

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA M-17 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

CALLE AVICENA – AVDA. MAIMONIDES - AVDA. ALBERT EINSTEIN

REFERENCIA CATASTRAL: 0766701QB6306N0001GT



SEPTIEMBRE 2017

Promotor:

Proyectistas:



NEINOR SUR S.A.U.
CIF: A-14.646.350
Avenida el Brillante 136
14012 Córdoba



GABRIEL VERD GALLEGO
Nº coleg COAS 4.859
Avda. San Fco. Javier nº 9
Edificio Sevilla 2, Pl. 6 – módulo 2
41018 Sevilla



BURO 4 ARQUITECTOS, S.L.P.
SOC. REG. COAS Nº: SP-0137
Avda. San Fco. Javier nº 24
Edificio Sevilla 1, Pl. 2 – Of. 2
41018 Sevilla

VERD
GALLEGO
GABRIEL -
)

JESUS DIAZ

Código Seguro De Verificación:	/1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/03/2019 09:59:11
Observaciones		Página	1/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==		



INDICE

1. OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.
2. PROMOTOR, Y EQUIPO REDACTOR.
3. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN
5. PLANOS.

Código Seguro De Verificación:	/1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/03/2019 09:59:11
Observaciones		Página	2/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==		



1. OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.

El objeto del presente Estudio de Detalle (ED), conforme estable el artículo 15 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, *de ordenación urbanística de Andalucía*, (última modificación de 5 de agosto de 2016) es “completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido”, en concreto sobre la **manzana M-17 del Plan Parcial de Ordenación (PPO) SR-12 “Camino del Jardinillo”**, y concretamente **establecer**, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística y del propio PPO, **la ordenación de los volúmenes** de dicha manzana.

El ámbito de aplicación y alcance del presente ED se circunscribe exclusivamente a la mencionada manzana M-17, sobre la cual se desea realizar una **propuesta de ordenación volumétrica**, conforme estable el PPO en el artículo 7 y 69 de sus Normas Urbanísticas de Ordenación.

2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

Expediente:	ESTUDIO DE DETALLE. Parcela M-17 Sector SR-12. Mairena del Aljarafe, Sevilla.		
Promotor:	NEINOR SUR S.A.U.		
	CIF: A-14.646.350		
Proyectistas:	Avenida el Brillante 136, 14012, Córdoba		
	BURÓ4 ARQUITECTOS, S.L.P., nº SP-0137 COA Sevilla		
	Avda. San Francisco Javier nº 24, 2º Pl. Módulo 26, 41018 Sevilla		
	Teléfono-Fax 954 293237, info@buro4.es		
Arquitectos redactores:	GABRIEL VERD GALLEGO, arquitecto colg. 4.859 COA Sevilla, NIF: 48.811.480Y		
	Avda. San Francisco Javier nº 9, 6º Pl. Módulo 2, 41018 Sevilla		
	Teléfono 954 046 357, estudio@gabrielverd.com		
	Jesús Díaz Gómez	nº 4835 del COA de Sevilla	
	Jorge Ferral Sevilla	nº 6521 del COA de Sevilla	
	Ramón de los Santos Cuevas Rebollo	nº 4853 del COA de Sevilla	
	Gabriel Verd Gallego	nº 4859 del COA de Sevilla	

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M-17 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE

Código Seguro De Verificación:	/1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/03/2019 09:59:11
Observaciones		Página	3/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==		



3. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se fundamenta en el art.15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 31 de Diciembre de 2002, que establece:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

El presente Estudio de Detalle se redacta por exigencia de las determinaciones del Plan Parcial Sector 12 “Camino del Jardinillo” de Mairena del Aljarafe, y en concreto por lo establecido en el **apartado c) del artículo 7** del Capítulo 2. Estudio de Detalle;

Artículo 7: Obligatoriedad de su Redacción:

Será necesario redactar Estudio de Detalle en los siguientes supuestos:

...

c) “Cuando se deseen modificar los criterios de ordenación de volúmenes de una o más parcelas, respecto de las contenidas en el plano ORD-14 “Propuesta de Imagen”

...

