


**INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL
ESTUDIO DE DETALLE
DE LA AUSU 24
"RIBERA DE PORZUNA"
PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE
(SEVILLA)**


**APARICIO
SANCHEZ
MANUEL -**
Firmado digitalmente por APARICIO
SANCHEZ MANUEL -
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber= [REDACTED]
sn=APARICIO SANCHEZ,
givenName=MANUEL, cn=APARICIO
SANCHEZ MANUEL -
Fecha: 2018.04.16 09:29:47 +02'00'

**MELLADO
CORRIENTE
MANUEL
ELIAS -**
Firmado digitalmente por
MELLADO
CORRIENTE MANUEL
ELIAS - [REDACTED]
Fecha: 2018.04.13
13:58:51 +02'00'

Código Seguro De Verificación:	WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	14/05/2018 13:15:33	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de la INNOVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE AUSU-24 "RIBERA DE PORZUNA" del PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de SEPTIEMBRE de 2017. EL SECRETARIO GENERAL	Página	1/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==			

INDICE GENERAL

Documento I. Memoria	3
Documento II. Normas Urbanísticas	11
Documento III. Resumen Ejecutivo	13
Documento IV. Anexos	16
Documento V. Planos	17


Código Seguro De Verificación:	WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	14/05/2018 13:15:33	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de la INNOVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE AUSU-24 "RIBERA DE PORZUNA" del PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de SEPTIEMBRE de 2017. EL SECRETARIO GENERAL	Página	2/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==			

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE
DETALLE DE LA AUSU-24 "RIBERA DE PORZUNA"

PGOU MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

ABRIL 2017

DOCUMENTO I. MEMORIA

Código Seguro De Verificación:	WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	14/05/2018 13:15:33	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de la INNOVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE AUSU-24 "RIBERA DE PORZUNA" del PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de SEPTIEMBRE de 2017. EL SECRETARIO GENERAL	Página	3/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==			

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto la innovación por modificación del Estudio de Detalle de la AUSU-24 "Ribera de Porzuna" del PGOU de Mairena del Aljarafe, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 22 de Octubre de 2015.

2.- PROMOTOR DEL DOCUMENTO

Este instrumento de planeamiento se redacta a instancias de la Junta de Compensación de la AUSU-24 "Ribera de Porzuna", que aprobó en Asamblea General celebrada el día 22 de Noviembre de 2016 la presentación del presente documento.

3.- REDACTORES DEL DOCUMENTO

Este instrumento de planeamiento ha sido redactado por D. Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto Colegiado nº 196 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, y por D. Manuel Mellado Corriente, Abogado Colegiado nº 3.287 del Ilustre Colegio de Abogados de Córdoba.

4.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO


El presente instrumento de planeamiento se compone de los siguientes documentos:

- Documento I: Memoria
- Documento II: Normas Urbanísticas
- Documento III: Resumen Ejecutivo
- Documento IV: Planos

5.- ENCAJE LEGAL

El presente instrumento de planeamiento se redacta al amparo de la siguiente normativa:

1. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
2. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
3. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, declarado en vigor en virtud de la Disposición Transitoria IX de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
4. Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

Código Seguro De Verificación:	WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	14/05/2018 13:15:33	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de la INNOVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE AUSU-24 "RIBERA DE PORZUNA" del PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de SEPTIEMBRE de 2017. EL SECRETARIO GENERAL	Página	4/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==			

6.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS


El Estudio de Detalle de la AUSU 24 "Ribera de Porzuna" cuya modificación se interesa a través del presente instrumento de planeamiento ha tenido el siguiente desarrollo administrativo:

