

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
21/04/2023 14:20
1513

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA M-13 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

CALLE AVICENA- AVDA. MAIMONIDES - DISTRIBUIDOR 2



Octubre 2022

PROMUEVE:



EQUIPO REDACTOR:



PROMOCIONES HABITAT S.A.U

GABRIEL VERD GALLEGO

BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

JIMENEZ
LOPEZ ISABEL
MARIA -

Firmado digitalmente por JIMENEZ
LOPEZ ISABEL MARIA
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES
givenName=ISABEL MARIA,
sn=JIMENEZ LOPEZ, cn=JIMENEZ
LOPEZ ISABEL MARIA
Fecha: 2023.04.21 13:20:42 +02'00'

VERD GALLEGO
GABRIEL -

Firmado digitalmente por VERD
GALLEGO GABRIEL
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES
givenName=GABRIEL, sn=VERD
GALLEGO, cn=VERD GALLEGO GABRIEL
Fecha: 2023.04.21 12:16:25 +02'00'

DIAZ
GOMEZ
JESUS -

Firmado digitalmente por DIAZ
GOMEZ JESUS
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES
givenName=JESUS, sn=DIAZ GOMEZ,
cn=DIAZ GOMEZ JESUS
Fecha: 2023.04.21 13:16:12 +02'00'

FERRAL
SEVILLA
JORGE -

Firmado digitalmente por FERRAL
SEVILLA JORGE
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES
givenName=JORGE, sn=FERRAL
SEVILLA, cn=FERRAL SEVILLA JORGE
Fecha: 2023.04.21 13:16:26 +02'00'

CUEVAS REBOLLO
RAMON DE LOS
SANTOS -

Firmado digitalmente por CUEVAS
REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES
givenName=RAMON DE LOS SANTOS,
sn=CUEVAS REBOLLO, cn=CUEVAS
REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS -
Fecha: 2023.04.21 13:16:44 +02'00'

Código Seguro de Verificación	IV7OQT74PNPT5JG5BXXROJ2XKM	Fecha	21/04/2023 14:20:51
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/IV7OQT74PNPT5JG5BXXROJ2XKM	Página	1/7



Código Seguro De Verificación	0YUXvWyEyDHD / 4r+yDhwJw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/06/2023 11:47:30
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 11/05/2023. EL SECRETARIO.	Página	1/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0YUXvWyEyDHD/4r+yDhwJw==		



ÍNDICE

1.	INICIATIVA Y REDACCIÓN	3
2.	OBJETO	3
3.	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.....	4
4.	MEMORIA DE ORDENACIÓN	4
5.	PLANOS	5

Código Seguro de Verificación	IV7OQT74PNPT5JG5BXXROJ2XKM	Fecha	21/04/2023 14:20:51
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/IV7OQT74PNPT5JG5BXXROJ2XKM	Página	2/7



Código Seguro De Verificación	0YUXvWyEyDHD/4r+yDhwJw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/06/2023 11:47:30
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 11/05/2023. EL SECRETARIO.	Página	2/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0YUXvWyEyDHD/4r+yDhwJw==		



1. INICIATIVA Y REDACCIÓN

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de PROMOCIONES HÁBITAT S.A.U propietarios del 100% de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

Expediente:	ESTUDIO DE DETALLE. Parcela M-13 Sector SR-12. Mairena del Aljarafe, Sevilla.	
Promotor:	PROMOCIONES HÁBITAT S.A.U	
Proyectistas:	<p>BURÓ4 ARQUITECTOS, S.L.P., nº SP-0137 COA Sevilla</p> <p>Avda. San Francisco Javier nº 24, 2º Pl. Módulo 26, 41018 Sevilla</p> <p>Teléfono-Fax 954 293237, info@buro4.es</p> <p>GABRIEL VERD GALLEGO, arquitecto colg. 4.859 COA Sevilla, NIF: 48.811.480Y</p> <p>Avda. San Francisco Javier nº 9, 6º Pl. Módulo 2, 41018 Sevilla</p> <p>Teléfono 954 046 357, estudio@gabrielverd.com</p>	
Arquitectos redactores:	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
	Isabel Jiménez López	nº 6460 del COA de Sevilla

2. OBJETO

En conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), el presente Estudio de Detalle tiene 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 de la Actuación Urbanística. En concreto sobre la **manzana M-13 del Plan Parcial de Ordenación (PPO) SR-12 "Camino del Jardínillo"**, 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-13, 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.

