

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS EN POLIGONO PISA
CALLES HORIZONTE, DISEÑO, INNOVACIÓN Y EXPOSICIÓN
MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA

PROMOTOR:
MARIA DOLORES GUERRERO CABEZAS

ARQUITECTO:
JOSÉ LUIS DAROCA BRUÑO

DAROCA
BRUÑO JOSE
LUIS -
[Redacted]

Digitally signed by
DAROCA BRUÑO JOSE
LUIS - [Redacted]
Date: 2024.06.24
11:54:03 +02'00'

FECHA MAYO 2024

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS EN Polígono P.I.S.A.

PARCELAS DELIMITADAS POR CALLES Horizonte, Diseño, Innovación y Exposición

MAIRENA DEL ALJARAFA. SEVILLA

INDICE

MEMORIA

INFORMACIÓN:

- 1. Agentes
- 2. Antecedentes
- 3. Objeto y alcance del Estudio de Detalle
- 4. Contenido
- 5. Emplazamiento. Superficies.
- 6. Topografía

ORDENACIÓN:

- 7. Justificación de la necesidad del Estudio de Detalle
- 8. Alineaciones y retranqueos
- 9. Altura de la edificación
- 10. Edificabilidad
- 11. Ordenanzas del Plan General

PLANOS

INFORMACIÓN

- 1. Situación
- 2. Topográfico de la parcela actual.
- 3. Superficies

ORDENACIÓN

- 4. Alineaciones y rasantes. Ordenación de volúmenes
- 5. Perfiles longitudinales

ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

1. AGENTES

Se redacta el presente Estudio de Detalle por el Dr. Arquitecto, JOSÉ LUIS DAROCA BRUÑO, arquitecto colegiado por el COA Sevilla, con el nº 2.347.

Con domicilio profesional en C/ Castillo de Utrera, 5 Local. 41013 Sevilla. Teléfono: [REDACTED] y dirección de email: darocaarquitectosmai.com. CIF: [REDACTED]

El encargo parte de M^a Dolores Guerrero Cabezas, CIF: [REDACTED] como propietaria de una de las parcelas afectadas.

El presente Estudio de Detalle será el instrumento de Planeamiento que definirá la forma concreta de los volúmenes edificables, alineaciones y rasantes afectadas

2. ANTECEDENTES

Con fecha de enero de 2007, el arquitecto que suscribe este documento realizó por encargo de la empresa EAGSA un Estudio de Detalle encaminado a agregar en una sola parcela, las tres parcelas denominadas A10, A11 y A12.

Estas tres parcelas formaban una manzana completa delimitada por las calles Diseño (al norte), Innovación (al este), Exposición (al sur) y Horizonte (al oeste) del polígono PISA.

Ese Estudio de Detalle, visado por el COAS y aprobado por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, tenía la intención de la construcción por parte de EAGSA de un único edificio de naves industriales y sótano de aparcamiento. Posteriormente no se llegó a realizar.

A día de hoy, las tres parcelas las denominamos 01, 02 y 03.

Siendo: Parcela 01. la situada al norte sobre la calle Diseño

Parcela 02. la parcela central con apertura a calles Horizonte e innovación

Parcela 03. la parcela al sur sobre la calle Exposición

3. OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Este documento es el ESTUDIO DE DETALLE que sustituye al anterior redactado en 2007 y que afecta a la parcela delimitada por las calles Diseño, Innovación, Exposición y Horizonte del Polígono PISA de Mairena del Aljarafe como cumplimiento de la Resolución de la Gerencia de Urbanismo, de diciembre de 2006 con resolución nº GMU 1251/2006 en la se establece “que dada la competencia reservada a los estudios de detalle de completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de vuelo urbano de ámbito reducido, se estima oportuno y procedente fijar las alineaciones y rasantes mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que reajuste y defina unos volúmenes más coherentes y acordes con el entorno urbano.”

