



PROMUEVE
ABANTE JUBILAR SEVILLA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA

Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1
MAIRENA DEL ALJARAFE

Estudio de Detalle

Diciembre 2021

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code	Página	1/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Firmado	Fecha y hora	12/07/2022 12:18:33
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Página	1/59		
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code				

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/[REDACTED]	Página	2/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	2/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		

ÍNDICE

A. MEMORIA	5
1. MEMORIA DE INFORMACIÓN	5
1.1. AGENTES	5
1.2. ANTECEDENTES.....	5
1.3. OBJETO DEL ENCARGO	5
1.4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	6
1.5. LINDEROS, FORMA, TOPOGRAFÍA Y CONDICIÓN DE SOLAR.....	6
1.6. PROPIEDADES CATASTRALES Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	8
1.7. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	9
1.8. REPORTAJE FOTOGRÁFICO	10
1.9. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN	15
1.10. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	21
1.11. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	22
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN	23
2.1. ALCANCE Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	23
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	23
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN	24
2.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	25
2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO URBANO	26
2.6. ESTADO ACTUAL DEL ANTEPROYECTO DE LA PARCELA NORTE (NO VINCULANTE).....	27
2.7. ESTADO ACTUAL DEL ANTEPROYECTO DE LA PARCELA SUR (NO VINCULANTE)	27
2.8. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	27
2.9. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	27
2.10. CUADRO RESUMEN COMPARATIVO.....	27
B. NORMAS URBANÍSTICAS	28
B.1. NORMAS PROPIAS DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	28
B.2. NORMATIVA PLAN PARCIAL SR1- "CAMINO DE PERALTA"	29
B.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	35
C. RESUMEN EJECUTIVO	37
C.1. OBJETIVOS Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	37
C.2. CUADRO RESUMEN DE LA PARCELACIÓN. DETERMINACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	37
C.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. ESTADO ACTUAL. PLAN PARCIAL SR1 "CAMINO DE PERALTA"	37
C.4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. NUEVAS PARCELAS.....	38
D. ANEXOS	39
Anexo I. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA AFECTADA.....	41
Anexo II. NOTA SIMPLE.....	43
E. PLANOS	51

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/[REDACTED]	Página	3/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	3/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/[REDACTED]	Página	4/59



Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	4/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		



A. MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. AGENTES

PROMOTOR **ABANTE JUBILAR SEVILLA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA** (La Propiedad)
 NIF: F-90.442.971
 C/ Nicaragua 20. 41927 Mairena del Aljarafe (Sevilla)
 www.abantejubilarsevilla.com
 abantesevilla@gmail.com.

ARQUITECTOS
 Titular del encargo: **MILLA MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.**
 NIF: B-82.914.029
 C/ Zurbano 58, 1ºC, 28010, Madrid

Arquitectos MMN:
 José Milla de Marco. Col. COAM: 9.631
 Miguel Ángel Mira Illana. Col. COAM: 10.134
 Javier del Monte Diego. Col. COAM: 14.745
 Miguel Ángel Piquet Sanz. Col. COAM: 18.562

1.2. ANTECEDENTES

El Plan Parcial de ordenación SR-1 "Camino de Peralta", al que pertenece la presente parcela RUA-4, establece en su Artículo 76, referido a las Condiciones de Parcela, que "se considerara como parcela mínima la establecida en los planos de ordenación", y que "sólo podrán segregarse parcelas que permitan la creación de unidades morfológicas completas y diferenciadas mediante la tramitación previa de un Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el Art. 10.3 del Plan General"

La cooperativa Abante Jubilar Sevilla adquirió esta parcela con el objeto de llevar a cabo en ella dos o tres proyectos de Alojamientos Colaborativos con Modelo de Atención Integral y Centrada en la Persona (Jubilar), por lo que, desde un principio, la cooperativa asumía la necesidad de llevar a cabo una parcelación.

No obstante, la creación, desarrollo y gestión de un Jubilar son procesos totalmente participativos, y van más allá del hecho inmobiliario, por lo que no se ha podido proceder a la redacción del presente Estudio de Detalle hasta no contar con suficiente información sobre el proyecto a llevar a cabo, información elaborada por los socios de la cooperativa y sus asesores técnicos.

Finalmente, cuando se formalice la parcelación, Abante Jubilar Sevilla llevará a cabo en la denominada en este ED "Parcela Norte" el mencionado equipamiento (Jubilar), quedando la que llamaremos "Parcela Sur" disponible para el uso que estime conveniente el nuevo propietario de la misma, teniendo en cuenta que su Uso Característico sigue siendo el Residencial Unifamiliar Adosado (RUA), y que mantiene el resto de especificaciones que le señalan las normas urbanísticas de aplicación.

NOTA PREVIA: cualquier referencia a la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) que pudiera encontrarse en este estudio de detalle se entenderá como referida a la LISTA (Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía)

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/[REDACTED]	Página	5/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	5/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		

1.3. OBJETO DEL ENCARGO

El objeto utilitario de este Estudio de Detalle es llevar a cabo la parcelación de la Manzana 7, RUA4, del Plan Parcial SR1 "Camino de Peralta", segregando una parcela de la finca matriz

El objeto general del presente documento es establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por Abante Jubilar Sevilla, las condiciones más apropiadas para el desarrollo de su proyecto, con especial atención a las de accesibilidad y orientación.

Se incluye el levantamiento topográfico llevado a cabo por Abante JS, con las rasantes de las aceras y linderos existentes.

Este ED propone asimismo criterios para la posición y forma de los volúmenes, las cotas deseables de planta baja de los edificios, y la viabilidad de la segregación de una parcela.

El Estudio de Detalle en ningún caso modifica el uso urbanístico del suelo, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico de los terrenos, ni suprime ni reduce el suelo dotacional público, ni afecta negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie ni altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

En relación con este último aspecto, la parcela objeto de este Estudio de Detalle constituye una MANZANA COMPLETA, y en las parcelas próximas del Plan Parcial SR-1 Camino de Peralta todavía no se ha llevado a cabo ningún edificio, por lo que las influencias tipológicas del entorno sobre esta parcela son casi nulas.

1.4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito físico del Estudio de Detalle se representa en los planos de información de este documento. Se ubica la parcela objeto de este Estudio de Detalle en el actual borde Oeste del casco de Mairena, a menos de 300m. del Ayuntamiento.

