

**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA RUA-4B DE LA MANZANA 7
DEL PLAN PARCIAL SR-1 “CAMINO DE PERALTA”
MAIRENA DEL ALJARAFA (SEVILLA)**

Promotor: IMPULSA MAIRENA S.L.U.

Redactor: Manuel E. Sánchez-Ramos López



Septiembre 2025

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1. INICIATIVA Y REDACCIÓN

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa IMPULSA MAIRENA S.L.U. propietario único de la parcela RUA-4B del Sector SR-1 "Camino de Peralta" de Mairena del Aljarafe.

El presente documento ha sido elaborado por D. Manuel E. Sánchez-Ramos López, arquitecto colegiado 5.231 del COAS.

2. ANTECEDENTES

El ámbito del presente Estudio de Detalle lo conforma la parcela RUA-4B de la manzana 7 con una superficie de 4.678,00 m² ubicada dentro del Sector SR-1 "Camino de Peralta" delimitada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, con referencia catastral 9774702QB5397S0001TI. Dicho Plan clasifica el ámbito como Suelo Urbanizable Ordenado.

Planeamiento de aplicación:

- **Plan Parcial SR-1 "CAMINO PERALTA"**, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 01/03/2006. Publicado en BOP nº 175 de 31/07/2006.
- **Modificación del Plan Parcial SR-1 "CAMINO PERALTA"**, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 21/06/2012. Publicado en BOP nº 208 de 06/09/2012.
- **Proyecto de reparcelación:** aprobado definitivamente por resolución de alcaldía 372/07 el 22/05/2007. Publicado en BOP nº 141 de 20/06/2007.
- **Proyecto de urbanización:** aprobado definitivamente por resolución de alcaldía 919/06 el 15/12/2006. Publicado en BOP nº 8 de 11/01/2007.
- **Estudio de Detalle de la parcela RUA-4. Plan Parcial SR-1 "CAMINO PERALTA:** aprobado definitivamente por Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 19/09/2024. Publicado en BOP nº 233 de 29/11/2024.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, es completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada. No implica modificación del uso ni de la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico o afecta negativamente a las dotaciones.

Se establecen los siguientes **objetivos**:

- Establecer condiciones de **posición de la edificación** para una ordenación de los volúmenes.
- Flexibilizar la formación de unidades morfológicas correspondientes a **residencial unifamiliar adosada, no sólo limitándola a la hilera**, sino posibilitando también la residencial unifamiliar adosada en agrupación de dos viviendas, pareadas.
- Posibilitar el **acceso a las viviendas** con las siguientes opciones:
 - ___ De forma individualizada directamente desde la vía pública.
 - ___ A través de los espacios comunes de uso colectivo de la parcela. En este caso, se autorizarán viviendas interiores cuando al menos el 50% de las piezas habitables tengan luz y ventilación a través de un patio con consideración de

patio vividero. El resto de las piezas habitables deberán tener luz y ventilación a otros patios de luces. Todo ello de acuerdo con las dimensiones establecidas en el artículo 6.43 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe: Para que un patio tenga la condición de vividero, que permita el servicio a viviendas interiores, 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. Para su consideración, se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho parámetro hasta el muro o lindero más próximo: Para poder garantizar esto se deberán prever cerramientos opacos con un máximo de altura de un metro o completamente transparentes para garantizar el cumplimiento de patio vividero.

En el presente Estudio de Detalle **en ningún caso**:

- Se disminuirá el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas.
- No sobrepasa la altura máxima señalada.
- No modifica el uso urbanístico del suelo.
- No altera la edificabilidad ni incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- No incrementa el número máximo de viviendas.
- No afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, OPORTUNIDAD Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle, en cuanto a instrumento complementario, viene definido en el artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RG LISTA).

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*

2. *En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*

a) *Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*

b) *Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*

c) *Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

El Estudio de Detalle definido en este documento completa la ordenación de volúmenes en la parcela en cuestión, flexibiliza la formación de unidades morfológicas correspondientes a residencial unifamiliar adosada, así como el acceso desde vía pública o desde espacios comunes colectivos.

Por lo cual, se encuentra entre los supuestos recogidos señalados del Reglamento LISTA.

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

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.

El Plan Parcial del ámbito en el que se encuentra la parcela, y el posterior Estudio de Detalle de la parcela RUA-4. Plan Parcial SR-1 "CAMINO PERALTA, aprobado definitivamente por Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 19/09/2024. Publicado en BOP nº 233 de 29/11/2024, establece la ordenación pormenorizada y los parámetros de edificabilidad y número de viviendas de la parcela que nos ocupa, quedando de la siguiente forma:

- Linderos frontales:
 - Norte: lindero de parcela norte.
 - Sur: Camino de Bollullos.
 - Este: C/ Melilla.
 - Oeste: C/ El Greco.
- Superficie de parcela: 4.678,00 m²s.
- Edificabilidad máxima: 4.678,00 m²t.
- Ocupación 65%: 3.040,70 m².
- Residencial unifamiliar adosada.
- Nº máx. viviendas: 32.
- Plantas: PB+1. (7,00 m)

5. GEORREFERENCIA

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	759711.53	4137218.50
1	759721.18	4137203.30
2	759721.98	4137201.97
3	759731.54	4137187.03
4	759731.52	4137187.01
5	759727.99	4137184.04
6	759727.32	4137183.50
7	759727.29	4137183.43
8	759723.00	4137179.72
9	759715.79	4137173.56
10	759702.57	4137164.27
11	759684.17	4137151.37
12	759672.99	4137144.57
13	759662.20	4137137.97
14	759655.85	4137134.18
15	759644.48	4137130.05
16	759640.28	4137128.85
17	759634.27	4137127.39
18	759634.14	4137134.19
19	759633.97	4137141.51
20	759633.58	4137156.12
21	759633.36	4137166.42
22	759633.17	4137174.50
23	759708.83	4137222.72

6. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El contenido mínimo de los Estudio de Detalle viene regulado en el artículo 94.4 del Reglamento LISTA.

Artículo 94 Los Estudios de Detalle.

4. *El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*
 - a) *Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*
 - b) *Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*
 - c) *Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

El contenido del presente Estudio de Detalle será:

Memoria:

- Información: Se recogen aquellos parámetros que permiten realizar un análisis en profundidad del ámbito para detectar la problemática que le afecta.
- Ordenación: Incluye la descripción y justificación de la ordenación planteada.

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

Planos:

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

Resumen Ejecutivo:

- Integra la documentación resumen del Estudio de Detalle.

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

a) 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.

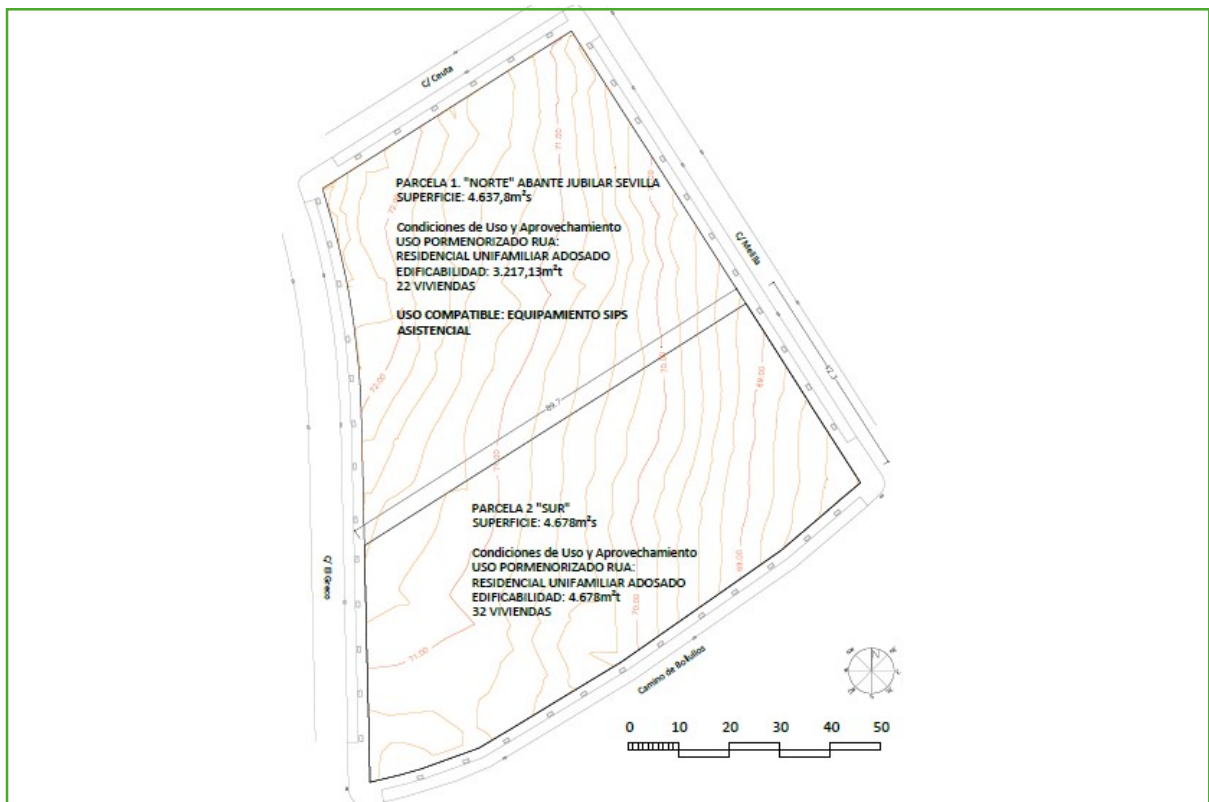
MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El sector del SR-1 "Camino de Peralta" se encuentra al noroeste del casco urbano de Mairena del Aljarafe.



La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, la Parcela 2 Sur, procede de la parcelación de la **RUA-4**, denominándose en sede catastral **RUA-4B**.



2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Le son de aplicación las determinaciones del **Plan Parcial SR-1 "CAMINO PERALTA"**, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 01/03/2006. Publicado en BOP nº 175 de 31/07/2006 y su **Modificación del Plan Parcial SR-1 "CAMINO PERALTA"**, aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 21/06/2012. Publicado en BOP nº 208 de 06/09/2012, así como del **Estudio de Detalle de la parcela RUA4 del Plan Parcial SR-1 promovido por Abante Jubilar Sevilla, Sociedad Cooperativa Andaluza**, aprobado definitivamente por Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 19/09/2024. Publicado en BOP nº 233 de 29/11/2024.

I. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL SR-1 "CAMINO PERALTA" PARA LA PARCELA RUA-4.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Ámbito y Características.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los Planos de Ordenación con el Uso Residencial Unifamiliar, y su tipología responde a la vivienda unifamiliar en edificación adosada en hilera, formando agrupaciones, conjuntos residenciales unitarios, pudiendo contar con zonas ajardinadas y equipamiento colectivo, ambos de carácter privado. Cada conjunto de viviendas agrupadas 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.

Uso Característico.

El uso característico es el de vivienda unifamiliar.

Usos Compatibles.

Son usos permitidos compatibles con el determinado, los que se señalan a continuación:

- *Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés público (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 computarán a efectos del cálculo del aprovechamiento.

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.

Posición de la Edificación.

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 2'00 m en los restantes casos.

Condiciones de aprovechamiento y número máximo de viviendas.

Se respetarán las siguientes condiciones de aprovechamiento y número máximo de viviendas en relación con las parcelas de la zona:

PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE	N.º MÁX. VIVIENDAS
RUA4-B	4.678,00 m ²	4.678,00 m ²	32

Ocupación.