- Resolución de Alcaldía nº 1412/2015 de fecha 23 de julio de 2015, por la que se aprueba inicialmente el Estudio de Detalle de la AUSU 24 "Ribera de Porzuna".
- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla número 198, de 27 de Agosto de 2015 (anuncio nº 25W-8700), de la resolución de Aprobación Inicial del Estudio de Detalle de la AUSU 24 "Ribera de Porzuna".
- Publicación en el Diario ABC de 17 de Septiembre de 2015 de la resolución de Aprobación Inicial del Estudio de Detalle de la AUSU 24 "Ribera de Porzuna".
- Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, de fecha 22 de Octubre de 2015, por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle de la AUSU 24 "Ribera de Porzuna".
- Inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, con fecha 28 de Octubre de 2015, con el número 56, del Estudio de Detalle de la AUSU 24 "Ribera de Porzuna".
- Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, con fecha 1 de Diciembre de 2015, con el número 6.698, del Estudio de Detalle de la AUSU 24 "Ribera de Porzuna".
- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla número 265, de 14 de Noviembre de 2015 (anuncio nº 36W-10891) del acuerdo de Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la AUSU 24 "Ribera de Porzuna".

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación encuentra su causa en las discrepancias existentes en las superficies indicadas en el apartado 3 y 6.1 de la Memoria y las medidas en el plano digital que sirve de base para la reparcelación, todo ello referido al Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

En efecto, al redactar el Proyecto de Reparcelación, y dado que éste parte de la ordenación del planeamiento de desarrollo del que trae causa, se han detectado las discrepancias expuestas a la hora de preparar las fichas georreferenciadas adaptadas al Sistema SRS EPGS 25830 UTM Huso 30 N ETRS89, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 y Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto 1071/2007, de 27 de Julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España, en relación con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, conforme a su nueva redacción dada por el Artículo Primero de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Código Seguro De Verificación:	WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	14/05/2018 13:15:33	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de la INNOVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE AUSU-24 "RIBERA DE PORZUNA" del PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de SEPTIEMBRE de 2017. EL SECRETARIO GENERAL	Página	5/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==			

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE
DETALLE DE LA AUSU-24 "RIBERA DE PORZUNA"

PGOU MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

ABRIL 2017

El apartado 3 de la Memoria del Estudio de Detalle aprobado definitivamente contiene el siguiente cuadro de superficies:


RESUMEN DE SUPERFICIES ORDENADAS			
UNIDAD DE ZONA	USO	SUPERFICIE	m2s
UZ 1	RESIDENCIAL	13.735,32	
UZ 2	RESIDENCIAL	14.601,48	
UZ 3	RESIDENCIAL	8.386,98	
UZ 4	RESIDENCIAL	6.744,01	
TOTAL		43.467,79	m2s
UNIDAD DE ZONA			
AYUNT	VIARIO	128,95	m2s
UZ-5	DEMANIALES-VIARIO	5.362,50	m2s
TOTAL		5.491,45	m2s
		48.959,24	m2s
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR		48.959,24	m2s

Esta zonificación se reproduce, íntegramente, en el apartado 6.1 de la Memoria.

Sin embargo, esos no son valores que se extraen de la medición en el archivo digital del plano de ordenación. Aunque mínimas, hay variaciones, que condicionan la redacción del Proyecto de Reparcelación. En el cuadro adjunto se aprecian las diferencias entre la Memoria y el Plano, ambos del Estudio de Detalle aprobado definitivamente:

	MEDICIONES (m ²)		
	MEMORIA	PLANO	DIFERENCIA
ÁMBITO	48.959,24	48.959,62	-0,38
UZ 1	13.735,32	13.756,93	-21,61
UZ 2	14.601,48	14.603,61	-2,13
UZ 3	8.386,98	8.386,93	0,05
UZ 4	6.744,01	6.768,14	-24,13
TOTAL RESIDENCIAL	43.467,79	43.515,60	-47,81
Glorieta	128,95	122,03	6,92
UZ 5 (Viarios)	5.362,50	5.321,99	40,51
TOTAL VIARIOS	5.491,45	5.444,02	47,43
TOTAL UE	48.959,24	48.959,62	-0,38

Aunque el ámbito de la actuación, tanto en Memoria como en Plano, es muy similar, sí se producen diferencias que, al ser plasmadas en coordenadas UTM, provocan alteraciones de la realidad que un documento de la escala del Estudio de Detalle no debería contener.