Por tanto, el presente Estudio de Detalle tiene como objeto la modificación de estos volúmenes, sin alterar el resto de parámetros de la manzana M 17.

El plano de ORD-14, contiene una imagen final de ordenación, fruto de la aplicación de las directrices del Plan Parcial, pero la ordenación que contiene dicho plano no es la única posible, y no tiene carácter normativo, tal y como refleja el artículo 69 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M-17 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE

Código Seguro De Verificación:	/1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/03/2019 09:59:11
Observaciones		Página	4/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==		



Artículo 69: Situación de la Edificación:

La ordenación de la edificación en el interior de las parcelas, se ajustarán a los criterios que se contienen en el Plano ORD-14 "Propuesta de Imagen".

Estas pautas de ordenación son orientativas, pudiendo efectuar el proyecto de edificación los ajustes necesarios en relación a las dimensiones de los edificios representados, y a la configuración de sus volúmenes, aunque debe mantenerse el criterio expresado en el Plano de ORD-14.

Puede así mismo modificarse, incluso los criterios de ordenación del Plano ORD-14, mediante la interposición de Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, de acuerdo a lo establecido en el Art. 7.c)

...

Los Proyectos de Edificación que se desarrollen en las Manzanas delimitadas por el Plan Parcial, como es nuestro caso con la Manzana M17, deberán seguir los criterios de ordenación de la edificación y espacios libres contenidos en el plano ORD-14, pudiendo efectuar la discretización y el dimensionamiento de la edificación, de la forma que se crea más conveniente.

No obstante al no agotar todas las posibilidades de ordenación que pueden proponerse en aplicación de las determinaciones del Plan Parcial, los proyectos de edificación pueden tener una ordenación distinta a la que establece el Plano ORD-14. El presente Estudio de Detalle surge de los cambios en la disposición de volúmenes edificatorios resultante de la nueva propuesta, habiendo efectuado la discretización y el dimensionado de la edificación de forma distinta a la grafiada en el plano ORD-14, por creerla más conveniente.

El promotor de la parcela objeto del presente ED (NEINOR SUR S.A.U), desea llevar a cabo la construcción de una promoción de viviendas plurifamiliares conforme a los parámetros urbanísticos definidos por el PPO, (como no podría ser de otra forma). Para ello, y tras diversos estudios previos y anteproyecto sobre la misma, ha llegado a la conclusión que desearía realizar un **modelo promoción de viviendas** distintas al existente en el entorno.

Este nuevo modelo tipológico sobre la parcela M-17 se diferencia del establecido en el plano ORD-14 "Propuesta de Imagen" del PPO. Plano que, tal y como recoge el artículo 69, no es vinculante, aunque lo define como el modelo deseado por el planeamiento.

Las razones por las cuales se pretende proyectar **un modelo de manzana diferente** que contribuya al modelo de ciudad, siempre en el marco normativo del PPO y del PGOU, son las siguientes:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M-17 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE

Código Seguro De Verificación:	/1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/03/2019 09:59:11
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==		



- Principalmente por el deseo de poder proyectar las llamadas “viviendas pasantes”, dotando a las estancias de doble ventilación y doble iluminación natural, evitando estancias interiores a patios, y por lo tanto con todas las estancias vivideras exteriores a fachada.
- Esta tipología de bloque con una crujía de entre doce (12) y catorce (14) metros, genera por otra parte una mayor amplitud de espacios libres de parcela.
- Por otro lado, es un modelo tipológico más eficiente y sostenible, que el tradicional bloque en “H” en patio.
- Se trata de un nuevo modelo de construcción de ciudad, evitando los bloques compactos aislados.
- Así mismo la propuesta del Plan Parcial es difícilmente compatible con la necesidad de acceso de vehículos de emergencia, ya que ocuparía prácticamente la totalidad del espacio libre de parcela, impidiendo la ubicación de las necesarias zonas de esparcimiento.

