

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA R8 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION
DEL SECTOR SR-3 “CAMINO DE GRANADILLAS”

MAIRENA DEL ALJARAPE (SEVILLA)

Promotor:



C/ Conde de Peñalver, 45
6ª Planta. 28006 Madrid
+34 91 831 88 08
WWW.VIAAGORA.COM

Redactor:

Sonsoles Abella Torán
Arquitecto COAM: 16.476
c/ Conde de Peñalver, 45
+34 91 831 88 08

ABELLA
TORAN
SONSOLES

Firmado
digitalmente por
ABELLA TORAN
SONSOLES -

Fecha: 2024.07.08
13:43:15 +02'00'

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN	3
1.1. INICIATIVA Y AGENTES INTERVINIENTES	3
1.2. ANTECEDENTES	3
1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
1.5. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
1.6. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO.....	5
1.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD, CATASTRO Y REGISTRO	6
1.7.1. ANÁLISIS CATASTRAL Y REGISTRAL.....	6
1.8. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.....	6
1.8.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO APROBADO.....	6
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN	9
2.1. DESARROLLO DE LA PROPUESTA	9
2.2. DETERMINACIONES DE LA PARCELA	9
2.2.1. INEXSISTENCIA DE ALTERACIONES DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION	10
2.2.2. NO AFECCION PREDIOS COLINDANTES	10
2.2.3. NO AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD.....	10
2.3. CUADRO RESUMEN: NORMATIVA VIGENTE	11
3. PLANOS	13
4. RESUMEN EJECUTIVO	14
4.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	14
4.2. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	14
4.3. DESARROLLO DE LA PROPUESTA	14
4.4. DETERMINACIONES DE LA PARCELA	15
4.4.1. INEXSISTENCIA DE ALTERACIONES DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION	16
4.4.2. NO AFECCION PREDIOS COLINDANTES	16
4.4.3. NO AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD.....	16
4.5. CUADRO RESUMEN: NORMATIVA VIGENTE	16

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. INICIATIVA Y AGENTES INTERVINIENTES

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de VIA AGORA BUILDINGS S.L. (pendientes mediante contrato privado con URBANIA LAMATRA I, S.L. de ser propietarios del 100% de la superficie objeto del presente documento), que queda definida por la manzana R8 del Sector SR-3 “Camino de Granadillas” de Mairena del Aljarafe (Sevilla)

Agentes intervinientes:

Promotor/es	VIA AGORA BUILDINGS S.L. Calle Conde de Peñalver 45, 28006 (Madrid) CIF: B88596077
Redactor/es	Sonsoles Abella Torán Arquitecto N.º Colegiado: 16.476

1.2. ANTECEDENTES

El ámbito del presente Estudio de Detalle (ED) lo conforma la manzana R8 de 17.536,61 m² reflejada en la actuación urbanística del Sector SR-3 “Camino de Granadillas” delimitada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, donde dicho Plan clasifica el ámbito como Suelo Urbanizable.

El Plan Parcial de ordenación del Sector SR-3 “Camino de Granadillas” del PGOU de Mairena del Aljarafe fue aprobado definitivamente en Pleno Ordinario celebrado en noviembre de 2005.

En fecha 25 de abril de 2007 se aprobó definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, el Estudio de Detalle de las manzanas R8, R9, R10, R11 y calle peatonal del Sector SR-3, afectando a algunas determinaciones de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

Por resolución de Alcaldía número 238/2008, de fecha 30 de abril de 2008, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector SR-3 Camino de Granadillas del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe. Publicación en BOP 1 de julio 2008

Con fecha de 30/01/2020 se vino a aprobar, mediante Resolución 316/2020 del alcalde presidente del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, la adaptación del proyecto de urbanización del sector SR- 3 “Camino de Granadillas” del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, en virtud de documento técnico presentado al efecto por la Junta de Compensación del referido ámbito. El objeto de tal adaptación, según la memoria de dicho documento, es proceder a la actualización del documento anterior aprobado definitivamente el 07/05/2009 mediante Resolución de Alcaldía 342/09; dado el tiempo transcurrido desde la redacción del proyecto de urbanización y su aprobación definitiva.

1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía es adaptar algunas determinaciones del planeamiento en el ámbito definido, reajustando la ordenación de volúmenes prevista para viabilizar el desarrollo de los suelos, así como proceder a la distribución de edificabilidad y nº de viviendas.

