

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/06/2024 17:06
1778

**REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE**

**CARRETERA SAN JUAN PALOMARES, 24.  
MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

**UR24/01**

JUNIO 2024

**Promotor:**  
BASTIONES URBANOS, S.L. CIF: B-56.475.825



**ARQUIBOX Arquitectos S.C.P.**  
Sociedad proyectista col SP-0169 en el COASevilla  
Técnicos Redactores  
Manuel de Diego Caro, Ismael Domínguez Sánchez  
Arq. colegiados en el COASevilla con nº 4182 y nº 4292

c/ antonio machín, 52. 41009 sevilla. tlf / fax: 954358495. www.arquibox.com

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	Página	1/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>	

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/06/2024 17:06
1778

**REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE**

**CARRETERA SAN JUAN PALOMARES, 24.  
MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

**UR24/01**

**MEMORIA**

JUNIO 2024

**Promotor:**  
BASTIONES URBANOS, S.L. CIF: B-56.475.825



ARQUIBOX Arquitectos S.C.P.  
Sociedad proyectista col SP-0169 en el COASevilla  
Técnicos Redactores  
Manuel de Diego Caro, Ismael Domínguez Sánchez  
Arq. colegiados en el COASevilla con nº 4182 y nº 4292

c/ antonio machín, 52. 41009 sevilla. tlf / fax: 954358495. www.arquibox.com

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	2/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es">https://portal.dipusevilla.es</a>		



## INDICE.

1	ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	2
1.1	INICIATIVA Y REDACCIÓN .....	2
1.2	ANTECEDENTES .....	2
1.3	JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	3
1.4	CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	3
2	MEMORIA DE INFORMACIÓN .....	4
2.1	SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	4
2.2	CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO .....	5
2.2.1	GEOTÉCNIA, TOPOGRAFÍA .....	5
2.3	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO Y REGISTRO .....	6
2.3.1	ANÁLISIS CATASTRAL .....	6
2.3.2	ANÁLISIS REGISTRAL .....	6
2.4	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS .....	6
2.4.1	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO APROBADO .....	6
3	MEMORIA DE ORDENACIÓN .....	8
3.1	DESARROLLO DE LA PROPUESTA .....	8
3.2	DETERMINACIONES DEL VOLUMEN RESULTANTE .....	9
3.2.1	LA INEXISTENCIA DE ALTERACIONES DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....	10
3.2.2	NO AFECCIÓN PREDIOS COLINDANTES .....	10
3.2.3	EL NO AUMENTO DE EDIFICABILIDAD .....	10
3.3	CUADRO RESUMEN DE LAS CARÁCTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y NORMATIVA DE APLICACIÓN .....	11
4	ANEXOS .....	12
4.1	REFERENCIA CATASTRAL .....	12
4.2	CONCORDANCIA DEL AJUSTE DE LA PARCELA RESULTANTE CON CATASTRO .....	13
5	PLANOS .....	22
5.1	INFORMACIÓN .....	22
5.2	ORDENACIÓN .....	22
6	RESUMEN EJECUTIVO .....	22
6.1	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	22
6.2	SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	22
6.3	ORDENACIÓN .....	23
6.4	DETERMINACIONES DEL VOLUMEN RESULTANTE .....	24
7	EQUIPO TÉCNICO REDACTOR. PROPIEDAD INTELECTUAL .....	26

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	3/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		



## 1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 1.1 INICIATIVA Y REDACCIÓN

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de BASTIONES URBANOS, S.L., propietarios del 100% de la superficie objeto del presente documento, que queda definida por la parcela situada en la Carretera San Juan Palomares, 24 de Mairena del Aljarafe (Sevilla).

El presente documento ha sido elaborado por la sociedad proyectista ARQUIBOX ARQUITECTOS SCP, con CIF: J-91336644, con domicilio en la C/ Antonio Machín, 52 de Sevilla, C.P.:41009. Sociedad Profesional Colegiada en el Colegio de Arquitectos de Sevilla (COAS) con el núm. SP-0169.

Los técnicos redactores son D. Manuel de Diego Caro, arquitecto, colegiado con el núm. 4182 y D. Ismael Domínguez Sánchez, arquitecto colegiado con el núm. 4292, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

### 1.2 ANTECEDENTES

El ámbito del presente Estudio de Detalle (ED) lo conforma la parcela de 1.164,69 m<sup>2</sup> situada en la Carretera San Juan Palomares, 24. Es una parcela en esquina con la Calle Cerro de la Campana clasificada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe como Suelo Urbano y calificada como Residencial en Ensanche Tradicional.

Con fecha 22 de febrero de 2024 se presenta por la Sede Electrónica de la GMU de Mairena del Aljarafe documento de Estudio de Detalle de dicha parcela.

Con fecha 2 de marzo se emite informe técnico, recibido con fecha 25 de abril, donde se solicita que el límite de la actuación sea la parcela fijada por el PGOU, la cual es regular y no crea redientes con respecto a los dos colindantes. Si por ello, la parcela discrepara de la parcela catastral, habrá de incorporarse a este Estudio de Detalle copia del trámite catastral que acredite el cambio y ajuste de la superficie de catastro a la superficie del Estudio de Detalle.

Para ello se adjunta nuevo plano nº O-1, en el que se ajustan los límites de la parcela a los marcados por el PGOU y plano nº O-2 con las coordenadas UTM de la dicha parcela ajustada a los límites del PGOU, los cuales se toman como definición de la parcela sobre la que se realiza el presente Estudio de Detalle y, por lo tanto, sobre la que se aplican los parámetros de ocupación, edificabilidad y número de viviendas.

Con fecha 20 de septiembre de 2023 se realiza levantamiento topográfico con sistema de coordenadas ETRS89, proyección UTM 29N enlazado a la red andaluza de posicionamiento (RAP) en el que se detecta que la realidad física de la parcela difiere de la representada en la cartografía de catastro. Esta discrepancia entre la realidad física y la cartografía de catastro afecta no solo a nuestra parcela, sino que también se ven

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	4/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		



afectadas las parcelas colindantes y el viario público.

Esta afectación no implica pérdida de superficie ni modificación física en la configuración real y actual de las medianeras y parcelas colindantes, solo implica una modificación con respecto a la documentación gráfica con la que cuenta el Catastro. Es decir, son modificaciones en cuanto a superficies registradas en catastro, pero no en cuanto a la configuración real que actualmente tiene cada parcela, las cuales no se verán modificadas en la realidad puesto que el objetivo de esta modificación es que en la oficina de catastro se actualice la documentación existente para que se corresponda con la realidad actual.

Así, al discrepar la superficie final de la parcela, por la realidad física y el ajuste de límites del PGOU, se adjunta en el Anexo correspondiente, informe de validación gráfica negativa y copia de la solicitud del promotor para la modificación de la parcela catastral.