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

4. CONTENIDO

El artículo 14 de la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana 1346/1976 recoge con carácter general los fines y contenidos de los Estudios de Detalle. Así, el contenido será el de una memoria justificativa y descriptiva de la ordenación de la manzana, y unos planos de ordenación, referidos a Situación, Topográfico de la parcela, Alineaciones y rasantes, Ordenación de volúmenes y Perfiles longitudinales.

5. EMPLAZAMIENTO. SUPERFICIES

Las tres parcelas 01, 02 y 03 están localizadas al sur del Polígono PISA, en su borde con la autovía de Sevilla-Mairena, quedando delimitada al norte por la calle Diseño, al este por la calle Innovación, al oeste por la calle Horizonte y al sur por la calle Exposición.

En la esquina que forman las calles Exposición y Horizonte se produce uno de los accesos al polígono, quedando la parcela como límite del mismo.

Superficies.

Como hay ciertas variaciones en superficies entre las fichas catastrales de cada parcela y el levantamiento topográfico realizado en 2020, se solicita al Catastro una corrección de las superficies reales tal como se indican en el levantamiento topográfico actualizado, que se adjunta en este documento.

Es evidente que a partir de ahora y por certeza de medición se utilizarán las superficies de este levantamiento.

De los 7.586,71 m2 total del suelo que componen la suma de las tres parcelas, quedan asignadas las siguientes superficies sobre cada parcela.

PARCELA 01. 2.790,30 m2, referencia catastral: 0984001QB6308S

PARCELA 02. 2.712,87 m2, referencia catastral: 0984002QB6308S

PARCELA 03. 2.083,50 m2, referencia catastral: 0984003QB6308S

Fuera de límites de parcela se encuentra un acerado formado por pavimento de baldosas de hormigón y la parte interior en albero con plantación de naranjos. Únicamente en la calle Diseño existe un cajeadado en el acerado destinado a aparcamientos.

Las parcelas cuentan con todos los servicios urbanos de electricidad, agua, fontanería, telefonía y saneamiento.

6. TOPOGRAFÍA

El terreno de la parcela es sensiblemente horizontal, con una suave pendiente que va desde la cota más alta por el centro de la calle Diseño +100,48 hasta bajar a la calle opuesta, Exposición, a los +99,18. Es decir, que en la sección más desfavorable hay una diferencia de nivel de 1,30 m.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

7. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

La necesidad del presente Estudio de Detalle viene determinada por dos cuestiones:

Por las posibles indefiniciones de alineaciones y rasantes previstas en los planos de calificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana

En planimetría del Plan General, las alineaciones de edificación no figuraban acotadas, y pueden entrar en contradicción con las ordenanzas reguladoras que establece el Plan General.

Así, se establece una separación a linderos de fachadas a calles Diseño, Innovación y Exposición de 6,00m. como mínimo, y a calle Horizonte de 9,00 m. como mínimo, y quedando 3,00 m. de separación mínima a linderos entre parcelas.

8. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Se establecen las alineaciones para las edificaciones sobre cada una de las tres nuevas parcelas siguiendo las pautas generales del polígono, y según el P.G.O.U. que serán:

CALLE HORIZONTE: Alineación de edificación a 9,00 m. de linde exterior como mínimo

CALLES DISEÑO, INNOVACIÓN Y EXPOSICIÓN: Alineación de edificación a 6,00m. de linde exterior como mínimo

LINDEROS ENTRE PARCELAS: A 3,00m. de separación de edificación a la linde de otra parcela como mínimo

VUELOS: Se permitirán vuelos de hasta 0,60 m. en calles Horizonte, Diseño, Innovación y Exposición.

Estos vuelos no serán cuerpos contruidos cerrados volados. Siempre serán abiertos. Serán aleros, marquesinas, o continuidad de un porche al exterior, etc... En el caso de ser marquesina sobre espacio no cerrado podrá continuarse 0,60m. fuera de alineación. Y estos vuelos estarán por encima de los 3 m. sobre la cota de la calle

Las rasantes serán las establecidas en el plano de alineaciones y rasantes, y que son las reales de la manzana ya urbanizada.

9. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Tal como definen las ordenanzas reguladoras del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, se establece una altura máxima de edificación de 12 m.

El volumen capaz resultante de cada una de las tres parcelas, tal como se recoge en los planos adjuntos, regulará la altura de 12m. en cualquier punto de las rasantes correspondientes a las calles Horizonte, Diseño, Innovación y Exposición.

Igualmente se medirá cuando se trate de alineación paralela a lindero de otra parcela.

El número máximo de plantas sobre rasante será de Baja+2

Bajo rasante se podrán ejecutar hasta 2 plantas

10. EDIFICABILIDAD

Tal como se establece en el Plan General, el coeficiente de edificabilidad neta de cada parcela será de un metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela: 1m2/1m2.

Por tanto, la edificabilidad máxima de cada parcela es:

Parcela 01: 2.790,30 m2

Parcela 02: 2.712,87 m2

Parcela 03: 2.083,50 m2

11. ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL

Otras ordenanzas que afectan a las tres parcelas delimitadas por calle Horizonte, Diseño, Innovación y Exposición, que establece el Plan General son las siguientes:

Longitud mínima de lindero frontal: 25 m-.

Ocupación máxima de parcela: 65%

Edificabilidad máxima: 1m2/1m2

Altura máxima de edificación: 12 m. y en número de plantas será de tres (B+2)

Ocupación bajo rasante: 100% de la superficie de la parcela y hasta 2 plantas como máximo

Uso: Industrial tipo B compatible con equipamientos, servicios, y sistemas de interés público. Se admiten en cualquier situación (por ejemplo: hoteles, residencias, gasolineras, etc...)según PGOU

Espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamientos en superficie, jardín o muelle de carga y descarga.

El cerramiento de lindero en fachada podrá dejarse abierto dando continuidad a la urbanización interior con la exterior.

Vuelos y aleros, según PGOU. 0,60 m.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Uso	Usos compatibles	Coeficiente de edificabilidad	Ocupación	Altura
Industrial, nivel B	Terciario en todas sus clases. Equipamientos, Servicios y Sistemas de Interés Público, que se admiten en cualquier situación, según PGOU	El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela será de un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.	Máxima de parcela = 65 %, como recoge el PGOU. Bajo rasante hasta 2 plantas máximo con ocupación máxima del 100% de suelo de parcela en cada planta	Baja +2 12 m. de altura máxima



Fdo: JOSE LUIS DAROCA BRUÑO
DR. ARQUITECTO Colegiado COAS 2347

Sevilla, mayo 2024

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN EL POLIGONO PISA
CALLES HORIZONTE, DISEÑO, INNOVACION Y EXPOSICION,
MAIRENA DEL ALJARAFFE, SEVILLA