Se establecen los siguientes objetivos:

- Establecer la ordenación de los volúmenes de los edificios a implantar.
- Distribuir el número de viviendas máximo entre dichos bloques.
- Distribuir la edificabilidad máxima.
- No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle en cuanto a instrumento de planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo previsto en el artículo 15 de la LOUA, tiene por objeto completar o adaptar algunas de las determinaciones previstas por el planeamiento para ámbitos reducidos de suelo urbano.

El PGOU de Mairena del Aljarafe establece en su artículo 2.6 las condiciones para desarrollar los Estudios de Detalle, así determina:

- I. *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.*
- II. *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.*

Por lo que se justifica la procedencia, oportunidad y redacción del presente Estudio de Detalle para proceder al reparto de edificabilidad y número de viviendas.

1.5. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El contenido del Estudio de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, para su tramitación:

I. 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.
- **Anexos:** Integran las notas simples registrales, así como certificaciones catastrales del ámbito.

II. 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 las determinaciones para el nuevo desarrollo.

III. RESUMEN EJECUTIVO: Integra la documentación resumen del Estudio de Detalle.

La memoria, tal y como establece el art 2.6 del PGOU de Mairena del Aljarafe, contendrá 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.

Se incluirá un cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la normativa de aplicación: la ocupación del suelo, las alturas, la edificabilidad y el número de viviendas.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

1.6. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO

1. SITUACIÓN

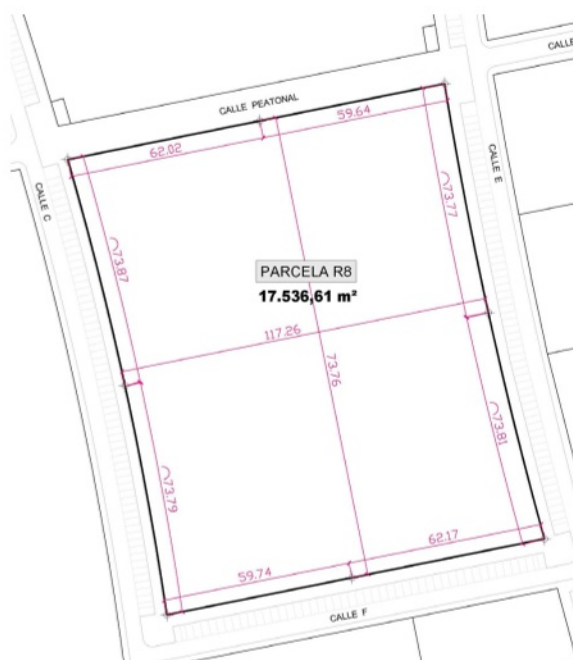
El Sector del SR-3 "Camino de los Granadillas" se encuentra al oeste del casco urbano de Mairena del Aljarafe, colindante con el sector SR2 y limitando al norte con el ASGV-19 ya ejecutado. Este viario se configura como el principal acceso norte del sector. El acceso sur se produce a través del camino de los Granadillos, camino rural no asfaltado que conecta con la zona sur del casco urbano. Al este colinda con el sector SR-2, que cuenta también con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en el 2008, y que igualmente se encuentra en proceso de Actualización.



La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se sitúa al sur del Sector SR-3, colindando al Norte con calle peatonal, al Sur con el tramo de la vía pública denominada calle F, al Este con el tramo de la vía pública denominada calle E y por el Oeste con el tramo de la vía pública denominada calle C.

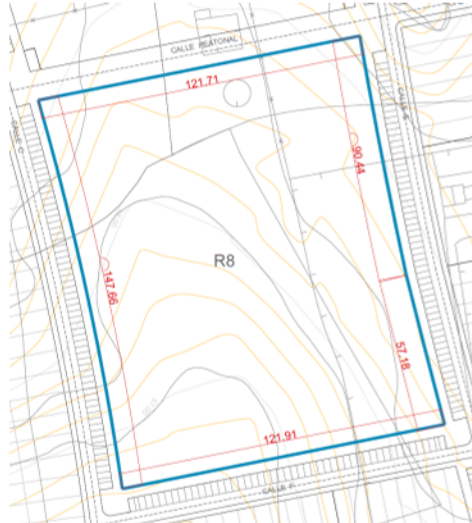
2. DELIMITACIÓN

El ámbito del presente Estudio de Detalle (ED) lo conforma la parcela R-8 con denominación y superficie tal y como se especifica en la siguiente imagen:



3. GEOTÉCNIA, TOPOGRAFÍA

La topografía en general es prácticamente llana, la pendiente es uniforme, descendente de norte a sur, con menos de un 2% aproximadamente de pendiente. En cuanto a la altitud que presenta el terreno, la cota más alta corresponde aproximadamente a la +69 m, situada está en zona norte del terreno. Desde este punto va descendiendo hasta llegar a situarse aproximadamente en la cota +67 m.