### 1.3 JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle en cuanto instrumento de planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el artículo 94 del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), tiene por objeto completar o adaptar algunas de las determinaciones previstas por el planeamiento para ámbitos reducidos de suelo urbano.

Por tanto, el presente Estudio de Detalle, se redacta con el objeto de completar las determinaciones previstas en el planeamiento, y para ello va a establecer una definición de los volúmenes y articulación de los espacios libres privados interiores.

El artículo 10.21 Residencial Ensanche Tradicional de las Ordenanzas de aplicación del PGOU, en su apartado de ocupación de la parcela punto 4, establece que:

*Para parcelas mayores de 1.000 m<sup>2</sup> [...] se requerirá la presentación previa de un Estudio de Detalle para la definición de los volúmenes y articulación de espacios libres privados interiores, o ajustes de alineaciones del viario público que pueda establecer el Ayuntamiento.*

**La redacción del presente Estudio de Detalle pues está justificada en la necesidad de ordenar los volúmenes y los espacios libres interiores, justificándose en el artículo 71 de la LISTA y el artículo 94 de su Reglamento General, así como en el artículo 10.21 del PGOU de Mairena del Aljarafe.**

### 1.4 CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El contenido del Estudio de Detalle será el previsto en el artículo 62 de la Ley y el 85 del Reglamento, incorporando como mínimo:

- **Memoria:**

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

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	5/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es">https://portal.dipusevilla.es</a>		



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

- **Cartografía:**

- **Información:** Contienen la documentación gráfica complementaria a la memoria de información, describiendo adecuadamente las características, condiciones y circunstancias relevantes para la ordenación de la parcela.
- **Ordenación:** Documentación gráfica relativa la ordenación, reflejando las determinaciones para el desarrollo.

- **Resumen Ejecutivo**

Integra la documentación resumen del Estudio de Detalle al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

La memoria, tal y como establece el artículo 2.6 del PGOU de Mairena del Aljarafe, contendrá:

- La justificación de:
  - La conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia 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
  - El número de viviendas

## 2 MEMORIA DE INFORMACIÓN

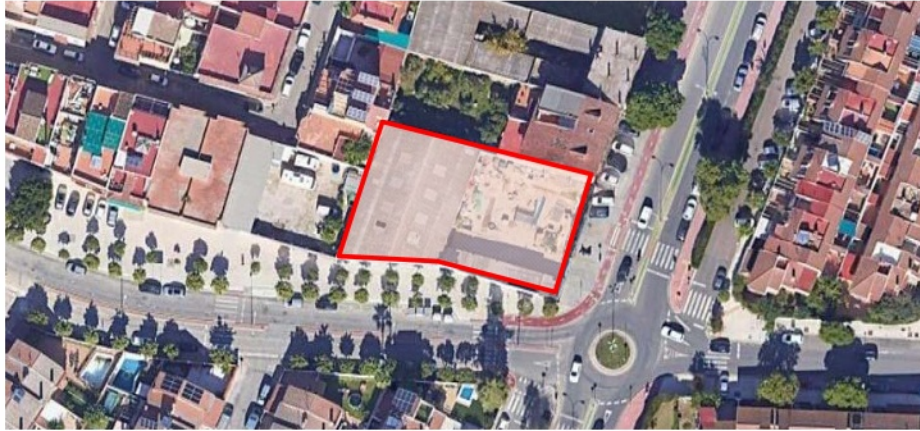
### 2.1 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del presente Estudio de Detalle (ED) lo conforma la parcela sita en la Carretera San Juan Palomares, 24, de 1.164,69 m<sup>2</sup> tal y como se delimita a continuación. Linda:

- Al sur con la calle Cerro de la Campana
- Al este con la carretera San Juan Palomares
- Al oeste con el número 119 de la Calle Cerro de la Campana y los números 13 y 9 de la calle Guadalajara
- Al norte con el número 22 de la carretera San Juan Palomares

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

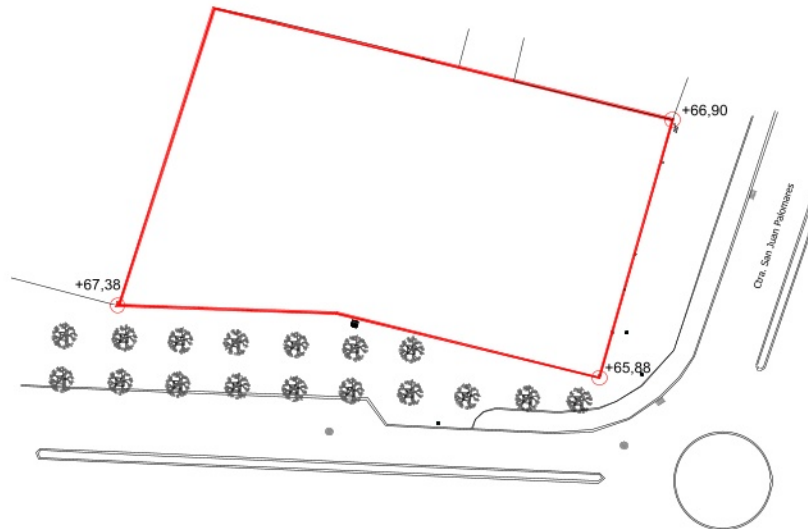
Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	6/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		



## 2.2 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO

### 2.2.1 GEOTÉCNIA, TOPOGRAFÍA

La topografía en general es ligeramente inclinada, tanto en la fachada a la C/ Cerro de la Campana como en la de la Carretera San Juan Palomares, con un pendiente uniforme entre un 3% y un 4%. En cuanto a la altitud que presenta el terreno, la cota más alta corresponde aproximadamente a la +67,38 m, situada en la zona oeste de la parcela y la cota +66,90 en la zona este. Desde estos puntos van descendiendo hasta llegar a situarse en la cota +65,88 m en el extremo sur de la parcela.



Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	7/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		



Los datos topográficos y altimétricos no se ven modificados por la adaptación de la parcela al PGOU, siendo los cambios exclusivamente de límites de la misma.

## 2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO Y REGISTRO

### 2.3.1 ANÁLISIS CATASTRAL

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, pertenecen a la parcela catastral con referencia 2582001QB6328S0001PO. El resumen de la información catastral relativa al ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se incluye en el cuadro adjunto:

#### ANÁLISIS CATASTRAL

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m <sup>2</sup> )
1	2582001QB6328S0001PO	1.151,00

Al discrepar la superficie final de la parcela, por la realidad física y el ajuste de límites del PGOU, es necesario tramitar dicho cambio y ajuste de superficie ante la Dirección General de Catastro. Para ello se adjunta en el Anexo correspondiente, copia del trámite de dicho ajuste.