Código Seguro De Verificación:	WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	14/05/2018 13:15:33	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de la INNOVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE AUSU-24 "RIBERA DE PORZUNA" del PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de SEPTIEMBRE de 2017. EL SECRETARIO GENERAL	Página	6/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==			

En el plano número 5 se analizan aquellos aspectos del plano digital de la ordenación contenida en el Estudio de Detalle originario que han provocado esas pequeñas incongruencias que motivan la presente modificación del planeamiento.

Por ello, al amparo de lo dispuesto en los artículos 36 a 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se interesa la modificación del Estudio de Detalle aprobado definitivamente al objeto de que exista una absoluta y plena congruencia entre la Memoria y la planimetría, facilitando así al Proyecto de Reparcelación que trae causa del planeamiento completar sus determinaciones, de manera también congruente.

8.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Este apartado tiene por objeto establecer los nuevos parámetros de la ordenación, y que tienen su origen y fundamento en un nuevo levantamiento topográfico realizado "ad hoc" para este trabajo. Los subapartados que se contienen en este epígrafe son los siguientes:

A. Objetivos de la ordenación:

La ordenación persigue los objetivos fijados en el planeamiento general del que trae causa:

- Ampliar el viario local en la Urbanización Ribera de Porzuna de acuerdo con la sección tipo propuesta, con un ancho de firme de 6 metros y Acerados de 1,5 metros a ambos lados.
- Realizar la pavimentación y construir las infraestructuras urbanas, necesarias para que las parcelas adquieran la condición de solares.

B. Ámbito de actuación:

Tras la medición topográfica realizada al efecto, el ámbito de actuación ocupa una superficie de 49.061,65 m².

C. Límites de la actuación:


La AUSU-24 "Ribera de Porzuna" tiene los siguientes límites:

- Al Norte, con AUSU-25
- Al Este, con ASGEL-1
- Al Sur, con ASGEL-1
- Al Oeste, con ASGV-7

D. Zonificación, Usos y Aprovechamientos:

1) Zonificación:

La zonificación propuesta es la siguiente:

Código Seguro De Verificación:	WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	14/05/2018 13:15:33	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de la INNOVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE AUSU-24 "RIBERA DE PORZUNA" del PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de SEPTIEMBRE de 2017. EL SECRETARIO GENERAL	Página	7/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==			

Zonificación	Superficie (m2s)
Suelo Lucrativo	43.638,07
Suelo No Lucrativo	5.423,58
Total	49.061,65

2) Usos:

El uso global y dominante es el Lucrativo Residencial, siendo el uso pormenorizado el unifamiliar aislada tipo C, conforme a las determinaciones del PGOU de Mairena del Aljarafe.

Son usos complementarios el No Lucrativo, siendo el uso pormenorizado el uso de "viario".

La zonificación por usos propuesta es la siguiente:

Zonificación	Uso	Superficie (m2s)
Suelo Lucrativo	Uso	43.638,07
UZ-1	Residencial	13.738,10
UZ-2	Residencial	14.624,92
UZ-3	Residencial	8.478,88
UZ-4	Residencial	6.796,17
Suelo No Lucrativo		5.423,58
Rotonda	Viario	128,95
Varios interiores	Viario	5.294,63
Total		49.061,65

3) Aprovechamientos:


Siguiendo el criterio expuesto el Estudio de Detalle aprobado definitivamente, para el cómputo de la superficie neta edificable se aplica el coeficiente de 0,5 m2t/m2s al resultado de restar la superficie bruta del ámbito la superficie de los viarios. Siendo el resultado el siguiente:

$$49.061,65 - 5.423,58 = 43.638,07 \text{ m2s}$$

$$43.638,07 * 0,5 = 21.819,0367 \text{ m2t}$$

$$\text{Aprovechamiento } 10\% = 2.181,90 \text{ m2t}$$

Se adjunta el siguiente cuadro con información sobre aprovechamientos:

Código Seguro De Verificación:	WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	14/05/2018 13:15:33	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de la INNOVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE AUSU-24 "RIBERA DE PORZUNA" del PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de SEPTIEMBRE de 2017. EL SECRETARIO GENERAL	Página	8/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==			

Zonificación	Uso	Superficie (m2s)	Índ. Edificab.	Techo Máximo
Suelo Lucrativo	Uso	43.638,07	0,50	21.819,04
UZ-1	Residencial	13.738,10	0,50	6.869,05
UZ-2	Residencial	14.624,92	0,50	7.312,46
UZ-3	Residencial	8.478,88	0,50	4.239,44
UZ-4	Residencial	6.796,17	0,50	3.398,09
Suelo No Lucrativo		5.423,58	0,00	0,00
Rotonda	Viario	128,95	0,00	0,00
Varios interiores	Viario	5.294,63	0,00	0,00
Total		49.061,65		

Siendo el área de reparto coincidente con el ámbito de la unidad de actuación, el aprovechamiento medio es 0,444726924 m²t/m²s.

E. Alineaciones y Rasantes:


Las alineaciones y rasantes definidas por el presente documento se contienen en el plano 7 del mismo.

9.- SECUENCIA TEMPORAL Y ESTIMACIÓN ECONÓMICA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.1.a)3ª de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se estima que el plazo para la tramitación completa del Estudio de Detalle sea de 6 meses, previendo su finalización en Junio de 2017.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.1.a)5ª y 113, ambos de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se relacionan, con carácter estimativo, los costes del proceso de transformación urbanística, y sin perjuicio de su definitiva determinación en el seno de la Junta de Compensación.

Concepto	Artículo LOUA	Importe (€)	%
Obras de Urbanización			
Urbanización interior	113.1.a),b),c) y d)	949.126,50	81,499642
Demoliciones	113.1.g)	135.451,01	11,630914
Subtotal		1.084.577,51	93,130556
Gestión del Sistema			
Gastos de Gestión	113.1.e)	30.000,00	2,576042
Previsión Notaría y Registro	113.1.e)	30.000,00	2,576042
Previsión Anuncios oficiales	113.1.e)	6.000,00	0,515208
Previsión Tasas Administrativas	113.1.e)	6.000,00	0,515208
Previsión Gastos financieros	113.1.f)	8.000,00	0,686944
Subtotal		80.000,00	6,869444
TOTAL		1.164.577,51	100,00

Código Seguro De Verificación:	WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	14/05/2018 13:15:33	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de la INNOVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE AUSU-24 "RIBERA DE PORZUNA" del PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de SEPTIEMBRE de 2017. EL SECRETARIO GENERAL	Página	9/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==			


10.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.1.a)6ª de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se relacionan los propietarios incluidos en el ámbito de la presente actuación, a los efectos de su notificación durante el período de información pública:


ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. FINCAS DE ORIGEN

Parcela	Finca Registral		Titular
	Número	Plano	
30	22.236	1	Herederos de Purificación Sáez Garrido
31	14.729	2	Antonio Rodríguez de Quesada
32	Nueva Creación	3	Enrique Castro García
33	Nueva Creación	4	Hermanas González García
34	433	5	José Manuel Fernández López
35	433	5	José Cárdenas Andrade
56	433	5	Rafael Blanco Madrigal
56-A	433	5	Guillermo Zambrano Requena
36	2.309	6	Hermanos Gómez Barea
37	2.322	7	Juan Ramón Medina Matamoros
38	7.960	8	Purificación Chacón Macero
39	12.585	9	Gina Masciulli Lara
40	1.959	10	Tomás Masciulli D'Onofrio
41	1.959	10	Francisco Ratón Cánovas
42	2.307	11	José Sabino Ramos
42-A	2.307	11	José Sabino Ramos
42-B	2.308	12	José Sabino Ramos
42-C	2.308	12	José Sabino Ramos
43	2.321	13	Luis Salvador Asensi
43-A	2.321	13	José Manuel Picón González
44	350	14	Hermanos Carretero Miranda
45	303	15	Francisco Carmona Aznar
46	303	15	Eduardo Navarro Iglesias
47	303	16	Miguel Carmona Aznar
48	303	16	María Carmona Aznar
49	303	16	Mariano Velasco Muñoz
49-A	303	16	Dámaso Velasco Muñoz
49-B	434	16	Aurora Velasco Muñoz
49-C	434	16	Carlos Velasco Muñoz
50	434	16	Hermanos Dorado Garrido
51	434	16	José Cabello Barajola
52	434	16	Pedro Pablo Sánchez Calagua
53	434	17	Manuel Cabrera Espaliú
57	12.015	18	Manuel Nosti Vega
58	14.885	19	Manuel Rivera Barbecho
59	22.238	20	Hermanos González Ortega