1.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD, CATASTRO Y REGISTRO

1.7.1. ANÁLISIS CATASTRAL Y REGISTRAL

URBANIA LAMATRA I, S.L. es titular de pleno dominio de las siguientes fincas (si bien VIA ÁGORA BUILDINGS, S.L ha firmado contrato privado con ellos), con la siguiente descripción:

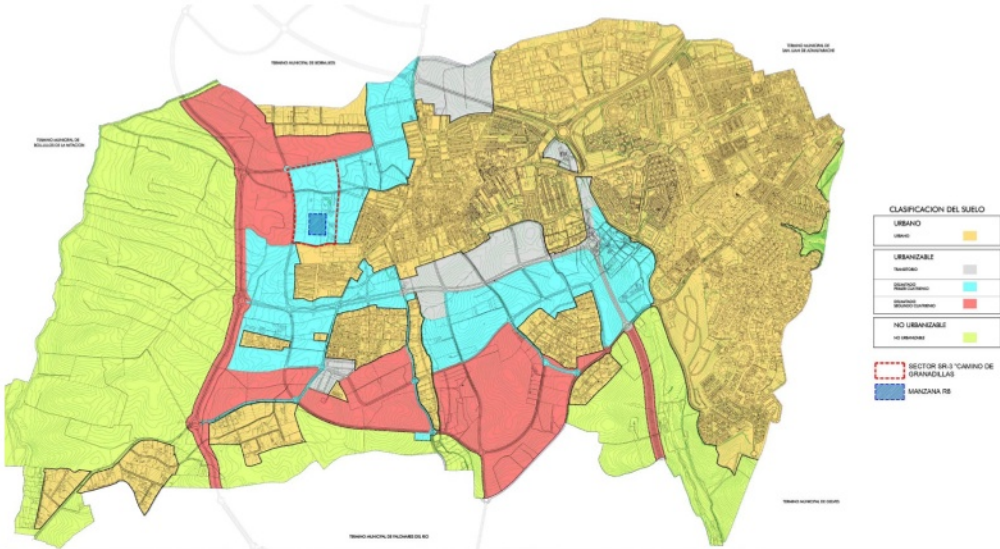
- A. FINCA R8:** constitutiva de un suelo urbano no consolidado, cuyas circunstancias se detallan a continuación:

Descripción: Parcela denominada R8 del Sector SR-3 Camino de Granadillas” del PGOU de Mairena del Aljarafe, de forma cuadrada, con una superficie 17.536,61 m2, linda al Norte con calle peatonal, al Sur con el tramo de la vía pública denominada calle F, al Este con el tramo de la vía pública denominada calle E y por el Oeste con el tramo de la vía pública denominada calle C. Calificación urbanística: Residencial. Aprovechamiento edificable 27.720,00 m2t.

1.8. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

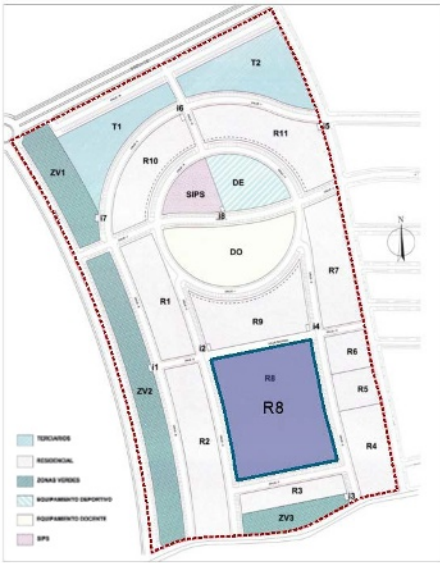
1.8.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO APROBADO

En lo relativo al planeamiento de desarrollo del sector en Pleno Ordinario celebrado en noviembre de 2005 se adopta el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-3 “Camino de Granadillas” del PGOU de Mairena del Aljarafe.