Esta parcela constituye una manzana completa, concretamente la nº 7 del Plan Parcial SR-1 Camino de Peralta. Mairena ha tenido un gran crecimiento residencial hacia el Este y el Sur, con zonas tan conocidas como Ciudad Expo o Simón Verde, y ha llegado hasta su límite municipal al Norte, con el importante polígono industrial conocido como PISA.

Cuenta Mairena con suelos clasificados, pero sin desarrollar, hacia el Oeste y hacia el Sur del casco histórico, por lo que el Plan Parcial, donde se encuentra la parcela, tiene la doble virtud de ser muy "céntrico" y a la vez "de borde", y remata o completa la estructura de la almendra central de Mairena.

De los desarrollos previstos al Sur del casco, la mayor actividad se encuentra en la A-3120 (Av. de las Civilizaciones), tanto en vivienda colectiva (SE) como en vivienda unifamiliar (SW), ambas zonas vinculadas a colonias existentes (conexión del El Almendral con el casco y ampliación de Tres Barras). La propia actividad y mayor avance de la urbanización, parece indicar que el desarrollo del Sur de Mairena precederá a su desarrollo hacia el Oeste, por lo que la parcela objeto de este E.D. será "de borde de casco" durante unos años antes de quedar embebida en futuros crecimientos.

Aun con todo, el desarrollo hacia el Oeste será mucho menor que el que Mairena tuvo hacia el Este y hacia el Sur. El planeamiento de Mairena tiene la vocación de desarrollar suelo, en esta dirección, hasta una última circunvalación al Oeste (no llevada a cabo aun), dejando una amplia franja N-S de terrenos No Urbanizables, de más de 1,2km. de anchura, para preservar el entorno del Arroyo del Río Pudío, una zona de gran interés paisajístico y medioambiental, a media hora andando, por el Camino de Bollullos, de la parcela objeto de este ED.

En resumen, una parcela céntrica, de borde de casco antiguo, pero al lado de la naturaleza, en una ciudad de más de 45.000 habitantes, con todos los servicios, incluido Metro directo al Centro de Sevilla.

1.5. LINDEROS, FORMA, TOPOGRAFÍA Y CONDICIÓN DE SOLAR

El estudio de Detalle coincide con la Parcela denominada "Manzana 7, RUA-4", del mencionado Plan Parcial SR-1 "Camino de Peralta", y linda al Sur con el Camino de Bollullos, siendo el resto de calles de nueva creación del propio Plan Parcial. Al Este la Calle Melilla, al Oeste la Calle el Greco (o Camino de Peralta) y al Norte la Calle Ceuta. La manzana al Norte es un parque público (El Raso, manzana 5 del P.P.) de reciente urbanización, y la manzana al Este, es también de Uso Residencial (Manzana 8, RUA-5). Al otro lado de la Calle el Greco, en otra unidad de desarrollo urbanístico sin urbanizar, se prevé un S.G. de equipamiento.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code	Página	6/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	6/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code		

La parcela es de forma sensiblemente trapezoidal, siendo su base mayor, ligeramente curvada, el linde Sur con el Camino de Bollullos. La Altura de este trapecio es el linde Este, con C/ Melilla, y es perpendicular a su lado menor, el linde Norte con C/ Ceuta. Por tanto, el linde oblicuo que completa el trapecio es, también ligeramente curvado, el del frente a la Calle El Greco (o Camino de Peralta)

La diagonal mayor del mencionado trapecio coincide, casi, con una línea Norte Sur.

La parcela mantiene su topografía "natural", así como las calles circundantes, con una suave caída en la pendiente que forma la otra diagonal NW-SE. Es decir, tiene su rasante más alta en la esquina de C/ El Greco con C/ Ceuta (+72,75), cae la calle el Greco hasta la esquina con Co. de Bollullos, hasta la +71,40, y cae también la C/ Ceuta, hasta la Esquina con C/ Melilla (+70,90), siendo el punto más bajo la esquina de C/ Melilla con Co. de Bollullos. (+68,20)

Estos 4,55 m de desnivel máximo son casi imperceptibles a la vista, pues la diagonal corta del trapecio que une estas esquinas, tiene casi 122 m., lo que supone una pendiente de aprox. 2,7%

Ninguna de las calles circundantes supera el 4% de pendiente, por lo que se pueden considerar completamente accesibles para Personas con Movilidad Reducida (PMR).

Al decir que la parcela mantiene su topografía "natural" indicamos que, las rasantes de las calles han seguido la topografía natural, sin grandes desmontes ni rellenos, a diferencia de la parcela de enfrente de C/ El Greco, cuyo terreno natural ha quedado 1m. por encima de la rasante de la calle. La parcela que nos ocupa tampoco cuenta con ningún montículo que rompa su topografía suave y de pendiente constante ni, afortunadamente, ha sufrido alteraciones topográficas debidas a vertidos ilegales



Código Seguro de Verificación		Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code	Página	7/59

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	7/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code		

1.6. PROPIEDADES CATASTRALES Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela objeto de este E.D. constituye una única finca Catastral y Registral. Abante Jubilar Sevilla Sociedad Cooperativa Andaluza, con NIF F-90442971, es propietaria al 100% de la misma en pleno dominio.

FINCA REGISTRAL Nº	28.601	Registro Nº 7 de Sevilla Tomo 1209, Libro 707, Folio 16.	SUP. REGISTRAL 9.346,55 m ²
FINCA CATASTRAL Nº	97747 01QB 5397 S 0001LI		SUP. CATASTRAL 9.347 m ²



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9774701QB5397S0001LI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL SUELO URBANIZABLE SR-1 4[A] Suelo 41927 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

