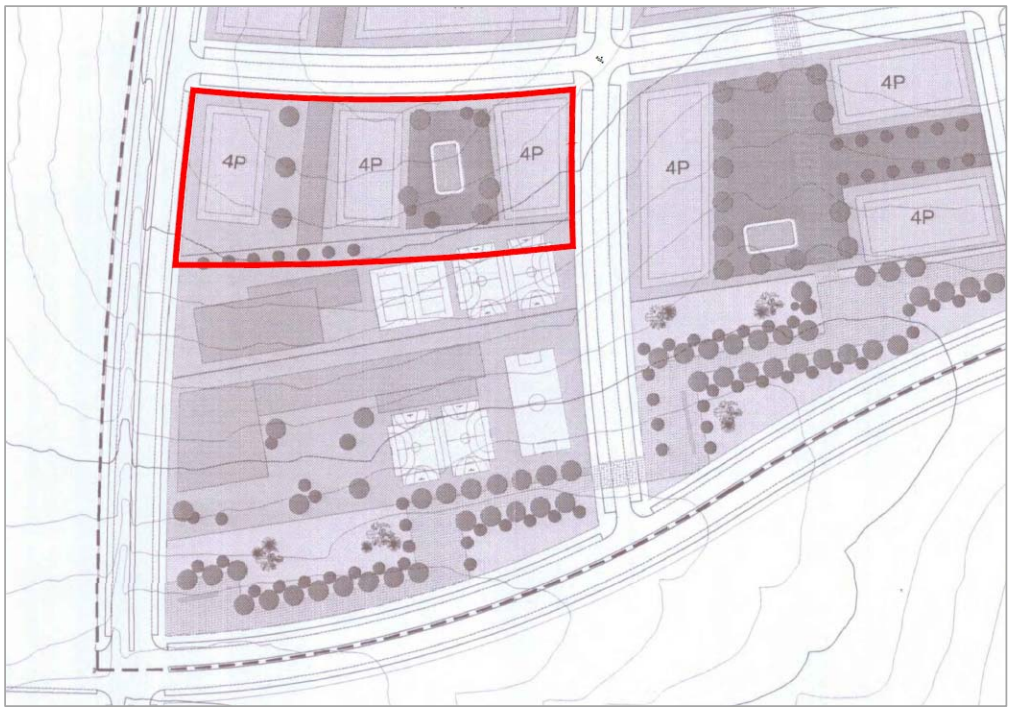
Situación en el Parcial de Ordenación (PPO) SR-12 “Camino del Jardinillo”.



Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	12/22

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/10/2022 18:06
2931

Disposición volumétrica definida por el plano ORD-14 *"Propuesta de Imagen" del* Parcial de Ordenación (PPO) SR-12 "Camino del Jardinillo".



Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	13/22

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

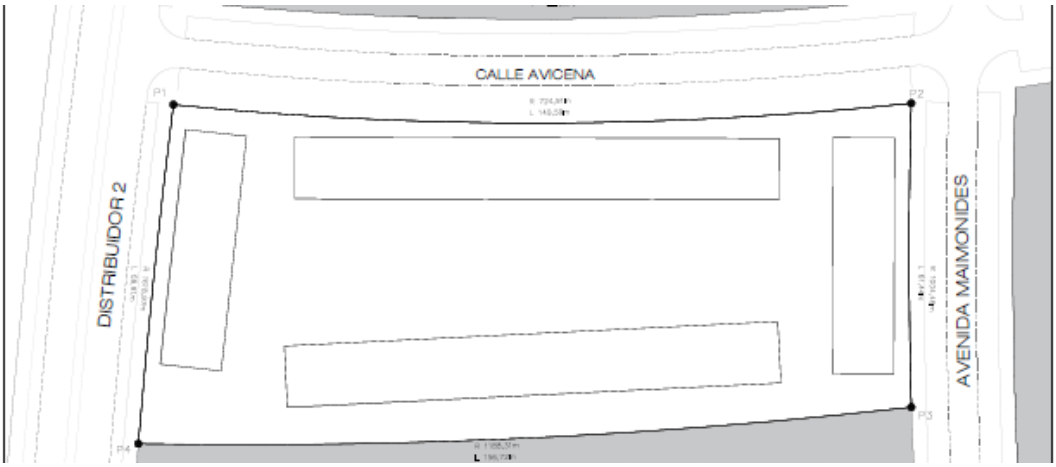
La propuesta de implantación volumétrica responde principalmente a dar respuesta al deseo de poder proyectar las llamadas “viviendas pasantes”, dotando a las estancias de doble ventilación y doble iluminación natural, evitando estancias interiores a patios, y por lo tanto con todas las estancias vivideras exteriores a fachada. Generando a su vez una mayor amplitud de espacios libres de parcela, al proponer una tipología que puede resolverse entre 12 y 14 metros.