Del mismo modo, los planos números 8, 9 y 10 de este documento hacen referencia, respectivamente, a la estructura registral, catastral y "actual" de la propiedad.

Código Seguro De Verificación:	WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	14/05/2018 13:15:33	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de la INNOVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE AUSU-24 "RIBERA DE PORZUNA" del PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de SEPTIEMBRE de 2017. EL SECRETARIO GENERAL	Página	10/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==			

DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS

Código Seguro De Verificación:	WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	14/05/2018 13:15:33	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de la INNOVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE AUSU-24 "RIBERA DE PORZUNA" del PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de SEPTIEMBRE de 2017. EL SECRETARIO GENERAL	Página	11/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==			

ARTÍCULO 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los instrumentos de planeamiento deberán contener, entre sus determinaciones, Normas Urbanísticas.
2. Las presentes Normas Urbanísticas resultan de aplicación al ámbito de actuación de la AUSU-24, Ribera de Porzuna, del PGOU de Mairena del Aljarafe.

ARTÍCULO 2. REMISIÓN NORMATIVA


En lo no previsto en las presentes Normas, resultarán de aplicación las determinaciones previstas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena de Aljarafe

ARTÍCULO 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN AL SUELO LUCRATIVO

1. Las fincas de resultado con aprovechamiento lucrativo que establezca el Proyecto de Reparcelación en desarrollo de las determinaciones del presente Estudio de Detalle tendrán como ordenanza de aplicación la de "Unifamiliar Aislada Tipo C", regulada en el Capítulo VII, Ordenanza Nº 7 Residencial Unifamiliar Aislada, del Título 10, Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo Urbano, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Mairena del Aljarafe.
2. De conformidad con lo dispuesto en la Ficha de Planeamiento de la AUSU-24 contenida en el Programa de Actuación (nº 81) del PGOU de Mairena del Aljarafe, se exceptúa de los parámetros urbanísticos previstos en la ordenanza "Unifamiliar Aislada Tipo C" la parcela mínima, que no podrá ser inferior a 1.000 m2, y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.
3. Se exceptúa del criterio de la superficie mínima de 1.000 m2 indicado en el ordinal anterior aquellas parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del PGOU de Mairena del Aljarafe, que serán en todo caso edificables independientemente de su superficie y dimensiones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 6.11 y 10.75 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Mairena del Aljarafe.

ARTÍCULO 4. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

1. De conformidad con lo dispuesto en la Ficha de Planeamiento de la AUSU-24 contenida en el Programa de Actuación (nº 81) del PGOU de Mairena del Aljarafe, son instrumentos complementarios para el desarrollo de la actuación el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.
2. Ambos proyectos podrán tramitarse de forma simultánea o sucesiva al presente Estudio de Detalle, sin perjuicio de que la aprobación definitiva de aquellos no podrá producirse con carácter previo a la de éste.

Código Seguro De Verificación:	WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	14/05/2018 13:15:33	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de la INNOVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE AUSU-24 "RIBERA DE PORZUNA" del PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de SEPTIEMBRE de 2017. EL SECRETARIO GENERAL	Página	12/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WbSjwJg3f4/cM8pDHu5J8Q==			