No podrá ocuparse, tanto sobre rasante como bajo rasante, una superficie superior al sesenta y cinco (65%) por cien de la superficie de parcela edificable.

Las construcciones bajo rasante se destinarán a garaje colectivo para cada conjunto morfológico, pudiendo alojar también trasteros e instalaciones privadas individuales o comunitarias.

Tratamiento de los Jardines Privados.

Los espacios comunes de las parcelas se tratarán en toda su extensión como zonas verdes de uso colectivo al servicio de todas las viviendas de la parcela, sin que se admita ningún tipo de fragmentación del uso fuera de los jardines privativos de las viviendas o equipamientos colectivos (piscina, ...). Dichas zonas verdes colectivas tendrán acceso común desde la vía pública debiéndose satisfacer en ellos las condiciones requeridas por la Normativa de Accesibilidad. Los jardines privativos ordenados ante las fachadas a la vía pública se cerrarán con diseño idéntico en toda la unidad morfológica.

La superficie de los jardines comunes de las parcelas se tratará al menos en un cincuenta (50) por ciento de su extensión con superficies no pavimentadas de tipo vegetal.

Los tapizados vegetales no se realizarán con césped no pisable, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne o en todo caso césped resistente a la sequía.

Los cerramientos interiores de la parcela, delimitadores de espacios comunes y privativos, así como aquellos que se encuentren en espacios libres con

condición de patio vividero, tendrán como máximo dos metros de altura siendo como máximo de un metro la parte inferior opaca.

Altura de la Edificación.

La edificación no podrá superar una altura de dos plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a un (1) metro sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso del edificio.

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 10,50 metros.

Se permiten las piezas habitables bajo cubierta en las condiciones establecidas en el artículo 6.30 de la Modificación Tercera de Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

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 Plan General.

Será 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 contemplarán la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar, y otras instalaciones que se vayan a disponerse sobre cubiertas y fachadas.

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

- El uso en las fachadas de bloque de hormigón común, enfoscados sin revestir, alicatados y balaustradas o celosías prefabricadas de hormigón.*
- La utilización en cubierta de materiales plásticos, fibrocemento y láminas metálicas.*

Reserva para aparcamientos.

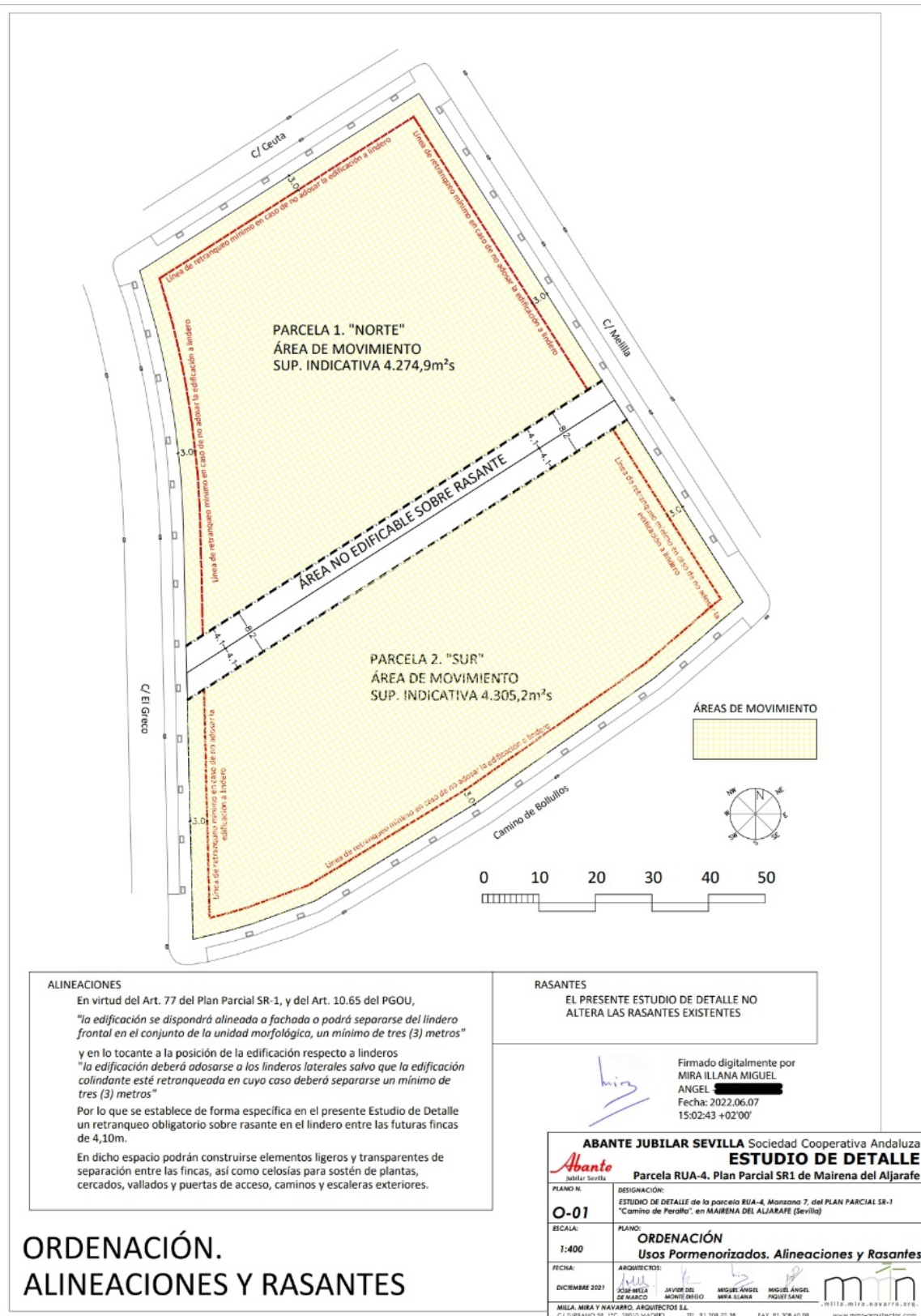
La dotación mínima para aparcamientos se resolverá en planta sótano y de manera conjunta para cada unidad morfológica en la cuantía establecida por el artículo 60 de las presentes normas.

II. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA RUA-4.

Esta parcela se encuentra igualmente afectada por las determinaciones del **Estudio de Detalle de la parcela RUA4 del Plan Parcial SR-1 promovido por Abante Jubilar Sevilla, Sociedad Cooperativa Andaluza**, aprobado definitivamente por Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 19/09/2024. Publicado en BOP nº 233 de 29/11/2024, cuyas determinaciones aprobadas y de aplicación son:

El Uso Característico es Residencial Unifamiliar Adosada. Los Usos Compatibles quedan regulados por el Art.75 del PP.SR1.

<i>(Superficies levantamiento topográfico)</i>	<i>Parcela existente</i>	<i>Nuevas Parcelas</i>	
<i>Finca Registral, Registro nº 7 de Mairena</i>	<i>Finca matriz 28.601</i>	<i>Resto de F.M. 28.601</i>	<i>-----</i>
<i>Finca Catastral</i>	9774701QB5397S0001LI	9774701QB5397S0001LI	9774702QB5397S0001TI
<i>Denominación Estudio de Detalle</i>	Manzana 7 RUA-4	PARCELA NORTE	PARCELA SUR
<i>Sup. Topográfica</i>	9.315,80 m²s	4.637,80 m ² s	4.678,00 m ² s
<i>Edificabilidad. Art. 78-PP-SR1 y Art. 75-PP-SR1</i>	7.895,13 m²t	3.217,13 m ² t	4.678,00 m ² t
<i>Ocupación 65%. Art. 79-PP-SR1</i>	6.055,27 m²s	3.014,57 m ² s	3.040,70 m ² s
<i>NÚMERO DE VIVIENDAS. Art. 78-PP-SR1</i>	54 viviendas	22 viviendas	32 viviendas



ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES

MEMORIA DE ORDENACIÓN

El objeto de este Estudio de Detalle es la reordenación volumétrica, con una adaptación de las condiciones de posición de la edificación, flexibilización de la formación de unidades morfológicas correspondientes a residencial unifamiliar adosada, así como el acceso desde vía pública o desde espacios comunes colectivos.

Las determinaciones propuestas no modifican la tipología edificatoria ya que se mantiene la recogida en el Plan Parcial de edificación **residencial unifamiliar adosada**. Se flexibiliza con la posibilidad de conformar no sólo unidades morfológicas en agrupaciones en hilera sino también en agrupaciones de dos viviendas pareadas, así como el acceso desde vía pública o desde espacios comunes colectivos.

DESARROLLO DE LA PROPUESTA.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Ámbito y Características.

Uso residencial unifamiliar.

Tipología responde a la vivienda unifamiliar en edificación adosada en agrupaciones en hilera o en agrupación de dos viviendas pareadas, formando conjuntos residenciales unitarios, pudiendo contar con zonas ajardinadas y equipamiento colectivo, ambos de carácter privado. Cada conjunto de viviendas agrupadas 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, o desde espacios comunes colectivos.

Uso Característico.

El uso característico es el de vivienda unifamiliar.

Usos Compatibles.

Son usos permitidos compatibles con el determinado, los que se señalan a continuación:

- Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés público (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 computarán a efectos del cálculo del aprovechamiento.

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.

Posición de la Edificación.

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

La vivienda unifamiliar en edificación adosada podrá formar las siguientes agrupaciones:

- *En hilera.*
- *En agrupación de dos viviendas pareadas.*

En hilera:

Cuando la unidad morfológica esté formada por la agrupación de viviendas en hilera, la línea de edificación se dispondrá sobre la alineación exterior o quedará retranqueada del lindero frontal en su conjunto al menos tres (3) metros.

Cuando la unidad morfológica esté formada por la agrupación de viviendas en hilera en las fachadas menores la línea de edificación quedará retranqueada al menos tres (3) metros.

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

En agrupación de dos viviendas:

Cuando la unidad morfológica esté formada por la agrupación de dos viviendas pareadas, la línea de edificación se dispondrá retranqueada del lindero frontal en su conjunto al menos tres (3) metros.

Cuando la unidad morfológica esté formada por la agrupación de dos viviendas se establecerá un retranqueo mínimo a los linderos laterales de tres (3) metros salvo en planta baja.

Las edificaciones se separarán de las más próximas, cuando sean espacialmente contiguas, al menos dos tercios de la semisuma de las alturas, con un mínimo de 3 m.

Condiciones de aprovechamiento y número máximo de viviendas.

Se respetarán las siguientes condiciones de aprovechamiento y número máximo de viviendas en relación con las parcelas de la zona:

PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE	N.º MÁX. VIVIENDAS
RUA4-B	4.678,00 m ²	4.678,00 m ²	32

Ocupación.

No podrá ocuparse, tanto sobre rasante como bajo rasante, una superficie superior al sesenta y cinco (65%) por cien de la superficie de parcela edificable.

Tratamiento de los Jardines Privados.

Los espacios comunes de las parcelas se tratarán en toda su extensión como zonas verdes de uso colectivo al servicio de todas las viviendas de la parcela, sin que se admita ningún tipo de fragmentación del uso fuera de los jardines privativos de las viviendas o equipamientos colectivos (piscina, ...). Dichas

zonas verdes colectivas tendrán acceso común desde la vía pública debiéndose satisfacer en ellos las condiciones requeridas por la normativa de accesibilidad. Los jardines privativos ordenados ante las fachadas a la vía pública se cerrarán con diseño idéntico en toda la parcela.

La superficie de los jardines comunes de las parcelas se tratará al menos en un cincuenta (50) por ciento de su extensión con superficies no pavimentadas de tipo vegetal.