### 2.3.2 ANÁLISIS REGISTRAL

Según registro la finca N° 1252 inscrita en el Registro de la Propiedad de Sevilla n° 7 tiene una superficie de 1.250,00 m<sup>2</sup>

#### ANÁLISIS REGISTRAL

FINCA REGISTRAL	CODIGO REGISTRAL UNICO	SUPERFICIE REGISTRAL (m <sup>2</sup> )
1252	41025000095860	1.250,00

## 2.4 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

### 2.4.1 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO APROBADO

En lo relativo al planeamiento de aplicación, se ve afectada por el PGOU de Mairena del Aljarafe, en concreto por la Ordenanza de Residencial Ensanche Tradicional:

- Superficie: 1.164,69 m<sup>2</sup>
- Uso:
  - Característico: Unifamiliar y Bifamiliar
  - Compatible: Plurifamiliar
- **Ocupación:** 100% en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea situada a 5 metros de la misma, y del 65% en el resto de la superficie de la parcela, es decir, **872,30 m<sup>2</sup>**
- **Número máximo de plantas:** 2 plantas y 7,50 m a la altura de cornisa. Al tener alineación obligatoria, y más de 10 m de fachada, la altura máxima se medirá

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	8/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es">https://portal.dipusevilla.es</a>		

en el punto mas bajo del edificio respecto de la rasante de la calle, debiéndose escalonar de manera que la altura de cornisa en cualquier punto de la fachada no sea superior a la altura máxima mas ciento cincuenta (150) centímetros, es decir, no mayor de 9,00 m.

- **Edificabilidad:** será el resultado de la ocupación máxima por el número de plantas permitidas. En nuestro caso, **1.744,60 m<sup>2</sup>**
- **Alineaciones:** el plano de fachada coincidirá con la alineación exterior señalada en el plano de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas.
- **Densidad de viviendas:** 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de parcela. Se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda sobre el 50% de la superficie total de la parcela
- **Viviendas interiores:** se permiten con las condiciones de existencia de patio vividero según art. 6.43:
  - La dimensión mínima deberá alcanzar la proporción 1:1 H con la altura, con una dimensión mínima absoluta de siete (7) metros y sesenta (60) metros cuadrados.



Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	9/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		



## REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

Parcela en Carretera San Juan Palomares, 24 en Mairena del Aljarafe (Sevilla)

	RESIDENCIAL CENTRO HISTORICO		
	RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL		
	RESIDENCIAL ENSANCHE MANZANA		
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	TIPO A TIPO B	TIPO C
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	TIPO A TIPO B	TIPO C TIPO D
	RESIDENCIAL BLOQUE INTENSIVO	TIPO A TIPO B	

**3 MEMORIA DE ORDENACIÓN****3.1 DESARROLLO DE LA PROPUESTA**

Para poder dar respuesta a los objetivos del Estudio de detalle, se propone una volumetría como consecuencia de una serie de condicionantes y determinaciones de ocupación y posición de la edificación en la parcela, así como el establecimiento de un área de espacios libres interiores privados, desde el rigor de la no alteración de los parámetros establecidos por el PGOU.

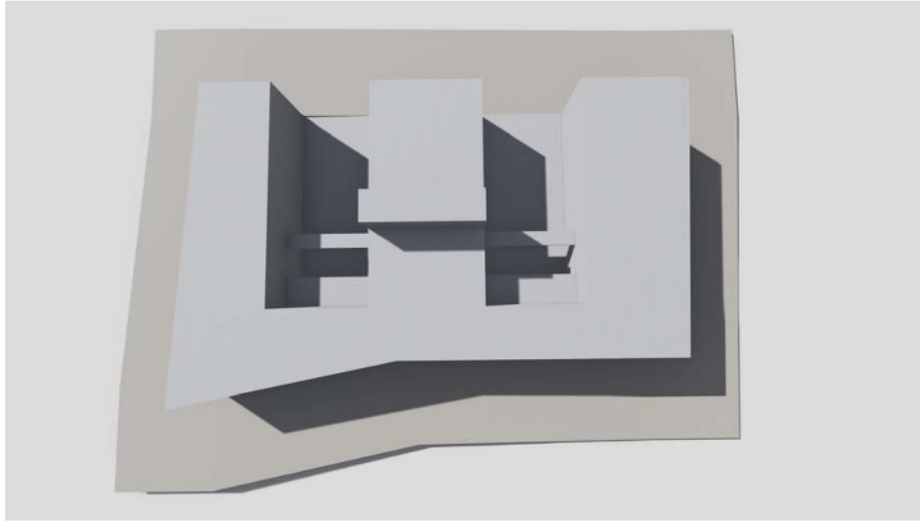
Para ello el primer paso ha sido el ajuste de los límites de la parcela según marca el PGOU, quedando la parcela definida tal y como aparece en los planos O-1 y O-2, cuya superficie es de 1.164,69 m<sup>2</sup>.

El volumen que surge se configura alineándose a vial en las dos plantas permitidas, con dos espacios libres privados interiores que se comunican visualmente a través de soportales con la calle. Como conexión entre el núcleo de comunicaciones verticales y las viviendas de planta primera se sitúan dos pasarelas, cuya superficie no se ha considerado espacio libre. Sobre estas dos plantas permitidas solo se sitúa el castillete de escaleras para acceso a la cubierta.

En estas dos plantas se distribuyen las 6 viviendas y 12 apartamentos permitidos por el PGOU, respetando los límites de superficie y programa de los apartamentos según art. 11.30.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	10/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		



### 3.2 DETERMINACIONES DEL VOLUMEN RESULTANTE

El volumen resultante en la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, se ajustará a los datos de ocupación, edificabilidad, y alineaciones definidos en el presente documento:

- **Ocupación:** 100% en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea situada a 5 metros de la misma, y del 65% en el resto de la superficie de la parcela, en la propuesta, **870,77 m<sup>2</sup>**
- **Número máximo de plantas:** 2 plantas y 7,50 m a la altura de cornisa. Al tener alineación obligatoria, y más de 10 m de fachada, la altura máxima se medirá en el punto más bajo del edificio respecto de la rasante de la calle, debiéndose escalonar de manera que la altura de cornisa en cualquier punto de la fachada no sea superior a la altura máxima más ciento cincuenta (150) centímetros, es decir, no mayor de 9,00 m. En nuestro caso la altura máxima es 2 plantas y 8,15 m en el punto más bajo respecto a la rasante.
- **Edificabilidad:** será el resultado de la ocupación máxima por el número de plantas permitidas. En nuestro caso, **1.669,16 m<sup>2</sup>**
- **Alineaciones:** el plano de fachada coincidirá con la alineación exterior señalada en el plano de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas. Ambas plantas coinciden con la alineación exterior señalada.
- **Densidad de viviendas:** 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de parcela. Se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda sobre el 50% de la superficie total de la parcela. En este caso, 12 viviendas, que pueden convertirse en 6 viviendas y 12 apartamentos con las condiciones del art.11.30.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	11/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		



- **Viviendas interiores:** se permiten con las condiciones de existencia de patio vividero según art. 6.43:
  - La dimensión mínima deberá alcanzar la proporción 1:1 H con la altura, con una dimensión mínima absoluta de siete (7) metros y sesenta (60) metros cuadrados. En nuestro caso, la altura H es 8,45 m y cada patio tiene una dimensión mínima de 9,00 m y una superficie de 146,96 m<sup>2</sup> cada patio.