Código Seguro de Verificación	IV7OQT74PNPT5JG5BXXROJ2XKM	Fecha	21/04/2023 14:20:51
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/IV7OQT74PNPT5JG5BXXROJ2XKM	Página	3/7



Código Seguro De Verificación	0YUXvWyEyDHD/4r+yDhwJw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/06/2023 11:47:30
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 11/05/2023. EL SECRETARIO.	Página	3/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0YUXvWyEyDHD/4r+yDhwJw==		



3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

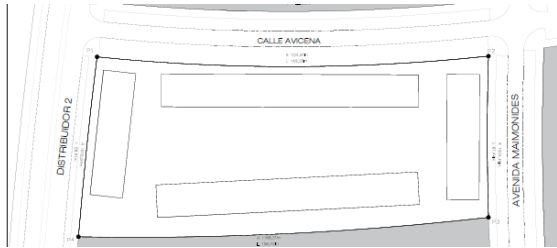
Las condiciones de Ordenación recogidas en el Plan Parcial son:

- Suelo Urbanizable Ordenado.
- Superficie: 9.805 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: 15.791 m²t (art. 72 + plano de ordenación)
- Número máximo de viviendas: 131 viv. (art. 72 + plano de ordenación) 148 viv en aplicación 3x2 (Artículo 11.30 NNUU del PGOU)
- 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.

4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

La propuesta de implantación volumétrica responde principalmente a dar respuesta al 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. Generando a su vez una mayor amplitud de espacios libres de parcela, al proponer una tipología que puede resolverse entre 12 y 14 metros.

La nueva ordenación volumétrica se plantea dispuesta según las alineaciones de los linderos perimetrales, ajustándose a los retranqueos obligatorios de 3 m a lindero público y H/2 a lindero privado. Esta nueva disposición, permite ampliar y centralizar las áreas libres privadas de la futura promoción.



Esquema de la implantación volumétrica propuesta.

Código Seguro de Verificación	IV7OQT74PNPT5JG5BXXROJ2XKM	Fecha	21/04/2023 14:20:51
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/IV7OQT74PNPT5JG5BXXROJ2XKM	Página	4/7



Código Seguro De Verificación	0YUXvWyEyDHD/4r+yDhwJw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/06/2023 11:47:30
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 11/05/2023. EL SECRETARIO.	Página	4/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0YUXvWyEyDHD/4r+yDhwJw==		



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
21/04/2023 14:20
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M-13 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE 1513

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M-13 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE

5. PLANOS

01. SITUACIÓN

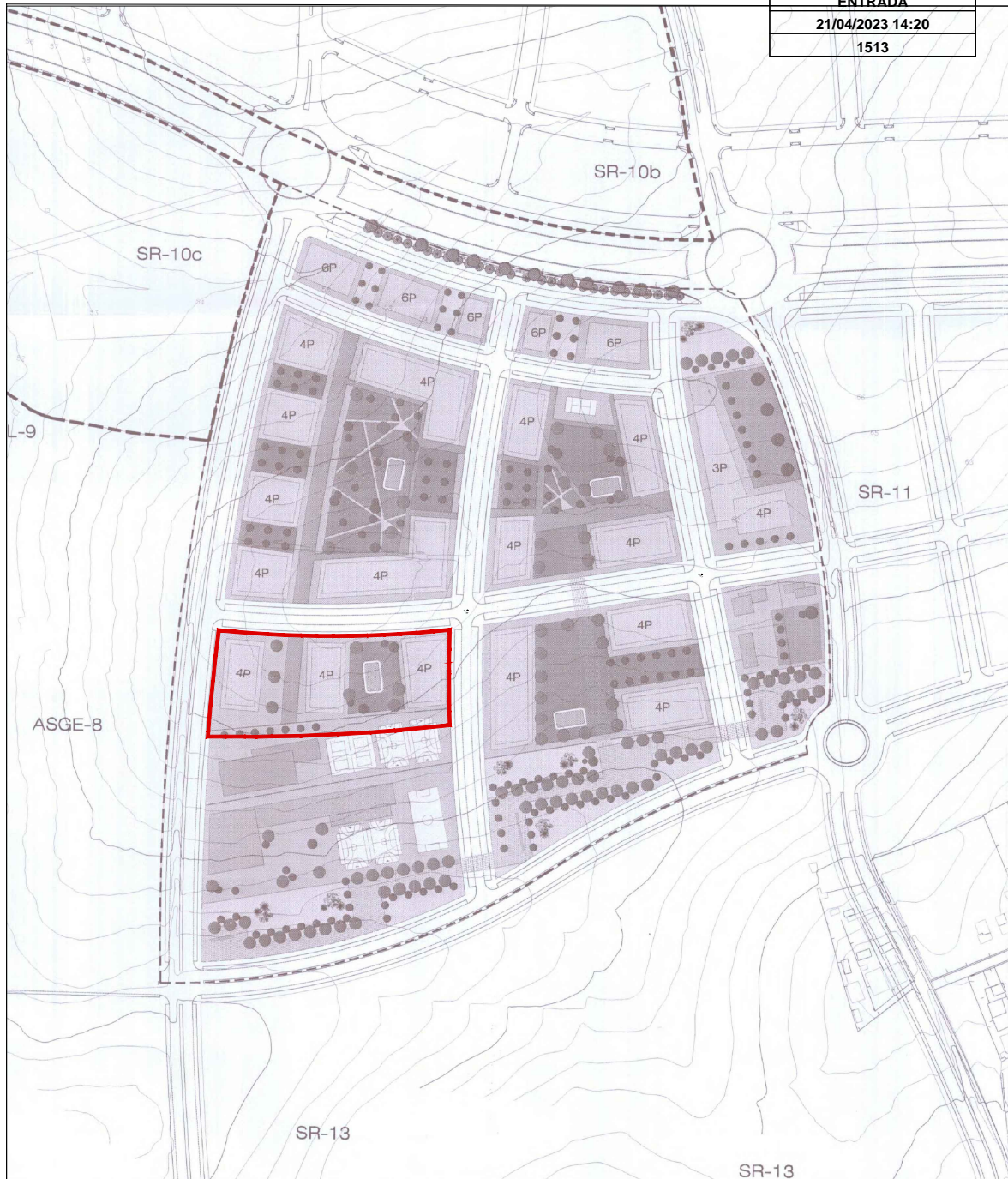
02. ESTADO ACTUAL (PPO) PROPUESTA ED

Código Seguro de Verificación	IV7OQT74PNPT5JG5BXXROJ2XKM	Fecha	21/04/2023 14:20:51
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/IV7OQT74PNPT5JG5BXXROJ2XKM	Página	5/7



Código Seguro De Verificación	0YUXvWyEyDHD/4r+yDhwJw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/06/2023 11:47:30
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 11/05/2023. EL SECRETARIO.	Página	5/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0YUXvWyEyDHD/4r+yDhwJw==		





█ MANZANA M-13

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELA M-13 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA
 PROMOTOR: HABITAT INMOBILIARIA SAU



01 SITUACIÓN

OCTUBRE 2022
 ESCALA: 1/3.000

REDACTORES:



gabriel verd arquitectos
oficina sevilla: p. 915 - 9002 2 - calle francisco javier 9 - 41013 - sevilla
 tel: 954 046 337 - e-mail: estudio@gabrielverd.com - web: www.gabrielverd.com



bur64 arquitectos, S.L.P.

Sociedad Registrada nº 2076 Sevilla nº: SP-0137

JESÚS DÍAZ GÓMEZ
 JORGE FERRAL SEVILLI
 RAMÓN DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO
 ISABEL JIMÉNEZ LÓPEZ



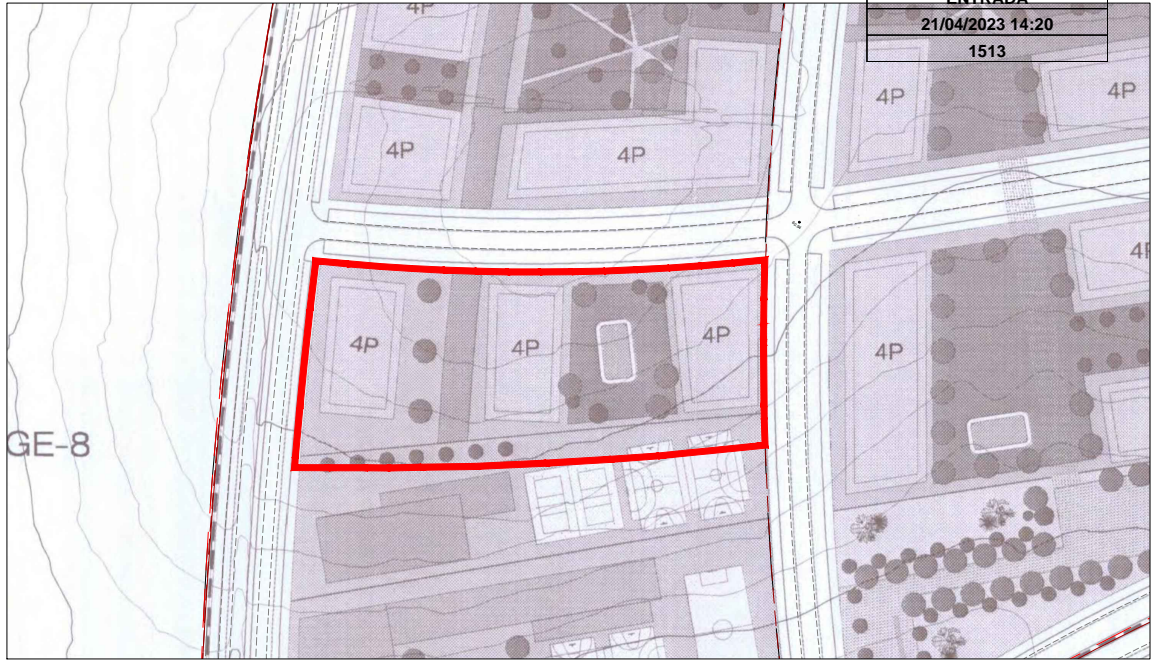
buró4
 bur64 arquitectos S.L.P.

