

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR

CALLE CORIA DEL RIO ESQUINA CON CAMINO DE GELVES MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

PROMOTORA: SOTIEL CONSULTING Y PROMOCIONES S.L.

ARQUITECTO: ANTONIO ANGEL SOTES PEREZ

ÍNDICE

- I. MEMORIA
- 1. ANTECEDENTES
- 2. OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN
- 3. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y PROPIEDAD
- 4. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR EN SU ESTADO ACTUAL
- 5. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN. CUMPLIMIENTO
- 6. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- 7. CONCLUSIÓN FINAL
- 8. CUADRO RESUMEN
- **II. PLANOS**
- 1. SITUACIÓN
- 2. SOLAR OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3. TOPOGRAFICO ACTUAL
- 3. ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES Y RASANTES
- 3. ORDENACIÓN GENERAL: VOLUMENES

1. ANTECEDENTES

Para el presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Mairena del Aljarafe para el suelo urbano. Dicho PGOU fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo el 23 de Mayo de 2003.

La adaptación parcial a la LOUA fue aprobado definitivamente el 26 de Marzo de 2010.

2. OBJETO DEL TRABAJO

Se redacta el presente Estudio de Detalle para el establecimiento de alineaciones y volúmenes que puedan reubicar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones urbanísticas en el Plan General Municipal de Ordenación vigente, considerando la morfología de la parcela, y las condiciones de las edificaciones colindantes que determinan las medianeras del solar.

En el establecimiento de las alineaciones y rasantes, no se originará aumento de volumen de aplicar las ordenanzas vigentes. No supone aumento de ocupación, ni edificabilidad del suelo, ni de las alturas máximas previstas, ni alterar el uso asignado.

3. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y PROPIEDAD.

El solar objeto del Estudio de Detalle está situado en el casco urbano consolidado del núcleo poblacional de Mairena del Aljarafe (ensanche tradicional), concretamente corresponde a la calle Coria del Rio esquina con Camino de Gelves.

El emplazamiento se sitúa en una de las zonas más antiguas del ensanche del casco urbano del núcleo Mairena del Aljarafe, en un solar en esquina y con frente a un equipamiento deportivo. La edificación está muy consolidada en esta zona con

construcciones de viviendas unifamiliares de dos plantas de altura.

Como propietario de los terrenos figura la sociedad SOTIEL CONSULTING Y

PROMOCIONES S.L. con C.I.F.: B - 91260349. El representante legal de la empresa

es D. Agustín Aguilar Romero con N.I.F.: 27.287.086 -R y domicilio a efecto de

notificaciones en la AVD. SAN FRANCISCO JAVIER 9, EDIF. SEVILLA 2 PLT.7 MOD.27

de Sevilla (41018).

4. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR EN SU ESTADO ACTUAL.

Según medición realizada en fecha reciente (documentación topográfica), el

solar posee una superficie de 1.967,75 m².

La geometría del solar objeto del presente estudio, es de forma trapezoidal,

está situado entre medianeras, con dos fachadas a dos calles de acceso rodado,

teniendo sus otros laterales medianeros con viviendas colindantes.

La topografía del solar presenta una pendiente descendente (ver

documentación topográfica). No se observan servidumbres de ningún tipo.

En la actualidad está libre de edificación alguna y con una cota de ± 0.00 m.

respecto a la cota del acerado.

Referencia Catastral: 0372539QB6307S0001HU / 0372546QB6307S0001YU.

Datos registrales: Es una sola Finca registral en Mairena del Aljarafe nº 26686.

5. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN. CUMPLIMIENTO.

Las condiciones urbanísticas de aplicación del Plan General Municipal de Ordenación de Mairena del Aljarafe vigente:

CUADRO COMPARATIVO DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

NORMATIVA URBANISTICA DE	PARAMETROS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE	
APLICACION: P.G.O.U.	DETALLE	
CLASIFICACION:		
Suelo urbano	Suelo urbano	
CALIFICACION:		
Residencial	Residencial	
ORDENANZA DE APLICACION:		
Residencial Ensanche Tradicional	Residencial Ensanche Tradicional	
Nº DE PLANTAS:		
Sobre rasante, incluida la baja: 2. (Baja + 1)	Sobre rasante, incluida la baja: 2. (Baja + 1)	
Altura máxima = 7,50 m	Altura = 7,50 m	
OCUPACION:		
Para parcelas mayores de 1000 m², la		
ocupación máxima será de un 50%, en el	981,12 PLANTA BAJA	
total de la parcela. (Art. 10.21.1c)	981,12 PLANTA ALTA	
Innovación 6ª.		
$1967,75 \text{ m}^2 \times 50\% = 983,88 \text{ m}^2 \text{ por planta}$		
EDIFICABILIDAD:		
Edificabilidad 1,0 m²c / m²s :		
$1967,75 \text{ m}^2 \text{ x } 1,0 \text{ m}^2\text{c} / \text{m}^2\text{s} = 1967,75 \text{ m}^2$	1.962,24 m ²	
APARCAMIENTOS EN ESPACIOS L	APARCAMIENTOS EN ESPACIOS LIBRES PRIVADOS:	