### 3.2.1 LA INEXISTENCIA DE ALTERACIONES DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El presente Estudio de Detalle tiene la finalidad de establecer la ordenación volumétrica y definición de espacios libres interiores privados de la parcela, definiendo el volumen edificable máximo, así como el espacio libre interior de la parcela. En aplicación de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe. Por lo tanto, la ordenación volumétrica que se propone no altera las condiciones de Ordenación establecidas este PGOU.

### 3.2.2 NO AFECCIÓN PREDIOS COLINDANTES

El presente Estudio de Detalle tiene la finalidad de establecer la ordenación volumétrica y definición de espacios libres interiores privados de la parcela, definiendo el volumen edificable máximo, así como el espacio libre interior de la parcela. En aplicación de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe. Por lo tanto, la ordenación volumétrica que se propone, no afecta predios colindantes.

### 3.2.3 EL NO AUMENTO DE EDIFICABILIDAD

El presente Estudio de Detalle tiene la finalidad de establecer la ordenación volumétrica y definición de espacios libres interiores privados de la parcela, definiendo el volumen edificable máximo, así como el espacio libre interior de la parcela. En aplicación de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe. Por lo tanto, la edificabilidad total (1.669,16 m<sup>2</sup>), no supera la máxima establecida para la parcela (1.744,60 m<sup>2</sup>).

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	12/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		



### 3.3 CUADRO RESUMEN DE LAS CARÁCTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

CARACTERÍSTICAS Y ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA PARCELA	
	PGOU. Residencial Ensanche Tradicional
DENOMINACION	Carretera San Juan Palomares, 24
SUPERFICIE	1.164,69 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE USO	Residencial con tipología de viviendas unifamiliar o bifamiliar
USOS COMPATIBLES	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Industrial en primera categoría.</li> <li>2. Terciario: hospedaje en edificio exclusivo, comercio, oficinas, recreativo, hostelería.</li> <li>3. Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público: guarderías hasta 30 plazas y residencia de ancianos hasta 50 plazas</li> <li>4. Vivienda plurifamiliar</li> </ol>
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	<p>La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas.</p> <p>No se admiten retranqueos respecto a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero.</p>
OCUPACIÓN DE LA PARCELA	Para parcelas mayores de 1.000 m <sup>2</sup> , será el 100% en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de la fachada y la línea paralela situada a 5 metros de la misma, y del 65%, en el resto de la superficie de la parcela. En estos casos se autorizan viviendas plurifamiliares según densidad de vivienda definida.
DENSIDAD DE VIVIENDAS	12 viviendas máximo
USOS VIVIENDA+APARTAMENTOS (art.11.30)	6 viviendas + 12 apartamentos
DOTACIÓN DE APARCAMENTOS	En el caso de desarrollo de viviendas plurifamiliares será obligatoria la dotación de sótano de aparcamiento de una plaza por vivienda o por cada 100 m <sup>2</sup> edificables.
ALTURA DE LA EDIFICACION	La altura máxima se establece en 2 plantas y 7,50 m a la altura de cornisa. Al tener alineación obligatoria, y más de 10 m de fachada, la altura máxima se medirá en el punto más bajo del edificio respecto de la rasante de la calle, debiéndose escalonar de manera que la altura de cornisa en cualquier punto de la fachada no sea superior a la altura máxima más ciento cincuenta (150) centímetros, es decir, no mayor de 9,00 m.
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de aplicar las condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación, siendo de 1.744,60 m <sup>2</sup>

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	13/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		





**arquibox**  
estudio de arquitectura

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

Parcela en Carretera San Juan Palomares, 24 en Mairena del Aljarafe (Sevilla)

#### 4.2 CONCORDANCIA DEL AJUSTE DE LA PARCELA RESULTANTE CON CATASTRO

Tal y como se indicó con antelación en el apartado 1.2. Antecedentes, con fecha 20 de septiembre de 2023 se realiza levantamiento topográfico con sistema de coordenadas ETRS89, proyección UTM 29N enlazado a la red andaluza de posicionamiento (RAP) en el que se detecta que la realidad física de la parcela difiere de la representada en la cartografía de catastro. Esta discrepancia entre la realidad física y la cartografía de catastro afecta no solo a nuestra parcela, sino que también se ven afectadas las parcelas colindantes y el viario público.

Esta afectación no implica pérdida de superficie ni modificación física en la configuración real y actual de las medianeras y parcelas colindantes, solo implica una modificación con respecto a la documentación gráfica con la que cuenta el Catastro. Es decir, son modificaciones en cuanto a superficies registradas en catastro, pero no en cuanto a la configuración real que actualmente tiene cada parcela, las cuales no se verán modificadas en la realidad puesto que el objetivo de esta modificación es que en la oficina de catastro se actualice la documentación existente para que se corresponda con la realidad actual.

Al discrepar la superficie final de la parcela, por la realidad física y el ajuste de límites del PGOU, es necesario tramitar dicho cambio y ajuste de superficie ante la Dirección General de Catastro. Para ello se adjunta en el Anexo correspondiente, informe de validación gráfica negativa y copia de la solicitud del promotor para la modificación de la parcela catastral.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	15/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		



**arquibox**  
estudio de arquitectura

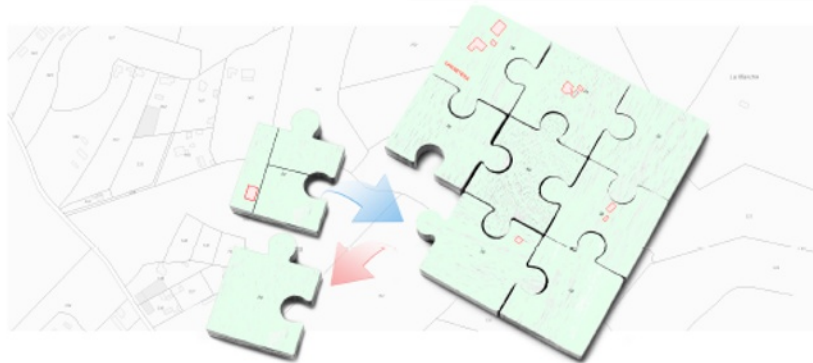
## REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

Parcela en Carretera San Juan Palomares, 24 en Mairena del Aljarafe (Sevilla)



### INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: K3KYPFTYXSQ9FVAA



### Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, no respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente o no cumple los requisitos técnicos que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