Las determinaciones del PPO del Sector SR-3 "Camino de Granadillas" son:

- Superficie Total: **17.536,61 m²**
- Sistema de actuación: **Compensación**
- Edificabilidad: **27.720 m²**
- Número máximo de viviendas: **231 viviendas**
- Uso dominante: **Residencial**
- Tipología: **Plurifamiliar + comercial**



MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m²)	TECHO (m²)	USOS (MÁXIMO)	TIPOLOGÍA
R1	6.116,15	5.130,00	38 viviendas	Viv. Unifamiliares
R2	8.504,87	7.290,00	54 viviendas	Viv. Unifamiliares
R3	2.987,29	2.635,00	21 viviendas	Viv. Unifamiliares
R4	4.883,77	3.780,00	29 viviendas	Viv. Unifamiliares
R5	2.719,02	1.620,00	12 viviendas	Viv. Unifamiliares
R6	2.158,40	1.620,00	12 viviendas	Viv. Unifamiliares
R7	6.525,34	5.365,00	39 viviendas	Viv. Unifamiliares
R8	17.536,61	27.720,00	231 viviendas	Viv. Plurifamiliar+Comercial
R9	7.723,94	13.760,00	84 viviendas	Viv. Plurifamiliar+Comercial
R10	6.045,64	13.080,00	84 viviendas	Viv. Plurifamiliar+Comercial
R11	8.196,11	15.860,00	143 viviendas	Viv. Plurifamiliar+Comercial
RESIDENCIAL	72.878,34	86.886,81	746 VIVIENDAS	
T1	6.714,77	4.800,00	Tercero	
T2	9.873,53	4.529,56	Tercero	
TERCARIO	14.794,53	8.529,56	TERCARIO	
SPS	3.672,25	SPPOU	SPS	
DE	4.814,50	SPPOU	DEPORTIVO	
DO	9.106,89	SPPOU	DOCENTE	
DOTACIONES	18.793,64	SPPOU	DOTACIONES	
ZV1	5.500,79		JARDINES	
ZV2	10.587,17		JARDINES	
ZV3	3.183,06		JARDINES	
E. LIBRES	19.251,02		JARDINES	
I1	32,00		INFRAESTRUCTURAS	
I2	32,00		INFRAESTRUCTURAS	
I3	32,00		INFRAESTRUCTURAS	
I4	32,00		INFRAESTRUCTURAS	
I5	32,00		INFRAESTRUCTURAS	
I6	32,00		INFRAESTRUCTURAS	
I7	32,00		INFRAESTRUCTURAS	
I8	24,00		INFRAESTRUCTURAS	
INFRAESTRUC.	248,00		INFRAESTRUCTURAS	
RED VIARIA	53.739,21		VIARIO Y APARCAM.	
SR-3	177.696,04	196.819,36	TOTAL PLAN PARCIAL	SR-3

DETERMINACIONES GRÁFICAS

SECTOR SR-3 "CAMINO DE GRANADILLAS"

MANZANA R8

En sesión celebrada el día 25 de abril de 2007 el Excmo Ayuntamiento de Mairena de Aljarafe en Pleno, aprueba definitivamente un Estudio de detalle que afecta a la manzana R8, del Sector SR-3.

La principal determinación que afecta a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle es la redistribución de las condiciones de edificabilidad en lo referente a la aplicación del artículo 11.30 del PGMOU.

CONDICIONES PARTICULARES MODIFICADAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE:

Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

La edificabilidad máxima por parcela, incluyendo las edificaciones auxiliares será la definida en el plano de Estructura Urbanística y Zonificación para cada manzana definido en el documento de Plan Parcial. En la manzana R8, R9, R10 y R11, se podrá llevar a efecto del Art. 1130 del PGMOU, por el cual un máximo de 334 apartamentos de hasta 65 m² útiles y dos dormitorios, se podrán contabilizar como 223 viviendas, con las condiciones del art. 11.30 anteriormente indicado. La distribución máxima de Apartamentos en las manzanas plurifamiliares es la que sigue:

Manzana R8: Un máximo de 96 apartamentos	Manzana R10: Un máximo de 34 apartamentos
Manzana R9: Un máximo de 36 apartamentos	Manzana R11: Un máximo de 168 apartamentos

Por lo que en concreto para la parcela R8 se establecen los siguientes parámetros:

ED08					
MANZANA	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	USOS (Máximos)	USOS Viviendas + apartamentos (art 11.30)	TIPOLOGÍA
R8	17.536,61	27.720,00	231	167 viv + 96 apartamentos	Viv Plurifamiliar + Comercial

Se define viario rodado entre las parcelas R8 y R9 a través de calle peatonal. Las rampas de acceso a garaje a desarrollar en calle peatonal deberán quedar cubiertas por marquesinas y protegidas lateralmente para evitar caídas accidentales.