PROMOTOR:
MARIA DOLORES GUERRERO CABEZAS

AUTOR:
JOSE LUIS BARRICA BARRIO

TITULO DEL PLANO:
I. PLANO DE SITUACIÓN

PRIMA:
Fdo. José Luis Barrica Barrio

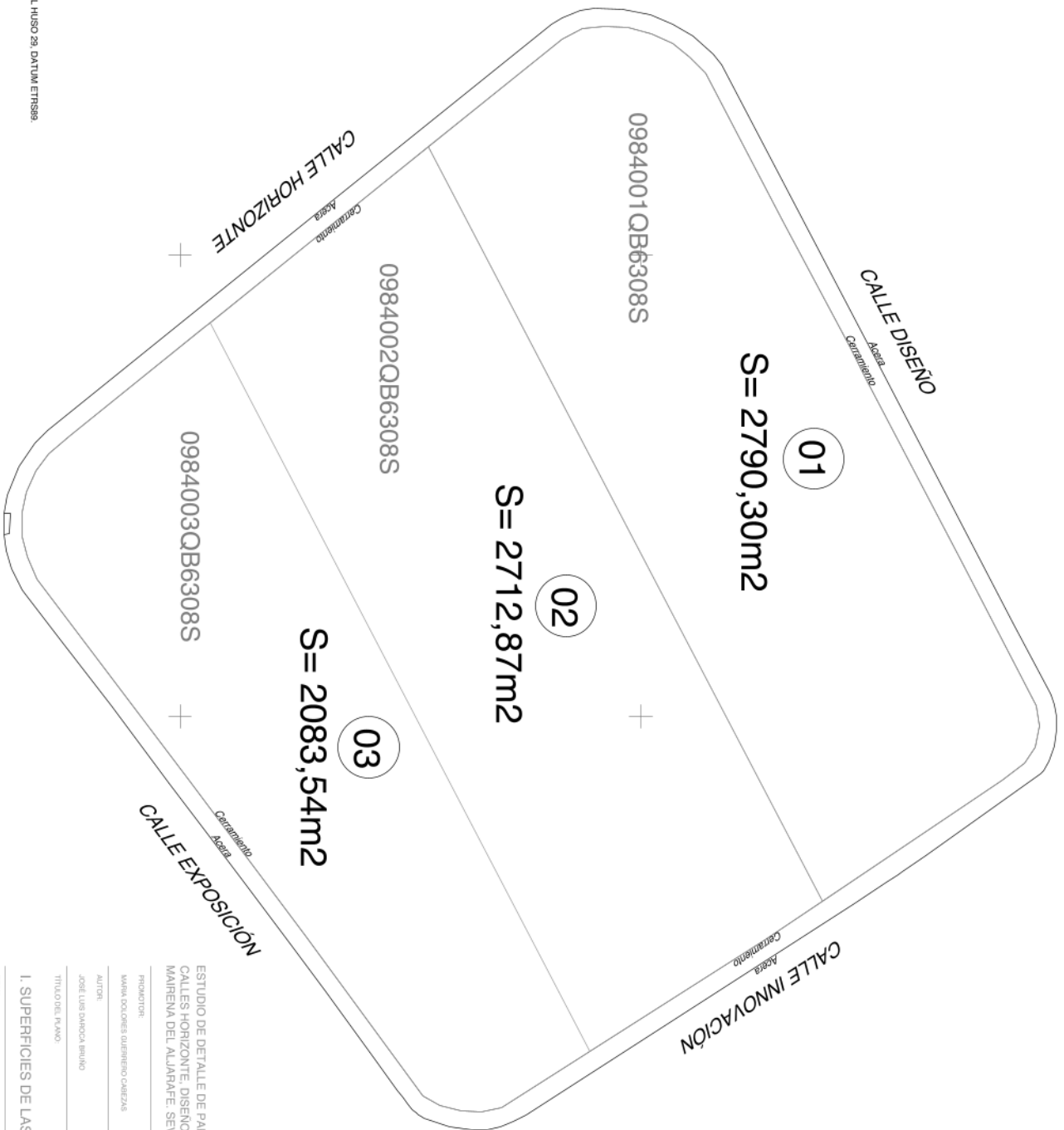
FECHA:
MAYO 2024

ESCALA:
1:2000

PLANO IV
01

PLANO Nº
02

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
24/06/2024 11:57
1999



X= 760750

$$Y = 4138150$$

NOTA: COORDENADAS U.T.M. REFERIDAS AL HUSO 29, DATUM ETRS89

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN EL POLIGONO PISA
CALLE HORIZONTE. DISEÑO, INNOVACIÓN Y EXPOSICIÓN.
MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA

PROMOTOR:

MARIA DOLORES GUERRERO CABEZAS

AUTHOR

JOSE LUIS DAROCA BRAÑO

TITOLO DEL PIANO

1. SUPERFICIES DE LAS PARCELAS

FIRMA:

Edo. José Luis Davalos Brufío

FECHEM

MAY 2024

ESCALA

FORMATO

ESCALA

FORM

Z

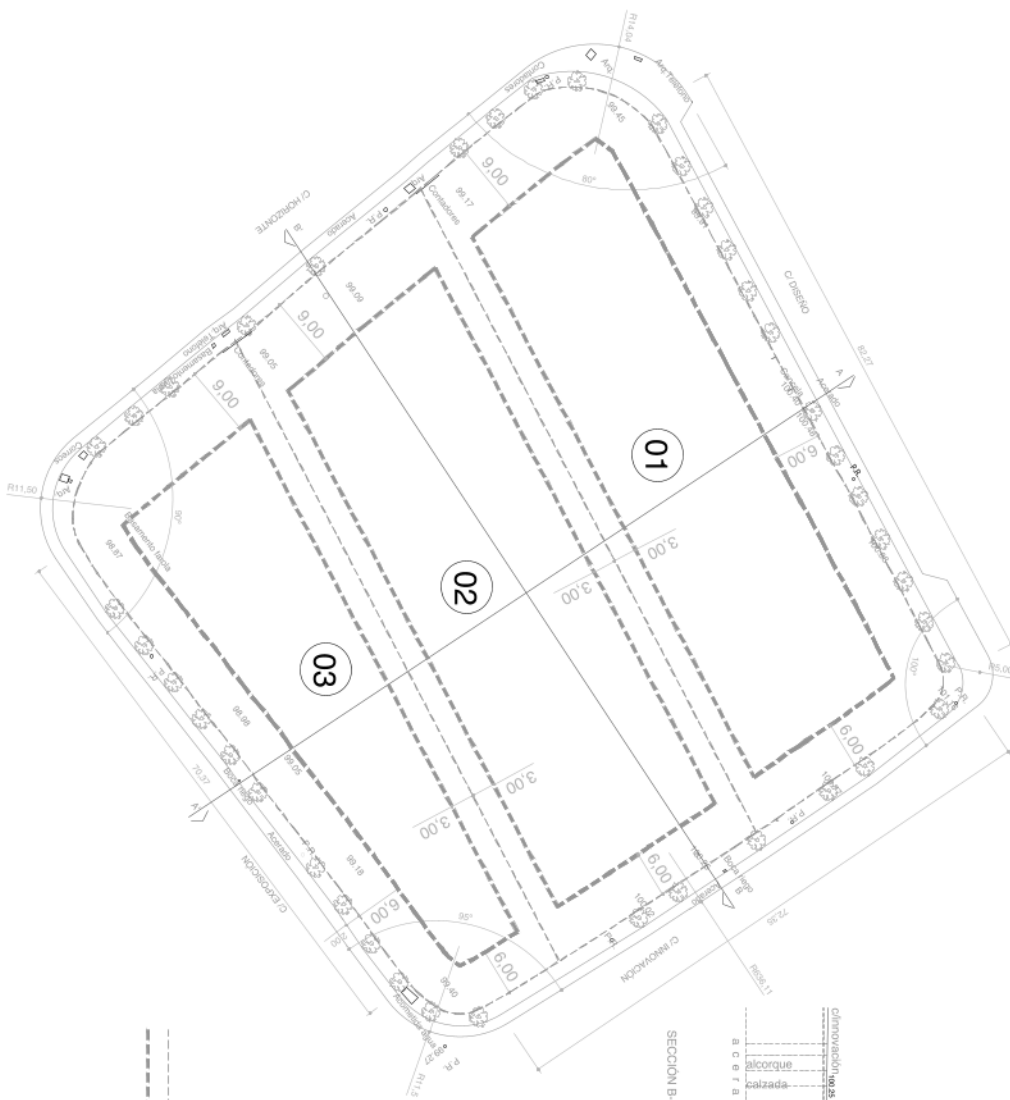
၆

Código Seguro de Verificación

Normativa

Firmante

Url de verificación



CUADRO DE SUPERFICIE PARCELA 01	
Superficie Parcela 01	2790,30 m2
Ocupación máxima de la parcela	65%