**NEGATIVO**

### Tipo de operación

### Solicitante del IVG

ARQUIBOX ARQUITECTOS SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

Titulación: ARQUITECTO  
Colegio profesional: COA SEVILLA

Universidad: E.T.S.A SEVILLA  
Número colegiado: 4182

Documento firmado por CSV y validado por la Dirección General del Catastro  
CSV: K3KYPFTYXSQ9FVAA (verificable en <https://www.sede.sede.gob.es>) | Fecha de firma: 05/05/2024



Hoja 1/6

c/antonio machín, 52. 41009 sevilla. tlf/fax: 954358495. [www.arquibox.com](http://www.arquibox.com)

14

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	16/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		



## REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

Parcela en Carretera San Juan Palomares, 24 en Mairena del Aljarafe (Sevilla)



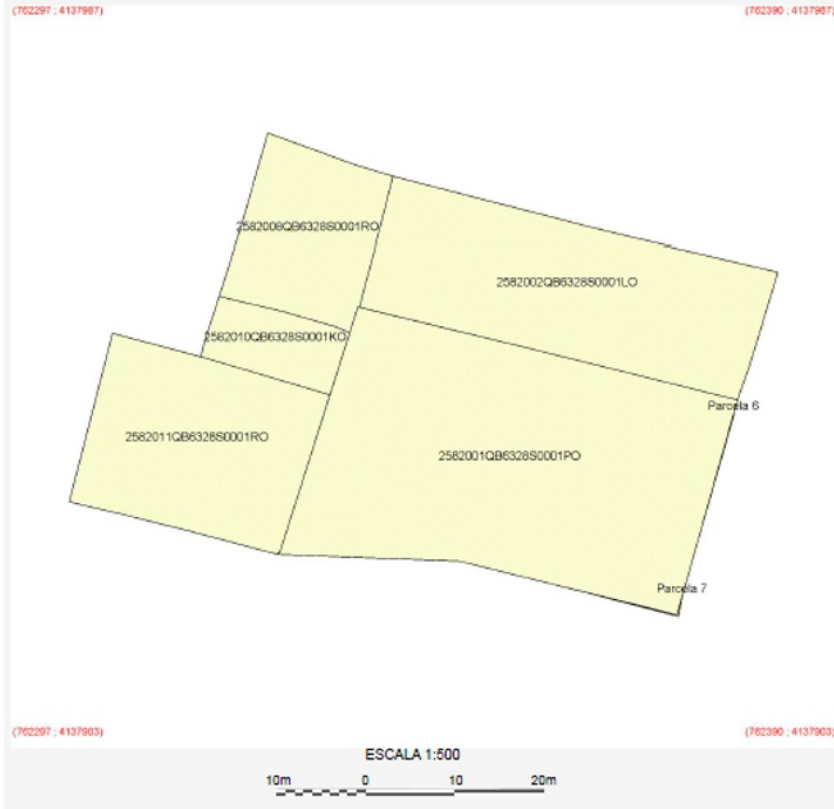
## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: K3KYPFTYXSQ9FVAA

## Nueva parcelación

Provincia: SEVILLA

Municipio: MAIRENA DEL ALJARAPE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: K3KYPFTYXSQ9FVAA (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 06/06/2024

Hoja 2/6

c/antonio machín, 52. 41009 sevilla. tlf/fax: 954358495. www.arquibox.com

15

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	17/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es">https://portal.dipusevilla.es</a>		



**arquibox**  
estudio de arquitectura

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

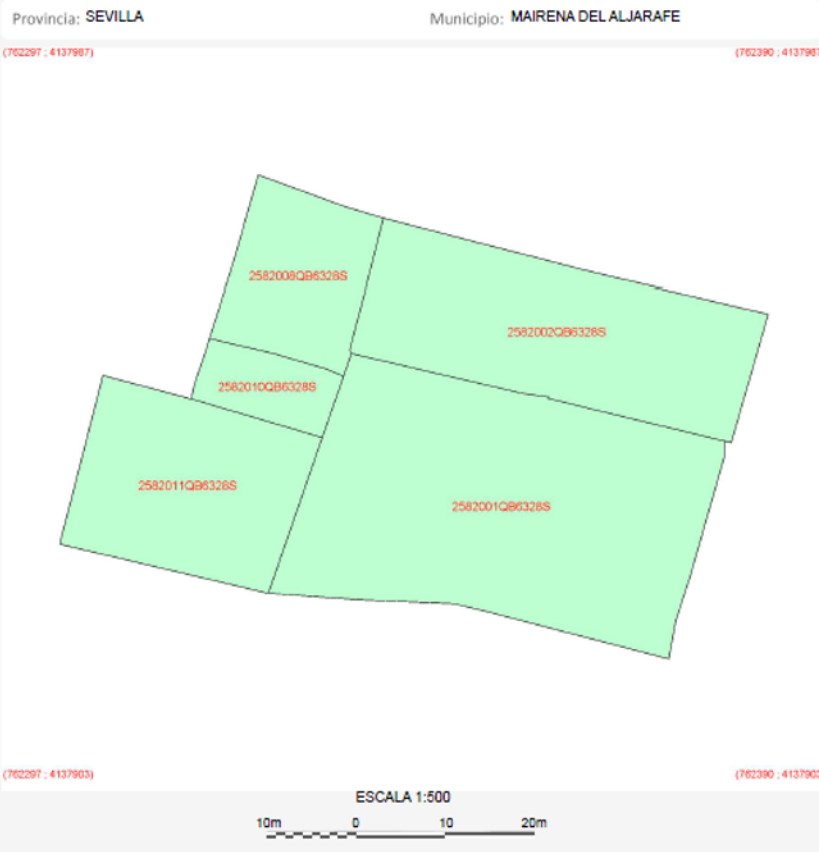
Parcela en Carretera San Juan Palomares, 24 en Mairena del Aljarafe (Sevilla)



**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA  
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: K3KYFFTYXSQ8FVAA