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. DESARROLLO DE LA PROPUESTA

Esta nueva ordenación establece una serie de condicionantes y determinaciones de ocupación y posición de las nuevas edificaciones, así como el establecimiento de un área de movimiento más flexible que permitirá una mayor consolidación en la ocupación de parcela y, por consiguiente, mejor iluminación y ventilación, además de garantizar de zonas de uso y disfrute más amplias. Todo ello desde el rigor de la no alteración de los parámetros establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe y el Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-3 3 “Camino de Granadillas”.

Así mismo, el Estudio de Detalle procede a distribuir el número de viviendas máximo entre las parcelas resultantes y la edificabilidad.

2.2. DETERMINACIONES DE LA PARCELA

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, se ajustará a los datos de edificabilidad y alineaciones definidas en el plano O-03 del presente documento.

Condiciones de edificabilidad y número de viviendas:



PARCELA RESULTANTE					
NOMBRE	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	Nº VIVIENDAS	Nº APARTAMENTOS	TOTAL
R8	17.536,61	27.720,00	231	96	263

Condiciones de posición en la parcela:

Para establecer las determinaciones de posición y ocupación en la parcela resultante R8, se definen los siguientes parámetros:

- Alineación Obligatoria:

En los linderos a fachada, la separación al eje de la calle correspondiente será de mínimo H/3. Pudiendo, en consecuencia, llegar a materializarse sobre la alineación exterior.

- Retranqueos:

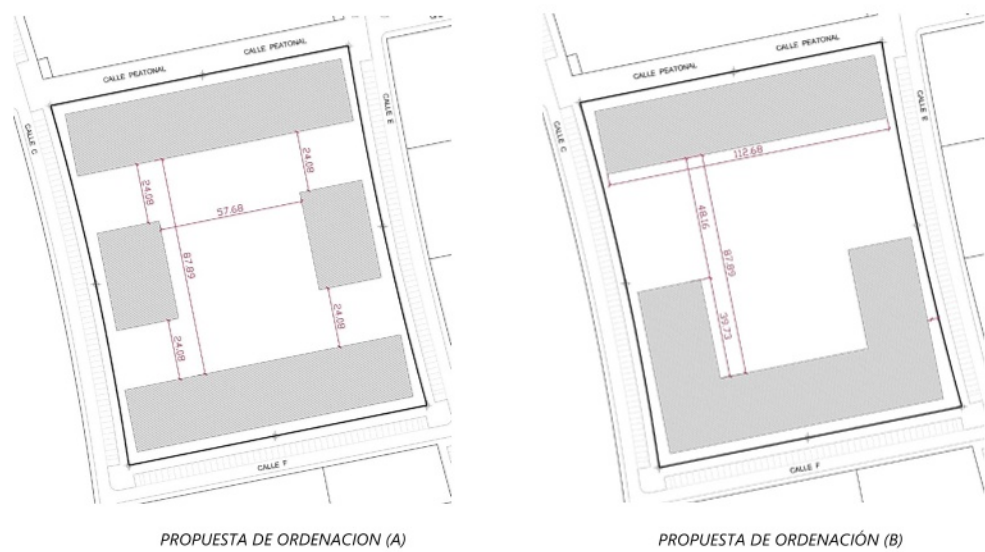
La parcela R8 carece de linderos interiores.

- Separación entre edificaciones:

Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia mínima equivalente a H/3.

- Área de Movimiento:

Se establece un área de movimiento recogido en el plano de Ordenación O-03, sin un fondo máximo edificable definido, permitiendo la libre ocupación dentro de la parcela sin alterar las condiciones de Ordenación establecidas en el Plan Parcial.



2.2.1. INEXISTENCIA DE ALTERACIONES DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION

El presente Estudio de Detalle tiene la finalidad de establecer la ordenación volumétrica de la manzana R8, distribuyendo el volumen edificable máximo asignado en aplicación de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial del Sector SR-3 “Camino de Granadillas”. Por lo que la ordenación volumétrica que se propone no altera las condiciones de Ordenación establecidas en el Plan Parcial.

2.2.2. NO AFECCION PREDIOS COLINDANTES

La parcela objeto carece de predios colindantes, en aplicación de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial del Sector SR-3 “Camino de Granadillas”. Por lo que la ordenación volumétrica que se propone para la parcela resultante cumple lo establecido, no afectando el presente Estudio de Detalle a predios colindantes.