Se trata de un nuevo modelo de construcción de ciudad, que evita los bloques compactos aislados, favoreciendo la permeabilidad y manteniendo la conectividad visual entre las diversas manzanas del Sector.

Así mismo la propuesta del Plan Parcial es difícilmente compatible con la necesidad de acceso de vehículos de emergencia, ya que ocuparía prácticamente la totalidad del espacio libre de parcela, impidiendo la ubicación de las necesarias zonas de esparcimiento.

No se define la ocupación máxima de la parcela, por lo tanto, la tipología de bloques de viviendas a proyectar, está sujeta tan solo al cumplimiento de los parámetros de edificabilidad, altura y separaciones a linderos y entre edificaciones, pudiendo resultar por tanto volumetrías y crujías edificatorias muy libres en general.

La nueva ordenación volumétrica se plantea dispuesta según las alineaciones de los linderos perimetrales, ajustándose a los retranqueos obligatorios de 3 m a lindero público y H/2 a lindero privado. Esta nueva disposición, permite ampliar y centralizar las áreas libres privadas de la futura promoción.



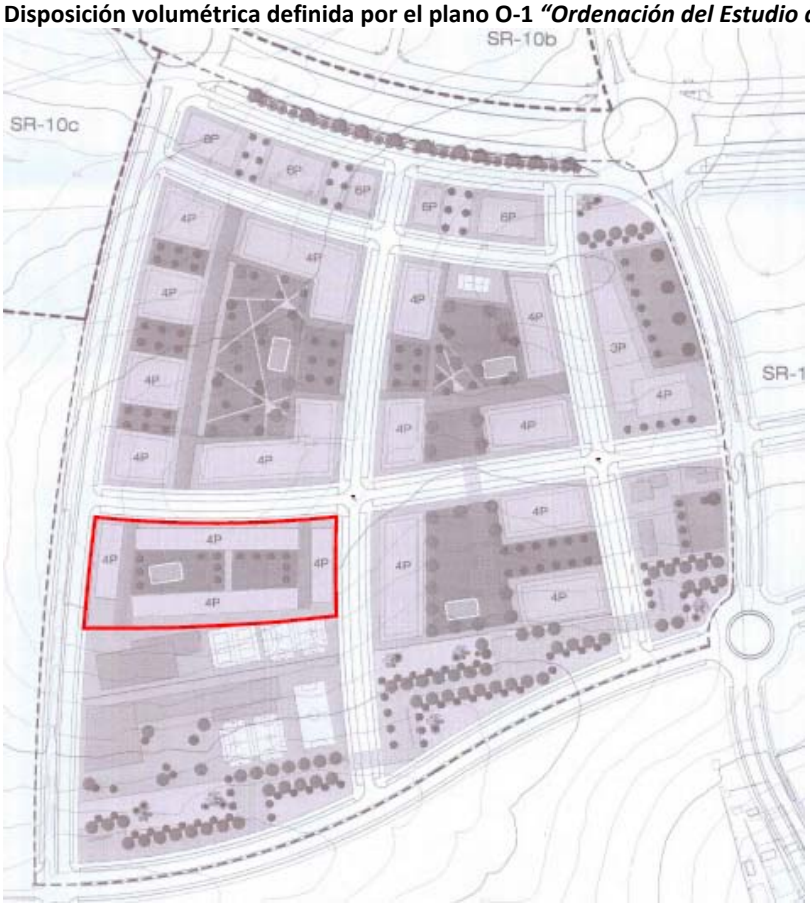
Esquema de la implantación volumétrica propuesta.

Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	14/22

Las condiciones de Ordenación propuestas son las recogidas en el Plan Parcial, excepto las de situación de la Edificación.

- Suelo Urbanizable Ordenado.
- Superficie: 9.805 m2
- Uso global: Residencial Plurifamiliar Libre. (PL2), según plano de Ordenación del P.P.
- Usos compatibles: Sobre rasante, Terciario en Planta Baja. (art. 67)
- Uso Obligatorio: Bajo Rasante, Garaje- Aparcamiento. (1 plaza/100 m^2c) (art. 67)
- Uso complementario: Trasteros al servicio de las viviendas, sobre y bajo rasante. (art. 67).
- Edificabilidad máxima: 15.791 m^2t (art. 72 + plano de ordenación)
- Número máximo de viviendas: 131 viv. (art. 72 + plano de ordenación) 148 viv en aplicación 3x2 (Artículo 11.30 NNUU del PGOU)
- Altura máxima (H): Planta Baja+3 +Ático retranqueado. (art. 70)
- Retranqueos a linderos: H/2 (art. 69).
- Zonificación, Alineaciones, y Rasantes, definidas por los planos ORD-2, ORD-3, y ORD-5 del PPO respectivamente.
- **Disposición Volumétrica, Según plano de Ordenación del Estudio de Detalle.**

Disposición volumétrica definida por el plano O-1 *"Ordenación del Estudio de Detalle*



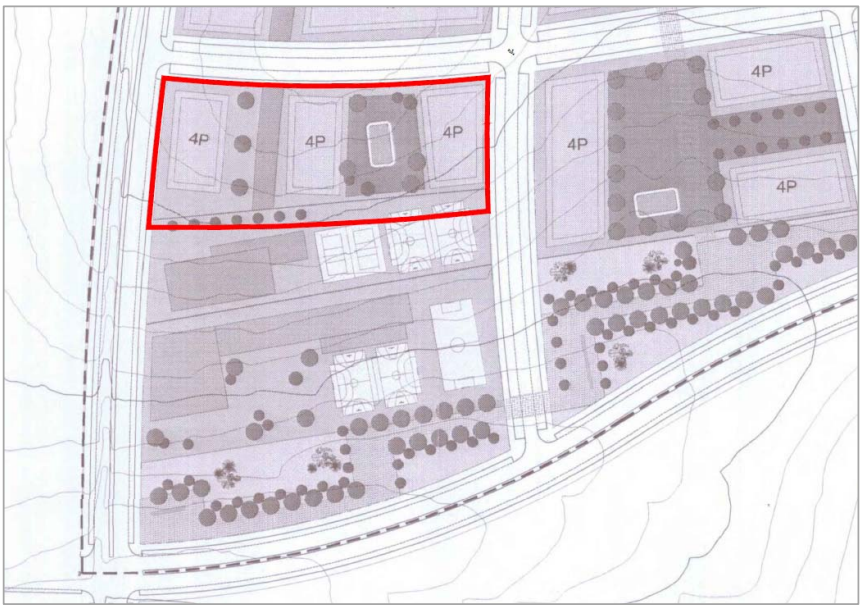
"

Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	15/22

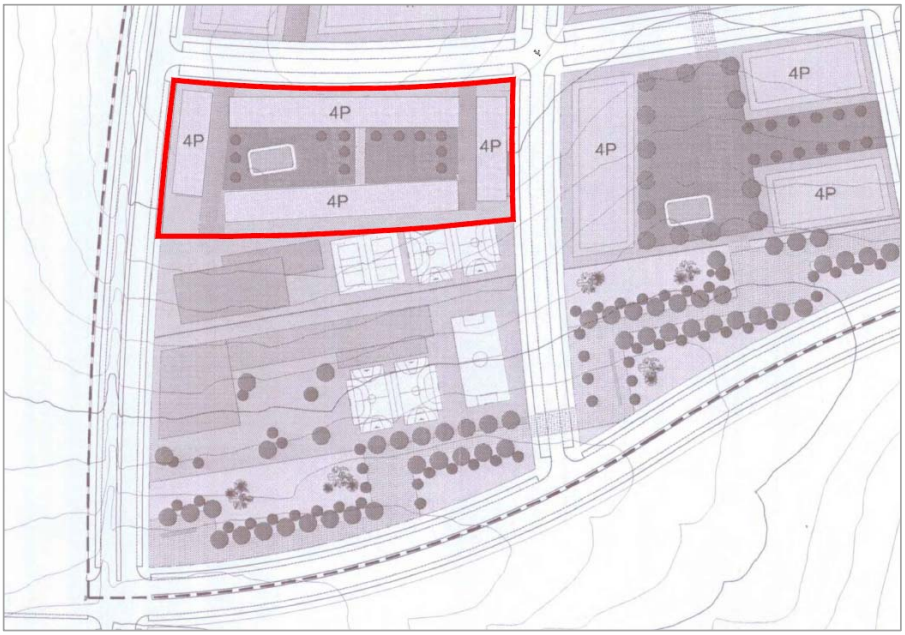
3.2. RESUMEN DE DETERMINACIONES

A continuación, se incluye la comparativa respecto al estado actual (plano 14) y ordenación del Estudio de Detalle:

Disposición volumétrica definida por el plano ORD-14 *"Propuesta de Imagen" del* **Parcial de Ordenación (PPO) SR-12 "Camino del Jardinillo".**



NUEVA DISPOSICIÓN VOLUMÉTRICA. Plano de ordenación del presente ED.



Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	16/22

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/10/2022 18:06
2931

3.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación considerando los costes unitarios y totales, comprobando que durante el desarrollo del Plan se mantienen análogos a otras actuaciones similares y que, en consecuencia, resultan competitivos con actuaciones en áreas residenciales próximas atendiendo de este modo a las demandas y expectativas del sector económico de la zona.

El alcance del presente Estudio de Detalle sólo atañe a una parcela privada, y **no implica una actuación de transformación urbanística, no conllevando obras de urbanización, bien sea de nueva creación o de reforma de las existentes.**

Por tanto, se concluye que no es necesario estudio económico financiero. Ni informe de sostenibilidad económica.

3.4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El presente Estudio de Detalle no conlleva ninguna actuación que deba valorarse económicamente ni desde el punto de vista de la rentabilidad de los propietarios afectados, puesto que no supone modificación de los usos establecidos por el Plan Parcial, sino un reajuste la volumetría.

3.5. PROGRAMACIÓN

El presente Estudio de Detalle no introduce ninguna alteración en el Programa de Actuación del Texto Refundido, y no afecta a las previsiones del Estudio Económico Financiero del dicho Texto Refundido, por lo que no se considera redactar un Plan de Etapas.

3.6. CAPACIDAD ECONÓMICA DEL PROMOTOR

En lo que compete exclusivamente al presente Estudio de Detalle, debido a la naturaleza y finalidad del mismo, ya que solo atañe a una parcela privada, no conlleva la realización de nuevas obras de urbanización, ni afecta al Proyecto de Urbanización aprobado.

3.7. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Existe un proyecto de urbanización de todo el sector aprobado definitivamente, con sus respectivas adaptaciones posteriores de manera que cumpla con los condicionantes derivados de la legislación sectorial.

En lo que compete exclusivamente al presente Estudio de Detalle, debido a la naturaleza y finalidad del mismo, ya que solo atañe a dos parcelas privadas, no conlleva la realización de nuevas obras de urbanización, ni afecta al Proyecto de Urbanización aprobado.

Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	17/22

3.8. COMPROMISOS ASUMIDOS POR LA URBANIZADORA

En lo que compete exclusivamente al presente Estudio de Detalle, debido a la naturaleza y finalidad del mismo, ya que solo atañe a una parcela privada, no conlleva la realización de nuevas obras de urbanización, ni afecta al Proyecto de Urbanización aprobado.

3.9. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

El alcance del presente Estudio de Detalle sólo atañe a una parcela privada. El Proyecto de Urbanización que afecta a los perímetros de los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, ya cumple las condiciones de accesibilidad conforme al Decreto 293/2009, de 7 de julio.

Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	18/22

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/10/2022 18:06
2931

4. PLANOS

4.1. INFORMACIÓN

I-01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

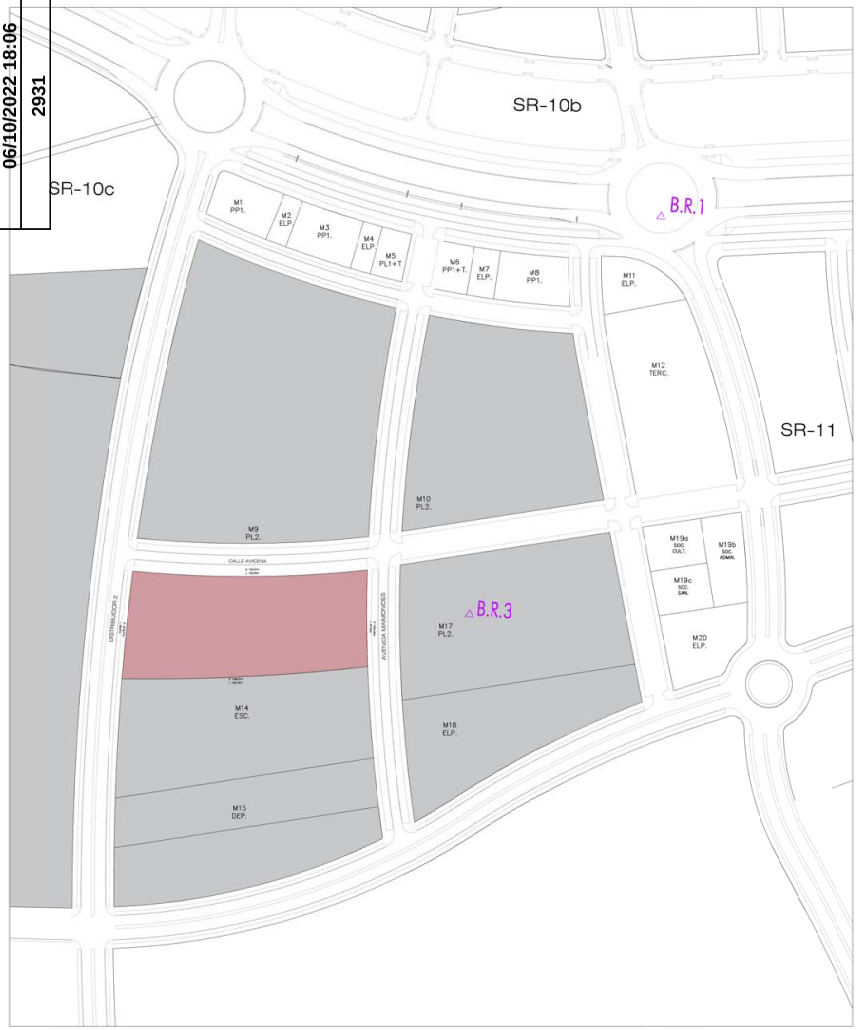
I-02. PLANO DE INFORMACIÓN (PLANO 14 PPO)

4.2. ORDENACIÓN

O-01. ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Código Seguro de Verificación	IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Fecha	06/10/2022 18:06:14
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	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4	Página	19/22

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/10/2022 18:06
2931



PLANO DE EMPLAZAMIENTO EN EL SECTOR SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO" (E:1/3.000)

PLANO DE SITUACIÓN EN MAIRENA DEL ALJARAFE (E:1/10.000)

MANZANA M-13

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA M-13 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA

PROMOTOR: HABITAT INMOBILIARIA SAU

101 PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

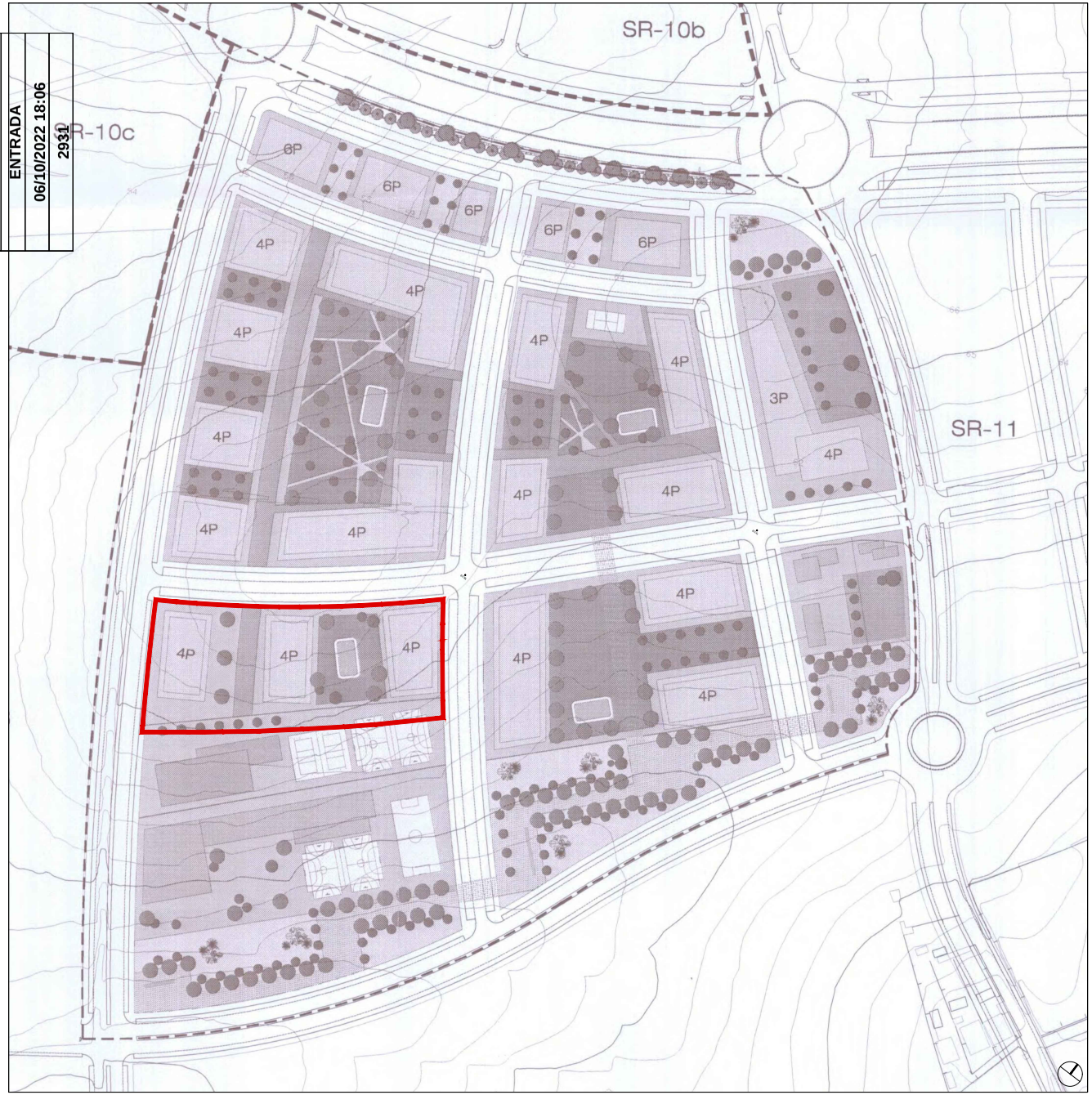
OCTUBRE 2022
ESCALA: VARIAS

REDACTORES:
gabriel verd arquitectos
edificio sevilla 2 - pl 6 - mód 2 - san francisco javier, 9 - 41018 - sevilla
tf: 954 046 157 - e-mail: estudio@gabriel-verd.com - web: www.gabriel-verd.com

buró4 arquitectos, S.L.P.
Sociedad Registrada C.O.A. Sevilla nº: SP-0137
JESÚS DÍAZ GÓMEZ
JORGE FERRAL SEVILLA
RAMÓN DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO
ISABEL JIMÉNEZ LÓPEZ
buró4
buró4 arquitectos S.L.P.