Los tapizados vegetales no se realizarán con césped no pisable, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne o en todo caso césped resistente a la sequía.

Los cerramientos interiores de la parcela, delimitadores de espacios comunes y privativos, así como aquellos que se encuentren en espacios libres con condición de patio vividero tendrán como máximo dos metros de altura siendo como máximo de un metro la parte inferior opaca.

Altura de la Edificación.

La edificación no podrá superar una altura de dos plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a un (1) metro sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso del edificio.

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 10,50 metros.

Se permiten las piezas habitables bajo cubierta en las condiciones establecidas en el artículo 6.30 de la Modificación Tercera de Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

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 Plan General.

Será 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 contemplarán la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar, y otras instalaciones que se vayan a disponerse sobre cubiertas y fachadas.

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

- *El uso en las fachadas de bloque de hormigón común, enfoscados sin revestir, alicatados y balaustradas o celosías prefabricadas de hormigón.*
- *La utilización en cubierta de materiales plásticos, fibrocemento y láminas metálicas.*

Reserva para aparcamientos.

Para las unidades morfológicas formadas por la agrupación de viviendas en hilera, la dotación de aparcamiento se resolverá en sótano y de manera conjunta para cada conjunto morfológico, pudiendo alojar también en sótano trasteros e instalaciones privadas individuales o comunitarias.

Para las unidades morfológicas formadas por la agrupación de dos viviendas pareadas, la dotación de aparcamiento podrá resolverse tanto en sótano como en planta baja o en la superficie libre de parcela, tanto de manera individualizada para cada vivienda, como en el conjunto de la agrupación morfológica, si esta coincidiera con la parcela catastral.

Con el objetivo de garantizar el menor impacto posible en la urbanización y minimizar la pérdida de plazas de aparcamiento en el dominio público, se preverá por cada vivienda un solo vado individual en la vía pública al margen del número de plazas de aparcamiento que haya que dotar a esa vivienda por aplicación del Art. 5,44 del PGOU.

ANEXO I. FINCA CATASTRAL.

[illegible]

ANEXO II. NOTA SIMPLE REGISTRAL.

Información Registral expedida por:

MARIA ELENA MUGICA ALCORTA

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 7 DE SEVILLA

AVENIDA DE LA BUHAIRA Nº 15-3º
41018 - SEVILLA (SEVILLA)

Teléfono: 954541438

Fax: 954540708

Correo electrónico: sevilla7@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AVIUM SUR COMERCIALIZADORA SL.

con DNI/CIF: B90378548

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F58FF31H8**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia: **IMPULSA MAIRENA**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA SIETE
AVENIDA DE LA BUHAIRA, 15
41018 SEVILLA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FECHA DE EMISION: TRES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

-----DESCRIPCION DE LA FINCA-----

CODIGO REGISTRAL UNICO: 41025000570992

FINCA DE MAIRENA DEL ALJARAFE N°: 34425
(VPO: NO)

URBANA. -denominada en planos como "PARCELA SUR"- . SOLAR segregado de la finca 28.601 de Mairena del Aljarafe, con una superficie de CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS -4.678,00 m2-, localizada al sur de la finca matriz, con los siguientes linderos: Norte, con la parcela matriz de la que se segrega; Sur, con límite del Sector SR-1 "Camino de Peralta", hoy Camino denominado de Bollullos; Este, con viario de nueva formación denominado CALLE-6, hoy denominada Calle Melilla; Oeste, con viario de nueva formación denominado CALLE-5, hoy denominada Calle Greco.

ESTADO CONSTRUCTIVO:

REFERENCIA CATASTRAL: 9774702QB5397S0001TI

ESTADO DE LA COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: No coordinado con catastro

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA:

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER:

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
IMPULSA MAIRENA, S.L.U.	B06907562	1436	891	184	2

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de escritura pública otorgada ante el/la notario/a DON VICENTE RAMÓN SORIANO GARCÍA, SEVILLA, el día 10/02/23, protocolo número 574/2023; inscrita el 12/04/23.

-----CARGAS-----

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES

Esta finca queda afecta por CINCO AÑOS a favor de la Hacienda Pública, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan por la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose abonado **28.500 euros**. Sevilla, firma y fecha al pie.

SEGREGACIÓN: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 28601 de MAIRENA DEL ALJARAFE, Asiento de Nota al margen de la Inscripción 6 con Fecha 29/04/2020, TOMO: 1209, LIBRO: 707, FOLIO: 17, Titulo AFECCION FISCAL Asiento 1279 y Diario 80, del Notario DOÑA BERTA ALICIA SALVADOR PASTOR, N° de Protocolo 1222/2019, Fecha de Documento 14/11/2019

INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 1.436 LIBRO: 891 FOLIO: 184 FECHA: 01/12/22

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES

Esta finca queda afecta por CINCO AÑOS a favor de la Hacienda Pública, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan por la autoliquidación del

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose abonado **17.100 euros**. Sevilla, firma y fecha al pie.

SEGREGACIÓN: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 28601 de MAIRENA DEL ALJARAFE, Asiento de Nota al margen de la Inscripción 6 con Fecha 29/04/2020, TOMO: 1209, LIBRO: 707, FOLIO: 17, Título AFECCION FISCAL Asiento 1279 y Diario 80, del Notario DOÑA BERTA ALICIA SALVADOR PASTOR, N° de Protocolo 1222/2019, Fecha de Documento 14/11/2019

INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 1.436 LIBRO: 891 FOLIO: 184 FECHA: 01/12/22

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES

Esta finca queda afecta por cinco años a favor de la Hacienda Pública por la autoliquidación del Impuesto, habiéndose abonado **9.405 euros**. Sevilla fecha y firma al pie.

SEGREGACIÓN: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 28601 de MAIRENA DEL ALJARAFE, Asiento de Nota al margen de la Inscripción 7 con Fecha 22/09/2020, TOMO: 1209, LIBRO: 707, FOLIO: 18, Título AFECCION FISCAL Asiento 459 y Diario 81, del Notario DOÑA BERTA ALICIA SALVADOR PASTOR, N° de Protocolo 554/2020, Fecha de Documento 31/07/2020

INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 1.436 LIBRO: 891 FOLIO: 184 FECHA: 01/12/22

- AFECCIÓN: Transmisiones no presentada (canc. hipoteca)

Esta finca queda afecta por CINCO AÑOS a favor de la Hacienda Pública al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sevilla fecha y firma al pie.

SEGREGACIÓN: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 28601 de MAIRENA DEL ALJARAFE, Asiento de Nota al margen de la Inscripción 8 con Fecha 26/10/2022, TOMO: 1393, LIBRO: 856, FOLIO: 145, Título AFECCION FISCAL Asiento 1127 y Diario 86, del Notario DON PABLO GUTIÉRREZ ALVIZ CONRADI, N° de Protocolo 5150/2022, Fecha de Documento 07/10/2022

INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 1.436 LIBRO: 891 FOLIO: 184 FECHA: 01/12/22

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES

Esta finca queda afecta por cinco años a favor de la Hacienda Pública, por la autoliquidación del Impuesto, habiéndose alegado la exención al mismo. Sevilla, firma y fecha al pie.

NOTA NÚMERO: 1 **INSC./ANOT.:** 1 **TOMO:** 1.436 **LIBRO:** 891 **FOLIO:** 184 **FECHA:** 01/12/22

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES

Esta finca queda afecta por CINCO AÑOS a favor de la Hacienda Pública, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan por la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose abonado **13.500 euros**. Sevilla, firma y fecha al pie.

NOTA NÚMERO: 1 **INSC./ANOT.:** 2 **TOMO:** 1.436 **LIBRO:** 891 **FOLIO:** 184 **FECHA:** 12/04/23

-----**ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S**-----

No hay documentos pendientes de despacho

-----**OBSERVACIONES**-----

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota/certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 7 a día tres de septiembre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 241025285F8DA58C

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

PLANOS.