2.2.3. NO AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD

No se altera la edificabilidad total de la parcela R8.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

2.3. CUADRO RESUMEN: NORMATIVA VIGENTE

Por consiguiente, el cuadro resumen de características y ordenanzas particulares de la parcela R8 queda de la siguiente manera:

CARACTERÍSTICAS Y ORDENANZAS PARTICULARES – PARCELA R8	
DENOMINACIÓN	R8
SUPERFICIE	17.536,61 m²
EDIFICABILIDAD	27.720,00 m²
Nº MÁX VIVIENDAS	231
USOS VIV+APARTAMENTOS (art 11.30)	167 viviendas + 96 apartamentos
CONDICIONES DE USO	Residencial con tipología de Viviendas Plurifamiliares
USOS COMPATIBLES	1. Terciario: hospedaje, comercio, oficinas y talleres artesanales. 2. Dotaciones y servicios públicos: guarderías hasta 30 plazas y residencia de ancianos hasta 50 plazas. 3. Espacios Libres: parques y jardines 4. Infraestructuras viarias y de servicios técnicos
TIPOLOGÍA	Dentro de esta zona, se permite la implantación de las siguientes tipologías: 1. Vivienda plurifamiliar en Bloque Aislado.
CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima → 2.000 m² Longitud mínima del lindero frontal → 20 m
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	La ubicación de las edificaciones dentro de las parcelas es libre. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia mínima equivalente a un tercio de su altura. En cada planta, las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de un tercio de su altura, excepto de los linderos de fachada, en que esta separación se medirá a partir del eje de la calle correspondiente, pudiendo en consecuencia llegar a materializarse sobre la alineación exterior. En el caso de no llevar la fachada de la edificación al límite de parcela, éste se deberá materializar mediante un cerramiento mixto formado por valla de fábrica de 1m de altura máxima y Celosía o reja permeable hasta un máximo de 2,20m de altura.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	No se establece fondo máximo edificable
OCUPACIÓN DE LA PARCELA	Se podrá ocupar un 50% de la parcela sobre rasante a excepción de la Planta Baja para uso comercial, cuya ocupación máxima podrá llegar al 70% de la parcela. La ocupación bajo rasante podrá ser, como máximo, del 70%, ya que mantener el 50% permitido sobre rasante para uso vivienda dificultaría el correcto funcionamiento de los usos permitidos bajo rasante: aparcamientos y trasteros. De esta manera se igualaría el porcentaje permitido por el Plan Parcial en el caso de uso Comercial en Planta Baja.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	La edificabilidad máxima por parcela, incluyendo las edificaciones auxiliares, será la definida en el Plano de ESTRUCTURA URBANISTICA Y ZONIFICACIÓN para cada manzana.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	La edificación no podrá superar una altura de cuatro plantas (PB+3) ni una altura de cornisa de catorce (14) metros.
CONDICIONES ESTÉTICAS	La composición de las fachadas será libre dentro del cumplimiento de los criterios generales del PGMOU. Los materiales y colores serán, en general, adecuados al entorno, prohibiéndose los azulejos en fachada excepto para rotulación, numeración o decorativos con una superficie máxima de 0,50 m². Se permiten las cubiertas con azotea plana a la andaluza, y las cubiertas de tejados inclinados, con una pendiente máxima de 30º. En cuanto materiales de acabado, no se admitirán en general el fibrocemento de tono gris, plástico o chapas galvanizadas sin pintar.
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	Será de aplicación el artículo 5,44 del PGMOU. Según este, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de vivienda con un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda. En lo referente a dichos aparcamientos se aplicará lo establecido en los artículos 6.64 al 6.70 ambos inclusive del citado PGMOU. Estas se resolverán bajo rasante de forma agrupada.

3. PLANOS

I- INFORMACIÓN

- I-01 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
- I-02 PLANEAMIENTO VIGENTE (Plan General de Ordenación)
- I-03 PLANEAMIENTO VIGENTE (Plan Parcial)

O- ORDENACIÓN

- O-01 PARCELACIÓN Y COORDENADAS UTM
- O-02 CONDICIONES DE ORDENACION
- O-03 PROPUESTAS DE ORDENACIÓN – Propuesta (A)
- O-04 PROPUESTAS DE ORDENACIÓN – Propuesta (B)

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

4. RESUMEN EJECUTIVO

4.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía es adaptar algunas determinaciones del planeamiento en el ámbito definido, reajustando la ordenación de volúmenes prevista para viabilizar el desarrollo de los suelos, así como proceder a la distribución de edificabilidad y nº de viviendas.