Código Seguro de Verificación	IV7OQT74PNPT5JG5BXXROJ2XKM	Fecha	21/04/2023 14:20:51
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/IV7OQT74PNPT5JG5BXXROJ2XKM	Página	6/7

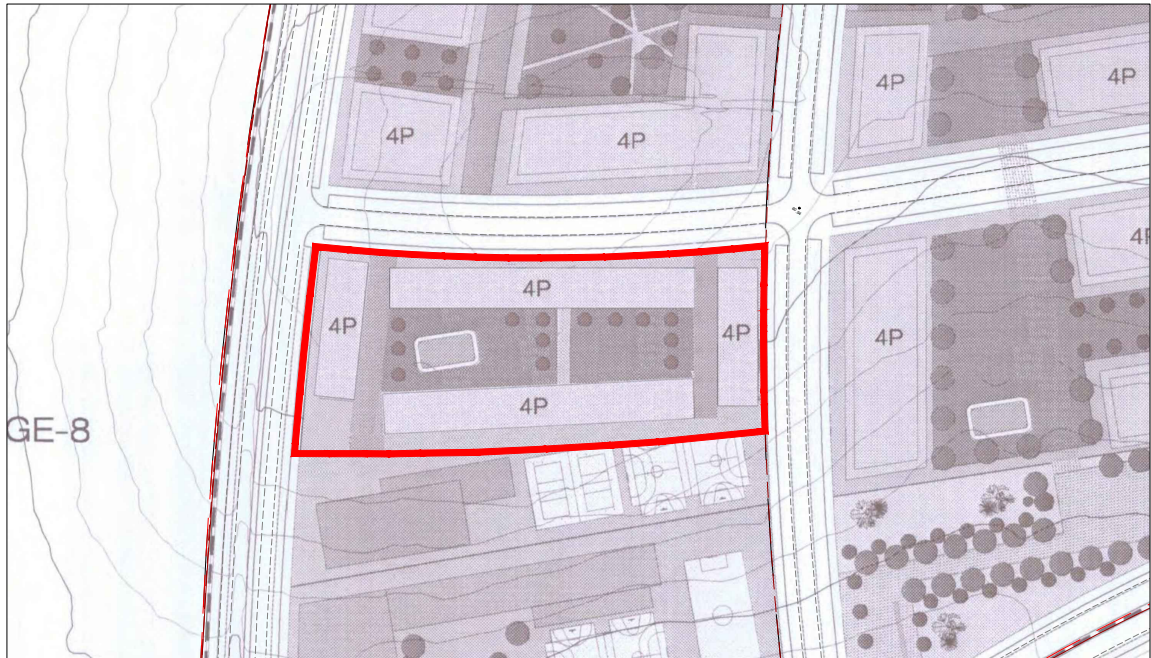


Código Seguro De Verificación	0YUXvWyEyDHD/4r+yDhwJw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/06/2023 11:47:30
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 11/05/2023. EL SECRETARIO.	Página	6/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0YUXvWyEyDHD/4r+yDhwJw==		





ESTADO ACTUAL (PLAN PARCIAL SR-12)



ESTADO MODIFICADO. NUEVA ORDENACIÓN VOLÚMENES

— MANZANA M-13

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA M-13 SECTOR SR-12. MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA
PROMOTOR: HABITAT INMOBILIARIA SAU



02

ESTADO ACTUAL (PPO)/ESTADO MODIFICADO

OCTUBRE 2022

ESCALA: 1/3.000

REDACTORES:



gabriel verd arquitectos
c/Alfonso de Sotomayor, 9 - 41013 - Sevilla
Tel: 954 046 337 - e-mail: estudio@gabrielverd.com - web: www.gabrielverd.com

bur64 arquitectos, S.L.P.

Sociedad Registrada A-0176 Sevilla nº: SP-0137

JESÚS DÍAZ GÓMEZ
JORGE FERRAL SEVILLI
RAMÓN DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO
ISABEL JIMÉNEZ LÓPEZ



Código Seguro de Verificación	IV7OQT74PNPT5JG5BXXROJ2XKM	Fecha	21/04/2023 14:20:51
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/IV7OQT74PNPT5JG5BXXROJ2XKM	Página	7/7



Código Seguro De Verificación	0YUXvWyEyDHD/4r+yDhwJw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/06/2023 11:47:30
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 11/05/2023. EL SECRETARIO.	Página	7/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0YUXvWyEyDHD/4r+yDhwJw==		