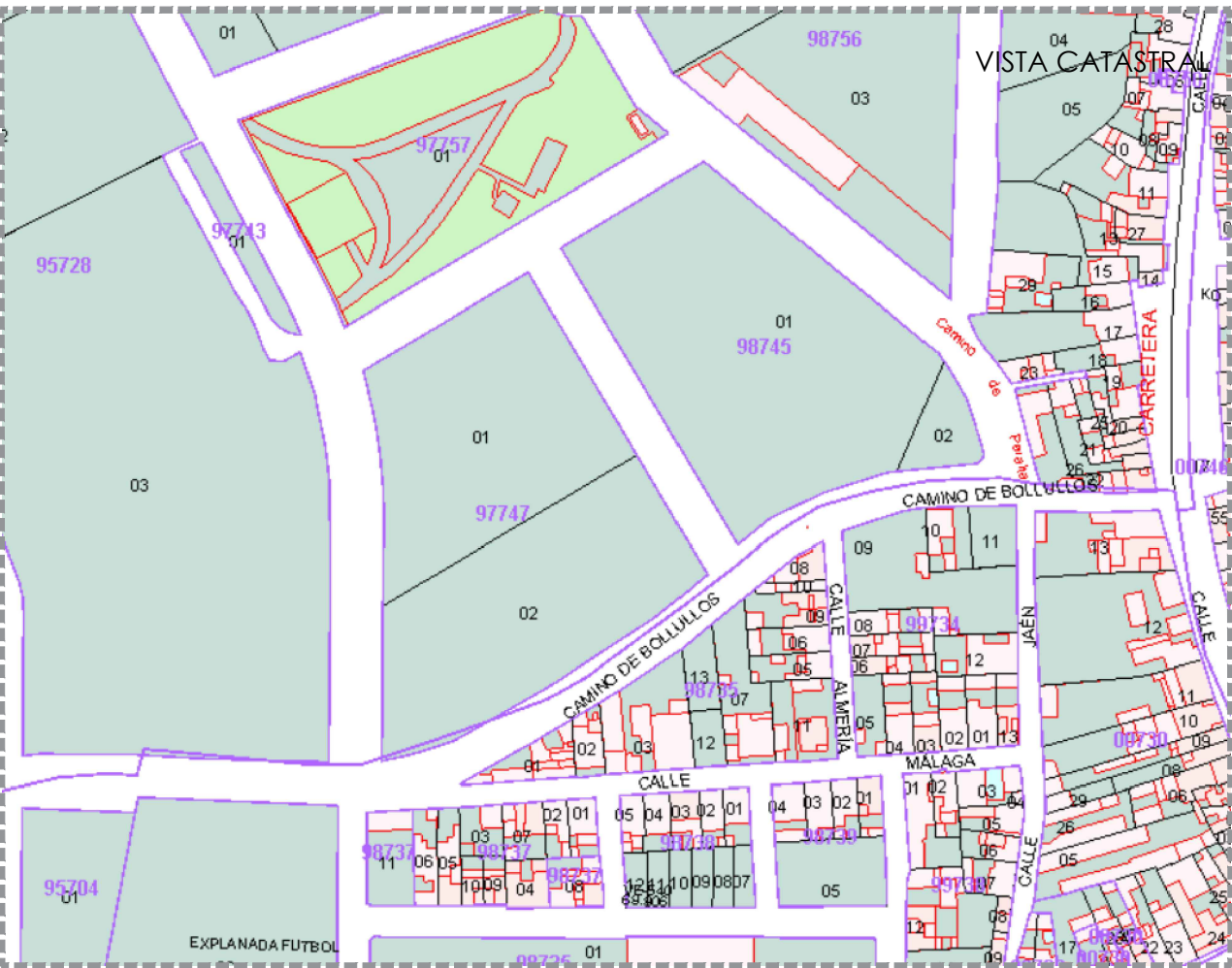
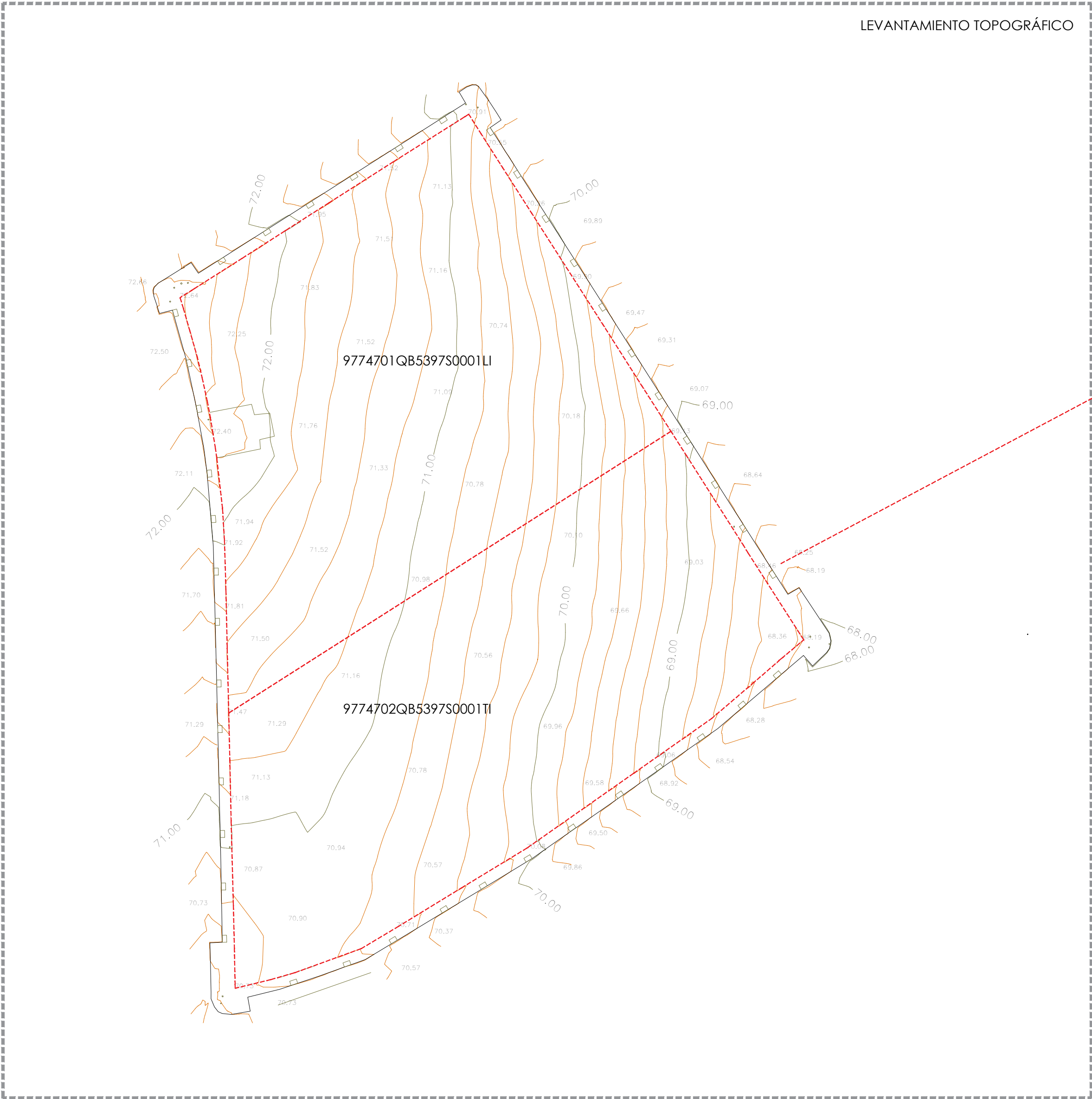
Información.

1. Situación y definición geométrica de la parcela.
2. Determinaciones del planeamiento de desarrollo vigente.
 - 2.1. Plan Parcial SR-1.
 - 2.2. Estudio de Detalle RUA-4.

Ordenación.

1. Propuesta de ordenación del Estudio de Detalle.

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO



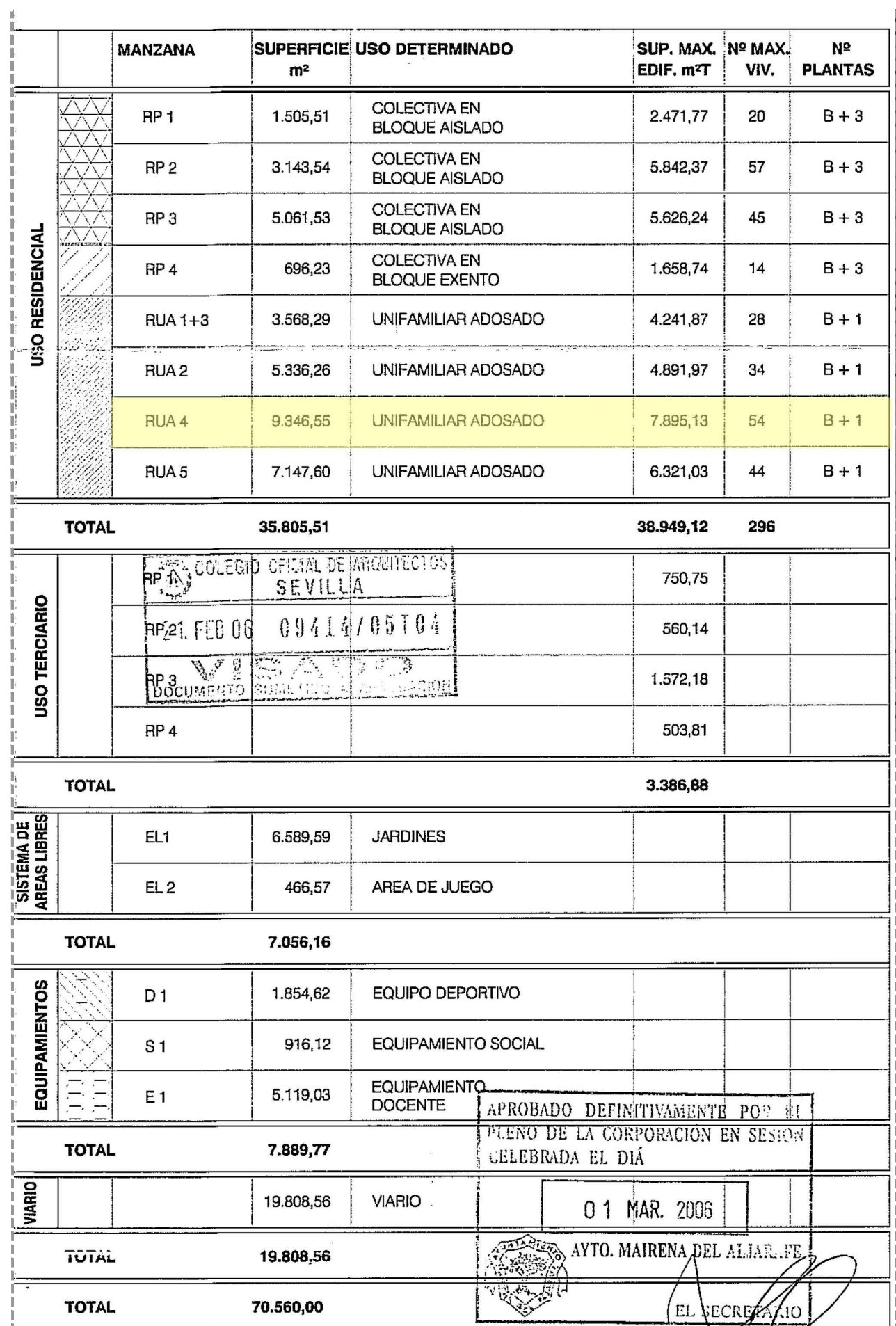
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA RUA-4B DE LA MANZANA 7 PLAN PARCIAL SR-1

PLAN PARCIAL SR-1 "CAMINO DE PERALTA". Mairena del Aljarafe (Sevilla)

PROYECTOR:	IMPULSA MAIRENA S.L.U. C/ Batalla del Salado, N.º 25. 28.045. Madrid.	ARQUITECTO:	Manuel E. Sánchez-Ramos López Av. Diego Martínez Barrio 4. P9-M5. 41013 Sevilla.	expediente:	M288
				fecha:	SEP-2025
				refer.:	E.D.

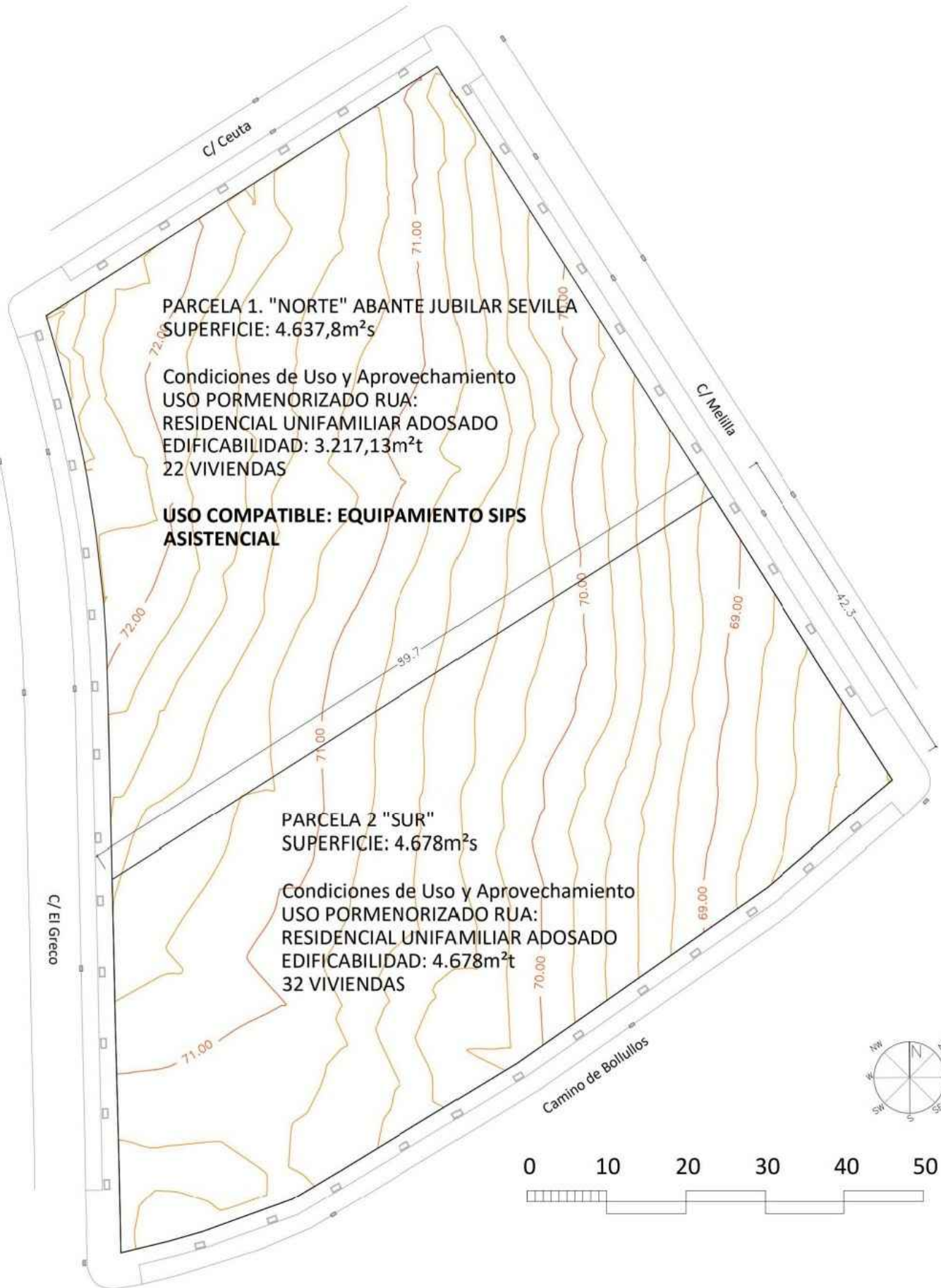
escala: 1/600

plano: SITUACIÓN. TOPOGRÁFICO.