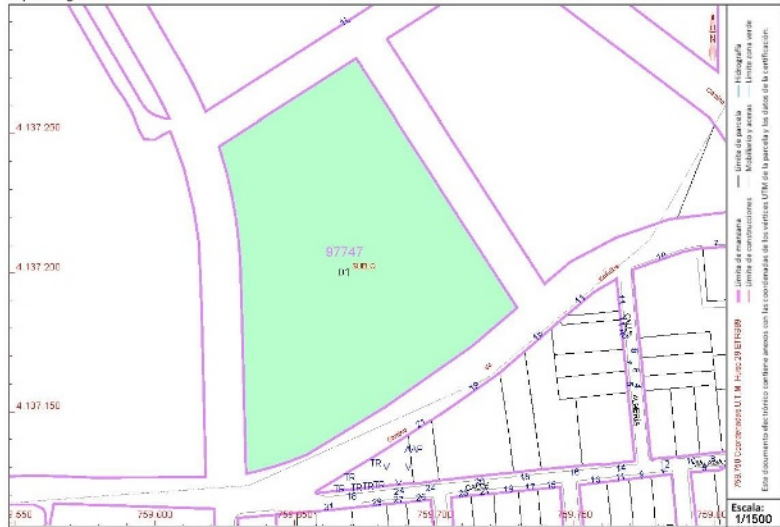
Valor catastral [2020]: 721.556,86 €
Valor catastral suelo: 721.556,86 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ABANTE JUBILAR SEVILLA S.D.A.D COOP ANDALUZA	F90442971	100,00% de propiedad	CL NICARAGUA 20 41927 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 9.347 m²



Programa financiado por CSO y cofinanciado por la Diputación de Sevilla. Con el nº de Certificado CSO: 9811717028N00ASIN (verificado en https://www.sedelectronica.es) | Fecha de emisión: 05/11/2020

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Su uso está limitado a los efectos que se indican en la solicitud.
Solicitante: F9044297 ABANTE JUBILAR SEVILLA S.D.A.D. COOP
Finalidad: Confirmar efectiva inscripción de la titularidad a favor de Abante Jubilar Sevilla SCA.
Fecha de emisión: 05/11/2020

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code	Página	8/59

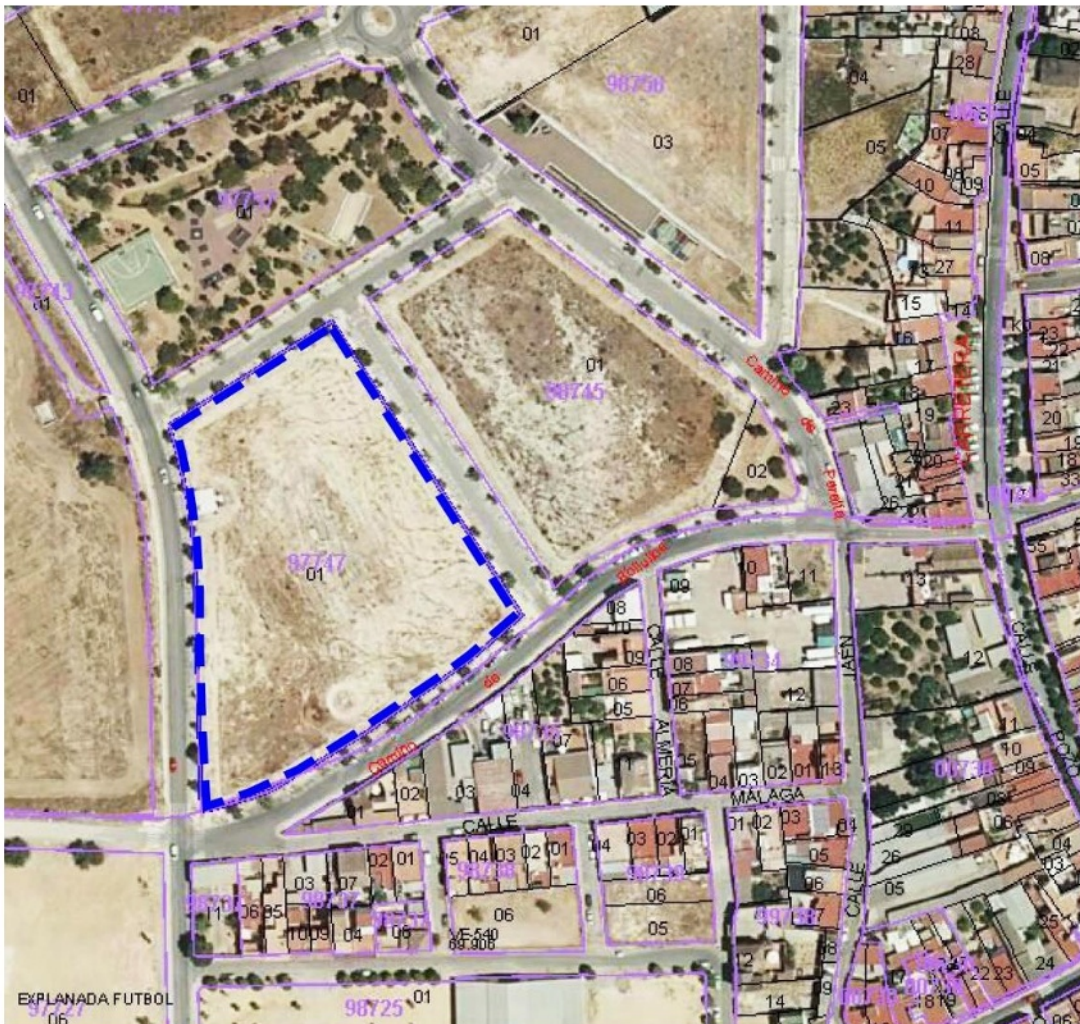
Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	8/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code		

1.7. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La parcela no cuenta con arbolado alguno. Sólo crecen en ellas especies arbustivas espontáneas de la zona. No tiene en la actualidad ningún uso. La parcela no está vallada ni tiene ninguna construcción. Lindando con la calle El Greco hay un área perimetrada parcialmente con una valla, sobre la que se llevó a cabo una solera para la instalación de una caseta de venta de una promoción previa a la presente actuación.