**Parcelación catastral**



Hoja 3/6

c/antonio machín, 52. 41009 sevilla. tlf/fax: 954358495. www.arquibox.com

16

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	18/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		



arquibox  
estudio de arquitectura

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

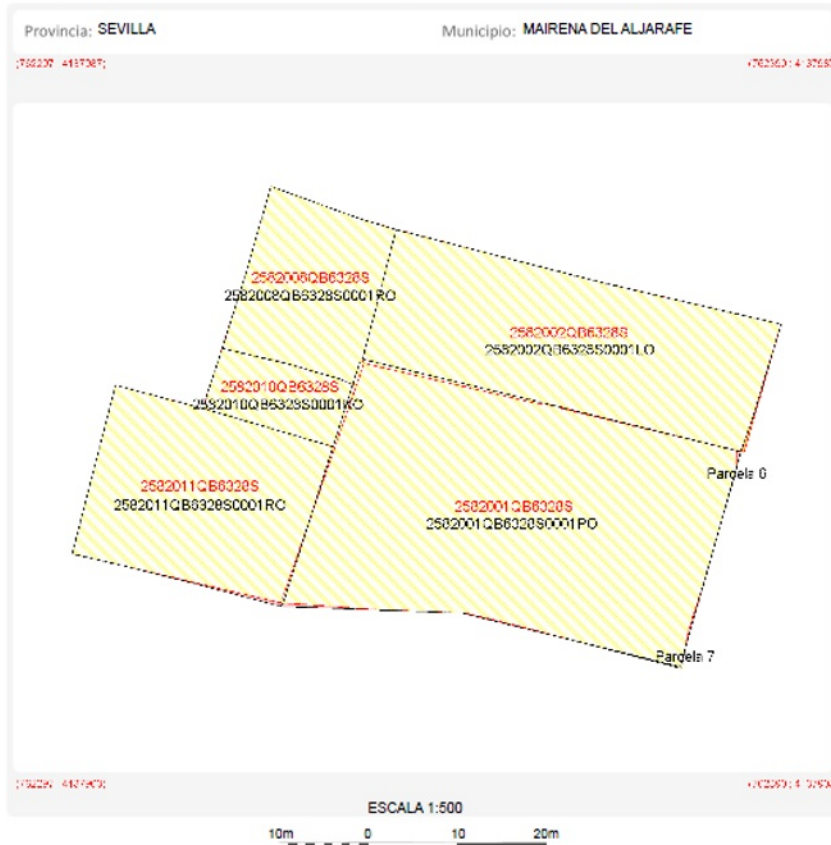
Parcela en Carretera San Juan Palomares, 24 en Mairena del Aljarafe (Sevilla)



**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA  
FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: K3KYPFTYXSQ9FVAA

**Superposición con cartografía catastral**



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General de Catastro  
CSV: K3KYPFTYXSQ9FVAA (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 06/06/2024



- Leyenda**
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
  - Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
  - Superficie coincidente

Código Seguro de Verificación	[Redacted]
Normativa	[Redacted]
Firmante	[Redacted]
Url de verificación	[Redacted]

Código Seguro De Verificación	[Redacted]	Estado	Fecha y hora	[Redacted]
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23	[Redacted]
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	19/36	[Redacted]
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/[Redacted]			[Redacted]



arquibox estudio de arquitectura

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

Parcela en Carretera San Juan Palomares, 24 en Mairena del Aljarafe (Sevilla)



VICERREINADO  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE INICIATIVA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO



Sede Electrónica  
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA  
FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: K3KYPFTYXSQBFAA

Parcelas catastrales **afectadas**

<p>2582008QB6328S</p>	<p>Referencia Catastral: 2582008QB6328S Dirección CL GUADALAJARA 9 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]</p> <p>AFFECTADA TOTALMENTE</p>
<p>2582001QB6328S</p>	<p>Referencia Catastral: 2582001QB6328S Dirección CR SAN JUAN PALOMARES 24 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]</p> <p>AFFECTADA TOTALMENTE</p>
<p>2582011QB6328S</p>	<p>Referencia Catastral: 2582011QB6328S Dirección CL PABLO PICASSO 16 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]</p> <p>AFFECTADA TOTALMENTE</p>
<p>2582010QB6328S</p>	<p>Referencia Catastral: 2582010QB6328S Dirección CL GUADALAJARA 11 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]</p> <p>AFFECTADA TOTALMENTE</p>
<p>2582002QB6328S</p>	<p>Referencia Catastral: 2582002QB6328S Dirección CR SAN JUAN PALOMARES 22 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]</p> <p>AFFECTADA PARCIALMENTE Superficie afectada: 671 m2 Superficie restante: 2 m2</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General de Catastro  
CSV: K3KYPFTYXSQBFAA (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 06/06/2024



Hoja 5/8

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	20/36
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/		



## REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

Parcela en Carretera San Juan Palomares, 24 en Mairena del Aljarafe (Sevilla)

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA  
FRENTA A PARCELARIO CATASTRALParcelas catastrales **afectadas**

Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado  
a la cartografía catastral.  
MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]

Superficie afectada: 7 m2

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General de Catastro  
CSV: KJKPFTY2SQHVA (Verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 06/06/2024

Hoja 6/8

c/antonio machín, 52. 41009 sevilla. tlf/fax: 954358495. www.arquibox.com

19

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	21/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		



## REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

Parcela en Carretera San Juan Palomares, 24 en Mairena del Aljarafe (Sevilla)



## JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN DE DECLARACIÓN CATASTRAL Modelo 900D

CSV: 4DB2WGWDTT0D9T9Y

## IDENTIFICACIÓN DEL DECLARANTE (ACTUANDO COMO REPRESENTANTE)

NIF: B56475825 Apellidos y nombre o razón social: BASTIONES URBANOS SOCIEDAD LIMITADA  
 Domicilio a efectos de notificación: AV REPUBLICA ARGENTINA 15 (A) BIACC PI02 SEVILLA 41011 - SEVILLA  
 Teléfono móvil: 608732708 Correo electrónico: promociones@urbanware.es

## DATOS DE LA DECLARACIÓN

## Protocolo Notarial

Provincia: 41 Municipio: 592 Notaría: 63 Año Protocolo: 2013 Nº Protocolo: 70

## ALTERACIÓN: CAMBIOS PARCELA

Segregación, división, agregación o agrupación de parcelas

## Documentación aportada

Nombre fichero / CSV	Tipo documental	Resumen (SHA256)
K3KYFFTYXSQ8FVAA	Informe de Validación Gráfica Alternativa	
Alteracion fisica.pdf	Alteración física (documentación acreditativa)	a91c5de709c15ecaa04f5b36bd24753c117095c172c2185d80e91848b4bde
Plano.pdf	Plano	e60053b4aa34f884cb6562a26dc54a00df5c6899b0c222a56edf0c4a72ae933c
Escrito presentador.pdf	Escrito del presentador	4e1966eb3f580a022c52522a78b4e16a84e7465dbf525e06ccc8aa2b4cb949

Expediente Catastral: 20185883.97/24 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

Tramitador del expediente: Ayuntamiento de MAIRENA DEL ALJARAFE

## Inmueble(s)

Referencia catastral	Localización
2582001QB6328S0001PO	CR SAN JUAN PALOMARES 24 41927 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

06 de junio de 2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 4DB2WGWDTT0D9T9Y (verificable en <https://www.seccatastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 09/06/2024

## Protección de datos

De conformidad con el art. 13 del Reglamento (UE) 2016/679, de 27 de abril, General de Protección de Datos, los datos de carácter personal recogidos en este formulario serán tratados y conservados exclusivamente para el cumplimiento de obligaciones legales, de conformidad con la normativa catastral y de protección de datos y no se ordenarán a terceros salvo obligación legal. Responsable del tratamiento: Dirección General del Catastro (Paseo de la Castellana, 272. 28046. Madrid), Delegado de Protección de Datos: Subdirección General de Información de Transparencia, Protección de Datos y Servicios Web, Secretaría General Técnica del Ministerio, C/ Alcalá, 9. 28071. Madrid.