2.1

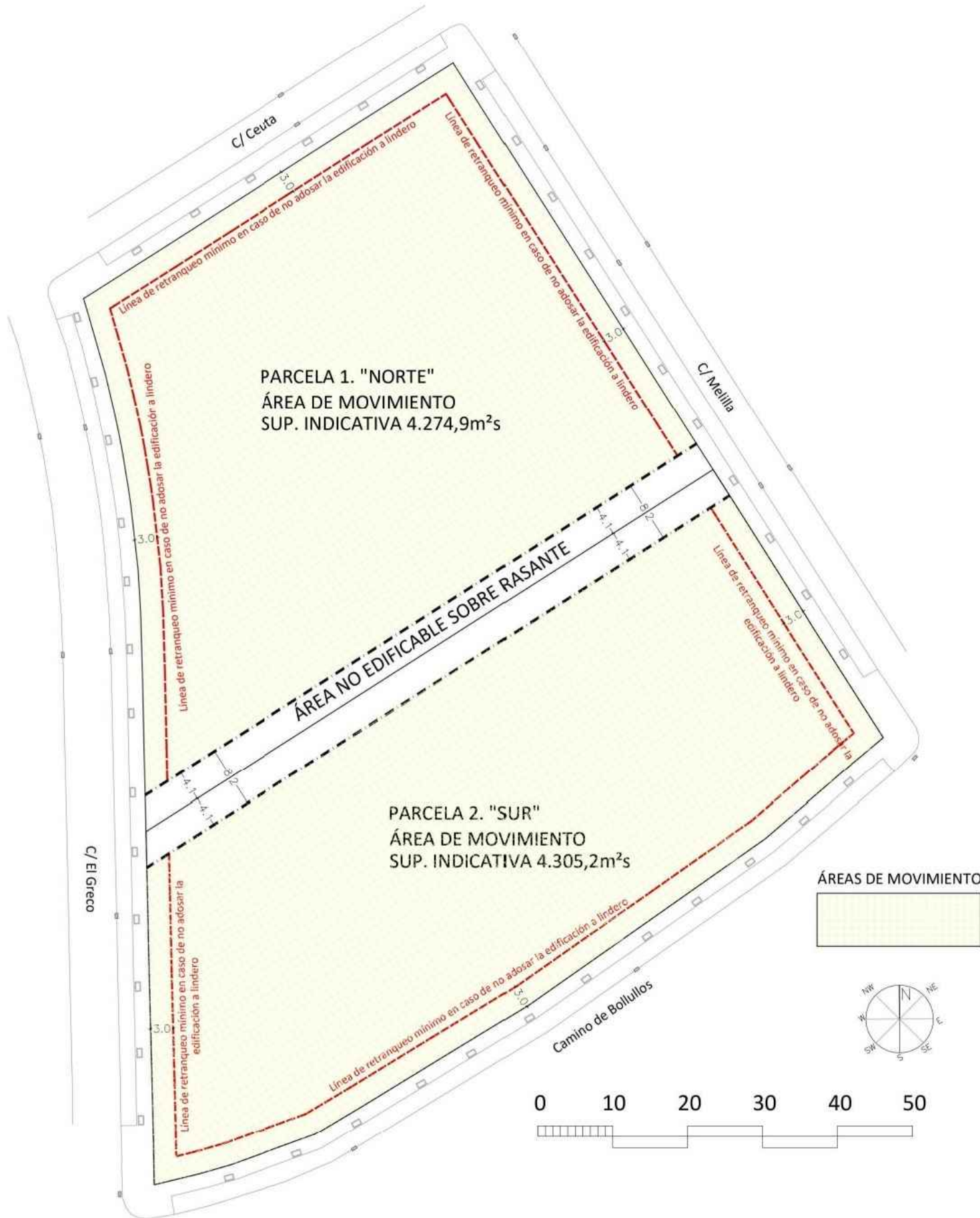
GMU MAIRENA DEL
ALJARAFE
ENTRADA
07/06/2022 20:46
1662



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA MATRIZ	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA 1	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA 2
PARCELA RUA4. MANZANA 7. PLAN PARCIAL SR1 CAMINO DE PERALTA Sup. registral y de Plan Parcial: 9.346,55m²s Sup. catastral: 9.347m²s Sup. topográfica: 9.315,8m²s	PARCELA RUA4. MANZANA 7. PLAN PARCIAL SR1 CAMINO DE PERALTA Sup. topográfica: 4.637,8m²s	PARCELA RUA4. MANZANA 7. PLAN PARCIAL SR1 CAMINO DE PERALTA Sup. topográfica: 4.678m²s
FINCA 28.601, del Registro nº 7 de Mairena del Aljarafe Tomo 1.209, libro 707, folio 16 Ref. Catastral 9774701QB5397S0001U	Condiciones de USO y Aprovechamiento USO PORMENORIZADO RUA, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO CAP.2, SEC. 1ª P. PARCIAL SR1 CAP. VII, ORDENANZA 6 DEL PGOU	Condiciones de USO y Aprovechamiento USO PORMENORIZADO RUA, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO CAP.2, SEC. 1ª P. PARCIAL SR1 CAP. VII, ORDENANZA 6 DEL PGOU
Condiciones de USO y Aprovechamiento: USO PORMENORIZADO RUA, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO CAP.2, SEC. 1ª P. PARCIAL SR1, y CAP. VII, ORDENANZA 6 DEL PGOU EDIFICABILIDAD: 7.895,13m²t. Ocupación: 65% sobre rasante 54 VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD: 3.217,13m²t Ocupación: 65% sobre rasante 22 VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD: 4.678m²t Ocupación: 65% sobre rasante 32 VIVIENDAS

ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO RUA

EDTUDIO DE DETALLE PARCELA RUA 4. PLAN PARCIAL SR1 CAMINO PERALTA.



ALINEACIONES	RASANTES
En virtud del Art. 77 del Plan Parcial SR-1, y del Art. 10.65 del PGOU, <i>"la edificación se dispondrá alineada a fachada o podrá separarse del lindero frontal en el conjunto de la unidad morfológica, un mínimo de tres (3) metros"</i> y en lo tocante a la posición de la edificación respecto a linderos <i>"la edificación deberá adosarse a los linderos laterales salvo que la edificación colindante esté retranqueada en cuyo caso deberá separarse un mínimo de tres (3) metros"</i> Por lo que se establece de forma específica en el presente Estudio de Detalle un retranqueo obligatorio sobre rasante en el lindero entre las futuras fincas de 4,10m. En dicho espacio podrán construirse elementos ligeros y transparentes de separación entre las fincas, así como celosías para sostén de plantas, cercados, vallados y puertas de acceso, caminos y escaleras exteriores.	EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE NO ALTERA LAS RASANTES EXISTENTES

Firmado digitalmente por
MIRA ILLANA MIGUEL
ANGEL
Fecha: 2022.06.07
15:02:43 +02'00'

ABANTE JUBILAR SEVILLA Sociedad Cooperativa Andaluza
ESTUDIO DE DETALLE
Parcela RUA-4. Plan Parcial SR1 de Mairena del Aljarafe

PLANO N.º O-01	DESIGNACIÓN: ESTUDIO DE DETALLE de la parcela RUA-4, Manzana 7, del PLAN PARCIAL SR-1 "Camino de Peralta", en MAIRENA DEL ALJARAFE (Sevilla)
ESCALA: 1:400	PLANO: ORDENACIÓN Usos Pormenorizados. Alineaciones y Rasantes
FECHA: DICIEMBRE 2021	ARQUITECTOS: JOSÉ MILLA DE MARCO JAVIER DEL MONTE DIEGO MIGUEL ÁNGEL MIRA ILLANA MIGUEL ÁNGEL MONTAÑEZ MILLA, MIRA Y NAVARRO, ARQUITECTOS S.L. C/ TURBANO 58 - 1º C. 28010 MADRID TEL. 91 308 70 38 FAX. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