La Parcela tiene la condición de SOLAR, por cuanto está completamente urbanizada, cuenta con todos los servicios: Abastecimiento de Agua, Red Eléctrica, Alumbrado Público, Red de Hidrantes de incendios, Red de Saneamiento, Red de Telecomunicaciones, Gas, y Red Viaria. Las obras de urbanización fueron recepcionadas por el Ayuntamiento el 05.04.2010

La SUPERFICIE de la parcela coincide con la del ámbito de este E.D. y, según levantamiento topográfico, es de 9.315,80m²s



Fotografía aérea del ámbito de actuación, orientada N-S. (Catastro). Con línea de trazos azules, se señala la parcela "manzana 7, RUA-4", del P.P. SR-1 "Camino de Peralta"

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code	Página	9/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Firmado	Fecha y hora	12/07/2022 12:18:33
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Página	9/59		
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code				

1.8. REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Foto 1. Camino de Peralta (Calle El Greco) con vuelta a Camino de Bollullos (Esquina SW)



Foto 2. Camino de Bollullos con vuelta a Calle Melilla (Esquina SE)

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/[REDACTED]	Página	10/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	10/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		



Foto 3. Calle Melilla con vuelta a Calle Ceuta (Esquina NE)



Foto 4. Camino de Peralta (Calle El Greco) con vuelta a Calle Ceuta (Esquina NW)

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/[REDACTED]	Página	11/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	11/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		



Foto 5. Camino de Peralta (Calle El Greco) con vuelta a Calle Ceuta (Esquina NW). CENTRO DE TRANSFORMACIÓN CT2



Foto 6. Camino de Peralta (Calle El Greco) c.v. C/ Ceuta (Esquina NW). PARQUE PÚBLICO "EL RASO", manzana 5 del P.P.-SR-1

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/[REDACTED]	Página	12/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Firmado	Fecha y hora	12/07/2022 12:18:33
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Página	12/59		
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]				



Centro de Transformación CT2, en Camino De Peralta (o C/ El Greco), cerca de la esquina NE de la parcela



Ejemplos de Señalización de nombres de a calles, en las esquinas de la parcela



Postes de diversas acometidas de agua y electricidad

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code	Página	13/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Firmado	Fecha y hora	12/07/2022 12:18:33
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Página	13/59		
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code				



Arriba: Riego automático público arbolado. Arriba, derecha, zona empleada para venta de viviendas anterior promoción. Abajo: registros de Agua e Higrante de incendios



Plano guía de arquetas y registros de diversas instalaciones. Hay que añadir que la conducción de Gas Natural pasa por C/ El Greco

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code	Página	14/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Firmado	Fecha y hora	12/07/2022 12:18:33
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Página	14/59		
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code				

1.9. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

a) DE ÁMBITO MUNICIPAL

La Normativa Urbanística Municipal de Mairena del Aljarafe y las normas emanadas con arreglo a las mismas, generan los siguientes documentos de referencia a nivel municipal

- Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe (PGOU-MA)
- Plan Parcial SR-1 "Camino de Peralta" (PP.SR1), sometida a la norma principal
- Innovación del PP.SR1, con aprobación definitiva el 21.06.2012, publicada en BOP 208/06.09.2012

Referida a esta parcela, el ayuntamiento Mairena del Aljarafe evacuó, a solicitud de la propiedad y promotora de este ED, con carácter informativo, dos documentos redactados por sus SS.TT

- Cédula Urbanística, Ref.- A.G./P.L., Exp.- 377/19 de Julio de 2019.
- Cédula Urbanística Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.- 2021/PES_02/000274, de 6 de Agosto de 2021

En relación con la necesidad del presente ED, el **PGOU-MA señala en su Art. 2.6**

1. *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.*
2. *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.*
3. *El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan a continuación:*
 - a) *La Memoria comprenderá 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.*
 - b) *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*

b) DE ÁMBITO ESTATAL

Hemos señalado que el PGOU-MA se refiere al REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, R.D. 2159/1978, de 23 de junio, para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que detalla en el **CAPITULO VI**. la finalidad y contenido de los Estudios de Detalle

Artículo 65.

1. *Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de*

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code [REDACTED]	Página	15/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	15/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code [REDACTED]		

- a/ Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen
- b/ Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
- c/ Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a' los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.
- La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
 - En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias. Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios. libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
 - La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
 - En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
 - Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

- Memoria. justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
- Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación, su relación con la. anteriormente existente

Enumeramos otras normas de ámbito estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.
- Ley 6/2010, de 24 de marzo, Modificación del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de Proyectos.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril. Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (aplicación supletoria según sentencia TC 61/1997).
- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (última modificación del 6 de octubre de 2016).
- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code	Página	16/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	16/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code		

c) DE ÁMBITO AUTONÓMICO:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (LISTA).

NOTA PREVIA: cualquier referencia a la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) que pudiera encontrarse en este estudio de detalle se entenderá como referida a la LISTA (Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía)

Artículo 71. Estudios de detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Decreto de la Consejería de Obras Públicas y Transportes 36/2014, de 11 de febrero, de ejercicio de competencias de la Administración Autónoma en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Con Correcciones a 30 de noviembre de 2015).
 - Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
 - Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el suelo.

d) PRELACIÓN SOBRE LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE ÁMBITO ESTATAL Y AUTONÓMICA

El Reglamento de Planeamiento estatal (aprobado R.D. 2159/1978, de 23 de junio, para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), puede considerarse, a efectos jurídicos, una norma subsidiaria en la Comunidad Autónoma Andaluza, en relación con las previsiones de la LISTA 7/2021.

La LISTA 7/2021 reconfigura los EE.DD como un instrumento de mejora del planeamiento, al establecer que pueden completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada.

Por cuanto el presente ED viabilizará la segregación de la denominada "Parcela Sur", que será objeto de posterior transmisión, preservando la cooperativa promotora del presente documento el resto de Finca Matriz, denominada "Parcela Norte", al objeto de implantar en ella un EQUIPAMIENTO COMUNITARIO del tipo SIPS (Servicios de Interés Público y Social), en prestación social "Asistencial" en el que desarrollar su proyecto Jubilar, consideramos el Art. 71 de la LISTA 7/2021 un instrumento útil para dirimir aspectos que puedan estar en el terreno de la duda o la contradicción, entre el uso característico Residencial y el Complementario que Abante Jubilar Sevilla SCA se propone llevar a cabo.