Hoja 1/1

c/antonio machín, 52. 41009 sevilla. tlf/fax: 954358495. www.arquibox.com

20

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	22/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		



**arquibox**  
estudio de arquitectura

## REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

Parcela en Carretera San Juan Palomares, 24 en Mairena del Aljarafe (Sevilla)

JUSTIFICANTE DE  
REGISTRO ELECTRÓNICO

## Datos de registro

Nº registro: REGAGE24e00041727467

Fecha de registro: 06/06/2024 10:45:49

Fecha presentación: 06/06/2024 10:45:49

Expediente: N/A

Aplicación: SEDE CATASTRO

Formulario: Declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles

## Presentador

Nombre / Razón social: BASTIONES URBANOS,S.L.

NIF / NIE: B56475825

Dirección: AV REPUBLICA ARGENTINA 15 [A] B1:ACC Pt:02 SEVILLA 41011 - SEVILLA

Localidad: SEVILLA

Provincia: SEVILLA

Código postal: 41011

País: ESPAÑA

## Destinatario

Centro directivo: D.G. DEL CATASTRO

Dirección centro: P. CASTELLANA 272

Localidad: MADRID

Código postal: 28046

Provincia: MADRID

Teléfono: 902 373 635 / 913 874 550

## Asunto

Declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles

El acuse de recibo no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

Hoja 1/1

c/antonio machín, 52. 41009 sevilla. tlf/fax: 954358495. www.arquibox.com

21

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	23/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		



**arquibox**  
estudio de arquitectura

## REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

Parcela en Carretera San Juan Palomares, 24 en Mairena del Aljarafe (Sevilla)

### 5 PLANOS

#### 5.1 INFORMACIÓN

I-01. SITUACIÓN

I-02. DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE\_PGOU

I-03. TOPOGRÁFICO

#### 5.2 ORDENACIÓN

O-01. TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA AJUSTADA A LOS LÍMITES DEL PGOU

O-02. COORDENADAS UTM DE LA PARCELA AJUSTADA A LOS LÍMITES DEL PGOU

O-03. CONDICIONES DE VOLUMEN Y DEFINICIÓN DE ESPACIOS LIBRES

O-04. PROPUESTA DE VOLUMEN Y DEFINICIÓN DE ESPACIOS LIBRES

### 6 RESUMEN EJECUTIVO

#### 6.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle en cuanto instrumento de planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el artículo 94 del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), tiene por objeto completar o adaptar algunas de las determinaciones previstas por el planeamiento para ámbitos reducidos de suelo urbano.

Por tanto, el presente Estudio de Detalle, se redacta con el objeto de completar las determinaciones previstas en el planeamiento, y para ello va a establecer una definición de los volúmenes y articulación de los espacios libres privados interiores.

El artículo 10.21 Residencial Ensanche Tradicional de las Ordenanzas de aplicación del PGOU, en su apartado de ocupación de la parcela punto 4, establece que:

*Para parcelas mayores de 1.000 m<sup>2</sup> [...] se requerirá la presentación previa de un Estudio de Detalle para la definición de los volúmenes y articulación de espacios libres privados interiores, o ajustes de alineaciones del viario público que pueda establecer el Ayuntamiento.*

**La redacción del presente Estudio de Detalle pues está justificada en la necesidad de ordenar los volúmenes y los espacios libres interiores, justificándose en el artículo 71 de la LISTA y el artículo 94 de su Reglamento General, así como en el artículo 10.21 del PGOU de Mairena del Aljarafe.**

#### 6.2 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del presente Estudio de Detalle (ED) lo conforma la parcela sita en la Carretera San Juan Palomares, 24, de 1.164,69 m<sup>2</sup> tal y como se delimita a continuación. Linda:

c/antonio machín, 52. 41009 sevilla. tlf/fax: 954358495. www.arquibox.com

22

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	24/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es">https://portal.dipusevilla.es</a>		

- Al sur con la calle Cerro de la Campana
- Al este con la carretera San Juan Palomares
- Al oeste con el número 119 de la Calle Cerro de la Campana y los números 13 y 9 de la calle Guadalajara
- Al norte con el número 22 de la carretera San Juan Palomares



### 6.3 ORDENACIÓN

Para poder dar respuesta a los objetivos del Estudio de detalle, se propone una volumetría como consecuencia de una serie de condicionantes y determinaciones de ocupación y posición de la edificación en la parcela, así como el establecimiento de un área de espacios libres interiores privados, desde el rigor de la no alteración de los parámetros establecidos por el PGOU.

Para ello el primer paso ha sido el ajuste de los límites de la parcela según marca el PGOU, quedando la parcela definida tal y como aparece en los planos O-1 y O-2, cuya superficie es de 1.164,69 m<sup>2</sup>.

El volumen que surge, se configura alineándose a vial en las dos plantas permitidas, con dos espacios libres privados interiores que se comunican visualmente a través de soportales con la calle. Como conexión entre el núcleo de comunicaciones verticales y las viviendas de planta primera se sitúan dos pasarelas, cuya superficie no se ha considerado espacio libre. Sobre estas dos plantas permitidas solo se sitúa el castillete de escaleras para acceso a la cubierta.

En estas dos plantas se distribuyen las 6 viviendas y 12 apartamentos permitidos por el PGOU, respetando los límites de superficie y programa de los apartamentos según art. 11.30.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	25/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es">https://portal.dipusevilla.es</a>		



#### 6.4 DETERMINACIONES DEL VOLUMEN RESULTANTE

El volumen resultante en la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, se ajustará a los datos de ocupación, edificabilidad, y alineaciones definidos en el presente documento:

- **Ocupación:** 100% en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea situada a 5 metros de la misma, y del 65% en el resto de la superficie de la parcela, en la propuesta, **870,77 m<sup>2</sup>**
- **Número máximo de plantas:** 2 plantas y 7,50 m a la altura de cornisa. Al tener alineación obligatoria, y más de 10 m de fachada, la altura máxima se medirá en el punto más bajo del edificio respecto de la rasante de la calle, debiéndose escalonar de manera que la altura de cornisa en cualquier punto de la fachada no sea superior a la altura máxima más ciento cincuenta (150) centímetros, es decir, no mayor de 9,00 m. En nuestro caso la altura máxima es 2 plantas y 8,15 m en el punto más bajo respecto a la rasante.
- **Edificabilidad:** será el resultado de la ocupación máxima por el número de plantas permitidas. En nuestro caso, **1.669,16 m<sup>2</sup>**
- **Alineaciones:** el plano de fachada coincidirá con la alineación exterior señalada en el plano de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas. Ambas plantas coinciden con la alineación exterior señalada.
- **Densidad de viviendas:** 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de parcela. Se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda sobre el 50% de la superficie total de la parcela. En este caso, 12 viviendas, que pueden convertirse en 6 viviendas y 12 apartamentos con las condiciones del art.11.30.
- **Viviendas interiores:** se permiten con las condiciones de existencia de patio vividero según art. 6.43:
  - La dimensión mínima deberá alcanzar la proporción 1:1 H con la altura, con una dimensión mínima absoluta de siete (7) metros y sesenta (60) metros cuadrados. En nuestro caso, la altura H es 8,45 m y cada patio tiene una dimensión mínima de 9,00 m y una superficie de 146,96 m<sup>2</sup> cada patio.