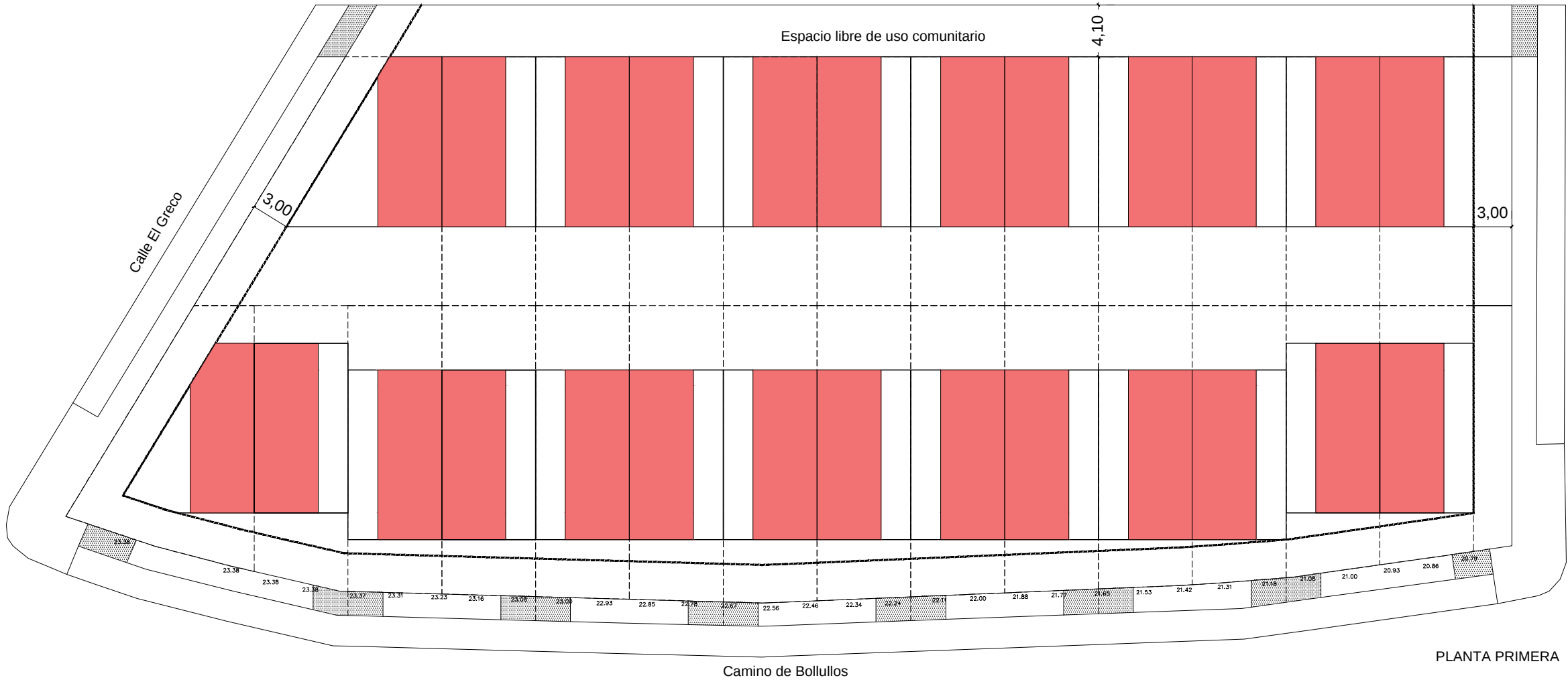
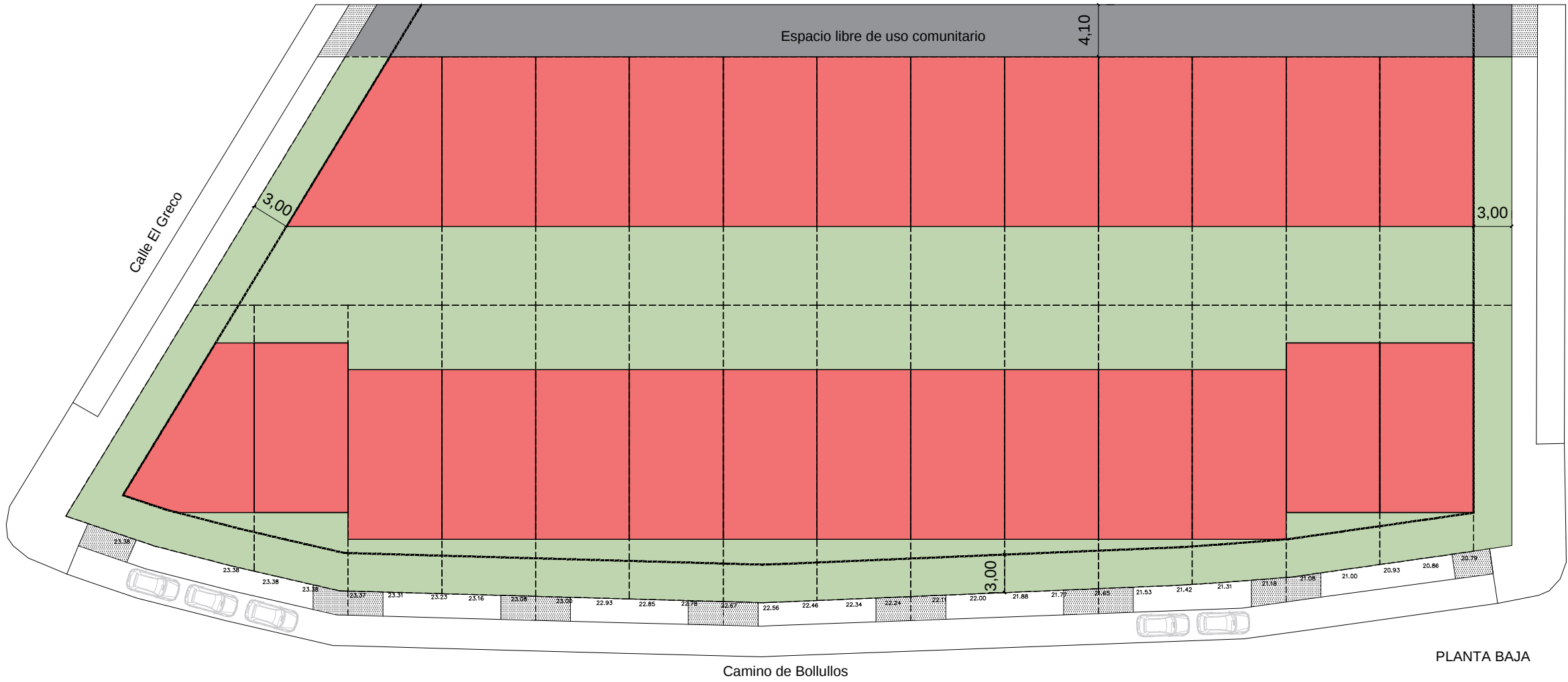
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA RUA-4B DE LA MANZANA 7 PLAN PARCIAL SR-1

PLAN PARCIAL SR-1 "CAMINO DE PERALTA". Mairena del Aljarafe (Sevilla)

PROMOTOR: IMPULSA MAIRENA S.L.U. C/ Batalla del Salado, N.º 25. 28.045. Madrid.	ARQUITECTO: Manuel E. Sánchez-Ramos López Av. Diego Martínez Barrio 4. P9-M5. 41013 Sevilla.	expediente: M288 fecha: SEP-2025 refer.: E.D.
---	--	---

escala: 1/300	plano: PLANEAMIENTO VIGENTE (E. DETALLE PARCELA RUA 4)
---------------	--

IMAGEN NO VINCULANTE (UNIFAMILIAR ADOSADA EN AGRUPACION DE DOS VIVIENDAS, PAREADAS)



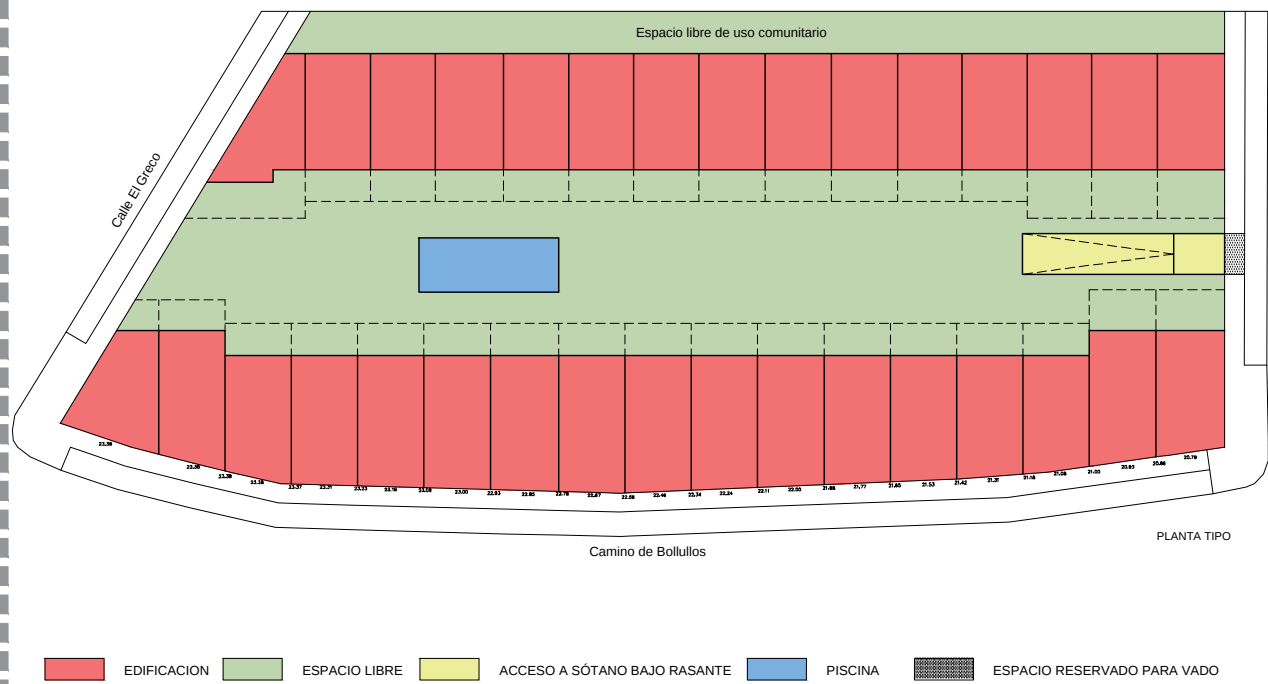
PARCELA RUA 4B

DETERMINACIONES VINCULANTES

Superficie topográfica:	4.678
Ocupación máxima 65%. (Art. 79 PP.SR1)	3.040,70
Edificabilidad:	4.678
Nº Plantas:	2
Altura de cornisa:	7 m
Separación entre edificaciones	$2/3((h1+h2)/2)$ (mínimo de 3 m)
Castilletes de escaleras acceso a cubiertas	<20% P.Inferior
Altura:	según PP.SR1.
Nº máximo de viviendas:	32

Los cerramientos interiores de la parcela, delimitadores de espacios comunes y privativos, así como aquellos que se encuentren en espacios libres con condición de patio vividero, tendrán como máximo dos metros de altura siendo como máximo de un metro la parte inferior opaca.

UNIFAMILIAR ADOSADA EN HILERA. IMAGEN NO VINCULANTE.



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA RUA-4B DE LA MANZANA 7 PLAN PARCIAL SR-1

PLAN PARCIAL SR-1 "CAMINO DE PERALTA". Mairena del Aljarafe (Sevilla)

PROYECTOR:	IMPULSA MAIRENA S.L.U. C/ Batalla del Salado, N.º 25. 28.045. Madrid.	ARQUITECTO:	Manuel E. Sánchez-Ramos López Av. Diego Martínez Barrio 4. P9-M5. 41013 Sevilla.	expediente:	M288
				fecha:	SEP-2025
				refer.:	E.D.

escala:	1/400	plano:	PROPUESTA DE ORDENACION.
---------	-------	--------	--------------------------

0.01

RESUMEN EJECUTIVO.

El objeto de este Estudio de Detalle es la reordenación volumétrica, con una adaptación de las condiciones de posición de la edificación, flexibilización de la formación de unidades morfológicas correspondientes a residencial unifamiliar adosada, así como el acceso desde vía pública o desde espacios comunes colectivos.

Las determinaciones propuestas no modifican la tipología edificatoria ya que se mantiene la recogida en el Plan Parcial de edificación **residencial unifamiliar adosada**. Se flexibiliza con la posibilidad de conformar no sólo unidades morfológicas en agrupaciones en hilera sino también en agrupaciones de dos viviendas pareadas, así como el acceso desde vía pública o desde espacios comunes colectivos.

DESARROLLO DE LA PROPUESTA.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Ámbito y Características.

Uso residencial unifamiliar.

Tipología responde a la vivienda unifamiliar en edificación adosada en agrupaciones en hilera o en agrupación de dos viviendas pareadas, formando conjuntos residenciales unitarios, pudiendo contar con zonas ajardinadas y equipamiento colectivo, ambos de carácter privado. Cada conjunto de viviendas agrupadas 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, o desde espacios comunes colectivos.

Uso Característico.

El uso característico es el de vivienda unifamiliar.

Usos Compatibles.

Son usos permitidos compatibles con el determinado, los que se señalan a continuación:

- Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés público (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 computarán a efectos del cálculo del aprovechamiento.

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.

Posición de la Edificación.

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

La vivienda unifamiliar en edificación adosada podrá formar las siguientes agrupaciones:

- *En hilera.*
- *En agrupación de dos viviendas pareadas.*

En hilera:

Cuando la unidad morfológica esté formada por la agrupación de viviendas en hilera, la línea de edificación se dispondrá sobre la alineación exterior o quedará retranqueada del lindero frontal en su conjunto al menos tres (3) metros.

Cuando la unidad morfológica esté formada por la agrupación de viviendas en hilera en las fachadas menores la línea de edificación quedará retranqueada al menos tres (3) metros.

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

En agrupación de dos viviendas:

Cuando la unidad morfológica esté formada por la agrupación de dos viviendas pareadas, la línea de edificación se dispondrá retranqueada del lindero frontal en su conjunto al menos tres (3) metros.