Por tanto, al modificar los criterios de ordenación en relación a la “Propuesta de Imagen” que se aprobaron con el Plan Parcial, es necesario tramitar previa o simultáneamente, el Estudio de Detalle que contenga la nueva ordenación de volúmenes que pretendemos, como es el caso.

En conclusión se considera justificada la conveniencia de la redacción del presente Estudio de Detalle, por resultar necesario atendiendo a las circunstancias urbanísticas ya que se pretende modificar la volumetría de la edificación establecida en el plano ORD-14 de la **manzana M-17** según se recoge en los artículos 69, y 7c) del **Plan Parcial de Ordenación (PPO) SR-12 “Camino del Jardinillo”**.

4. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

Las condiciones de Ordenación recogidas en el Plan Parcial, excepto las de situación de la Edificación, no se modifican por el presente Estudio de Detalle. Manteniendo las siguientes determinaciones principales:

- Suelo Urbano Consolidado. (Urbanización recepcionada, 2009)
- Superficie: 12.189 m²
- Uso global: Residencial Plurifamiliar Libre. (PL2), según plano de Ordenación del P.P.
- Usos compatibles: Sobre rasante, Terciario en Planta Baja. (art. 67)
- Uso Obligatorio: Bajo Rasante, Garaje- Aparcamiento. (1 plaza/100 m²c) (art. 67)
- Uso complementario: Trasteros al servicio de las viviendas, sobre y bajo rasante. (art. 67).
- Edificabilidad máxima: 17.284 m²t (art. 72 + plano de ordenación)
- Número máximo de viviendas: 144 viv. (art. 72 + plano de ordenación)

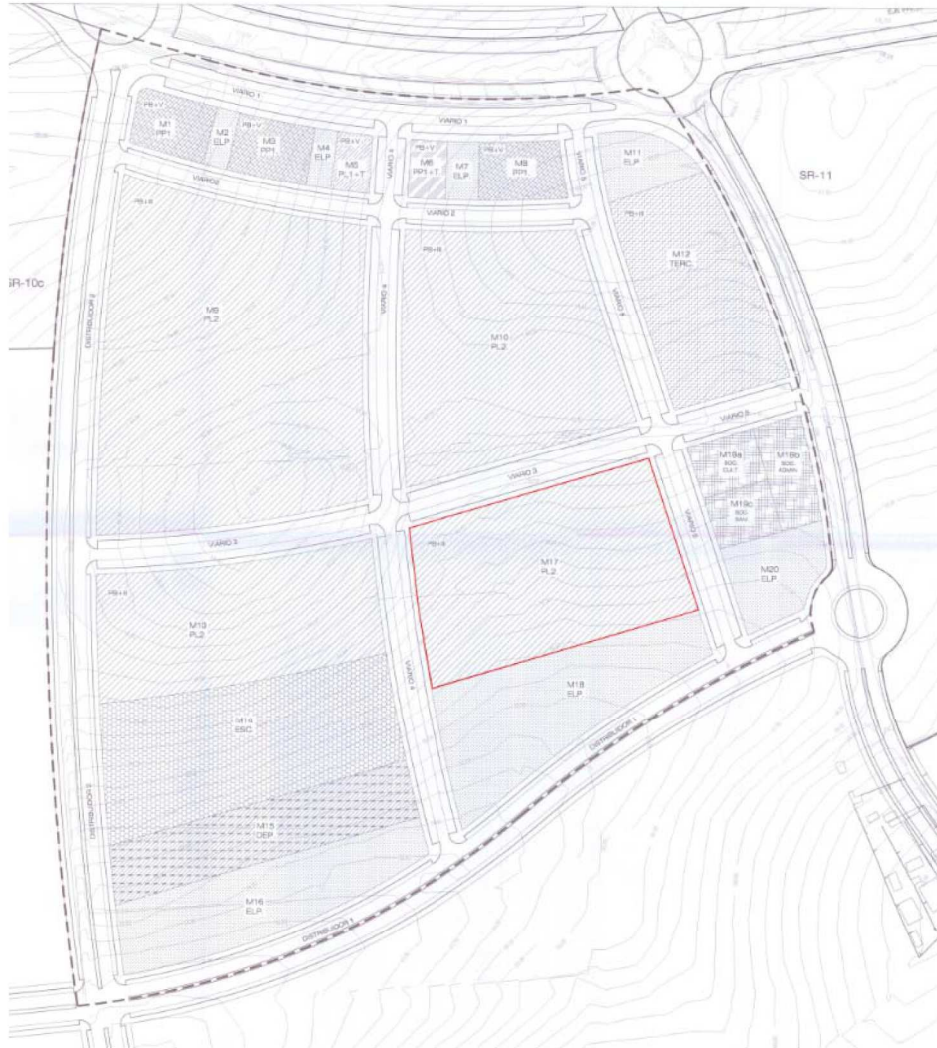
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M-17 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE

Código Seguro De Verificación:	/1uLiFpwnjCgARTuy2woLA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/03/2019 09:59:11
Observaciones		Página	6/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//1uLiFpwnjCgARTuy2woLA==		



- Altura máxima (H): Planta Baja+3 +Ático retranqueado. (art. 70)
- Retranqueos a linderos: H/2 (art. 69).
- Zonificación, Alineaciones, y Rasantes, definidas por los planos ORD-2, ORD-3, y ORD-5 del PPO respectivamente.

Situación en el Parcial de Ordenación (PPO) SR-12 “Camino del Jardinillo”.



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M-17 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE

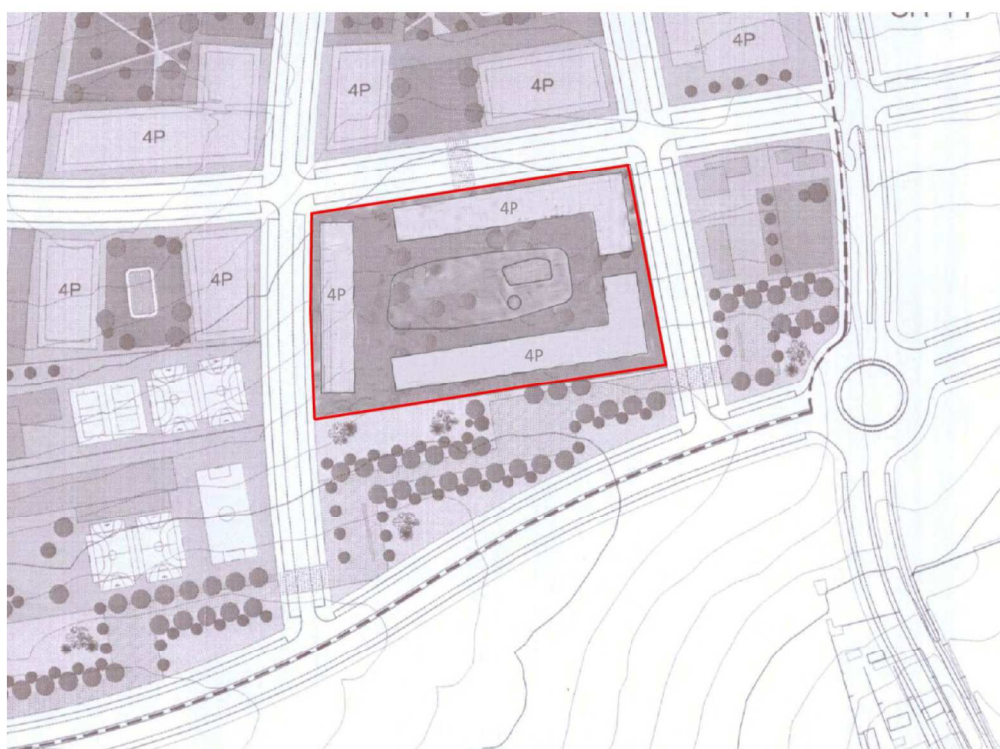
Código Seguro De Verificación:	/1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/03/2019 09:59:11
Observaciones		Página	7/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==		



Disposición volumétrica definida por el plano ORD-14 "Propuesta de Imagen" del Parcial de Ordenación (PPO) SR-12 "Camino del Jardinillo".