#### CARACTERÍSTICAS Y ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA PARCELA

DENOMINACION	PGOU. Residencial Ensanche Tradicional
SUPERFICIE	Carretera San Juan Palomares, 24
CONDICIONES DE USO	1.164,69 m <sup>2</sup>
USOS COMPATIBLES	Residencial con tipología de viviendas unifamiliar o bifamiliar
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Industrial en primera categoría.</li> <li>2. Terciario: hospedaje en edificio exclusivo, comercio, oficinas, recreativo, hostelería.</li> <li>3. Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público: guarderías hasta 30 plazas y residencia de ancianos hasta 50 plazas</li> <li>4. Vivienda plurifamiliar</li> </ol>

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	26/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es">https://portal.dipusevilla.es</a>		



## REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

Parcela en Carretera San Juan Palomares, 24 en Mairena del Aljarafe (Sevilla)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	LA	La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas. No se admiten retranqueos respecto a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero.
OCUPACIÓN DE LA PARCELA	LA	Para parcelas mayores de 1.000 m <sup>2</sup> , será el 100% en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de la fachada y la línea paralela situada a 5 metros de la misma, y del 65%, en el resto de la superficie de la parcela. En estos casos se autorizan viviendas plurifamiliares según densidad de vivienda definida.
DENSIDAD DE VIVIENDAS		12 viviendas máximo
USOS VIVIENDA+APARTAMENTOS (art.11.30)		6 viviendas + 12 apartamentos
DOTACIÓN DE APARCAMENTOS	DE	En el caso de desarrollo de viviendas plurifamiliares será obligatoria la dotación de sótano de aparcamiento de una plaza por vivienda o por cada 100 m <sup>2</sup> edificables.
ALTURA DE LA EDIFICACION	LA	La altura máxima se establece en 2 plantas y 7,50 m a la altura de cornisa. Al tener alineación obligatoria, y más de 10 m de fachada, la altura máxima se medirá en el punto más bajo del edificio respecto de la rasante de la calle, debiéndose escalonar de manera que la altura de cornisa en cualquier punto de la fachada no sea superior a la altura máxima más ciento cincuenta (150) centímetros, es decir, no mayor de 9,00 m.
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	DE Y	La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de aplicar las condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación, siendo de 1.744,60 m <sup>2</sup>
CONDICIONES ESTÉTICAS		Los huecos de fachada se separarán de los linderos medianeros una distancia mínima de 50 cm. Asimismo, la separación mínima entre dos huecos será de 40 cm. Los elementos volados, en su caso, serán exclusivamente del tipo balcón o mirador. Los elementos salientes de planta baja podrán sobresalir de la alineación hasta 10 cm en el caso de zócalos y hasta 15 cm en el caso de rejas y elementos ornamentales de puertas y ventanas. No se autorizarán revestimientos aplacados en fachada, salvo en zócalos o plantas bajas, en los que se autorizarán aplacados de piedra natural, ladrillo cara vista o similar.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	27/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		



REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

Parcela en Carretera San Juan Palomares, 24 en Mairena del Aljarafe (Sevilla)

**7 EQUIPO TÉCNICO REDACTOR. PROPIEDAD INTELECTUAL.**

El presente documento es copia de su original del que es autor los arquitectos Manuel de Diego Caro, Ismael Domínguez Sánchez, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Sevilla a junio de 2024

El promotor

Fdo:  
Manuel de Diego Caro  
Ismael Domínguez Sánchez

Arquitectos

DOMINGUEZ  
SANCHEZ  
ISMAEL -

Firmado digitalmente por  
DOMINGUEZ SANCHEZ ISMAEL -  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-  
givenName=ISMAEL,  
sn=DOMINGUEZ SANCHEZ,  
cn=DOMINGUEZ SANCHEZ ISMAEL

DE DIEGO  
CARO  
MANUEL -

Firmado digitalmente por  
DE DIEGO CARO MANUEL -  
Nombre de reconocimiento  
(DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-  
givenName=MANUEL,  
sn=DE DIEGO CARO, cn=DE  
DIEGO CARO MANUEL -

c/antonio machín, 52. 41009 sevilla. tlf/fax: 954358495. www.arquibox.com

26

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	28/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>		

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
06/06/2024 17:06
1778

**REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE**

**CARRETERA SAN JUAN PALOMARES, 24.  
MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

**UR24/01**

**PLANOS**

JUNIO 2024

**Promotor:**  
BASTIONES URBANOS, S.L. CIF: B-56.475.825



**ARQUIBOX Arquitectos S.C.P.**  
Sociedad proyectista col SP-0169 en el COASevilla  
Técnicos Redactores  
Manuel de Diego Caro, Ismael Domínguez Sánchez  
Arq. colegiados en el COASevilla con nº 4182 y nº 4292

c/ antonio machín, 52. 41009 sevilla. tlf / fax: 954358495. www.arquibox.com

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/11/2024 12:09:23	
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO	Página	29/36	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/">https://portal.dipusevilla.es/</a>			



ESC 1/3000



ESC 1/500

**REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN CARRETERA SAN JUAN PALOMARES, 24. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

PROMOTOR: BASTIONES URBANOS S.L. - CIF: B-66475825

JUNIO 2024 - ESC VARIAS

PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO REFERIDO A PARCELARIO CATASTRAL

SOCIEDAD PROYECTISTA  
Arquibox Arquitectos SCP  
CIF: J481339544  
COAS SP-0169



TÉCNICOS REDACTORES  
Imanol Domingo Sánchez  
Arquibox COAS 4282

Mariel Da Diego Cano  
Arquibox COAS 4182



UR24-01

**I-01**

Código Seguro de Verificación

Normativa

Firmante

Url de verificación

Código Seguro De Verificación

Firmado Por

Observaciones

Url De Verificación

Juan Damian Aragón Sánchez

DILIGENCIA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024. EL SECRETARIO

<https://portal.dipusevilla.es>

Estado

Firmado

Página

Fecha y hora

28/11/2024 12:09:23

30/36