Se establecen los siguientes objetivos:

- Establecer la ordenación de los volúmenes de los edificios a implantar.
- Distribuir el número de viviendas máximo entre dichos bloques.
- Distribuir la edificabilidad máxima.
- No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario.

4.2. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Sector del SR-3 "Camino de los Granadillas" se encuentra al oeste del casco urbano de Mairena del Aljarafe, colindante con el sector SR2 y limitando al norte con el ASGV-19 ya ejecutado. Este viario se configura como el principal acceso norte del sector. El acceso sur se produce a través del camino de los Granadillos, camino rural no asfaltado que conecta con la zona sur del casco urbano. Al este colinda con el sector SR-2, que cuenta también con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en el 2008, y que igualmente se encuentra en proceso de Actualización.



La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se sitúa al sur del Sector SR-3, colindando al Norte con calle peatonal, al Sur con el tramo de la vía pública denominada calle F, al Este con el tramo de la vía pública denominada calle E y por el Oeste con el tramo de la vía pública denominada calle C.

4.3. DESARROLLO DE LA PROPUESTA

Esta nueva ordenación establece una serie de condicionantes y determinaciones de ocupación y posición de las nuevas edificaciones, así como el establecimiento de un área de movimiento más flexible que permitirá una mayor consolidación en la ocupación de parcela y, por consiguiente, mejor iluminación y ventilación, además de garantizar de zonas de uso y disfrute más amplias. Todo ello desde el rigor de la no alteración de los parámetros establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe y el Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-3 3 "Camino de Granadillas".

Así mismo, el Estudio de Detalle procede a distribuir el número de viviendas máximo entre las parcelas resultantes y la edificabilidad.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

4.4. DETERMINACIONES DE LA PARCELA

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, se ajustará a los datos de edificabilidad y alineaciones definidas en el plano O-03 del presente documento.

Condiciones de edificabilidad y número de viviendas:



PARCELA RESULTANTE					
NOMBRE	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	Nº VIVIENDAS	Nº APARTAMENTOS	TOTAL
R8	17.536,61	27.720,00	231	96	263

Condiciones de posición en la parcela:

Para establecer las determinaciones de posición y ocupación en la parcela resultante R8, se definen los siguientes parámetros:

- Alineación Obligatoria:

En los linderos a fachada, la separación al eje de la calle correspondiente será de mínimo H/3. Pudiendo, en consecuencia, llegar a materializarse sobre la alineación exterior.

- Retranqueos:

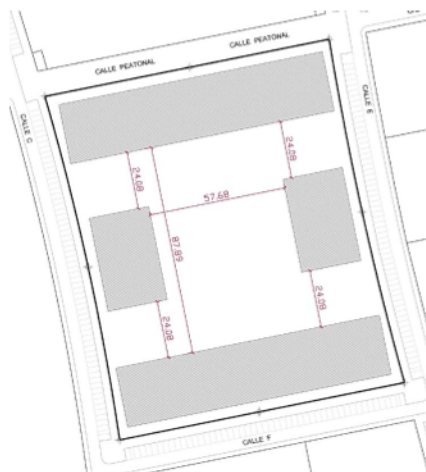
La parcela R8 carece de linderos interiores.

- Separación entre edificaciones:

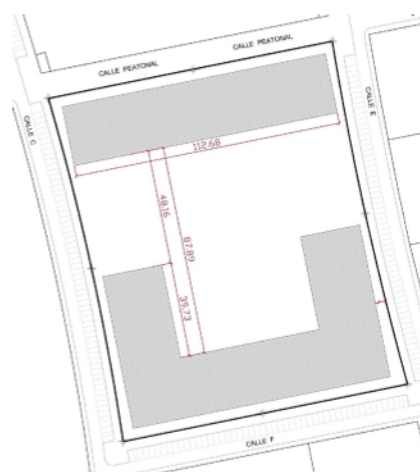
Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia mínima equivalente a H/3.

- Área de Movimiento:

Se establece un área de movimiento recogido en el plano de Ordenación O-03, sin un fondo máximo edificable definido, permitiendo la libre ocupación dentro de la parcela sin alterar las condiciones de Ordenación establecidas en el Plan Parcial.