Cuando la unidad morfológica esté formada por la agrupación de dos viviendas se establecerá un retranqueo mínimo a los linderos laterales de tres (3) metros salvo en planta baja.

Las edificaciones se separarán de las más próximas, cuando sean espacialmente contiguas, al menos dos tercios de la semisuma de las alturas

Condiciones de aprovechamiento y número máximo de viviendas.

Se respetarán las siguientes condiciones de aprovechamiento y número máximo de viviendas en relación con las parcelas de la zona:

PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE	N.º MÁX. VIVIENDAS
RUA4-B	4.678,00 m ²	4.678,00 m ²	32

Ocupación.

No podrá ocuparse, tanto sobre rasante como bajo rasante, una superficie superior al sesenta y cinco (65%) por cien de la superficie de parcela edificable.

Tratamiento de los Jardines Privados.

Los espacios comunes de las parcelas se tratarán en toda su extensión como zonas verdes de uso colectivo al servicio de todas las viviendas de la parcela, sin que se admita ningún tipo de fragmentación del uso fuera de los jardines privativos de las viviendas o equipamientos colectivos (piscina, ...). Dichas zonas verdes colectivas tendrán acceso común desde la vía pública debiéndose satisfacer en ellos las condiciones requeridas por la normativa de accesibilidad. Los jardines privativos ordenados ante las fachadas a la vía pública se cerrarán con diseño idéntico en toda la parcela.

La superficie de los jardines comunes de las parcelas se tratará al menos en un cincuenta (50) por ciento de su extensión con superficies no pavimentadas de tipo vegetal.

Los tapizados vegetales no se realizarán con césped no pisable, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne o en todo caso césped resistente a la sequía.

Los cerramientos interiores de la parcela, delimitadores de espacios comunes y privativos, así como aquellos que se encuentren en espacios libres con condición de patio vividero tendrán como máximo dos metros de altura siendo como máximo de un metro la parte inferior opaca.

Altura de la Edificación.

La edificación no podrá superar una altura de dos plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a un (1) metro sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso del edificio.

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 10,50 metros.

Se permiten las piezas habitables bajo cubierta en las condiciones establecidas en el artículo 6.30 de la Modificación Tercera de Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

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 Plan General.

Será 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 contemplarán la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar, y otras instalaciones que se vayan a disponerse sobre cubiertas y fachadas.

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

- El uso en las fachadas de bloque de hormigón común, enfoscados sin revestir, alicatados y balaustradas o celosías prefabricadas de hormigón.*
- La utilización en cubierta de materiales plásticos, fibrocemento y láminas metálicas.*

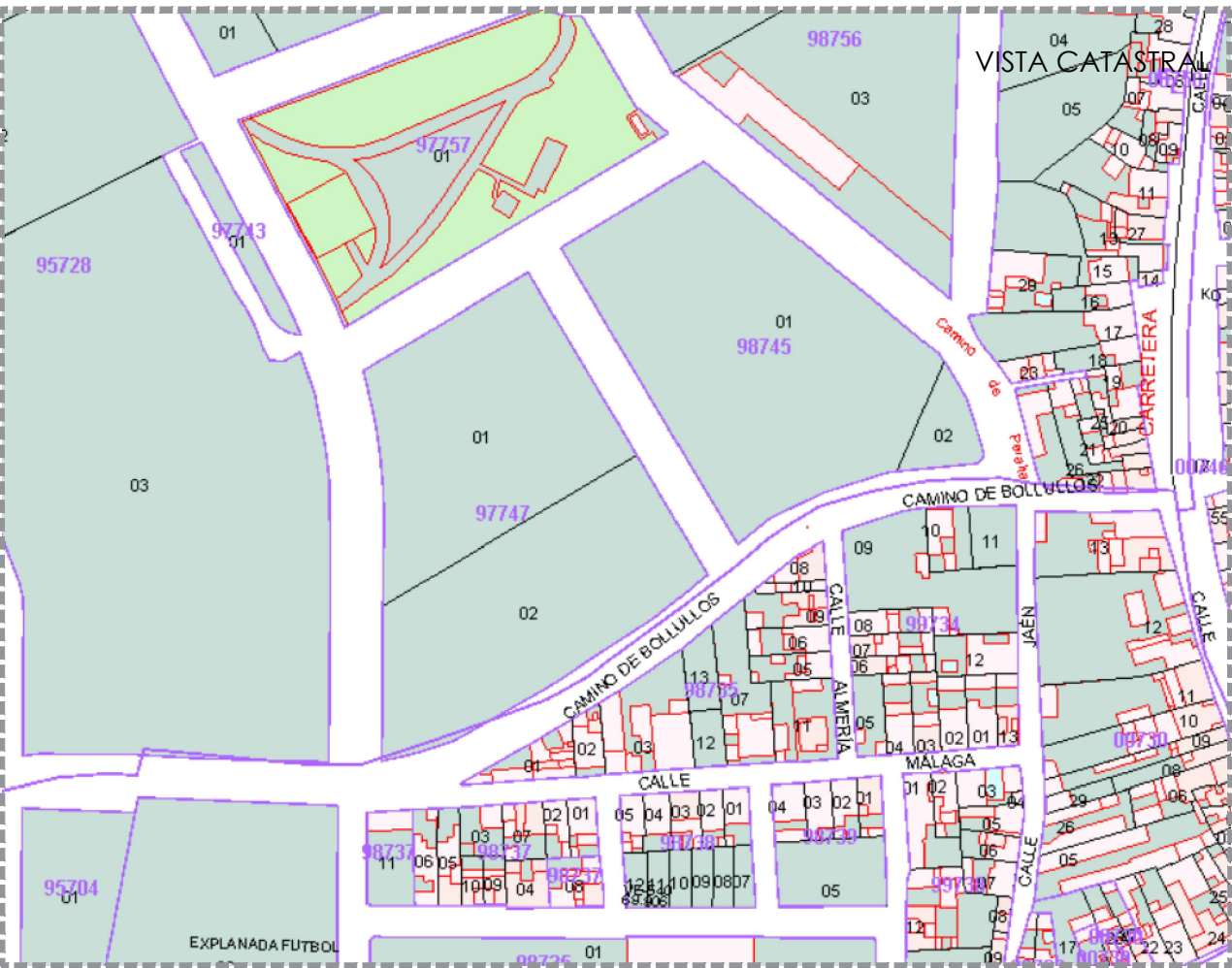
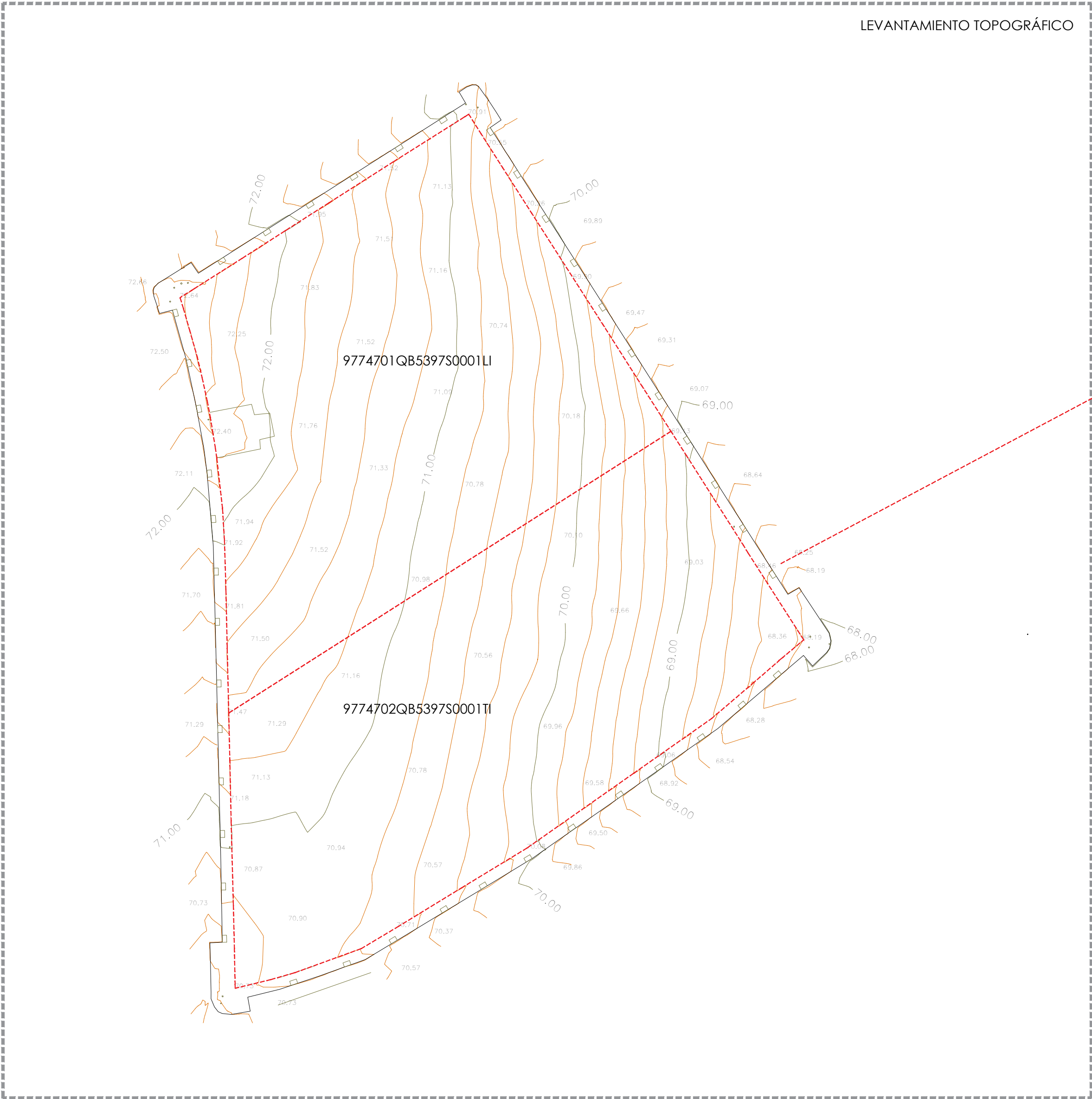
Reserva para aparcamientos.

Para las unidades morfológicas formadas por la agrupación de viviendas en hilera, la dotación de aparcamiento se resolverá en sótano y de manera conjunta para cada conjunto morfológico, pudiendo alojar también en sótano trasteros e instalaciones privadas individuales o comunitarias.

Para las unidades morfológicas formadas por la agrupación de dos viviendas pareadas, la dotación de aparcamiento podrá resolverse tanto en sótano como en planta baja o en la superficie libre de parcela, tanto de manera individualizada para cada vivienda, como en el conjunto de la agrupación morfológica, si esta coincidiera con la parcela catastral.

Con el objetivo de garantizar el menor impacto posible en la urbanización y minimizar la pérdida de plazas de aparcamiento en el dominio público, se preverá por cada vivienda un solo vado individual en la vía pública al margen del número de plazas de aparcamiento que haya que dotar a esa vivienda por aplicación del Art. 5,44 del PGOU.