Así, las cotas de las plataformas propuestas para las Unidades Morfológicas en el Plano de Ordenación O.03, son indicativas, ya que los proyectos posteriores podrán analizar con mayor precisión las posiciones exactas de las mismas, primando las mejores condiciones de accesibilidad para los residentes, al amparo del Art. 71 de la LISTA.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/[REDACTED]	Página	17/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	17/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		

e) ACLARACIONES NORMATIVAS

Este ED recoge en este apartado las aclaraciones normativas pertinentes, ya de tipo general, o relacionadas con el hecho de que los promotores de este ED van a llevar a cabo en su parcela un equipamiento tipo SIPS-ASISTENCIAL, al amparo del PP-SR1 y el PGOU de Mairena

El Uso de SIPS está autorizado como uso compatible en edificio exclusivo en la ordenanza Residencial Unifamiliar.

PP.SR1- CAPITULO 2: Condiciones Particulares de Zona. Sección 1 Residencial Unifamiliar.

Artículo 75. Usos Compatibles. Son usos permitidos compatibles con el determinado, los que se señalan a continuación:

- *Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés público y social (S.I.P.S.) según condiciones establecidas en el Artículo 5.27 de las Normas Urbanísticas del Plan General).*
- *Aparcamiento - Garaje.*
- *Zonas ajardinadas de carácter privado.*
- *Equipamiento colectivo de carácter privado.*

Las superficies destinadas a Infraestructuras Básicas y Servicios (Centros de Transformación, Cuartos de Instalaciones, ...) no computaran a efectos del cálculo del aprovechamiento.

e1) Compatibilidad de uso

PP.SR1- CAPITULO 7: S.I.P.S

Artículo 40. Definición. Se definen como Servicios de Interés Público y Social, los que se destinan a proveer algunas prestaciones sociales.

Artículo 41. Usos Pormenorizados. (...). Asistencial: Comprende la prestación de Asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.

PGOU.- CAPÍTULO V. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 5.27. Definición y Clases. (...) 2.2. S.I.P.S. (...) c) Asistencial, que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles, guarderías u otras similares).1. Estas actividades solo podrán desarrollarse(...) En edificio exclusivo. (...)

Esta compatibilidad fue reconocida por el Ayto. de Mairena en Cédula Urbanística, Ref.- A.G./P.L., Exp.- 377/19 de Julio de 2019, y confirmada en la segunda Cédula expedida de 6 de agosto de 2021. Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.- 2021/PES_02/000274, en la que se recoge que el proyecto propuesto por Abante Jubilar Sevilla, a falta de su concreción definitiva, se trata de un SIPS

En cuanto a la necesidad de "informe previo" a la solicitud de licencia, (Art.5.2 del REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD ANDALUZA, D 60/2010), el SIPS promovido por Abante Jubilar Sevilla, por sus características en materia de innovación social, no "requiere otras autorizaciones o informes administrativos previos", dado que la "legislación sectorial" no contempla este tipo de SIPS.

Esta realidad quedó reflejada en el informe Ref. JSPE/EVP/25 evacuado por la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía (ASSDA) donde se dice que "esta tipología de centros no está recogida como centro de Servicios Sociales en la Orden 28 de julio del 2000 por la que se regulan los requisitos materiales y funcionales de los servicios y centros de Servicios Sociales de Andalucía, informe al que también se remite la Cédula Urbanística de 6.08.2021. Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.-2021/PES_02/000274, recogiendo de aquel que "En el caso de que el referido centro desee acogerse a Centros de Servicios Sociales, deberá adecuarse a la Orden 28 de julio del 2000 para la obtención de la autorización de funcionamiento", quedando así vinculada la necesidad de una autorización, ya previa o posterior, tan sólo al deseo de la cooperativa Abante Jubilar Sevilla de acogerse a Centro de Servicios Sociales.

Por tanto, queda aclarada la imposible aplicación del Art. 5.2 del D.60/2010, con lo que el Ayuntamiento de Mairena recupera en exclusiva la facultad de otorgar la licencia de Obra y Actividad, así como la consideración de SIPS, para el proyecto de Abante Jubilar Sevilla.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code [REDACTED]	Página	18/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	18/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code [REDACTED]		

e2) Ordenanza de aplicación

Conviene saber qué ordenanza es de aplicación a un Uso Compatible. Recurrimos al PGOU de Mairena, que recoge en su Título 5 sobre Regulación de los Usos la definición de Tipos de Usos y la normativa de aplicación

Art. 5.2.2.b) Usos compatibles. Son aquellos:

- Que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas o en los planes de desarrollo.
- Que pueden sustituir al uso característico, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por estas Normas o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten.

En este caso, el Plan de Desarrollo, el Plan Parcial SR1 y su Innovación, no recogen ningún articulado específico para regular los SIPS, y se remite al PGOU.

La Cédula Urbanística de 6.08.2021. Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.-2021/PES_02/000274, indica que "La calificación asignada por el Plan Parcial SR-1 a la parcela con número catastral 9774701QB5397S0001LI es el de residencial unifamiliar adosada. Las condiciones y parámetros a aplicar son los enumerados a continuación, independientemente del uso compatible permitido que pueda desarrollarse en la parcela.

Un uso compatible es el que puede sustituir al uso característico pero con los mismos parámetros urbanísticos previstos para esa parcela, las mismas condiciones reguladas para la misma así como las mismas restricciones que, en este caso, regula el Plan Parcial", dejando zanjada cualquier duda al respecto, y recoge posteriormente los parámetros sustanciales de las ordenanzas de aplicación, siendo su mayoría los especificados en el Plan Parcial SR1 y su innovación