En los espacios libres que se destinan a	
aparcamientos de superficie no se	Las plazas de aparcamiento se cubrirán con
autorizarán más obras o instalaciones que	estructuras ligeras
las de pavimentación y de cubrición con	
estructuras ligeras, y se procurará que este	
uso sea compatible con el arbolado. (Art.	
06.70.2) Innovación 8ª.	

6. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El presente Estudio de Detalle se justifica fundamentalmente por el cumplimiento del artículo 10.12.1c, de la Innovación 6^a del PGOU de Mairena del Aljarafe.

Artículo 10.21.1c. "Para parcelas mayores de $1.000 \, m^2$, la ocupación máxima será del 50% en el total de la parcela (edificabilidad $1,0 \, m^2 c/m^2 s$) **En estos casos se requerirá la presentación previa de un Estudio de Detalle, para la definición de los volúmenes y articulación de espacios libres privados interiores** Se autorizaran viviendas plurifamiliares limitándose la densidad o capacidad máxima de la parcela a una vivienda/ $100 \, m^2$ de techo edificable. A los efectos de la densidad residencial de la parcela, se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda, sobre el 50% de la edificabilidad neta de la parcela. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en el Artículo 6.43. En estos casos será obligatoria la dotación en sótano de aparcamiento de una plaza por cada $100 \, m^2$ edificables."

Se considera necesario la formulación del Estudio de Detalle para dar respuesta a la gestión municipal de desarrollo del suelo urbano, previstos por el planeamiento vigente. La necesidad de continuar y completar los vacíos del suelo urbano con el proceso de edificación de la zona, completando la trama urbana en la zona Residencial Ensanche Tradicional de Mairena del Aljarafe.

La propuesta se basa en la definición de las alineaciones y volúmenes que permitiendo la aplicación de las determinaciones del Plan General, permitan una edificación digna y lógica frente a los condicionantes del entorno.

DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se limita a la totalidad del solar referido anteriormente.

En el presente Estudio de Detalle se han respetado en su totalidad las directrices marcadas por el PGOU de Mairena del Aljarafe, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo el 23 de Mayo de 2003, por lo que se adecua perfectamente al Planeamiento.

Se han respetado las alineaciones marcadas por el PGOU, alineándose la edificación a los dos linderos exteriores que tiene el solar, lindero a la calle Coria del Rio y al Camino de Gelves.

La propuesta se basa en la definición de unas alineaciones y ordenación de volúmenes que singularicen la cabecera que marca nuestro solar. La alineación definida es a vial, rematando así el solar con un volumen más compacto.

7. CONCLUSIÓN FINAL.

La conclusión final del presente **"Estudio de Detalle de Solar en la calle Coria del Rio esquina con Camino de Gelves"** del PGOU de Mairena del Aljarafe es a juicio de su autor el cumplimiento de todas las condiciones urbanísticas procedentes del planeamiento vigente.

Se cumple el artículo 91 de la Ley Andaluza 1/1997, por cuanto se señalan alineaciones y rasantes y se ha realizado la ordenación de volúmenes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio, ni ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Se pretende la tramitación del presente documento ante el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe para conseguir su aprobación y presentar el correspondiente proyecto de edificación como respuesta al Estudio de Detalle.

Se ha respetado la ordenación de volúmenes, por lo que se adecua perfectamente al Planeamiento, que será en última instancia el que controle la volumetría al conceder la Licencia de Edificación (Ver Cuadro Comparativo de Circunstancias Urbanísticas).

CUADRO RESUMEN:

1.967,75 m ²
981,12 m ²
1.962,24 m²

Edificabilidad = $0.997 \text{ m}^2\text{c} / \text{m}^2\text{s}$



Antonio Ángel Sotés Pérez arquitecto

PLANOS