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA RUA-4B DE LA MANZANA 7 PLAN PARCIAL SR-1

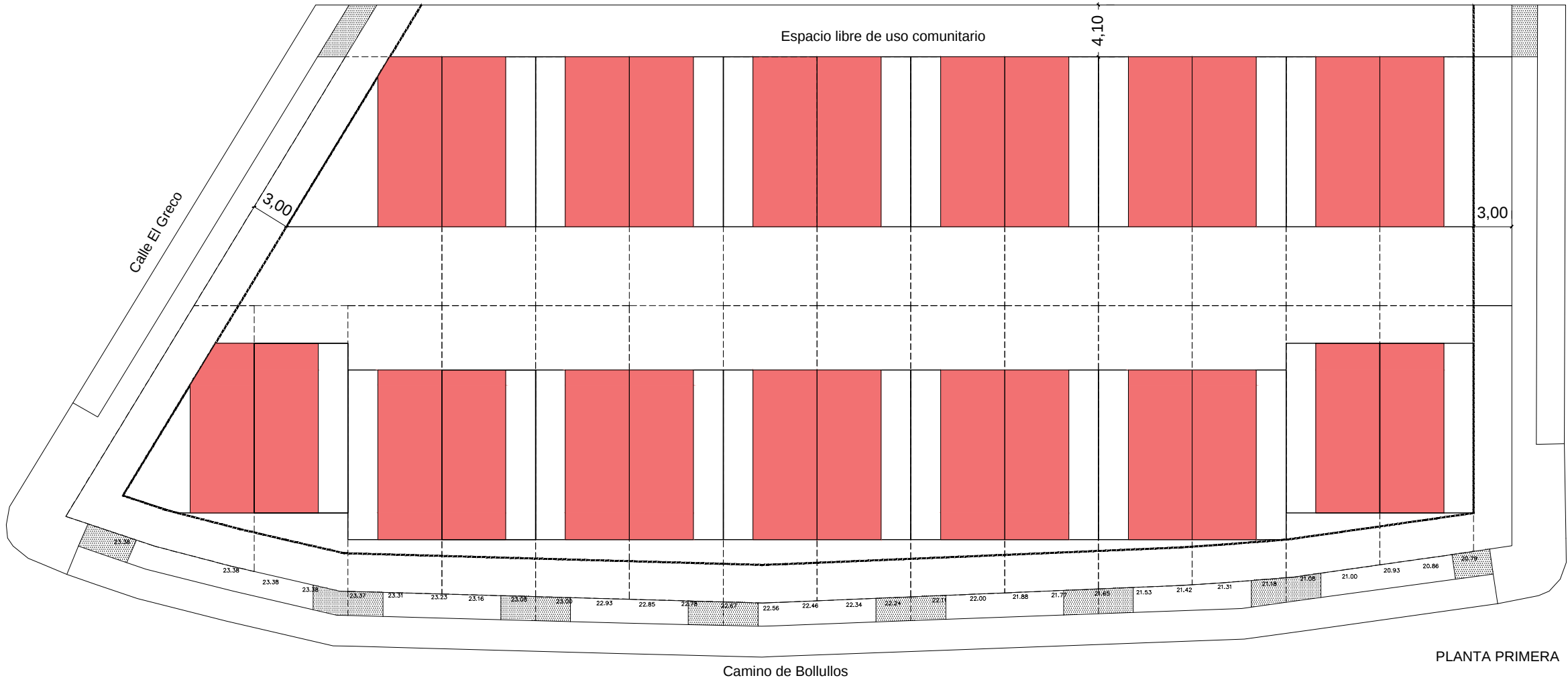
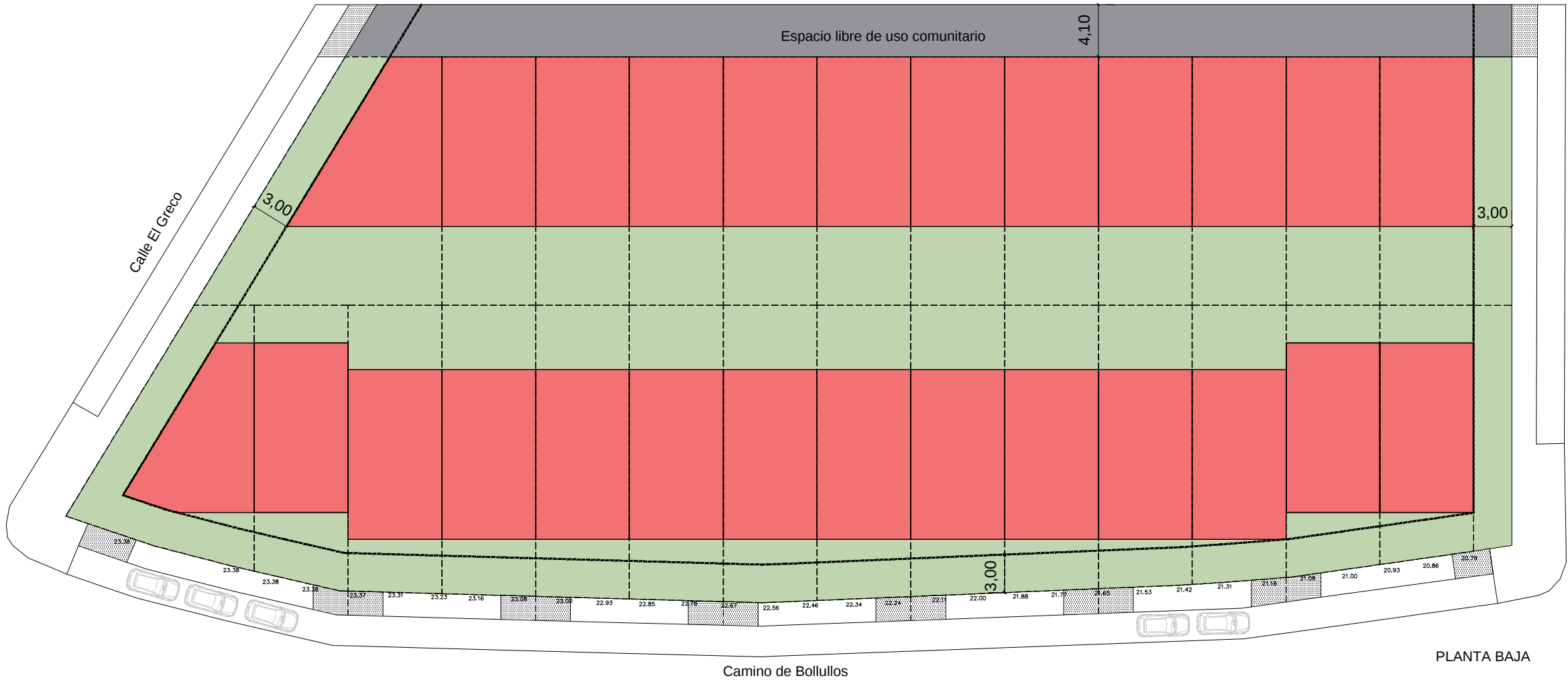
PLAN PARCIAL SR-1 "CAMINO DE PERALTA". Mairena del Aljarafe (Sevilla)

PROYECTOR:	IMPULSA MAIRENA S.L.U. C/ Batalla del Salado, N.º 25. 28.045. Madrid.	ARQUITECTO:	Manuel E. Sánchez-Ramos López Av. Diego Martínez Barrio 4. P9-M5. 41013 Sevilla.	expediente:	M288
				fecha:	SEP-2025
				refer.:	E.D.

escala: 1/600

plano: SITUACIÓN. TOPOGRÁFICO.

IMAGEN NO VINCULANTE (UNIFAMILIAR ADOSADA EN AGRUPACION DE DOS VIVIENDAS, PAREADAS)



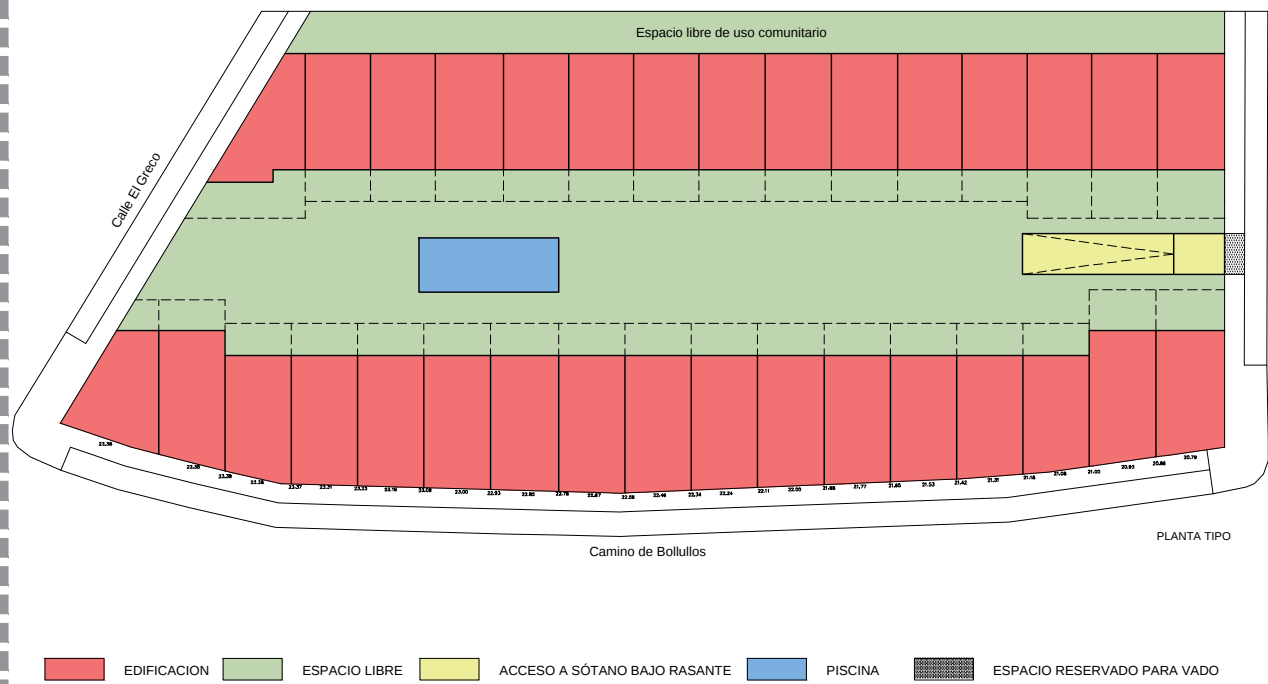
PARCELA RUA 4B

DETERMINACIONES VINCULANTES

Superficie topográfica:	4.678
Ocupación máxima 65%. (Art. 79 PP.SR1)	3.040,70
Edificabilidad:	4.678
Nº Plantas:	2
Altura de cornisa:	7 m
Separación entre edificaciones	$2/3((h1+h2)/2)$ (mínimo de 3 m)
Castilletes de escaleras acceso a cubiertas	<20% P.Inferior
Altura:	según PP.SR1.
Nº máximo de viviendas:	32

Los cerramientos interiores de la parcela, delimitadores de espacios comunes y privativos, así como aquellos que se encuentren en espacios libres con condición de patio vividero, tendrán como máximo dos metros de altura siendo como máximo de un metro la parte inferior opaca.

UNIFAMILIAR ADOSADA EN HILERA. IMAGEN NO VINCULANTE.



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA RUA-4B DE LA MANZANA 7 PLAN PARCIAL SR-1

PLAN PARCIAL SR-1 "CAMINO DE PERALTA". Mairena del Aljarafe (Sevilla)

PROYECTOR:	IMPULSA MAIRENA S.L.U. C/ Batalla del Salado, N.º 25. 28.045. Madrid.	ARQUITECTO:	Manuel E. Sánchez-Ramos López Av. Diego Martínez Barrio 4. P9-M5. 41013 Sevilla.	expediente:	M288
				fecha:	SEP-2025
				refer.:	E.D.

escala:	1/400	plano:	PROPUESTA DE ORDENACION.
---------	-------	--------	--------------------------

0.01