Código Seguro de Verificación | IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4 | Fecha | 06/10/2022 18:06:14
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 | SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA
Url de verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4 | Página | 20/22

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/10/2022 18:06
2931



MANZANA M-13

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA M-13 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA
PROMOTOR: HABITAT INMOBILIARIA SAU

I-02 PLANO DE INFORMACIÓN

OCTUBRE 2022
ESCALA: 1/2.000

REDACTORES:

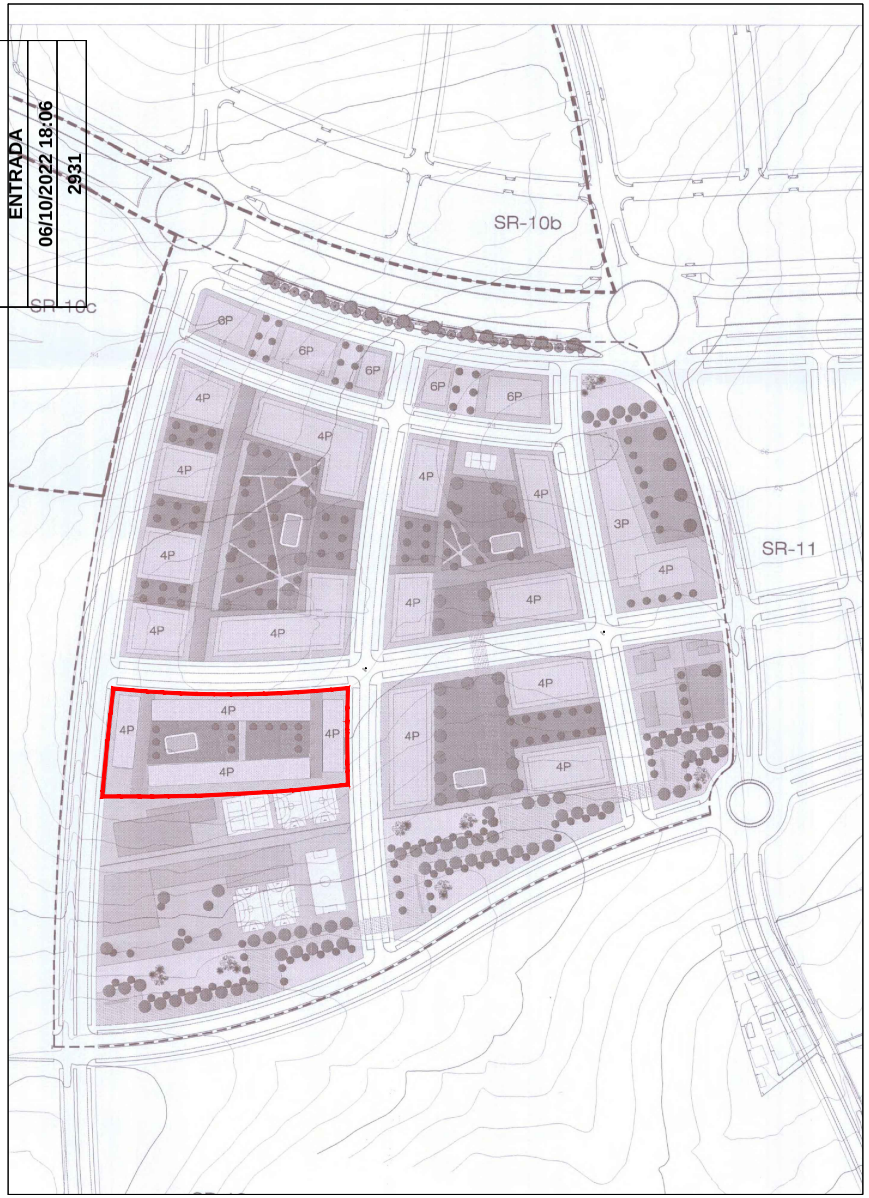
gabriel verd arquitectos
edificio sevilla 2 - pl 5 - mod 2 - san francisco javier, 9 - 41018 - sevilla
tl: 954 046 357 - e-mail: sevilla@gabriel-verd.com - web: www.gabriel-verd.com

buró4 arquitectos, S.L.P.
Sociedad Registrada en B.A. Sevilla nº: SP-0137
JESÚS DÍAZ GÓMEZ
JORGE FERRAL SEVILLA
RAMÓN DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO
ISABEL JIMÉNEZ LÓPEZ