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS PRINCIPALES DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Nuevas Parcelas	PARCELA NORTE	PARCELA SUR	Total, RUA-4
Sup. Topográfica	4.637,80 m ² s	4.678,00 m ² s	9.315,80 m²s
Edificabilidad Art. 78-PP-SR1, (Art. 75-PP-SR1, con uso compatible)	3.217,13 m ² t	4.678,00 m ² t	7.895,13 m²t
Ocupación 65% Art. 79-PP-SR1	3.014,57 m ² s	3.040,70 m ² s	6.055,27 m²s
NÚMERO DE VIVIENDAS. (Uso característico) Art. 78-PP-SR1	22 viviendas	32 viviendas	54 viviendas
NÚMERO ALOJAMIENTOS en USO COMPATIBLE Cedula Urbanística de 06.08.2021	"(...) el número de alojamientos previsto en el uso compatible de SIPS ASISTENCIAL no se asimila al número de viviendas, (...)"		
JARDINES COMUNES Art. 80-PP-SR1	Superficies no pavimentadas de tipo vegetal >50% de su extensión		
Número de plantas Art. 81-PP-SR1. Arts. 6.32 y 10.68.1-PGOU	2 plantas		
Altura máxima (cornisa) Art. 81-PP-SR1. Art. 10.68.1-PGOU	7m.		
Altura máxima, calles en pendiente Art. 46-PP-SR1. Art. 6.28.-PGOU	8,5m.		
Castilletes (Construcciones sobre altura máx.). Art. 82, Innovación PP.SR1	Hasta 10,5m. SC<20% de la SC de la planta sobre la que se sitúa.		
Posición de la edificación Art. 77-PP-SR1	Por Unidad Morfológica. Alineación a vial o retranqueo mínimo 3m. Excepciones, ver Art. 77-PP.SR1		
Plazas de aparcamiento Art. 60-PP-SR1, remite a Art. 5.44 PGOU	Uso Residencial: 1 plaza x 100 m ² c, inc. ZZ.CC Usos compatibles: Art. 5.44, párrafos b) a h) -ver apartado e6)-		

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/[REDACTED]	Página	19/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	19/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		

e3) Número de Alojamientos en la Parcela Norte destinada a Jubilar

Como ha quedado reflejado en el anterior "cuadro resumen de parámetros principales de las ordenanzas de aplicación", en la parcela objeto de este ED pueden edificarse 54 viviendas, si se aplica su uso característico Residencial Unifamiliar.

No obstante, y en lo que se refiere al Uso de SIPS ASISTENCIAL que plantea la Promotora de este ED en la parcela Norte, la Cedula Urbanística Ref.- M.V-T.C./P.L., Exp.-2021/PES_02/000274, emitida el 6 de agosto de 2021, dedica un comentario preciso sobre la cuestión de si el número de alojamientos en un SIPS asistencial es asimilable o no al número de viviendas:

En todo caso, la garantía de que la Cooperativa de Gestión de Servicios conserve la propiedad del inmueble en su conjunto, sin posible división horizontal, como se describe en la solicitud, mantiene que el uso compatible no derive en otro uso diferente al aquí planteado.

En todo caso, el número de alojamientos previsto en el uso compatible de SIPS ASISTENCIAL no se asimila al número de viviendas, ya que es un uso no residencial asimilable a espacios destinados a residencias de ancianos o similares.

No obstante, si hay que advertir que, una vez ejecutado, la reversión al uso residencial tendría una serie de condicionantes a tener en cuenta.

Por una parte, los alojamientos deberían cumplir las condiciones dimensionales y tipológicas mínimas de viviendas para poder ser consideradas unidades de viviendas.

Por otro lado, el número de viviendas nunca podría superar las 54 unidades sobre la manzana completa, y si fuese superior, no sería viable la reconversión de los alojamientos al uso residencial sin antes eliminar aquellas unidades que excedieran de las 54 viviendas, en la parte del uso compatible destinado a SIPS-ASISTENCIAL

e4) Construcciones por encima de la altura máxima. Castilletes

La Ordenanza nº6 de Vivienda Unifamiliar Adosada, establece una figura que denomina Castillete. Esta figura está recogida en el Plan Parcial SR1.

Art. 82, PP.SR-1.-Construcciones por encima de la altura máxima: Sobre la última planta permitida se permiten castilletes con una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, siempre que la altura de coronación no supere los diez con cincuenta (10,50) metros.

e5) Alturas y Accesibilidad

Los futuros Proyectos de Edificación y los recorridos en el interior de las parcelas, así como los accesos desde el perímetro, deberán justificar sus condiciones de accesibilidad conforme al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

En el caso de la Parcela Norte, para su uso como SIPS-ASISTENCIAL (Art.5.27.2.2.c), el presente ED muestra el posible cumplimiento de la mencionada normativa de accesibilidad, y la aplicación conjunta de los Art. 46, 81 y 82 del PP-SR1 y su Innovación.

Conviene tener presente que las parcela objeto de parcelación tiene un ligero desnivel, entre su Esquina NW, la más alta, en cota +72,60m.snm., y la esquina SE, en cota +68,20m.snm. (4,40m.)

En el caso de la parcela Norte, el desnivel entre su esquina NW y su esquina SE es de 3,40m. Ya que no se trata de un conjunto de viviendas unifamiliares, sino de un edificio funcionalmente unitario, destinado a una finalidad dotacional que necesita un entorno óptimamente accesible, conviene llevar a cabo los mínimos banqueros, más allá del estricto cumplimiento de la normativa de accesibilidad

El edificio, volumétricamente, se separa en tres Unidades Morfológicas, conectadas con pasarelas, con esta previsión de número de plantas, y eventuales castilletes de instalaciones. que cumple con la ordenanza vigente:

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/[REDACTED]	Página	20/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	20/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		

Unidades Morfológicas	Uso	Plantas previstas	Construcciones por encima de la altura máxima
UM Norte	Alojamiento	2 PB + P1	Caja escalera/Ascensor. Castillete Instalaciones
UM Sur	Alojamiento	3 PS+PB+P1	Caja escalera/Ascensor. Castillete Instalaciones
UM Central	Zonas Comunes	2 PB+P1	Caja escalera/Ascensor.

Los tanteos llevados a cabo para desarrollar las UM se han hecho minimizando los cambios de nivel en las plantas de cada UM, para evitar, más allá del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad, generar incomodidades y alejarnos del principio de accesibilidad universal para el uso asistencial previsto. De hecho, normalmente no se llevan a cabo edificios asistenciales ni sanitarios de nueva planta, con desniveles dentro de una misma planta.

Esos tanteos indican que es posible llevar a cabo las plataformas que se presentan como indicativas, sin superar la altura máxima permitida. Como caben otras opciones, los niveles que se presentan son indicativos de la viabilidad de la parcela ara el uso previsto

e6) Dotación de plazas de Aparcamiento en uso compatible asistencial

Para el cómputo de plazas de aparcamiento, el Art. 60 del PP-SR1, remite a Art. 5.44 del PGOU.

Sin embargo, el Art. 5.44 no establece una dotación para el uso asistencial, aunque dicho uso está contemplado como tal en el PGOU.