NUEVA DISPOSICIÓN VOLUMÉTRICA. Plano de ordenación del presente ED.



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M-17 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE

Código Seguro De Verificación:	/1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/03/2019 09:59:11
Observaciones		Página	8/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==		



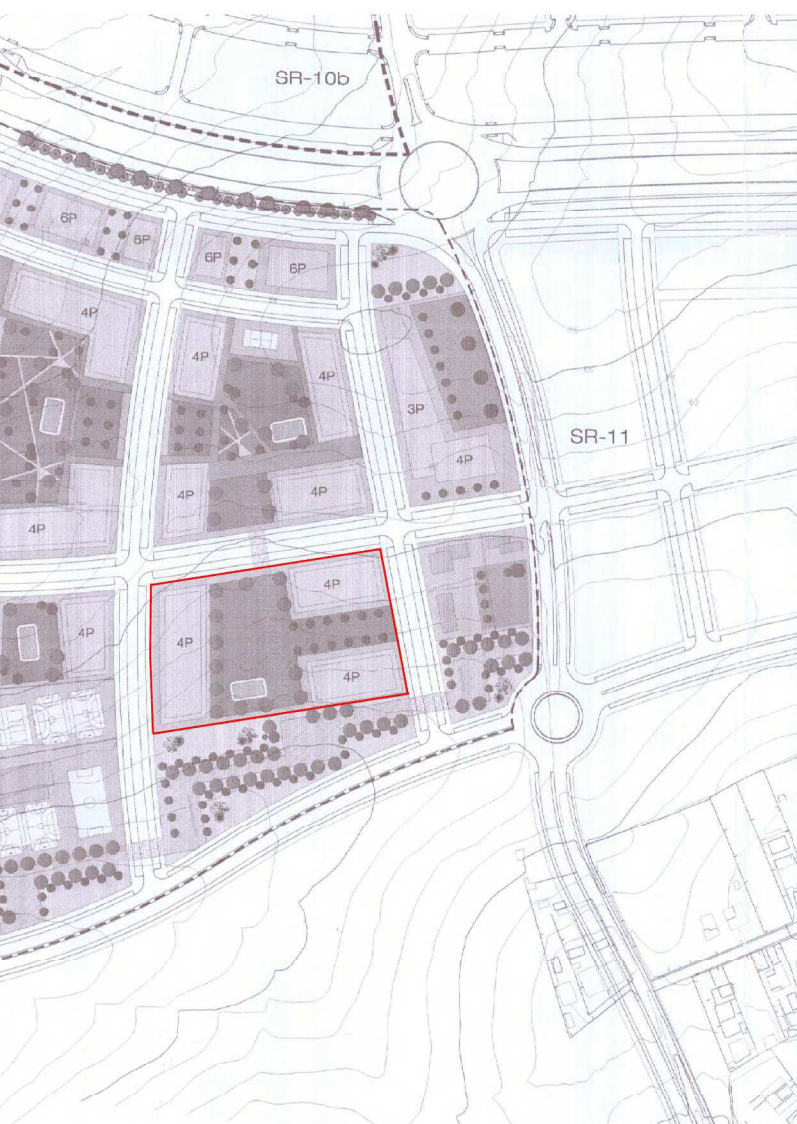
5. PLANOS.

1. PLANO DE INFORMACIÓN. (Plano ORD-14 PPO)
2. PLANO DE ORDENACIÓN.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M-17 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE

Código Seguro De Verificación:	/1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	08/03/2019 09:59:11
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==		





ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA M-17 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARA, SEVILLA
PROMOTOR: PROMOCIONES NEINOR SUR S.A.U

01 PLANO DE INFORMACIÓN

SEVILLA - SEPTIEMBRE 2017
ESCALA: 1:2000

Código Seguro De Verificación:	/1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==	gabriel v	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez		Firmado	08/03/2019 09:59:11
Observaciones			Página	10/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//1uLiFpwnjCqARTuy2woLA==			