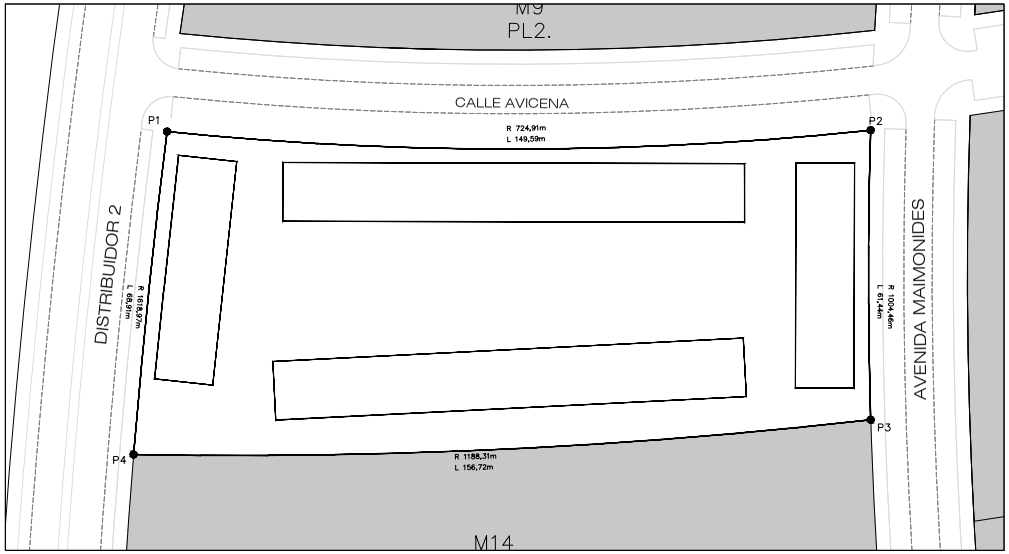
buró4 arquitectos S.L.P.

Código Seguro de Verificación: IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4
Fecha: 06/10/2022 18:06:14
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: SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA
Url de verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/10/2022 18:06
2931



PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL ED, SOBRE EL PLANO 14 DEL PPO. E:1/3.000



ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ED. E:1/1.000

Las condiciones de Ordenación

- Suelo Urbanizable Ordenado.
- Superficie: 9.805 m2
- Uso global: Residencial Plurifamiliar Libre. (PL2), según plano de Ordenación del P.P.
- Usos compatibles: Sobre rasante, Terciario en Planta Baja. (art. 67)
- Uso Obligatorio: Bajo Rasante, Garaje- Aparcamiento. (1 plaza/100 m2c) (art. 67)
- Uso complementario: Trasteros al servicio de las viviendas, sobre y bajo rasante. (art. 67).
- Edificabilidad máxima: 15.791 m2t (art. 72 + plano de ordenación)
- Número máximo de viviendas: 131 viv. (art. 72 + plano de ordenación) 148 viv en aplicación 3x2 (Artículo 11.30 NNUU del PGOU)
- Altura máxima (H): Planta Baja+3 +Ático retranqueado. (art. 70)
- Retranqueos a linderos: H/2 (art. 69).
- Zonificación, Alineaciones, y Rasantes, definidas por los planos ORD-2, ORD-3, y ORD-5 del PPO respectivamente.
- Disposición Volumétrica, Según plano de Ordenación del Estudio de Detalle.

MANZANA M-13

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA M–13 SECTOR SR–12. MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA
PROMOTOR: HABITAT INMOBILIARIA SAU

O-01 PLANO DE ORDENACIÓN

OCTUBRE 2022
ESCALA: VARIAS

REDACTORES:
gabriel verd arquitectos
edificio sevilla 2 - pl 6 - mod 2 - san francisco javier, 9 - 41018 - sevilla
tf: 954 046 317 - e-mail: estudio@gabriel-verd.com - web: www.gabriel-verd.com
buró4 arquitectos, S.L.P.
Sociedad Registrada en C.A. Sevilla nº: SP–0137
JESÚS DÍAZ GÓMEZ
JORGE FERRAL SEVILLA
RAMÓN DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO
ISABEL JIMÉNEZ LÓPEZ
buró4 arquitectos S.L.P.

Código Seguro de Verificación: IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4
Fecha: 06/10/2022 18:06:14
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: SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA
Página: 22/22
Url de verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6T2L33776T76UYNGEEAOE4