Por ello, se remitirá el proyecto edificatorio al Art. 5.43.3 para el uso dotacional

Art. 5.43. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamientos se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m2 de techo.

En este caso, con una edificabilidad de 3.217,13 m²t, la dotación mínima sería de 32 plazas de aparcamiento.

1.10. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan Parcial SR-1, "Camino de Peralta", señala lo siguiente

Art. 76, Condiciones de Parcela

Se considerará como parcela mínima la establecida en los planos de ordenación.

Sólo podrán segregarse parcelas que permitan la creación de unidades morfológicas completas y diferenciadas mediante la tramitación previa de un Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el Artículo 10.3 del Plan General.

El PGOU de Mairena del Aljarafe, señala lo siguiente en el mencionado artículo 10.3

Art. 10.3. Alteración de las Condiciones Particulares

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrá alterar la posición, volumen y forma de la edificación, siempre que no suponga perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes y no se supere el aprovechamiento urbanístico máximo de la parcela o parcelas.

Por tanto, este estudio de Detalle se lleva a cabo por mandato del Plan Parcial SR-1, ya que es pretensión de La Propiedad segregar la parcela en dos de aproximadamente el mismo tamaño.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/[REDACTED]	Página	21/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Firmado	Fecha y hora	12/07/2022 12:18:33
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Página	21/59		
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]				

1.11. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

a) No necesidad de tramitar **procedimiento ambiental** conforme a las previsiones de la Ley GICA.

La Disposición final quinta de la LISTA, modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), con el siguiente alcance:

Tres. Se modifica el artículo 40, quedando redactado como sigue:

Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística. (...)

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*
- b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.*

Para la tramitación del Estudio de Detalle se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, y a tenor del Art. 81 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)

Artículo 81 Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

1. **Reglamentariamente se regulará el procedimiento de tramitación y aprobación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.**

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/[REDACTED]	Página	22/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	22/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. ALCANCE Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como se ha indicado en la memoria de información, el presente Estudio de Detalle viene motivado por la necesidad de dividir la parcela objeto del mismo, en dos parcelas prácticamente iguales de superficie. Es decir, llevar a cabo una parcelación, segregando una parcela de la finca matriz.

La propiedad, Abante Jubilar Sevilla, es un equipamiento tipo SIPS asistencial, que se distingue por ser autogestionado por los usuarios, con una gobernanza altamente participativa.

Por ello, esta parcelación se puede llevar a cabo tras conocer las necesidades funcionales de la propiedad y de haber diseñado, de forma participativa, una ordenación volumétrica suficiente para establecer las condiciones que se proponen en el presente E.D.

Como se ha mencionado en la primera parte de esta memoria, la volumetría que se propone tiene, en lo que afecta a este ED, dos requerimientos esenciales para La propiedad: accesibilidad universal y buena orientación

Estas aspiraciones se hacen dentro de los parámetros que señala el Art. 71 de la LISTA, sin Incrementar el aprovechamiento urbanístico, ni suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie, ni altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Recoge este ED el levantamiento topográfico llevado a cabo por La Propiedad, y con él las rasantes de las aceras y linderos existentes, lo que permite hacer una propuesta de posición y forma de los volúmenes, y las cotas deseables de planta baja de los edificios para conseguir las mejores condiciones de accesibilidad mencionadas como objetivo fundamental de La Propiedad.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Una mera parcelación no justifica, generalmente, un Estudio de Detalle. Sin embargo, en este caso, es el P.Parcial SR-1 "Camino de Peralta" quien exige esta figura de planeamiento para la finalidad señalada, por cuanto la ordenanza que afecta a esta parcela es la denominada en el PGOU de Mairena "ordenanza nº 6, residencial unifamiliar adosada", que define en el **Artículo 10.60. (PGOU) Ámbito y Tipología**

1. *Ámbito de aplicación (...).*
2. *Su tipología responde a la edificación de vivienda adosada, formando agrupaciones, con la circunstancia de que cada tipo de agrupación de viviendas constituye una unidad morfológica que debe mantenerse en los distintos procesos edificatorios y parcelarios con independencia de que cada vivienda tenga acceso directo individualizado desde la vía pública.*

El concepto "unidad morfológica" no presupone, más al contrario, que dicha unidad pueda ser una sola vivienda unifamiliar, por lo que resulta necesario conocer si las "unidades morfológicas" resultantes de una eventual parcelación entran dentro de la definición de la ordenanza, antes de llevar a cabo la mencionada parcelación.

El PGOU no señala como obligado el que haya que llevar a cabo un E.D. para hacer una parcelación en esta ordenanza, pero el P. Parcial sí lo hace, en el ya mencionado **Art. 76**. De hecho, va más lejos que el PGOU en la definición tipológica. (señalamos en mayúscula los conceptos que añade al PGOU)

Art. 73. (P. Parcial) Ámbito y Características (de la tipología residencial Unifamiliar)

1. *Su ámbito de aplicación (...), y su tipología responde a la edificación de vivienda adosada EN HILERA, , formando agrupaciones, CONJUNTOS RESIDENCIALES UNITARIOS, PUDIENDO CONTAR CON ZONAS AJARDINADAS Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO, AMBOS DE CARÁCTER PRIVADO, con la circunstancia de que cada tipo de agrupación de viviendas constituye una unidad morfológica que debe mantenerse en los distintos procesos edificatorios, y parcelarios con independencia de que cada vivienda tenga acceso directo individualizado desde la vía pública.*

El Plan Parcial señala otra serie de características y diferencias importantes a los efectos de este E.D.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/[REDACTED]	Página	23/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	23/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		

Art. 77. (P. Parcial) Posición de la Edificación (de la tipología residencial Unifamiliar)

Los edificios estarán situados dentro de las alineaciones definidas en la documentación gráfica.

En cada unidad morfológica, la línea de edificación se dispondrá sobre la alineación exterior o quedará retranqueada del lindero frontal en su conjunto al menos tres (3) metros.

En las fachadas menores de las hileras de viviendas se permitirá reducir el retranqueo, o bien alinear a vial las edificaciones.