PROPUESTA DE ORDENACIÓN (A)



PROPUESTA DE ORDENACIÓN (B)

4.4.1. INEXSISTENCIA DE ALTERACIONES DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION

El presente Estudio de Detalle tiene la finalidad de establecer la ordenación volumétrica de la manzana R8, distribuyendo el volumen edificable máximo asignado en aplicación de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial del Sector SR-3 "Camino de Granadillas". Por lo que la ordenación volumétrica que se propone no altera las condiciones de Ordenación establecidas en el Plan Parcial.

4.4.2. NO AFECCION PREDIOS COLINDANTES

La parcela objeto carece de predios colindantes, en aplicación de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial del Sector SR-3 "Camino de Granadillas". Por lo que la ordenación volumétrica que se propone para la parcela resultante cumple lo establecido, no afectando el presente Estudio de Detalle a predios colindantes.

4.4.3. NO AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD

No se altera la edificabilidad total de la parcela R8.

4.5. CUADRO RESUMEN: NORMATIVA VIGENTE

Por consiguiente, el cuadro resumen de características y ordenanzas particulares de la parcela R8 queda así:

CARACTERÍSTICAS Y ORDENANZAS PARTICULARES – PARCELA R8	
DENOMINACIÓN	R8
SUPERFICIE	17.536,61 m ²
EDIFICABILIDAD	27.720,00 m ²
Nº MÁX VIVIENDAS	231
USOS VIV+APARTAMENTOS (art 11.30)	167 viviendas + 96 apartamentos
CONDICIONES DE USO	Residencial con tipología de Viviendas Plurifamiliares
USOS COMPATIBLES	1. Terciario: hospedaje, comercio, oficinas y talleres artesanales. 2. Dotaciones y servicios públicos: guarderías hasta 30 plazas y residencia de ancianos hasta 50 plazas. 3. Espacios Libres: parques y jardines 4. Infraestructuras viarias y de servicios técnicos

TIPOLOGÍA	Dentro de esta zona, se permite la implantación de las siguientes tipologías: 1. Vivienda plurifamiliar en Bloque Aislado.
CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima → 2.000 m² Longitud mínima del lindero frontal → 20 m
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	La ubicación de las edificaciones dentro de las parcelas es libre. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia mínima equivalente a un tercio de su altura. En cada planta, las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de un tercio de su altura, excepto de los linderos de fachada, en que esta separación se medirá a partir del eje de la calle correspondiente, pudiendo en consecuencia llegar a materializarse sobre la alineación exterior. En el caso de no llevar la fachada de la edificación al límite de parcela, éste se deberá materializar mediante un cerramiento mixto formado por valla de fábrica de 1m de altura máxima y Celosía o reja permeable hasta un máximo de 2,20m de altura.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	No se establece fondo máximo edificable
OCUPACIÓN DE LA PARCELA	Se podrá ocupar un 50% de la parcela sobre rasante a excepción de la Planta Baja para uso comercial, cuya ocupación máxima podrá llegar al 70% de la parcela. La ocupación bajo rasante podrá ser, como máximo, del 70%, ya que mantener el 50% permitido sobre rasante para uso vivienda dificultaría el correcto funcionamiento de los usos permitidos bajo rasante: aparcamientos y trasteros. De esta manera se igualaría el porcentaje permitido por el Plan Parcial en el caso de uso Comercial en Planta Baja.
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	La edificabilidad máxima por parcela, incluyendo las edificaciones auxiliares, será la definida en el Plano de ESTRUCTURA URBANÍSTICA Y ZONIFICACIÓN para cada manzana.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	La edificación no podrá superar una altura de cuatro plantas (PB+3) ni una altura de cornisa de catorce (14) metros.
CONDICIONES ESTÉTICAS	La composición de las fachadas será libre dentro del cumplimiento de los criterios generales del PGMOU. Los materiales y colores serán, en general, adecuados al entorno, prohibiéndose los azulejos en fachada excepto para rotulación, numeración o decorativos con una superficie máxima de 0,50 m². Se permiten las cubiertas con azotea plana a la andaluza, y las cubiertas de tejados inclinados, con una pendiente máxima de 30°. En cuanto materiales de acabado, no se admitirán en general el fibrocemento de tono gris, plástico o chapas galvanizadas sin pintar.
DOTACIÓN DE APARCAMINTOS	Será de aplicación el artículo 5,44 del PGMOU. Según este, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de vivienda con un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda. En lo referente a dichos aparcamientos se aplicará lo establecido en los artículos 6.64 al 6.70 ambos inclusive del citado PGMOU. Estas se resolverán bajo rasante de forma agrupada.