CUADRO DE SUPERFICIE PARCELA 02	
Superficie Parcela 02	2712,87 m2
Ocupación máxima de la parcela	65%

CUADRO DE SUPERFICIE PARCELA 03	
Superficie Parcela 03	2068,54 m2
Ocupación máxima de la parcela	65%

LINEA DE PARCELA
ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN

c/ diseño	6
c/ innovación	
c/ exposición	

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN EL POLIGONO PISA
CALLES HORIZONTE, DISEÑO, INNOVACIÓN Y EXPOSICIÓN
MAIRENA DEL ALJARAFE SEVILLA

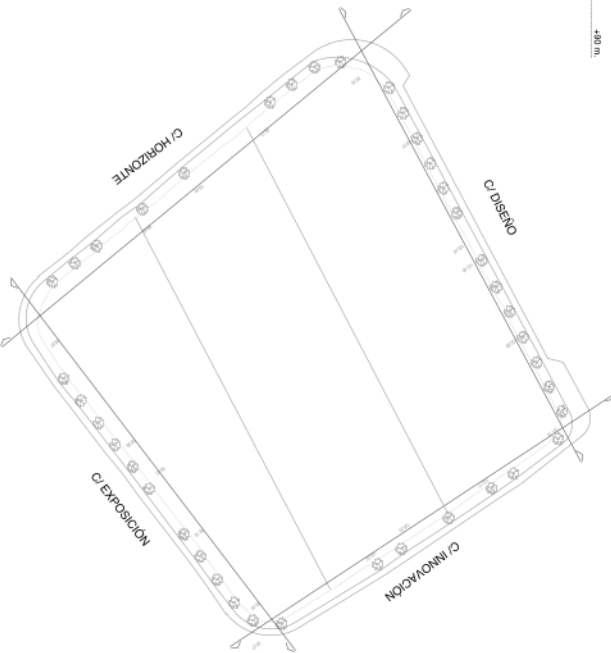
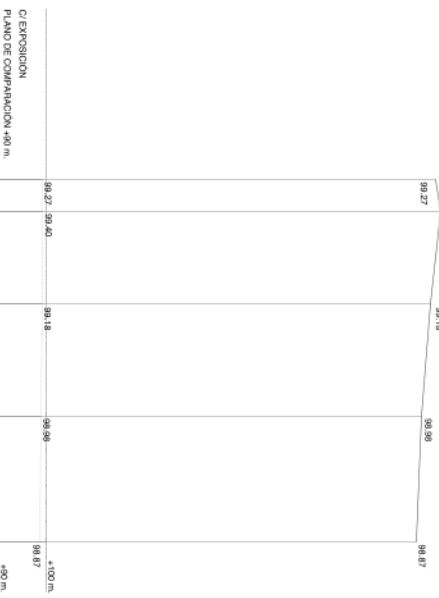
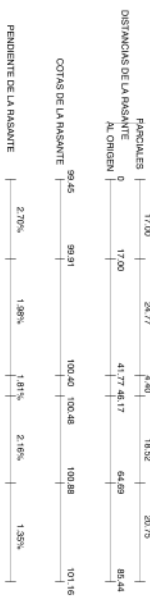
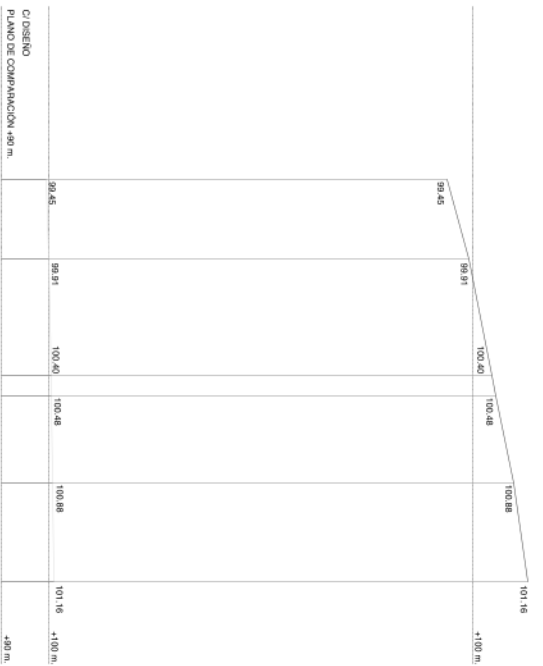
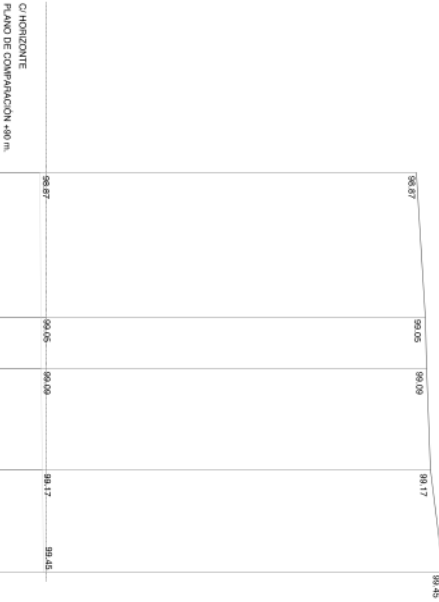
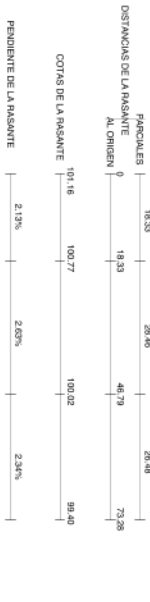
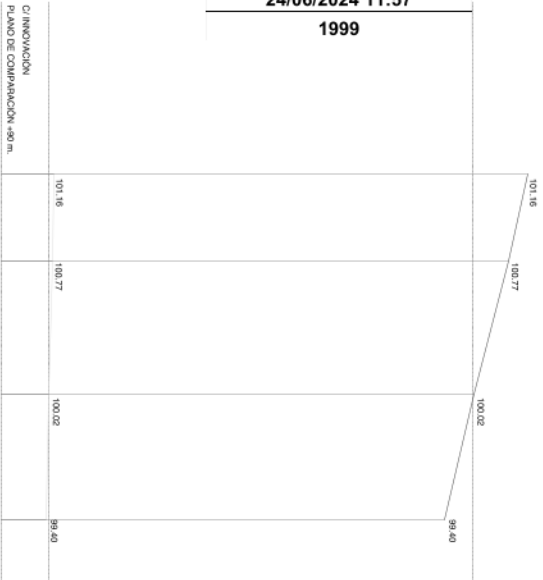
PROFESSOR
MARIA DOLORES GUERRERO CAJAL