En las fachadas entre distintas edificaciones que presenten huecos de vistas, las luces rectas serán de 2'50 metros en edificios de una planta y 3'00 metros en edificios de dos plantas. La distancia podrá reducirse a dos metros (2'00 m) en los restantes casos

Estas condiciones señaladas en los Art. 73 y 77 permiten deducir la ordenanza de aplicación "equivalente" del PGOU es la denominada "**Residencial Unifamiliar Adosada NIVEL A**", cuya unidad morfológica es la HILERA con condiciones flexibles de disposición respecto a los linderos frontales.

Otro aspecto a destacar es que el Plan Parcial SR-1 **flexibiliza las Condiciones de Estética** respecto al PGOU

Artículo 83. (P. Parcial) Condiciones de Estética.

El tratamiento de la composición de fachada, del volumen y de la cubierta de las distintas edificaciones tendrá una concepción unitaria dentro de cada unidad morfológica.

Las cubiertas podrán ser planas, o inclinadas en las condiciones establecidas en el Artículo 6.30 del PGOU.

La aplicación de estos artículos ya ha encontrado su formalización en las Manzanas 4 y 6 del Plan Parcial, conviviendo en dichas manzanas unidades morfológicas de cubierta plana con otras de cubierta inclinada.

La posibilidad de empleo de cubierta plana es muy a tener en cuenta para volumetrías que pueden resultar quebradas buscando la mejor orientación, para aumentar la superficie ajardinada de una intervención, y para un fácil mantenimiento de instalaciones.

Sera obligatorio vallar las parcelas. Los cerramientos podrán ser opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos metros y medio de altura. Se garantizará el tratamiento unitario del cerramiento para cada unidad morfológica.

Los proyectos de los edificios contemplaran la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar, y otras instalaciones que se vayan a disponer sobre cubiertas y fachadas.

La elección de los materiales será libre, con las siguientes limitaciones:

a/ El uso en las fachadas de bloque de hormigone común, enfoscados sin revestir, alicatados y balastradas o celosías prefabricadas de hormigón.

b/ La utilización en cubierta de materiales plásticos, fibrocemento y laminas metálicas

Otro aspecto determinante en esta ordenanza es la reserva de Dotación de Aparcamientos

Artículo 10.70 (PGOU). Reserva de la Dotación de Aparcamientos

La dotación de aparcamiento establecida en las Normas Generales se resolverá en sótano y de manera conjunta para cada conjunto morfológico

que, para el caso de edificios de viviendas unifamiliares adosadas, configura una tipología arquitectónica distinta de la tradicional de adosados, liberando la escena urbana del dominio de las entradas de coches, dando protagonismo a las viviendas.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

La propuesta de este E.D. cumple con todos los parámetros normativos de la ordenanza del PGOU, con las especificaciones del Plan Parcial SR-1, ambos parámetros recogidos en la Cédula Urbanística, Ref.-A.G./P.L., Exp.-377/19 de Julio de 2019, emitida por los SS.TT municipales

El E.D propone la aplicación normativa en las parcelas resultantes. La propuesta incluye una propuesta de "plataformas" o "niveles" de las plantas Bajas de las Unidades Morfológicas, que se describen y justifican en el siguiente apartado

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/[REDACTED]	Página	24/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	24/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		

"nivelación" indicativa de las parcelas, para favorecer la accesibilidad, cuyo propósito es mostrar que es posible encajar el proyecto en la normativa vigente. Los parámetros de aprovechamiento y resto de parámetros normativos de la ordenanza se recogen en la siguiente tabla

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS PRINCIPALES DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Nuevas Parcelas	NORTE	SUR	Total, RUA-4
Sup. Topográfica	4.637,80 m ² s	4.678,00 m ² s	9.315,80 m²s
Edificabilidad Art. 78-PP-SR1, (Art. 75-PP-SR1, con uso compatible)	3.217,13 m ² t	4.678,00 m ² t	7.895,13 m²t
Ocupación 65% Art. 79-PP-SR1	3.014,57 m ² s	3.040,70 m ² s	6.055,27 m²s
NÚMERO DE VIVIENDAS. (Uso característico) Art. 78-PP-SR1	22 viviendas	32 viviendas	54 viviendas
NÚMERO DE UNIDADES en USO COMPATIBLE Art. 10.117 PGOU Mairena	No es de aplicación una limitación numérica en unidades, para Usos Compatibles en Edificio Exclusivo -ver apartado e3)-		
JARDINES COMUNES Art. 80-PP-SR1	Superficies no pavimentadas de tipo vegetal >50% de su extensión		
Número de plantas Art. 81-PP-SR1. Arts. 6.32 y 10.68.1-PGOU	2 plantas		
Altura máxima (cornisa) Art. 81-PP-SR1. Art. 10.68.1-PGOU	7m.		
Altura máxima, calles en pendiente Art. 46-PP-SR1. Art. 6.28.-PGOU	8,5m..		
Castilletes (Construcciones sobre altura máx.) Art. 82, Innovación PP.SR1	Hasta 10,5m. SC<20% de la SC de la planta sobre la que se sitúa.		
Posición de la edificación Art. 77-PP-SR1	Por Unidad Morfológica. Alineación a vial o retranqueo mínimo 3m. Excepciones, ver Art. 77-PP.SR1		
Plazas de aparcamiento Art. 60-PP-SR1, remite a Art. 5.44 PGOU	Uso Residencial: 1 plaza x 100 m ² c, inc. ZZ.CC Usos compatibles: Art. 5.44, párrafos b) a h) -ver apartado e6)-		

2.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

El presente E.D. también propone una volumetría acorde a la finalidad de los edificios previstos, y unos niveles horizontales de referencia de la planta baja de las Unidades Morfológicas

PARCELA NORTE. NECESIDADES DEL JUBILAR: ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD

En la parcela Norte se situará el Jubilar. Es especialmente exigente contar en este edificio con una accesibilidad que no suponga una incontable cantidad de pequeñas rampas y plataformas elevadoras, y que los espacios exteriores sean sensiblemente planos.

El edificio se desarrollará previsiblemente en dos volúmenes paralelos, de dos plantas, distribuidos mediante "corrala" (galería exterior protegida del sol), que albergarán fundamentalmente el programa de alojamientos. Estos edificios serían

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	07/06/2022 20:46:29
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code [REDACTED]	Página	25/59

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/07/2022 12:18:33
Observaciones	ILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 27/06/2022. EL SECRETARIO.	Página	25/59
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code [REDACTED]		