JOSE LUIS PAREJO BRUNA

O. ALINEACIONES Y PASANTES. ORDENACIÓN DE VOLUMENES

File: José Luis Cerezo Brufío

PLANO 04



RESUMEN EJECUTIVO

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Este documento es el ESTUDIO DE DETALLE que sustituye al anterior redactado en 2007 y que afecta a la parcela delimitada por las calles Diseño, Innovación, Exposición y Horizonte del Polígono PISA de Mairena del Aljarafe como cumplimiento de la Resolución de la Gerencia de Urbanismo, de diciembre de 2006 con resolución nº GMU 1251/2006 en la se establece “que dada la competencia reservada a los estudios de detalle de completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de vuelo urbano de ámbito reducido, se estima oportuno y procedente fijar las alineaciones y rasantes mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que reajuste y defina unos volúmenes más coherentes y acordes con el entorno urbano.”

EMPLAZAMIENTO

Las primitivas parcelas 10 A, 11 A, y 12 A, convertidas en una única parcela posteriormente, del Polígono PISA está localizada al sur del Polígono PISA, en su borde con la autovía de Sevilla-Mairena, quedando delimitada al norte por la calle Diseño, al este por la calle Innovación, al oeste por la calle Horizonte y al sur por la calle Exposición.

En la esquina que forman las calles Exposición y Horizonte se produce uno de los accesos al polígono, quedando la parcela como límite del mismo.

SUPERFICIES

De los 7.586,71 m² total del suelo que componen la suma de las tres parcelas, quedan asignadas las siguientes superficies sobre cada parcela.

PARCELA 01. 2.790,30 m², referencia catastral: 0984001QB6308S

PARCELA 02. 2.712,87 m², referencia catastral: 0984002QB6308S

PARCELA 03. 2.083,50 m², referencia catastral: 0984003QB6308S

Las mínimas diferencias de superficies entre las fichas del catastro y el levantamiento topográfico real, se ha solicitado a la DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO una actualización de las mismas que sean coincidentes con el plano topográfico que se adjunta

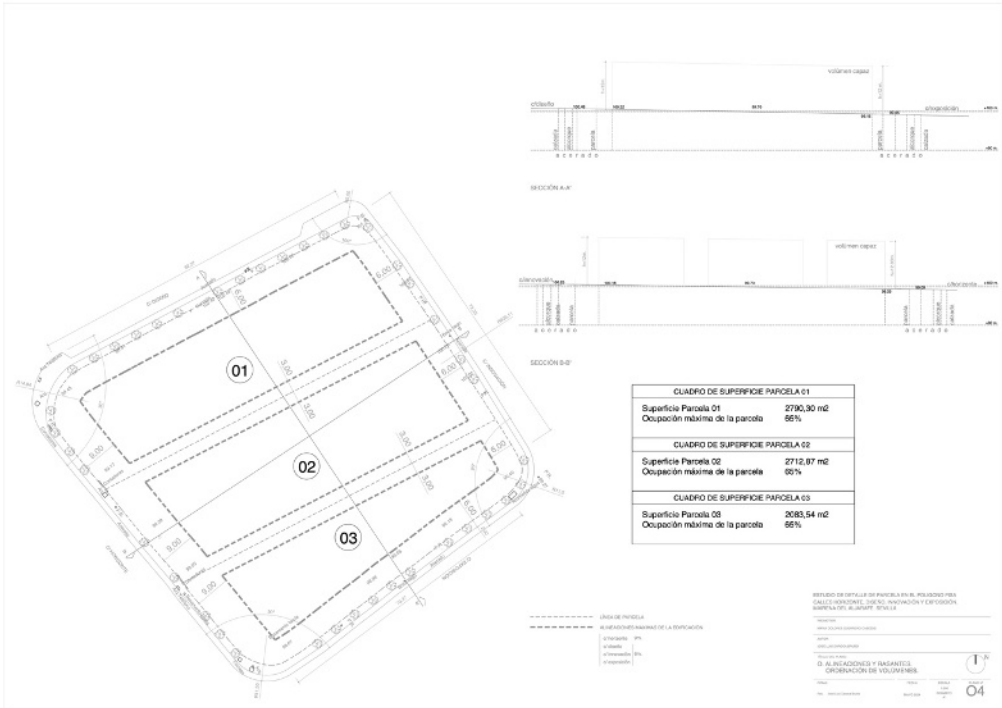
Fuera de límites de parcela se encuentra un acerado formado por pavimento de baldosas de hormigón y la parte interior en albero con plantación de naranjos. Únicamente en la calle Diseño existe un cajeado en el acerado destinado a aparcamientos.

Las parcelas cuentan con todos los servicios urbanos de electricidad, agua, fontanería, telefonía y saneamiento.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

PLANOS DE ORDENACIÓN

4. Alineaciones y rasantes. Ordenación de volúmenes



5. Perfiles longitudinales

